



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PUTUSAN

Nomor : 35/PDT.G/2010/PN.PRA.

### **“ DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA ”**

Pengadilan Negeri Praya yang mengadili perkara-perkara Perdata Gugatan dalam Peradilan Tingkat Pertama, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dibawah ini dalam perkara antara :-----

**RANDOLPH NICHOLAS BOLTON CARPENTER** : Selaku Direktur dari Carpenter

Asia Pacipic Pty Ltd, warga negara Australia,

pemegang passport Nomer M2499476, beralamat

di Unit 678 Wolseley Road, point Piper Nsw,2027

Australia, dan berdasarkan Surat Kuasa Khusus

tertanggal 2 Juli 2010 ,yang telah didaftarkan di

Kepaniteraan Pengadilan Negeri Praya tertanggal 6

Juli 2010 No.118/SK-PDT/2010/PN.PRA. dan

menyerahkan kuasa kepada 1.EDDY MAREK

LEKS, SH. 2.MICHEL A.RAKO,SH. 3.IVAN

ARI, SH. Para Advokat pada Law Firm LEKS

&CO yang beralamat di Wisma RMK lantai 3 Unit

304, Jl.Puri Kencana Blok M4 No.1 kembangan

Selatan Jakarta Barat selanjutnya disebut

sebagai ;-----**PENGGUGAT**

**DALAM KONPENSI / TERGUGAT DALAM**

**REKONPENSI ;-----**

----- **M e l a w a n** -----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

NEIL ALLAN TATE

: Selaku Direktur dari PT Tate Developments Land

& Consultancy yang beralamat di Jl. Raya Pantai

Kuta, Desa

Kuta, Kecamatan Pujut,

Kabupaten Lombok Tengah, dan berdasarkan Surat

Kuasa Khusus tertanggal 23 Juli 2010 No.07/SK-

PDT/LILO/MTR/2010 dan sudah didaftar di

Kepaniteraan Pengadilan Negeri Praya tertanggal

27 Juli 2010 No.125/SK-PDT/2010/PN/PN.PRA

menyerahkan kuasa kepada 1. I GEDE

SUKARMO,SH.MH. 2.FATHUR RAUZI,SH.

Advokat, keduanya beralamat kantor di Lombok

International Law Office (LILO) beralamat di

Jalan Arif Rahman Hakim No.31 Kota Mataram,

Nusa Tenggara Barat, yang selanjutnya disebut ;

-----

----- **TERGUGAT DALAM KONPENSI/**

**PENGGUGAT DALAM REKONPENSI** -----

Dan :

BATI ANJANI

: yang beralamat di Lamben, Desa Segala Anyar,

Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah,

berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.1407/

TRIPOL/ SKPDT/VII/2010 dan telah di Daftarkan

di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Praya tanggal

22 Juli 2010 No.123/SKPDT/2010/PN.PRA.

Menyerahkan kuasa kepada TRI HASTONO.SH



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor  
Pengacara dan Konsultan Hukum TRIAS  
POLITICA beralamat di Jalan Kesra Raya No.19  
Perumnas Tanjung Karang Permai, Kecamatan  
Sekarbela, Kota Mataram, yang selanjutnya disebut  
sebagai ; -----

**TURUT TERGUGAT DALAM KOMPENSI/**

**TURUT TERGUGAT DALAM**

**REKOMPENSI ; -----**

Pengadilan Negeri tersebut ;-----

Setelah membaca berkas perkara yang bersangkutan ;-----

Setelah mendengar para pihak yang berperkara ;-----

Setelah memperhatikan alat bukti yang diajukan dipersidangan ;-----

## **TENTANG DUDUK PERKARANYA**

Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 5 Juli 2010, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Praya pada tanggal 6 Juli 2010 dalam Register perkara perdata No.35/PDT.G/2010/PN.PRA, telah mengajukan gugatan yang pada

pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :-----

### **PERNYATAAN PEMBUKA (OPENING STATEMENT)**

Pada awalnya PENGGUGAT dan TERGUGAT bertemu di Lombok, Nusa Tenggara Barat pada tanggal 3 Desember 2009 dan TERGUGAT menjelaskan kepada PENGGUGAT niatnya untuk menjual sebidang tanah milik TERGUGAT yang tercatat atas nama PT Tate Developments Land & Consultancy ("PT Tate"), dengan luas  $\pm$  8, 127 m<sup>2</sup> (delapan ribu seratus dua puluh tujuh meter



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persegi) yang terletak di Desa Kuta, Kecamatan Pujut, Propinsi Nusa Tenggara Barat ("Tanah") yang diperlihatkan kepada PENGGUGAT ;

-----

PENGGUGAT kemudian diminta untuk mengirimkan uang muka kepada TERGUGAT, karena TERGUGAT menyatakan bahwa apabila PENGGUGAT tidak mengirimkan uang muka kepada TERGUGAT, maka tanah tersebut akan dijual kepada pihak lain. Oleh karena itu, PENGGUGAT mengirimkan uang muka kepada TERGUGAT sebesar US\$ 21,827,- ( dua puluh satu ribu delapan ratus dua puluh tujuh Dolar Amerika Serikat) atau sebesar Rp. 202.445.425,- (dua ratus dua juta empat ratus empat puluh lima ribu empat ratus dua puluh lima rupiah) dengan kurs Rp. 9.275.- (sembilan ribu dua ratus tujuh puluh lima rupiah) per US\$ 1(satu dolar Amerika Serikat) yang dilakukan pada tanggal 18 Januari 2010 ;

-----

PENGGUGAT dan TERGUGAT kemudian menandatangani Contract Agreement tertanggal 8 Februari 2010 yang berisi tentang jual – beli Tanah yang dibuat dalam Bahasa Inggris saja. Dalam Perjanjian diatur bahwa PENGGUGAT akan membeli Tanah dari TERGUGAT yang diakui milik TERGUGAT atas nama PT Tate dengan harga sebesar Rp. 8.127.000.000,- (delapan milyar seratus dua puluh tujuh juta Rupiah) ;

Selanjutnya PENGGUGAT melakukan pembayaran kembali kepada TERGUGAT pada tanggal 1 Maret 2010 sebesar AU\$ 100.000,-(seratus ribu dolar Australia) atau sebesar Rp. 827.000.000,- (delapan ratus dua puluh tujuh juta Rupiah) dengan kurs Rp 8.270,- (delapan ribu dua ratus tujuh puluh Rupiah) per AU\$ I (satu dolar Australia) ;



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

Namun, kemudian PENGGUGAT mengetahui bahwa TERGUGAT bukanlah pemilik dari Tanah tersebut. tetapi dimiliki oleh TURUT TERGUGAT berdasarkan Sertifikat Hak Milik No.792 atas nama TURUT TERGUGAT dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 86 atas nama TURUT TERGUGAT ; -

Lalu PENGGUGAT juga mengetahui bahwa TERGUGAT secara melawan hukum tanpa sepengetahuan dari PENGGUGAT telah membuat Surat Perjanjian Akan melakukan Jual Beli dan Pemberian Kuasa dengan TURUT TERGUGAT pada tanggal 18 Februari 2010 dan dibuat dalam 2 (dua) versi yang berisi bahwa TURUT TERGUGAT sebagai pemilik Tanah memberikan kuasa kepada TERGUGAT untuk mengajukan dan menandatangani Surat Permohonan Perubahan Hak Milik atas Tanah menjadi Hak Guna Bangunan dan juga untuk menandatangani akta jual-beli Hak Guna Bangunan dihadapan Pejabat Pembuatan Akta Tanah. Kemudian PENGGUGAT juga mengetahui bahwa "TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT tanpa sepengetahuan PENGGUGAT telah menandatangani Akta Jual Beli No.29/2010 pada tanggal 17 Mei 2010 yang berisi bahwa TERGUGAT telah membeli Tanah dari TURUT TERGUGAT sebesar Rp 65.000.000,- (enam puluh lima juta Rupiah). Hal-hal ini dilakukan oleh TERGUGAT secara melawan hukum untuk mengelabui PENGGUGAT bahwa TERGUGAT adalah pemilik Tanah ;

Dengan demikian adalah jelas TERGUGAT secara melawan hukum telah memberikan keterangan yang tidak benar kepada PENGGUGAT yang mengakui memiliki Tanah padahal tanah tersebut adalah milik dari TURUT TERGUGAT dan secara melawan hukum tanah tersebut diambil alih oleh TERGUGAT dari TURUT TERGUGAT guna mengelabui PENGGUGAT ;

-----



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

Berdasarkan hal-hal yang dijelaskan tersebut di atas untuk menjamin terpenuhinya hak-hak dari PENGGUGAT, maka dengan ini PENGGUGAT mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Praya, Lombok Tengah untuk menuntut pertanggungjawaban TERGUGAT atas kerugian-kerugian yang dialami oleh PENGGUGAT ;-----

Demikianlah Pernyataan Pembuka (Opening Statement) ini kami sampaikan, semoga dapat memberikan gambaran ringkas kepada Majelis Hakim yang terhormat tentang duduknya perkara ini. Selanjutnya untuk uraian gugatan secara terperinci akan disampaikan di bawah ini :-----

**I      PENGGUGAT MEMILIKI KAPASITAS  
UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN  
AQUO**

1 Bahwa PENGGUGAT dalam perkara aquo merupakan pihak yang dirugikan oleh TERGUGAT. PENGGUGAT telah dikelabui oleh TERGUGAT yang menyatakan merupakan pemilik dari Tanah, padahal Tanah tersebut adalah milik dari TURUT TERGUGAT.

2 Bahwa PENGGUGAT telah mengirimkan uang muka kepada TERGUGAT sebesar US\$ 21,827,- (dua puluh satu ribu delapan ratus dua puluh tujuh Dolar Amerika Serikat) atau sebesar Rp. 202.445.425,- (dua ratus dua juta empat ratus empat puluh lima ribu empat ratus dua puluh lima Rupiah) dengan kurs Rp. 9.275,- (sembilan ribu dua ratus tujuh puluh lima rupiah) per US\$ 1 (satu dolar Amerika Serikat) yang dilakukan pada tanggal 18 Januari 2010 (Bukti P-1) sesuai permintaan TERGUGAT, dengan alasan apabila PENGGUGAT tidak mengirimkan uang muka, maka Tanah akan dijual kepada pihak lain oleh Tergugat;-----

3 Bahwa PENGGUGAT dan TERGUGAT kemudian menandatangani Contract Agreement tertanggal 8 Februari 2010 yang berisi tentang jual-beli tanah yang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibuat dalam bahasa Inggris saja. Dalam perjanjian diatur bahwa PENGGUGAT akan membeli Tanah dari Tergugat yang diakui milik Tergugat atas nama PT. Tate dengan harga sebesar Rp. 8.127.000.000,- (delapan milyar seratus dua puluh tujuh juta Rupiah);-----

4 Bahwa PENGGUGAT juga telah melakukan pembayaran kepada TERGUGAT pada tanggal 1 Maret 2010 sebesar AU\$ 100,000,-(seratus ribu dolar Australia) atau sebesar Rp. 827.000.000,- (delapan ratus dua puluh tujuh juta Rupiah) dengan kurs Rp 8.270,- (delapan ribu dua ratus tujuh puluh Rupiah) per AU\$ I (satu dolar Australia). (Bukti P-3) untuk merealisasikan Perjanjian;-----

5 Bahwa dengan demikian jelas PENGGUGAT memiliki alas hukum (Legal Standing) dan kapasitas untuk mengajukan Gugatan aquo, karena PENGGUGAT memiliki hubungan (kepentingan) hukum dengan TERGUGAT. Hal ini sebagaimana disebutkan dalam doktrin hukum Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H. dalam bukunya yang berjudul “hukum Acara Perdata Indonesia”, edisi kelima, penerbit Liberty, halaman 40, yang berbunyi sebagai berikut :-----

*“bahwa suatu tuntutan hak harus mempunyai kepentingan hukum yang cukup, merupakan syarat utama untuk dapat diterimanya tuntutan hak itu oleh Pengadilan guna diperiksa point d’interet, point d’action”.*

Hal ini juga dipertegas dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. tanggal 7 Juli No.294K/Sip/1971 yang berbunyi sebagai berikut :

*“Bahwa gugatan harus diajukan oleh orang yang mempunyai hubungan hukum”*

## II. PENGGUGAT MERUPAKAN PIHAK YANG MEMILIKI ITIKAD BAIK (GOOD FAITH) DALAM MELAKSANAKAN PERJANJIAN



6 Bahwa PENGGUGAT dan TERGUGAT telah menandatangani Perjanjian (vide Bukti P-2) yang berisi tentang jual beli Tanah yang dibuat dalam bahasa Inggris saja. Dalam Perjanjian diatur bahwa PENGGUGAT akan membeli Tanah dari TERGUGAT yang diakui milik TERGUGAT atas nama PT. Tate dengan harga sebesar Rp. 8.127.000.000,- (delapan milyar seratus dua puluh tujuh juta Rupiah);-----

7 Bahwa untuk merealisasikan Perjanjian tersebut PENGGUGAT telah memperlihatkan itikad baiknya (good faith) yaitu dengan membayar uang muka sebesar US\$ 21,827,- (dua puluh satu ribu delapan ratus dua puluh tujuh Dolar Amerika Serikat) atau sebesar Rp. 202.445.425,- (dua ratus dua juta empat ratus empat puluh lima ribu empat ratus dua puluh lima Rupiah) dengan kurs Rp. 9.275,- (sembilan ribu dua ratus tujuh puluh lima rupiah) per US\$ 1 (satu dolar Amerika Serikat) yang dilakukan pada tanggal 18 Januari 2010 (vide Bukti P-1), yaitu sebelum perjanjian ditandatangani;-----

8 Bahwa selain itu PENGGUGAT juga telah melakukan pembayaran kepada TERGUGAT pada tanggal 1 Maret 2010 sebesar AU\$ 100.000,- (seratus ribu dolar Australia) atau sebesar Rp. 827.000.000,- (delapan ratus dua puluh tujuh juta Rupiah) dengan kurs Rp 8.270,- (delapan ribu dua ratus tujuh puluh Rupiah) per AU\$ 1 (satu dolar Australia). (vide Bukti P-3) untuk merealisasikan Perjanjian;-----

9 Bahwa dengan demikian adalah jelas PENGGUGAT telah melakukan itikad baik (good faith) dengan melaksanakan kewajibannya untuk mematuhi Perjanjian;-----

**III. TERGUGAT BUKAN MERUPAKAN PEMILIK TANAH YANG MENJADI  
OBJEK PERJANJIAN.**



10 Bahwa dasar dari PENGGUGAT menandatangani Perjanjian (vide Bukti P-2) adalah untuk membeli Tanah yang diakui dimiliki TERGUGAT atas nama PT. Tate. Hal ini sesuai dengan Pasal 1 Perjanjian yang berbunyi sebagai berikut :-----

*“The First Party has agreed to sell the Property to the Second Party and the Second Party agrees to buy the property from the First Party. The Property consists of one plot of land measuring ± 8.127 sqm (± eight thousand, one hundred twenty seven square meters) and any improvements, located in Desa Kuta, Kecamatan Pujut, Propinsi NTB, Indonesia.*

Terjemahan resmi :

Pihak Pertama telah sepakat untuk menjual Properti kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua setuju untuk membeli Properti dari Pihak Pertama. Properti tersebut terdiri dari sebidang tanah seluas ± 8.127 m<sup>2</sup> (± delapan ribu seratus dua puluh tujuh meter persegi) dan setiap bangunan yang ada di atasnya yang berlokasi di Desa Kuta, Kecamatan Pujut, Propinsi NTB, Indonesia.;-----

11 Bahwa PENGGUGAT kemudian mengetahui bahwa TERGUGAT bukanlah pemilik dari Tanah tersebut, karena setelah melihat Sertifikat Hak Milik No. 792 atas nama TURUT TERGUGAT (Bukti P-4) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 86 atas nama TURUT TERGUGAT (Bukti P-5), dan ternyata Tanah tersebut adalah milik dari TURUT TERGUGAT.;-----

12 Bahwa selain itu PENGGUGAT juga mengetahui bahwa TERGUGAT bukanlah merupakan pemilik Tanah dari Surat Perjanjian akan melakukan Jual Beli dan Pemberian Kuasa dengan TURUT TERGUGAT pada tanggal 18 Februari 2010 (Bukti P-6) yang secara sengaja dibuat dalam 2 (dua) versi dan Akta Jual Beli No.29/2010 tertanggal 17 Mei 2010 (Bukti P-7) dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditandatangani oleh TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT tanpa sepengetahuan PENGGUGAT, dengan tujuan untuk mengelabui PENGGUGAT. Untuk jelasnya dikutip sebagai berikut :-----

Pasal 1 Surat Perjanjian akan melakukan Jual Beli dan Pemberian

Kuasa :-----

“Bahwa PIHAK PERTAMA adalah pemegang hak atas sebidang tanah Hak Milik Nomor 792, Desa Kuta, seluas 8.725m2, diuraikan dalam Gambar Situasi/ Surat Ukur Nomor 361/KTA/2005, Tanggal 13 April 2005, terletak di :-----

Desa/Kelurahan : Kuta

Kecamatan : Pujut

Kabupaten : Lombok Tengah

Propinsi : Nusa Tenggara Barat

Akta Jual Beli No. 29/2010 :

“pihak Pertama (TURUT TERGUGAT) menerangkan dengan ini menjual kepada PIHAK KEDUA (TERGUGAT dan PIHAK KEDUA menerangkan dengan ini membeli dari Pihak Pertama : -----

“Hak Milik Nomor 86 Kuta atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 13 April 2005 Nomor 361/KTA/2005 seluas 8.725 m2 (delapan ribu tujuh ratus dua puluh lima meter persegi) dengan nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 23 02 02 02 00371” ;-----

13 Bahwa berdasarkan penjelasan-penjelasan diatas jelas TERGUGAT secara melawan hukum (onrechmatige daad) telah mengakui Tanah yang bukan miliknya, dengan tujuan untuk memperoleh keuntungan dari PENGGUGAT. ;-----

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



14 Bahwa dengan terbukti TERGUGAT bukan merupakan pemilik dari Tanah yang diakui sebagai miliknya tersebut dan juga Perjanjian hanya dibuat dalam bahasa Inggris saja, **maka Perjanjian adalah batal demi hukum (null and void)**. Dengan batalnya Perjanjian, maka hubungan antara PENGGUGAT dan TERGUGAT kembali kepada keadaan semula sebelum Perjanjian ditandatangani. Oleh karena itu, TERGUGAT harus mengembalikan uang sebesar Rp. 202.445.425,- (dua ratus dua juta empat ratus empat puluh lima ribu empat ratus dua puluh lima Rupiah) ditambah Rp. 827.000.000,- (delapan ratus dua puluh tujuh juta Rupiah) yang berjumlah sebesar Rp. 1.029.445.425,- (satu milyar dua puluh sembilan juta empat ratus empat puluh lima ribu empat ratus dua puluh lima Rupiah).

Hal tersebut dipertegas dalam doktrin hukum Prof. Subekti, S.H. dalam bukunya “Hukum Perjanjian” cetakan 21, penerbit PT Intermasa, halaman 23 sebagai berikut :-----

*“Dalam hal perjanjian dibatalkan, maka kedua belah pihak dibawa dalam keadaan sebelum perjanjian diadakan. Dikatakan, pembatalan itu berlaku surut sampai pada detik dilahirkannya perjanjian. Apa yang sudah terlanjur diterima oleh satu pihak harus dikembalikan kepada pihak yang lainnya”.*

Bahwa ketentuan peraturan perundang-undangan mengatur bahwa Perjanjian harus dibuat dalam bahasa Indonesia juga meliputi atas setiap Perjanjian yang ditandatangani yang melibatkan pihak asing, diatur dalam Pasal 31 ayat 1 dan 2 Undang-Undang No. 24 Tahun 2009 tentang Bendera, Bahasa dan Lambang Negara serta Lagu Kebangsaan yang berbunyi sebagai berikut :-----





maka harus dipenuhi unsur-unsur sebagai berikut :-----

a Adanya perbuatan melawan hukum.

Sejak adanya Lindenbaum-Cohen Arrest 1919 yang telah membuat kriteria mengenai Perbuatan Melawan Hukum, maka suatu perbuatan yang walaupun tidak bertentangan dengan undang-undang sudah dianggap melawan hukum apabila ternyata bertentangan dengan kepatutan dalam pergaulan masyarakat.;-----

b Adanya kesalahan.

Kesalahan yang timbul harus dapat diukur secara obyektif dan subyektif. Secara obyektif harus dapat dibuktikan bahwa manusia biasa dapat menduga kemungkinan timbulnya akibat dan kemungkinan ini akan mencegah seseorang untuk berbuat atau tidak berbuat. Sedangkan secara subyektif harus dibuktikan bahwa pelaku memiliki keahlian untuk berbuat dan dapat menduga akibat dari perbuatannya.;-----

c Adanya kerugian yang ditimbulkan.

Kerugian yang disebabkan oleh perbuatan melawan hukum dapat berupa kerugian materiil maupun kerugian non-materiil. Kerugian materiil terdiri dari kerugian yang nyata-nyata diderita dan keuntungan yang seharusnya dapat diperoleh. Kerugian non-materiil merupakan kerugian yang bersifat psikis, misalnya rasa takut, sakit, ataupun kehilangan kesenangan hidup.;-----

d Adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan dan kerugian.

Dalam hubungan ini, terdapat dua teori. Teori pertama menyatakan bahwa orang yang melakukan perbuatan melawan hukum selalu bertanggung jawab,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jika perbuatannya menimbulkan kerugian. Sedangkan menurut teori yang kedua bahwa orang yang melakukan perbuatan melawan hukum hanya bertanggung jawab untuk kerugian yang selayaknya dapat diharapkan sebagai akibat dari perbuatan melawan hukum. ;-----

18 Bahwa perbuatan-perbuatan TERGUGAT sebagaimana dijelaskan diatas jelas telah memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum (Pasal 1365 KUH Perdata) sebagaimana diuraikan diatas. Dalil-dalil tersebut dapat dirangkum sebagai berikut :-----

a Adanya perbuatan yang melawan hukum.

Dalam perkara aquo, TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan cara :-----

- 1 Memberikan keterangan yang tidak benar kepada PENGGUGAT bahwa TERGUGAT merupakan pemilik dari Tanah sehingga membuat PENGGUGAT melakukan pembayaran uang muka kepada TERGUGAT sebesar Rp. 202.445.425,- (dua ratus dua juta empat ratus empat puluh lima ribu empat ratus dua puluh lima Rupiah), menandatangani Perjanjian dan membayar uang sebesar Rp. 827.000.000,- (delapan ratus dua puluh tujuh juta Rupiah) kepada TERGUGAT sebagai bentuk pelaksanaan dari



Perjanjian;-----  
-----

- 2 Membuat dan menandatangani Surat Perjanjian Akan Melakukan Jual beli dan Pemberian Kuasa dengan TURUT TERGUGAT pada tanggal 18 Februari 2010 yang sengaja dibuat dalam 2 (versi) (vide Bukti P-6) tanpa sepengetahuan PENGGUGAT dengan tujuan untuk mengelabui PENGGUGAT.;-----  
-----

- 3 Membuat dan menandatangani Akta Jual Beli No. 29/2010 tertanggal tanggal 17 Mei 2010 (vide Bukti P-7) dengan TURUT TERGUGAT tanpa sepengetahuan PENGGUGAT dengan tujuan untuk mengelabui PENGGUGAT.;-----  
-----

b Adanya kesalahan.

Dalam perkara aquo, perbuatan TERGUGAT tersebut diatas adalah kesalahan yang dapat diukur secara obyektif karena setiap manusia biasa dapat menduga kemungkinan timbulnya kerugian besar kepada PENGGUGAT sebagai akibat dari perbuatan TERGUGAT sebagaimana dikemukakan di atas;-----

c Adanya kerugian yang ditimbulkan.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perbuatan TERGUGAT secara nyata telah mengakibatkan PENGGUGAT menderita kerugian baik secara materiil maupun secara immateriil.;

Untuk memperjelas atau merinci kerugian materiil, berikut adalah tabel perincian **kerugian materiil** yang telah diderita oleh PENGGUGAT.;

## Uraian Kerugian Perincian dan Jumlah Satuan

No	Keterangan	=	Jumlah Uang
1.	Biaya jasa Arsitektur		Rp. 360.000.000,- (tiga ratus enam puluh juta Rupiah);
2.	Biaya Akomodasi		Rp. 64.359.456,- (enam puluh empat juta tiga ratus lima puluh sembilan ribu empat ratus lima puluh enam Rupiah);
3.	Biaya pesawat terbang		Rp. 30.294.365,- (tiga puluh juta dua ratus sembilan puluh empat ribu tiga ratus enam puluh lima Rupiah);
4.	Biaya konsultasi		Rp. 82.015.853,- (delapan puluh dua juta lima bleas ribu delapan ratus lima puluh tiga Rupiah);
5.	Biaya Adminstrasi Konsultan		Rp. 21.659.700,- (dua puluh satu juta enam ratus lima puluh sembilan ribu tujuh ratus Rupiah)
6.	Pembayaran uang muka		Rp. 202.445.425,- (dua ratus dua juta empat ratus empat puluh lima ribu empat ratus dua puluh lima Rupiah)
7.	Pembayaran setelah Perjanjian		Rp. 827.000.000,- (delapan ratus dua puluh tujuh juta Rupiah);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Total Keseluruhan Kerugian Materiil	Rp. 1.029.445.425,- satu milyar dua puluh sembilan juta empat ratus empat puluh lima ribu empat ratus dua puluh lima Rupiah).
-------------------------------------	--

Disamping kerugian materiil sebagaimana dirinci di atas, PENGGUGAT **juga telah mengalami kerugian immateriil** sebagai akibat dari perbuatan TERGUGAT.;-----

Kerugian immateriil tersebut adalah karena kehilangan kepercayaan dari Investor yang akan mendanai PENGGUGAT untuk membeli tanah dan juga Investor tidak akan mendanai proyek-proyek lain yang sedang dikerjakan oleh PENGGUGAT.

Bahwa meskipun kerugian immateriil tersebut sulit dinilai dengan uang, namun akan dianggap pantas dan memadai apabila PENGGUGAT mendapat kompensasi dalam bentuk uang yang nilainya sebesar (Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar Rupiah).;-----

d Adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan dan kerugian.

Dalam perkara aquo, terlihat jelas bahwa kerugian-kerugian yang dialami oleh PENGGUGAT adalah diakibatkan oleh perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad) TERGUGAT sebagaimana telah diuraikan di atas.;-----

19 Bahwa berdasarkan segala apa yang telah diuraikan di atas mengenai unsur-unsur perbuatan melawan hukum, maka terlihat jelas bahwa TERGUGAT telah terbukti melakukan Perbuatan Melawan hukum (Onrechtmatige Daad).;-----



20 Bahwa oleh karena TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum (Onrechtmatige Daad) yang mengakibatkan kerugian materiil dan immateriil kepada PENGGUGAT, maka kami mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Praya, Lombok Tengah untk menghukum TERGUGAT untuk membayar seluruh nilai ganti kerugian sebagaimana diperinci pada butir 17 c di atas kepada PENGGUGAT;-----

21 Bahwa apabila nantinya TERGUGAT terlambat untuk melaksanakan isi putusan ini, maka PENGGUGAT mohon agar TERGUGAT dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan melaksanakan isi putusan;-----

22 Bahwa agar gugatan PENGGUGAT ini tidak sia-sia karena dikhawatirkan TERGUGAT akan mengalihkan, menjaminkan, memindahkan dan/atau mengasingkan harta kekayaannya dengan maksud untuk menghindar dan melapaskan tanggung jawab dan kewajibannya kepada PENGGUGAT, maka PENGGUGAT dengan ini mohon kepada Pengadilan Negeri Praya, Lombok Tengah untuk meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap harta kekayaan (aset-aset) milik TERGUGAT atas nama PT. Tate berupa :-----

- tanah seluas 8.752 m2 (delapan ribu tujuh ratus lima puluh dua meter persegi) yang terletak di Provinsi Nusa Tenggara Barat, Kabupaten Lombok Tengah, Kecamatan Pujut, Desa Kuta, Nomor Peta Pendaftaran 50.1-43.040-01-3 yang tercantum dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 86 atas nama PT. Tate Development Land and Consultancy;-----



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

Berdasarkan hal-hal, dalil-dalil, bukti-bukti dan fakta-fakta hukum yang dikemukakan di atas, PENGGUGAT mohon kepada Pengadilan Negeri Praya, Lombok Tengah menjatuhkan putusan sebagai berikut :

**DALAM POKOK PERKARA :**

Primair :

- 1 Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;-----
- 2 Menyatakan TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum;-----
- 3 Menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum (batal demi hukum) atas Contact Agreement tertanggal 8 Februari 2010 yang ditandatangani oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT;-----
- 4 Memerintahkan TERGUGAT untuk mengembalikan seluruh uang yang sudah dikirimkan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT sebesar Rp. 1.029.445.425,- ( satu milyar dua puluh sembilan juta empat ratus empat puluh lima ribu empat ratus dua puluh lima Rupiah) dan disetorkan kembali ke dalam Rekening bank No.070.000465535.075 pada bank BNI 1946 dan Rekening No.070.000465535.012 pada Bank BNI 1946 atas nama PENGGUGAT ;-----
- 5 Menghukum TERGUGAT untuk membayar ganti kerugian materiil kepada PENGGUGAT 1 sebesar Rp. 1.587.774.799,- (satu milyar lima ratus delapan puluh tujuh juta tujuh ratus tujuh puluh empat ribu tujuh ratus tujuh puluh sembilan puluh sembilan puluh sembilan Rupiah);-----
- 6 Menghukum TERGUGAT untuk membayar total ganti kerugian immateriil kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 1.000.000,- (satu milyar Rupiah);-----



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

7 Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan melaksanakan isi putusan;-----

8 Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap harta kekayaan (aset-aset) TERGUGAT berupa :-----

- tanah seluas 8.752 m2 (delapan ribu tujuh ratus lima puluh dua meter persegi) yang terletak di Provinsi Nusa Tenggara Barat, Kabupaten Lombok Tengah, Kecamatan Pujut, Desa Kuta, Nomor Peta Pendaftaran 50.1-43.040-01-3 yang tercantum dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 86 atas nama PT. Tate Development Land and Consultancy;-----

9 Menghukum TURUT TERGUGAT untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;-----

10 Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya perkara yang ditetapkan menurut hukum;-----

Apabila Majelis hakim Pengadilan Negeri Praya, Lombok Tengah yang memeriksa perkara perdata ini berpendapat lain, PENGGUGAT mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);-----

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan yaitu pada hari Kamis, tanggal 22 Juli 2010, Penggugat datang menghadap Kuasanya bernama IVAN ARI, SH., sedangkan Tergugat, maupun Turut Tergugat tidak hadir dipersidangan tanpa adanya pemberitahuan akan kehadirannya sehingga sidang ditunda pada hari Kamis tanggal 22 Juli 2010 dengan perintah memanggil kembali Tergugat dan Turut Tergugat ;-----

Menimbang, bahwa pada hari sidang selanjutnya yaitu pada hari Kamis, tanggal 29 Juli 2010, hadir dipersidangan Kuasa Penggugat ( IVAN ARI, SH.), Kuasa Tergugat (FATHUR RAUZI, SH.) serta kuasa Turut Tergugat (TRI HASTONO, SH.) dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selanjutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Praya mengusahakan upaya perdamaian antara kedua belah pihak yang berperkara, dengan menunjuk Hakim Mediator PUTU AYU SUDARIASIH, SH., berdasarkan Penetapan Ketua Majelis Hakim Perkara Perdata No. 35/PEN-M/Pdt.G/2010/PN.PRA., tertanggal 29 Juli 2010, akan tetapi berdasarkan Laporan Hakim Mediator tertanggal 4 Oktober 2010 ternyata upaya perdamaian antara Para Pihak berperkara tersebut tidak berhasil, maka pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan oleh Kuasa Penggugat yang mana isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat ;-----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, kuasa Tergugat telah menyampaikan jawaban sekaligus gugatan Rekonvensi pada persidangan hari RABU, tanggal 18 Oktober 2010, yang pada pokoknya sebagai berikut :

-----

## I DALAM

**EKSEPSI;**-----

-----

1 Bahwa sesuai posita surat gugatan penggugat bersumber pada contract agreement yang berisi tentang jual beli tanah tertanggal 8 Februari 2010 yang ditanda tangani penggugat dengan tergugat. Terhadap perjanjian yang dibuat/disepakati oleh para pihak berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya, dan bilamana ada pelanggaran terhadap perjanjian yang disepekati maka norma yang dipakai adalah perjanjian yang telah disepekati tersebut karena didalamnya juga memuat hak dan kewajiban para pihak sekaligus sanksi hukum terhadap para pihak yang melanggar isi perjanjian. Bahwa tidak akan terjadi persoalan hukum nama para pihak mentaati isi perjanjian dan persoalan hukum akan timbul ketika salah satu pihak atau kedua belah pihak tidak

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memenuhi isi perjanjian, memenuhi perjanjian tapi tidak seluruhnya dan atau terlambat memenuhi isi perjanjian ketiga hal tersebut dalam konteks hukum perjanjian dikenal dengan istilah wanprestasi. Menilik posita maupun Petita gugatan penggugat tidak ada secuilpun menyinggung masalah wanprestasi dan yang ditonjolkan oleh penggugat adalah adanya Perbuatan Melawan Hukum (PMH) padahal sumber hukum gugatan adalah masalah perjanjian yang tentunya dasar hukum maupun substansi antara Wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum adalah berbeda, oleh karena demikian menurut hemat kuasa tergugat, gugatan penggugat adalah kabur (abscuur libelium) karena menyamakan antara wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum.;-----

2. Bahwa salah satu syarat sempurnanya surat gugatan di samping subyek hukum para pihak harus jelas (penggugat maupun tergugat), juga obyek sengketa haruslah diuraikan secara rinci letak, luas maupun batas-batasnya. Mangacu kepada posita angka 1 (satu) surat gugatan hanya menyebutkan identitas SHM, luas dan letaknya saja akan tetapi batas-batas obyek sengketa tidak disebutkan, hal ini membawa konsekwensi menyulitkan majelis hakim didalam mengadili obyek sengketa dan membingungkan jurusita dan eksekutor PN. Praya didalam menjalankan eksekusi putusan, atas dasar alasan tersebut patut pula gugatan penggugat dinyatakan kabur. (vide Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I. No. 1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979).;-----

## I SANGGAHAN TERHADAP PERNYATAAN PEMBUKA DARI PENGGUGAT

Bahwa setelah Tergugat membaca dan mempelajari Pernyataan Pembuka dari Penggugat, maka dengan tegas Tergugat menyatakan menolak karena merupakan pernyataan sepihak dari Penggugat dan selanjutnya secara rinci akan Tergugat

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



tanggapi di dalam jawaban poista karena pernyataan pembuka dari Penggugat di  
ulang kembali dalam posita gugatannya;-----

## II JAWABAN DALAM KONVENSI

Bahwa para Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil gugatan Penggugat  
kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui oleh  
Tergugat;-----

1 Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat angka 1 adalah dalil gugatan yang  
tidak benar, karena tanah yang di persengketakan dalam perkara ini  
merupakan tanah milik dari Tergugat baik dari segi yuridis maupun matriil  
penguasaan secara fisik;-----

2 Bahwa sesuai kelaziman didalam praktek transaksi jual beli tanah dikalangan  
investor asing khususnya di Pulau Lombok, sebelum surat-surat yang  
menjadi alas hak lengkap maka pertama-tama tanah yang diperjual belikan  
tersebut di atas namakan kepada pribumi yang dikehendaki/disepakati  
dengan perjanjian khusus yang menerangkan uang pembelian dari pihak  
investor asing sedangkan didalam surat-surat formalnya tercantum atas  
nama pihak yang ditunjuk sambil menunggu kelengkapan PMA selesai/  
tuntas selanjutnya akan dilakukan mutasi, akan tetapi secara yuridis maupun  
fisik tanah dalam penguasaan investor asing  
tersebut;-----

3 Bahwa demikian halnya dengan tanah obyek sengketa dalam perkara ini  
sebelum perjanjian kontrak dibuat/ditandatangani oleh penggugat dengan  
tergugat telah ada sebelumnya perjanjian pinjam nama antara tergugat  
dengan Bati Anjani didalam pembelian tanah obyek sengketa sejak tahun  
2008 (akan diajukan dalam pembuktian), jadi Bati Anjani hanya atas nama  
saja sedangkan pemilik sesungguhnya adalah Tergugat karena uang



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

pembelian berasal dari tergugat, dan dalam kenyataannya setelah semua urusan PMA rampung maka tanah obyek sengketa beralih menjadi atas nama PT. Tate Development Land And Cconsultancy;-----

4 Bahwa sesungguhnya persoalan siapa yang sesungguhnya atas nama diatas tanah obyek sengketa yang menjadi keberatan penggugat sangatlah tidak beralasan karena sesungguhnya secara defacto maupun deure saat ihi telah menjadi hak tergugat, bilamana penggugat serius berinvestasi/membeli obyek sengketa maka tinggal dilakukan mutasi/balik nama saja, akan tetapi tergugat 1 menduga tujuan penggugat mengajukan gugatan adalah untuk menutupi tindakannya yang wanprestasi atas pembayaran tanah obyek sengketa kepada tergugat 1.;-----

5 Bahwa berdasarkan perjanjian kontrak PERTAMA antara Penggugat dengan Tergugat tertanggal 6 Januari 2010 (akan diajukan dalam pembuktian), Penggugat mempunyai kewajiban melakukan pembayaran tahap pertama pada tanggal 15 Januari 2010 sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), akan tetapi pembayaran tahap pertama tersebut oleh Penggugat baru dikirim/ditransfer kepada Tergugat pada tanggal 18 Januari 2010 hal ini sesuai pula dengan pengakuan Penggugat dalam posita angkanya 2 yang baru melakukan pembayaran pada tanggal 18 Januari 2010.;-----

6 Dengan demikian pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat pada tanggal 18 Januari 2010 sudah merupakan keharusan dan/atau kewajiban dari Penggugat atas perjanjian kontrak PERTAMA yang telah disepakati oleh Penggugat dengan Tergugat tertanggal 6 Januari 2010 walaupun sejak pembayaran tahap pertama tersebut Penggugat telah melakukan wanprestasi



dengan melakukan keterlambatan pembayaran yang seharusnya pembayaran tahap pertama tanggal 15 Januari 2010 akan tetapi dengan itikad baik oleh Tergugat masih memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk melanjutkan kontrak PERTAMA;-----

7 Bahwa sehubungan dengan telah di sepakatinnya perjanjian kontrak PERTAMA antara Penggugat dengan Tergugat tertanggal 6 Januari 2010, Penggugat selanjutnya menemui Tergugat untuk meminta perpanjangan waktu pembayaran karena Penggugat tidak mampu melakukan pembayaran pelunasan pada tanggal yang ditetapkan pada perjanjian PERTAMA. Bahwa atas ketidak sanggupannya dari Penggugat dalam melaksanakan perjanjian PERTAMA tersebut, Tergugat dengan itikad baik mengabulkan permintaan Penggugat untuk mengundur tanggal pembayaran pelunasan menjadi tanggal 30 Juni 2010 dijadikan pembayaran tahap pertama dalam perjanjian kontrak KEDUA. Bahwa dalam perjanjian kontrak PERTAMA maupun perjanjian kontrak KEDUA antar Penggugat dengan Tergugat tidak ada sama sekali dalam klausul yang tercantum/tertulis bahwa tanah yang diperjualbelikan adalah tanah yang telah bersertifikat atas nama perusahaan Tergugat (PT. Tate Development Land & Counsutancy), akan tetapi di kedua perjanjian kontrak tersebut disebutkan yang diperjualbelikan adalah property milik pribadi Tergugat, sehingga dengan demikian dalil posita Penggugat angka 2 adalah dalil yang mengada-ada dan tidak benar;-----

8 Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat posita angka 4, berdasarkan perjanjian kontrak KEDUA antara Penggugat dengan Tergugat tertanggal 8 Februari 2010, Penggugat mempunyai kewajiban melakukan pembayaran tahap kedua pada tanggal 15 Februari 2010 sebesar Rp. 2.238.100.000,-(dua milyar dua ratus tiga puluh delapan juta seratus ribu Rupiah), akan tetapi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembayaran tahap kedua tersebut oleh Penggugat baru dikirim/ditransfer kepada Tergugat pada tanggal 1 Maret 2010 hal ini sesuai pula dengan pengakuan Penggugat dalam posita ankanya 4 yang baru melakukan pembayaran pada tanggal 1 Maret 2010.;-----

9 Bahwa pembayaran tahap kedua yang dilakukan oleh Penggugat pada tanggal 1 Maret 2010 sebesar Rp. 827.000.000,- (delapan ratus dua puluh tujuh juta rupiah) tersebut Penggugat telah melakukan wanprestasi dengan melakukan keterlambatan pembayaran yang seharusnya pembayaran tahap pertama tanggal 15 Februari 2010 akan tetapi baru dibayar/transfer oleh Penggugat tanggal 1 Maret 2010 dan seharusnya pembayaran sebesar Rp. 2.238.100.000,-(dua milyar dua ratus tiga puluh delapan juta seratus ribu Rupiah), tetapi Penggugat hanya membayar/transfer sebesar Rp. 827.000.000,- (delapan ratus dua puluh tujuh juta rupiah) namun dengan itikad baik oleh Tergugat masih memberikan kesempatan kepada Penggugat untuk melanjutkan perjanjian kontrak KEDUA dengan harapan Penggugat bisa memenuhi kewajiban perjanjian kontrak KEDUA akan tetapi sampai dengan gugatan ini Penggugat tidak mampu memenuhinya;-----

10 Bahwa dengan demikian dari nilai harga tanah dan yang telah dilakukan pembayaran oleh penggugat dapat dirinci sebagai berikut :

Harga Tanah Obyek sengketa : Rp. 8.127.000.000,- (delapan milyar seratus dua puluh tujuh juta rupiah).

Pembayaran Yang Telah Dilakukan : Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) + Rp.827.000.000,-



(delapan ratus dua puluh tujuh juta  
rupiah).

Sisa pembayaran : Rp. 7.100.000.000,- (tujuh milyar  
seratus juta rupiah).

11 Bahwa dalil gugatan poin 6,7 dan 8 tidak perlu dijawab secara panjang lebar  
karena telah terjawab pada jawaban poin 5,6 dan  
7;-----

12 Bahwa sedangkan dalil gugatan posita poin 10, 11, 12 dan 13 juga tidak perlu  
dijawab oleh karena telah terjawab pada poin 3 di  
atas;-----

13 Bahwa posita gugatan penggugat poin 14 menyangkut keberatan Penggugat  
karena didalam kontrak hanya tercantum 1 (satu) bahasa saja serta merta  
penggugat menilai kontrak yang telah disepakati adalah batal demi hukum,  
dalil penggugat tersebut amat tidak berdasar sebab untuk diketahui yang  
melakukan hubungan hukum didalam kasus ini kedua pihak adalah sama-  
sama bersetatus orang asing dan tidak ada pihak orang Indonesia, jadi  
hendaknya penerapan aturan yang dikutip Penggugat yakni Undang-undang  
No. 24 Tahun 2009 tentang Bendera, Bahasa dan Lambang serta Lagu  
Kebangsaan tersebut hanya dapat diterapkan manakala salah satu pihaknya  
ada orang Indonesia sementara dalam kasus/perjanjian jual beli ini keduanya  
sama-sama kewarganegaraan Australia dimana kalau dibuat dalam bahasa  
Indonesia justru akan menyesatkan keduanya yang sama sekali tidak  
mengerti/faham bahasa Indonesia, lagi pula transaksi demikian sudah lazim  
di negaranya (Australia) dan perjanjian yang dilakukan dalam bahasa Inggris  
telah menjadi kesepakatan Penggugat dengan  
Tergugat;-----



14 Bahwa tentang penggunaan bahasa Inggris dalam perjanjian ini sesungguhnya telah menjadi pilihan hukum yang disepakati kedua belah pihak (Penggugat dengan Tergugat) sesuai pasal 5 Contract Agreement oleh karena itu penggunaan Bahasa Inggris tersebut adalah sah dan berlaku mengikat;-----

15 Bahwa uraian posita gugatan penggugat poin 15 s/d 22 menyangkut uraian perbuatan yang berdasar pasal 1365 KUHPerduta dan seterusnya tidak perlu kami tanggapi oleh karena dalam perkara ini hubungan hukum kedua belah pihak bersandar pada kontrak (perjanjian) yakni pasal 1320, 1313, 1338 KUHPerduta jadi bukan karena adanya perbuatan melawan hukum;-----

16 Bahwa berdasarkan uraian kronologis di atas, maka yang sesungguhnya melakukan wanprestasi adalah penggugat jadi bukan tergugat, oleh karena demikian gugatan penggugat yang meminta ganti rugi moriil, materiil, dwangsom sangatlah tidak beralasan;-----

17 Bahwa oleh karena yang justru wanprestasi adalah Penggugat maka sita jaminan atas tanah obyek sengketa tidak sah dan tidak berharga maka sita jaminan tersebut harus pula diangkat;-----

18 Bahwa dengan demikian menurut hemat tergugat I, Penggugat tidak mampu membuktikan dalil gugatannya oleh karena itu gugatan penggugat harus pula ditolak;-----

**GUGATAN DALAM REKONVENSI (GUGATAN BALIK)**

1 Bahwa dalam gugatan Rekonvensi ini, selanjutnya para tergugat konvensi menjadi Penggugat Rekonvensi sedangkan Penggugat Konvensi menjadi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat Rekonvensi, sedangkan Bati Anjani dalam gugatan rekonvensi ini disebut Turut Tergugat Rekonvensi.

2 Bahwa alasan/dalil jawaban dalam Konvensi diatas merupakan/menjadi satu kesatuan didalam gugatan Rekonvensi ini;-----

3 Bahwa sebagaimana telah dipaparkan di muka Penggugat rekonvensi adalah sebagai pemilik tanah obyek sengketa akan tetapi sesuai kelaziman didalam praktek transaksi jual beli tanah dikalangan investor asing khususnya di Pulau Lombok, sebelum surat-surat yang menjadi alas hak lengkap maka pertamanya tanah yang diperjual belikan tersebut di atas namakan kepada pribumi yang dikehendaki/disepakati dengan perjanjian khusus yang menerangkan uang pembelian dari pihak investor asing sedangkan didalam surat-surat formalnya tercantum atas nama pihak yang ditunjuk sambul menunggu kelengkapan PMA selesai/tuntas selanjutnya akan dilakukan mutasi, akan tetapi secara yuridis maupun fisik tanah dalam penguasaan investor asing (Penggugat Rekonvensi);-----

4 Bahwa demikian halnya dengan tanah obyek sengketa dalam perkara ini sebelum perjanjian kontrak dibuat/ditandatangani oleh penggugat rekonvensi dengan tergugat rekonvensi telah ada sebelumnya perjanjian pinjam nama antara penggugat rekonvensi dengan Bati Anjani didalam pembelian tanah obyek sengketa sejak tahun 2008 (akan diajukan dalam pembuktian), jadi Bati Anjani hanya atas nama saja sedangkan pemilik sesungguhnya adalah penggugat rekonvensi karena uang pembelian berasal dari penggugat rekonvensi, dan dalam kenyataannya setelah semua urusan PMA rampung maka tanah obyek sengketa beralih menjadi atas nama PT. Tate Developments Land And Counsultancy;-----



5 Bahwa sesungguhnya persoalan siapa yang sesungguhnya atas nama diatas tanah obyek sengketa yang menjadi keberatan tergugat rekonsensi sangatlah tidak beresalan karena sesungguhnya secara defacto meupun deyure saat ini telah menjadi hak penggugat rekonsensi, bilamana penggugat serius berinvestasi/membeli obyek sengketa maka tinggal dilakukan mutasi/balik nama saja, akan tetapi kuat dugaan motifasi tergugat rekonsensi mengajukan gugatan adalah untuk menutupi tindakannya yang wanprestasi atas pembayaran tanah obyek sengketa kepada penggugat rekonsensi;-----

6 Bahwa berdasarkan perjanjian kontrak PERTAMA antara Penggugat Rekonsensi dengan Tergugat Rekonsensi tertanggal 6 Januari 2010 (akan diajukan dalam pembuktian). Tergugat Rekonsensi mempunyai kewajiban melakukan pembayaran tahap pertama pada tanggal 15 Januari 2010 sebesar Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah), akan tetapi pembayaran tahap pertama tersebut oleh Tergugat Rekonsensi baru dikirim/ditransfer kepada Penggugat Rekonsensi pada tanggal 18 Januari 2010 hal ini sesuai pula dengan pengakuan Tergugat Rekonsensi dalam posita angka 2 yang baru melakukan pembayaran pada tanggal 18 Januari 2010.;-----

7 Dengan demikian pembayaran yang dilakukan oleh Tergugat Rekonsensi pada tanggal 18 Januari 2010 sudah merupakan keharusan dan/atau kewajiban dari Tergugat Rekonsensi atas perjanjian kontrak PERTAMA yang telah disepakati oleh Penggugat dengan Tergugat tertanggal 6 Januari 2010 walaupun sejak pembayaran tahap pertama tersebut Penggugat konvensi telah melakukan wanprestasi dengan melakukan keterlambatan pembayaran yang seharusnya pembayaran tahap pertama tanggal 15 Januari 2010 akan tetapi dibayar/transfer oleh Penggugat Konvensi tanggal 18 Januari 2010, namun dengan itikad baik



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

oleh Tergugat konvensi/Penggugat Rekonvensi masih memberikan kesempatan kepada Penggugat konvensi untuk melanjutkan perjanjian kontrak PERTAMA.;-----

8 Bahwa sehubungan dengan telah di sepakatinya perjanjian kontrak PERTAMA antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi tertanggal 6 Januari 2010, Penggugat konvensi/Tergugat Rekonvensi selanjutnya menemui Penggugat Rekonvensi untuk meminta perpanjangan waktu pembayaran karena Tergugat Rekonvensi tidak mampu melakukan pembayaran pelunasan pada tanggal yang ditetapkan pada perjanjian PERTAMA. Bahwa atas ketidak sanggupan dari Tergugat Rekonvensi dalam melaksanakan perjanjian PERTAMA tersebut, Tergugat konvensi dengan itikad baik mengabulkan permintaan Penggugat konvensi untuk mengundur tanggal pembayaran pelunasan menjadi tanggal 30 Juni 2010, sehingga dibuatlah perjanjian kontrak KEDUA pada tanggal 8 Februari 2010 (akan diajukan dalam pembuktian) dan pembayaran tahap pertama oleh Penggugat konvensi pada tanggal 18 Januari 2010 dijadikan pembayaran tahap pertama dalam perjanjian kontrak KEDUA. Bahwa dalam perjanjian kontrak PERTAMA maupun perjanjian kontrak KEDUA antara Penggugat dengan Tergugat tidak ada sama sekali dalam klausul yang tercantum/tertulis bahwa tanah yang diperjual belikan adalah tanah yang telah bersertifikat atas nama perusahaan Tergugat konvensi (PT. Tate Development Land & Cpmstancy), akan tetapi di kedua perjanjian kontrak tersebut disebutkan yang diperjual belikan adalah property milik pribadi Tergugat konvensi, sehingga dengan demikian dalil posita Penggugat konvensi angka 2 adalah dalil yang mengada-ada dan tidak benar;-----



9 Bahwa terhadap dalail gugatan Penggugat konvensi posita angka 4, berdasarkan perjanjian kontrak KEDUA antara Penggugat dengan Tergugat tertanggal 8 Februari 2010, Penggugat konvensi mempunyai kewajiban melakukan pembayaran tahap kedua pada tanggal 15 Februari 2010 sebesar Rp. 2.238.100.000,- (dua milyar dua ratus tiga puluh delapan juta seratus ribu rupiah), akan tetapi pembayaran tahap kedua tersebut oleh Penggugat konvensi baru dikirim/ditransfer kepada Tergugat konvensi pada tanggal 1 Maret 2010 hal ini sesuai pula dengan pengakuan Penggugat konvensi dalam posita angka 4 yang baru melakukan pembayaran pada tanggal 1 Maret 2010.;-----

10 Bahwa pembayaran tahap kedua yang dilakukan oleh Penggugat konvensi pada tanggal 1 Maret 2010 sebesar Rp. 827.000.000,- (delapan ratus dua puluh tujuh juta rupiah) tersebut Penggugat konvensi telah melakukan wanprestasi dengan melakukan keterlambatan pembayaran yang seharusnya pembayaran tahap pertama tanggal 15 Februari 2010 akan tetapi baru dibayar/transfer oleh Penggugat konvensi tanggal 1 Maret 2010 dan seharusnya pembayaran sebesar Rp. 2.238.100.000,- (dua milyar dua ratus tiga puluh delapan juta seratus ribu rupiah) tetapi Penggugat konvensi hanya membayar/mentransfer sebesar Rp. 827.000.000,- (delapan ratus dua puluh tujuh juta rupiah) namun dengan itikad baik Tergugat konvensi masih memberikan kesempatan kepada Penggugat konvensi untuk melanjutkan perjanjian kontrak KEDUA dengan harapan Penggugat konvensi bisa memenuhi kewajiban perjanjian kontrak KEDUA akan tetapi sampai dengan gugatan ini Penggugat konvensi tidak mampu memenuhinya;-----



11 Bahwa dengan demikian dari nilai harga tanah disepakati yang telah dilakukan pembayaran oleh penggugat konvensi/Tergugat konvensi dapat dirinci sebagai berikut :

Harga Tanah Obyek sengketa : Rp. 8.127.000.000,- (delapan milyar seratus dua puluh tujuh juta rupiah).

Pembayaran Yang Telah Dilakukan : Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah)  
+ Rp.827.000.000,- (delapan ratus dua puluh tujuh juta rupiah).

Sisa pembayaran : Rp. 7.100.000.000,- (tujuh milyar seratus juta rupiah).

12 Bahwa berdasarkan uraian kronologis di atas, maka yang sesungguhnya melakukan wanprestasi adalah penggugat konvensi/Tergugat Rekonvensi jadi bukan Penggugat Rekonvensi, oleh karena dengan adanya tindakan wanprestasi tersebut maka adalah wajar tergugat rekonvensi dibebani pembayaran ganti rugi dengan rincian sebagai berikut :

- Ganti Rugi Moril sebesar : Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah)
- Ganti Rugi Materiil sebesar : Rp 7.100.000.000,- (tujuh milyar seratus juta rupiah)

13 Bahwa untuk menjamin terpenuhinya tuntutan ganti rugi tersebut maka mohon kepada Pengadilan Negeri Praya untuk melakukan sita atas semua kekayaan milik tergugat rekonvensi (bergerak maupun tidak bergerak) untuk selanjutnya dilakukan lelang yang hasil pelelangan tersebut diberikan kepada penggugat rekonvensi sebagai konvensasi atas kerugian yang diderita.

14 Bahwa gugatan rekonvensi ini diajukan atas dasar bukti-bukti outentik dan para saksi yang tidak terbantahkan kebenarannya, untuk itu mohon diberikan putusan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

jalan terus meskipun ada upaya hukum apapun bentuknya dari tergugat rekonvensi maupun pihak lain.

15 Bahwa berdasarkan keseluruhan alasan-alasan di atas, selanjutnya penggugat rekonvensi mohon diberikan putusan sebagai berikut :-----

## DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan eksepsi dari Tergugat Konvensi;-----

## DALAM POKOK PERKARA

- 1 Menolak gugatan penggugat konvensi seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan penggugat konvensi tidak dapat diterima;-----
- 2 Menyatakan hukum sita jaminan yang telah diletakkan atas tanah obyek sengketa adalah tidak sah dan tidak berharga oleh karena itu harus diangkat;-----
- 3 Menghukum tergugat rekonvensi membayar biaya perkara;-----
- 4 Mohon putusan lain yang adil dan bermanfaat;-----

## DALAM REKONVENSI

- 1 Mengabulkan gugatan rekonvensi dari penggugat rekonvensi seluruhnya;-----
- 2 Menyatakan hukum penggugat rekonvensi dengan tergugat ada hubungan hukum sesai Contract Agreement tanggal 6 Januari 2010 Jo. Tanggal 8 Februari 2010 tentang Jual Beli Tanah obyek sengketa;-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3 Menyatakan hukum Tergugat rekonsensi telah Wanprestasi karena tidak melunasi pembayaran obyek sengketa sesuai yang diperjanjikan;-----
- 4 Menghukum kepada tergugat rekonsensi untuk membayar ganti rugi moriil maupun materiil kepada penggugat rekonsensi sebesar:
  - Ganti Rugi Moril sebesar : Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah)
  - Ganti Rugi Materiil sebesar : Rp 7.100.000.000,- (tujuh milyar seratus juta rupiah)
- 5 Mohon putusan lain yang dipandang adil dan bermanfaat.

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, kuasa Turut Tergugat telah pula menyampaikan jawabannya pada persidangan hari RABU, tanggal 18 Oktober 2010, yang pada pokoknya sebagai berikut :

- 1 Bahwa setelah mempelajari secara seksama gugatan Penggugat tidak ada satupun hak dan kepentingan Turut Tergugat yang dijadikan dasar dan alasan dalam perkara ini oleh karena itu Turut Tergugat akan menjawab secara umum atas gugatan Penggugat ini;-----
- 2 Bahwa Turut Tergugat adalah bukan pemilik atas sebidang tanah yang terletak di Dusun Prabu, Desa Kuta, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah seluas 8.725 M2. Bahwa keterkaitan nama Turut Tergugat dalam data/identitas tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini hanya semata-mata dipinjam nama oleh Tergugat untuk memudahkan proses administrasi belaka. Bahwa sebenarnya tanah tersebut adalah milik Tergugat karena dana atau uang untuk pembelian tanah maupun segala biaya yang diperlukan untuk

**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.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



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

pengurusannya semua berasal dari Tergugat. Oleh karenanya tidak ada hak dan kepentingan langsung Turut Tergugat dalam perkara ini;-

- 3 Bahwa Turut Tergugat dipinjam nama oleh Tergugat berdasarkan perjanjian pinjam nama tertanggal 24 Februari 2008, sehingga semua keuntungan, proses balik nama maupun peralihan hak kepada siapapun menjadi hak sepenuhnya dari Tergugat karena Turut Tergugat hanya dipinjam/dipakai nama saja oleh Tergugat yang saat itu perusahaan PMA milik tergugat dalam proses;-----

Berdasarkan hal-hal yang telah kami uraikan diatas, maka kami mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :-----

- 1 Menyatakan bahwa Turut Tergugat hanyalah dipinjam namanya oleh Tergugat dalam data/identitas tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini sesuai dengan perjanjian pinjam nama tertanggal 24 Februari 2008;-----
- 2 Membebaskan Turut Tergugat dari segala urusan berkaitan dengan perkara ini;-----

Menimbang, bahwa atas jawaban maupun gugatan Rekonvensi dari kuasa Tergugat, dan jawaban dari kuasa Turut Tergugat, kuasa Penggugat telah menanggapinya dalam Replik secara tertulis tertanggal 10 Nopember 2010, dan terhadap Replik Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat maupun Kuasa Turut Tergugat telah pula mengajukan Duplik secara tertulis tertanggal 16 Nopember 2010, yang selengkapnya sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan ;-

Menimbang, bahwa untuk menambah keyakinan Majelis Hakim, telah dilakukan Pemeriksaan Setempat pada hari JUMAT, tanggal 17 Desember 2010 dengan hasil pemeriksaan sebagai berikut : -----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1 Bahwa baik Pihak Penggugat, Tergugat maupun Turut Tergugat sepakat dan menyatakan tidak adanya perbedaan mengenai Letak, Luas, dan batas-batas dari obyek sengketa;-----

2 Bahwa Letak, luas dan batas obyek sengketa adalah sebagaimana termuat dalam sertifikat hak milik no.792 yaitu terletak didesa Kuta, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok tengah, Kabupaten Lombok Tengah dengan Luas 8725M2, dan batas-batas yaitu : ----

Sebelah Utara : Tanah Negara (dulunya tanah PT.LTDC) ; ---

Sebelah Selatan : Tanah Negara/gunung ; -----

Sebelah Barat : Tanah Negara / Jalan ; -----

Sebelah Timur : Pantai ; -----

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat melalui Kuasanya mengajukan bukti-bukti tertulis (*written evidences*) berupa :-----

1 Fotokopi Kwitansi pembayaran uang muka tertanggal 20 Januari 2010 sebesar US\$ 21,827,-(Dua puluh satu ribu delapan ratus dua puluh tujuh Dolar Amerika Serikat) yang dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat ( Surat bukti ini sesuai dengan lampiran surat Elektronik dan dicocokkan dengan asli yang ada di tergugat serta telah diberi Materai ) yang selanjutnya diberi tanda ( P-1 );-----

2 Fotokopi Surat Instruksi pembayaran dari Penggugat kepada pihak Bank dalam Versi Bahasa Inggris untuk mengirimkan sejumlah uang sebesar US\$ 21.827 ke Rekening milik Tergugat ( Bukti surat ini telah diberi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan lampiran surat Elektronik) dan selanjutnya diberi tanda (P-1A) ;-----

3 Fotokopi Instruksi pembayaran dari Penggugat kepada pihak Bank dalam versi bahasa Indonesia, untuk mengirimkan sejumlah uang sebesar US\$ 21.827 ke

#### 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.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



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

rekening milik Tergugat yang telah diterjemahkan oleh penterjemah tersumpah  
(Bukti surat ini telah dicocokkan dengan aslinya dan telah diberi materai cukup )  
yang selanjutnya diberi tanda ( P-1 B ) ;-----

4 Fotokopi Contract Agreementt tertanggal 8 Pebruari 2010 dalam bahasa Inggris  
yang berisi tentang jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat ( Surat bukti  
ini telah diberi materai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya yang  
ada di pihak Tergugat ) yang selanjutnya diberi tanda P-2 ;-----

5 Fotokopi Contract Agreementt tertanggal 8 Pebruari 2010 dalam bahasa Indonesia  
yang berisi tentang jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat ( Surat bukti  
ini telah diberi materai cukup dan aslinya ada di pihak Tergugat ) yang  
selanjutnya diberi tanda P-2 A ;-----

6 Fotokopi kwitansi pembayaran tertanggal 3 maret 2010 sebesar AU\$ 100.000  
(seratus ribu dolar Australia ) yang dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat  
(surat bukti ini sudah dicocokkan dan sesuai dengan surat elektronik dan sudah  
dicocokkan dengan asli yang ada ditergugat serta diberi materai cukup dan  
selanjutnya diberi tanda P-3 ;-----

7 Fotokopi Instruksi pembayaran dari Penggugat kepada pihak Westpac Private  
Bank,dalam versi bahasa Inggris,untuk mengirimkan sejumlah uang sebesar  
AU\$ 100.000 (seratus ribu dolar Australia) ke rekening milik Tergugat (Surat  
bukti ini telah dicocokkan dan sesuai dengan Fotokopi dan sudah diberi materai  
cukup, yang selanjutnya diberi tanda ( P-3A ) ;-----

8 Fotokopi Instruksi pembayaran dari Penggugat kepada pihak Wespact Privat  
Bank,dalam versi bahasa Indonesia, untuk mengirimkan sejumlah uang sebesar  
AU\$ 100.000,- ke rekening milik Tergugat yang diterjemah oleh penerjemah  
tersumpah, dan bukti surat ini telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya dan  
sudah diberi materai cukup, yang selanjutnya diberi tanda P-3B ;-----



- 9 Fotokopi sertifikat hak milik Nomer 792 atas nama Turut Tergugat dan surat bukti ini sudah diberi materai cukup dan asli dari bukti tersebut berada di pihak Tergugat, yang untuk selanjutnya diberi tanda ( P-4 ) ;-----
- 10 Fotokopi sertifikat hak guna bangunan Nomer 86 atas nama Turut Tergugat dan surat bukti ini sudah diberi materai cukup dan asli dari bukti tersebut sudah dicocokkan dengan aslinya berada di pihak Tergugat, yang untuk selanjutnya diberi tanda ( P-5 ) ;-----
- 11 Fotokopi Surat perjanjian Akan Melakukan jual beli dan pemberian kuasa tertanggal 18 Februari 2010 yang dibuat dalam dua versi antara Penggugat dan Turut Tergugat dan bukti surat ini telah diberi materai cukup dan asli dari bukti surat tersebut ada pada pihak Tergugat, yang selanjutnya diberi tanda ( P-6 ) ;----
- 12 Fotokopi surat Akta jual beli Nomer 29 tahun 2010 tertanggal 17 Mei 2010 dibuat dihadapan Zainul Islam, SH yang berisi tentang jual beli tanah antara Tergugat dengan Turut Tergugat,dan surat bukti tersebut telah diberi materai cukup dan aslinya dari bukti itu ada di Tergugat, yang selanjutnya diberi tanda (P-7) ;-----
- 13 Fotokopi Third and Final Notice tertanggal 2 juli 2010, dalam versi Bahasa Inggris, yang berisi tentang penghentian perjanjian dan penjualan kembali oleh Tergugat, dan surat bukti tersebut sudah diberi materai cukup dan sudah dicocokkan dengan aslinya yang ada di pihak Tergugat, yang untuk selanjutnya diberi tanda (P-8) ;-----
- 14 Fotokopi Third and Final Notice tertanggal 2 juli 2010,dalam versi Bahasa Indonesia, yang berisi tentang penghentian perjanjian dan penjualan kembali oleh Tergugat, yang diterjemahkan oleh penerjemah tersumpah (Pemberitahuan ketiga dan terakhir tertanggal 2 juli 2010 )dan surat bukti tersebut sudah diberi



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- materai cukup dan sudah dicocokkan sesuai dengan aslinya yang untuk selanjutnya diberi tanda ( P-8 ) ;-----
- 15 Fotokopi Surat Elektronik mail korespondensi tertanggal 19 januari 2010 dalam versi bahasa Inggris, antara Penggugat dan Tergugat mengenai pembayaran pertama sebesar USD 21,827 dari Penggugat kepada Tergugat, surat bukti tersebut sudah diberi materai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan lampiran surat Elektronik, yang selanjutnya diberi tanda ( P-9 ) ;-----
- 16 Fotokopi lampiran dokumen dari surat elektronik (elektronik mail ) tertanggal 19 januari 2010 dari Tergugat kepada Penggugat berupa konfirmasi atas pembayaran pertamaUSD 21,827, dan bukti surat tersebut sudah diberi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan surat elektronik, dan selanjutnya diberi tanda ( P-9B ) ;-----
- 17 Fotokopi Surat Elektronik (elektronik mail) korespondensi dari Tergugat kepada Penggugat, dalam versi bahasa Inggris tertanggal 13 maret 2010 yang melampirkan 6 (enam) dokumen lampiran (Surat bukti ini sesuai dengan lampiran surat Elektronik dan sudah diberi Materai), yang untuk selanjutnya diberi tanda (P-10 ;-
- 18 Fotokopi Surat Elektronik (elektronik mail) korespondensi dari Tergugat kepada Penggugat, dalam versi bahasa Indonesia tertanggal 13 maret 2010 yang melampirkan 6 (enam) dokumen lampiran yang telah diterjemah oleh penerjemah tersumpah (Surat bukti ini sesuai dengan lampiran surat Elektronik dan sudah diberi Materai ) ,yang untuk selanjutnya diberi tanda ( P-10 A ) ;---
- 19 Fotokopi lampiran 6 (enam) dokumen dari surat elektronik (elektronik mail) tertanggal 13 Maret 2010 dari Tergugat kepada Penggugat berupa 3 (tiga) buah foto lokasi, 1 (satu) buah dokumen neraca ( balance sheet ) 1 (satu) buah dokumen konfirmasi atas pembayaran dari Penggugat dan 1 (satu) buah

#### 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.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



dokumen proposal biaya untuk konsultan, dan bukti surat tersebut sudah diberi materai cukup dan dicocokkan sesuai dengan lampiran surat elektronik, yang kemudian diberi tanda (P-10B) ;-----

20 Fotokopi berita acara sumpah penerjemah, dan bukti surat tersebut telah sesuai dengan Fotokopi dan sudah diberi materai cukup, yang kemudian diberi tanda (P-11) ;-----

21 Fotokopi pernyataan dari sdr. Thomas Alexander Ingleson Kendal yang berbahasa Inggris ,dan bukti surat tersebut telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya dan sudah diberi materai cukup, dan kemudian diberi tanda ( P-12 A) ;---

22 Fotokopi pernyataan dari sdr. Thomas Alexander Ingleson Kendal yang berbahasa Indonesia ,dan bukti surat tersebut telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya dan sudah diberi materai cukup, dan kemudian diberi tanda ( P-12 B) ;-----

Menimbang, bahwa oleh karena surat bukti bertanda P.1 s/d P.12B setelah diperiksa sesuai dengan aslinya serta telah pula diberi meterai cukup sebagaimana ketentuan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 13 tahun 1985 Tentang Bea Meterai Jo Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 2000 Tentang Perubahan Tarif Bea Meterai dan Besarnya Batas Pengenaan Harga Nominal Yang Dikenakan Bea meterai, sehingga dapat diterima sebagai alat bukti yang sah;

-----  
Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat dalam persidangan menyatakan telah cukup dengan surat-surat bukti yang telah diajukan, dan menyatakan tidak akan mengajukan saksi ;-----

Menimbang, bahwa sedangkan untuk meneguhkan dan menguatkan dalil-dalil bantahannya, kuasa Tergugat melalui kuasanya telah mengajukan bukti-bukti tertulis (*written evidences*) berupa : -----



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

- 1 Fotokopi perjanjian antara tergugat dan turut tergugat tertanggal 24 Februari 2008 dan bukti surat tersebut sudah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya, dan untuk selanjutnya diberi tanda ( T-1 );-
- 2 Fotokopi sertifikat hak milik no.792, dan asli dari bukti surat tersebut ada di BPN, selanjutnya diberi tanda ( T-2 ) ;-----
- 3 Fotokopi perjanjian antara tergugat dan turut tergugat tertanggal 24 pebruari 2008 yang disahkan oleh Notaris Abdul Azis saleman, SH, dan surat bukti terzsebut sudah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya dan sudah diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda ( T-3 ) ;-----
- 4 Fotokopi perjanjian antara tergugat dan turut tergugat tertanggal 24 pebruari 2008 yang disahkan oleh Notaris Abdul Azis saleman, SH, dan surat bukti tersebut sudah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya dan sudah diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda ( T-4 ) ;-----
- 5 Fotokopi surat persetujuan penanaman modal No.1823/PMA/2008,tanggal 11 Nopember 2008, dan surat bukti tersebut sudah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya dan sudah diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda ( T-5 ) ;-----
- 6 Fotokopi pengesahan Badan Hukum Perseroan No.AHU-98770.AH.01.01 Tahun 2008 tanggal 22 Desember 2008,surat bukti tersebut sudah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya dan sudah diberi materai cukup,selanjutnya diberi tanda ( T-6 ) ;-----
- 7 Fotokopi Email dari tergugat ( Neil Allan Tate ) kepada Niluh LILO tertanggal 20 Oktober 2009,bukti tersebut telah dicocokkan dan tidak ada aslinya yang kemudian diberi tanda ( T-7 ) ;-----



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

- 8 Fotokopi Kwitansi pembayaran perizinan pembangunan (IMB) hotel milik tergugat tertanggal 16 November 2009, bukti surat tersebut sudah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya serta sudah diberi materai cukup dan selanjutnya diberi tanda ( T-8 ) ;-----
- 9 Fotokopi izin peruntukan penggunaan tanah untuk pembangunan Hotel (Izin lokasi ) No.503/27/XII/KP2T/2009 tertanggal 7 Desember 2009 ,surat bukti tersebut sudah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya dan sudah diberi materai cukup yang selanjutnya diberi tanda ( T-9 ) ;-----
- 10 Fotokopi Izin mendirikan bangunan (IMB) untuk pembangunan Hotel milik tergugat No.648/114/XII/KP2T/2009 tertanggal 7 Desember 2009,selanjutnya bukti surat tersebut telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya dan sudah diberi materai cukup, yang kemudian diberi tanda ( T-10 ) ;-----
- 11 Fotokopi Izin gangguan /Ho untuk pembangunan hotel milik tergugat No.503/53/XII/KP2T tertanggal 08 Desember 2009,yang kemudian bukti tersebut sudah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya dan sudah diberi materai cukup,selanjutnya bukti tersebut diberi tanda ( T-11 ) ;-----
- 12 Fotokopi perjanjian kontrak pertama antara tergugat dengan penggugat tertanggal 6 januari 2009,selanjutnya bukti tersebut telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya dan telah diberi materai cukup yang selanjutnya diberi tanda ( T-12 ) ;-----
- 13 Fotokopi kwitansi penerimaan uang dari penggugat tertanggal 20 januari 2010.dan surat bukti tersebut telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya dan sudah diberi materai cukup,yang kemudian diberi tanda ( T-13 ) ;-----

**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.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



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

- 14 Fotokopi perjanjian kontrak kedua antara tergugat dengan penggugat tertanggal 8 pebruari 2009, selanjutnya bukti tersebut telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya dan telah diberi materai cukup yang selanjutnya diberi tanda ( T-14 ) ;---
- 15 Fotokopi kwitansi penerimaan uang dari penggugat tertanggal 3 maret 2010, yang kemudian bukti tersebut sudah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya dan sudah diberi materai cukup, yang selanjutnya diberi tanda ( T-15 ) ;-----
- 16 Fotokopi sertifikat hak guna bangunan no.86 an. PT.TATE, yang kemudian bukti tersebut telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya dan diberi tanda (T-16);-----
- 17 Fotokopi Email dari penggugat kepada tergugat tertanggal 17 maret 2010 dan bukti tersebut telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya dan sudah diberi materai cukup, bukti tersebut diberi tanda ( T-17 ) ;-----
- 18 Fotokopi Email dari Eddy Leks ( kuasa Hukum Penggugat ) kepada tergugat tertanggal 3 Mei 2010, dan bukti tersebut sudah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya dan sudah diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda ( T-18 ) ;-----
- 19 Fotokopi Email dari Eddy Leks ( kuasa Hukum Penggugat ) kepada tergugat tertanggal 3 Mei 2010, dan bukti tersebut sudah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya dan sudah diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda ( T-19 ) ;-----
- 20 Fotokopi Email dari Retno Anggraeni ( Staff dari Eddy Leks ) kepada Ibu Niluh Konsultan Managemen Tergugat tertanggal 6 Mei 2010, dan bukti tersebut sudah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya dan sudah diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda ( T-20 ) ;-----
- 21 Fotokopi surat pemberitahuan pertama kepada penggugat tetanggal 26 mei 2010, yang kemudian bukti tersebut telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya dan sudah diberi materai cukup, yang selanjutnya diberi tanda ( T-21 ) ;-----



22 Fotokopi surat pemberitahuan kedua kepada penggugat tetanggal 16juni 2010, yang kemudian bukti tersebut telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya dan sudah diberi materai cukup,yang selanjutnya diberi tanda ( T-22 ) ;-----

23 Fotokopi surat pemberitahuan ketiga kepada penggugat tetanggal 2 juli 2010, yang kemudian bukti tersebut telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya dan sudah diberi materai cukup,yang selanjutnya diberi tanda ( T-23 ) ;-----

24 Fotokopi Email dari Penggugat kepada tergugat tertanggal 18 juni 2010, dan bukti tersebut sudah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya dan sudah diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda ( T-24 ) ;-----

25 Fotokopi Email dari Penggugat kepada tergugat tertanggal 18 juni 2010, dan bukti tersebut sudah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya dan sudah diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda ( T-25 ) ;-----

26 Fotokopi Email dari Penggugat kepada tergugat tertanggal 21 juni 2010, dan bukti tersebut sudah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya dan sudah diberi materai cukup, selanjutnya diberi tanda ( T-26 ) ;-----

27 Fotokopi surat pernyataan dari SAIDI tertanggal 24 Agustus 2010,yang selanjutnya bukti surat tersebut dicocokkan dan sesuai dengan aslinya dan sudah diberi materai cukup, dan kemudian diberi tanda ( T-27 ) ;-----

28 Fotokopi surat pernyataan dari BATI ANJANI tertanggal 25 Agustus 2010,yang selanjutnya bukti surat tersebut dicocokkan dan sesuai dengan aslinya dan sudah diberi materai cukup, dan kemudian diberi tanda ( T-28 ) ;-----

Menimbang, bahwa oleh karena surat bukti bertanda T-1 s/d T-28 setelah diperiksa sesuai dengan aslinya serta telah pula diberi meterai cukup sebagaimana



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ketentuan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 13 tahun 1985 Tentang Bea Meterai Jo Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 2000 Tentang Perubahan Tarif Bea Meterai dan Besarnya Batas Pengenaan Harga Nominal Yang dikenakan Bea meterai, sehingga dapat diterima sebagai alat bukti yang sah;

-----  
Menimbang, bahwa selain bukti surat sebagaimana tersebut diatas, Kuasa Tergugat, telah pula mengajukan 3 ( tiga ) orang saksi yaitu ; saksi 1). **NI LUH SUHARNI**, saksi 2). **A L E P**, saksi 3). **AMAQ YAN HIDAYAT**, yang setelah disumpah menurut agamanya selanjutnya telah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :-----

## 1. Saksi **NILUH SUHARNI**:-----

- Bahwa saksi pada pokoknya akan menerangkan mengenai perijinan dan pemindahan hak obyek sengketa ; -----
- Bahwa saksi tidak tahu hubungan Penggugat dengan Tergugat dan saksi tidak tahu apakah masalah jual beli yang dipersoalkan oleh Penggugat dan tergugat ; -----
- Bahwa saksi sebagai konsultan untuk perizinan dan PT.TATE sering membuat izin ;-----
- Bahwa setahu saksi, NIEL ALLAN TATE adalah selaku pemilik dari PT. TATE ;-----
- Bahwa awalnya pada bulan Oktober, saksi diminta untuk mengurus izin lokasi IMB dan HO oleh PT.TATE ke kantor KP2T Lombok Tengah untuk membangun Hotel ;-----



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa kemudian saksi menyiapkan Dokumen Pengurusan izin tersebut setelah mendapat perintah, lalu dilakukan pembayaran biaya ke KP2T oleh saksi ( sesuai bukti T-8 ) dan saksi sudah membayarnya tanggal 16 Nopember 2009 dan izin tersebut sudah keluar sekitar bulan Desember 2009;-----
- Bahwa HGB tidak dilampirkan sebagai syarat untuk perizinan ;----
- Bahwa didalam pengurusan itu dilampirkan sertifikat (sesuai bukti T-2) tetapi saksi tidak ingat nomer sertifikat itu ; -----
- Bahwa saksi tahu kalau Surat Kuasa yang diberikan ke KP2T itu tidak ada tanggalnya;-----
- Bahwa sampai tidak adanya realisasi pembangunan Hotel karena terkendala adanya transaksi jual beli antara penggugat dengan tergugat yang belum selesai ;-----
- Bahwa kemudian ada perubahan antara Hak milik menjadi HGB yaitu Hak milik Bati Anjani menjadi HGB Milik PT.TATE dan peralihan hak itu cukup lama keluarnya karena dari pihak BPN meninjau lokasi beberapa kali dan HGB keluar bulan April 2010;--
- Bahwa saksi mengetahui hubungan tergugat dengan Bati Anjani, yaitu hubungan sebatas Tergugat pinjam namanya Bati Anjani untuk pembelian tanah ;-----
- Bahwa saksi tidak tahu status tanah yang di urus izin tersebut karena saksi hanya sebatas mengurus saja ;-----
- Bahwa mengenai peralihan hak tanah itu dari Bati Anjani ke PT.TATE dan obyeknya sama dengan yang diurus oleh saksi ;-----

### 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.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi yang menguasai Tanah itu sekarang PT.TATE dan rencana PT.TATE untuk membangun Hotel, akan tetapi tidak ada realisasi untuk membangun Hotel ;-----
- Bahwa saksi pernah berurusan lewat email dengan Pak EDY LEKS, SH. sekitar bulan April 2010 sebatas menanyakan sudah jadi HGB dan Perizinannya ;-----
- Bahwa tanah yang menjadi obyek jual beli itu terjadi pada bulan April 2010 dan saksi mengetahui adanya perjanjian jual beli itu sekitar bulan Mei 2010 dari pak EDY LEKS, SH ;-----
- Bahwa yang saksi tahu tanah tersebut Milik bati anjani dan saksi pernah menjelaskan lewat email bahwa atas nama Bati Anjani ;----
- Bahwa saksi membenarkan Imail yang saksi terima (sesuai bukti T-7 ) ;-----
- Bahwa saksi pernah berkomunikasi dengan EDY LEKS sehubungan persoalan terbitnya HGB ;-----
- Bahwa baru sekarang saksi tahu hubungan kerja antara Penggugat dan Tergugat setelah saksi mau menangani jual beli tanah ;-----
- Bahwa saksi tidak hafal luas tanah yang berkaitan dengan pengurusan perizinan ; -----
- Bahwa saksi membenarkan sertifikat ( Bukti P-4 ) yang diajukan penggugat ;-----
- Bahwa saksi tidak tahu isi kontrak antara Penggugat dan Tergugat ;-----

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas keterangan Saksi tersebut, Kuasa Tergugat membenarkannya, sedangkan Kuasa Penggugat dan kuasa Turut Tergugat menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan ;--

## 2. Saksi A L E P :-----

- Bahwa saksi menerangkan mengetahui masalah mengenai pembukaan jalan menuju obyek sengketa ;-----
- Bahwa saksi kenal dengan pak Niel di kuta, dan sering ketemu oleh karena saksi tinggal di obyek wisata, tetapi saksi tidak tahu apa pekerjaan Pak Niel ;-----
- Bahwa saksi mengetahui tempat tanah obyek sengketa tersebut ;--
- Bahwa pada sekitar September 2009, saksi di panggil oleh Pak Neil dan disana saksi diminta untuk menghubungi Kades mengenai pembuatan jalan menuju obyek sengketa tersebut ;-----
- Bahwa pak Kades dan Camat pernah mengecek Tanah yang akan dijadikan jalan itu ;-----
- Bahwa pernah ada rapat di kantor desa sebelum jalan dibuat dan yang hadir pada saat itu Kades, Camat, Tokoh Masyarakat, Tokoh Pemuda dan sebagian dari masyarakat ;-----
- Bahwa hasil rapat terhadap pembuatan jalan tersebut sangat direspon oleh masyarakat dan tidak ada pihak-pihak yang keberatan lalu saksi menyampaikan langsung hasil rapat tersebut kepada pak Niel Allan Tate dan Pak Niel sangat berterima kasih setelah saksi melaporkan hasil rapat itu;-----

#### 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.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Pak Niel ikut turun ke lokasi pembuatan jalan dan menyumbang alat berat sekitar satu minggu untuk membangun jalan tersebut ;-----
- Bahwa selain itu yang disumbang lagi oleh pak Niel tanah seluas 4 meter saksi tahu kalau pak Niel menyumbang tanah 4 meter itu setelah dipanggil pak Niel;-----
- Bahwa setahu saksi yang merawat tanahnya pak Niel yaitu pak Niel sendiri ;-----
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai adanya transaksi jual beli antara penggugat dan tergugat ;-----
- Bahwa mengenai tanah sengketa saksi mengetahuinya ketika saksi dipanggil oleh Pak Niel Untuk menjadi saksi ;-----
- Bahwa saksi tidak tahu luas tanah tersebut ;-----
- Bahwa saksi tidak pernah diperlihatkan bukti kepemilikan tanah itu oleh pak Niel, tetapi saksi pernah lihat pak Niel merawat tanahnya dan saksi pernah disuruh tanam pohon kelapa ;-----

Bahwa atas keterangan Saksi Ke-2 dari Tergugat tersebut, Kuasa Tergugat membenarkannya, sedangkan Kuasa Penggugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;-----

### 3. Saksi AMAO YAN HIDAYAT:-----

- Bahwa saksi menerangkan mengetahui masalah mengenai pembukaan jalan menuju obyek sengketa ;-----
- Bahwa tempat pembuatan jalan itu ada di daerah Prabu dan tujuan membuat jalan tersebut untuk jalan masyarakat untuk menuju ke pantai ;-----



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada awalnya pak Niel datang kerumah mau minta tolong saksi agar pembuatan jalan itu cepat direalisasi, tetapi saksi pada waktu itu tidak ada dirumah ; -----
- Bahwa saksi sebagai ketua pemuda dan saksi tinggal dekat tanah sengketa ; -----
- Bahwa pembuatan jalan itu sekitar tahun 2009 dan tidak ada orang yang keberatan ;-----
- Bahwa saksi mengetahui kalau yang punya tanah adalah pak Neil karena setiap hari saksi melihat pak Niel merawat tanahnya dan saksi pernah disuruh tanam Pohon kelapa ditanah tersebut ;-----
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai transaksi jual beli antara penggugat dan tergugat ;-----

Bahwa atas keterangan Saksi Ke-3 dari Tergugat tersebut, Kuasa Tergugat membenarkannya, sedangkan Kuasa Penggugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;-----

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat serta Kuasa Turut Tergugat telah menyerahkan kesimpulan secara tertulis masing-masing tertanggal 14 Januari 2010,dan selanjutnya Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat dan Kuasa Turut Tergugat menyatakan tidak ada yang diajukan lagi dan memohon kepada majelis untuk menjatuhkan Putusan ; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap segala sesuatu yang terjadi dipersidangan sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan, telah dianggap termuat dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan ini ; -----



**TENTANG HUKUMNYA**

**I DALAM KONVENSI** :-----

**I DALAM**

**EKSEPSI** :-----

-----

Menimbang, bahwa atas gugatan yang diajukan Penggugat, Tergugat melalui Kuasanya telah mengajukan Eksepsi, yang pokoknya adalah sebagai berikut :-----

1 Bahwa gugatan Penggugat adalah kabur (obscuur libellum), oleh karena dalam gugatan penggugat baik di dalam posita maupun petitum tidak secuilpun menyinggung masalah wanprestasi, dan yang ditonjolkan oleh Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum (PMH) padahal sumber hukum gugatan adalah masalah perjanjian yang tentunya dasar hukum maupun substansi antara wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum adalah berbeda, atau dengan kata lain Penggugat telah memberikan presepsi dalam gugatan bahwa wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum adalah sama ;

2 Bahwa gugatan Penggugat harus pula dinyatakan kabur, oleh karena dalam surat gugatan hanya menyebutkan identitas SHM (sertifikat hak milik), luas dan letak dari obyek sengketa tetapi tidak menyebutkan batas-batas dari obyek sengketa dan membawa konsekuensi menyulitkan majelis hakim dalam mengadili obyek sengketa dan membingungkan jurusita dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

eksekutor Pengadilan Negeri Praya dalam menjalankan  
putusan ; -

Menimbang, bahwa atas eksepsi Tergugat tersebut Penggugat menolak secara  
keseluruhan dengan mengemukakan alasan-alasan sebagai berikut :

1 Bahwa Penggugat menolak dengan tegas dalil-dalil Tergugat yang pada  
intinya menyatakan bahwa gugatan Penggugat kabur, karena menyamakan  
antara wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum. Bahwa dalil  
Tergugat adalah salah dan keliru karena Penggugat sama sekali tidak  
menyinggung wanprestasi dalam surat gugatan, karena dari judul gugatan,  
Penggugat telah menuliskan dengan jelas sebagai gugatan Perbuatan  
Melawan Hukum (onrechtmatige daad) dan juga didalam posita surat  
gugatan, Penggugat sama sekali tidak menyinggung mengenai masalah  
wanprestasi ; -----

2 Bahwa walaupun Referensi dari surat Gugatan adalah Contract Agreement  
tertanggal 8 Februari 2010 (perjanjian) namun esensi dari gugatan  
Penggugat adalah bukan karena telah dilakukannya suatu perbuatan  
wanprestasi (ingkar janji), melainkan perbuatan melawan hukum  
(onrechtmatige daad) yang dilakukan oleh Tergugat yaitu :

- Memberikan keterangan yang tidak benar kepada Penggugat, bahwa Tergugat  
merupakan pemilik dari tanah dengan luas  $\pm 8.127$  m<sup>2</sup> yang terletak didesa  
Kuta, Kecamatan Pujut, Propinsi Nusa Tenggara Barat sehingga membuat  
Penggugat melakukan pembayaran uang muka kepada Tergugat ;  
-----

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



- Membuat dan menandatangani Surat Perjanjian Akan Melakukan Jual Beli dan Pemberian Kuasa dengan Turut Tergugat pada tanggal 18 Februari 2010 yang sengaja dibuat dengan dalam 2 (dua) versi tanpa sepengetahuan Penggugat dengan tujuan untuk mengelabui Penggugat, dan ; -----
- Membuat dan menandatangani akta jual beli No. 29/2010 tertanggal 17 Mei 2010 dengan Turut Tergugat tanpa sepengetahuan Penggugat dengan tujuan untuk mengelabui Penggugat ; -----
- Bahwa dalil-dalil Penggugat tersebut telah dijelaskan Penggugat dalam surat gugatan nomor 18 halaman 11 ;-----

3 Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil Tergugat yang pada intinya menyatakan bahwa gugatan Penggugat kabur atau obscur libel, dimana menurut Tergugat, Penggugat tidak menyebutkan batas-batas obyek sengketa dan membawa konsekuensi menyulitkan majelis hakim dalam mengadili obyek sengketa dan membingungkan jurusita dan eksekutor Pengadilan Negeri Praya dalam menjalankan putusan, hal tersebut jelas tidak benar, keliru dan tidak berdasar karena pada kenyataannya majelis dalam perkara a quo telah mengabulkan Permohonan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) Penggugat dengan mengeluarkan penetapan nomor : 01/PEN-PDT.G/2010/PN.PRA, tanggal 16 Juli 2010. Dengan demikian telah membuktikan bahwa sama sekali tidak menyulitkan majelis hakim dalam mengadili obyek sengketa perkara a quo dan juga tidak membingungkan juru sita dari Pengadilan Negeri Praya, Lombok Tengah dalam melakukan eksekusi nantinya, karena letak dan batas-batas dari tanah yang menjadi obyek sengketa telah diketahui dalam sertifikat Hak Guna



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

Bangunan No. 86 atas nama PT. Tate Development Land &  
Consultancy;-----

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat tersebut,  
majelis selanjutnya mempertimbangkan sebagai berikut : ----

- Bahwa terhadap dalil Tergugat yang menyatakan gugatan Penggugat adalah kabur (obscuur libellum), oleh karena dalam gugatan penggugat baik di dalam posita maupun petitum tidak secuilpun menyinggung masalah wanprestasi, dan yang ditonjolkan oleh Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum (PMH) padahal sumber hukum gugatan adalah masalah perjanjian yang tentunya dasar hukum maupun substansi antara wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum adalah berbeda, menurut majelis persoalan tersebut merupakan hak dari Penggugat untuk mencari dasar atas dalil gugatanyang diajukannya dan mengenai apakah dalil Perbuatan Melawan Hukum yang dijadikan alasan mendasar untuk mengajukan gugatan adalah sudah tepat ataukah keliru, hal tersebut tentunya telah masuk kedalam wilayah pokok perkara dan akan dibuktikan nantinya pada saat pembuktian terhadap pokok perkara, sehingga dengan demikian terhadap eksepsi ke-1 tersebut haruslah ditolak ;

Bahwa selanjutnya terhadap eksepsi kedua Tergugat yang pada pokoknya menyatakan gugatan Penggugat harus pula dinyatakan kabur, oleh karena dalam surat gugatan hanya menyebutkan identitas SHM (sertifikat hak milik), luas dan letak dari obyek sengketa tetapi tidak menyebutkan batas-batas dari obyek sengketa sehingga membawa konsekuensi menyulitkan majelis hakim dalam mengadili obyek sengketa dan membingungkan jurusita dan eksekutor Pengadilan Negeri Praya dalam menjalankan putusan, menurut majelis persoalan demikian tidaklah serta merta menjadikan gugatan Penggugat menjadi kabur oleh karena Sertifikat Hak Milik yang dijadikan dasar pencantuman letak dan luas obyek sengketa dalam gugatan Penggugat telah pula



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tercantum batas-batas obyek sengketa. Selain itu berdasarkan hasil pemeriksaan terhadap obyek sengketa yang dilakukan oleh Majelis hakim bersama-sama dengan Penggugat, Tergugat serta Turut Tergugat pada hari Jumat JUMAT, tanggal 17 Desember 2010, para Pihak, baik itu Penggugat, Tergugat maupun Turut Tergugat telah sepakat dan menyatakan tidak adanya perbedaan mengenai Letak, Luas, dan batas-batas dari obyek sengketa, hal tersebut dikuatkan pula dengan telah diletakkannya Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) berdasarkan penetapan nomor : 01/PEN-PDT.G/2010/PN.PRA, tanggal 16 Juli 2010 terhadap obyek sengketa dengan letak, luas dan batas-batas yang sama sebagaimana hasil pemeriksaan setempat yang dilakukan majelis hakim pada hari Jumat, tanggal 17 Desember 2010, dengan demikian terhadap eksepsi ke-2, Tergugat haruslah dinyatakan ditolak ; -----

## **I DALAM POKOK**

**PERKARA** :-----

-----

Menimbang, bahwa adapun maksud gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas ; -----

Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian dalam putusan ini maka segala sesuatu yang telah dipertimbangkan dalam eksepsi sepanjang relevan maka secara mutatis mutandis dianggap telah turut dipertimbangkan dan dianggap satu kesatuan yang bulat dan utuh dalam pertimbangan tuntutan dalam pokok perkara ini ;

-----

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya pada pokoknya mendalilkan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) terhadap Penggugat dengan cara : -----



- Tergugat telah memberikan keterangan yang tidak benar ketika menjual sebidang tanah (obyek sengketa) kepada Penggugat yang diakui milik Tergugat namun ternyata tanah (obyek sengketa) tersebut adalah milik Turut Tergugat sebagaimana yang tercantum dalam Sertifikat Hak Milik no. 792 dan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 86 bahwa obyek sengketa tersebut adalah atas nama Turut Tergugat ; -----
- Tanpa sepengetahuan dari Penggugat, Tergugat telah membuat Surat Perjanjian Akan melakukan Jual Beli dan Pemberian Kuasa dengan TURUT TERGUGAT pada tanggal 18 Februari 2010 dan dibuat dalam 2 (dua) versi yang berisi bahwa TURUT TERGUGAT sebagai pemilik Tanah memberikan kuasa kepada TERGUGAT untuk mengajukan dan menandatangani Surat Permohonan Perubahan Hak Milik atas Tanah menjadi Hak Guna Bangunan dan juga untuk menandatangani akta jual-beli Hak Guna Bangunan dihadapan Pejabat Pembuatan Akta Tanah ; -----
- Kemudian Penggugat juga mengetahui bahwa TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT tanpa sepengetahuan Penggugat telah menandatangani Akta Jual Beli No.29/2010 pada tanggal 17 Mei 2010 yang berisi bahwa Tergugat telah membeli Tanah dari Turut Tergugat sebesar Rp 65.000.000,- (enam puluh lima juta Rupiah).dan hal-hal ini dilakukan oleh TERGUGAT secara melawan hukum untuk mengelabui PENGGUGAT bahwa TERGUGAT adalah pemilik Tanah.;-----



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

Menimbang, bahwa sedangkan Tergugat dalam jawabannya pada pokoknya mendalilkan :

- Bahwa Tergugat sebenarnya tidak pernah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) kepada Penggugat, oleh karena tanah (obyek sengketa) yang diperkarakan dalam perkara ini milik dari Tergugat baik dari segi yuridis maupun matriil penguasaan fisik ;  
-----
- Bahwa justru Penggugatlah yang telah melakukan tindakan Wanprestasi karena telah melakukan keterlambatan pembayaran sebanyak 2 (dua) kali, yaitu saat pembayaran tahap pertama pada kontrak pertama tertanggal 6 Januari 2010, seharusnya Penggugat berkewajiban membayar pada tanggal 15 Januari 2010 namun Penggugat baru membayar kepada Tergugat pada tanggal 18 Januari 2010, kemudian pada kontrak kedua tertanggal 8 Pebruari 2010, seharusnya Penggugat melakukan pembayaran tahap dua pada tanggal 15 Pebruari 2010 namun ternyata pembayaran baru dilakukan pada tanggal 1 Maret 2010 dan seharusnya pembayaran sebesar Rp. 2.238.100.000 (dua milyar dua ratus tiga puluh delapan seratus ribu rupiah) namun Penggugat hanya membayar/ menstransfer sebesar Rp. 827.000.000,- (delapan ratus dua puluh tujuh juta rupiah) ;  
-----

Menimbang, bahwa sedangkan Turut Tergugat dalam jawabannya pada pokoknya mendalilkan : -----



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Turut Tergugat adalah bukan pemilik atas sebidang tanah yang terletak di Dusun Prabu, Desa Kuta, Kecamatan Pujut, Kabupaten Lombok Tengah seluas 8.725 M2 ; -----
- Bahwa keterkaitan nama Turut Tergugat dalam data/identitas tanah yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini hanya semata-mata dipinjam nama oleh Tergugat untuk memudahkan proses administrasi belaka ; -----
- Bahwa sebenarnya tanah tersebut adalah milik Tergugat karena dana atau uang untuk pembelian tanah maupun segala biaya yang diperlukan untuk pengurusannya semua berasal dari Tergugat. Oleh karenanya tidak ada hak dan kepentingan langsung Turut Tergugat dalam perkara ini ; -----
- Bahwa Turut Tergugat dipinjam nama oleh Tergugat berdasarkan perjanjian pinjam nama tertanggal 24 Februari 2008, sehingga semua keuntungan, proses balik nama maupun peralihan hak kepada siapapun menjadi hak sepenuhnya dari Tergugat karena Turut Tergugat hanya dipinjam/dipakai nama saja oleh Tergugat yang saat itu perusahaan PMA milik tergugat dalam proses ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil Penggugat, Tergugat maupun Turut Tergugat maka menurut majelis yang menjadi pokok Persengketaan dari perkara ini adalah : -----

- 1 Apakah benar Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat pada saat perjanjian jual beli obyek sengketa dibuat dan pada saat perjanjian jual beli tersebut dilaksanakan ;  
-----



2 Ataukah Penggugat yang telah melakukan wanprestasi karena tidak memenuhi isi dari perjanjian jual beli tersebut ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 238 RBg serta pasal 1865 KUHPerdata, maka Majelis Hakim menetapkan beban pembuktian kepada kedua belah pihak yang berperkara ;-----

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat bertanda **P-1 s/d P-12A**, dan untuk membuktikan dalil sangkalannya, Tergugat telah mengajukan alat bukti surat bertanda **T-1 s/d T 28** serta 3 (tiga) orang saksi, sedangkan Turut Tergugat tidak mengajukan Surat Bukti apapun;-----

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak dalam perkara ini, Majelis akan mempertimbangkan bukti-bukti yang ada relevansinya dengan perkara ini dan terhadap bukti-bukti yang tidak ada relevansinya akan dikesampingkan (vide putusan MA nomor : 1087k/Sip/1973 tanggal 1 Juli 1973) ; -----

Menimbang, bahwa terhadap permasalahan pertama, yaitu apakah benar Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat pada saat perjanjian jual beli obyek sengketa dibuat dan pada saat perjanjian jual beli tersebut dilaksanakan, majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut ; -----

Menimbang, bahwa terhadap bukti T-1 yaitu berupa Perjanjian (pinjam nama) tertanggal 24 Pebruari 2008 antara Tergugat dengan Turut Tergugat, yang diakui Tergugat sebagai hal ikhwal dasar kepemilikan Tergugat atas obyek sengketa setelah majelis cermati ternyata tidak ada satupun dari klausul yang tertuang dalam perjanjian tersebut yang menggambarkan dengan jelas bahwa Tergugatlah yang membayar, mendanai ataupun membiayai Turut Tergugat (pinjam nama) untuk membeli obyek sengketa, namun yang tertuang dalam perjanjian tersebut adalah berupa keinginan Tergugat untuk menunjuk Turut Tergugat untuk membeli dan memegang hak



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepemilikan atas tanah (obyek sengketa) dengan syarat dan ketentuan Tergugat memberikan kompensasi sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) dan komisi sebesar 1% dari harga jual beli tanah (obyek sengketa) apabila dijual kembali, jelas dari fakta ini, dapat majelis simpulkan bahwa Tergugat bukanlah orang yang berhak atas obyek sengketa ; -----

Menimbang, bahwa terhadap adanya bukti T-1 tersebut, pada saat kontrak pertama tertanggal 6 Januari 2009 (bukti T-12) dan kontrak kedua tertanggal 8 Pebruari 2010 (bukti P-2, 2A/buktiT-14) dibuat, Tergugat tidak pernah memberitahukan keadaan tersebut kepada Penggugat dan tidak pula dituangkan kedalam kedua kontrak dimaksud ; -----

Menimbang, bahwa terkait dengan bukti T-1 tersebut dihubungkan dengan pernyataan Tergugat sebagaimana yang termuat dalam jawabannya, yaitu bahwa sesuai kelaziman didalam praktek transaksi jual beli tanah dikalangan investor asing khususnya di Pulau Lombok, sebelum surat-surat yang menjadi alas hak lengkap maka pertama-tama tanah yang diperjual belikan tersebut di atas namakan kepada pribumi yang dikehendaki/disepakati dengan perjanjian khusus yang menerangkan uang pembelian dari pihak investor asing sedangkan didalam surat-surat formalnya tercantum atas nama pihak yang ditunjuk sambil menunggu kelengkapan PMA selesai/ tuntas selanjutnya akan dilakukan mutasi, akan tetapi secara yuridis maupun fisik tanah dalam penguasaan investor asing (Penggugat Rekonvensi) menurut majelis pernyataan tersebut adalah pernyataan yang tidak berdasar oleh karena selama persidangan berlangsung, tidak ada satupun bukti surat maupun saksi yang diajukan Tergugat yang menerangkan tentang keadaan tersebut ; -----

Menimbang, bahwa terhadap Sertifikat Hak Milik nomor 792 (bukti P-4, bukti T-16) dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 86 atas nama Turut Tergugat (bukti

**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.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P-5) yang diakui Tergugat adalah sebagai miliknya (obyek didalam kedua sertifikat Tersebut), karena didasarkan dari bukti T-1, (sebagaimana yang termuat dalam kesimpulan Tergugat pada poin 9 dan 10 perihal tanggapan Tergugat terhadap bukti P-4 dan P-5), menurut majelis, oleh karena bukti T-1 tidak menerangkan tentang kepemilikan Tergugat atas obyek sengketa dan (bukti P-4/ bukti T-16, bukti P-5) juga tercatat atas nama Turut Tergugat maka, Turut Tergugat adalah tetap sebagai pemegang sah (pemilik) atas bukti P-4/bukti T16 dan P-5 tersebut ; -----

Menimbang, bahwa terhadap bukti P-6, berupa Surat Perjanjian akan Melakukan Jual Beli dan Pemberian kuasa dari Tergugat kepada Turut Tergugat terhadap obyek sengketa pada tanggal 18 Pebruari 2010, yang dibuat dalam 2 (dua) versi, setelah majelis cermati ternyata dibuat dan ditandatangani dalam waktu 10 (sepuluh) hari setelah Tergugat dan Penggugat menandatangani kontrak kedua, yaitu pada tanggal 8 Pebruari 2010 (bukti P-2, 2A , bukti T-14), jelas keadaan tersebut harus diketahui atau diberitahukan kepada Penggugat, oleh karena setelah tanggal 8 Pebruari 2010 (tanggal saat kontrak kedua dibuat) sampai dengan saat ini, Tergugat dan Penggugat, masih terikat dalam perjanjian jual beli atas obyek sengketa, namun kenyataannya, keadaan tersebut tidak pernah Tergugat beritahuan kepada Penggugat ; -----

Menimbang, bahwa setelah majelis cermati lebih lanjut mengenai penggunaan kata“akan” melakukan jual beli sebagaimana termuat dalam bukti P-6 tersebut, menurut majelis, kata “akan” tersebut mengandung makna bahwa perjanjian jual beli tersebut belum dilaksanakan melainkan baru akan dilaksanakan dengan syarat dan ketentuan yang disepakati selanjutnya dengan demikian terhadap status obyek sengketa sebagaimana yang termuat dalam bukti P-6 yang dibuat tanggal 18 Pebruari 2010 adalah masih atas nama Turut Tergugat dan belum beralih kepemilikannya ke Tergugat ; -----

**Disclaimer**

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



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

Menimbang, bahwa Penggugat tidak pernah pula memberitahukan kepada Tergugat mengenai telah dibuatkannya Akta Jual Beli No.29/2010 pada tanggal 17 Mei 2010 antara Tergugat dengan Turut Tergugat yang pada pokoknya menyatakan Tergugat telah membeli Tanah (obyek sengketa) dari Turut Tergugat sebesar Rp 65.000.000,- (enam puluh lima juta Rupiah) (bukti P-7) ;

Menimbang bahwa terhadap bukti P-7 tersebut, telah diakui Tergugat dalam kesimpulannya pada angka 12, perihal tanggapan Tergugat terhadap bukti P-7 bahwa bukti tersebut dibuat sebagai proses administrasi peralihan hak dari SHM Bati Anjani ke HGB perusahaan milik Tergugat dimana dasar peralihan dari Bati Anjani kepada Tergugat dikarenakan adanya bukti surat T-1 berupa perjanjian pinjam nama ;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut diatas, maka telah terbukti bahwa Tergugat memang sejak awal sebelum perjanjian dibuat tidak mempunyai itikad baik untuk melakukan perjanjian jual beli tanah (obyek sengketa) dengan Penggugat, hal tersebut didasarkan atas fakta-fakta bahwa sebelum perjanjian dibuat, Tergugat mengaku sebagai pemilik dari obyek sengketa, padahal sesuai bukti-bukti yang diajukan, sebenarnya Turut Tergugatlah yang menjadi pemilik nyata atas obyek sengketa (bukti P-4,P-5) selain itu sebelum kontrak dibuat, Tergugat tidak pula sebelumnya menerangkan dengan jelas dan terang dan tidak pula menuangkan kedalam kontrak (bukti T-12,P-2,2A,T-14) mengenai keadaan-keadaan yang sebenarnya telah terjadi yaitu termasuk perihal bahwa sebelum perjanjian jual beli obyek sengketa dibuat Tergugat telah melakukan perjanjian pinjam nama dengan Turut Tergugat (bukti T-1) ;

Menimbang, bahwa Tergugat juga tidak beritikad baik menjelaskan keadaan-keadaan yang terjadi atau yang dilakukan oleh Tergugat menyangkut status dari obyek



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

sengketa kepada Penggugat, pada saat kontrak berjalan, yaitu seperti tidak memberitahukan kepada Penggugat tentang telah dibuatkannya bukti P-6, berupa Surat Perjanjian akan Melakukan Jual Beli dan Pemberian kuasa dari Tergugat kepada Turut Tergugat terhadap obyek sengketa pada tanggal 18 Pebruari 2010 dan bukti P-7 tentang telah dibuat dan ditandatanganinya Akta Jual Beli No.29/2010 tertanggal 17 Mei 2010 antara Tergugat dengan Turut Tergugat ; -----

Menimbang, bahwa tentang itikad baik dalam membuat suatu persetujuan/perjanjian telah diatur dengan jelas dalam pasal 1338 ayat 3 BW, secara umum , menentukan bahwa segala persetujuan harus dilakukan secara jujur, sedangkan menurut pasal 1339 BW ditentukan bahwa, kedua belah pihak tidak hanya terikat oleh apa yang secara tegas disebutkan dalam suatu persetujuan melainkan juga oleh yang diharuskan menurut sifat persetujuan, kepatuhan, adat kebiasaan dan Undang-undang ;

Menimbang bahwa dalam pasal 1335 KUHPerdara secara tegas dinyatakan bahwa “Suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang palsu atau terlarang, tidak mempunyai kekuatan hukum” ;

Menimbang, bahwa Pasal 1337 KUHPerdara, secara tegas dinyatakan bahwa “Suatu sebab adalah terlarang, apabila dilarang oleh undang-undang atau apabila berlawanan dengan kesusilaan baik atau ketertiban umum” ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian-uraian pertimbangan diatas jelaslah bahwa Penggugat dapat membuktikan dalilnya bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) terhadap Penggugat pada saat perjanjian jual beli obyek sengketa dibuat dan pada saat perjanjian jual beli tersebut dilaksanakan,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sedangkan Tergugat tidak dapat membuktikan sebaliknya terhadap dalil Penggugat tersebut ; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya majelis akan mempertimbangkan permasalahan kedua dari perkara ini yaitu dalil Tergugat yang menyatakan bahwa Tergugat tidak pernah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat dan justru Tergugatlah yang telah melakukan Wanprestasi terhadap perjanjian (kontrak) yang telah disepakati ; -----

Menimbang, bahwa terhadap bukti (*bukti T-12, bukti T-13, bukti T-14, bukti T-15*) (*bukti P-1, P-1A, P-1B, P-2,P-2A,P-3,P-3A,P-3B*) yang digunakan Tergugat sebagai dasar mendalilkan Penggugat telah melakukan tindakan Wanprestasi, menurut majelis meskipun pada kenyataannya, Penggugat 2 (dua) kali melakukan keterlambatan dan kekurangan pembayaran (*bukti T-12, bukti T-13, bukti T-14, bukti T-15*) (*bukti P-1, P-1A, P-1B, P-2,P-2A,P-3,P-3A,P-3B*) namun pada hakekatnya bukti-bukti tersebut justru menunjukkan bahwa Penggugat dengan itikad baik telah melakukan kewajibannya sebagaimana yang tertuang dalam kontrak pertama maupun kedua dan persoalan tersebut tidaklah serta merta mengakibatkan Penggugat telah melakukan Wanprestasi oleh karena Tergugat sebagaimana dalam jawaban serta dupliknya menyatakan tidak mempersoalkan dan menerima keadaan tersebut, sedangkan mengenai teguran pertama, kedua, dan ketiga (terakhir) Tergugat kepada Penggugat untuk memenuhi isi kontrak (*bukti T-21,T-22,T-23*), menurut majelis persoalan tersebut bukanlah disebabkan Penggugat tidak mau mentaati isi kontrak namun lebih dikarenakan Penggugat telah mengetahui Tergugat bertindak tidak jujur dan beritikad tidak baik dalam membuat kontrak tersebut sehingga Penggugat menghentikan pembayaran dan mengajukan gugatan ke pengadilan ; -----

#### 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.

Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id)

Telp : 021-384 3348 (ext.318)



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

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti Tergugat selebihnya yaitu bukti *T-1, T-2, T-14, T-16*, justru mendukung dalil Penggugat bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum ; -----

Menimbang, bahwa terhadap bukti *T-3, T-4, T-5, T-6, T-8, T-9, T-10, T-11*, majelis menilai bahwa bukti-bukti tersebut tidak ada relevansinya dengan perkara ini dan tidak juga membuktikan bahwa Penggugat telah melakukan tindakan Wanprestasi, sehingga terhadap bukti-bukti tersebut haruslah dikesampingkan ; -----

Menimbang, bahwa terhadap bukti *T-7, T-17, T-18, T-19, T-20, T-21, T-22, T-23, T-24, T-25, T-26, T-27 dan T-28*, majelis menilai bahwa bukti-bukti tersebut tidak pula dapat membuktikan dalil Tergugat yang menyatakan Penggugat telah melakukan tindakan Wanprestasi dalam melaksanakan isi perjanjian (kontrak) ; -----

Menimbang, bahwa terhadap 3 (tiga) orang saksi yang diajukan Tergugat, tidak satupun yang mengetahui tentang adanya kontrak perjanjian obyek sengketa antara Penggugat dengan Tergugat dan tidak pula mengetahui dengan pasti mengenai kepemilikan dari obyek sengketa, sehingga dengan demikian terhadap keterangan ke tiga orang saksi tersebut haruslah dikesampingkan ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan Tergugat tersebut diatas, menurut majelis, tidak satupun yang bisa membuktikan bahwa sesungguhnya Penggugatlah yang telah melakukan tindakan Wanprestasi dalam melaksanakan isi Perjanjian (kontrak), sebaliknya justru beberapa bukti yang diajukan Tergugat malah mendukung dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat dengan cara tidak memberikan keterangan yang benar pada saat membuat perjanjian, tidak memberitahukan keadaan-keadaan yang



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terjadi sehubungan dengan perubahan dari status obyek sengketa serta menyatakan memiliki obyek sengketa pada saat perjanjian dilakukan padahal obyek sengketa adalah milik Turut Tergugat ; -----

Menimbang, bahwa dengan terbuktinya dalil-dalil gugatan Penggugat dan tidak terbuktinya dalil-dalil bantahan Tergugat maka terhadap bukti (bukti P-2/ buktiT-14) berupa Perjanjian /kontrak kedua tertanggal 8 Pebruari 2010 antara Tergugat dengan Penggugat haruslah dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum dan batal demi hukum, dan dengan batalnya perjanjian tersebut maka hubungan Penggugat dengan Tergugat kembali kepada keadaan semula sebelum perjanjian ditandatangani, dengan demikian Tergugat haruslah mengembalikan uang sebesar Rp.202.445.425,- (dua ratus dua juta empat ratus empat puluh lima ribu empat ratus dua puluh lima rupiah) ditambah dengan uang sebesar Rp. 827.000.000,- (delapan ratus dua puluh tujuh juta rupiah) dengan total sebesar Rp. 1.029.445.425 (satu milyar dua puluh sembilan juta empat ratus empat puluh lima ribu empat ratus dua puluh lima rupiah) sebagai pengeluaran (kerugian) nyata dari Penggugat dalam rangka memenuhi isi perjanjian tersebut ; -----

Menimbang, bahwa keadaan tersebut dipertegas dengan doktrin hukum dari Prof. Subekti, SH. Dalam bukunya “Hukum Perjanjian” cetakan 21, penerbit PT Intemasa, halaman 23, sebagai berikut : “Dalam hal perjanjian dibatalkan, maka kedua belah pihak dibawa dalam keadaan sebelum perjanjian diadakan, dikatakan, pembatalan itu berlaku surut sampai pada detik dilahirkannya perjanjian, apa yang sudah terlanjur diterima oleh satu pihak harus dikembalikan kepada pihak yang lainnya ; -----

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan ganti rugi sebagaimana termuat dalam uraian dan petitum gugatan, telah diatur secara tegas dalam pasal 1365 KUHPerdata



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang menyatakan : “Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut”;-----

Menimbang bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat yang menyatakan perjanjian batal demi hukum karena dalam kontrak hanya dicantumkan 1 (satu) bahasa saja adalah terlalu berlebihan oleh karena dalam isi perjanjian tersebut telah disepakati oleh pihak Penggugat maupun Tergugat bahwa bahasa yang digunakan dalam perjanjian tersebut adalah hanya menggunakan 1 (satu) bahasa saja yaitu bahasa Inggris, sehingga dengan demikian terhadap dalil Penggugat tersebut haruslah ditolak ;

-----

Menimbang, bahwa dengan telah dapat dibuktikannya dalil-dalil Penggugat serta tidak terbuktinya dalil-dalil sangkalan Tergugat, maka berakibat pada tidak terpenuhinya dalil-dalil yang diajukan oleh Turut Tergugat, oleh karena dalil-dalil yang diajukan Turut Tergugat prinsipnya adalah mendukung dalil-dalil Tergugat ; -----

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti tambahan yang diajukan Penggugat sebagaimana yang terlampir dalam kesimpulannya, menurut majelis haruslah dikesampingkan karena bukti-bukti tersebut tidak pernah dicocokkan dengan aslinya didepan persidangan ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya maka selanjutnya majelis akan mempertimbangkan petitum sebagaimana termuat dalam gugatan Penggugat ; -----

Menimbang, bahwa terhadap Petitum ke-1, oleh karena sangat bergantung pada petitum selebihnya maka akan dipertimbangkan setelah petitum-petitum selebihnya dipertimbangkan ; -----



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

Menimbang, bahwa terhadap Petitum ke-2, 3, 9 dan 10 oleh karena Penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatannya maka sudah sepatutnya untuk dikabulkan ;

----

Menimbang, bahwa terhadap Petitum ke-4, yaitu Memerintahkan TERGUGAT untuk mengembalikan seluruh uang yang sudah dikirimkan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT sebesar Rp. 1.029.445.425,- ( satu milyar dua puluh sembilan juta empat ratus empat puluh lima ribu empat ratus dua puluh lima Rupiah) dan disetorkan kembali ke dalam Rekening bank No.070.000465535.075 pada bank BNI 1946 dan Rekening No.070.000465535.012 pada Bank BNI 1946 atas nama PENGGUGAT, majelis mempertimbangkan sebagai berikut ;

-----

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian Penggugat dalam gugatannya maupun jawaban Tergugat serta bukti-bukti yang diajukan baik penggugat maupun Tergugat, telah diakui oleh kedua pihak (Penggugat maupun Tergugat) tentang adanya 2 (dua) kali penyerahan uang (pembayaran) oleh Penggugat kepada Tergugat dalam rangka memenuhi isi perjanjian (kontrak), yaitu sebesar Rp. Rp.202.445.425,- untuk pembayaran tahap pertama dan sebesar Rp. 827.445.425,- untuk pembayaran tahap kedua dengan jumlah total sebesar Rp.1029.445.425 ( satu milyar dua puluh sembilan juta empat ratus empat puluh lima ribu empat ratus dua puluh lima Rupiah) ;

-----

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat menyangkut perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat telah dapat dibuktikan dan terhadap bukti (bukti P-2/ buktiT-14) berupa Perjanjian /kontrak kedua tertanggal 8 Pebruari 2010 antara Tergugat dengan Penggugat telah dinyatakan batal demi hukum, dan dengan batalnya perjanjian tersebut maka hubungan Penggugat dengan Tergugat kembali



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

kepada keadaan semula sebelum perjanjian ditandatangani, maka Petitum ke-4 yaitu Memerintahkan TERGUGAT untuk mengembalikan seluruh uang yang sudah dikirimkan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT sebesar Rp. 1.029.445.425,- ( satu milyar dua puluh sembilan juta empat ratus empat puluh lima ribu empat ratus dua puluh lima Rupiah) dan disetorkan kembali ke dalam Rekening bank No.070.000465535.075 pada bank BNI 1946 dan Rekening No.070.000465535.012 pada Bank BNI 1946 atas nama PENGGUGAT dapatlah dikabulkan ;

-----

Menimbang, bahwa terhadap petitum ke-5, tentang tuntutan ganti rugi materiil sebesar Rp. 1.587.774.799,- (satu milyar lima ratus delapan puluh tujuh juta tujuh ratus tujuh puluh empat ribu tujuh ratus tujuh puluh sembilan puluh sembilan Rupiah), majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut : -----

Menimbang, bahwa setelah majelis cermati isi dari gugatan Penggugat, ternyata dari keseluruhan jumlah tuntutan ganti rugi materiil sebesar Rp. 1.587.774.799,- (satu milyar lima ratus delapan puluh tujuh juta tujuh ratus tujuh puluh empat ribu tujuh ratus tujuh puluh sembilan puluh sembilan Rupiah) yang diminta Penggugat, terdapat tuntutan sebesar Rp. 1.029.445.425,- ( Satu milyar dua puluh sembilan juta empat ratus empat puluh lima ribu empat ratus dua puluh lima Rupiah) yang merupakan kerugian nyata (real) Penggugat yang telah diminta dan telah dikabulkan dalam Petitum ke-4, ; -----

Menimbang, bahwa sedangkan terhadap tuntutan ganti rugi materiil selebihnya sejumlah Rp.558.329.374, (Lima ratus lima puluh delapan juta tiga ratus dua puluh sembilan ribu tiga ratus tujuh puluh empat rupiah) dari jumlah keseluruhan yang dituntut Penggugat dalam gugatannya sebesar Rp. 1.587.774.799,- (satu milyar lima ratus delapan puluh tujuh juta tujuh ratus tujuh puluh empat ribu tujuh ratus tujuh puluh



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

sembilan puluh sembilan Rupiah) ternyata tidak didukung oleh bukti-bukti yang nyata dan akurat ; -----

Menimbang, bahwa dengan demikian terhadap tuntutan ganti rugi materiil sebagaimana dimaksud Penggugat dalam Petitum ke-5, oleh karena telah dikabulkan sejumlah sebesar Rp. 1.029.445.425,- ( Satu milyar dua puluh sembilan juta empat ratus empat puluh lima ribu empat ratus dua puluh lima Rupiah) dalam petitum ke-4 dan jumlah selebihnya sebesar Rp.558.329.374, (Lima ratus lima puluh delapan juta tiga ratus dua puluh sembilan ribu tiga ratus tujuh puluh empat rupiah) tidak didukung oleh bukti-bukti yang nyata dan akurat maka patutlah untuk ditolak untuk seluruhnya ;

-----

Menimbang, bahwa terhadap Petitum ke-6 mengenai tuntutan ganti kerugian immateriil sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), majelis mempertimbangkan sebagai berikut ; -----

Menimbang, bahwa melihat fakta yang ada dipersidangan, Penggugat adalah seorang Investor yang menanamkan modalnya di Indonesia, sehingga dengan terbuktinya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat tersebut, dalil gugatan Penggugat yang menyatakan telah kehilangan kepercayaan dari Investor yang akan mendanai Penggugat untuk membeli tanah di Indonesia dan juga Investor tidak akan mendanai proyek-proyek lain yang sedang dikerjakan oleh Penggugat dapatlah diterima ;-----

Menimbang, berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas maka telah wajar dan adil terhadap tuntutan ganti kerugian Immateriil sebesar Rp. 550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah) dapatlah dikabulkan; -----

Menimbang, bahwa terhadap Petitum ke-7 yaitu menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) untuk setiap hari keterlambatan melaksanakan isi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan, dalam pasal 606a RV telah ditentukan bahwa uang paksa tidak dapat dikabulkan terhadap putusan yang mengabulkan pembayaran sejumlah uang, sehingga dengan demikian terhadap petitum ini haruslah ditolak ;

-----  
Menimbang, bahwa terhadap Petitum ke-8, oleh karena terhadap obyek sengketa telah diletakkan sita jaminan dan karena pelaksanaan Sita jaminan tersebut telah didasarkan kepada ketentuan hukum maka terhadapnya haruslah dinyatakan sah dan berharga ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan dikabulkan sebagian maka terhadap Petitum ke-1 haruslah ditolak ; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya majelis akan mempertimbangkan Gugatan Balik (Rekompensi) yang diajukan Tergugat ; -----

## **II DALAM REKONPENSI**

Menimbang, bahwa adapun maksud gugatan rekompensi Tergugat adalah sebagaimana tersebut diatas ; --

Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian dalam putusan ini maka segala sesuatu yang telah dipertimbangkan dalam Kompensi, eksepsi sepanjang relevan maka secara mutatis mutandis dianggap telah turut dipertimbangkan dan dianggap satu kesatuan yang bulat dan utuh dalam pertimbangan putusan terhadap rekompensi ini ;

-----  
Menimbang bahwa pada pokoknya Penggugat Kompensi/Tergugat dalam Kompensi mendalilkan bahwa Tergugat Kompensi/Penggugat dalam Kompensi telah melakukan wanprestasi dalam melaksanakan isi perjanjian (kontrak) yang telah disepakati bersama ; -----



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

Menimbang, bahwa atas dalil gugatan Rekonsensi tersebut maka majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut ;

- Bahwa dalil gugatan Kompensi haruslah mempunyai pertautan, hubungan dasar hukum dan kejadian yang relevan dengan gugatan Rekonsensi ;

- Hubungan pertautan ini harus sangat erat sehingga penyelesaiannya dapat dilakukan secara efektif dalam satu proses putusan (M.Yahya Harahap, SH. Dalam bukunya berjudul “Hukum acara Perdata tentang Gugatan, persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan”. Penerbit sinar Grafika, hal 475) ;

- Bahwa dalam uraian pertimbangan Kompensi, Tergugat Rekonsensi/Penggugat dalam Kompensi telah dapat membuktikan dalilnya bahwa Penggugat Rekonsensi/Tergugat dalam Kompensi telah terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) sedangkan Penggugat Rekonsensi/Tergugat dalam Kompensi tidak dapat membuktikan sebaliknya dalilnya bahwa Tergugat Rekonsensi/Penggugat dalam Kompensi telah terbukti melakukan Wanprestasi ;

- Bahwa jelas tidak terdapat pertautan antara gugatan Kompensi dengan gugatan Rekonsensi dan masing-masing berdiri sendiri-sendiri ;

- Bahwa oleh karena Tergugat Rekonsensi/Penggugat dalam Kompensi telah dapat membuktikan dalilnya bahwa Penggugat Rekonsensi/Tergugat dalam Kompensi telah terbukti melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) sedangkan Penggugat Rekonsensi/Tergugat dalam Kompensi tidak dapat



membuktikan dalilnya bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat dalam Konvensi telah terbukti melakukan Wanprestasi maka terhadap gugatan Rekonvensi haruslah ditolak termasuk mengenai tuntutan pembayaran ganti ruginya ;

-----

**I DALAM KOMPENSI DAN REKOMPENSI**

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Kompensi dikabulkan sebagian dan gugatan Rekonvensi ditolak maka Penggugat dalam Rekonvensi/Tergugat dalam Kompensi dihukum untuk membayar biaya perkara ;

-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka majelis berpendapat bahwa terhadap gugatan Penggugat dalam Kompensi/Tergugat dalam rekonvensi dapatlah dikabulkan untuk sebagian dengan perubahan redaksional seperlunya sebagaimana termuat dalam amar putusan dibawah ini ;

-----

Mengingat, ketentuan dalam RBG, serta peraturan-peraturan lain yang bersangkutan; -----

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

**I DALAM KOMPENSI**

**A DALAM EKSEPSI:** -----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak Eksepsi TERGUGAT

## B DALAM POKOK PERKARA :-----

- 1 Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk Sebagian ;-----
- 2 Menyatakan TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum;-----
- 3 Menyatakan tidak sah dan tidak berkekuatan hukum (batal demi hukum) atas Contract Agreement tertanggal 8 Februari 2010 yang ditandatangani oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT;-----
- 4 Menghukum TERGUGAT untuk mengembalikan seluruh uang yang sudah dikirimkan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT sebesar Rp. 1.029.445.425,- ( satu milyar dua puluh sembilan juta empat ratus empat puluh lima ribu empat ratus dua puluh lima Rupiah) secara tunai atau disetorkan kembali ke dalam Rekening bank No.070.000465535.075 pada bank BNI 1946 dan Rekening No.070.000465535.012 pada Bank BNI 1946 atas nama PENGGUGAT ;-----
- 5 Menghukum TERGUGAT untuk membayar ganti kerugian Immateriil kepada PENGGUGAT sebesar Rp. 550.000.000,- (lima ratus lima puluh juta rupiah) ; -----
- 6 Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap harta kekayaan (aset-aset) TERGUGAT berupa :-----
  - tanah seluas 8.752 m2 (delapan ribu tujuh ratus lima puluh dua meter persegi) yang terletak di Provinsi Nusa Tenggara Barat, Kabupaten Lombok Tengah, Kecamatan Pujut, Desa Kuta, Nomor Peta Pendaftaran 50.1-43.040-01-3 yang tercantum dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 86 atas nama PT. Tate Development Land and Consultancy. ;-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 7 Menghukum TURUT TERGUGAT untuk tunduk dan patuh pada putusan ini ; -----
- 8 Menolak gugatan PENGGUGAT untuk selain dan selebihnya ;

## II DALAM REKONPENSII

- Menolak gugatan PENGGUGAT DALAM REKONPENSII/ TERGUGAT DALAM KOMPENSI untuk seluruhnya ; -----

## III DALAM KOMPENSI DAN REKONPENSII

- Menghukum TERGUGAT DALAM KOMPENSI/PENGGUGAT DALAM REKONPENSII untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.581.000,- ( satu juta lima ratus delapan puluh satu ribu rupiah ) ; -----

Demikianlah diputuskan dalam rapat Permusyawaratan Majelis hakim Pengadilan Negeri Praya pada hari Senin, tanggal 24 Januari 2011 oleh SUHARTOYO, SH.MH. sebagai ketua majelis dengan didampingi oleh HARRIS TEWA, SH. dan LUH SASMITA DEWI, SH. Masing-masing selaku hakim anggota. Putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari ini, Rabu, tanggal 26 Januari 2011, oleh ketua majelis dengan didampingi para hakim anggota tersebut , dengan dibantu oleh H. L. ABDURRAHMAN NURDIN, SH. Sebagai Penitera Pengganti serta dihadiri oleh kuasa Penggugat, dan kuasa Tergugat tanpa dihadiri oleh kuasa Turut Tergugat ; -----

HAKIM-HAKIM ANGGOTA

KETUA MAJELIS,



HARRIS TEWA, SH.

SUHARTOYO, SH.MH.

LUH SASMITA DEWI,SH.

PANITERA PENGGANTI

H. L. ABDURRAHMAN NURDIN, SH.

Perincian biaya :

1	Biaya Pendaftaran -----	: Rp.	30.000,-
2	Biaya panggilan -----	: Rp.	540.000,-
3	Biaya Pemeriksaan Setempat -----	: Rp.	1.000.000,-
4	Redaksi -----	: Rp.	5.000,-
5	Materai -----	: Rp.	<u>6.000,-</u>

Jumlah : Rp. 1.581.000,-

*(Satu Juta lima ratus delapan puluh satu ribu Rupiah)*