



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor : 99/PDT/2021/PT.Dps.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

DAVID BROCCETTO, Laki-laki, Tempat dan Tanggal Lahir di Italia 06 Maret 1969, Warga-negara Amerika Serikat, pegawai swasta, beralamat 43 How Sun Walk, Singapore 538467, Nomor Paspor 561251403, dalam hal ini memilih domisili hukum di kantor kuasanya dan memberikan kuasa kepada Eka Sulistiowati, SE, SH, MH., Togi. P.O.Silalahi, SH., dan Windi Dianti Agustin, SH., para advokat/kuasa hukum dari kantor hukum dan konsultan bisnis BALI LAWYERS, beralamat di jalan Raya Semer Nomor 61, Kerobokan, Kuta Utara, Badung Bali, sesuai dengan surat kuasa khusus tanggal 17 Mei 2021, selanjutnya disebut sekarang Pembanding dahulu Penggugat;

M e l a w a n :

I MADE PUNIA, bertempat tinggal di Br. Bangkiangsidem, Desa Keliki, Kecamatan Tegallalang, Kab. Gianyar, selanjutnya disebut sekarang Terbanding dahulu Tergugat;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar , tanggal 24 Juni 2021 Nomor 99/PDT/2021/PT.DPS tentang penunjukan majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini;

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

Halaman 1 dari 38 Putusan Nomor 99/PDT/2021/PT.DPS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Menimbang, bahwa pembeding dahulu penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 14 Agustus 2020 yang telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Gianyar pada tanggal 18 Agustus 2020 di bawah register perkara Nomor. 211/Pdt.G/2020/PN.Gin, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat mengenal Tergugat sekitar tanggal 13 April 2018, dimana saat itu Penggugat sedang berlibur di Bali dan menginap di lokasi dekat dengan lokasi penginapan milik Tergugat.
2. Bahwa saat Penggugat mampir untuk menanyakan apakah ada kamar kosong di penginapan Tergugat, kemudian Penggugat diajak oleh Tergugat untuk melihat proyek konstruksi 2 (dua) unit vila milik Tergugat. Di saat yang sama Tergugat menawarkan dan meyakinkan Penggugat untuk mau berinvestasi atau menanamkan modalnya pada proyek Tergugat dimaksud, dengan nilai sebesar sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah).
3. Bahwa atas investasi tersebut, Tergugat menjanjikan bahwa Penggugat akan mendapatkan keuntungan berupa:
 - a. Apabila konstruksi vila telah selesai, Penggugat berhak untuk menempati 1 (satu) unit vila secara gratis selama 1 (satu) tahun;
 - b. Untuk masa sewa selanjutnya, Penggugat akan diberikan harga sewa khusus dibawah harga normal, yakni sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah)/tahun /unit vila;
4. Bahwa setelah mempertimbangkan penawaran Tergugat disertai iming-iming keuntungan yang dijanjikan, dilandasi dengan kepercayaan Penggugat kepada Tergugat, kemudian Penggugat setuju menginvestasikan uangnya untuk penyelesaian proyek konstruksi 2 (dua) vila dimaksud, yang konstruksinya dimulai sekitar bulan Mei 2018.

No	Tanggal	Dana yang ditransfer		Total
		SGD (Dolar Singapura)	Biaya transfer SGD (Dolar Singapura)	
1	7 Juni 2018	4.850	30	4.880
2	2 Agustus 2018	4.650	30	4.680
3	3 September 2018	5.750	30	5.780
4	9 Oktober 2018	1.850	30	1.880
5	12 November 2018	5.080	30	5.110
6	12 Desember 2018	3.595	30	3.625
7	18 April 2019	232	30	232
8	19 Juni 2019	347	-	347
9	18 Januari 2020	717	-	717
TOTAL				27.251

B
a
h
w
a

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terkait investasi dimaksud, Penggugat telah mengirimkan sejumlah uang melalui transfer ke rekening milik Tergugat pada Bank BCA, dengan nomor rekening 1350454655 atas nama I Made Punia, dengan perincian sebagai berikut:

6. Bahwa selain transfer uang sebagaimana dimaksud pada angka 5 di atas, Penggugat juga berinvestasi dalam bentuk pembelian bahan-bahan material bangunan untuk 2 (dua) unit vila tersebut, adapun rincian jumlah uang dan material yang dikeluarkan adalah sebagai berikut:

No	Tanggal	Biaya (Rp/Rupiah)	Biaya (SGD/Dolar Singapura)	Biaya transfe r (SGD/D olar Singap ura)	Biaya (US D/D olar Ame rika)	Keterangan
1	4 September 2018		630.31			Depo Bagoes Bangunan
2	4 September 2018		482.72			Depo Bagoes Bangunan
3	4 September 2018		482.72			Depo Bagoes Bangunan
4	5 September 2018		111.19			Cahaya Surya Listrik
5	25 September 2018		2,100	30		Sani Prada Ubud
6	1 Oktober 2018				330	Material cat
7	10 Oktober 2018		660.44	30		Bamboo Pure
8	12 Oktober 2018		2,300	30		Sani Prada Ubud
9	26 Oktober 2018	Rp. 4.356.000,-				Material listrik
10	4 Desember 2018	Rp. 12.394.500,-				Sani Prada Ubud
11	5 Desember 2018		572.34			Sani Prada Ubud
12	7 Desember 2018		443.33			Sani Prada Ubud
13	30 Januari 2019		105.91			Depo Bagus Bangunan
14	30 Januari 2019		293.79			Depo Bagus Bangunan
15	20 Maret 2019	Rp.20,000,000,-				Lemari Dapur
16	13 Februari 2019		201.13			Depo Bagoes



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

					Bangunan
1 7	14 Februari 2019		108.9		Depo Bagoes Bangunan
1 8	14 Februari 2019		822.09		Bianco Interior
1 9	19 Februari 2019	Rp.10.000.000,-			Pembayaran Tukang
2 0	20 Februari 2019	Rp.16.000.000,-			Sani Prada Ubud
2 1	22 Februari 2019	Rp.126.700.000,-			Bianco Interior
2 2	22 Februari 2019		186.83		Depo Bagoes Bangunan
2 3	25 Februari 2019		197.97		Sani Prada Ubud
2 4	13 Maret 2019	Rp.1.533.000,-			Luna Rattan
2 5	18 Maret 2019	Rp.15.986.200,-			Lampu dan cermin hias
2 6	18 Maret 2019	Rp.17.800.000,-			Jacuzzi dan biaya pemasangan
2 7	18 Maret 2019	Rp.4.000.000,-			Pompa Air
2 8	18 Maret 2019	Rp.2.150.000,-			Sani Prada Ubud
2 9	25 Maret 2019	Rp.8.000.000,-			Pembelian 2 kulkas dan 2 dispenser
3 1	13 April 2019	Rp. 795.000,-			Luna Rattan
3 3	15 April 2019	Rp.6.294.400,-			Pembelian Cat
3 4	16 April 2019	Rp.3.000.000,-			Bianco Interior
3 5	25 April 2019	Rp.1.495.000,-			Luna Rattan
3 6	30 April 2019	Rp.10.000.000,-			Tukang untuk membangun dinding di dalam vila
3 7	4 Juni 2019		1,642		Jasa pemasangan ornament bambu
3 8	26 Juni 2019	Rp.20.000.000,-			Jasa pemasangan ornament bamboo
3 9	27 Juni 2019	Rp.8.628.000,-			Korden

Halaman 4 dari 38 Putusan Nomor 99/PDT/2021/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

40	29 Juni 2019		1,447		Jasa pemasangan ornament bambu
41	29 Juni 2019		1,158		Bianco Interior
42	13 Agustus 2019		1,013.47		Water heater
TOTAL		Rp.289.132.100,-	14.960,14	90	330

7. Bahwa jumlah keseluruhan investasi yang telah dikeluarkan oleh Penggugat sebagaimana angka 5 dan 6 adalah sebagai berikut:

Keterangan	SGD	USD	Rp.
Uang tunai	27.251	-	-
Material + biaya transfer	15.050,14	330	Rp. 279.132.100,-
TOTAL	42.301,14	330	Rp.289.132.100,-

8. Bahwa dikarenakan Penggugat tidak selalu berada di Bali dan/atau di lokasi proyek konstruksi vila Tergugat untuk melihat dan mengawasi pekerjaan konstruksi yang dilakukan oleh Tergugat, hal ini kemudian dimanfaatkan Tergugat untuk menyalahgunakan bahan-bahan material yang dibeli oleh Penggugat untuk membangun 2 (dua) unit vila lainnya milik Tergugat. Alangkah terkejutnya Penggugat ketika mengetahui bahwa Tergugat yang sedianya hanya membangun 2 (dua) unit vila malahan menjadi 4 (empat) unit vila, tanpa pemberitahuan kepada Penggugat.

Tentu saja perubahan proyek konstruksi dari 2 unit vila menjadi 4 unit vila berdampak langsung pada membengkaknya biaya konstruksi dan tertundanya penyelesaian proyek dimaksud.

9. Bahwa selain daripada itu, itikad tidak baik Tergugat juga terlihat dengan tindakan mengelabui pemasangan meter listrik dan air untuk ke-4 (ke empat) vila dimaksud dan membebankan biaya sepenuhnya kepada Penggugat, sehingga Penggugat harus membayar tagihan listrik dan air yang sangat besar atas pemakaian ke-4 (ke empat) vila dimaksud.
10. Bahwa Penggugat juga telah berkali-kali mencoba membicarakan dan meminta Tergugat untuk mendirikan perseroan atau menandatangani perjanjian yang diperlukan atas kerjasama untuk pembangunan 2 (dua) unit vila tersebut, namun



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berkali-kali juga Tergugat dengan berbagai alasan selalu menolak permintaan Penggugat.

11. Bahwa segala bentuk tindakan Tergugat termasuk intimidasi yang dilakukan membuat Penggugat tidak tahan dan tidak nyaman untuk menempati vila Tergugat, sehingga Penggugat kemudian memutuskan untuk keluar dari vila Tergugat dan tinggal ditempat lain.
12. Bahwa sampai dengan diajukannya Gugatan ini, Penggugat belum pernah menerima keuntungan yang dijanjikan oleh Tergugat, meskipun berkali-kali Penggugat telah mencoba agar Tergugat memenuhinya.
13. Bahwa merujuk pada rangkaian kejadian tersebut di atas, secara nyata Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat, dimana hal ini dapat dilihat dari dalil dan ketentuan hukum sebagai berikut:

- a. Tergugat telah melanggar ketentuan pasal Pasal 5 ayat (2) Undang-Undang Republik Indonesia No. 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal (selanjutnya disebut “UU PM”).

Bahwa ketentuan pasal 5 ayat (2) UU PM menyebutkan:

“penanaman modal asing wajib dalam bentuk perseroan terbatas berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan di wilayah Indonesia, kecuali ditentukan lain dalam undang-undang”.

Beranjak dari ketentuan tersebut, maka atas segala bentuk investasi berupa permodalan yang bersumber dari warga negara asing, badan usaha asing dan/atau pemerintah asing yang melakukan penanaman modal di wilayah negara Republik Indonesia, haruslah berbentuk badan hukum Perseroan Terbatas. Tergugat telah mengabaikan ketentuan a quo dengan melakukan penghimpunan dana/modal dari Penggugat untuk selanjutnya digunakan untuk proyek konstruksi vila milik Tergugat tanpa membentuk badan hukum berupa Perseroan Terbatas sebagaimana seharusnya.

- b. Tergugat telah merugikan hak subjektif Penggugat untuk mengontrol dan mengawasi investasi milik Penggugat.

Sebagaimana ditentukan dalam UU PM, investasi modal asing yang masuk ke Indonesia wajib dalam bentuk Perseroan Terbatas (“PT”) yang bertujuan sebagai upaya pemerintah untuk memberikan Kepastian Hukum kepada Penanam Modal Asing (Vide Penjelasan UU PM). Dengan berbentuk Perseroan Terbatas maka hak-hak dan kewajiban dari masing-masing Penanam modal akan jelas terlindungi sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia No. 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas (selanjutnya disebut “UU PT”).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tindakan Tergugat yang tidak membentuk badan usaha Perseroan Terbatas hanya menguntungkan Tergugat dan menghilangkan hak-hak Penggugat sebagaimana diberikan dalam UU PT sudah barang tentu telah merugikan hak Penggugat. Sebagai sebuah persekutuan modal seharusnya tindakan-tindakan yang diambil Tergugat terhadap usaha 2 (dua) vila tersebut seharusnya melibatkan Penggugat didalamnya dan tidak bisa dilakukan hanya dengan persetujuan orang perorangan semata.

14. Bahwa akibat dari tindakan Tergugat tersebut di atas Penggugat telah mengalami kerugian sebagai berikut:

- a. Kerugian materiil akibat perbuatan Tergugat yang telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana disebutkan di atas adalah berupa:

a.1	Kerugian investasi yang diserahkan Penggugat ke Tergugat berupa uang dan barang sebesar:	SGD42.301,14 USD330 Rp. 289.132.100,-
a.2	Hilangnya potensi ekonomi/nilai tambah ekonomis yang seyogyanya didapat oleh Penggugat bilamana investasi tersebut didepositokan dengan bunga sebesar 6% per tahun terhitung sejak 7 Juni 2018 sampai dengan putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap.	Nilai dasar perhitungan potensi keuntungan yang hilang: SGD42.301,14 USD330 Rp. 289.132.100,- Sampaidengan putusan berkekuatan hukum tetap.
a.3	Biaya-biaya yang harus ditanggung oleh Penggugat sehubungan dengan upaya penuntutan hak-haknya termasuk namun tidak terbatas pada : biaya tiket penerbangan, akomodasi, jasa Advokat dan biaya -biaya lainnya sebesar:	Rp. 120.500.000,-

- b. Kerugian imateriil berupa tekanan psikologis yang dialami Penggugat akibat adanya perkara ini sebesar Rp. 1. 000.000.000,- (satu miliar rupiah).

15. Bahwa mengingat Gugatan Penggugat mengenai hal yang pasti serta didasarkan atas bukti-bukti yang otentik dan kuat serta adanya alasan yang sangat mendesak, maka Penggugat memohon agar Majelis Hakim berkenan pula



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyatakan Putusan dalam perkara a quo dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada Verset, Banding atau Kasasi dari Tergugat (Uitvoerbaar bij voorraad).

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Penggugat, melalui Kuasa Hukumnya, mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Gianyar Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, agar dapat menjatuhkan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi

1. Memerintahkan kepada Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak daripadanya untuk meninggalkan dan mengosongkan 2 (dua) vila tersebut serta menghentikan dan menghindarkan diri dari tindakan-tindakan yang melanggar hukum terhadap penguasaan 2 (dua) unit vila tersebut, sebelum ada putusan mengenai pokok perkara.

Dalam Pokok Perkara

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum perbuatan Tergugat menghimpun dana investasi dari Penggugat untuk proyek konstruksi 2 (dua) vila adalah perbuatan melawan hukum.
3. Menghukum Tergugat untuk mengganti kerugian Penggugat dengan perincian sebagai berikut:
 - a. Kerugian materiil akibat perbuatan Tergugat yang telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana disebutkan di atas adalah berupa:

a.1	Kerugian investasi yang diserahkan Penggugat ke Tergugat berupa uang dan barang sebesar:	SGD42.301,14 USD330 Rp. 289.132.100,-
a.2	Hilangnya potensi ekonomi/nilai tambah ekonomis yang seyogyanya didapat oleh Penggugat bilamana investasi tersebut didepositokan dengan bunga sebesar 6% per tahun terhitung sejak 7 Juni 2018 sampai dengan putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap.	Nilai dasar perhitungan potensi keuntungan yang hilang: SGD42.301,14 USD330 Rp. 289.132.100,- Sampaidengan putusan berkekuatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

		hukum tetap.
a.3	Biaya-biaya yang harus ditanggung oleh Penggugat sehubungan dengan upaya penuntutan hak-haknya termasuk namun tidak terbatas pada : biaya tiket penerbangan, akomodasi, jasa Advokat dan biaya -biaya lainnya sebesar:	Rp. 120.500.000,-

b. Kerugian imateriil berupa tekanan psikologis yang dialami Penggugat akibat adanya perkara ini sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu miliar rupiah).

4. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) yang besarnya Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari keterlambatan melaksanakan isi putusan ini terhitung sejak putusan ini dibacakan.
5. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun ada Verzet, Banding, Kasasi dari Tergugat (Uitvoerbaar bij voorraad).
6. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut, tergugat sekarang sebagai Terbanding telah memberikan jawabannya sebagai berikut :

A. DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas seluruh dalil yang diajukan oleh PENGUGAT di dalam gugatan, kecuali kebenarannya diakui oleh TERGUGAT dalam jawaban ini.;
2. Bahwa sebelum TERGUGAT menanggapi pokok perkara dari gugatan PENGUGAT, perkenankan TERGUGAT untuk menyampaikan tangkisan/bantahan terhadap gugatan PENGUGAT sebagai berikut:

- 2.1. Bahwa, dalam gugatan a quo pada bagian posita (alasan dalam mengajukan gugatan) dan petitum (tuntutan dalam sebuah gugatan) saling bertentangan satu dengan yang lainnya halmana dapat kami uraikan sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Dalam posita angka 3 gugatan a quo, PENGUGAT mendalilkan: "Bahwa atas investasi tersebut, TERGUGAT menjanjikan bahwa PENGUGAT akan mendapatkan keuntungan berupa:..... dan seterusnya".;
- b. Kemudian dalam posita angka 4 gugatan a quo, PENGUGAT mendalilkan: ".....PENGUGAT setuju menginvestasikan uangnya untuk penyelesaian proyek konstruksi 2 (dua) vila dimaksud, yang konstruksinya dimulai sekitar bulan Mei 2018".;
- c. Selanjutnya dalam posita angka 12 gugatan a quo, PENGUGAT mendalilkan: "Bahwa sampai dengan diajukannya gugatan ini, PENGUGAT belum pernah menerima keuntungan yang dijanjikan oleh TERGUGAT, meskipun berkali-kali PENGUGAT telah mencoba agar TERGUGAT memenuhinya.";
- d. Akan tetapi kemudian dalam petitum angka 2 gugatan a quo PENGUGAT mendalilkan: "Menyatakan hukum perbuatan Tergugat yang menghimpun dana investasi dari Penggugat untuk proyek konstruksi 2 (dua) vila adalah perbuatan melawan hukum".;

Berdasarkan uraian di atas, maka dapat dinyatakan bahwa dalam posita angka 3, posita angka 4 dan posita angka 12 gugatan PENGUGAT adalah dalil yang berkenaan dengan dalil wanprestasi, sedangkan pada angka 2 petitum gugatan, PENGUGAT mendalilkan dalilnya tersebut sebagai perbuatan melawan hukum. Dengan demikian telah nyata terdapat pertentangan dalil dalam gugatan aquo, yakni: posita angka 3, posita angka 4 dan posita angka 12 gugatan PENGUGAT telah bertentangan dengan angka 2 petitum gugatan PENGUGAT, sehingga terjadi pencampuran dalil yang menimbulkan kerancuan gugatan.

- 2.2. Bahwa percampuran antara wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum dalam gugatan PENGUGAT juga senyatanya terlihat dari sejak awal, pada bagian perihal gugatan, menyatakan: "perihal: Gugatan Perbuatan Melawan Hukum," namun di dalam posita angka 2, posita angka 4 dan posita angka 12 gugatan a quo, PENGUGAT mengemukakan dalil-dalil wanprestasi, sehingga sedemikian tampak terjadi pertentangan antara perihal gugatan dengan posita gugatan Penggugat, sehingga menimbulkan kerancuan gugatan.
- 2.3. Bahwa rancunya dalil-dalil Gugatan PENGUGAT YANG MENCAMPUR ADUKKAN dalil Wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum jelas

Halaman 10 dari 38 Putusan Nomor 99/PDT/2021/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menunjukkan bahwa PENGUGAT tidak paham mengenai konsep Hukum Perdata khususnya Hukum Acara Perdata. Jikalau (Quod Non) TERGUGAT ada mengingkari kesepakatan yang telah dibuat dengan PENGUGAT sebagaimana yang didalilkan oleh PENGUGAT dalam dalil posita angka 2, posita angka 4 dan postita angka 12 maka seharusnya PENGUGAT mengajukan gugatan Wanprestasi bukan malah mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum.

- 2.4. Bahwa M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya "Hukum Acara Perdata" (Sinar Grafika Jakarta, 2012 hlm. 456) menyebutkan: "dalam merumuskan posita atau dalil gugatan tidak dibenarkan mencampuradukan wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum dalam gugatan dan dianggap keliru merumuskan dalil Perbuatan Melawan Hukum dalam gugatan jika yang terjadi in concreto secara realitas adalah wanprestasi.
- 2.5. Bahwa selanjutnya berdasarkan Putusan Mahkamah Agung ("MA") No. 879 K/Pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001 mengenai penggabungan wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum dalam satu gugatan dijelaskan bahwa Penggabungan demikian melanggar tata tertib beracara, atas alasan bahwa keduanya harus diselesaikan tersendiri. Posita gugatan yang mendasarkan pada perjanjian, akan tetapi dalam petitum menuntut mengenai Perbuatan Melawan Hukum, jelas konstruksi gugatan seperti ini mengandung kontradiksi, dan gugatan harus dinyatakan obscur libel (tidak jelas).
- 2.6. Bahwa selain putusan di atas, berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1875 K/ Pdt/1984 tanggal 24 April 1986 disebutkan: "*Penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dengan perbuatan ingkar janji tidak dapat dibenarkan dalam tertib beracara dan harus diselesaikan secara tersendiri pula*".
3. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, terbukti bahwa PENGUGAT mencampuradukkan antara gugatan wanprestasi dengan gugatan perbuatan melawan hukum sehingga gugatan PENGUGAT mengandung kontradiksi sehingga gugatan PENGUGAT menjadi kabur (obscur libel). Oleh karenanya TERGUGAT mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara a quo menyatakan menolak atau setidaknya menyatakan gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima (niet ontvankelijk verklaard).

B. DALAM PROVISI:

Halaman 11 dari 38 Putusan Nomor 99/PDT/2021/PT.DPS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas terhadap petitum ataupun dalil dalam provisi yang digunakan oleh PENGGUGAT.
2. Bahwa berdasarkan Pasal 180 HIR Jo SEMA No. 3 tahun 2000 menentukan suatu tuntutan provisi secara formil harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:
 - a. Harus memuat dasar alasan permintaan yang menjelaskan urgensi dan relevansinya.
 - b. Mengemukakan dengan jelas tindakan sementara apa yang harus diputuskan.
 - c. Gugatan provisi tidak boleh menyangkut pokok perkara.
3. Bahwa apabila dibaca secara seksama, tuntutan dalam Provisi PENGGUGAT sama sekali tidak memenuhi unsur-unsur formil dalam suatu tuntutan provisi, halmana PENGGUGAT sama sekali tidak menguraikan dasar alasan permintaan yang menjelaskan urgensi dan relevansinya tuntutan dalam provisi tersebut di dalam posita gugatan. Oleh karenanya TERGUGAT memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk menolak tuntutan provisi PENGGUGAT dalam gugatan a quo.

C. DALAM KONVENSI:

1. Bahwa TERGUGAT mohon agar segala sesuatu yang telah disampaikan oleh TERGUGAT dalam Eksepsi secara mutatis mutandis dianggap pula termasuk dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Pokok Perkara.
2. Bahwa TERGUGAT menolak dalil-dalil yang diajukan oleh PENGGUGAT dalam GUGATAN untuk seluruhnya kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas dan jelas oleh TERGUGAT.

DALIL GUGATAN PENGGUGAT PENUH MANIPULASI FAKTA

3. Bahwa benar dalil gugatan PENGGUGAT pada angka 1 yang menyatakan PENGGUGAT dan TERGUGAT bertemu pada tahun 2018, namun tanggal dan bulan TERGUGAT tidak ingat.
4. Bahwa TERGUGAT secara tegas menolak dalil-dalil gugatan PENGGUGAT pada angka 2, angka 3, angka 4 dan angka 5 karena penuh dengan manipulasi fakta, yangmana hal tersebut dapat TERGUGAT uraikan sebagai berikut:
 - a. Bahwa tidak benar dalil gugatan PENGGUGAT pada posita angka 2 yang pada pokoknya mendalilkan; TERGUGAT menawarkan dan meyakinkan PENGGUGAT untuk mau berinvestasi atau menanamkan modalnya pada proyek TERGUGAT dengan nilai sebesar Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah). Pada kenyataannya TERGUGAT tidak pernah menawarkan dan

Halaman 12 dari 38 Putusan Nomor 99/PDT/2021/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

meyakinkan PENGGUGAT untuk mau berinvestasi atau menanamkan modalnya pada proyek TERGUGAT dengan nilai sebesar Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) sebagaimana yang didalilkan oleh PENGGUGAT. Fakta yang sebenarnya adalah sebagai berikut:

- Bahwa pada sekitar tahun 2018 TERGUGAT bertemu PENGGUGAT di rumah TERGUGAT. Ketika itu PENGGUGAT melihat TERGUGAT sedang melanjutkan proses pembangunan 2 (dua) vila milik TERGUGAT, yang nantinya ke 2 (dua) vila tersebut akan TERGUGAT sewakan kepada PIHAK LAIN (wisatawan). PENGGUGAT menanyakan kepada TERGUGAT terkait target penyelesaian pembangunan ke 2 (dua) vila tersebut. TERGUGAT menerangkan jika TERGUGAT tidak bisa memprediksi penyelesaian pembangunan 2 (dua) vila itu karena terkait masalah pembiayaan, mengingat TERGUGAT bekerja sebagai seorang guru. PENGGUGAT bertanya mengenai besaran biaya yang dibutuhkan, TERGUGAT menerangkan kurang lebih sejumlah Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah).
- Bahwa setelah mengetahui bahwa biaya penyelesaian pengerjaan ke 2 (dua) vila tersebut kurang lebih sejumlah Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah), PENGGUGAT menyatakan ketertarikannya untuk menyewa unit vila milik TERGUGAT yang sedang dalam proses pembangunan tersebut, dengan mekanisme PENGGUGAT memberikan uang sebesar Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) sebagai biaya pembayaran sewa atas 2 (dua) vila tersebut selama 1 (satu) tahun dan dihitung mulai masa sewanya setelah ke 2 (dua) vila tersebut selesai dibangun. Uang sebesar tersebut dibayarkan di depan agar PENGGUGAT bisa segera menyelesaikan pembangunan 2 (dua) vila itu dan TERGUGAT dapat segera menempatinnya.
- Bahwa berselang beberapa waktu, PENGGUGAT menghubungi TERGUGAT untuk menyatakan keseriusannya hendak membayarkan uang sebesar Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) sebagai sewa vila selama masa waktu 1 (satu) tahun, sehingga uang itu nantinya dapat digunakan oleh TERGUGAT melanjutkan penyelesaian pembangunan 1 (dua) vila tersebut hingga selesai.

Oleh karenanya tidak benar dalil gugatan PENGGUGAT pada angka 2 gugatan aquo karena pada faktanya PENGGUGAT-lah yang menghubungi TERGUGAT dan bersedia untuk memberikan uang Rp. 300.000.000 (tiga



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ratus juta rupiah) sebagai uang sewa atas ke 2 (dua) vila milik TERGUGAT selama 1 (satu) tahun dan apabila PENGUGAT berkeinginan untuk memperpanjang masa sewa, maka PENGUGAT wajib membayar sebesar Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah) untuk setiap vila dengan kenaikan 5% (lima persen) per tahunnya kepada TERGUGAT.

b. Bahwa tidak benar posita angka 3, angka 4 dan angka 5 gugatan PENGUGAT yang pada pokoknya mendalilkan TERGUGAT telah menjanjikan keuntungan atas investasi yang diberikan oleh PENGUGAT. Halmana TERGUGAT dapat jelaskan sebagai berikut:

- Bahwa Dalil PENGUGAT posita angka 3, angka 4 dan angka 5 gugatan a quo, yang menyatakan jika hubungan hukum PENGUGAT dengan TERGUGAT adalah hubungan investasi sebenarnya telah dibantah sendiri oleh PENGUGAT. Bantahan tersebut termuat pada posita angka 3 huruf a dan huruf b pada gugatan PENGUGAT. Dalil pada posita angka 3 huruf a dan huruf b gugatan a quo adalah pengakuan bahwa hubungan antara PENGUGAT dan TERGUGAT atas 2 (dua) vila tersebut adalah hubungan hukum sewa menyewa bukan hubungan investasi. TERGUGAT uraian sebagai berikut:
 - Pada huruf posita angka 3 huruf a menyatakan: “apabila konstruksi vila telah selesai, Penggugat berhak untuk menempati 1 (satu) unit vila secara gratis selama 1 (satu) tahun)”
 - Pada posita angka 3 huruf b yang menyatakan: “untuk masa sewa selanjutnya, PENGUGAT akan diberikan harga sewa khusus dibawah harga normal, yakni sebesar Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah)/tahun/unit vila”:

Uraian di atas membuktikan bahwa PENGUGAT adalah sebagai penyewa atas vila milik TERGUGAT. Dalil pada huruf b: “untuk masa sewa selanjutnya, PENGUGAT akan diberikan harga sewa khusus dibawah harga normal, yakni sebesar Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah)/tahun/unit vila”, jika dihubungkan dengan dalil pada huruf a adalah dalil yang membuktikan bahwa setelah masa 1 (satu) tahun menempati vila secara gratis, selanjutnya PENGUGAT diberikan hak sewa selanjutnya dengan ketentuan harga sewa khusus. Artinya PENGUGAT sudah mengakui bahwa PENGUGAT adalah berkedudukan sebagai penyewa dan memang menyewa unit vila milik TERGUGAT. Selanjutnya frase “untuk masa sewa selanjutnya”, adalah frase yang menunjukan

Halaman 14 dari 38 Putusan Nomor 99/PDT/2021/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa dalil posita angka 3 huruf a adalah juga berkenaan dengan perihal masa sewa, yakni: masa sewa selama 1 (satu) tahun. Tafsir gramatikal atas frase “: “apabila konstruksi vila telah selesai, Penggugat berhak untuk menempati 1 (satu) unit vila secara gratis selama 1 (satu) tahun)” dapat menunjukkan bahwa hal tersebut sebagai masa sewa selama 1 (satu) tahun atas pembayaran uang sewa yang dibayarkan di depan secara mencicil sebesar kurang lebih Rp. 300.000.000,- (tiga ratus ribu rupiah) oleh PENGUGAT dan baru dimulai ditempat setelah pembangunan vila selesai.

Dengan demikian sudah tidak terbantahkan bahwa hubungan hukum antara PENGUGAT dengan TERGUGAT atas vila tersebut adalah hubungan hukum sewa menyewa. Oleh karenanya dalil PENGUGAT tersebut adalah dalil yang merupakan pengakuan dari PENGUGAT bahwa PENGUGAT adalah penyewa maka Pengakuan PENGUGAT di depan persidangan adalah alat bukti sempurna yang tidak perlu dibuktikan lagi sebagaimana dinyatakan oleh beberapa ketentuan hukum diantaranya; Pasal 174 HIR Jo Pasal 1925 KUH Perdata menyatakan “Pengakuan yang diucapkan dihadapan hakim, menjadi bukti yang cukup untuk memberatkan orang yang mengaku itu, baik pengakuan itu diucapkan sendiri, baik pun diucapkan oleh seorang istimewa yang dikuasakan untuk melakukannya”;

Selanjutnya pengakuan yang dilakukan di muka hakim dalam proses pemeriksaan di sidang pengadilan dapat dikatakan sebagai alat bukti yang sah, sehingga mempunyai nilai kekuatan pembuktian, diantaranya adalah:-

- a. daya mengikatnya, menjadi bukti yang memberatkan bagi pihak yang mengeluarkan/melakukan pengakuan.;
- b. nilai kekuatan pembuktiannya sempurna bagi pihak yang telah melakukan pengakuan tersebut.;
- c. apabila pengakuan yang dikeluarkan merupakan pengakuan murni, maka kualitas nilai pembuktiannya yang sempurna itu juga meliputi daya kekuatan yang mengikat (bindende) dan menentukan (beslissende).;

Demikian pula Pasal 1926 KUH Perdata menyebutkan pengakuan yang sah sebagai alat bukti tidak dapat ditarik kembali.;

- Bahwa TERGUGAT tidak pernah menjanjikan keuntungan apapun kepada PENGUGAT, dan uang sebesar Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah)

Halaman 15 dari 38 Putusan Nomor 99/PDT/2021/PT.DPS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang diberikan oleh PENGUGAT kepada TERGUGAT bukanlah sebagai investasi melainkan uang sewa ke 2 (dua) vila milik TERGUGAT selama 1 (satu) tahun yang dibayar di depan oleh PENGUGAT.;

- Bahwa fakta yang sebenarnya adalah setelah PENGUGAT menghubungi TERGUGAT dan PENGUGAT menyatakan bersedia memberikan uang sebesar Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) kepada TERGUGAT untuk melanjutkan pembangunan ke 2 (dua) vila milik TERGUGAT, kemudian PENGUGAT dan TERGUGAT dengan kesepakatan lisan sebagai berikut:
 - o PENGUGAT sepakat memberikan uang sejumlah Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) kepada TERGUGAT yang mana uang tersebut merupakan pembayaran sewa atas ke 2 (dua) vila milik TERGUGAT selama 1 (satu) tahun.
 - o PENGUGAT dan TERGUGAT sepakat apabila PENGUGAT berkeinginan untuk memperpanjang masa sewa, maka PENGUGAT wajib membayar sebesar Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah) untuk setiap vila dengan kenaikan 5% (lima persen) per tahunnya kepada TERGUGAT.;
- Bahwa atas perjanjian tersebut, PENGUGAT mulai mengirimkan uang pada bulan Juni 2018 kepada TERGUGAT, namun uang yang dikirimkan oleh PENGUGAT tidak langsung sebesar Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) sebagaimana yang telah disepakati melainkan dibayar secara mencicil.;
- Bahwa ke 2 (dua) vila milik TERGUGAT tersebut selesai pada April 2019 sehingga sesuai dengan kesepakatan, TERGUGAT telah memberikan PENGUGAT tinggal di ke 2 (dua) vila -tersebut tanpa perlu membayar uang sewa vila kepada TERGUGAT- selama 1 (satu) tahun, yakni: dari bulan April 2019 sampai bulan April 2020. Halmana oleh PENGUGAT, ke 2 (dua) vila tersebut tidak ditempati sendiri oleh PENGUGAT melainkan disewakan kepada PIHAK LAIN (wisatawan), dan keseluruhan biaya sewa dari ke 2 (dua) vila tersebut tidak pernah sekalipun diterima oleh TERGUGAT, melainkan diterima langsung oleh PENGUGAT.;
- Bahwa fakta selanjutnya adalah TERGUGAT telah menepati janjinya untuk memberikan kepada PENGUGAT menggunakan ke 2 (dua) vila miliknya tersebut selama 1 (satu) tahun yakni dari bulan April 2019 sampai bulan April 2020 tanpa dikenakan biaya sewa. Halmana ke 2 (dua) vila milik

Halaman 16 dari 38 Putusan Nomor 99/PDT/2021/PT.DPS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT tersebut oleh PENGGUGAT disewakan kepada PIHAK LAIN (wisatawan) dan keseluruhan biaya sewa dari ke 2 (dua) vila tersebut tidak pernah sekalipun diterima oleh TERGUGAT, melainkan diterima langsung oleh PENGGUGAT.;

- Bahwa fakta berikutnya adalah sesuai dengan kesepakatan, sebelum masa sewa berakhir TERGUGAT telah menghubungi PENGGUGAT untuk menanyakan apakah PENGGUGAT akan memperpanjang jangka waktu sewa atas ke 2 (dua) vila milik TERGUGAT tersebut, namun PENGGUGAT tidak pernah memberikan jawaban pada TERGUGAT, sehingga setelah lewat bulan april 2020 hak sewa PENGGUGAT atas ke 2 (dua) vila milik TERGUGAT tersebut telah berakhir.;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian fakta di atas secara terang dalil-dalil gugatan PENGGUGAT pada angka 3, angka 4 dan angka 5 tersebut adalah tidak benar dan penuh manipulasi.

5. Bahwa terhadap dalil gugatan PENGGUGAT pada posita angka 6 dapat TERGUGAT tanggap sebagai berikut.;

- Bahwa dalam proses pembangunan ke 2 (dua) vila tersebut PENGGUGAT menyampaikan kepada TERGUGAT nantinya ke 2 (dua) vila tersebut akan PENGGUGAT sewakan kepada PIHAK LAIN (wisatawan), sehingga PENGGUGAT meminta izin kepada TERGUGAT untuk menambahkan material yang diperlukan sesuai keinginan PENGGUGAT dengan biaya dari PENGGUGAT sendiri.
- Bahwa atas permintaan dari PENGGUGAT tersebut, TERGUGAT memberikan izin dengan syarat untuk penambahan material bangunan yang bersifat permanen akan menjadi milik TERGUGAT apabila PENGGUGAT tidak memperpanjang sewa tanpa ada kewajiban pembayaran apapun kepada PENGGUGAT dan untuk material bangunan yang tidak permanen, seperti: Furnitur, Lukisan, Kulkas, dan Kasur yang memang dibeli oleh PENGGUGAT dapat diambil kembali oleh PENGGUGAT apabila PENGGUGAT tidak memperpanjang sewa, halmana saat itu PENGGUGAT menyetujui syarat yang diajukan oleh TERGUGAT tersebut.
- Bahwa berdasarkan uraian tersebut biaya-biaya yang didalilkan oleh PENGGUGAT pada posita angka 6 bukanlah biaya yang diminta oleh TERGUGAT melainkan keinginan dari PENGGUGAT sendiri, sehingga



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT tidak bertanggungjawab atas biaya-biaya yang didalilkan oleh PENGGUGAT pada posita angka 6 gugatan a quo.

6. Bahwa terhadap dalil gugatan PENGGUGAT pada posita angka 7 dapat TERGUGAT tanggapi sebagai berikut.;

- Bahwa sebagaimana yang TERGUGAT terangkan pada jawaban TERGUGAT angka 4 di atas, kembali TERGUGAT sampaikan secara tegas kepada PENGGUGAT bahwa uang sebesar Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) tersebut bukanlah investasi melainkan uang sewa ke 2 (dua) vila milik TERGUGAT selama 1 (satu) tahun yang dibayar di depan oleh PENGGUGAT halmana PENGGUGAT juga telah mengakui secara tegas uang tersebut bukan investasi melainkan uang sewa dalam dalil gugatan PENGGUGAT pada angka 3 huruf b dimana PENGGUGAT menyebutkan; "untuk masa sewa selanjutnya, PENGGUGAT akan diberikan harga sewa khusus dibawah harga normal, yakni sebesar Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah)/tahun/unit vila" dan Pengakuan PENGGUGAT di depan persidangan adalah alat bukti sempurna yang tidak perlu dibuktikan lagi
- Bahwa sebagaimana yang telah TERGUGAT sampaikan pada jawaban angka 5 di atas, biaya-biaya tambahan yang dikeluarkan oleh PENGGUGAT bukanlah biaya yang diminta oleh TERGUGAT melainkan keinginan dari PENGGUGAT sendiri untuk menambahkan material guna meningkatkan nilai sewa atas ke 2 (dua) vila milik TERGUGAT tersebut, sehingga TERGUGAT tidak bertanggungjawab atas biaya-biaya tambahan yang didalilkan oleh PENGGUGAT tersebut.;

7. Bahwa terhadap dalil gugatan PENGGUGAT pada posita angka 8 dapat TERGUGAT tanggapi sebagai berikut.;

- Bahwa tidak benar dalil gugatan PENGGUGAT pada posita angka 8 yang pada intinya mendalilkan TERGUGAT menyalahgunakan bahan-bahan material yang dibeli oleh PENGGUGAT untuk membangun 2 (dua) unit vila lainnya milik TERGUGAT dan membuat biaya membengkak.;
- Bahwa faktanya uang sewa yang diberikan oleh PENGGUGAT sebesar Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) tidak cukup untuk menutupi pembangunan 2 (dua) unit vila sebelumnya, halmana TERGUGAT-lah yang akhirnya menutupi kekurangan tersebut. Selanjutnya untuk 2 (dua) vila lain milik TERGUGAT tersebut dibangun dengan biaya sendiri dari TERGUGAT dan tidak pernah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

meminta apapun kepada PENGGUGAT. Sehingga dalil yang disampaikan oleh PENGGUGAT tersebut adalah hal yang sangat mengada-ada.;

- Bahwa oleh karena PENGGUGAT telah menuduh TERGUGAT membuat biaya konstruksi membengkak dan menyalahgunakan bahan-bahan material yang dibeli oleh PENGGUGAT untuk membangun 2 (dua) unit vila lainnya milik TERGUGAT dengan ini TERGUGAT mensomier PENGGUGAT untuk membuktikan tuduhannya tersebut.;
8. Bahwa terhadap dalil gugatan PENGGUGAT pada posita angka 9 dapat TERGUGAT tanggap sebagai berikut:
- Bahwa tidak benar dalil gugatan PENGGUGAT yang pada pokoknya mendalilkan listrik dan air untuk ke 4 (empat) vila tersebut dibebankan kepada PENGGUGAT. Faktanya adalah oleh karena bangunan ke 2 (dua) vila yang disewa oleh PENGGUGAT tersebut berdekatan dengan bangunan 2 (dua) vila lain milik TERGUGAT yang saat itu sedang dalam proses pembangunan, PENGGUGAT dan TERGUGAT sepakat pemasangan meteran listrik akan menjadi satu untuk ke 4 (empat) vila tersebut dengan pertimbangan ke 4 (empat) vila tersebut merupakan milik dari TERGUGAT. Selain itu PENGGUGAT dan TERGUGAT juga sepakat selama masa sewa, PENGGUGAT berkewajiban untuk membayar pemakaian listrik atas ke 4 (empat) vila tersebut, dan untuk pemakaian airnya ditanggung oleh TERGUGAT, sehingga selama masa sewa TERGUGAT tidak pernah meminta biaya penggunaan air kepada PENGGUGAT.
 - Bahwa selama PENGGUGAT menyewa vila milik TERGUGAT, PENGGUGAT dan TERGUGAT menjalankan kesepakatan dimaksud dengan baik, yakni: PENGGUGAT menanggung pemakaian listrik dan TERGUGAT menanggung pemakaian air. Selama kesepakatan itu berjalan, PENGGUGAT sama sekali tidak protes. Bahkan PENGGUGAT tidak protes saat pemasangan meteran listrik dan air dilakukan malah menjalankan kesepakatan itu. Anehnya protes PENGGUGAT lakukan justru di dalam gugatan a quo yang notabene masa sewa atas ke 2 (dua) vila milik TERGUGAT berakhir. Sehingga apa yang disampaikan oleh PENGGUGAT pada posita angka 9 gugatan a quo dapat dinyatakan sebagai dalil yang mengada-ada dan tidak sesuai fakta.
9. Bahwa terhadap dalil gugatan PENGGUGAT pada posita angka 10 dapat TERGUGAT tanggap sebagai berikut:
- Bahwa tidak benar dalil gugatan PENGGUGAT pada posita angka 10 yang pada pokoknya mendalilkan PENGGUGAT telah berkali-kali membicarakan dan meminta TERGUGAT untuk mendirikan perseroan atau menandatangani

Halaman 19 dari 38 Putusan Nomor 99/PDT/2021/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perjanjian yang diperlukan atas pembangunan 2 (dua) unit vila tersebut, namun TERGUGAT menolak.

- Bahwa faktanya adalah PENGUGAT baru menghubungi TERGUGAT setelah masa sewa berakhir pada bulan April 2020, TERGUGAT terkejut pada waktu itu PENGUGAT melalui pengacaranya meminta TERGUGAT untuk mendirikan Perseroan dan menandatangani perjanjian kerjasama atas pembangunan 2 (dua) vila tersebut.
- Bahwa pada saat itu TERGUGAT telah menyampaikan kepada Pengacara PENGUGAT bahwasanya PENGUGAT dan TERGUGAT tidak pernah melakukan kerjasama usaha atau bisnis, yang ada adalah PENGUGAT memberikan uang terlebih dahulu untuk melanjutkan pembangunan ke 2 (dua) vila tersebut sebagai uang sewa selama masa sewa 1 (satu) tahun dan ditempati oleh PENGUGAT setelah villa selesai dibangun. Kemudian setelah ke 2 (dua) vila tersebut selesai dibangun, sesuai dengan kesepakatan, TERGUGAT memberikan hak PENGUGAT untuk menempati villa tersebut selama 1 (satu) tahun) sebagaimana yang telah TERGUGAT sampaikan pada angka 4 (empat) jawaban TERGUGAT di atas.
- Bahwa pada saat itu TERGUGAT juga telah menanyakan kepada Pengacara PENGUGAT terkait dengan sewa menyewa atas ke 2 (dua) unit vila milik TERGUGAT yang telah berakhir, apakah akan diperpanjang atau tidak. Hal ini mengingat PENGUGAT masih mempunyai kekhususan hak jika PENGUGAT hendak memperpanjang masa sewa setelah 1 (satu) tahun masa sewa sebelumnya, yakni: "...PENGUGAT akan diberikan harga sewa khusus dibawah harga normal, yakni sebesar Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah)/tahun/unit vila," namun Pengacara PENGUGAT tidak memberikan jawaban.
- Bahwa dalil pada posita angka 10 gugatan PENGUGAT bertentangan dengan dalil posita angka 3 huruf a dan huruf b gugatan a quo, karena pada dasarnya PENGUGAT pada posita angka 3 huruf a dan huruf b gugatan, telah mengakui di depan persidangan jika hubungan hukum antara PENGUGAT dan TERGUGAT adalah sewa-menyewa vila bukan hubungan hukum investasi. Lantas dimana logikanya, hubungan sewa-menyewa dikualifikasi sebagai hubungan investasi dan dilanjutkan dengan pendirian perseroan? TERGUGAT menolak tegas dalil PENGUGAT tersebut. Tentu saja dalil ini tidak masuk akal. Pendirian perseroan terbatas memang didasari oleh kesepakatan, jikalau pun (Quod Non) TERGUGAT menolak permintaan PENGUGAT hal tersebut adalah hak hukum TERGUGAT mengingat perbuatan menolak terlibat dalam pendirian perseroan terbatas bukanlah perbuatan melawan hukum.

Halaman 20 dari 38 Putusan Nomor 99/PDT/2021/PT.DPS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa demikian pula sangat aneh dan janggal dalil PENGGUGAT yang menyatakan TERGUGAT menolak mendantangani perjanjian tertulis atas keperluan kerjasama pembangunan 2 (dua) unit vila. Dalil ini sangat tidak masuk akal, mengingat pembayaran yang sejumlah kurang lebih Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) tidak dibayarkan secara sekaligus dan tunai namun dicicil oleh PENGGUGAT. Jika benar (Quod Non) dalil PENGGUGAT, seharusnya PENGGUGAT punya banyak kesempatan tidak melanjutkan pembayaran sampai TERGUGAT bersedia memenuhi permintaan PENGGUGAT, faktanya proses sewa-menyawa atas 2 (dua) vila antara PENGGUGAT dan TERGUGAT berjalan dengan baik. Justru PENGGUGAT mendalilkan hal ini setelah masa sewa sebagaimana yang disepakati selama masa 1 (satu) tahun telah selesai.
 - Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas telah menunjukan secara terang dan nyata dalil gugatan PENGGUGAT pada posita angka 10 adalah dalil yang tidak jelas, dalil yang tidak berdasarkan hukum dan mengada-ada sehingga sudah sepatutnya dalil tersebut dikesampingkan atau haruslah ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.
10. Bahwa terhadap dalil gugatan PENGGUGAT pada posita angka 11 dapat TERGUGAT tanggap sebagai berikut:
- Bahwa tidak benar sama sekali dalil gugatan PENGGUGAT pada posita angka 11 yang pada intinya mendalilkan TERGUGAT melakukan intimidasi kepada PENGGUGAT sehingga PENGGUGAT tidak tahan dan tidak nyaman untuk menempati vila TERGUGAT, dan kemudian PENGGUGAT memutuskan untuk keluar dari Vila TERGUGAT dan tinggal di tempat lain.
 - Bahwa faktanya adalah PENGGUGAT sedari awal memang tidak tinggal di ke 2 (dua) vila milik TERGUGAT tersebut karena ke 2 (dua) vila milik TERGUGAT yang disewa oleh PENGGUGAT tersebut oleh PENGGUGAT disewakan kembali kepada PIHAK LAIN (wisatawan) yangmana harga sewa atas ke 2 (dua) vila milik TERGUGAT tersebut ditentukan sendiri oleh PENGGUGAT dan uang sewanya diambil oleh PENGGUGAT sendiri. Sehingga apa yang disampaikan oleh PENGGUGAT pada dalil angka 11 gugatan a quo adalah hal yang sangat mengada-ada.
 - Bahwa oleh karena PENGGUGAT telah menuduh TERGUGAT melakukan intimidasi kepada PENGGUGAT sehingga PENGGUGAT tidak tahan dan tidak nyaman untuk menempati vila TERGUGAT, dan kemudian PENGGUGAT memutuskan untuk keluar dari Vila TERGUGAT dan tinggal di tempat lain, maka dengan ini TERGUGAT kembali mensomier PENGGUGAT untuk membuktikan tuduhannya tersebut.

Halaman 21 dari 38 Putusan Nomor 99/PDT/2021/PT.DPS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa terhadap dalil gugatan PENGUGAT pada posita angka 12 dapat TERGUGAT tanggap sebagai berikut:

- Bahwa dalil gugatan PENGUGAT pada posita angka 12 tersebut yang pada pokoknya mendalilkan PENGUGAT belum pernah menerima keuntungan yang dijanjikan oleh TERGUGAT adalah dalil yang sangat mengada-ada.
- Bahwa TERGUGAT tidak pernah menjanjikan keuntungan apapun kepada PENGUGAT sebagaimana yang telah TERGUGAT sampaikan pada angka 4 jawaban TERGUGAT di atas, sehingga perlu TERGUGAT pertegas kembali uang sebesar Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) yang diberikan oleh PENGUGAT kepada TERGUGAT bukanlah sebagai investasi melainkan uang sewa ke 2 (dua) vila milik TERGUGAT selama 1 (satu) tahun yang dibayar di depan oleh PENGUGAT. Halmana PENGUGAT telah menikmati hak PENGUGAT tersebut dari bulan April 2019 sampai dengan bulan April 2020.
- Bahwa oleh karena PENGUGAT telah menuduh TERGUGAT menjanjikan keuntungan kepada PENGUGAT atas sewa ke 2 (dua) unit vila milik TERGUGAT tersebut maka dengan ini TERGUGAT kembali mensomier PENGUGAT untuk membuktikan tuduhannya tersebut.

12. Bahwa dalil gugatan PENGUGAT pada posita angka 13 tersebut tidak jelas dan kabur (Obscur Libel) yang dapat TERGUGAT uraikan sebagai berikut:--

- Bahwa PENGUGAT pada posita angka 3, angka 4 dan angka 12 mendalilkan ada kesepakatan atau persetujuan antara PENGUGAT dan TERGUGAT, namun tiba-tiba dalam posita angka 13 PENGUGAT mendalilkan ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT.
- Bahwa apabila PENGUGAT mendalilkan ada kesepakatan yang dilanggar oleh TERGUGAT maka seharusnya PENGUGAT mengajukan gugatan wanprestasi bukan mengajukan gugatan Perbuatan melawan hukum. Oleh karena PENGUGAT dalam gugatannya mencampuradukkan gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi, sehingga secara nyata gugatan PENGUGAT adalah gugatan yang kabur sebagaimana yang telah TERGUGAT sampaikan pada huruf A tentang Eksepsi TERGUGAT di atas.
- Bahwa apabila PENGUGAT mendalilkan TERGUGAT melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena telah melanggar ketentuan Pasal 5 ayat (2) UU No. 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal sebagaimana yang PENGUGAT sampaikan dalam posita angka 13 huruf a gugatan a quo senyatanya hal tersebut merupakan dalil yang tidak berdasarkan hukum dan sangat mengada-ada. Karena pada faktanya TERGUGAT tidak pernah menghimpun dana/modal dari PENGUGAT sebagaimana yang didalilkan oleh PENGUGAT. TERGUGAT juga telah menjelaskan berulang kali di atas, bahwa uang yang

Halaman 22 dari 38 Putusan Nomor 99/PDT/2021/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diberikan oleh PENGGUGAT tersebut bukan merupakan investasi melainkan uang sewa ke 2 (dua) vila milik TERGUGAT selama 1 (satu) tahun yang dibayar di depan oleh PENGGUGAT. Untuk itu TERGUGAT meminta PENGGUGAT membaca kembali jawaban TERGUGAT pada angka 4 di atas.

- Bahwa dalam posita angka 13 huruf b PENGGUGAT juga mendalilkan TERGUGAT melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena telah merugikan hak subjektif PENGGUGAT untuk mengontrol dan mengawasi investasi milik PENGGUGAT. Dalil tersebut sejatinya merupakan dalil yang sesat hukum, karena sebagaimana yang telah disampaikan uang yang diberikan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT tersebut bukan merupakan investasi tetapi sebagai uang sewa 2 (dua) vila milik TERGUGAT (baca kembali jawaban TERGUGAT pada angka 4 di atas).
- Bahwa selain itu dalil PENGGUGAT yang menyatakan TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak bersedia membentuk badan usaha adalah dalil yang tidak sesuai hukum dan sangat mengada-ada. TERGUGAT sama sekali tidak pernah berniat mendirikan badan usaha seperti perseroan terbatas bersama TERGUGAT. Bilapun benar (Quod Non) PENGGUGAT berkeinginan berkerjasama dengan TERGUGAT untuk membentuk badan usaha atau perseroan, namun apabila TERGUGAT tidak bersedia membentuk badan usaha maka perbuatan TERGUGAT tidak dapat dikualifikasi sebagai perbuatan melawan hukum.
- Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas telah menunjukan secara terang dan nyata dalil gugatan PENGGUGAT pada posita angka 13 adalah dalil yang tidak jelas, dalil yang tidak berdasarkan hukum dan mengada-ada sehingga sudah sepatutnya dalil tersebut haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

13. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas dalil gugatan PENGGUGAT pada posita angka 14 karena berdasarkan apa yang telah TERGUGAT uraikan di atas TERGUGAT tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada PENGGUGAT, malah senyatanya TERGUGAT-lah yang dirugikan oleh PENGGUGAT baik secara materiil maupun immaterial. Halmana selengkapny akan TERGUGAT sampaikan dalam gugatan balik (Gugatan Rekonvensi).

14. Bahwa dalil gugatan PENGGUGAT pada posita angka 15 adalah dalil yang tidak berdasar oleh karenanya hal tersebut haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.;

D. DALAM REKONVENSI

Halaman 23 dari 38 Putusan Nomor 99/PDT/2021/PT.DPS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa semua yang terurai dan terbaca dalam eksepsi dan dalam jawaban pokok perkara mohon agar dibaca kembali dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari bagian REKONVENSI ini.
2. Bahwa dalam REKONVENSI ini PENGGUGAT dalam pokok perkara mohon disebut sebagai TERGUGAT REKONVENSI dan TERGUGAT dalam pokok perkara mohon disebut sebagai PENGGUGAT REKONVENSI.
3. Bahwa PENGGUGAT REKONVENSI semula TERGUGAT dan TERGUGAT REKONVENSI semula PENGGUGAT telah membuat perjanjian secara lisan pada bulan April 2018 halmana PENGGUGAT REKONVENSI semula TERGUGAT dan TERGUGAT REKONVENSI semula PENGGUGAT sepakat:
 - a. TERGUGAT REKONVENSI semula PENGGUGAT sepakat memberikan uang sejumlah Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) kepada PENGGUGAT REKONVENSI semula TERGUGAT, yangmana uang tersebut merupakan pembayaran sewa atas ke 2 (dua) vila milik PENGGUGAT REKONVENSI semula TERGUGAT selama 1 (satu) tahun.;
 - b. TERGUGAT REKONVENSI semula PENGGUGAT dan PENGGUGAT REKONVENSI semula TERGUGAT sepakat apabila TERGUGAT REKONVENSI semula PENGGUGAT berkeinginan untuk memperpanjang masa sewa, maka TERGUGAT REKONVENSI semula PENGGUGAT wajib membayar sebesar Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah) untuk setiap vila dengan kenaikan 5% (lima persen) per tahunnya kepada PENGGUGAT REKONVENSI semula TERGUGAT.;
4. Bahwa atas perjanjian lisan tersebut, TERGUGAT REKONVENSI semula PENGGUGAT mulai mengirimkan uang pada bulan Juni 2018 kepada PENGGUGAT REKONVENSI semula TERGUGAT, namun uang yang dikirimkan oleh TERGUGAT REKONVENSI semula PENGGUGAT tidak langsung, tidak sekaligus atau tunai sebesar Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) sebagaimana yang telah disepakati melainkan dibayar secara mencicil.
5. Bahwa dalam proses pembangunan ke 2 (dua) vila tersebut, TERGUGAT REKONVENSI semula PENGGUGAT menyampaikan kepada PENGGUGAT REKONVENSI semula TERGUGAT nantinya ke 2 (dua) vila tersebut akan TERGUGAT REKONVENSI semula PENGGUGAT sewakan kepada PIHAK LAIN (wisatawan), sehingga TERGUGAT REKONVENSI semula PENGGUGAT meminta izin kepada PENGGUGAT REKONVENSI semula TERGUGAT untuk menambahkan material yang diperlukan sesuai keinginan TERGUGAT REKONVENSI semula PENGGUGAT dengan biaya dari TERGUGAT REKONVENSI semula PENGGUGAT sendiri.

Halaman 24 dari 38 Putusan Nomor 99/PDT/2021/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa atas permintaan dari TERGUGAT REKONVENSI semula PENGGUGAT tersebut, PENGGUGAT REKONVENSI semula TERGUGAT memberikan izin kepada TERGUGAT REKONVENSI semula PENGGUGAT dengan syarat untuk penambahan material bangunan yang bersifat permanen akan menjadi milik PENGGUGAT REKONVENSI semula TERGUGAT apabila TERGUGAT REKONVENSI semula PENGGUGAT tidak memperpanjang sewa tanpa ada kewajiban pembayaran apapun kepada TERGUGAT REKONVENSI semula PENGGUGAT dan untuk material bangunan yang tidak permanen, seperti: Furniture, Lukisan, Kulkas, dan Kasur yang memang dibeli oleh TERGUGAT REKONVENSI semula PENGGUGAT dapat diambil kembali oleh TERGUGAT REKONVENSI semula PENGGUGAT apabila TERGUGAT REKONVENSI semula PENGGUGAT tidak memperpanjang sewa, halmana saat itu TERGUGAT REKONVENSI semula PENGGUGAT menyetujui syarat yang diajukan oleh PENGGUGAT REKONVENSI semula TERGUGAT itu.
7. Bahwa ke 2 (dua) vila milik PENGGUGAT REKONVENSI semula TERGUGAT tersebut selesai pada bulan April 2019 sehingga sesuai dengan kesepakatan, PENGGUGAT REKONVENSI semula TERGUGAT telah memberikan TERGUGAT REKONVENSI semula PENGGUGAT tinggal di ke 2 (dua) vila tersebut tanpa perlu membayar uang sewa vila kepada PENGGUGAT REKONVENSI semula TERGUGAT selama 1 (satu) tahun, yakni: dari bulan April 2019 sampai bulan April 2020. Halmana oleh TERGUGAT REKONVENSI semula PENGGUGAT ke 2 (dua) vila tersebut tidak ditempati sendiri, melainkan disewakan kepada PIHAK LAIN (wisatawan), dan keseluruhan biaya sewa dari ke 2 (dua) vila tersebut tidak pernah sekalipun diterima oleh PENGUGAT REKONVENSI semula TERGUGAT, melainkan diterima langsung oleh TERGUGAT REKONVENSI semula PENGGUGAT.;
8. Bahwa sebelum masa sewa berakhir PENGGUGAT REKONVENSI semula TERGUGAT telah menghubungi TERGUGAT REKONVENSI semula PENGGUGAT untuk menanyakan apakah TERGUGAT REKONVENSI semula PENGGUGAT akan memperpanjang jangka waktu sewa atas ke 2 (dua) vila milik PENGGUGAT REKONVENSI semula TERGUGAT tersebut, namun sampai jangka waktu sewa atas ke 2 (dua) vila milik PENGGUGAT REKONVENSI semula TERGUGAT pada bulan April 2020 TERGUGAT REKONVENSI semula PENGGUGAT tidak memberikan jawaban, oleh karenanya setelah lewat bulan April 2020 hak sewa PENGGUGAT atas ke 2 (dua) vila milik TERGUGAT tersebut telah berakhir.;

Halaman 25 dari 38 Putusan Nomor 99/PDT/2021/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa sesuai dengan kesepakatan awal, apabila TERGUGAT REKONVENSI semula PENGGUGAT tidak memperpanjang sewa atas ke 2 (dua) unit vila tersebut maka segala penambahan material bangunan yang bersifat permanen pada ke 2 (dua) vila milik PENGGUGAT REKONVENSI semula TERGUGAT yang dilakukan oleh TERGUGAT REKONVENSI semula PENGGUGAT akan menjadi milik pihak PENGGUGAT REKONVENSI semula TERGUGAT tanpa ada kewajiban pembayaran apapun kepada TERGUGAT REKONVENSI semula PENGGUGAT dan untuk material bangunan yang tidak permanen, seperti: Furniture, Lukisan, Kulkas, dan Kasur yang memang dibeli oleh TERGUGAT REKONVENSI semula PENGGUGAT dapat diambil kembali oleh TERGUGAT REKONVENSI semula PENGGUGAT.;
10. Bahwa oleh karena masa sewa TERGUGAT REKONVENSI semula PENGGUGAT atas ke 2 (dua) vila milik PENGGUGAT REKONVENSI semula TERGUGAT telah berakhir pada bulan April 2020, namun material bangunan yang tidak permanen, seperti: Furniture, Lukisan, Kulkas, dan Kasur yang memang dibeli oleh TERGUGAT REKONVENSI semula PENGGUGAT sampai saat ini belum juga diambil oleh TERGUGAT REKONVENSI semula PENGGUGAT senyatanya TERGUGAT REKONVENSI semula PENGGUGAT telah melakukan perbuatan Wanprestasi.;
11. Bahwa akibat perbuatan wanprestasi TERGUGAT REKONVENSI semula PENGGUGAT yang tidak segera mengambil material bangunan yang tidak permanen seperti Furnitur, Lukisan, Kulkas, dan Kasur yang memang dibeli oleh TERGUGAT REKONVENSI semula PENGGUGAT dari berakhirnya masa sewa pada bulan april 2020 sampai saat ini telah menimbulkan kerugian yang nyata baik secara materiil maupun immateriil bagi PENGGUGAT REKONVENSI semula TERGUGAT dimana PENGGUGAT REKONVENSI semula TERGUGAT.;
12. Bahwa adapun kerugian materiil dan immateriil yang dialami oleh PENGGUGAT REKONVENSI semula PENGGUGAT oleh perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh TERGUGAT REKONVENSI semula PENGGUGAT adalah sebagai berikut:

a. Kerugian Materiil:

- Bahwa akibat TERGUGAT REKONVENSI semula PENGGUGAT tidak segera mengambil material bangunan yang tidak permanen, seperti: Furnitur, Lukisan, Kulkas, dan Kasur yang memang dibeli oleh TERGUGAT REKONVENSI semula PENGGUGAT pada saat berakhirnya masa sewa pada bulan April 2020, mengakibatkan PENGGUGAT REKONVENSI semula TERGUGAT tidak dapat menyewakan ke 2 (dua) vila tersebut kepada PIHAK

Halaman **26** dari 38 Putusan Nomor 99/PDT/2021/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

LAIN (wisatawan) dengan harga Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah) per vila-per hari terhitung dari bulan Mei 2020 sampai saat gugatan diperiksa dan diadili. Sehingga dengan tidak bisa disewakannya 2 (dua) villa tersebut selama 7 (tujuh) bulan terhitung dari bulan Mei 2020 sampai dengan bulan November 2020 maka PENGUGAT REKONVENSI semula TERGUGAT mengalami kerugian materiil sebesar Rp. 428.000.000 (empat ratus duapuluh delapan juta rupiah) dengan perhitungan sebagai berikut.;

No.	Bulan	Jumlah Hari	Jumlah Vila	Harga Sewa per Vila/Hari	Total
1	Mei 2020	31 Hari	2	Rp. 1.000.000	Rp. 62.000.000
2	Juni 2020	30 Hari	2	Rp. 1.000.000	Rp. 60.000.000
3	Juli 2020	31 Hari	2	Rp. 1.000.000	Rp. 62.000.000
4	Agustus 2020	31 hari	2	Rp. 1.000.000	Rp. 62.000.000
5	September 2020	30 hari	2	Rp. 1.000.000	Rp. 60.000.000
6	Oktober 2020	31 Hari	2	Rp. 1.000.000	Rp. 62.000.000
7	November 2020	30 Hari	2	Rp. 1.000.000	Rp. 60.000.000
Total Kerugian Materiil yang dialami oleh PENGUGAT REKONVENSI semula TERGUGAT					Rp. 428.000.000

b. Kerugian Immateriil:

- Bahwa PENGUGAT REKONVENSI semula TERGUGAT mengalami kerugian immateriil oleh karena perbuatan TERGUGAT REKONVENSI semula PENGUGAT yang tidak mau membicarakan secara baik-baik mengenai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sewa-menyewa ke 2 (dua) vila milik PENGGUGAT REKONVENSI semula TERGUGAT tetapi TERGUGAT REKONVENSI semula PENGGUGAT lebih memilih melakukan gugatan ke Pengadilan yang menyebabkan PENGGUGAT mengalami tekanan mental dan moril serta harus mengeluarkan biaya-biaya yang tidak seharusnya apalagi di masa pandemi covid 19. Sehingga apabila hal tersebut diuangkan, maka kerugian immateriil yang dialami PENGGUGAT REKONVENSI semula TERGUGAT yang disebabkan oleh perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh TERGUGAT REKONVENSI semula PENGGUGAT adalah sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah).

13. Bahwa, berdasarkan Pasal 1239 KUHPerdata, agar gugatan ini tidak *illusoir*, kabur dan tidak bernilai, maka PENGGUGAT REKONVENSI semula TERGUGAT mohon agar dapat diletakan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap material bangunan yang tidak permanen, seperti: Furniture, Lukisan, Kulkas, dan Kasur milik TERGUGAT REKONVENSI semula PENGGUGAT yang saat ini berada di ke 2 (dua) vila milik PENGGUGAT REKONVENSI semula TERGUGAT.;

14. Bahwa PENGGUGAT REKONVENSI semula PENGGUGAT memohon kepada Majelis Hakim memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* menghukum TERGUGAT REKONVENSI semula PENGGUGAT untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah) untuk setiap harinya kepada PENGGUGAT REKONVENSI semula TERGUGAT apabila TERGUGAT REKONVENSI semula PENGGUGAT lalai untuk memenuhi isi Putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dalam perkara ini.;

15. Bahwa dikarenakan gugatan ini didukung oleh alasan hukum yang tidak terbantahkan lagi kebenarannya, maka adalah sangat beralasan hukum apabila putusan atas perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya hukum verzet, Banding dan/atau upaya lainnya dari pihak TERGUGAT REKONVENSI semula PENGGUGAT (*Uit Voerbaar Bij Voorraad*).

Berdasarkan uraian tersebut diatas dengan ini TERGUGAT mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara *a quo* berkenan untuk memberikan putusan :--

A. DALAM EKSEPSI:

1. Mengabulkan Eksepsi TERGUGAT untuk seluruhnya.;
2. Menyatakan bahwa gugatan PENGGUGAT kabur (*obscuur libel*) ;
3. Menyatakan menolak atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).;

Halaman 28 dari 38 Putusan Nomor 99/PDT/2021/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara.;

B. DALAM PROVISI:

1. Menolak gugatan provisi PENGGUGAT untuk seluruhnya.;

C. DALAM KONVENSI:

1. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.;

2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara.;

D. DALAM REKONVENSI:

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT REKONVENSI semula TERGUGAT untuk seluruhnya.;

2. Menyatakan hukum perjanjian lisan antara PENGGUGAT REKONVENSI semula TERGUGAT dengan TERGUGAT REKONVENSI semula PENGGUGAT yang dibuat pada bulan april 2018 terkait dengan sewa menyewa ke 2 (dua) vila milik PENGGUGAT REKONVENSI semula TERGUGAT yang disewa oleh TERGUGAT REKONVENSI semula PENGGUGAT selama 1 (satu) tahun dari bulan April 2019 sampai April 2020 sah dan mengikat PARA PIHAK.

3. Menyatakan hukum perjanjian lisan antara PENGGUGAT REKONVENSI semula TERGUGAT dengan TERGUGAT REKONVENSI semula PENGGUGAT yang dibuat pada bulan april 2018 terkait dengan sewa menyewa ke 2 (dua) vila milik PENGGUGAT REKONVENSI semula TERGUGAT yang disewa oleh TERGUGAT REKONVENSI semula PENGGUGAT selama 1 (satu) tahun dari bulan April 2019 sampai bulan April 2020 telah berakhir pada bulan April 2020.

4. Menyatakan hukum perbuatan TERGUGAT REKONVENSI semula PENGGUGAT yang tidak segera mengambil material bangunan yang tidak permanen seperti Furnitur, Lukisan, Kulkas, dan Kasur milik TERGUGAT REKONVENSI semula PENGGUGAT dari ke 2 (dua) vila milik PENGGUGAT REKONVENSI semula TERGUGAT setelah berakhirnya masa sewa pada bulan april 2020 merupakan perbuatan Wanprestasi.

5. Menghukum TERGUGAT REKONVENSI semula PENGGUGAT untuk mengembalikan ke 2 (dua) vila tersebut kepada PENGGUGAT REKONVENSI semula TERGUGAT dalam keadaan kosong dan bersih dari barang-barang milik TERGUGAT REKONVENSI semula PENGGUGAT.

6. Menghukum TERGUGAT REKONVENSI semula PENGGUGAT untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp. 428.000.000 (empat ratus dua puluh

Halaman 29 dari 38 Putusan Nomor 99/PDT/2021/PT.DPS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

delapan juta rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah) kepada PENGUGAT REKONVENSI semula TERGUGAT secara tunai dan sekaligus.

7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang diajukan oleh PENGUGAT REKONVENSI semula TERGUGAT terhadap material bangunan yang tidak permanen, seperti: Furnitur, Lukisan, Kulkas, dan Kasur milik TERGUGAT REKONVENSI semula PENGUGAT yang saat ini berada di ke 2 (dua) vila milik PENGUGAT REKONVENSI semula TERGUGAT.
8. Menghukum TERGUGAT REKONVENSI semula PENGUGAT untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah) untuk setiap harinya apabila TERGUGAT REKONVENSI semula PENGUGAT lalai memenuhi isi putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dalam perkara ini.;
9. Menghukum TERGUGAT REKONVENSI semula PENGUGAT untuk membayar biaya perkara ini.
10. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum verzet, banding dan/atau upaya lainnya dari pihak TERGUGAT REKONVENSI semula PENGUGAT (*Uit Voerbaar Bij Vooraad*).

ATAU :

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon untuk memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Gianyar telah memutusnya sebagai mana Putusan Pengadilan Negeri Gianyar tanggal 11 Mei 2021 Nomor. 211/Pdt.G/2020/PN.Gin yang amar lengkapnya berbunyi sebagai berikut :

MENGADILI :

DALAM KONVENSI :

DALAM PROVISI :

- Menolak gugatan provisi penggugat;

DALAM EKSEPSI :

- Mengabulkan eksepsi tergugat;

DALAM POKOK PERKARA :

Halaman 30 dari 38 Putusan Nomor 99/PDT/2021/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard);

DALAM REKONVENSI :

- Menyatakan gugatan penggugat rekonvensi/tergugat konvensi tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI :

- Menghukum penggugat konvensi/tergugat rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp. 1.170.000,- (satu juta tujuh ratus tujuh puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa baik pihak pembanding dahulu penggugat maupun pihak terbanding dahulu tergugat hadir di persidangan pada saat putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor. 211/Pdt.G/2020/PN.Gin tanggal 11 Mei 2021 tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum;

Menimbang, bahwa terhadap Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor. 211/Pdt.G/2020/PN.Gin tanggal 11 Mei 2021 tersebut, pembanding dahulu penggugat mengajukan banding sesuai dengan akta pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh panitera Pengadilan Negeri Gianyar yang menyatakan bahwa pada hari Selasa tanggal 25 Mei 2021 pembanding dahulu penggugat telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Gianyar tersebut untuk diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding;

Menimbang, bahwa atas pernyataan banding tersebut jurusita pengganti pada Pengadilan Negeri Gianyar pada hari Kamis tanggal 27 Mei 2021 telah memberitahukannya dan atau menyampaikannya secara sah dan patut kepada terbanding dahulu tergugat sesuai dengan risalah pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh juru sita pengganti pada Pengadilan Negeri Gianyar tersebut;

Menimbang, bahwa atas permohonan banding yang diajukan, pada hari Selasa tanggal 25 Mei 2021, pembanding dahulu penggugat ada membuat dan menyerahkan memori bandingnya dalam perkara ini sebagai mana surat tanda terima memori banding Nomor : 211/Pdt.G/2020/PN.Gin dan pada hari Kamis

Halaman **31** dari 38 Putusan Nomor 99/PDT/2021/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 10 Juni 2021 dan pada tanggal 11 Juni 2021 juru sita pengganti Pengadilan Negeri Gianyar telah pula memberitahukan dan menyerahkan memori banding tersebut kepada terbanding dahulu tergugat sebagaimana surat relas pemberitahuan dan penyampaian memori banding;

Menimbang, bahwa atas memori banding yang diajukan pembeding dahulu penggugat tersebut, terbanding dahulu tergugat tidak ada menyerahkan kontra memori bandingnya dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa pada hari Jumat tanggal 28 Mei 2021 telah pula diberitahukan kepada pembeding dahulu penggugat dan pada hari Kamis tanggal 27 Mei 2021 kepada terbanding dahulu tergugat masing-masing sesuai dengan risalah pemberitahuan pemeriksaan berkas perkara (*inzage*) kesempatan untuk melakukan pemeriksaan berkas perkara (*inzage*);

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Menimbang, bahwa permohonan banding dari pembeding dahulu penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata-cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang sebagai mana yang telah dipertimbangkan di atas, dan oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Memori Banding yang diajukan Pembeding semula Penggugat pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Pertimbangan Judex Factie Tingkat Pertama yang salah dan keliru dalam memahami gugatan provisonal yang diajukan oleh Penggugat sekarang Pembeding;
2. Pertimbangan Judex Factie Tingkat Pertama dalam eksepsi yang pada pokoknya menyebutkan bahwa telah nyata kontradiksi antara dalil posita gugatan penggugat sekarang pembeding dengan dalil petitum gugatan penggugat sekarang pembeding sehingga dengan demikian eksepsi dari tergugat sekarang terbanding beralasan hukum



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk dikabulkan adalah merupakan suatu pertimbangan yang salah, keliru dan menyesatkan;

3. Judex Factie tingkat pertama dalam pokok perkara tidak melihat dan memperhatikan fakta yang terjadi di persidangan;
4. Judex Factie tingkat pertama dalam pokok perkara tidak melihat rangkaian perbuatan bujuk rayu dan tipu muslihat yang dilakukan oleh tergugat sekarang terbanding merupakan suatu perbuatan melawan hukum;
5. Judex Factie tingkat pertama dalam pokok perkara sebagai suatu perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan-alasan yang kemukakan tersebut, kemudian pembanding dahulu penggugat memohon agar Pengadilan Tinggi Denpasar mengadili sebagai berikut :

MENGADILI :

1. Menerima permohonan banding dari PEMBANDING/DAHULU PENGGUGAT.
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor: 211/Pdt.G/2020/PN Gin yang dibacakan pada hari Selasa tanggal 11 Mei 2021.

MENGADILI SENDIRI :

DALAM KONVENSI

DALAM PROVISI

- Memerintahkan kepada Terbanding/dahulu Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak daripadanya untuk meninggalkan dan mengosongkan 2 (dua) unit vila tersebut serta menghentikan dan menghindarkan diri dari tindakan-tindakan yang melanggar hukum terhadap penguasaan 2 (dua) unit vila tersebut, sebelum ada putusan mengenai pokok perkara.

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Terbanding/dahulu Tergugat untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat menghimpun dana investasi dari Penggugat untuk proyek konstruksi 2 (dua) vila adalah perbuatan melawan hukum;
3. Menghukum Tergugat untuk mengganti Kerugian Penggugat dengan perincian sebagai berikut:

Halaman **33** dari 38 Putusan Nomor 99/PDT/2021/PT.DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. **Kerugian materiil** akibat perbuatan Tergugat yang telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana disebutkan diatas adalah berupa:

a. 1	Kerugian investasi yang diserahkan Penggugat ke Tergugat berupa uang dan barang sebesar:	SGD42.301,14 USD330 Rp. 289.132.100,-
a. 2	Hilangnya potensi ekonomi/nilai tambah ekonomis yang seyogyanya didapat oleh Penggugat bilamana investasi tersebut didepositokan dengan bunga sebesar 6% per tahun terhitung sejak 7 Juni 2018 sampai dengan putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap.	Nilai dasar perhitungan potensi keuntungan yang hilang: SGD42.301,14 USD330 Rp. 289.132.100,- Sampaidengan putusan berkekuatan hukum tetap.
a. 3	Biaya-biaya yang harus ditanggung oleh Penggugat sehubungan dengan upaya penuntutan hak-haknya termasuk namun tidak terbatas pada : biaya tiket penerbangan, akomodasi, jasa Advokat dan biaya -biaya lainnya sebesar:	Rp. 120.500.000,-

- b. **Kerugian imateriil** berupa tekanan psikologis yang dialami Penggugat akibat adanya perkara ini sebesar **Rp. 1. 000.000.000,-** (satu miliar rupiah).

4. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) yang besarnya Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari keterlambatan melaksanakan isi putusan ini terhitung sejak putusan ini dibacakan;
5. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada Verzet, Banding, Kasasi dari Tergugat (*Uitvoerbaar bij voorrad*);
6. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

DALAM REKONVENSİ

- Menolak Gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya.

DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara *a quo*.

Atau, apabila Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Bali c.q. Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon memberikan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas memori banding yang diajukan oleh pembanding dahulu penggugat tersebut di atas, terbanding dahulu tergugat tidak ada mengajukan kontra memori banding dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor. 211/Pdt.G/2020/PN.Gin tanggal 11 Mei 2021 dan telah pula membaca dan mempertimbangkan dengan cermat berita acara persidangan, Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan hakim tingkat pertama tersebut, oleh karena dalam pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusan dan dianggap telah pula tercantum dalam putusan di tingkat banding ini dengan pertimbangan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa keberatan pembanding dahulu penggugat tentang pertimbangan majelis hakim tingkat pertama mengenai tuntutan *provisionil* tidak cukup berdasar, karena pertimbangan majelis hakim tingkat pertama yang menyatakan bahwa tuntutan *provisionil* tersebut sudah masuk dalam pokok perkara sudah tepat dan benar, oleh karena tindakan untuk mengeluarkan tergugat sekarang terbanding atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya untuk keluar dari tanah terperkara sebagaimana tuntutan *provisionil* pembanding dahulu penggugat tersebut harus didasarkan pada bukti-bukti kepemilikan yang masih akan harus dipertimbangkan dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa mengenai keberatan pembanding dahulu penggugat terhadap pertimbangan majelis hakim tingkat pertama yang mengabulkan eksepsi dari terbanding dahulu tergugat yang pada pokoknya menyatakan bahwa telah nyata kontradiksi antara dalil posita gugatan penggugat sekarang pembanding dengan dalil petitum gugatan penggugat sekarang pembanding sehingga majelis hakim tingkat pertama menyatakan eksepsi tergugat sekarang terbanding beralasan hukum dapat dikabulkan atas dasar gugatan kabur (*obscuur libel*) karena mencampur adukkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

antara gugatan ingkar janji (*wanprestasi*) dengan gugatan perbuatan melawan hukum (PMH), menurut hemat Pengadilan Tinggi – keberatan pembanding dahulu penggugat tersebut tidak cukup berdasar oleh karena mendudukkan suatu peristiwa hukum atas dasar *wanprestasi* adalah berbeda dengan peristiwa hukum atas dasar perbuatan melawan hukum dan mempunyai akibat hukum yang berbeda pula;

Menimbang, bahwa majelis hakim tingkat pertama dalam menentukan apa yang menjadi objek perkara dalam pertimbangan hukumnya yang mendasarkan pertimbangannya mengabulkan eksepsi tergugat sekarang terbanding sebagaimana yang dipertimbangkan di atas yaitu 2 (dua) unit *villa* yang telah dijanjikan oleh tergugat sekarang terbanding kepada penggugat sekarang pembanding untuk ditempati serta keuntungan yang akan diperoleh penggugat sekarang pembanding – menurut hemat Pengadilan Tinggi sudah tepat dan benar;

Menimbang, bahwa mengenai keberatan pembanding dahulu penggugat selainnya yang oleh pembanding dahulu penggugat didalilkan dalam memori bandingnya keberatan dalam pokok perkara, sedangkan majelis hakim tingkat pertama belum sampai mempertimbangkannya dalam pokok perkara karena telah mengabulkan eksepsi yang disampaikan, sehingga keberatan tersebut menurut hemat Pengadilan Tinggi tidak cukup berdasar dan masih *prematur* karenanya harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbang di atas, Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor. 211/Pdt.G/2020/PN.Gin tanggal 11 Mei 2021 tersebut dapat dipertahankan dalam peradilan tingkat banding dan oleh karenanya harus dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pembanding dahulu Penggugat adalah pihak yang dikalahkan di kedua tingkatan peradilan, baik tingkat pertama maupun tingkat banding, maka semua biaya perkara yang dalam tingkat banding adalah berjumlah Rp.150.000,- tersebut, dibebankan kepadanya;

Mengingat peraturan hukum dari perundang-undangan yang berlaku, khususnya Undang-undang No. 48 Tahun 2009 Jo Undang-undang Nomor. 14 Tahun

Halaman **36** dari 38 Putusan Nomor 99/PDT/2021/PT.DPS

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1970, Undang-undang Nomor. 49 Tahun 2009 Jo Undang-undang Nomor. 8 tahun 2004 Jo Undang-undang Nomor 2 Tahun 1986, dan RBG serta peraturan perundang-undangan yang terkait;

M E N G A D I L I :

- Menerima permohonan banding dari pembanding dahulu penggugat;
- Menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Gianyar Nomor. 211/Pdt.G/2020/PN.Gin tanggal 11 Mei 2021 yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum pembanding dahulu penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkatan peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,- ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan majelis hakim Pengadilan Tinggi Denpasar, pada hari Rabu, tanggal 28 Juli 2021 oleh kami I Nyoman Utama, SH., MH Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Denpasar selaku Ketua Majelis dengan H. Eka Budhi Prijanta, SH., MH dan Dr. Djaniko M.H.Girsang, SH., M.Hum masing-masing sebagai hakim anggota berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar tanggal 24 Juni 2021 Nomor. 99/PDT/2021/PT.DPS untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding dan putusan tersebut pada hari ini Kamis, tanggal 12 Agustus 2021 diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri kedua Hakim Anggota, serta oleh Anak Agung Istri Agung Mirah, SH sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, akan tetapi tanpa dihadiri kedua belah pihak dalam perkara ini.

Hakim Hakim Anggota :

Ketua Majelis :

1. H. Eka Budhi Prijanta, SH., MH.

I Nyoman Utama, SH., MH.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Dr. Djaniko. M.H.Girsang, SH., M.Hum

Panitera Pengganti :

Anak Agung Istri Agung Mirah, SH

Perincian biaya perkara :

- Redaksi : Rp. 10.000,-
- Meterai : Rp. 10.000,-
- Pemberkasan : Rp. 130.000,-

Jumlah Rp. 150.000,-

(Seratus lima puluh ribu rupiah).