



PUTUSAN
Nomor 129/Pdt.G/2024/PN Dps

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

PT Bali Mania Indonesia, berkedudukan di Kabupaten Badung, beralamat di Pangkung Pulu 86 Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, untuk Presiden Direktur untuk dan atas nama serta sah mewakili Perseroan Terbatas yaitu atas nama Filip Marian, Laki-laki, Lahir di Plazen, Pekerjaan Swasta, yang bertempat tinggal di Gg Jalak 22 No. 5 Tibu beneng, Kuta Utara, Badung, Bali, Warga Negara Cczech Republic pemegang passport nomor : 46677556, pemegang ijin tinggal terbatas Electronic Nomor : 2C12E10132-W, dalam hal ini memberikan kuasa kepada I Komang Ari Sumartawan, S.H. & Ida Bagus Putu Agung, S.H., Advokat dan/atau legal konsultan yang berkantor di Bali Legal Partnership yang beralamat di jalan Narakusuma No.5F Denpasar Timur, Kota Denpasar, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 11 Januari 2024, yang telah di daftarkan pada tanggal 19 Januari 2024 pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar Kelas IA sesuai Reg. No 320 / Daf 2024, sebagai **Penggugat** ;

Lawan:

Andri Apriansyah, Laki – Laki, Warga Negara Indonesia, beralamat di Jl Pulau Ayu No. 43 Pedungan, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Provinsi Bali, Nomor Induk Kependudukan : 3275041204850028I, dalam hal ini memberikan kuasa kepada I Putu Gede Nesa Saputra Yasa, S.H., Indra Triantoro, S.H., M.H., dan Reyhan Maulana, S.H., Sebagai advokat yang beralamat di jalan Jl. Jepun No.1, Dangin Puri Kangin, Kec. Denpasar Utara, Kota Denpasar, Bali, berdasarkan surat kuasa tertanggal 25 Mei 2024, yang telah di

Halaman 1 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 129/Pdt.G/2024/PN Dps



daftarkan pada tanggal 27 Mei 2024 pada
Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar Kelas IA
sesuai Reg. No 2094 / Daf 2024, sebagai **Tergugat** ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 19 Januari 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 23 Januari 2024 dalam Register Nomor 129/Pdt.G/2024/PN Dps, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada awalnya Penggugat memiliki proyek pembangunan Villa yang berlokasi di Desa Tumbak Bayuh, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali. yang mana untuk proyek pembangunan tersebut, Penggugat hendak membangun 5 Villa yang masing – masing ditandai sebagai Villa A, B, C, D, dan Villa E (Villa Tomas);

2. Bahwa guna pembangunan proyek villa dimaksud, kemudian Penggugat mendapatkan informasi bahwa Tergugat merupakan Kontraktor yang dapat mengerjakan proyek villa milik Penggugat, yang mana selanjutnya guna kepentingan proyek pembangunan villa dimaksud, selanjutnya Penggugat menunjuk Tergugat untuk melaksanakan pengerjaan proyek villa milik Penggugat tersebut;

1. Bahwa guna penunjukan pembangunan proyek villa dimaksud, Penggugat dan Tergugat menandatangani perjanjian jasa pelaksana konstruksi antara Penggugat dan Tergugat, perjanjian jasa konstruksi mana dapat Penggugat sampaikan sebagai berikut :

- a. Perjanjian jasa konstruksi tertanggal 5 April 2023 untuk pengerjaan proyek Villa E (Villa Tomas) yang terdiri dari 3 Villa;
- b. Perjanjian jasa konstruksi 27 Juni 2023 untuk pengerjaan proyek villa A,B,C, dan D;

2. Bahwa kemudian untuk pengerjaan konstruksi Villa E (Villa Tomas) yang terdiri dari 3 Villa sebagaimana perjanjian konstruksi tanggal 27 Juni 2023, Penggugat dan Tergugat menyepakati perencanaan pembayaran sebesar Rp. 4.714.918.500, - (empat milyar tujuh ratus empatbelas juta Sembilan ratus delapan belas ribu lima ratus rupiah) dengan cara 5x (lima kali) pembayaran secara bertahap yang



mana untuk hal ini Penggugat telah membayar kepada Tergugat untuk tahap pertama sebesar Rp 1.414.475.550, - (satu milyar empat ratus empat belas juta empat ratus tujuh puluh lima ribu lima ratus lima puluh rupiah) , dan untuk tahap kedua sebesar Rp. 942.983.700, - (Sembilan ratus empat puluh dua juta Sembilan ratus delapan puluh tiga ribu tujuh ratus rupiah) dan untuk itu Tergugat berkewajiban melakukan pengerjaan awal proyek Villa yaitu :

Untuk Step Pertama

A. Untuk Pekerjaan persiapan proyek

A.1.	Pengurugan/Pertaan Lahan
A.2.	Pembuatan Akses Jalan
A.3.	Pekerjaan Bowlplank
A.4.	Pekerjaan Septictank & Peresapan
A.5.	Pekerjaan Groundtank
A.6.	Pekerjaan Listrik Proyek

B. Untuk Pekerjaan Building/Bangunan

1.	STEP PERTAMA (FIRST STEP).
a.	Galian Pondasi
b.	Galian Kolam
c.	Pekerjaan Pondasi Footplate
d.	Pekerjaan Pondasi Batu Kali
e.	Pekerjaan Urugan Pondasi
f.	Pekerjaan Sloof
g.	Bekisting sloof Pembesian Sloof Cor Sloof
h.	Pekerjaan urugan sloof
i.	Pekerjaan Plat Ground Floor Bekisting Plat Lantai Pembesian Plat Lantai Cor Plat Lantai
j.	Pekerjaan Kolom/Tiang Ground Floor Bekisting kolom/tiang (Column/pole formwork) Pembesian kolom/tiang (column/Pole reinforcement) Cor Kolom/tiang ground floor.
c.	Pekerjaan Balok & Pekerjaan Plat. First Floor Bekisting Balok & Plat First Floor.

Untuk Step Kedua

a.	Pembesian Balok & first Floor Cor Balok & Plat First Floor
b.	Pekerjaan Boundry Wall Pekerjaan Pondasi Pekerjaan Sloof



c.	Pasang Batako
	Pasang Kolom /Tiang
	Pekerjaan Kolom/tiang first Floor
	Bekisting Kolom/tiang
	Pembesian Kolom /tiang

3. Bahwa untuk pengerjaan proyek Villa A,B,C dan D sebagaimana Perjanjian jasa konstruksi tertanggal 5 April 2023 Penggugat dan Tergugat menyepakati pembayaran sebesar Rp. 4.166.672.500, - (empat milyar seratus enam puluh enam juta enam ratus tujuh puluh dua ribu lima ratus rupiah) dengan cara lima kali pembayaran secara bertahap, yang mana untuk proyek ini Penggugat telah membayar kepada Tergugat pada tahap pertama sebesar Rp. 1.250.001.750, - (satu milyar dua ratus lima puluh juta seribu tujuh ratus lima puluh rupiah), dan untuk itu Tergugat berkewajiban untuk mengerjakan proyek pembangunan Villa A, B, C dan D dengan tahapan :

A. Untuk Pekerjaan persiapan proyek

A.1.	Pembersihan Lahan
A.2.	Pekerjaan Listrik
A.3.	Pembuatan Akases Jalan
A.4.	Pekerjaan Bowlplank
A.5.	Pengurugan/Perataan Lahan
A.6.	Pekerjaan Tanki Air
A.7.	Pekerjaan septictank & Peresapan

B. Untuk Pekerjaan Building/Bangunan

1.	STEP PERTAMA (FIRST STEP).
a.	Galian Pondasi
b.	Galian Kolam
c.	Pekerjaan Pondasi Footplate
d.	Pekerjaan Pondasi Batu Kali
e.	Pekerjaan Urugan Pondasi
f.	Pekerjaan Sloof
g.	Bekisting sloof
	Pembesian Sloof
	Cor Sloof
h.	Pekerjaan urugan sloof
	Pekerjaan Plat Ground Floor
i.	Bekisting Plat Lantai
	Pembesian Plat Lantai
	Cor Plat Lantai
j.	Pekerjaan Kolom/Tiang Ground Floor
	Bekisting kolom/tiang (Column/pole formwork)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

	Pembesian kolom/tiang (column/Pole reinforcement)
	Cor Kolom/tiang ground floor.
k.	Pekerjaan Balok & Pekerjaan Plat. First Floor
	Bekisting Balok & Plat First Floor.

4. Bahwa adapun proyek villa milik Penggugat tersebut disepakati batas waktu penyelesaiannya dan penyerahannya sebagaimana berikut ini :

- Untuk Proyek sesuai Perjanjian jasa konstruksi tertanggal 5 April 2023 untuk pengerjaan proyek Villa E (Villa Tomas) yang terdiri dari 3 Villa adalah disepakati 12 Bulan terhitung dari tanggal 5 April 2023, yang seharusnya Villa sudah selesai pengerjaannya 100% adalah pada tanggal 5 April 2024, sebagaimana Target dari Penggugat;
- Untuk Proyek Perjanjian jasa konstruksi 27 Juni 2023 untuk pengerjaan proyek villa A,B,C, dan D adalah disepakati 12 Bulan terhitung dari tanggal 27 Juni 2023, yang seharusnya Villa sudah selesai pengerjaannya 100% adalah pada tanggal 27 Juni 2024, sebagaimana Target dari Penggugat

5. Bahwa kemudian ternyata sampai dengan November 2023, Proyek villa yang dikerjakan oleh Tergugat tersebut ternyata masih jauh dari harapan sesuai yang tahapan pembayaran Penggugat sebagaimana telah penggugat uraikan pada posita angka 4 dan 5 , dan sedangkan untuk memenuhi Target 12 Bulan penyelesaian 100% pembangunan proyek sesuai kesepakatan adalah sangat mustahil untuk dipenuhi. Untuk hal ini selanjutnya melalui kuasa hukum mengundang Tergugat untuk melakukan negosiasi, yang mana selanjutnya pada hari Kamis tanggal 30 November 2023 penggugat melalui kuasa hukum menyampaikan kepada Tergugat untuk menghitung cost pengeluaran apabila memang tidak sanggup untuk menyelesaikan proyek dimaksud sesuai target;

6. Bahwa sejak tanggal 31 November 2023, ternyata Tergugat tidak lagi melakukan kewajibannya untuk mengerjakan proyek pembangunan villa A, B, C, D dan Villa E (Villa Tomas). dimana sejak saat itu tidak ada satupun pekerja Tergugat melanjutkan pekerjaannya. Sesuai progress yang telah dibayarkan;

Halaman 5 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 129/Pdt.G/2024/PN Dps



7. Bahwa oleh karena Tergugat tidak melanjutkan pekerjaannya dan pula tidak memberikan perhitungan biaya yang sudah dikeluarkan oleh Tergugat terkait dengan pekerjaan tersebut, selanjutnya pada tanggal 13 Desember 2023, Penggugat melakukan perhitungan penilaian melalui Kantor Jasa Penilaian Publik yang tersertifikasi untuk mengetahui biaya dan presentase pengerjaan yang telah dilakukan oleh Tergugat untuk proyek tersebut. Adapun hasil dari penilaian melalui Kantor Jasa Penilaian Publik, Penggugat dapatkan nilai pengerjaan proyek bangunan oleh Tergugat sebagai berikut :

Untuk Bangunan

1. Bangunan Villa A, Progress Pengerjaan 0% dari total pengerjaan dengan nilai pengerjaan setelah penilaian adalah Rp. 0
2. Untuk villa B estimasi Progress Pengerjaan hanya 5,11 % dari total pengerjaan dengan nilai pengerjaan setelah penilaian adalah Rp. 47.740.000
3. Untuk Villa C Progress Pengerjaan hanya 8,16 % dari total pengerjaan bangunan dengan nilai pengerjaan setelah penilaian adalah Rp. 68.856.000
4. Untuk Villa D Progress Pengerjaan hanya 7,05 % dari total pengerjaan bangunan dengan nilai pengerjaan setelah penilaian adalah Rp. 49.915.000
5. Untuk Villa Villa E (Villa Tomas) Progress Pengerjaan 22% dari total pengerjaan bangunan dengan nilai apresiasi sebesar Rp. 261.027.000, -

Total nilai keseluruhan adalah sebesar Rp. 424.538.000, - (empat ratus dua puluh empat juta lima ratus tiga puluh delapan ribu), sedangkan Penggugat telah membayar kepada Tergugat untuk pekerjaan Proyek Villa A, B, C, D dan Villa E (Villa Tomas) tersebut adalah senilai Rp. 1.250.001.750 + Rp 1.414.475.550 + Rp. 942.983.700 = **Rp. 3.607.461.000, - (tiga milyar enam ratus tujuh juta empat ratus enam puluh satu ribu rupiah)**

8. Bahwa akibat perbuatan Tergugat yang tidak melakukan pekerjaan sejak tanggal 31 November 2023 sampai dengan gugatan ini diajukan, berakibat pada Penggugat haruslah melanjutkan pembangunan Proyek Villa A, B, C, D dan E untuk agar sesuai Target penyelesaian



pada bulan April 2024 dan bulan Juni 2024. Jelas dalam hal ini Tergugat telah melakukan penyalahgunaan keadaan pada kedua perjanjian yaitu :

- a. Perjanjian jasa konstruksi tertanggal 5 April 2023 untuk pengerjaan proyek Villa E yang terdiri dari 3 Villa;
- b. Perjanjian jasa konstruksi 27 Juni 2023 untuk pengerjaan proyek villa A,B,C, dan D;

yang mana dalam hal ini Tergugat bersembunyi dibalik ketentuan perjanjian dengan batas waktu sampai dengan 12 Bulan sejak perjanjian. Sedangkan apabila sampai batas waktu tersebut Penggugat tunggu, maka kerugian yang akan Penggugat alami akan sangat besar. Jelas disini ada itikad tidak baik dari Tergugat dengan cara menyalahgunakan keadaan dengan menggunakan kaluasul pada kedua perjanjian tersebut;

9. Bahwa perbuatan Tergugat yang menyalahgunakan keadaan pada isi perjanjian yang mana Penggugat sebagai pihak yang lebih lemah kedudukannya dalam perjanjian dimaksud dapat diqualifikasi sebagai Perbuatan Melawan Hukum dengan jalan menyalahgunakan keadaan (*misbruik van omstandigheden*) yang mengakibatkan kerugian pada pihak Penggugat;

10. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat, mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian, yang mana kerugian tersebut dapat Penggugat rinci sebagai berikut :

- Untuk proyek pengerjaan Villa E (Villa Tomas), Penggugat telah membayar tahap pertama sebesar Rp. 1.414.475.550 dan tahap kedua sebesar 942.983.700, - sehingga apabila dijumlahkan menjadi sebesar Rp. 2.357.459.250, - sedangkan setelah dilakukan perhitungan oleh Kantor Jasa Penilaian Publik, nilai bangunan tersebut hanya sejumlah Rp. 261.027.000, dengan demikian untuk Villa E Penggugat mengalami kerugian sebesar :

Rp. 2.357.459.250 - Rp. 261.027.000 = Rp. 2.096.432.250, - (*dua milyar sembilan puluh enam juta empat ratus tiga puluh dua ribu dua ratus lima puluh rupiah*)

- Untuk pengerjaan Proyek Villa A, B, C, dan D, Penggugat telah membayar tahap Pertama sebesar Rp. 1.250.001.750, sedangkan setelah dilakukan perhitungan oleh Kantor Jasa Penilaian Publik, nilai



bangunan Nilai Bangunan Villa A adalah senilai Rp. 0, Nilai Bangunan Villa B adalah senilai Rp. 47.740.000, Nilai Bangunan Villa C adalah Rp. 68.856.000 dan Nilai Bangunan Villa D adalah senilai Rp. 49.915.000. dengan demikian Penggugat mengalami kerugian sebesar :

$Rp. 1.250.001.750 - (Rp. 0 + Rp. 47.740.000 + Rp. 68.856.000 + Rp. 49.915.000) = Rp. 1.083.490.750$, - (Satu milyar delapan puluh tiga juta empat ratus Sembilan puluh ribu tujuh ratus lima puluh rupiah)

Dengan demikian total kerugian Penggugat akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat adalah sebesar :

$Rp. 2.096.432.250 + Rp. 1.083.490.750 = \textbf{Rp. 3.179.923.000}$, - (*tiga milyar seratus tujuh puluh Sembilan juta Sembilan ratus dua puluh tiga ribu rupiah*)

11. Bahwa sangat beralasan hukum kiranya apabila perjanjian yang telah dibuat yaitu :

- Perjanjian jasa konstruksi tertanggal 5 April 2023 untuk pengerjaan proyek Villa E (Villa Tomas) yang terdiri dari 3 Villa;
- Perjanjian jasa konstruksi 27 Juni 2023 untuk pengerjaan proyek villa A,B,C, dan D;

untuk dinyatakan batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum, oleh karena perjanjian – perjanjian tersebut timbul dari kehendak dan itikad tidak baik dari Tergugat yang menyalahgunakan keadaan pada perjanjian dimaksud sehingga menyebabkan kerugian nyata dan potensi kerugian lebih besar dari pihak Penggugat;

12. Bahwa sangat beralasan hukum apabila Tergugat dihukum dan diperintahkan untuk membayar kerugian yang dialami oleh Penggugat akibat Perbuatan Melawan Hukum yang ia lakukan secara tunai , seketika dan sekaligus;

13. Bahwa untuk menjamin bahwa Tergugat melaksanakan seluruh kewajiban hukumnya apabila Penggugat dimenangkan dalam perkara ini, tidak berlebihan kiranya Penggugat mohon agar Tergugat dihukum membayar uang paksa sebesar Rp. 1.000.000, - (satu juta rupiah) untuk tiap tiap hari keterlambatannya melaksanakan isi dari putusan Pengadilan berkekuatan hukum tetap pada perkara aquo;



14. Bahwa untuk menjamin gugatan ini tidak sia – sia , maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini, untuk berkenan kiranya meletakkan sita jaminan atas barang – barang ataupun asset – asset milik Tergugat baik bergerak maupun tidak bergerak, yang sedianya akan Penggugat rinci kemudian;

15. Bahwa Gugatan ini timbul akibat Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan Tergugat, oleh karenanya sudah sepantasnya untuk Tergugat dihukum guna membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Berdasarkan hal – hal yang sebagaimana penggugat uraikan diatas, bersama ini penggugat mohon kepada ketua Pengadilan Negeri Denpasar, cq, Majelis Hakim yang memeriksa dan menyidangkan perkara aquo sudilah kiranya berkenan untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, dan untuk selanjutnya menyatakan putusan atas perkara ini sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Hukum Tergugat telah melakukan **Perbuatan Melawan Hukum**;
3. Menyatakan perjanjian – perjanjian berikut ini :
 - a. Perjanjian jasa konstruksi tertanggal 5 April 2023 untuk pengerjaan proyek Villa E (Villa Tomas) yang terdiri dari 3 Villa;
 - b. Perjanjian jasa konstruksi 27 Juni 2023 untuk pengerjaan proyek villa A,B,C, dan D;Adalah batal demi hukum.
4. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materiil Penggugat sejumlah **Rp. 3.179.923.000, - (tiga milyar seratus tujuh puluh Sembilan juta Sembilan ratus dua puluh tiga ribu rupiah)** secara tunai, seketika dan sekaligus kepada Penggugat;
5. Menyatakan sah dan berharga sita janiman terhadap barang milik tergugat baik barang bergerak maupun barang tidak bergerak sesuai dengan nilai kerugian dari penggugat;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang Paksa (dwangsom) apabila tidak dengan secara suka rela melaksanakan isi putusan atas perkara ini, dengan jumlah sebesar **Rp. 1.000.000, - (satu juta rupiah)** per harinya apabila lalai memenuhi isi putusan ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Memerintahkan Tergugat untuk melaksanakan amar putusan perkara ini secara seketika dan sekaligus setelah putusan atas perkara ini berkekuatan hukum tetap;

8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau :

Apabila Pengadilan Negeri Denpasar berpendapat lain mohon dapat memberikan putusan yang seadil adilnya (ex aequo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, Penggugat hadir diwakili oleh kuasanya I Komang Ari Sumartawan, S.H. & Ida Bagus Putu Agung, S.H., tersebut di atas, sedangkan Tergugat hadir diwakili oleh kuasanya I Putu Gede Nesa Saputra Yasa, S.H., Indra Triantoro, S.H., M.H., dan Reyhan Maulana, S.H. tersebut di atas.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk I Wayan Suarta, S.H, M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Denpasar, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 29 April 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan oleh Penggugat ada perbaikan gugatan sebagaimana terlampir dalam perbaikan gugatan secara tertulis tertanggal 15 Mei 2024 ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

Bahwa gugatan Penggugat nyata-nyata kurang pihak, seharusnya Penggugat dalam hal ini juga seharusnya Melibatkan atau menarik pihak I NYOMAN SENIA karena Pemilikan tanah atas obyek sengketa berdasarkan SHM No. 1713/ Desa Tumbak Bayuh Luas 800 M2 atas nama kepemilikan tanah dalam Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dalam obyek sengketa adalah I NYOMAN SENIA;

Bahwa gugatan Penggugat nyata-nyata kurang pihak, seharusnya Penggugat dalam hal ini juga seharusnya Melibatkan atau menarik pihak I NYOMAN SENIA, S.Pd dan NI WAYAN SUJANI karena dalam Akta

Halaman 10 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 129/Pdt.G/2024/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 15 Desember 2022 Sewa menyewa Tanah yaitu antara I NYOMAN SENIA,S.Pd dan NI WAYAN SUJANI dengan FILIP MARIAN yang mana dalam Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Penggugat atas obyek sengketa berkaitan dengan tanah sewa menyewa antara I NYOMAN SENIA,S.Pd dan NI WAYAN SUJANI dengan FILIP MARIAN;

Bahwa gugatan Penggugat nyata-nyata kurang pihak, Penggugat dalam hal ini juga seharusnya Melibatkan atau menarik pihak Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Badung karena dalam perkara *a quo* gugatan Penggugat berkaitan dengan obyek sengketa tanah SHM No. 1713/ Desa Tumbak Bayuh Luas 800 M2 atas nama I NYOMAN SENIA dan BPN Kab. Badung yang menerbitkan SHM *a quo* dan dalam Perjanjian yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat diatas SHM No. 1713/ Desa Tumbak Bayuh;

Bahwa gugatan Penggugat nyata-nyata kurang pihak, seharusnya Penggugat dalam hal ini juga seharusnya Melibatkan atau menarik pihak Banjar Kelepekan Desa Adat Tumbak Bayuh karena Tergugat tidak dapat melaksanakan pengerjaan proyek di obyek sengketa diakibatkan adanya larangan dari pihak Banjar Kelepekan Desa Adat Tumbak Bayuh dikarenakan pihak penggugat belum membayar kompensasi akses jalan dan Punia (sumbangan) atas tindakan Penggugat itulah sehingga Tergugat tidak dapat bekerja;

Bahwa gugatan Penggugat nyata-nyata kurang pihak, seharusnya Penggugat dalam hal ini juga seharusnya Melibatkan atau menarik seluruh Jajaran Direksi dalam PT. BALI MANIA INDONESIA karena dalam Perikatan yang dibuat yaitu Perjanjian antara PT. BALI MANIA INDONESIA dengan CV. PRO PROJECT tanggal 5 April 2023 yang mana Penggugat selaku direktur sedangkan di dalam Dalil Gugatan Penggugat selaku Presiden Direktur sehingga dalam Gugatan Penggugat seharusnya melibatkan jajaran Direksi untuk melakukan Gugatan;

Bahwa gugatan Penggugat nyata-nyata kurang pihak, seharusnya Penggugat dalam hal ini juga seharusnya Melibatkan atau menarik Kepala Imigrasi kelas I khusus TPI Ngurah Rai yang mana Penggugat bertindak sebagai Direktur sedangkan KITAS yang dimiliki oleh Penggugat merupakan KITAS Investor sedangkan dalam peraturan keimigrasian seorang WNA dengan KITAS Investor apabila menjabat sebagai Direktur harus memenuhi syarat-syarat dan ketentuan peraturan

Halaman 11 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 129/Pdt.G/2024/PN Dps

Disclaimer

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



keimigrasian dan seharusnya melakukan pelaporan di imigrasi terdekat karena dalam Perjanjian yang dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat sangat jelas menyatakan Penggugat sebagai Direktur;

Bahwa gugatan Penggugat nyata-nyata kurang pihak, seharusnya Penggugat dalam hal ini juga seharusnya Melibatkan atau menarik Kepala Kantor Pajak Kab. Badung yang mana Penggugat bertindak sebagai Direktur sedangkan KITAS yang dimiliki oleh Penggugat merupakan KITAS Investor sedangkan dalam peraturan keimigrasian orang asing yang menjabat sebagai direktur juga harus mematuhi peraturan pajak Indonesia, termasuk mendapatkan NPWP dan melaporkan penghasilan mereka sesuai dengan ketentuan pajak yang berlaku sedangkan dalam perjanjian yang dibuat oleh Pihak penggugat dengan Pihak Tergugat sangat jelas Pihak Tergugat telah melampirkan NPWP akan tetapi Pihak Penggugat belum melampirkan NPWP sehingga wajib melibatkan Kepala Kantor Pajak Kab. Badung dan dalam Perjanjian yang dibuat segala pajak yang timbul dalam pengerjaan proyek akan dilimpahkan kepada Penggugat selaku Direktur PT. BALI MANIA INDONESIA;

Bahwa gugatan Penggugat nyata-nyata kurang pihak, seharusnya Penggugat dalam hal ini juga seharusnya Melibatkan atau menarik Pemerintah daerah Badung ,karena perikatan yang dibuat dalam perjanjian tanggal 5 April 2023 pihak Penggugat telah menjelaskan akan mengurus ijin Air Bawah Tanah dan Ijin Mendirikan Bangunan dan ijin-ijin lainnya kepada pihak Pemerintah Daerah Badung sehingga pihak Pemda seharusnya di tarik sebagai Pihak jika benar sudah di urus;

2. Gugatan Penggugat Kabur (Obscur Libel)

Bahwa gugatan Penggugat mengandung cacat formil karena terdapat beberapa dalil gugatan yang tidak jelas, tidak berdasar dan mengada-ada berdasarkan dasar dan fakta-fakta yang mana gugatan Penggugat terdapat unsur-unsur ketidak jelasan, kabur, sehingga gugatannya tidak dapat diterima atau bertentangan dengan ketentuan yang berlaku karena :

Bahwa Penggugat dalam Posita gugatannya dalil angka 3 dan 11 yang menyatakan :

“ bahwa guna penunjukan pembangunan proyek villa yang dimaksud, penggugat dan tergugat menandatangani perjanjian jasa pelaksana kontruksi antara penggugat dan tergugat, perpanjian jasa kontruksi

Halaman 12 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 129/Pdt.G/2024/PN Dps



mana dapat penggugat sampaikan sebagai berikut : a. Proyek jasa kontruksi tertanggal 5 April 2023 untuk pengerjaan proyek villa E (villa thomas) ...dsb, b. Perjanjian jasa kontruksi 27 Juni 2023 untuk pengerjaan proyek villa ABC dan D”

“ bahwa perbuatan Tergugat yang menyalahkan keadaan pada isi perjanjian yang mana Penggugat sebagai pihak yang lebih lemah kedudukannya dalam perjanjian dimaksud dapat disqualifikasi sebagai perbuatan melawan hukum dengan jalan menyalah gunakan keadaan (misbruek van omstandigheden) yang mengakibatkan kerugian para pihak Penggugat” dari dalil a quo sangat jelas Penggugat mengakui adanya suatu Perjanjian yang di buat pada tanggal 5 April 2023 sehingga Penggugat telah mengakui dan sah suatu perikatan yang di buat berdasarkan Pasal 1320 jo 1338 KUHPerdara sedangkan Pihak Penggugat merasa ada yang dirugikan seharusnya melakukan Gugatan Wanprestasi atas Perjanjian yang dibuat berdasarkan Pasal 1238 jo 1243 KUHPerdara bukan melakukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara maka atas hal tersebut maka Gugatan Penggugat Kabur atas obyek sengketa dan tidak dapat diterima;

Bahwa Penggugat tanpa data-data dan bukti yang jelas yang mana selayaknya dalam mengajukan Gugatan harus pula didukung dengan bukti-bukti yang jelas, valid dan bisa dibuktikan kebenarannya, terhadap gugatan penggugat dalam posisinya secara keseluruhan menitikberatkan pada tindakan Tergugat yang membuat adanya kerugian pada Penggugat lalu dasar pembuktian jika memang benar hal tersebut diakibatkan oleh Tergugat tidak ada/ tidak disebutkan, semestinya perlu dilakukan pengujian kembali oleh ahli struktur bangunan yang independen yang ditunjuk oleh Pihak Penggugat dan Pihak Tergugat untuk menguji atas nilai kerugian yang diklaim oleh pihak penggugat atau setidaknya-tidaknya diperlukan data pembanding sebagai alasan pembenar hal tersebut merupakan atas tindakan Tergugat sedangkan sangat jelas Tergugat tidak bisa melaksanakan pekerjaan proyeknya dikarenakan adanya pihak ketiga dimana yang dimaksud adalah pihak Banjar Kelepekan Tumbak Bayuh yang tidak memberikan ijin untuk meneruskan pembangunan proyek villa di obyek sengketa karena pihak Penggugat belum melakukan pembayaran untuk akses jalan serta sumbangan banjar kemudian Tergugat juga secara sepihak di

Halaman 13 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 129/Pdt.G/2024/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putus kontrak oleh Penggugat sebelum termin dalam perjanjian tanggal 5 April 2023 berakhir dan di ganti oleh kontraktor baru tanpa kesepakatan Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Tergugat mengakui dalil gugatan Penggugat sejauh yang dianggap benar dan diakui oleh Tergugat;
2. Bahwa menjawab dalil Posita angka 1,2 dan 3, Tergugat membenarkan antara Penggugat dengan Tergugat mempunyai perjanjian Pembangunan Villa di buat pada tanggal 05 April 2023 untuk Pengerjaan Villa E / Villa Thomas dan perjanjian Pembangunan Villa di buat pada tanggal 27 Juni 2023;
3. Bahwa menjawab posita gugatan angka 4, Tergugat menolak dalil Gugatan terkait dengan pengerjaan Kontruksi Villa E / Villa Thomas yang terdiri dari 3 Villa berdasarkan Perikatan yang dibuat pada tanggal 05 April 2023 disepakati pembayaran Rp. 4.714.918.500,- (empat miliar tujuh ratus empat belas juta sembilan ratus delapan belas ribu lima ratus rupiah) dan baru dilakukan Pembayaran uang sebesar Rp. 2.357.459.250,- (dua miliar tiga ratus lima puluh tujuh juta empat ratus lima puluh sembilan ribu dua ratus lima puluh rupiah) dan berhenti pengerjaannya pada saat STEP KEDUA (SECOND STEP) dikarenakan adanya pemberhentiaan dari Pihak Ketiga yaitu Banjar Kelepekan, Desa Adat Tumbak Bayuh serta Owner Tanah *in casu* bapak JEPRI dan Bapak I NYOMAN SENIA,S.Pd dikarenakan beberapa Dasar intruksi Penghentian dari pihak Ketiga dengan alasan sebagai berikut :
Penggugat membangun proyek Villa Thomas melewati Batas Sertipikat tanah milik Bapak I NYOMAN SENIA,S.Pd tidak sesuai GS Sertipikat, saat itu Tergugat di instruksikan oleh Penggugat untuk pengerjaan proyek kontruksi seharusnya bangunan miring akan tetapi Penggugat meminta diluruskan saja dengan tindakan itu pihak ketiga marah yaitu Bapak I NYOMAN SENIA,S.Pd dan meminta penghentian pembangunan;
Penggugat belum membayar jalan usaha atau Punia (donasi) kepada Banjar Kelepekan sehinga Proyek Pembangunan di hentikan karena tidak ada akses jalan maka dari itu Tergugat merasa dirugikan karena tidak bisa menjalankan proyek pada saat itu;

Halaman 14 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 129/Pdt.G/2024/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat penyewa Tanah yang dikerjakan oleh Tergugat adalah tanah sengketa yang mana Tergugat ditegur kelian Dinas Banjar Klepekan yaitu Bapak Adi yang menyampaikan bahwa Tanah *a quo* dalam sengketa dan dari pihak Kelian meminta menyelesaikan permasalahan tersebut dan barulah bisa proyek di kerjakan kemudian Tergugat ditunjukkan oleh Bapak Gede Widi staff kantor yang mana obyek sengketa dalam sita jaminan maka dari itu Tergugat tidak bisa melakukan pembangunan;

4. Bahwa menjawab posita gugatan angka 5, Tergugat menolak dalil Gugatan terkait dengan pengerjaan Kontruksi Villa A,B,C dan D yang terdiri dari 4 Villa berdasarkan Perikatan yang dibuat pada tanggal 27 Juni 2023 disepakati pembayaran Rp.4.166.672.500,- (empat miliar seratus enam puluh enam juta enam ratus tujuh puluh dua ribu lima ratus rupiah) dan baru dilakukan Pembayaran uang sebesar Rp. 1.250.001.750,- (satu miliar dua ratus lima puluh juta seribu tujuh ratus lima puluh rupiah) dan berhenti pengerjaannya pada saat STEP PERTAMA (*FIRST STEP*) dikarenakan satu area atau dibelakang dari Villa E / Villa Thomas sehingga dapat Tergugat jelaskan kembali adanya penghentian dikarenakan dari Pihak Ketiga yaitu Banjar Kelepekan, Desa Adat Tumbak Bayuh serta Owner Tanah *in casu* bapak JEPRI dan Bapak I NYOMAN SENIA,S.Pd beberapa Dasar intruksi Penghentian dari pihak Ketiga dengan alasan sebagai berikut :

Penggugat membangun proyek Villa Thomas melewati Batas Sertipikat tanah milik Bapak I NYOMAN SENIA,S.Pd tidak sesuai GS Sertipikat, saat itu Tergugat di instruksikan oleh Penggugat untuk pengerjaan proyek kontruksi seharusnya bangunan miring akan tetapi Penggugat meminta diluruskan saja dengan tindakan itu pihak ketiga marah yaitu Bapak I NYOMAN SENIA,S.Pd dan meminta penghentian pembangunan

Penggugat belum membayar jalan usaha atau Punia (donasi) kepada Banjar Kelepekan sehinga Proyek Pembangunan di hentikan karena tidak ada akses jalan maka dari itu Tergugat merasa dirugikan karena tidak bisa menjalankan proyek pada saat itu;

Penggugat penyewa Tanah yang dikerjakan oleh Tergugat adalah tanah sengketa yang mana Tergugat ditegur kelian Dinas Banjar Klepekan yaitu Bapak Adi yang menyampaikan bahwa Tanah *a quo* dalam sengketa dan dari pihak Kelian meminta menyelesaikan permasalahan

Halaman 15 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 129/Pdt.G/2024/PN Dps

Disclaimer

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



tersebut dan barulah bisa proyek di kerjakan kemudian Tergugat ditunjukkan oleh Bapak Gede Widi staff kantor yang mana obyek sengketa dalam sita jaminan maka dari itu Tergugat tidak bisa melakukan pembangunan;

5. Bahwa menjawab posita gugatan angka 6, Tergugat menolak dalil Gugatan terkait dengan pengerjaan Kontruksi Villa E / Villa Thomas tertanggal 05 April 2023 untuk pengerjaan proyek 3 Villa disepakati 12 bulan terhitung mulai tanggal 5 April 2023 sampai 5 April 2024 kemudian pada tanggal 15 Agustus 2023 Tergugat dengan Penggugat melakukan Adendum/ perjanjian tambahan untuk penambahan waktu pengerjaan karena dapat Surat dari banjar dan Tergugat sudah kordinasi dengan pak Gede Widi sebagai staff kantor karena adanya masalah di lokasi obyek sengketa dan disepakati waktu penyelesaian proyek Mundur 3 (tiga) bulan sehingga penyelesaiannya hingga tanggal 5 Juli 2024 sedangkan untuk Pengerjaan Proyek Villa A,B,C dan D telah disepakati mulai pengerjaan tanggal 27 Juni 2023 hingga tanggal 27 Juni 2024 Sehingga kedua Proyek yang dikerjakan oleh Tergugat belum jatuh tempo atau belum Wanprestasi akan tetapi pada saat itu Tergugat di hentikan proyeknya oleh Pihak Ketiga bukan dari Tergugat sendiri yang berhenti kemudian Penggugat seharusnya menyelesaikan semua masalah yang ada karena berdasarkan Perjanjian yang telah di sepakati yaitu menyatakan :

FORCE MEJEUR

d. Ada pihak ketiga (pemilik tanah, banjar/ pecalang,satpol PP, dan lain lain) yang ikut serta dalam proses pembangunan yang mengganggu kelancaran pelaksanaan proyek.

Oleh sebab itu yang melakukan Wanprestasi adalah Penggugat sendiri hingga Tergugat tidak bisa meneruskan pengerjaan proyeknya;

6. Bahwa menjawab posita gugatan angka 7, Tergugat menolak dalil Gugatan terkait dengan pengerjaan Kontruksi Villa E / Villa Thomas tertanggal 05 April 2023 dan Pengerjaan Kontruksi Villa A,B,C dan D tertanggal 27 Juni 2023, Dapat Penggugat jelaskan Tergugat bukan tidak melakukan pengerjaan proyek akan tetapi banyak sekali kendala hingga Tergugat tidak bisa bekerja karena beberapa alasan yang mana seharusnya Penggugat yang menyelesaikannya permasalahan tersebut yaitu :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat membangun proyek Villa Thomas melewati Batas Sertipikat tanah milik Bapak I NYOMAN SENIA,S.Pd tidak sesuai GS Sertipikat, saat itu Tergugat di instruksikan oleh Penggugat untuk pengerjaan proyek kontruksi seharusnya bangunan miring akan tetapi Penggugat meminta diluruskan saja dengan tindakan itu pihak ketiga marah yaitu Bapak I NYOMAN SENIA,S.Pd dan meminta penghentian pembangunan;

Penggugat belum membayar jalan usaha atau Punia (donasi) kepada Banjar Kelepekan sehinga Proyek Pembangunan di hentikan karena tidak ada akses jalan maka dari itu Tergugat merasa dirugikan karena tidak bisa menjalankan proyek pada saat itu;

Penggugat penyewa Tanah yang dikerjakan oleh Tergugat adalah tanah sengketa yang mana Tergugat ditegur kelian Dinas Banjar Klepekan yaitu Bapak Adi yang menyampaikan bahwa Tanah *a quo* dalam sengketa dan dari pihak Kelian meminta menyelesaikan permasalahan tersebut dan barulah bisa proyek di kerjakan kemudian Tergugat ditunjukkan oleh Bapak Gede Widi staff kantor yang mana obyek sengketa dalam sita jaminan maka dari itu Tergugat tidak bisa melakukan pembangunan;

Proyek yang dikerjakan oleh tergugat bukanlah jauh dari harapan namun banyaknya kendala di lapangan akibat tindakan dari pihak Ketiga yang berkaitan langsung dengan Penggugat maka dari itulah Proyek Tergugat di hentikan sepihak oleh Pak Putu Kaseh Subak berdasarkan percakapan Chat WhatsApp tanggal 28 November 2023 menginformasikan karena lamanya surat tidak di proses maka Subak akan memasang portal jalan usaha Tani (JUT) hari jum at tgl 1 Desember 2023 oleh sebab itu seketika dan secara otomatis Tergugat tidak bisa bekerja lagi dan proyek di hentikan oleh pihak ketiga yang berkaitan langsung dengan Penggugat dan Tergugat juga sudah menginformasikan kepada Penasehat Hukum dari Penggugat di lokasi warung Mina Renon tanggal 39 November 2023 kemudian dengan bukti Percakapan berupa Video Penasehat Hukum dari Penggugat menyampaikan “*Stop dulu Aja*” karena sudah adanya Perjanjian yang telah disepakati yaitu :

FORCE MEJEUR

d. Ada pihak ketiga (pemilik tanah, banjar/ pecalang,satpol PP, dan lain lain) yang ikut serta dalam proses pembangunan yang mengganggu kelancaran pelaksanaan proyek.

Halaman 17 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 129/Pdt.G/2024/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maka Tergugat menghentikan proyeknya untuk sementara hingga Penggugat bisa menyelesaikan permasalahan dengan pihak ketiga jika sudah selesai maka Tergugat siap untuk mengerjakan proyek tersebut tetapi hingga sekarang belum di konfirmasi untuk bisa mengerjakan proyek tersebut;

7. Bahwa menjawab posita gugatan angka 8, Tergugat menolak dalil Gugatan terkait dengan pengerjaan Kontruksi Villa E / Villa Thomas tertanggal 05 April 2023 dan Pengerjaan Kontruksi Villa A,B,C dan D tertanggal 27 Juni 2023, Dapat Penggugat jelaskan Tergugat bukan tidak lagi melakukan kewajibannya untuk mengerjakan proyek pembangunan semua Villa *a quo*, akan tetapi malah sebaliknya yaitu karyawan Tergugat di usir oleh SPV Penggugat dan harus mengosongkan Bedeng/ tempat tinggal karyawan untuk proyek tanpa alasan yang jelas kemudian selain alasan tersebut Penasehat Hukum Penggugat meminta untuk Stop Proyek pada tanggal 30 November 2023 bertempat warung Mina Renon, kemudian tanpa diduga Penggugat mendatangkan kontraktor lain tanpa memberitahukan kepada Tergugat sedangkan kontrak/ Pernjanjian kontruksi pembangunan Villa yang di buat para Pihak *In casu* Penggugat dengan Tergugat tanggal 5 April 2023 dan tanggal 27 Juni 2023 belum jatuh tempo oleh sebab itu Penggugatlah yang melakukan Wanprestasi kepada Penggugat serta merugikan Tergugat;

8. Bahwa menjawab posita gugatan angka 9, Tergugat menolak dalil Gugatan terkait dengan pengerjaan Kontruksi tidak pernah Tergugat menyatakan tidak melanjutkan pengerjaan Kontruksi yang telah di sepakati Villa E / Villa Thomas tertanggal 05 April 2023 dan Pengerjaan Kontruksi Villa A,B,C dan D tertanggal 27 Juni 2023 malah sebaliknya Penggugatlah melakukan pengusiran karyawan Tergugat kemudian terkait penghitungan biaya seharusnya Penggugat membayar penuh kekurangan dalam pengerjaan proyek dikarenakan Penggugat yang melakukan ingkar janji atas perjanjian yang dibuat bersama dan disepakati bersama.

Bahwa dapat Tergugat sampaikan pada tanggal 13 Desember 2023 tidak pernah Tergugat dilibatkan dikarenakan usir oleh Supervisor (SPV) Penggugat dan harus mengosongkan Bedeng/ tempat tinggal karyawan untuk proyek tanpa alasan yang jelas kemudian selain alasan tersebut Penasehat Hukum Penggugat meminta untuk Stop Proyek pada tanggal

Halaman 18 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 129/Pdt.G/2024/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

30 November 2023 bertempat warung Mina Renon, kemudian tanpa diduga Penggugat mendatangkan kontraktor lain tanpa memberitahukan kepada Tergugat sehingga atas tindakan tersebut sangat jelas Penggugat telah wanprestasi kepada Tergugat;

Bahwa Tergugat keberatan dengan perhitungan penilaian melalui Kantor Jasa Penilaian Publik terkait dengan apa yang di cek atas proyek yang telah dikerjakan oleh Tergugat kemudian pengecekan atas bangunan tersebut tanpa dihadiri oleh Tergugat yang mana kemungkinan besar tidak secara detail melakukan penilaian dikarenakan dapat tergugat jelaskan dari semua proyek yang dikerjakan Tergugat semua ada rincian biaya dan ada invoice serta Nota-nota pengeluaran untuk pembelian bahan sehingga apa yang didalilkan oleh Penggugat atas penilaian sangatlah jauh berbeda dan sangat merugikan Tergugat dari hal tersebut jelas Tergugat keberatan.

Bahwa dapat Penggugat jelaskan terkait apa yang sudah dibayarkan kepada Tergugat berdasarkan Perjanjian yang telah disepakati sangatlah jelas pada poin perjanjian *a quo* “ **Payment Already Paid Are Non-Refundable**” yang artinya **Pembayaran yang sudah dibayarkan tidak dapat dikembalikan** oleh sebab itu Dalam perjanjian telah di sepakati Villa E / Villa Thomas tertanggal 05 April 2023 dan Pengerjaan Kontruksi Villa A,B,C dan D tertanggal 27 Juni 2023 yang mana uang yang telah dibayarkan tidak ada pembatalan (*Payment Already Paid Are Non-Refundable*) apalagi sangat jelas pengeluaran dari tergugat sangatlah besar untuk pembangunan villa yang telah di kerjakan dan Tergugat menolak jika diminta untuk penggantian kontraktor karena tindakan yang salah bukan dari Tergugat melainkan dari Penggugat sendiri hingga sekarang tergugat merasa dirugikan atas proyek pengerjaan villa yang berdasarkan Rancangan Anggaran Biaya (RAB) yang sudah dikerjakan di obyek sengketa Villa E (Villa Thomas) yaitu uang sebesar Rp.2.143.891.500,- (dua miliar saratus empat puluh tiga juta delapan ratus Sembilan puluh satu ribu lima ratus rupiah);

9. Bahwa menjawab posita gugatan angka 10, Tergugat menolak dalil Gugatan terkait dengan penyalahgunaan keadaan pada kedua perjanjian yang mana telah di buat dan disepakati Villa E / Villa Thomas tertanggal 05 April 2023 dan Pengerjaan Kontruksi Villa A,B,C dan D tertanggal 27 Juni 2023, dapat Tergugat jelaskan perjanjian yang dibuat sudah di baca dan di sepakati pada saat pembuatan draft Perjanjian

Halaman 19 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 129/Pdt.G/2024/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada saat itu Tergugat sudah mengirimkan draft Perjanjian agar di pelajari terlebih dahulu kemudian Penggugat telah sepakat semua isi dari perjanjian yang dibuat sehingga Villa E / Villa Thomas tertanggal 05 April 2023 telah di tanda tangani Penggugat dengan Tergugat kemudian untuk Villa A,B,C dan D tertanggal 27 Juni 2023 juga Penggugat sepakati yang mana dari awal draft Perjanjian dikirim kepada Penggugat setelah Penggugat tidak ada perbaikan maka dari itu para pihak yaitu Penggugat dan tergugat menandatangani Perjanjian pengerjaan proyek sehingga sangat salah jika Penggugat mendalilkan dan menyatakan Tergugat menyalahgunakan keadaan.

Bahwa dapat Tergugat jelaskan kembali terkait dengan tindakan Penggugatlah yang mana Tergugat tidak bisa bekerja untuk pembangunan proyek sehingga tindakan Penggugat itu jelas tindakan wanprestasi / ingkar janji bermula Penggugat membangun proyek Villa Thomas melewati Batas Sertipikat tanah milik Bapak I NYOMAN SENIA,S.Pd tidak sesuai GS Sertipikat, saat itu Tergugat di instruksikan oleh Penggugat untuk pengerjaan proyek kontruksi seharusnya bangunan miring akan tetapi Penggugat meminta diluruskan saja dengan tindakan itu pihak ketiga marah yaitu Bapak I NYOMAN SENIA,S.Pd dan meminta penghentian pembangunan, kemudian Penggugat belum membayar jalan usaha atau Punia (donasi) kepada Banjar Kelepekan sehingga Proyek Pembangunan di hentikan karena tidak ada akses jalan maka dari itu Tergugat merasa dirugikan karena tidak bisa menjalankan proyek pada saat itu selain itu Penggugat penyewa Tanah yang dikerjakan oleh Tergugat adalah tanah sengketa yang mana Tergugat ditegur kelian Dinas Banjar Klepekan yaitu Bapak Adi yang menyampaikan bahwa Tanah *a quo* dalam sengketa dan dari pihak Kelian meminta menyelesaikan permasalahan tersebut dan barulah bisa proyek di kerjakan kemudian Tergugat ditunjukkan oleh Bapak Gede Widi staff kantor yang mana obyek sengketa dalam sita jaminan maka dari itu Tergugat tidak bisa melakukan pembangunan, atas perbuatan itu dapat dikatakan Penggugat telah ingkar atas apa yang telah disepakati karena ada tindakan dari penggugat yang berdampak kepada Tergugat hingga sekarang tidak bisa bekerja untuk pembangunan proyek semua Villa kemudian Tergugat dan karyawan yang bekerja di proyek diusir oleh Supervisor (SPV) Penggugat yang mana harus mengosongkan Bedeng/ tempat tinggal karyawan untuk

Halaman 20 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 129/Pdt.G/2024/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

proyek tanpa alasan yang jelas kemudian selain alasan tersebut Penasehat Hukum Penggugat meminta untuk Stop Proyek pada tanggal 30 November 2023 bertempat warung Mina Renon, kemudian tanpa diduga Penggugat mendatangkan kontraktor lain tanpa memberitahukan kepada Tergugat sehingga atas tindakan tersebut sangat jelas Penggugat telah wanprestasi kepada Tergugat;

10. Bahwa menjawab posita gugatan angka 11 dan 12, Tergugat menolak dalil Gugatan terkait dengan penyalahgunaan keadaan pada kedua perjanjian yang mana Tergugat sudah sesuai dalam bekerja dan berdasarkan Perjanjian yang sudah disepakati kemudian hingga sekarangpun Tergugat siap untuk melakukan pengerjaan proyek yang ada akan tetapi dari pihak Penggugatlah yang tidak bersedia jika Tergugat mengerjakan kembali Villa E (Villa Thomas) dan Villa A,B,C dan D oleh sebab itu apa yang didalilkan oleh Penggugat sangatlah tidak benar kemudian atas kerugian yang dialami Pihak Penggugat atas dalil Perbuatan Melawan Hukum *a quo* hanyalah mengada ada dan tidak di bebarkan secara hukum malah sebaliknya Penggugatlah yang sangat merugikan Tergugat yang mana belum selesai kontrak/ Perjanjian Pengerjaan Proyek Villa di pertengahan secara sengaja di Hentikan dan di kuatkan lagi dengan banyaknya permasalahan Penggugat atas obyek sengketa;

11. Bahwa menjawab posita gugatan angka 13 dan 14 Tergugat menolak dalil Gugatan terkait dengan pembatalan atas Perjanjian Jasa Kontruksi tertanggal 5 April 2023 atas pengerjaan proyek Villa E (Villa Thomas) dan Perjanjian kontruksi tanggal 27 Juni 2023 pengerjaan Villa A,B,C dan D dan malah sebaliknya jika Penggugat melakukan pemutusan atas Perjanjian yang telah disepakati sehingga Penggugat seharusnya membayar sisa uang Proyek yang belum di bayarkan kepada Tergugat yaitu untuk sisa uang pembayaran Villa E (Villa Thomas) uang sebesar Rp. 2.357.459.250,- (dua miliar tiga ratus lima puluh tujuh juta empat ratus lima puluh sembilan ribu dua ratus lima puluh rupiah) dan untuk uang pembayaran yang belum dibayarkan Villa A,B,C, D uang sebesar Rp. 2.916.670.750,- (dua miliar sembilan ratus enam belas juta enam ratus tujuh puluh ribu tujuh ratus lima puluh rupiah) dan di total uang yang belum dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat adalah uang sebesar Rp. 5.274.130.000,- (lima miliar dua ratus tujuh puluh empat juta seratus tiga puluh ribu rupiah);

Halaman 21 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 129/Pdt.G/2024/PN Dps



12. Bahwa menjawab posita gugatan angka 15 dan 16, Tergugat menolak dalil Gugatan terkait dengan Tergugat di kenakan uang paksa (*Dwangsom*) dan Sita Jaminan atas barang-barang atau aset milik Tergugat karena sangat jelas bahwa yang melakukan tindakan yang tidak benar yang mengingkari atas Perjanjian jasa pelaksana kontruksi Villa adalah Penggugat sendiri dan Tergugat hingga sekarang merasa dirugikan atas tindakan tersebut dan hingga sekarang Tergugat merugi uang pembayaran yang belum dibayarkan sisa uang pembayaran Villa E (Villa Thomas) uang sebesar Rp. 2.357.459.250,- (dua miliar tiga ratus lima puluh tujuh juta empat ratus lima puluh sembilan ribu dua ratus lima puluh rupiah) dan untuk uang pembayaran yang belum dibayarkan Villa A,B,C, D uang sebesar Rp. 2.916.670.750,- (dua miliar sembilan ratus enam belas juta enam ratus tujuh puluh ribu tujuh ratus lima puluh rupiah) dan di total uang yang belum dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat adalah uang sebesar Rp. 5.274.130.000,- (lima miliar dua ratus tujuh puluh empat juta seratus tiga puluh ribu rupiah);

DALAM REKONVENSI

1. Bahwa Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi telah membuat kesepakatan atas pembangunan Villa yang berlokasi di Desa Tumbak Bayuh, kec. Mengwi, Kab. Badung Provinsi Bali;
2. Bahwa dengan adanya kesepakatan antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi untuk pembangunan Villa Milik Tergugat Rekonvensi maka dituangkanlah dalam Perjanjian Jasa pelaksana Kontruksi atas Villa E (Villa Thomas) yang dibuat Perjanjian pada tanggal 5 April 2023 dan Villa A,B,C,D di buat perjanjian pada tanggal 27 Juni 2023 dan ditandatangani oleh Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi;
3. Bahwa dengan disepakatinya Jasa pelaksana kontruksi atas Villa E (Villa Thomas) dan Villa A,B,C,D maka Tergugat Rekonvensi memberikan uang tanda jadi (*Down payment*) dan pembayaran pertama untuk Villa E (Villa Thomas) uang sebesar Rp. 2.357.459.250,- (dua miliar tiga ratus lima puluh tujuh juta empat ratus lima puluh sembilan dua ratus lima puluh rupiah) dan uang tanda jadi (*Down Payment*) dan pembayaran Pertama Villa A,B,C,D uang sebesar Rp. 1.250.001.750,- (satu miliar dua ratus lima puluh juta seribu tujuh ratus lima puluh rupiah);
4. Bahwa dengan demikian kontrak Perjanjian Jasa pelaksana

Halaman 22 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 129/Pdt.G/2024/PN Dps



Kontruksi Villa E (Villa Thomas) Tertanggal 5 April 2023 dan Villa A,B,C,D tertanggal 27 Juni 2023 dibuat telah memenuhi syarat formil dan material sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdara (Burgerlijk Wetboek) yaitu :

"untuk sah nya suatu perjanjian diperlukan 4(empat) syarat :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan diri;
2. Kecakapan untuk membuat suatu kontrak;
3. Suatu hal tertentu;
4. Dan suatu sebab yang halal."

5. BBahwa dengan telah ditandatangani nya Perjanjian Jasa pelaksana Kontruksi Villa E (Villa Thomas) Tertanggal 5 April 2023 dan Villa A,B,C,D tertanggal 27 Juni 2023 maka kedua belah pihak wajib untuk tunduk dan dengan itikad baik melaksanakan setiap Hak dan Kewajiban sebagaimana yang diatur dalam Perjanjian Jasa Pelaksana Kontruksi Villa dengan sebaik-baiknya, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara yang menyatakan : "Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagi Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-Undang dinyatakan cukup untuk itu. Persetujuan – persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik."

6. BBahwa beserta uraian Gugatan diatas maka cukup beralasan bagi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar menyatakan sekaligus menetapkan sah dan berharga Perjanjian Jasa pelaksana Kontruksi Villa E (Villa Thomas) Tertanggal 5 April 2023 dan Villa A,B,C,D tertanggal 27 Juni 2023 antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi;

7. Bahwa Penggugat Rekonvensi telah melakukan pengerjaan Proyek Villa keseluruhan di pertengahan perjalanan pembangunan Villa tanpa diduga Tergugat Rekonvensi melalui Supervisornya menghentikan proyek dengan alasan adanya kontraktor yang baru yang akan menggantikan Penggugat Rekonvensi dan adanya permasalahan yang ditimbulkannya dari pihak Ketiga kemudian berdampak kepada Penggugat Rekonvensi hingga Tergugat rekonvensi memutuskan sepihak atas Perjanjian yang telah disepakati tanpa konfirmasi terlebih dahulu;

8. Bahwa dari data Rancangan Anggaran Biaya (RAB) yang mana Penggugat Rekonvensi telah banyak mengeluarkan biaya pembangunan Villa E (Villa Thomas dan Villa A,B,C,D total uang sebesar Rp.3.939.879.500,- (tiga miliar sembilan ratus tiga puluh sembilan juta

Halaman 23 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 129/Pdt.G/2024/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

delapan ratus tujuh puluh sembilan ribu lima ratus rupiah);

9. Bahwa karena Tergugat Rekonvensi memutus kontrak Perjanjian Jasa pelaksana Kontruksi Villa E (Villa Thomas) Tertanggal 5 April 2023 dan Villa A,B,C,D tertanggal 27 Juni 2023 maka dari itu sangat jelas Tergugat Rekonvensi telah ingkar janji atau Wanprestasi atas Perjanjian yang telah disepakati;

10. Bahwa Perbuatan Tergugat Rekonvensi jelas bertentangan dengan apa yang telah diperjanjikan dan Tergugat Rekonvensi lalai dalam memenuhi prestasinya mengakibatkan Penggugat Rekonvensi merasa tidak nyaman dan kecewa yang secara nyata telah melanggar isi Perjanjian yang sudah disepakati dan sudah ditanda tangani antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi yang mana telah diatur dalam Perjanjian memutus Kontrak atau perjanjian sepihak sudah jelas tindakan Tergugat Rekonvensi merupakan cidera janji dan/atau Wanprestasi;

11. Bahwa dengan adanya pemutusan kontrak/ Perjanjian Jasa pelaksana Kontruksi Villa E (Villa Thomas) Tertanggal 5 April 2023 dan Villa A,B,C,D tertanggal 27 Juni 2023 maka dari itu Tergugat Rekonvensi wajib untuk membayar sisa pembayaran Proyek atas Perjanjian Jasa Pelaksana Kontruksi yaitu sisa uang pembayaran Villa E (Villa Thomas) uang sebesar Rp. 2.357.459.250,- (dua miliar tiga ratus lima puluh tujuh juta empat ratus lima puluh sembilan ribu dua ratus lima puluh rupiah) dan untuk uang pembayaran yang belum dibayarkan Villa A,B,C, D uang sebesar Rp. 2.916.670.750,- (dua miliar sembilan ratus enam belas juta enam ratus tujuh puluh ribu tujuh ratus lima puluh rupiah) dan di total uang yang belum dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat adalah uang sebesar Rp. 5.274.130.000,- (lima miliar dua ratus tujuh puluh empat juta seratus tiga puluh ribu rupiah);

12. Bahwa Penggugat Rekonvensi juga mempunyai sangkaan yang beralasan Tergugat Rekonvensi akan ingkar dan lalai untuk memenuhi isi keputusan hukum yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dalam perkara ini karenanya Penggugat Rekonvensi memohon Pengadilan Negeri Denpasar menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000 untuk setiap harinya kepada Penggugat rekonvensi apabila ternyata Tergugat Rekonvensi lalai memenuhi isi keputusan hukum yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dalam perkara ini;

Halaman 24 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 129/Pdt.G/2024/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa agar gugatan Penggugat Rekonvensi tidak *illisoir*, mohon barang-barang milik Tergugat Rekonvensi baik yang bergerak maupun tidak bergerak, Penggugat Rekonvensi mohon terlebih dahulu agar Pengadilan Negeri Denpasar berkenan meletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap barang milik Tergugat Rekonvensi Yaitu Villa E (Villa Thomas) dan Villa A,B,C,D;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas, maka Tergugat mohon kehadiran Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa, menyidangkan dan memutus perkara ini berkenan menjatuhkan Putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat
2. Menyatakan Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)
3. Menyatakan Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*)

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

DALAM PROVISI :

- Meletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap Villa E (Villa Thomas) dan Villa A,B,C,D.

DALAM PERKARA REKONVENSI

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Sah secara Hukum atas Perjanjian Jasa pelaksana Kontruksi Villa E (Villa Thomas) Tertanggal 5 April 2023 dan Villa A,B,C,D tertanggal 27 Juni 2023;
3. Menyatakan Hukum Tergugat Rekonvensi Telah ingkar janji/ wanprestasi atas memutus sepihak atas perjanjian Jasa pelaksana Kontruksi Villa E (Villa Thomas) Tertanggal 5 April 2023 dan Villa A,B,C,D tertanggal 27 Juni 2023;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar sisa uang pembayaran Villa E (Villa Thomas) uang sebesar Rp. 2.357.459.250,- (dua miliar tiga ratus lima puluh tujuh juta empat ratus lima puluh sembilan ribu dua ratus lima puluh rupiah) dan untuk uang pembayaran

Halaman 25 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 129/Pdt.G/2024/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang belum dibayarkan Villa A,B,C, D uang sebesar Rp. 2.916.670.750,- (dua miliar sembilan ratus enam belas juta enam ratus tujuh puluh ribu tujuh ratus lima puluh rupiah) dan di total uang yang belum dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat adalah uang sebesar Rp. 5.274.130.000,- (lima miliar dua ratus tujuh puluh empat juta seratus tiga puluh ribu rupiah);

5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas Villa E (Villa Thomas) dan Villa A,B,C,D.

6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000 untuk setiap harinya jika Tergugat Rekonvensi lalai menjalankan isi putusan.

7. Memerintahkan Tergugat Rekonvensi untuk melaksanakan amar putusan perkara ini secara seketika dan sekaligus setelah setelah putusan atas perkara ini Berkekuatan hukum tetap (*inkracht*).

8. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa selanjutnya atas Jawaban Tergugat tersebut diatas, Penggugat mengajukan tanggapan/Replik secara tertulis tertanggal 12 Juni 2024 sebagaimana terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa atas tanggapan/Replik Penggugat tersebut, Tergugat mengajukan tanggapan/Duplik dan Replik Gugatan Rekonvensi secara tertulis, tertanggal 19 Juni 2024, sebagaimana terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa dengan demikian pemeriksaan perkara a quo dilanjutkan dengan pembuktian;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Kuasa Penggugat di persidangan telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi sesuai asli Laporan Penilaian atas nama PT Bali Mania Indonesia, oleh Kantor Jasa Penilaian Publik NI Made Tjandra Kasih, tertanggal 12 Januari 2024 , diberi tanda P-1;
2. Fotokopi sesuai asli Perjanjian Jasa Pelaksanaan Konstruksi tertanggal 27 Juni 2023, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi sesuai asli Perjanjian Jasa Pelaksanaan Konstruksi tertanggal 05 April 2023, diberi tanda P-3;
4. Fotokopi dari print out gambar, diberi tanda P-4;

Halaman 26 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 129/Pdt.G/2024/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Fotokopi dari print out Invoice Nomor : INV/266/246/032023, tanggal 18 Maret 2023 , diberi tanda P-5;
6. Fotokopi dari print out Invoice Nomor : INV/259/239/032023, tanggal 10 Maret 2023 , diberi tanda P-6;
7. Fotokopi dari print out Quotation Topography & Soil Test dari Tergugat tertanggal 10 Maret 2023, diberi tanda P-7;
8. Fotokopi dari print out invoice date 2 May 2023, diberi tanda P-8;
9. Fotokopi dari print out Invoice Nomor : INV/291/271/062023, tanggal 27 Juni 2023 , diberi tanda P-9;
10. Fotokopi dari print out Invoice Nomor : INV/290/270/062023, tanggal 27 Juni 2023, diberi tanda P-10;
11. Fotokopi dari print out Invoice Nomor : INV/283/263/062023, tanggal 2 Juni 2023, diberi tanda P-11;
12. Fotokopi dari print out Invoice Nomor : INV/292/272/072023, tanggal 1 Juli 2023, diberi tanda P-12;
13. Fotokopi dari print out Invoice Nomor : INV/304/284/082023, tanggal 30 Agustus 2023, diberi tanda P-13;
14. Fotokopi sesuai asli Site Plan, diberi tanda P-14;
15. Fotokopi dari print out Invoice Nomor : INV/248/227/012023, tanggal 31 Januari 2023, diberi tanda P-15;
16. Fotokopi dari print out Invoice Nomor : INV/268/248/032023, tanggal 28 Maret 2023, diberi tanda P-16;
17. Fotokopi dari print out Invoice Nomor : INV/259/239/032023, tanggal 6 Maret 2023, diberi tanda P-17;
18. Fotokopi dari print out Invoice Nomor : INV/255/235/022023, tanggal 2 Maret 2023, diberi tanda P-18;
19. Fotokopi dari print out Quotation Drawing, Nomor : 001003/III/CV-PP/2023, tanggal 3 Maret 2023, diberi tanda P-19;
20. Fotokopi dari print out Invoice Nomor : INV/259/239/032023, tanggal 10 Maret 2023 , diberi tanda P-20;
21. Fotokopi dari print out Quotation Topography & Soil Test Nomor : 001010/III/CV-PP/2023 , tertanggal 10 Maret 2023, diberi tanda P-21;
22. Fotokopi dari print out Invoice Nomor : INV/271/251/042023, tanggal 7 April 2023, diberi tanda P-22;
23. Fotokopi dari print out Invoice Nomor : INV/272/252/042023, tanggal 10 April 2023, diberi tanda P-23;

Halaman 27 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 129/Pdt.G/2024/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

24. Fotokopi dari print out , Invoice Nomor : INV/272/252/042023, tanggal 12 April 2023 dan Lampiran Print out bukti pembayaran atas Invoice tersebut melalui Bank Permata, diberi tanda P-24;
25. Fotokopi dari print out Invoice Nomor : INV/280/260/032023, tanggal 27 Mei 2023, diberi tanda P-25;
26. Fotokopi dari print out Invoice Nomor : INV/287/267/032023, tanggal 16 Juni 2023, diberi tanda P-26;
27. Fotokopi dari print out Invoice Nomor : INV/297/277/032023, tanggal 31 Juli 2023, diberi tanda P-27;
28. Fotokopi dari print out Invoice Nomor : INV/308/288/032023, tanggal 16 September 2023, diberi tanda P-28;
29. Fotokopi dari print out Invoice Nomor : INV/309/289/092023, tanggal 3 Oktober 2023, diberi tanda P-29;
30. Fotokopi dari fotokopi Site: Tumbak Bayuh 2-Villa Tomas (Payment Based On Invoices), diberi tanda P-30;
31. Fotokopi dari fotokopi Site: Tumbak Bayuh 2-Unit ABCDE (Payment as stated in the contract) , diberi tanda P-31;
32. Fotokopi dari fotokopi Kuitansi untuk pembayaran kearipan budaya local pemakaian jalan swadaya Intaran 2 tertanggal 27 Desember 2022, diberi tanda P-32;
33. Fotokopi dari print out Transfer Receipt Permata Bank 27 May 2024, diberi tanda P-33;
34. Fotokopi dari fotokopi Surat Pernyataan Kesepakatan Mepunia sebagai tanda terima uang sebesar Rp. 50.000.000 , diberi tanda P-34;
35. Fotokopi dari fotokopi bukti transfer kepada LPD Desa Adat Tumbak tertanggal 2 Mei 2023, diberi tanda P-35;
36. Fotokopi dari print out bukti Transfer senilai Rp. 50.000.000 tertanggal 26 Januari 2024, diberi tanda P-36;
37. Fotokopi dari print out lampiran Permata Bank, No. Rekening : 4125497344, atas nama Filip Marian, tanggal 1 Oktober 2023, diberi tanda P-37;
38. Fotokopi dari print out lampiran Permata Bank, No. Rekening : 4125497344, atas nama Filip Marian, tanggal 1 September 2023, diberi tanda P-38;
39. Fotokopi dari print out, lampiran Permata Bank, No. Rekening : 4125497344, atas nama Filip Marian, tanggal 1 Mei 2023, diberi tanda P-39;

Halaman 28 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 129/Pdt.G/2024/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

40. Fotokopi dari print out , lampiran Permata Bank, No. Rekening : 4125497344, atas nama Filip Marian, tanggal 1 November 2023, diberi tanda P-40;
41. Fotokopi dari print out , lampiran Permata Bank, No. Rekening : 4125497344, atas nama Filip Marian, tanggal 1 Agustus 2023, diberi tanda P-41;
42. Fotokopi dari print out, lampiran Permata Bank, No. Rekening : 4125497344, atas nama Filip Marian, tanggal 1 Desember 2023, diberi tanda P-42;
43. Fotokopi dari print out, lampiran Permata Bank, No. Rekening : 4125497344, atas nama Filip Marian, tanggal 1 Juli 2023, diberi tanda P-43;
44. Fotokopi dari print out, lampiran Permata Bank, No. Rekening : 4125497344, atas nama Filip Marian, tanggal 1 Januari 2023, diberi tanda P-44;
45. Fotokopi dari print out, lampiran Permata Bank, No. Rekening : 4125497344, atas nama Filip Marian, tanggal 1 April 2023, diberi tanda P-45;
46. Fotokopi dari print out, lampiran Permata Bank, No. Rekening : 4125497344, atas nama Filip Marian, tanggal 1 Juni 2023, diberi tanda P-46;
47. Fotokopi dari print out, lampiran Permata Bank, No. Rekening : 4125497344, atas nama Filip Marian, tanggal 1 Oktober 2023, diberi tanda P-47;
48. Fotokopi dari print out, lampiran Permata Bank, No. Rekening : 4125497344, atas nama Filip Marian, tanggal 1 September 2022, diberi tanda P-48;
49. Fotokopi dari print out Lampiran Permata Bank, No. Rekening : 4122046600, atas nama PT Bali Mania Indonesia, tanggal 1 Juni 2023, diberi tanda P-49;
50. Fotokopi dari print out Lampiran Permata Bank, No. Rekening : 4122046600, atas nama PT Bali Mania Indonesia, tanggal 1 Februari 2023, diberi tanda P-50;
51. Fotokopi dari print out Lampiran Permata Bank, No. Rekening : 4122046600, atas nama PT Bali Mania Indonesia, tanggal 1 November 2022, diberi tanda P-51;

Halaman 29 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 129/Pdt.G/2024/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

52. Fotokopi dari print out foto, Foto – foto Project yang tidak selesai, setelah ditinggal oleh Tergugat, dan sebelum dilakukan penilaian oleh Kantor Jasa Penilaian Publik, diberi tanda P-52;

53. Fotokopi dari print out foto, Foto Pertemuan Kuasa Penggugat dan Tergugat, diberi tanda P-53;

54. Fotokopi sesuai asli, Surat dari Kuasa Hukum Penggugat kepada Tergugat tertanggal 23 Juni 2023, Perihal : Undangan Pembahasan, diberi tanda P-54;

55. Fotokopi dari fotokopi, bukti pembayaran perihal punia tertanggal 23 April 2023, diberi tanda P-54;

Menimbang, bahwa kesemua fotokopi alat bukti surat tersebut telah dilegalisir, dibubuhi bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan fotokopiannya;

Menimbang, bahwa Tergugat di persidangan untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi dari fotokopi Surat Perjanjian Jasa Pelaksana Kontruksi, Tanggal 05 April 2023 antara Andri Apriansyah (Tergugat) dan Filip Marian (Penggugat) terkait objek Pembangunan villa E (Villa Thomas), diberi tanda T-1 ;

2. Fotokopi sesuai asli Surat Perjanjian Jasa Pelaksana Kontruksi, Tanggal 27 Juni 2023 antara Andri Apriansyah (Tergugat) dan Filip Marian (Penggugat) terkait objek Pembangunan villa A,B,C, dan D , diberi tanda T-2 ;

3. Fotokopi dari fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 1713, Desa Tumbak Bayuh,Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung , diberi tanda T-3 ;

4. Fotokopi dari print out Percakapan Whatsapp (WA) Tanggal 13 juni 2023 antara Kelian Dinas Banjar Kelepekan dengan staff kantor Pro Project adanya Kompensasi yang harus dibayarkan, diberi tanda T-4 ;

5. Fotokopi dari fotokopi Surat Pemberitahuan dari Subak Kelepekan Banjar Dangin Semema Desa Tumbak Banyuh, Nomor SUBKEL/DS/2023 Perihal: kompensasi deker/ Penggunaan Jalan Usaha Tani subak kelepekan banjar dangin sema, Desa Tumbak Bayuh Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung tanggal 26 maret 2023, diberi tanda T-5 ;

6. Fotokopi dari print out Percakapan Whatsapp (WA) tanggal 13 Juni 2023, diberi tanda T-6 ;

Halaman 30 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 129/Pdt.G/2024/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Fotokopi dari print out Percakapan Whatsapp (WA) tanggal 10 oktober 2023 , diberi tanda T-7 ;
8. Fotokopi dari screenshot Percakapan Whatsapp (WA) tanggal 11 april 2023, diberi tanda T-8 ;
9. Fotokopi dari screenshot Percakapan WhatsApp (WA) antara Putu Kaseh Subak dengan Staff Kantor Pro Project tanggal 28 November 2023 , diberi tanda T-9 ;
10. Fotokopi dari print out Bukti Percakapan dalam Group WhatsApp pada tanggal 26/09/2023 , diberi tanda T-10 ;
11. Fotokopi sesuai asli Tata Letak (Lay out) yang akan dilakukan Pembangunan di villa ABCD dan Villa E (Thomas), diberi tanda T-11 ;
12. Fotokopi sesuai asli Invoice atau Tagihan Pembayaran No. 00746 tanggal 18 September 2023 dari Pro Project (Tergugat) kepada PT.Bali Mania (Penggugat) yang belum dibayarkan Rp.13.000.000,- (tiga belas juta rupiah), diberi tanda T-12 ;
13. Fotokopi dari print out Invoice atau Tagihan Pembayaran No. INV/333/3013/122023, tanggal 1 Desember 2023 , diberi tanda T-13 ;
14. Fotokopi dari print out Invoice atau Tagihan Pembayaran No.INV/316/296/102023 tanggal 24 Oktober 2023, diberi tanda T-14 ;
15. Fotokopi dari print out Invoice atau Tagihan Pembayaran No. 00952 date 11 October 2023 , diberi tanda T-15 ;
16. Fotokopi dari print out Opname Pekerjaan Proyek Tumbak Bayuh Filip 16 Juni 2023 Pak Nur, diberi tanda T-16 ;
17. Fotokopi dari print out Bukti Photo (gambar) kontraktor lain sedang bekerja di Lokasi Villa ABCD dan Villa E (Thomas) tanggal 16 Juni 2024, diberi tanda T-17 ;
18. Fotokopi sesuai asli Notulen dan Surat Pernyataan yang dibuat tanggal 3 Maret 2023 , diberi tanda T-18 ;
19. Fotokopi sesuai asli Bukti Percakapan WhatsApp , diberi tanda T-19 ;
20. Fotokopi dari print out Bukti Photo Kuasa Hukum dari Filip Marian (Penggugat) memerintahkan kepada ANDRI APRIANSYAH (Tergugat) pada tanggal 30 November 2023 di Warung Mina, diberi tanda T-20 ;
21. Fotokopi dari print out Bukti Percakapan Group WhatsApp Filip Tumbak Bayuh antara FILIP MARIAN (Penggugat) dengan ANDRI APRIANSYAH (Tergugat) tertanggal 10 Oktober 2023, diberi tanda T-21 ;

Halaman 31 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 129/Pdt.G/2024/PN Dps

Disclaimer

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



22. Fotokopi dari print out Resume mediasi tanggal 29 April 2024 dari Pihak Andri Apriansyah (Tergugat) , diberi tanda T-22 ;
23. Fotokopi dari print out Bukti foto pekerja tukang tanggal 5 desember 2023, diberi tanda T-23 ;
24. Fotokopi dari print out ecourt Putusan Nomor 1302/Pdt.G/2022/PN Dps, diberi tanda T-24 ;
25. Fotokopi sesuai asli Surat Kepada Yth.Sdr.Andri Apriyansah, perihal undangan pembahasan pada tanggal 23 juni 2023 , diberi tanda T-25 ;
26. Fotokopi dari fotokopi Surat Kuasa dari Filip Marian (Penggugat) ke I Nyoman Gede Widhiarsana tanggal 4 April 2023 , diberi tanda T-26 ;
27. Fotokopi dari print out Foto , diberi tanda T-27 ;
28. Fotokopi dari print out Foto , diberi tanda T-28 ;
29. Fotokopi dari print out Foto, diberi tanda T-29 ;
30. Fotokopi dari print out Foto , diberi tanda T-30 ;
31. Fotokopi dari print out Foto , diberi tanda T-31 ;
32. Fotokopi dari print out Foto , diberi tanda T-32 ;
33. Fotokopi dari print out foto perjanjian akses jalan bersama dan screenshot chat WhatsApp , diberi tanda T-33 ;

Menimbang, bahwa kesemua fotokopi alat bukti surat tersebut telah dilegalisir, dibubuhi bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan fotokopiannya;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalil gugatannya disamping mengajukan alat bukti surat juga mengajukan 4 (empat) orang saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi I Wayan Sumertadana;

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat karena saksi karyawan Penggugat tetapi tidak ada hubungan keluarga;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan Tergugat tetapi pernah bertemu sekali tidak ada hubungan pekerjaan maupun keluarga;
- Bahwa terkait pengerjaan proyek villa milik Penggugat yang berlokasi di Desa Tumbak Bayuh, Br. Klepekan, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung.
- Bahwa saksi yang meneruskan proyek villa tersebut.
- Bahwa saksi bekerja dengan Penggugat sebagai construction manager.

Halaman 32 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 129/Pdt.G/2024/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tugas saksi lebih ke pengawasan.
- Bahwa saksi bekerja dengan Penggugat sejak 15 November 2023;
- Bahwa selama saksi kerja disana tidak ada yang menghambat pekerjaan sampai sekarang.
- Bahwa selama saksi bekerja disana dengan Penggugat tidak ada sama sekali halangan dari pihak ketiga;
- Bahwa setahu saksi selama bekerja sebagai Pengawas, tidak ada pihak ke 3 yang menghambat atau halangan pelaksanaan proyek;
- Bahwa Tergugat berhenti dan tidak lagi bekerja pada tanggal 30 november 2023;
- Bahwa kontraktor baru itu mulai mengerjakan proyek yang ditinggalkan oleh Tergugat dari pebruari 2024;
- Bahwa selama rentan waktu November 2023 sampai dengan Pebruari 2024 tidak ada pengerjaan villa A kosong waktu itu saat 30 November 2023, villa B 5 %, villa C 7% dan villa D pengerjaan hanya sekitar 10 %, dan villa thomas pengerjaan hanya sampai 20 %;
- Bahwa sebenarnya target jangka waktu pengerjaan villa tersebut selama 1 tahun dengan jangka waktu april 2023-april 2024;
- Bahwa kalau dari November 2023 sampai 2024 ini dilanjutkan tetap tidak akan selesai karena masih jauh dari tergetnya;
- Bahwa setahu saksi bahan bangunan bisa sampai ke areal proyek;
- Bahwa kalau saksi sebagai kontraktor, saksi akan melakukan pengecekan tata ruang untuk tahu apakah bisa dilakukan suatu proyek itu atau tidak;
- Bahwa saksi wajib memintakan SHM untuk pengurusan ijin;
- Bahwa sebelum saksi melanjutkan proyek itu saksi harus tetap pendekatan dengan Kelian Banjar supaya tahu procedural Masyarakat supaya tidak meloncati Masyarakat agar tidak ada hambatan dalam melanjutkan proyek itu karena jalannya tidak bisa dilewati oleh truk;
- Bahwa saksi sudah melakukan pendekatan sehingga tidak ada masalah untuk pengerjaan proyek itu;
- Bahwa dari saksi sebagai kontraktor sudah koordinasi terkait jalan yang rusak dan ikut kena urunan banjar;
- Bahwa dari saksi yang membayar karena mempergunakan jalan itu;

Halaman 33 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 129/Pdt.G/2024/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang membayar administrasi tersebut adalah saksi selaku pihak kontraktor;
- Bahwa pada saat bahwa yang saksi awasi adalah proyek dan segala operasional dan langsung ke TKP;
- Bahwa saksi pernah mengontrol saat pengerjaan kontraktor yang pertama, ada keluhan truk tidak bisa masuk tapi setahu saksi untuk engkel bisa masuk;
- Bahwa jalan itu tidak boleh truk masuk tetapi truk engkel bisa masuk;
- Bahwa setelah ditunjukkan bukti P-1 Saksi pernah bertemu dengan petugas KJJIP Made Candra Kasih dan mendampingi langsung, foto tersebut waktu proyek ditinggalkan, saksi langsung yang cek proyek itu;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat secara langsung isi perjanjian antara Penggugat dan Tergugat, hanya saksi mengetahui bahwa memang ada perjanjian;
- Bahwa setahu saksi perjanjiannya obyeknya adalah terkait dengan proyek pembangunan Villa Thomas karena pemiliknya namanya Thomas;
- Bahwa Saksi tidak tahu nomor sertifikatnya tetapi mengetahui batas tanahnya;
- Bahwa Saksi tidak tahu SHM namun batasnya sebelah barat tanah milik, timur tanah milik, utara parit dan selatan jalan;
- Bahwa setahu saksi pemilik tanah di Villa E Thomas itu tanahnya milik Pak Senia ;
- Bahwa mengenai tanahnya ada sita jaminan, saksi tidak mengetahui;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui terkait pembicaraan antara kelian Klepekan dengan staf Tergugat terkait jalan;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui terkait belum dibayarnya punia atau redistribusi dan tidak pernah diberitahu Pak Filip, itu suratnya bulan Desember dan bulan Februari sudah dibayarkan setelah Tergugat dikeluarkan dari sana;
- Bahwa Tidak ada yang mengatakan truk itu bisa masuk;
- Bahwa setahu saksi tidak ada pekerjaan tambahan yang menghambat pengerjaan Tergugat;

Halaman 34 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 129/Pdt.G/2024/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak tahu surat keputusan / penghentian Tergugat untuk bekerja disana;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui ada kesepakatan tambahan waktu pengerjaan untuk pekerjaan tambahan yang diberikan ke Tergugat;
- Bahwa villa Thomas sudah tahap kedua pengerjaannya dimana tahap pertama sudah dibayar, untuk yang pertama saksi tidak tahu tetapi yang tahap kedua tetapi tingkat konstruksinya mangkrak maka diambil alih oleh kontraktor yang baru karena spec dan progressnya tidak sesuai dengan yang kami harapkan;
- Bahwa ada penilai independent untuk menilai semua tanahpun dinilai, untuk bedeng dan design saksi tidak tahu;
- Bahwa penilaian itu diperuntukkan untuk tujuan hanya untuk menilai berapa nilai proyek yang sudah ada secara umum mereka datang untuk mengecek secara visual;
- Bahwa tidak ada soil test atau tahu tanah gembur atau tidak karena hanya secara visual saja;
- Bahwa saksi tidak tahu tentang pembayaran pengerjaan yang sudah selesai dan tidak pernah melihat suratnya;
- Bahwa setahu saksi Filip adalah owner dari PT Bali Mania Indonesia dan Filip investasi villa melalui PT Bali Mania;
- Bahwa setahu saksi Filip bukan pemilik villa tetapi investasi disitu melalui PT Bali Mania;
- Bahwa saksi sebagai pengawas konstruksi bukan sebagai manager;
- Bahwa pernah ada surat dari subak kalau retribusi belum dibayar, namun subak tidak pernah menghentikan proyek Pembangunan;
- Bahwa saksi mengetahui designnya tetapi saksi tidak mengetahui nominal designnya;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut Para Pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulannya masing-masing;

2. Saksi Kadek Cuinlong;

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat karena saksi karyawan Penggugat tetapi tidak ada hubungan keluarga;
- Bahwa pengerjaan unit villa atas perintah Penggugat karena sempat tertunda karena terbelang dan dari Penggugat mengambil kontraktor saksi untuk mengerjakan itu.

Halaman 35 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 129/Pdt.G/2024/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pengerjaan villa Kepada Tergugat diberikan oleh PT Bali Mania Indonesia.
- Bahwa saksi sempat koordinasi dengan Pak Kelian menanyakan apa saja mobil yang bisa masuk kecuali truk dan untuk engkel silahkan bisa masuk;
- Bahwa Saksi mengecek bangunan, untuk pondasi c dan d kami ulang karena supaya sesuai dengan spec kita karena kita tidak berani melanjutkan karena hanya ada pasir dan semen saja;
- Bahwa kenapa saksi melanjutkan proyek itu oleh karena ada info dari Filip untuk melanjutkan proyeknya;
- Bahwa saksi tidak tahu nominal harga yang disepakati;
- Bahwa saksi tahu akan dikenakan harga lagi karena resiko;
- Bahwa saksi tidak tahu terkait perjanjian Tergugat;
- Bahwa untuk jalan menuju areal proyek lebar keseluruhan 3 meter dari jalan subak 3 meter dipotong jalan subak kurang lebih 170 meter;
- Bahwa Filip mmeberitahu akses jalan ada khusus portal jalan untuk filip selain jalan subak;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang membuat jalan karena hanya melanjutkan;
- Bahwa saksi mengecek SHM karena harus tahu proyek awal dan lanjutan apakah fungsinya layak untuk tempat tinggal atau tidak dan untuk mengecek tata ruangnya;
- Bahwa saksi pernah bertemu owner tanah yaitu Pak Senia;
- Bahwa Pak Senia tidak menginformasikan kalau bangunan melewati tanah tersebut;
- Bahwa saksi sudah cek ke BPN dan itupun sudah diselesaikan dengan Filip yang melenceng tetapi Pak Sunia tidak info terkait itu;
- Bahwa saksi melihat kemiringan bangunan tetapi dibuat lurus sehingga melewati garis tetapi sudah diselesaikan;
- Bahwa untuk kanal kecil sehingga membuat banjir dan banyak sampah dan itupun kami bongkar;
- Bahwa ada kanal tapi kecil dan itu tidak layak;
- Bahwa saksi mengetahui dari Banjar diperbolehkan tetapi dari Subak hanya diperbolehkan 4 meter;
- Bahwa saksi tidak mengetahui surat penghentian Tergugat Cuma Filip menyampaikan melanjutkan proyek;

Halaman 36 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 129/Pdt.G/2024/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dalam kontrak saksi terlihat nama PT nya;
- Bahwa saksi tidak menggunakan fasilitas kontraktor yang lama dan membuat fasilitas yang baru seperti bedeng;
- Bahwa untuk jalan itu milik pemilik tanah bukan milik kontraktor lama tetapi hanya mengerjakan saja;
- Bahwa kontraktor yang lama dan baru jika ada pekerjaan tambahan dibuatkan kesepakatan;
- Bahwa sebelum kontrak dari saksi sendiri yang bayar redistribusi bukan dari Filip karena sudah include saat saksi masuk dan saksi yang bayar;
- Bahwa tanggal kontrak saksi lupa tetapi bulannya Februari 2024;
- Bahwa saksi tidak tahu kontrak yang sebelumnya;
- Bahwa untuk pajak keseluruhan pembangunan villa atau konstruksi kami belum ada kesepakatan;
- Bahwa belum ada info dari Filip terkait pajak pph;
- Bahwa Penggugat tidak pernah mengusir Tergugat dan Tergugat keluar sendiri;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut Para Pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulannya masing-masing;

3. Saksi Anne Chrisendy;

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat tetapi tidak ada hubungan pekerjaan dan tahu Tergugat;
- Bahwa Saksi mengetahui ada masalah antara Tergugat dan Penggugat.
- Bahwa Saksi mengetahui masalahnya secara general, masalah ada keterlambatan pembangunan proyek villa di Desa Tumbak Bayuh, Br. Klepekan, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung.
- Bahwa Saksi mengetahui yang mengerjakan proyek pembangunan villa adalah Tergugat dan pemilik proyek adalah Penggugat.
- Bahwa Saksi tidak mengetahui secara pasti perjanjian-perjanjian di pembangunan proyek tersebut.
- Bahwa Saksi mengetahui biaya dari proyek tersebut karena setiap ada transaksi keluar atau masuk, saksi mengetahuinya karena itu pekerjaan saksi sebagai asisten.
- Bahwa sepengetahuan saksi, proyek tersebut belum selesai.
- Bahwa saksi bekerja dengan Penggugat sebagai Asisten.

Halaman 37 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 129/Pdt.G/2024/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tugas saksi lebih ke administrasi.
- Bahwa apabila ada pembayaran keluar juga merupakan tugas saksi.
- Bahwa saksi pernah mencatatkan pembayaran-pembayaran kepada rekening a.n Andi Apriansyah.
- Bahwa saksi yang membuat rekapitulasi berdasarkan dari *invoice* dan bukti transfer yang saksi terima dari Filip Marian.
- Bahwa saksi tidak ingat apakah ada transfer sebesar Rp50.000.000 dari Filip Marian kepada para pengurug namun saksi merasa apabila sudah ada dicatatkan, maka transaksi itu benar adanya.
- Bahwa saksi tidak pernah melihat Bank Statement dari Bank Permata karena diberikan langsung dalam bentuk amplop kepada Filip Marian.
- Bahwa sebagian besar *invoice* bukti keluar diberikan kepada rekening Tergugat.
- Bahwa saksi tidak mengetahui nilai keseluruhan pembangunan villa, namun saksi mengetahui bahwa tiap villa memiliki nilai yang berbeda.
- Bahwa saat ada pemberian *invoice* kepada Tergugat, prosesnya bertahap.
- Bahwa saksi pernah berkomunikasi dengan Tergugat saat adanya *meeting* karena pada saat itu saksi bertugas untuk mencatat jalannya *meeting*.
- Bahwa saksi mengetahui proyek belum selesai karena saksi mendengar dari Filip Marian dan Saksi juga kerap datang ke lapangan dan melihat proyek tersebut.
- Bahwa terakhir kali Saksi datang ke lapangan sudah lama, sekitar 1 tahun yang lalu dan hanya Villa Thomas saja yang sudah ada pondasinya.
- Bahwa menurut Saksi pembangunan Villa Thomas pembangunannya belum sampai 50%.
- Bahwa saat saksi melakukan transfer, transfernya dilakukan secara bertahap.
- Bahwa pembayaran tidak hanya ada pembayaran pertama, kedua, ketiga, tetapi juga ada pembayaran kecil-kecil lainnya yang bertahap.

Halaman 38 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 129/Pdt.G/2024/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setiap melakukan pembayaran, saksi selalu melihat *invoice* untuk pembayaran apa kemudian saksi akan menuliskannya di detail transaksi.
- Bahwa pembayaran untuk Villa Thomas sudah dilakukan sebanyak 4 tahap dan sudah banyak dana yang dikeluarkan.
- Bahwa pembayaran akses jalan memiliki *invoice*.
- Bahwa ada pembayaran yang belum dibayarkan karena proyek yang tidak berjalan sesuai jadwal yang diajukan sehingga Filip Marian tidak melanjutkan pembayaran.
- Bahwa saudara saksi tidak hafal dengan orang-orang yang memiliki ikatan sewa menyewa dengan Filip Marian.
- Bahwa saudara saksi mengetahui adanya sengketa karena saudara saksi ada di tempat saat dilaksanakannya meeting.
- Bahwa saksi lupa tanggal pasti adanya perjanjian konstruksi antara Penggugat dan Tergugat, hanya saja tahunnya di tahun 2023.
- Bahwa saksi merasa sudah ada pekerjaan yang dilakukan oleh Tergugat sebagai kontraktor. Hanya saja saksi kurang yakin karena saksi hanya ke lapangan pada saat Villa Thomas sudah dibuat.
- Bahwa saksi kurang tau tentang pengurangan tetapi saksi tau bahwa bangunan tersebut ada di atas persawahan.
- Bahwa saksi tidak pernah melihat sertifikat terkait bangunan-bangunan tersebut.
- Bahwa saudara saksi tidak pernah mendapat surat dari Desa.
- Bahwa saudara saksi kurang tau terkait masalah pembayaran retribusi yang belum dilakukan oleh Filip Marian sehingga pembangunan menjadi terhambat.
- Bahwa seluruh pembayaran merupakan tanggungjawab dari Filip Marian dan saksi hanya menerima laporannya saja.
- Bahwa menurut saksi Truk bisa masuk ke daerah proyek, namun saksi belum pernah melihat Truk di daerah proyek.
- Bahwa saksi tidak pernah mengetahui komunikasi langsung antara Penggugat dan Tergugat karena saksi tidak setiap saat berada bersama Penggugat.
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah ada keributan antara pemilik tanah dengan Filip Marian.
- Bahwa setahu saksi tidak ada surat pemberhentian resmi dari Filip Marian kepada Tergugat.

Halaman 39 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 129/Pdt.G/2024/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah Villa Thomas sudah selesai tahap pertama atau kedua, namun secara logika saksi merasa pembangunan sudah selesai karena telah melakukan pembayaran.
- Bahwa pembayaran tahap kedua Villa Thomas sudah dilakukan.
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah ada invoice yang belum terbayarkan atau tidak kepada kontraktor.
- Bahwa ada 2 kontraktor lain di lapangan selain Tergugat.
- Bahwa saksi melihat ada pembuatan perintah konstruksi baru namun saksi tidak tahu detail kapan dilaksanakannya.
- Bahwa sepengetahuan saksi saudara Filip Marian sedang dalam proses mengurus PBB dan SHM.
- Bahwa saksi sudah bekerja di PT Bali Mania Indonesia sejak tahun 2022.
- Bahwa saksi pernah melihat revisi kontrak pembayaran namun tidak mengingat secara detail apa saja yang termasuk kedalam kontrak pembayaran tersebut.
- Bahwa saksi tidak tahu berapa lama durasi pertemuan pada saat penggugat melakukan revisi.
- Bahwa saksi tidak tahu apakah tanah sudah dibayarkan atau belum, namun jika ada invoiceny menurut saksi sudah dibayarkan.
- Bahwa saksi tidak ingat tentang surat pernyataan penambahan tenaga pekerja di tanggal 3 Maret 2023.
- Bahwa saksi tidak tahu ada surat keputusan kerja.
- Bahwa saksi tahu ada mark up harga antara Tergugat dan Client namun tidak tahu detailnya.
- Bahwa saksi tidak pernah melihat Penggugat dan Tergugat saat berada di Notaris.
- Bahwa PT Bali Mania bergerak di bidang real estate.
- Bahwa saksi tidak mengetahui pada bulan November 2023 ada tenaga kerja dari Tergugat yang keluar.
- Bahwa saudara saksi tidak mengetahui ada kontrak yang belum selesai antara penggugat dan tergugat.
- Bahwa saksi tidak tahu ada musyawarah antara Penggugat, Notaris, dan Desa untuk menyelesaikan permasalahan.
- Bahwa saksi membuat kontrak baru untuk Filip Marian dengan kontraktor yang baru.

Halaman 40 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 129/Pdt.G/2024/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut Para Pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulannya masing-masing;

4. Saksi Made Kartika;

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat tetapi tidak ada hubungan pekerjaan dan kenal Tergugat tetapi tidak ada hubungan pekerjaan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui adanya permasalahan antara Penggugat dan Tergugat.
- Bahwa saksi mengetahui terkait jalan lingkungan dan jalan kontrak terkait pembangunan villa di Desa Tumbak Bayuh, Br. Klepekan, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung.
- Bahwa saksi mengetahui akses jalan tersebut karena keluarga saksi merupakan pemiliknya.
- Bahwa saksi mengetahui adanya pembangunan yang dilakukan oleh PT Bali Mania Indonesia.
- Bahwa saksi tidak pernah mengalami permasalahan dengan pemilik PT Bali Mania Indonesia.
- Bahwa jalan pembangunan villa tersebut melewati rumah milik keluarga saksi.
- Bahwa lebar jalan sudah berubah menjadi lebih lebar.
- Bahwa yang melakukan pelebaran jalan merupakan keluarga saudara saksi.
- Bahwa keluarga saksi pernah melakukan pembayaran kepada kontraktor untuk melakukan pelebaran jalan agar mobil-mobil proyek dapat memiliki akses ke pembangunan proyek
- Bahwa adik saksi yang melakukan pembayaran sebesar Rp50.000.000 untuk pelebaran jalan setelah ditandatangani oleh saksi dan pembayaran dilakukan melalui LPD Desa Adat Tumbak Bayuh.
- Bahwa tidak pernah ada ancaman secara fisik selama pembangunan berlangsung.
- Bahwa jalan sudah ada sebelum ada proyek tetapi hanya sampai di depan rumah saksi saja, sisanya masih berupa tanah.
- Bahwa pelebaran jalan dilakukan dengan kesepakatan dari keluarga saksi dan bukan merupakan kewajiban dari pihak lain.
- Bahwa saksi tidak pernah ikut campur soal izin dari pembangunan tanah.
- Bahwa jalan untuk menuju proyek villa tersebut jaraknya sekitar 2 meter.

Halaman 41 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 129/Pdt.G/2024/PN Dps



- Bahwa tanah merupakan hasil lelang dari KPKM dan status kepemilikannya masih menjadi milik keluarga saksi.
- Bahwa permasalahan tanah tersebut masih dalam tahap sengketa.
- Bahwa pada saat transaksi dengan Filip Marian dan Kontraktor, saudara saksi pernah mengatakan bahwa truk tidak bisa masuk ke daerah tersebut.
- Bahwa pelebaran jalan dilakukan sebelum mulai pembangunan villa.
- Bahwa uang untuk melakukan pelebaran jalan adalah milik keluarga saksi.
- Bahwa sebelum dilakukan pelebaran jalan, ada truk yang bisa masuk namun selalu ditegur oleh Banjar setempat.
- Bahwa saksi melakukan pembayaran untuk pelebaran jalan pada tanggal 23 April 2023.
- Bahwa saksi pernah berbicara dengan Filip Marian bahwa pembangunan yang dilakukan tidak sesuai dengan gambar situasinya.
- Bahwa tidak pernah ada permasalahan dari banjar terkait pembangunan yang dilakukan tidak sesuai dengan gambar situasinya.
- Bahwa Filip Marian tidak pernah diberikan surat oleh Banjar terkait pembayaran, yang terlibat hanyalah Klian Banjar dan Kontraktor.
- Bahwa saksi pernah melihat surat tentang pembayaran yang masih harus dibayarkan ke Bank BPD atas nama pura pemulung carik subak.
- Bahwa jika akses yang dilalui oleh pembangunan villa luasnya lebih dari 8 are, maka Filip Marian harus membayar lagi.
- Bahwa saksi tidak pernah memiliki permasalahan dengan Filip Marian.
- Bahwa saksi tidak pernah membangun tembok ataupun menghalangi akses jalan untuk membawa material ke proyek villa.

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut Para Pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulannya masing-masing;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk menguatkan dalil gugatannya disamping mengajukan alat bukti surat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi dan 1 (satu) ahli yang memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi I Nyoman Gede Widhiarsana;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi kenal Penggugat dan Tergugat tetapi tidak ada hubungan keluarga;
- Bahwa dilihat dari surat kuasa tertanggal 4 april 2023, saksi 1 dan 2 sudah tidak bekerja di Penggugat sebagai keamanan di area proyek untuk mengawasi ;
- Bahwa saksi mengetahui ada masalah dalam proses pembangunan karena kesulitan untuk akses masuk material;
- Bahwa masalah ada karena proses pembangunan proyek villa;
- Bahwa mengenai langkah langkah saksi yang mana mendapatkan kuasa dari pak Filip (Penggugat) berdasarkan Surat kuasa dan mendapatkan kuasa juga dari Pro project (Tergugat), langkah nya pertama komunikasi dengan pak kelian yang harus di kerjakan dan dari tergugat mengirim orang (staff) ;
- Bahwa saksi ditugaskan untuk pengamanan dan pengawasan proyek termasuk mediasi kepada lingkungan;
- Bahwa proyek sudah berjalan;
- Bahwa permasalahan akses jalan yang dimaksud adalah tidak bisa masuknya truk;
- Bahwa langkah mediasi kepada lingkungan yang dimaksud adalah melakukan komunikasi dengan Kelian Banjar, di sanalah ditemukan ada nilai-nilai yang harus dibayarkan, lalu Tergugat mengarahkan orang bersama dengan saksi untuk bertemu Kelian Banjar, kami sudah membayarkan semua tetapi hanya dianggap membayar akses masuk jalan paving dan tidak sampai ke lokasi. Akhirnya pihak Banjar meminta pembayaran tambahan untuk menggunakan jalan, lalu saksi negoiasi dengan pemilik tanah, pemilik tanah menyanggupi untuk melihat, akhirnya dibayarkan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tepat kapan dibayarkannya uang- uang yang diminta pihak banjar tersebut;
- Bahwa saksi pernah melihat pihak keluarga pemilik memberikan bukti transfer;
- Bahwa saksi mengetahui dan bersama-sama ada dilapangan, benar ada permasalahan jalan mengerucut hingga truk tidak bisa lewat;
- Bahwa saksi diberikan kuasa oleh Tergugat dan Penggugat untuk menyelesaikan permasalahan tersebut;
- Bahwa saksi mendengar ada permintaan dari subak untuk menggunakan jalan, harus membayar ;

Halaman 43 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 129/Pdt.G/2024/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sudah dibayar namun tetap dipersulit sehingga truk tidak bisa masuk dan memperlambat pembangunan ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui pengeluaran di luar RAB ditanggung oleh pak Filip atau Pak Angga;
- Bahwa mediasi banjar yang hadir hanya pemiik tanah di banjar, hasilnya mereka tetap meminta kompensasi;
- Bahwa belum ada diberikan kompensasi sehingga jalan masuk dipersulit;
- Bahwa akhirnya pembangunan terbengkalai dikarenakan tidak ada akses jalan masuk;
- Bahwa masalah timbul karena akses jalan tidak bisa digunakan;
- Bahwa tidak pernah ada solusi lain baik dari pak filip atau siapapun terkait masalah;
- Bahwa saksi mengetahui tergugat diputus kontraknya secara sepihak;
- Bahwa subak tetap mengizinkan pembangunan, tetapi akses jalan tidak diizinkan;
- Bahwa saksi mengetahui perjanjian jasa pembangunan proyek tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa yang membuat perjanjian tersebut ;
- Bahwa surat kuasa yang diberikan kepada saksi awalnya perihal pintu masuk diusik PLN, saksi mengurus pengadaan listrik PLN, pengurukan tanah, dan mediasi ke lingkungan karena akses jalan masuk ke lokasi dipersulit;
- Bahwa surat kuasa yang diberikan saksi tidak ada batas waktu, hanya tergantung pada selesai atau tidaknya tugas-tugas. Jika tugas mengurus pengadaan listrik PLN, pengurukan tanah, dan mediasi ke lingkungan maka surat kontrak selesai;
- Bahwa saksi terakhir kali ke lokasi adalah sekitar akhir tahun 2023;
- Bahwa terakhir saksi melihat ada orang bekerja di lokasi proyek tetapi saksi mendapatkan informasi dari tergugat bahwa terjadi pemutusan kerja;
- Bahwa tergugat menginformasikan terkait pemutusan kerja via telepon;

Halaman 44 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 129/Pdt.G/2024/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak menanyakan batas waktu perjanjian kepada tergugat, hanya disampaikan diambil alih;
- Bahwa saksi sempat menjadi penengah saat terjadi masalah dengan banjar;
- Bahwa saksi tidak hadir dalam paruman banjar karena diwakili oleh pemilik tanah saja yang diundang tetapi saat bertemu prajuru-prajuru saksi hadir dan tergugat diwakili oleh satu staff tergugat atas nama Agus;
- Bahwa saksi mendapatkan info hasil paruman banjar tersebut, akan ada dimintai pembayaran yang harus diselesaikan yaitu sejumlah Rp18.000.000, akhirnya sepakat dan bertemu dengan bendahara banjar dengan perintah kelian dinas. Kami bertemu dan saksi melihat sudah dibayarkan oleh staff tergugat dan ada dokumennya;
- Bahwa masalah belum selesai setelah pembayaran sejumlah Rp18.000.000, pembayaran tambahan sejumlah Rp50.000.000, tidak tahu bentuknya apa tetapi pertama dimintai kepada pengontrak tetapi pengontrak tidak bersedia dan akhirnya pemilik tanah yang membayarkan, bukti transfer dikirimkan kepada saksi;
- Bahwa pengontrak menolak untuk membayar dikarenakan beban dianggap tanggungjawab pemilik tanah;
- Bahwa saksi mengetahui pengontrak menolak untuk membayar dari tergugat, waktu itu hubungan tergugat masih baik dengan Filip;
- Bahwa informasi yang saksi dapatkan terkait pembayaran berasal dari Tergugat ;
- Bahwa dari pihak Tergugat maupun penggugat setelah pembayaran tidak ada masalah pada awalnya, tetapi masalah berlanjut ;
- Bahwa Rp50.000.000 sudah dibayarkan dan sudah selesai, namun terakhir ada lagi untuk penggunaan lebih lanjut dari subak;
- Bahwa saksi masih bekerja pada saat subak meminta pertanggung jawaban tetapi setelah saksi jelaskan bahwa ada permintaan dari subak dan tidak lama kemudian saksi sudah tidak bekerja lagi;
- Bahwa subak menyampaikan kepada pemilik tanah, lalu disampaikan kepada Tergugat, dan Tergugat menyampaikan kepada Penggugat;

Halaman 45 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 129/Pdt.G/2024/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui permasalahan subak dari pemilik tanah yang menceritakan langsung kepada saksi dan hal ini juga diketahui oleh staf Tergugat yang kebetulan Agus saat ini sudah resign;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kelanjutan dari permintaan subak dikarenakan sudah berhenti bekerja, dianggap permasalahan sudah selesai dan pembangunan sudah berjalan;
- Bahwa saksi bekerja part time menyelesaikan masalah-masalah yang ada dan pembangunan berjalan, maka saksi tinggal jadi tidak mengetahui masalah subak terakhir;
- Bahwa saksi tidak mengetahui pembangunan yang dilakukan tergugat setelah ada penyelesaian dengan subak;
- Bahwa Rp50.000.000 adalah nilai yang dibayarkan ke desa adat;
- Bahwa Pak Filip tidak menjelaskan bahwa jalan tidak bisa dimasuki truk maupun mobil angkel, namun secara fisik saksi melihat tidak cukup;
- Bahwa saksi mendengar subak meminta pembayaran lagi setelah permasalahan Rp18.000.000 dan Rp50.000.000;
- Bahwa setelah pembayaran Rp50.000.000, masalah belum berakhir, di bulan Mei belum selesai;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut Para Pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulannya masing-masing;

2. Saksi Si Gede Putu Suarsana;

- Bahwa saksi kenal Penggugat dan Tergugat tetapi tidak ada hubungan keluarga;
- Bahwa Saksi tidak lagi bekerja di Objek Sengketa;
- Bahwa dulu pada saat bekerja disana di PT. Bali Mania Indonesia saksi mendapatkan Surat Kuasa untuk pengawasan, pengamanan terkait dengan pembangunan;
- Bahwa saksi ditugaskan untuk pengamanan dan pengawasan proyek termasuk mediasi kepada lingkungan;
- Bahwa Saksi diberi Surat kuasa dari PT.Bali mania Indonesia dan diketahui juga dari CV. Pro Project milik Tergugat ;
- Bahwa awalnya diminta Rp 60.000.000,- untuk pembayaran akses jalan hingga ke lokasi batas tanah, namun ternyata tetap dilarang karena tidak diperbolehkan menggunakan jalan sehingga sulit dengan ukuran jalan, 2,5 meter untuk truk masuk;

Halaman 46 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 129/Pdt.G/2024/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa karena masalah terakhir yaitu jalan dahulu, sehingga tetap diberi karena ada permintaan dari subak, kelian-kelian dinas supaya luas 6 meter dalam kontrak pemilik, jalan 6 meter itu digunakan bersama-sama dengan jalan umum, tidak dipakai untuk umum karena dikontrak oleh pengontrak;
- Bahwa bangunan yang dikerjakan oleh Tergugat sudah ada bangunan villa a b c d;
- Bahwa saksi mengetahui langsung dari Tergugat terjadi pengambilan alihan oleh kontraktor lain;
- Bahwa perjanjian yang kedua belah pihak sepakati diganti secara sepihak;
- Bahwa saksi mendengar terjadi pemutusan sepihak;
- Bahwa saksi tidak mengetahui terkait pembayaran-pembayaran pelunasan dari Penggugat kepada Tergugat;
- Bahwa saksi dan saksi Pak Gede selalu berdua pada saat di lapangan;
- Bahwa saksi mendengar tanah yang disewa ada masalah dan datang untuk menemui kelian dinas, saksi mendengar dari pak kelian bahwa ada permasalahan, setelah itu saksi berbicara dengan pemilik tanah, dan permasalahan dikonfirmasi oleh pemilik tanah;
- Bahwa pihak pemilik tanah menjelaskan tanah ada permasalahan sebelumnya waktu pembuatan sertifikat, karena dulu tanah pernah digugat di jakarta, lalu hal ini langsung saksi sampaikan kepada tergugat dan sempat dibicarakan lalu mereka bersedia untuk menyelesaikan, pihak pemilik tanah siap menyelesaikan dan estimasinya waktu itu sampai 2 Desember 2023 akan selesai. Namun, hingga sekarang saksi tidak tahu perkembangannya;
- Bahwa saksi diberi tahu kantor bahwa ada penetapan surat tidak boleh masuk, karena harus diturunkan di depan banjar, saksi melihat ke lokasi dan benar begitu adanya, sehingga saksi negosiasi lagi kepada kelian dan dikatakan harus diselesaikan administrasinya;
- Bahwa Tergugat meminta saksi mediasi karena akan memasang tiang listrik di depan rumah pemilik tanah, setelah saksi mediasi lalu disetujui;
- Bahwa sempat ada permasalahan tiang listrik dengan pemilik tanah tetapi akhirnya disetujui satu tiang;

Halaman 47 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 129/Pdt.G/2024/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa jalan 2,5 meter diurug sehingga sama tingginya dengan jalan umum;
- Bahwa pemilik tanah komplain terkait proyek yang tidak sesuai batas;
- Bahwa saksi mendengar bahwa arahan Pak Filip untuk membangun diluruskan saja, supaya tidak bengkok, sedangkan dari pemilik tanah komplain;
- Bahwa permasalahan timbul dari intruksi Pak Filip;
- Bahwa pengurugan-pengurugan tersebut merupakan pekerjaan tambahan dikarenakan lokasi di luar villa;
- Bahwa ada pekerjaan tambahan selain pengurugan yaitu jalan 2,5 meter waktu itu sempat diurug agar rata untuk di villa juga diurug;
- Bahwa sudah dilakukan soil test;
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai perizinan dalam perjanjian;
- Bahwa saksi sempat mendengar nama Pak Tomas sebagai pemilik villa;
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai mekanisme pembayaran Pak Filip kepada proyek;
- Bahwa terkait dengan persiapan-persiapan dilakukan co-project;
- Bahwa saksi tidak mengetahui kontraktor lain yang masuk membuat perjanjian dengan Pak Filip atau tidak;
- Bahwa dalam kuasa disebutkan saksi bertugas mengamankan di lokasi yaitu mengontrol proses pengurugan yaitu juga untuk PLN, dan mediasi kepada lingkungan;
- Bahwa surat kuasa adalah dari Penggugat;
- Bahwa inti surat kuasa yaitu mengawasi pengurugan, proses tiang listrik, dan mengamankan proses pembangunan proyek;
- Bahwa kuasa yang diberikan adalah kuasa khusus;
- Bahwa jalan di awal hanya selebar 1 meter lebih sedikit dan hanya motor yang bisa lewat, tetapi ada 2,5 meter di depan rumah pemilik tanah yang disewa Pak Filip dan kalau dijadikan 1 menjadi sekitar 3,5 meter dan mobil pickup, angkel bisa masuk;
- Bahwa ada pelebaran lagi menggunakan jalan akses subak;
- Bahwa mobil angkel bisa masuk setelah ada kuasa dan kurang lebih di bulan april, namun truk beluim bisa masuk, hanya mobil kecil;
- Bahwa saksi berada di lokasi saat pembayaran Rp18.000.000 dengan bendahara banjar;

Halaman 48 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 129/Pdt.G/2024/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi hanya diberi informasi terkait bukti transfer pembayaran Rp50.000.000 oleh pemilik tanah di tahun 2023 beberapa bulan setelah April;
- Bahwa tidak pernah ada pihak ketiga yang menghentikan proyek pembangunan villa;
- Bahwa satpol PP pernah melakukan inspeksi terhadap proyek pembangunan villa;
- Bahwa dalam mediasi terkait jalan disepakati pihak pemilik tanah harus ada pembayaran, dikarenakan pengontrak tidak mau membayar;
- Bahwa saksi mendengar terkait pemutusan sepihak dari Tergugat;
- Bahwa Tergugat adalah kontraktor, bukan tukang bangunan, namun pemborong;
- Bahwa subak pernah melakukan penghentian kendaraan truk tidak boleh masuk, mobil angkel diperbolehkan tetapi sulit karena dibatasi oleh pemilik tanah;
- Bahwa selama ini yang masuk ke lokasi hanya mobil pick up;
- Bahwa saksi tidak mengetahui mobil angkel pernah masuk atau tidak;
- Bahwa saksi tidak ingat kapan berhenti bekerja sebagai keamanan;
- Bahwa saksi bekerja untuk pengawasan sekitar 4-5 bulan di tahun 2023;
- Bahwa saksi tidak ingat apakah tanggal 30 november 2023 masih bekerja atau tidak;
- Bahwa saat saksi mendapat kuasa, proyek baru mulai dibangun, gambar P-52 menurut saksi tidak diambil pada bulan Desember 2023;
- Bahwa bulan April Mei Juni Juli saksi masih bekerja di proyek;
- Bahwa kondisi proyek villa a, b, c, d, sama seperti P-52 pada bulan Juni-Juli ketika saksi diberi kuasa;
- Bahwa saksi mendengar terjadi pengusiran dari Tergugat;
- Bahwa ada pemberitahuan dari subak jika ingin menggunakan jalan maka harus ada pembayaran kompensasi;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi tersebut Para Pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulannya masing-masing;

3. Ahli Made Gde Subha Karma Resen;

- Bahwa ahli tidak kenal dengan Para Pihak';
- Bahwa ahli selaku dosen pengajar Universitas Udayana;

Halaman 49 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 129/Pdt.G/2024/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa ahli akan menjelaskan pandangan hukum terkait aspek perjanjian kontrak;
- Bahwa ahli hanya mendapatkan informasi terkait masalah dikarenakan tidak dijelaskan detail terkait persoalan;
- Bahwa pada prinsipnya berbicara mengenai perikatan, perikatan lahir karena perjanjian, sehingga adanya tindakan hukum membuat suatu hubungan hukum. Sesuai dengan buku 3 KUHPerdato memberikan ruang para pihak untuk membuat substansi dalam perjanjiannya dan disana akan timbul hak dan kewajiban. Hak dan kewajiban ini yang disebut dengan prestasi, ketika suatu perjanjian tersebut terjadi tidak penuhnya prestasi ataupun tidak tepat waktu atau tidak sesuai dengan apa yang diinginkan para pihak maupun salah satu pihak yang mengharapkan prestasi, disanalah timbul wanprestasi;
- Bahwa Asas Sunt Servanda bahwa perjanjian yang dibuat para pihak menjadi hukum bagi kedua belah pihak, sepanjang tidak bertentangan dengan konstitusi, akibat hukum perjanjian yang tidak dipenuhi masuk dalam rumusan wanprestasi.
- Bahwa terkait dengan ajaran-ajaran itikad baik, itikad baik dalam KUHPerdato bahwa perjanjian itu harus beritikad baik. Tetapi, jika berbicara anatomi proses pembuatan suatu perjanjian, ukuran itikad baik dapat diukur dari aspek prakontraktual, kemudian penuangan substansi dalam perjanjian maupun dalam pelaksanaan perjanjian. Dalam konteks prakontraktual ada pengaturan terkait dengan unsur-unsur perjanjian. Tentu situasi ini berakibat pada dibatalkannya suatu perjanjian. Kemudian, penuangan substansi dalam suatu kontraktual, tentu saja tidak hanya didasarkan pada kebebasan kontrak, ada limitasinya. Kemudian, dalam konteks pelaksanaan suatu perjanjian, atau berlangsungnya perjanjian, itikad baik diukur dari sejauh mana para pihak memenuhi hak dan kewajibannya karena mereka sebagai subjek hukum mengemban hak dan kewajiban. Ketika tiadanya suatu kewajiban yang dilakukan, ada unsur itikad buruk tadi. Itikad buruk ini digambarkan dengan konsep wanprestasi dalam Undang-Undang Hukum Perdata;
- Bahwa sepanjang dipenuhinya syarat sah perjanjian pasal 1320, kemudian perjanjian tsb tidak ada unsur 1321, paksaan, bentrok, tentu itu sudah menjadi Undang-Undang Kepada kedua belah pihak;
- Bahwa ilustrasi perjanjian belum selesai tetapi ada gugatan PMH menggambarkan adanya perjanjian yang sudah berjalan karena ada

Halaman 50 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 129/Pdt.G/2024/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

unsur penyalahgunaan keadaan. Ahli melihat dari unsur, ketika ada penyalahgunaan keadaan, ada ajaran *undue influence*, jadi penyalahgunaan keadaan ini ada kedudukan yang tidak seimbang di antara para pihak. Ukuran untuk menunjukkan adanya penyalahgunaan keadaan bagi salah satu yang bersikap superior ini adalah salah satunya aspek ekonomis dan kedua aspek kejiwaan. Sehingga, salah satu pihak merasa posisinya inferior atau tidak equal, ini yang disebut dengan penyalahgunaan keadaan. Tetapi, sebagaimana ilustrasi, ini tidak bisa diakumulasikan dalam konteks posisi perjanjian sudah berjalan karena penyalahgunaan keadaan biasanya menyangkut persoalan subjektivitas, aspek syarat sah dalam konteks subjektivitas. Jadi apakah penyalahgunaan keadaan dalam konteks terpaksa melakukan perjanjian, lalu penyalahgunaan keadaan juga menempatkan seseorang secara kejiwaan, merasa tidak beruntung sehingga mengikuti salah satu keinginan salah satu pihak. Seperti contoh ahli ilustrasikan, dulu sebelum zaman paket oktober, bank indonesia belum memberikan suatu pengaturan terkait berapa tinggi bunga yang bisa diberikan, saat terjadi inflasi dan krisis moneter. Situasi ini menempatkan bank dengan seenaknya membuat pengaturan bunga. Sehingga posisi ini menempatkan bank menjadi superior dan peminjam inferior, di sini bisa dilihat adanya penyalahgunaan keadaan. Akhirnya Bank Indonesia memberikan batasan besar bunga. Secara ekonomis ia tidak beruntung, secara kejiwaan seseorang ini sangat membutuhkan, sehingga mau tidak mau harus menyepakati. Itu posisi dari prakontraktual, tetapi, *undue influence* yang tadi digambarkan, ada dalam suatu rentetan pelaksanaan suatu perjanjian, yang ahli anggap menggabungkan situasi. Secara subjektivitas perjanjian sudah berlangsung yang artinya sudah disepakati oleh para pihak. Apalagi tadi disebutkan waktu perjanjian masih berjalan, ada penambahan waktu, dan pelaksanaan pekerjaan tetap dilaksanakan. Bagi ahli ini harus dipisahkan dulu posisinya, mana yang disebut pelaksana perjanjian, mana yang konsepnya prakontraktual;

- Bahwa jika melihat secara *leterless* melihat rumusan 1365, bahwa adanya suatu tindakan melanggar hukum ini adalah tindakan yang menimbulkan suatu kerugian. Kemudian, tindakan ini dilakukan bagi orang yang menerbitkan kerugian memiliki kewajiban untuk mengganti kerugian tadi dan ada hubungan kausalitas PMH dengan kerugian yang

Halaman 51 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 129/Pdt.G/2024/PN Dps

Disclaimer

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



ditimbulkan. Sehingga, kerugian ditimbulkan jika PMH merupakan hubungan hukum yang telah diatur oleh Undang-Undang. Sehingga, untuk terciptanya suatu PMH harus ada kerugian dahulu. Kerugian ini yang menempatkan seseorang oleh Undang-Undang, ketika seseorang memenuhi unsur-unsur tadi, yakni unsur kesalahan yang bisa disebabkan oleh kelalaian atau kesengajaan, sehingga ini yang menggambarkan rumusan PMH. Harus ada Kerugian yang nyata dapat dihitung;

- Bahwa terkait PMH, analogi penambahan jangka waktu dalam perjanjian yang masih berjalan untuk mengukur kerugian yang timbul karena pekerjaan yang belum selesai, dalam konteks hukum, kerugian biasanya muncul setelah suatu peristiwa berakhir. Untuk dapat mengukur kerugian, harus ada penyelesaian dari peristiwa yang menyebabkan kerugian tersebut. Sebagai contoh, jika mengendarai mobil dan ada orang yang menabrak spion hingga putus, peristiwa tersebut telah selesai dan dapat dianggap sebagai suatu tindakan yang menimbulkan akibat hukum, yaitu kerugian berupa kerusakan pada spion. Namun, jika peristiwa masih berlangsung atau terdapat termin yang belum berakhir, maka pengukuran kerugian tidak dapat dilakukan. Hal ini karena kerugian baru bisa diukur setelah suatu babak peristiwa selesai, sehingga kita bisa mengetahui dengan jelas dampak dan akibat yang ditimbulkan;

- Bahwa jika ada di dalam suatu peristiwa perjanjian, tentu saja bahwa harus dipandang perjanjian ini menjadi dasar tolak ukur seseorang berbuat sesuatu, masuk unsur seseorang beritikad baik atau buruk. Sehingga, jika menarik PMH dalam konteks peristiwa tadi, tentu ini situasi yang dapat menimbulkan kebingungan antara posisi wanprestasi dan PMH, karena kalau wanprestasi lahirnya dari perjanjian, kalau PMH dari Undang-Undang. Itu yang membedakan dua hal ini;

- Bahwa pemutusan kontrak secara sepihak jika tidak tercantum dalam perjanjian tidak bisa dilakukan karena masih ada legal standing dan hak seseorang tersebut melakukan kewajibannya, sehingga jika diputus tengah jalan termasuk tindakan yang semena-mena;

- Bahwa dari beberapa yurisprudensi yang ahli pelajari dan beberapa kali ahli dihadirkan memberikan pandangan-pandangan terhadap suatu gugatan, tentu antara gugatan PMH bernuansa wanprestasi atau gugatan wanprestasi bernuansa PMH akan



menimbulkan ketidaktertiban dan kebingungan dalam proses beracara. Ada berdasarkan yurisprudensi tahun 1986 dan 2001 yang mengatakan bahwa antara PMH dan wanprestasi gugatannya harus dipisahkan. Selama kebiasaan beracara selama ini yang ahli amati dalam yurisprudensi, hal tersebut tidak diperkenankan;

- Bahwa tidak memungkinkan dalam suatu gugatan perdata, gugatan PMH dan wanprestasi digabung menjadi satu dikarenakan yang terjadi selama ini berdasarkan yurisprudensi dan konteks situasi peristiwa itu basisnya berbeda, dapat menyebabkan kebingungan maka tentu harus dipisahkan;

- Bahwa pada prinsipnya persoalan burden of proof atau dapat dibuktikan ada suatu perkara atau dalil-dalil, tentu hal tersebut harus dibuktikan terlebih dahulu. Terkait tindakan menghalang-halangi pelaksanaan suatu prestasi dapat terjadi dalam pelaksanaan perjanjian dan melakukan gugatan yang tidak beralasan juga dapat digunakan strategi menghalang-halangi pekerjaan mungkin terjadi dalam suatu perkara perdata;

- Bahwa melihat dari paradoks rasionalitas, ahli harus menghormati keputusan hakim dianggap benar, selama ini, ahli baca berupa yurisprudensi, PMH dan wanprestasi tidak boleh digabung;

- Bahwa terkait asas *pacta sunt servanda*, syarat sah perjanjian pasal 1320 terdapat 2 syarat yang masing-masing dibagi lagi menjadi 2. Syarat subjektif ada kecakapan dan kesepakatan. Syarat objektif sebab yang halal dan hal tertentu. Untuk menciptakan suatu perjanjian yang sah berdasarkan 1320, tentu harus memenuhi keempat syarat tersebut;

- Bahwa konteks ketika syarat subjektif suatu perjanjian tidak dipenuhi karena tidak adanya itikad baik dalam perjanjian, sebagaimana yang ahli sampaikan, itikad baik bisa terjadi dalam konteks prakontraktual. Ketika berbicara subjektivitas, pasti berawal dari sisi prakontraktual. Dalam pasal 1320, diikuti pasal 1321, di sana mengatakan bahwa suatu perjanjian tidak boleh ada unsur dwang, dwaling, dan bedrog. Di sinilah menggambarkan sosok orang apakah sikap batinnya mandiri dalam melaksanakan suatu perjanjian, atau ada intervensi yang menurut Undang-Undang itu bertentangan;

- Bahwa jika berbicara dwang itu persoalan kekhilafan, kalau kita mengenal hukum ignorantia juris non excusat artinya setiap orang tahu akan hukumnya, namun tidak semua paham akan hukumnya. Jadi unsur



kekhilafan ini juga bisa terjadi karena kurangnya kapasitas seseorang melaksanakan suatu tindakan-tindakan hukum. Kemudian ada dwaling, paksaan, sifatnya bisa secara langsung atau tidak secara langsung. Artinya, paksaan menggambarkan situasi-situasi seseorang akhirnya melakukan suatu tindakan hukum karena ada unsur lain yang dipertimbangkan. Kemudian, Bedrog yaitu tipu daya, sangat erat kaitannya dengan persoalan seseorang tidak memahami objeknya atau seseorang melakukan suatu tindakan hukum karena semacam bujukan atau mengarahkan. Maka bedrog dapat dinilai secara formil maupun material;

- Bahwa jika memahami aturan hukum secara literlejk, ketika tidak terpenuhinya syarat subjektif, dapat dibatalkan. Kemudian, tidak dipenuhinya syarat objektif, maka batal demi hukum. Memang seperti itu. Kemudian, ketika syarat subjektif yang terdapat unsur kekhilafan, beberapa mekanisme dapat dilakukan, salah satunya melakukan addendum atau melakukan rekonstruktual. Tetapi, ketika tidak ada temu pandang terkait hal ini, tentu ada lembaga peradilan untuk menyelesaikan hal ini. Jika dikatakan, apakah mungkin dasar itu dijadikan cara atau mekanisme untuk melakukan semacam gugatan, tentu bisa;

- Bahwa suatu anatomi kontrak secara horizontal, ada pra kontraktual, ada penjumlahan substansi dalam kontrak, dan pelaksanaan kontrak. Dalam situasi kontrak berlangsung dan ada unsur kekhilafan, jika kekhilafan maka berbicara pada pra kontraktual. Jika opsi penyelesaian tidak ada yang dipilih, maka tentu menjadi pembatas ketika perjanjian sudah ada, yaitu *pacta sunt servanda*. Ketika perjanjian sudah terlaksana tetapi tidak ada addendum yang bisa dilakukan, maka salah satu solusinya adalah mengajukan ke pengadilan;

- Bahwa setiap perjanjian memiliki karakteristiknya masing-masing, misalnya tadi perjanjian antara lawyer dan klien, ada juga karakter perjanjian antara dokter dengan pasien, ada juga antara jasa pembangunan. Misalnya dokter tadi, maka perjanjiannya adalah perjanjian usaha, tidak akan dapat menentukan hasil seperti apa. Dalam konteks mengenai perjanjian dengan lawyer jika tidak dapat menentukan hasil seperti apa, karena lawyer tidak dapat memberikan jaminan atas tindakan yang dilakukan. Jika dengan perjanjian yang karakteristiknya



akan menciptakan sesuatu, maka tentu akan dapat diketahui wujudnya seperti apa.

- Bahwa pendapat ahli bersifat kasuistik;
- Bahwa jasa konstruksi merupakan jasa profesional;
- Bahwa jika persoalan etik dalam konteks jasa, khususnya dalam jasa pembangunan, tentu harus dipisah dulu. Kalau persoalan etik masuk dalam karakteristik yang tidak memberikan akibat hukum. Kemudian dalam konteks jasa, dapat diukur dari perjanjian tadi, apakah memiliki spesifikasi, karakteristik, dan jangka waktu tertentu. Itu akan dinilai. Jika dikatakan terjadi penelantaran maka tindakan tersebut tidak benar, tetapi harus dilihat karakternya seperti apa;
- Bahwa tentu suatu perjanjian pada prinsipnya harus memenuhi asas proporsionalitas. Kemudian, seseorang yang membuat perjanjian, oleh Undang-undang sendiri, harus paham hukumnya. Persoalan kekhilafan dan seterusnya tentu karena ahli memandang seseorang itu harus paham akan hukumnya, tentu unsur itikad tidak baik juga ada dasarnya, "*Aanvullen en werken van de goede trouw*" artinya itikad baik bisa menambah atau mengurangi suatu norma. Tetapi ukuran mengurangi dan menambah norma itu kewenangan dari majelis hakim;
- Bahwa unsur PMH dalam keperdataan yaitu adanya suatu perbuatan yang bertentangan dengan Undang-Undang dan menimbulkan suatu kerugian, baik karena kelalaian maupun kesengajaan. Dari tindakan ini timbul kerugian dan kausalitas tindak kesalahan oleh penerbit kerugian;
- Bahwa rumusan PMH adalah rumusan Undang-Undang. Kemudian, persoalan seberapa luas unsur PMH tadi, tentu PMH bertentangan dengan Undang-Undang, dengan hak orang lain yang dilindungi Undang-Undang, dengan kewajiban pelaku, menimbulkan kerugian, bertentangan dengan kepatutan dan kewajaran masyarakat. Penilaian kembali pada Yang Mulia Hakim;
- Bahwa harus ada kausalitas antara suatu perbuatan dengan suatu kerugian;
- Bahwa jasa konstruksi ada Undang-Undang yang mendasari ;
- Bahwa perjanjian di Indonesia memiliki syarat-syarat khusus. Sebagai contoh, perjanjian harus dibuat dengan bahasa Indonesia. Kemudian menyangkut objek, jika objeknya benda tidak bergerak, maka harus menyesuaikan dengan benda yang ada di Indonesia. Tentu

Halaman 55 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 129/Pdt.G/2024/PN Dps



perjanjian-perjanjian tersebut harus berdasarkan locus dimana perjanjian dibuat;

- Bahwa dalam konteks perjanjian dengan WNA, kita mendasarkan kepada locus dimana perjanjian dibuat. Kemudian ketika ada WNA dan tidak memahami bahasa yang digunakan dalam perjanjian, maka perlu dibuatkan dalam 2 bahasa. Tapi bagaimanapun, tafsir harus didasarkan pada bahasa Indonesia;
- Bahwa jika menyangkut perjanjian autentik maka ada tahapan-tahapan yang harus dilakukan. Salah satunya, penerjemahan sumpah. Tetapi, kalau perjanjian di bawah tangan, tidak bisa membatasi ruang-ruang masyarakat membuat perjanjian di bawah tangan;
- Bahwa berbicara syarat sah perjanjian, tentu urusan bahasa tidak menjadi rumusan dalam konteks tersebut tetapi kesepakatan. Jika sudah sepakat maka sudah memenuhi pasal 1320;
- Bahwa jika salah satu tidak bisa berbahasa Indonesia dan tidak memahami perjanjian, tidak patut dilakukan sebuah perjanjian;
- Bahwa sah-sah saja perjanjian menggambarkan situasi jika ada suatu prestasi tidak terlaksana atau tidak terselesaikan akan dimungkinkan untuk diberikan tambahan waktu. Makna pertambahan waktu harus dibuat ke addendum karena perjanjian pelaksanaan prestasi harus ada limitasinya;
- Bahwa untuk menilai orang paham atau tidak paham hukum itu bukan kapasitas ahli;
- Bahwa jika ahli menilai, tindakan seseorang dianggap wajar, tentu orang tersebut merupakan orang yang cakap, mampu melakukan tindakan hukumnya secara mandiri, tidak dalam kondisi sakit jiwa, tidak dalam kondisi mabuk, dan tidak dalam kondisi pailit. Tentu tindakannya dianggap wajar dan ia sudah paham hukum. Kaitan dengan kecakapan ini tidak melulu soal bahasa, ketika ia telah menyepakati sesuatu, maka sudah menempatkan dirinya wajar untuk memahami, cakap, dan memiliki kapasitas untuk melakukan tindakan hukum;
- Bahwa penggambaran itikad baik dapat dinilai secara objektif atau subjektif. Secara objektif dinilai apakah sudah sesuai dengan UU dan seterusnya. Kemudian secara subjektif, kepatutan dan kewajaran. Pada prinsipnya itikad baik ada objektif dan subjektif, serta tindakan seseorang juga dilihat dari kewajarannya. Jika seseorang memiliki kemampuan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menilai bahwa hal ini benar dan menyepakati, tentu ia sudah paham akan hukum;

- Bahwa ada suatu peristiwa yang menimbulkan suatu kewajiban, kewajiban tersebut dilaksanakan. Kemudian ada suatu situasi yang menyebabkan tidak terlaksanakannya suatu kegiatan tadi. Kemudian tidak adanya klausula yang mewajibkan untuk mengembalikan. Ini harus dibedakan aspek dalam konteks wanprestasi dan konteks PMH. Jika dalam konteks wanprestasi, kerugian tersebut mencakup wostenintresten, biaya yang dikeluarkan, serta bunga yang dihitung. Dalam konteks PMH memang dapat dikembalikan ke keadaan semula, tetapi harus didasari Peraturan Perundang-undangan dan penilaian kerugian secara materil dan immateril dalam konteks kuasa dari majelis hakim untuk memberikan nilai seberapa besar hal tersebut diberikan;
- Bahwa somasi berkarakter wanprestasi karena wanprestasi adalah ketika seseorang tidak melaksanakan prestasinya, prestasi dapat dipaksakan atau dimintai ganti kerugian atas prestasi yang tidak terpenuhi;
- Bahwa ketiadaan perjanjian tanpa tertulis pun UU sudah mengaturnya, jadi kesepakatan saja sudah perjanjian. Persoalan perjanjian ditulis oleh siapa dalam konteks akta autentik, maka harus dibuat di hadapan notaris. Tetapi kalau perjanjian bawah tangan, maka para pihak bisa membuat. Ahli tidak bisa menilai;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan ahli tersebut Para Pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulannya masing-masing;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah pula melakukan pemeriksaan setempat di tanah obyek sengketa pada tanggal 19 Juli 2024 yaitu di Desa Tumbak Bayuh, Kecamatan Mengwi, Kabupaten Badung, Provinsi Bali sebagaimana hasil pemeriksaan yang tertuang dalam berita acara;

Menimbang, bahwa Pihak Penggugat dan Pihak Tergugat telah mengajukan kesimpulan pada tanggal 2 Oktober 2024;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Halaman 57 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 129/Pdt.G/2024/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa oleh karena terhadap gugatan Penggugat ternyata Tergugat mengajukan jawaban, yang mana didalam jawaban tersebut Tergugat mengajukan permohonan **Provisi** untuk meletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap Villa E (Villa Thomas) dan Villa A,B,C,D, yang atas hal tersebut Majelis Hakim berpendapat tidak berdasar dan beralasan untuk dipertimbangkan, maka terhadap permohonan tersebut patut untuk dikesampingkan;

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa oleh karena terhadap gugatan Penggugat ternyata Tergugat mengajukan eksepsi, maka Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan eksepsi Tergugat tersebut, sebelum mempertimbangkan pokok perkara ;

Menimbang, bahwa sebagaimana diketahui eksepsi (*Exceptie / exeption*) pada hakekatnya ialah perlawanan dari pihak tergugat yang tidak mengenai pokok perkara melainkan misalnya hanya mengenai acara belaka (R. Wirjono Prodjodikoro, *Hukum Acara Perdata di Indonesia* 1982 : 72) ;

Menimbang, bahwa mengenai *eksepsi (tangkisan)*, Lilik Mulyadi dalam bukunya "*Hukum Acara Perdata*" hal. 137 menyatakan bahwa eksepsi adalah jawaban Tergugat atau kuasanya yang tidak langsung mengenai pokok perkara, pengertian ini sejalan dengan yang dikemukakan oleh Retnowulan Sutantio, dkk, dalam bukunya "*Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*" hal. 38 dan Darwan Prinst, dalam bukunya "*Strategi Menyusun dan Menangani Gugatan Perdata*" hal. 149 ;

Menimbang, bahwa Hukum Acara Perdata kita sebagaimana diatur dalam ketentuan pasal 149 ayat 2 dan 160-162 Rbg hanyalah mengatur mengenai Eksepsi tidak berkuasanya Hakim untuk memeriksa gugatan, baik mengenai Kompetensi Relatif maupun Kompetensi Absolut, sehingga sesuai dengan ketentuan pasal 162 RBg tentang eksepsi Tergugat yang diajukan yang bukan mengenai kewenangan mengadili, akan diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkaranya;

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat pada pokoknya adalah sebagai berikut :

Halaman 58 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 129/Pdt.G/2024/PN Dps



1. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)

Bahwa gugatan Penggugat nyata-nyata kurang pihak, seharusnya Penggugat dalam hal ini juga seharusnya Melibatkan atau menarik pihak I NYOMAN SENIA karena Pemilikan tanah atas obyek sengketa berdasarkan SHM No. 1713/ Desa Tumbak Bayuh Luas 800 M2 atas nama kepemilikan tanah dalam Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dalam obyek sengketa adalah I NYOMAN SENIA;

Bahwa gugatan Penggugat nyata-nyata kurang pihak, seharusnya Penggugat dalam hal ini juga seharusnya Melibatkan atau menarik pihak I NYOMAN SENIA,S.Pd dan NI WAYAN SUJANI karena dalam Akta tanggal 15 Desember 2022 Sewa menyewa Tanah yaitu antara I NYOMAN SENIA,S.Pd dan NI WAYAN SUJANI dengan FILIP MARIAN yang mana dalam Gugatan Perbuatan Melawan Hukum Penggugat atas obyek sengketa berkaitan dengan tanah sewa menyewa antara I NYOMAN SENIA,S.Pd dan NI WAYAN SUJANI dengan FILIP MARIAN;

Bahwa gugatan Penggugat nyata-nyata kurang pihak, Penggugat dalam hal ini juga seharusnya Melibatkan atau menarik pihak Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Badung karena dalam perkara *a quo* gugatan Penggugat berkaitan dengan obyek sengketa tanah SHM No. 1713/ Desa Tumbak Bayuh Luas 800 M2 atas nama I NYOMAN SENIA dan BPN Kab. Badung yang menerbitkan SHM *a quo* dan dalam Perjanjian yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat diatas SHM No. 1713/ Desa Tumbak Bayuh;

Bahwa gugatan Penggugat nyata-nyata kurang pihak, seharusnya Penggugat dalam hal ini juga seharusnya Melibatkan atau menarik pihak Banjar Kelepekan Desa Adat Tumbak Bayuh karena Tergugat tidak dapat melaksanakan pengerjaan proyek di obyek sengketa diakibatkan adanya larangan dari pihak Banjar Kelepekan Desa Adat Tumbak Bayuh dikarenakan pihak penggugat belum membayar kompensasi akses jalan dan Punia (sumbangan) atas tindakan Penggugat itulah sehingga Tergugat tidak dapat bekerja;

Bahwa gugatan Penggugat nyata-nyata kurang pihak, seharusnya Penggugat dalam hal ini juga seharusnya Melibatkan atau menarik seluruh Jajaran Direksi dalam PT. BALI MANIA INDONESIA karena dalam Perikatan yang dibuat yaitu Perjanjian antara PT. BALI MANIA INDONESIA dengan CV. PRO PROJECT tanggal 5 April 2023 yang



mana Penggugat selaku direktur sedangkan di dalam Dalil Gugatan Penggugat selaku Presiden Direktur sehingga dalam Gugatan Penggugat seharusnya melibatkan jajaran Direksi untuk melakukan Gugatan;

Bahwa gugatan Penggugat nyata-nyata kurang pihak, seharusnya Penggugat dalam hal ini juga seharusnya Melibatkan atau menarik Kepala Imigrasi kelas I khusus TPI Ngurah Rai yang mana Penggugat bertindak sebagai Direktur sedangkan KITAS yang dimiliki oleh Penggugat merupakan KITAS Investor sedangkan dalam peraturan keimigrasian seorang WNA dengan KITAS Investor apabila menjabat sebagai Direktur harus memenuhi syarat-syarat dan ketentuan peraturan keimigrasian dan seharusnya melakukan pelaporan di imigrasi terdekat karena dalam Perjanjian yang dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat sangat jelas menyatakan Penggugat sebagai Direktur;

Bahwa gugatan Penggugat nyata-nyata kurang pihak, seharusnya Penggugat dalam hal ini juga seharusnya Melibatkan atau menarik Kepala Kantor Pajak Kab. Badung yang mana Penggugat bertindak sebagai Direktur sedangkan KITAS yang dimiliki oleh Penggugat merupakan KITAS Investor sedangkan dalam peraturan keimigrasian orang asing yang menjabat sebagai direktur juga harus mematuhi peraturan pajak Indonesia, termasuk mendapatkan NPWP dan melaporkan penghasilan mereka sesuai dengan ketentuan pajak yang berlaku sedangkan dalam perjanjian yang dibuat oleh Pihak penggugat dengan Pihak Tergugat sangat jelas Pihak Tergugat telah melampirkan NPWP akan tetapi Pihak Penggugat belum melampirkan NPWP sehingga wajib melibatkan Kepala Kantor Pajak Kab. Badung dan dalam Perjanjian yang dibuat segala pajak yang timbul dalam pengerjaan proyek akan dilimpahkan kepada Penggugat selaku Direktur PT. BALI MANIA INDONESIA;

Bahwa gugatan Penggugat nyata-nyata kurang pihak, seharusnya Penggugat dalam hal ini juga seharusnya Melibatkan atau menarik Pemerintah daerah Badung, karena perikatan yang dibuat dalam perjanjian tanggal 5 April 2023 pihak Penggugat telah menjelaskan akan mengurus ijin Air Bawah Tanah dan Ijin Mendirikan Bangunan dan ijin-ijin lainnya kepada pihak Pemerintah Daerah Badung sehingga pihak Pemda seharusnya di tarik sebagai Pihak jika benar sudah di urus;

2. Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*)

Halaman 60 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 129/Pdt.G/2024/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa gugatan Penggugat mengandung cacat formil karena terdapat beberapa dalil gugatan yang tidak jelas, tidak berdasar dan mengada-ada berdasarkan dasar dan fakta-fakta yang mana gugatan Penggugat terdapat unsur-unsur ketidakjelasan, kabur, sehingga gugatannya tidak dapat diterima atau bertentangan dengan ketentuan yang berlaku karena:

Bahwa Penggugat dalam Posita gugatannya dalil angka 3 dan 11 yang menyatakan :

“ bahwa guna penunjukan pembangunan proyek villa yang dimaksud, penggugat dan tergugat menandatangani perjanjian jasa pelaksana konstruksi antara penggugat dan tergugat, perjanjian jasa konstruksi mana dapat penggugat sampaikan sebagai berikut : a. Proyek jasa konstruksi tertanggal 5 April 2023 untuk pengerjaan proyek villa E (villa thomas) ...dsb, b. Perjanjian jasa konstruksi 27 Juni 2023 untuk pengerjaan proyek villa ABC dan D”

“ bahwa perbuatan Tergugat yang menyalahkan keadaan pada isi perjanjian yang mana Penggugat sebagai pihak yang lebih lemah kedudukannya dalam perjanjian dimaksud dapat diqualifikasi sebagai perbuatan melawan hukum dengan jalan menyalah gunakan keadaan (misbruek van omstandigheden) yang mengakibatkan kerugian para pihak Penggugat” dari dalil a quo sangat jelas Penggugat mengakui adanya suatu Perjanjian yang di buat pada tanggal 5 April 2023 sehingga Penggugat telah mengakui dan sah suatu perikatan yang di buat berdasarkan Pasal 1320 jo 1338 KUHPerduta sedangkan Pihak Penggugat merasa ada yang dirugikan seharusnya melakukan Gugatan Wanprestasi atas Perjanjian yang dibuat berdasarkan Pasal 1238 jo 1243 KUHPerduta bukan melakukan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerduta maka atas hal tersebut maka Gugatan Penggugat Kabur atas obyek sengketa dan tidak dapat diterima;

Bahwa Penggugat tanpa data-data dan bukti yang jelas yang mana selayaknya dalam mengajukan Gugatan harus pula didukung dengan bukti-bukti yang jelas, valid dan bisa dibuktikan kebenarannya, terhadap gugatan penggugat dalam positanya secara keseluruhan meniktikberatkan pada tindakan Tergugat yang membuat adanya kerugian pada Penggugat lalu dasar pembuktian jika memang benar hal tersebut diakibatkan oleh Tergugat tidak ada/ tidak disebutkan,

Halaman 61 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 129/Pdt.G/2024/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

semestinya perlu dilakukan pengujian kembali oleh ahli struktur bangunan yang independen yang ditunjuk oleh Pihak Penggugat dan Pihak Tergugat untuk menguji atas nilai kerugian yang diklaim oleh pihak penggugat atau setidaknya-tidaknya diperlukan data pembandingan sebagai alasan pembenar hal tersebut merupakan atas tindakan Tergugat sedangkan sangat jelas Tergugat tidak bisa melaksanakan pekerjaan proyeknya dikarenakan adanya pihak ketiga dimana yang dimaksud adalah pihak Banjar Kelepekan Tumbak Bayuh yang tidak memberikan ijin untuk meneruskan pembangunan proyek villa di obyek sengketa karena pihak Penggugat belum melakukan pembayaran untuk akses jalan serta sumbangan banjar kemudian Tergugat juga secara sepihak di putus kontrak oleh Penggugat sebelum termin dalam perjanjian tanggal 5 April 2023 berakhir dan di ganti oleh kontraktor baru tanpa kesepakatan Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat dan tanggapan Penggugat tersebut di atas, akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa eksepsi mengenai **Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)**, Majelis Hakim berpendapat bahwa sesuai dengan Asas Hukum Acara Perdata, yang berhak menuntut siapa-siapa yang akan digugat adalah wewenang pihak Penggugat dengan kata lain Penggugat mempunyai kebebasan untuk memilih siapa-siapa yang dijadikannya sebagai pihak Tergugat (bandingkan Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 16 Juni 1991 No 305 K/Sip/1971, Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 18 Januari 1982 No 2471 K/Sip/1981, Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 28 Agustus 1997 No 2169 K/Sip/1994 dan Putusan Mahkamah Agung tanggal 11 April 1997 No 3909 K/Pdt/1994);

Menimbang, bahwa eksepsi mengenai **Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*)** tersebut, akan dipertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa substansi gugatan Penggugat adalah mengenai Gugatan Perbuatan Melawan Hukum. Adapun untuk menentukan ada-tidaknya perbuatan melawan hukum menurut ajaran hukum yang benar haruslah dapat ditentukan tentang "siapa" sebagai Subyek Hukum dan melakukan perbuatan melawan hukum "apa" yang ada keterkaitan diantara kedua unsur tersebut;

Menimbang, bahwa jika diteliti dan dicermati lebih lanjut tentang gugatan Penggugat tersebut, dimana Penggugat mendalilkan didalam surat gugatannya khususnya sebagaimana didalam posita gugatannya pada point : 1 sampai

Halaman 62 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 129/Pdt.G/2024/PN Dps

Disclaimer

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



dengan 13 tersebut, mendalikan ada perbuatan melawan hukum (PMH) yang dilakukan oleh Tergugat yang sejak tanggal 31 November 2023, ternyata Tergugat tidak lagi melakukan kewajibannya untuk mengerjakan proyek pembangunan villa A, B, C, D dan Villa E (Villa Tomas), berakibat pada Penggugat haruslah melanjutkan pembangunan Proyek Villa A, B, C, D dan E untuk agar sesuai Target penyelesaian pada bulan April 2024 dan bulan Juni 2024 dan mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian, selanjutnya bila dihubungkan tuntutan Penggugat didalam petitum surat gugatannya khususnya pada petitum point 2 sampai dengan 4, menyatakan Hukum Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, menyatakan Perjanjian jasa konstruksi tertanggal 5 April 2023 untuk pengerjaan proyek Villa E (Villa Tomas) yang terdiri dari 3 Villa, Perjanjian jasa konstruksi 27 Juni 2023 untuk pengerjaan proyek villa A,B,C, dan D, Adalah batal demi hukum, selanjutnya menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materiil kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah menguraikan perbuatan melawan hukum yang bagaimana yang telah dilakukan oleh Tergugat, secara jelas dan rinci mengenai apa yang dijadikan **obyek sengketa dalam perkara a quo**, dan Penggugat telah menjelaskan dasar **penghitungan yang rinci** mengenai berapa kerugian nyata yang menurut hukum yang harus dituntut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas maka Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh Penggugat mendasarkan gugatannya pada perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa dalil-dalil eksepsi **Gugatan Penggugat Kabur (Obscur Libel)** apakah perbuatan tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) ataupun merupakan Wanprestasi tersebut juga telah memasuki bagian dalam pokok perkara. Oleh karenanya, maka eksepsi tersebut akan dipertimbangkan dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara oleh karenanya eksepsi Tergugat tersebut adalah tidak tepat dan harus ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari gugatan Penggugat dan jawaban Tergugat serta replik dan duplik, adanya surat-surat bukti dari kedua belah pihak serta keterangan saksi – saksi dari Penggugat, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa yang menjadi inti pokok

Halaman 63 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 129/Pdt.G/2024/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persengketaan dalam perkara ini adalah menyangkut Perjanjian jasa konstruksi tertanggal 5 April 2023 untuk pengerjaan proyek Villa E (Villa Tomas) yang terdiri dari 3 Villa, dan Perjanjian jasa konstruksi 27 Juni 2023 untuk pengerjaan proyek villa A,B,C, dan D untuk dinyatakan batal karena Tergugat telah melakukan **Perbuatan Melawan Hukum** oleh karena Tergugat sejak tanggal 31 November 2023, ternyata Tergugat tidak lagi melakukan kewajibannya untuk mengerjakan proyek pembangunan villa A, B, C, D dan Villa E (Villa Tomas), berakibat pada Penggugat haruslah melanjutkan pembangunan Proyek Villa A, B, C, D dan E untuk agar sesuai Target penyelesaian pada bulan April 2024 dan bulan Juni 2024 dan mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian;

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat disangkal oleh Tergugat, maka Penggugat berkewajiban untuk membuktikan kebenaran dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti - bukti surat (P. 1 s/d P. 54), 4 (empat) orang saksi;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk menguatkan dalil-dalil sangkalan/ bantahannya telah pula mengajukan bukti - bukti berupa surat (T. 1 sampai dengan T. 33), 2 (dua) orang saksi, dan 1 (satu) orang ahli ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pembuktian di persidangan, maka Majelis Hakim dapat menyimpulkan hal - hal yang tidak dibantah / disangkal oleh para pihak yaitu : bahwa benar telah terjadi kesepakatan Penggugat menunjuk Tergugat untuk melaksanakan pengerjaan proyek villa milik Penggugat, dimana Penggugat dan Tergugat telah menandatangani perjanjian jasa pelaksana konstruksi antara Penggugat dan Tergugat, sebagaimana perjanjian jasa konstruksi sebagai berikut :

- a. Perjanjian jasa konstruksi tertanggal 5 April 2023 untuk pengerjaan proyek Villa E (Villa Tomas) yang terdiri dari 3 Villa;
- b. Perjanjian jasa konstruksi 27 Juni 2023 untuk pengerjaan proyek villa A,B,C, dan D;

Menimbang, bahwa materi gugatan Penggugat adalah perbuatan melawan hukum yang secara keperdataan diatur dalam pasal 1365 KUH Perdata yang menyatakan bahwa tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut ;

Halaman 64 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 129/Pdt.G/2024/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan perbuatan melawan hukum oleh Tergugat berdasarkan adanya penyalahgunaan keadaan terkait Perjanjian jasa konstruksi tertanggal 5 April 2023 untuk pengerjaan proyek Villa E (Villa Tomas) yang terdiri dari 3 Villa, dan Perjanjian jasa konstruksi 27 Juni 2023 untuk pengerjaan proyek villa A,B,C, dan D, yang menimbulkan kerugian;

Menimbang, bahwa kriteria perbuatan melawan hukum berdasarkan perkembangan doktrin ilmu hukum adalah selain bertentangan dengan suatu kewajiban menurut undang-undang juga bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, melanggar hak subyektif orang lain, melanggar kaidah tata susila, bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian, serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki dalam pergaulan dengan sesama warga atau terhadap harta benda orang lain ;

Menimbang, bahwa setiap perbuatan melawan hukum, yang oleh karenanya menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian itu mengganti kerugian;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan petitum-petitum yang diajukan oleh Penggugat ;

Menimbang, bahwa Penggugat didalam petitum gugatannya pada angka 1 memohon agar gugatan Penggugat dikabulkan untuk seluruhnya, terhadap petitum angka 1 tersebut menurut Majelis Hakim baru dapat dikabulkan setelah Majelis Hakim mempertimbangkan petitum-petitum yang lain yang diajukan didalam gugatan Penggugat ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan terlebih dahulu mempertimbangkan inti pokok gugatan Penggugat /atau hal yang paling esensial untuk dipertimbangkan yaitu :

Adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat, mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian, yang mana kerugian tersebut dapat Penggugat rinci sebagai berikut :

- Untuk proyek pengerjaan Villa E (Villa Tomas), Penggugat telah membayar tahap pertama sebesar Rp. 1.414.475.550 dan tahap kedua sebesar 942.983.700, - sehingga apabila dijumlahkan menjadi sebesar Rp. 2.357.459.250, - sedangkan setelah dilakukan perhitungan oleh Kantor Jasa Penilaian Publik, nilai bangunan

Halaman 65 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 129/Pdt.G/2024/PN Dps

Disclaimer

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



tersebut hanya sejumlah Rp. 261.027.000, dengan demikian untuk Villa E Penggugat mengalami kerugian sebesar :

Rp. 2.357.459.250 - Rp. 261.027.000 = Rp. 2.096.432.250, - (*dua milyar sembilan puluh enam juta empat ratus tiga puluh dua ribu dua ratus lima puluh rupiah*)

- Untuk pengerjaan Proyek Villa A, B, C, dan D, Penggugat telah membayar tahap Pertama sebesar Rp. 1.250.001.750, sedangkan setelah dilakukan perhitungan oleh Kantor Jasa Penilaian Publik, nilai bangunan Nilai Bangunan Villa A adalah senilai Rp. 0, Nilai Bangunan Villa B adalah senilai Rp. 47.740.000, Nilai Bangunan Villa C adalah Rp. 68.856.000 dan Nilai Bangunan Villa D adalah senilai Rp. 49.915.000. dengan demikian Penggugat mengalami kerugian sebesar :

Rp. 1.250.001.750 – (Rp. 0 + Rp. 47.740.000 + Rp. 68.856.000 + Rp. 49.915.000) = Rp. 1.083.490.750, - (*Satu milyar delapan puluh tiga juta empat ratus Sembilan puluh ribu tujuh ratus lima puluh rupiah*);

Sehingga Perjanjian jasa konstruksi tertanggal 5 April 2023 untuk pengerjaan proyek Villa E (Villa Tomas) yang terdiri dari 3 Villa, dan Perjanjian jasa konstruksi 27 Juni 2023 untuk pengerjaan proyek villa A,B,C, dan D dinyatakan batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan perbuatan melawan hukum oleh Tergugat berdasarkan adanya penyalahgunaan keadaan terkait Perjanjian jasa konstruksi tertanggal 5 April 2023 untuk pengerjaan proyek Villa E (Villa Tomas) yang terdiri dari 3 Villa, dan Perjanjian jasa konstruksi 27 Juni 2023 untuk pengerjaan proyek villa A,B,C, dan D, yang menimbulkan kerugian;

Menimbang, bahwa isitilah penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden* atau *influence*) sebagai faktor penyebab cacat kehendak belum diatur secara jelas dalam KUHPerdota. Penyalahgunaan keadaan lahir dari sistem common law, dimana doktrin penyalahgunaan keadaan sudah lama diterima di negara-negara common law. Penyalahgunaan kehendak merupakan bentuk cacat kehendak yang baru dalam sistem hukum kontrak hukum Belanda. (Ridwan Khairandy, 2013) Hartkamp mengatakan, BW belum mengenal cacat kehendak belum dalam bentuk penyalahgunaan keadaan. Namun NBW mengatur penyalahgunaan keadaan sebagai cacat kehendak yang keempat yang diatur dalam NBW. Penyalahgunaan Keadaan ditampung



dalam pasal 3:44 NBW bersamasama dengan penipuan dan ancaman.(Mr. A.S.Hartkamp, 2010);

Menimbang, bahwa dengan diaturnya penyalahgunaan dalam NBW dan perkembangan dalam yurisprudensi, ajaran penyalahgunaan keadaan sebagai alasan baru untuk pembatalan perjanjian, maka dapat diartikan bahwa penyalahgunaan keadaan itu akan dapat diterapkan untuk berbagai jenis perjanjian. Beberapa putusan pengadilan telah menerapkan ajaran penyalahgunaan keadaan untuk menjadi dasar pertimbangan hakim untuk membatalkan perjanjian dengan alasan perbuatan melawan hukum penyalahgunaan keadaan;

Menimbang, bahwa penyalahgunaan keadaan antara lain terjadi karena kedudukan yang tidak seimbang dalam mencapai sepakat. Posisi ekonomis yang lebih tinggi dari salah satu pihak memungkinkan terjadinya suatu Perbuatan Melawan Hukum berupa penyalahgunaan keadaan (Misbruik Van Omstadigheden);

Menimbang, bahwa sebagaimana Perbuatan Melawan Hukum menurut Pasal 1365 yaitu :

“setiap perbuatan yang melanggar hukum dan menyebabkan kerugian kepada orang lain, mewajibkan pelaku untuk mengganti kerugian tersebut”

Menimbang, bahwa pada posita gugatan angka 1 s/d 13 Penggugat mendalilkan bahwa sebagaimana dimaksud, yang sebagaimana petitum pada angka 2, 3 dan angka 4, bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum terkait Perjanjian jasa konstruksi tertanggal 5 April 2023 untuk pengerjaan proyek Villa E (Villa Tomas) yang terdiri dari 3 Villa, dan Perjanjian jasa konstruksi 27 Juni 2023 untuk pengerjaan proyek villa A,B,C, dan D, yang menimbulkan kerugian, sehingga Penggugat mengalami kerugian materiil Penggugat sejumlah Rp. 3.179.923.000, - (tiga milyar seratus tujuh puluh Sembilan juta Sembilan ratus dua puluh tiga ribu rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan segala sesuatunya di persidangan baik dari proses jawab-menjawab para pihak, alat bukti surat, alat bukti saksi maupun kesimpulan dari para pihak, diperoleh fakta sebagai berikut :

Menimbang, bahwa sebagaimana bukti P-2, P-3 dihubungkan dengan keterangan saksi I Wayan Sumertadana, Anne Crisnandi dan Kadek alias Leong, benar telah terjadi kesepakatan Penggugat menunjuk Tergugat untuk melaksanakan pengerjaan proyek villa milik Penggugat, dimana Penggugat dan Tergugat telah menandatangani perjanjian jasa pelaksana kontruksi antara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dan Tergugat, sebagaimana perjanjian jasa konstruksi sebagai berikut :

- a. Perjanjian jasa konstruksi tertanggal 5 April 2023 untuk pengerjaan proyek Villa E (Villa Tomas) yang terdiri dari 3 Villa;
- b. Perjanjian jasa konstruksi 27 Juni 2023 untuk pengerjaan proyek villa A,B,C, dan D;

proyek villa milik Penggugat tersebut disepakati batas waktu penyelesaiannya dan penyerahannya sebagaimana berikut ini :

- Untuk Proyek sesuai Perjanjian jasa konstruksi tertanggal 5 April 2023 untuk pengerjaan proyek Villa E (Villa Tomas) yang terdiri dari 3 Villa adalah disepakati 12 Bulan terhitung dari tanggal 5 April 2023, yang seharusnya Villa sudah selesai pengerjaannya 100% adalah pada tanggal 5 April 2024, sebagaimana Target dari Penggugat;
- Untuk Proyek Perjanjian jasa konstruksi 27 Juni 2023 untuk pengerjaan proyek villa A,B,C, dan D adalah disepakati 12 Bulan terhitung dari tanggal 27 Juni 2023, yang seharusnya Villa sudah selesai pengerjaannya 100% adalah pada tanggal 27 Juni 2024, sebagaimana Target dari Penggugat

Menimbang, bahwa pada posita angka 4 dan 5, terkait jangka waktu pengerjaan yang disepakati dan dihubungkan dengan posita angka 7 dan 8 Penggugat mendalilkan bahwa sampai dengan November 2023, Proyek villa yang dikerjakan oleh Tergugat tersebut ternyata masih jauh dari harapan sesuai yang tahapan pembayaran Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi Wayan Sumertadana yang menerangkan bahwa pekerja meninggalkan proyek sejak November 2023, selanjutnya saksi Kadek alias Leong menerangkan bahwa Saksi adalah kontraktor baru yang mengambil alih proyek, karena persentase pengerjaan jauh dari kata selesai, dan memakan waktu yang sangat lama menurut saksi tidak akan selesai sampai 2024 dan Setahu saksi bahan bangunan bisa sampai ke areal proyek, dan sebagaimana keterangan saksi Anne Crisnandi yang menyatakan ada keterlambatan pembangunan proyek Tumbak Bayuh Proyek pembangunan Villa, dan yang mengerjakan proyek dari Pro project, yang punya project Pak Philip;

Menimbang, bahwa sebagaimana bukti P-4 bahwa pengerjaan Proyek yang dilakukan Tergugat sesuai kesepakatan masih jauh dari kata selesai, dan

Halaman 68 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 129/Pdt.G/2024/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat tidak memberikan perhitungan biaya yang sudah dikeluarkan oleh Tergugat terkait dengan pekerjaan tersebut,

Menimbang, bahwa sesuai bukti P1 Bukti Surat P1, Bukti surat P5 sampai dengan P13, P15 sampai dengan P29, kemudian dikuatkan dengan Bukti Surat P30, P31, P37 sampai dengan P51, dan P52, dihubungkan dengan keterangan saksi I Wayan Sumertdana dan Kadek alias Leong yang menerangkan bahwa keadaan proyek kosong saat dilakukan pengecekan oleh kedua saksi sebelum saksi Kadek Alias Leong selaku Pemborong yang baru mengerjakan proyek yang ditinggalkan oleh Tergugat, serta keterangan saksi Anne Chrisnandi yang menerangkan bahwa Saksi yang mencatatkan/me rekapitulasi semua pembayaran dari Penggugat kepada Tergugat dan pula saksilah yang menerima Print Out Bank Statement dari Bank Permata yang dikirim ke Kantor Penggugat sebagaimana bukti P37 sampai dengan P51;

Menimbang, bahwa pada tanggal 13 Desember 2023, Penggugat melakukan perhitungan penilaian melalui Kantor Jasa Penilaian Publik yang tersertifikasi untuk mengetahui biaya dan presentase pengerjaan yang telah dilakukan oleh Tergugat untuk proyek tersebut. Adapun hasil dari penilaian melalui Kantor Jasa Penilaian Publik, Penggugat dapatkan nilai pengerjaan proyek bangunan oleh Tergugat sebagai berikut :

Untuk Bangunan

1. Bangunan Villa A, Progress Pengerjaan 0% dari total pengerjaan dengan nilai pengerjaan setelah penilaian adalah Rp. 0
2. Untuk villa B estimasi Progress Pengerjaan hanya 5,11 % dari total pengerjaan dengan nilai pengerjaan setelah penilaian adalah Rp. 47.740.000
3. Untuk Villa C Progress Pengerjaan hanya 8,16 % dari total pengerjaan bangunan dengan nilai pengerjaan setelah penilaian adalah Rp. 68.856.000
4. Untuk Villa D Progress Pengerjaan hanya 7,05 % dari total pengerjaan bangunan dengan nilai pengerjaan setelah penilaian adalah Rp. 49.915.000
5. Untuk Villa E (Villa Tomas) Progress Pengerjaan 22% dari total pengerjaan bangunan dengan nilai apresiasi sebesar Rp. 261.027.000, -

Total nilai keseluruhan adalah sebesar Rp. 424.538.000, - (empat ratus dua puluh empat juta lima ratus tiga puluh delapan ribu), sedangkan Penggugat

Halaman 69 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 129/Pdt.G/2024/PN Dps

Disclaimer

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



telah membayar kepada Tergugat untuk pekerjaan Proyek Villa A, B, C, D dan Villa E (Villa Tomas) tersebut adalah senilai Rp. 1.250.001.750 + Rp 1.414.475.550 + Rp. 942.983.700 = **Rp. 3.607.461.000, - (tiga milyar enam ratus tujuh juta empat ratus enam puluh satu ribu rupiah);**

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa telah terjadi perbuatan hukum Tergugat yang menelantarkan pekerjaannya, yang mana disepakati batas waktu penyelesaiannya dan penyerahannya sebagaimana berikut ini :

- Untuk Proyek sesuai Perjanjian jasa konstruksi tertanggal 5 April 2023 untuk pengerjaan proyek Villa E (Villa Tomas) yang terdiri dari 3 Villa adalah disepakati 12 Bulan terhitung dari tanggal 5 April 2023, yang seharusnya Villa sudah selesai pengerjaannya 100% adalah pada tanggal 5 April 2024, sebagaimana Target dari Penggugat;
- Untuk Proyek Perjanjian jasa konstruksi 27 Juni 2023 untuk pengerjaan proyek villa A,B,C, dan D adalah disepakati 12 Bulan terhitung dari tanggal 27 Juni 2023, yang seharusnya Villa sudah selesai pengerjaannya 100% adalah pada tanggal 27 Juni 2024, sebagaimana Target dari Penggugat.

Sehingga Penggugat mengalami kerugian secara materiil;

Menimbang, bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yang menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya, selanjutnya sebagaimana ketentuan Pasal 1338 ayat (3) yang menyatakan bahwa "Persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik";

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta Tergugat yang menelantarkan pekerjaannya untuk pengerjaan proyek Villa E (Villa Tomas) yang terdiri dari 3 Villa, untuk pengerjaan proyek villa A,B,C, dan D dan tidak mentaati waktu penyelesaian dan penyerahannya sebagaimana yang disepakati para pihak, adalah telah melanggar perjanjian yang dibuat secara sah dan berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya, dimana Tergugat menelantarkan pekerjaannya untuk pengerjaan proyek Villa E (Villa Tomas) yang terdiri dari 3 Villa, untuk pengerjaan proyek villa A,B,C, dan D dan tidak mentaati waktu penyelesaian dan penyerahannya adalah sebagai bentuk itikad tidak baik, sebagai Majelis Hakim berpendapat bahwa telah terjadi perbuatan hukum Tergugat dan mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas petitem angka 2 gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitem angka 3 yang dimohonkan oleh Penggugat, tentang menyatakan perjanjian – perjanjian berikut ini :

- Perjanjian jasa konstruksi tertanggal 5 April 2023 untuk pengerjaan proyek Villa E (Villa Tomas) yang terdiri dari 3 Villa;
- Perjanjian jasa konstruksi 27 Juni 2023 untuk pengerjaan proyek villa A,B,C, dan D;

Adalah batal demi hukum;

Menimbang, bahwa menurut asas kebebasan berkontrak, setiap orang yang mengadakan perjanjian memiliki pilihan bebas untuk mengadakan perjanjian, yaitu bahwa para pihak bebas untuk mengadakan atau tidak mengadakan perjanjian, bebas untuk menentukan syarat-syarat perjanjian termasuk bebas untuk menentukan tentang apa yang diperjanjikan.

Menimbang, bahwa sebagaimana asas Pacta Sunt Servanda yang menyatakan bahwa perjanjian yang telah dibuat harus ditaati, dan sebagaimana ketentuan pasal 1338 ayat (1) KUH Perdata, yang menyatakan bahwa perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya;

Menimbang, bahwa selanjutnya sebagaimana ketentuan Pasal 1338 ayat (3) yang menyatakan bahwa “Persetujuan-persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”;

Menimbang, bahwa sesuai fakta persidangan berdasarkan Perjanjian jasa konstruksi tertanggal 5 April 2023 untuk pengerjaan proyek Villa E (Villa Tomas) yang terdiri dari 3 Villa, Perjanjian jasa konstruksi 27 Juni 2023 untuk pengerjaan proyek villa A,B,C, dan D terbukti Penggugat adalah pemberi kerja dan Tergugat adalah sebagai pelaksana pekerjaan proyek untuk pengerjaan proyek Villa E (Villa Tomas) yang terdiri dari 3 Villa dan untuk pengerjaan proyek villa A,B,C, dan D dimana dihentikan secara sepihak oleh karena Tergugat sejak tanggal 31 November 2023, ternyata Tergugat tidak lagi melakukan kewajibannya untuk mengerjakan proyek pembangunan villa A, B, C, D dan Villa E (Villa Tomas), berakibat pada Penggugat haruslah melanjutkan pembangunan Proyek Villa A, B, C, D dan E untuk agar sesuai Target penyelesaian pada bulan April 2024 dan bulan Juni 2024, sehingga benar Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, dan mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian;

Halaman 71 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 129/Pdt.G/2024/PN Dps



Menimbang, bahwa oleh karena apa yang menjadi dalil utama dari Penggugat angka 2 tersebut telah dikabulkan, dimana berdasarkan fakta Tergugat yang menelantarkan pekerjaannya untuk pengerjaan proyek Villa E (Villa Tomas) yang terdiri dari 3 Villa, untuk pengerjaan proyek villa A,B,C, dan D dan tidak mentaati waktu penyelesaian dan penyerahannya sebagaimana yang disepakati para pihak, adalah telah melanggar perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya dengan tidak beritikad baik, sebagai Majelis Hakim berpendapat bahwa telah terjadi perbuatan hukum Tergugat dan mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian, maka beralasan apabila Perjanjian jasa konstruksi tertanggal 5 April 2023 untuk pengerjaan proyek Villa E (Villa Tomas) yang terdiri dari 3 Villa, Perjanjian jasa konstruksi 27 Juni 2023 untuk pengerjaan proyek villa A,B,C, dan D dinyatakan batal;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas petitum angka 3 gugatan Penggugat beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa petitum pada angka 4 tentang menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materiil Penggugat sejumlah **Rp. 3.179.923.000, - (tiga milyar seratus tujuh puluh Sembilan juta Sembilan ratus dua puluh tiga ribu rupiah)** secara tunai, seketika dan sekaligus kepada Penggugat, ;

Menimbang, bahwa oleh karena apa yang menjadi dalil utama dari Penggugat angka 2 dan 3 tersebut telah dikabulkan, dimana dinyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dan Perjanjian jasa konstruksi tertanggal 5 April 2023 untuk pengerjaan proyek Villa E (Villa Tomas) yang terdiri dari 3 Villa, Perjanjian jasa konstruksi 27 Juni 2023 untuk pengerjaan proyek villa A,B,C, dan D, Adalah batal demi hukum, maka beralasan apabila Tergugat dihukum untuk membayar kerugian dari Pihak Penggugat, dalam bentuk uang yang sepatutnya didapatkan oleh Penggugat, maka menurut pendapat Majelis Hakim adalah berupa ganti rugi yang wajar, pantas/patut, serta adil bagi kedua belah pihak;

Menimbang, bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 1371 ayat (2) KUHPdata tersirat pedoman bahwa penggantian kerugian ini dinilai menurut kedudukan dan kemampuan kedua belah pihak, dan menurut keadaan;

Menimbang, bahwa pada tanggal 13 Desember 2023, Penggugat melakukan perhitungan penilaian melalui Kantor Jasa Penilaian Publik yang tersertifikasi untuk mengetahui biaya dan presentase pengerjaan yang telah dilakukan oleh Tergugat untuk proyek tersebut.



Menimbang, bahwa Perbuatan Melawan Hukum yang mengakibatkan kerugian pada Penggugat, yang mana kerugian Penggugat adalah :

- Untuk proyek pengerjaan Villa E (Villa Tomas), Penggugat telah membayar tahap pertama sebesar Rp. 1.414.475.550 dan tahap kedua sebesar 942.983.700, - sehingga apabila dijumlahkan menjadi sebesar Rp. 2.357.459.250, - sedangkan setelah dilakukan perhitungan oleh Kantor Jasa Penilaian Publik, nilai bangunan tersebut hanya sejumlah Rp. 261.027.000, dengan demikian untuk Villa E Penggugat mengalami kerugian sebesar : $\text{Rp. 2.357.459.250} - \text{Rp. 261.027.000} = \text{Rp. 2.096.432.250}$, - (*dua milyar sembilan puluh enam juta empat ratus tiga puluh dua ribu dua ratus lima puluh rupiah*);
- Untuk pengerjaan Proyek Villa A, B, C, dan D, Penggugat telah membayar tahap Pertama sebesar Rp. 1.250.001.750, sedangkan setelah dilakukan perhitungan oleh Kantor Jasa Penilaian Publik, nilai bangunan Nilai Bangunan Villa A adalah senilai Rp. 0, Nilai Bangunan Villa B adalah senilai Rp. 47.740.000, Nilai Bangunan Villa C adalah Rp. 68.856.000 dan Nilai Bangunan Villa D adalah senilai Rp. 49.915.000. dengan demikian Penggugat mengalami kerugian sebesar : $\text{Rp. 1.250.001.750} - (\text{Rp. 0} + \text{Rp. 47.740.000} + \text{Rp. 68.856.000} + \text{Rp. 49.915.000}) = \text{Rp. 1.083.490.750}$, - (*Satu milyar delapan puluh tiga juta empat ratus Sembilan puluh ribu tujuh ratus lima puluh rupiah*);

Dengan demikian total kerugian Penggugat untuk seluruh proyek tersebut, akibat Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat adalah sebesar : $\text{Rp. 2.096.432.250} + \text{Rp. 1.083.490.750} = \text{Rp. 3.179.923.000}$, - (*tiga milyar seratus tujuh puluh Sembilan juta Sembilan ratus dua puluh tiga ribu rupiah*) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti Surat P1, Bukti surat P5 sampai dengan P13, P15 sampai dengan P29, kemudian dikuatkan dengan Bukti Surat P30, P31, P37 sampai dengan P51, dan P52, dihubungkan dengan keterangan saksi Anne Chrisnandi yang menerangkan bahwa Saksi yang mencatatkan/me rekapitulasi semua pembayaran dari Penggugat kepada Tergugat dan pula saksilah yang menerima Print Out Bank Statement dari Bank Permata yang dikirim ke Kantor Penggugat sebagaimana bukti P37 sampai dengan P51;

Menimbang, bahwa mengenai kerugian Penggugat tersebut menggunakan jenis tuntutan dalam bentuk uang sesuai yang sepatutnya didapatkan oleh Penggugat, yaitu senilai uang pembayaran sejumlah $\text{Rp. 2.096.432.250} + \text{Rp. 1.083.490.750} = \text{Rp. 3.179.923.000}$, - (*tiga milyar seratus tujuh puluh sembilan*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

juta sembilan ratus dua puluh tiga ribu rupiah) dari Penggugat kepada Tergugat tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut adalah sangat beralasan terhadap petitum angka 4 harus pula dinyatakan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 5 yang dimohonkan oleh Penggugat, bahwa didalam menangani perkara ini sejak awal Majelis Hakim tidak pernah melakukan/ meletakkan sita jaminan (conservatoir beslaag) atas harta benda milik Tergugat, maka terhadap petitum angka 5 dari Penggugat tersebut tidak dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa pada petitum angka 6, Penggugat menuntut agar menghukum Tergugat untuk membayar uang Paksa (dwangsom) apabila tidak dengan secara suka rela melaksanakan isi putusan atas perkara ini, dengan jumlah sebesar **Rp. 1.000.000, - (satu juta rupiah)** per harinya apabila lalai memenuhi isi putusan ini;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 6, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat membawa akibat bagi Tergugat untuk melakukan pembayaran sejumlah uang, demikian uang paksa (dwangsom) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar sejumlah uang (Putusan MARI Nomor 791 K / Sip / 1972, Tanggal 26 Pebruari 1973), sehingga petitum angka 6 haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa petitum angka 7 memerintahkan Tergugat untuk melaksanakan amar putusan perkara ini secara seketika dan sekaligus setelah putusan atas perkara ini berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa pelaksanaan putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap atau pasti. Artinya putusan tersebut telah final karena tidak ada upaya hukum dari pihak lawan perkara sehingga yang dieksekusi dapat berupa putusan : Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi, Kasasi dan/atau Peninjauan Kembali.

Menimbang, bahwa pelaksanaan putusan yang bersifat "*condemnatoir* (penghukuman)" dilaksanakan oleh pihak yang kalah, dalam pihak yang kalah berperkara, tidak bersedia secara sukarela melaksanakan amar putusan maka pelaksanaan putusan secara paksa oleh pengadilan negeri dengan diterbitkannya suatu "*Penetapan Eksekusi*" oleh ketua pengadilan terhadap pihak yang kalah berperkara (Termohon Eksekusi), tidak bersedia secara sukarela melaksanakan amar putusan setelah dilakukan peneguran dalam batas waktu selama 8 (delapan) hari (aanmaning).

Halaman 74 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 129/Pdt.G/2024/PN Dps

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa dengan demikian terhadap petitum angka 7 dapat dikabulkan setelah putusan atas perkara ini berkekuatan hukum tetap, sesuai proses dan prosedur pelaksanaan putusan pengadilan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian-uraian serta pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, pengadilan berpendapat Penggugat dapat membuktikan sebahagian dari dalil gugatannya, oleh karena itu cukup beralasan gugatan Penggugat dikabulkan untuk sebagian dengan perubahan redaksional;

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti yang diajukan oleh Penggugat yang Majelis anggap tidak relevan, menurut Majelis tidak perlu dipertimbangkan dan patut untuk dikesampingkan;

DALAM REKONVENSI

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi mendalilkan bahwa pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi telah membuat kesepakatan atas pembangunan Villa yang berlokasi di Desa Tumbak Bayuh, kec. Mengwi, Kab. Badung Provinsi Bali;
2. Bahwa dengan adanya kesepakatan antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi untuk pembangunan Villa Milik Tergugat Rekonvensi maka dituangkanlah dalam Perjanjian Jasa pelaksana Kontruksi atas Villa E (Villa Thomas) yang dibuat Perjanjian pada tanggal 5 April 2023 dan Villa A,B,C,D di buat perjanjian pada tanggal 27 Juni 2023 dan ditandatangani oleh Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi;
3. Bahwa dengan disepakatinya Jasa pelaksana kontruksi atas Villa E (Villa Thomas) dan Villa A,B,C,D maka Tergugat Rekonvensi memberikan uang tanda jadi (*Down payment*) dan pembayaran pertama untuk Villa E (Villa Thomas) uang sebesar Rp. 2.357.459.250,- (dua miliar tiga ratus lima puluh tujuh juta empat ratus lima puluh sembilan dua ratus lima puluh rupiah) dan uang tanda jadi (*Down Payment*) dan pembayaran Pertama Villa A,B,C,D uang sebesar Rp. 1.250.001.750,- (satu miliar dua ratus lima puluh juta seribu tujuh ratus lima puluh rupiah);
4. Bahwa dengan demikian kontrak Perjanjian Jasa pelaksana Kontruksi Villa E (Villa Thomas) Tertanggal 5 April 2023 dan Villa

Halaman 75 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 129/Pdt.G/2024/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

A,B,C,D tertanggal 27 Juni 2023 dibuat telah memenuhi syarat formil dan material sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdara (*Burgerlijk Wetboek*) yaitu :

“untuk sah nya suatu perjanjian diperlukan 4(empat) syarat :

2. Sepakat mereka yang mengikatkan diri;
3. Kecakapan untuk membuat suatu kontrak;
4. Suatu hal tertentu;
5. Dan suatu sebab yang halal.”

5. Bahwa dengan telah ditandatangani nya Perjanjian Jasa pelaksana Kontruksi Villa E (Villa Thomas) Tertanggal 5 April 2023 dan Villa A,B,C,D tertanggal 27 Juni 2023 maka kedua belah pihak wajib untuk tunduk dan dengan itikad baik melaksanakan setiap Hak dan Kewajiban sebagaimana yang diatur dalam Perjanjian Jasa Pelaksana Kontruksi Villa dengan sebaik-baiknya, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara yang menyatakan : “Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagi Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-Undang dinyatakan cukup untuk itu. Persetujuan – persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.”

6. Bahwa beserta uraian Gugatan diatas maka cukup beralasan bagi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar menyatakan sekaligus menetapkan sah dan berharga Perjanjian Jasa pelaksana Kontruksi Villa E (Villa Thomas) Tertanggal 5 April 2023 dan Villa A,B,C,D tertanggal 27 Juni 2023 antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi;

7. Bahwa Penggugat Rekonvensi telah melakukan pengerjaan Proyek Villa keseluruhan di pertengahan perjalanan pembangunan Villa tanpa diduga Tergugat Rekonvensi melalui Supervisornya menghentikan proyek dengan alasan adanya kontraktor yang baru yang akan menggantikan Penggugat Rekonvensi dan adanya permasalahan yang ditimbulk dari pihak Ketiga kemudian berdampak kepada Penggugat Rekonvensi hingga Tergugat rekonvensi memutuskan sepihak atas Perjanjian yang telah disepakati tanpa konfirmasi terlebih dahulu;

Halaman 76 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 129/Pdt.G/2024/PN Dps



8. Bahwa dari data Rancangan Anggaran Biaya (RAB) yang mana Penggugat Rekonvensi telah banyak mengeluarkan biaya pembangunan Villa E (Villa Thomas dan Villa A,B,C,D total uang sebesar Rp.3.939.879.500,- (tiga miliar sembilan ratus tiga puluh sembilan juta delapan ratus tujuh puluh sembilan ribu lima ratus rupiah);

9. Bahwa karena Tergugat Rekonvensi memutuskan kontrak Perjanjian Jasa pelaksana Kontruksi Villa E (Villa Thomas) Tertanggal 5 April 2023 dan Villa A,B,C,D tertanggal 27 Juni 2023 maka dari itu sangat jelas Tergugat Rekonvensi telah ingkar janji atau Wanprestasi atas Perjanjian yang telah disepakati;

10. Bahwa Perbuatan Tergugat Rekonvensi jelas bertentangan dengan apa yang telah diperjanjikan dan Tergugat Rekonvensi lalai dalam memenuhi prestasinya mengakibatkan Penggugat Rekonvensi merasa tidak nyaman dan kecewa yang secara nyata telah melanggar isi Perjanjian yang sudah disepakati dan sudah ditanda tangani antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi yang mana telah diatur dalam Perjanjian memutuskan Kontrak atau perjanjian sepihak sudah jelas tindakan Tergugat Rekonvensi merupakan cidera janji dan/atau Wanprestasi;

11. Bahwa dengan adanya pemutusan kontrak/ Perjanjian Jasa pelaksana Kontruksi Villa E (Villa Thomas) Tertanggal 5 April 2023 dan Villa A,B,C,D tertanggal 27 Juni 2023 maka dari itu Tergugat Rekonvensi wajib untuk membayar sisa pembayaran Proyek atas Perjanjian Jasa Pelaksana Kontruksi yaitu sisa uang pembayaran Villa E (Villa Thomas) uang sebesar Rp. 2.357.459.250,- (dua miliar tiga ratus lima puluh tujuh juta empat ratus lima puluh sembilan ribu dua ratus lima puluh rupiah) dan untuk uang pembayaran yang belum dibayarkan Villa A,B,C, D uang sebesar Rp. 2.916.670.750,- (dua miliar sembilan ratus enam belas juta enam ratus tujuh puluh ribu tujuh ratus lima puluh rupiah) dan di total uang yang belum dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat adalah uang sebesar Rp. 5.274.130.000,- (lima miliar dua ratus tujuh puluh empat juta seratus tiga puluh ribu rupiah);

12. Bahwa Penggugat Rekonvensi juga mempunyai sangkaan yang beralasan Tergugat Rekonvesi akan ingkar dan lalai untuk memenuhi isi keputusan hukum yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dalam perkara ini karenanya Penggugat Rekonvensi memohon Pengadilan Negeri Denpasar menghukum Tergugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000 untuk setiap harinya kepada Penggugat rekonvensi apabila ternyata Tergugat Rekonvensi lalai memenuhi isi keputusan hukum yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dalam perkara ini;

Bahwa agar gugatan Penggugat Rekonvensi tidak *illisoir*, mohon barang-barang milik Tergugat Rekonvensi baik yang bergerak maupun tidak bergerak, Penggugat Rekonvensi mohon terlebih dahulu agar Pengadilan Negeri Denpasar berkenan meletakkan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap barang milik Tergugat Rekonvensi Yaitu Villa E (Villa Thomas) dan Villa A,B,C,D;

Menimbang, bahwa gugatan Rekonvensi sangat erat hubungannya dengan gugatan konvensi, bahwa apa yang telah Majelis pertimbangan didalam konvensi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan didalam pertimbangan perkara ini;

Menimbang, bahwa sebagaimana yang telah dipertimbangkan pada bagian konvensi dimana dinyatakan bahwa gugatan konvensi, bahwa apa yang menjadi inti pokok gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi, angka 2 dan 3 tersebut telah dikabulkan, dimana dinyatakan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dan Perjanjian jasa konstruksi tertanggal 5 April 2023 untuk pengerjaan proyek Villa E (Villa Tomas) yang terdiri dari 3 Villa, Perjanjian jasa konstruksi 27 Juni 2023 untuk pengerjaan proyek villa A,B,C, dan D, Adalah batal demi hukum;

Menimbang, bahwa inti pokok /atau hal yang paling esensial dari gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dinyatakan dikabulkan, dan gugatan dari Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi dinyatakan dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi tidak dapat dikabulkan dan beralasan untuk ditolak seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dinyatakan dikabulkan untuk sebagian, maka Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi harus membayar ongkos – ongkos yang timbul yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan;

Halaman 78 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 129/Pdt.G/2024/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan Pasal 1365 KUHPer, Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI :

DALAM KONVENSI

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk Sebagian;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan perjanjian – perjanjian berikut ini :
 - a. Perjanjian jasa konstruksi tertanggal 5 April 2023 untuk pengerjaan proyek Villa E (Villa Tomas) yang terdiri dari 3 Villa;
 - b. Perjanjian jasa konstruksi 27 Juni 2023 untuk pengerjaan proyek villa A,B,C, dan D;

Adalah batal demi hukum.

4. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian materiil Penggugat sejumlah Rp. 3.179.923.000, - (*tiga milyar seratus tujuh puluh Sembilan juta Sembilan ratus dua puluh tiga ribu rupiah*) secara tunai, seketika dan sekaligus kepada Penggugat;
5. Memerintahkan Tergugat untuk melaksanakan amar putusan perkara ini secara seketika dan sekaligus setelah putusan atas perkara ini berkekuatan hukum tetap, sesuai proses dan prosedur pelaksanaan putusan pengadilan;
6. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya ;

DALAM REKONPENSI

- Menolak gugatan Penggugat Rekonsensi/Tergugat Kompensi untuk seluruhnya;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

- Menghukum Penggugat Rekonsensi/Tergugat Kompensi untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp. 1.008.000,00 (*satu juta delapan ribu rupiah*) ;

Halaman 79 dari 81 Putusan Perdata Gugatan Nomor 129/Pdt.G/2024/PN Dps



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

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar, pada hari Rabu tanggal 6 November 2024, oleh kami, I Putu Agus Adi Antara. S.H., M.H, sebagai Hakim Ketua, A. A. Ayu Merta Dewi, S.H.,M.H. dan Putu Ayu Sudariasih, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 129/Pdt.G/2024/PN Dps tanggal 6 Agustus 2024, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 13 November 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Ni Putu Ika Wijakusumariasih, S.H., M.H., Panitera Pengganti, Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat dalam Sistem Informasi Pengadilan.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

ttd

ttd

A. A. Ayu Merta Dewi, S.H.,M.H.

I Putu Agus Adi Antara. S.H., M.H

ttd

Putu Ayu Sudariasih, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

ttd

Ni Putu Ika Wijakusumariasih, S.H., M.H.

Perincian biaya:

1.	Biaya pendaftaran	Rp.	30.000,00
2.	Biaya ATK	Rp.	100.000,00
3.	Biaya Penggandaan Berkas	Rp.	40.000,00
4.	Biaya Panggilan	Rp.	48.000,00
5.	Pemeriksaan Setempat	Rp.	750.000,00
6.	PNBP	Rp.	20.000,00
7.	Biaya Redaksi	Rp.	10.000,00
8.	Biaya Materai	Rp.	10.000,00
Jumlah		Rp. 1.008.000,00	+

