



PUTUSAN

Nomor : 650/Pdt.G/2021/PN Dps

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**PT. Adyatama Sentosa (balimoves Property)**, yang beralamat di Jl. Danau Poso No. 20, Sanur, Denpasar Selatan, Bali, berdasarkan anggaran dasar Perseroan Terbatas Nomor 15, yang dibuat dihadapan IDA MONICA E. SIDJABAT Sarjana Hukum, Notaris di Denpasar tertanggal 14 Mei 2013 dan Akta perubahan terakhir Nomor 22, tertanggal 11 Mei 2021 dibuat di hadapan I NYOMAN SURYAWAN, Sarjana Hukum, notaris di Kabupaten Badung, dalam hal ini diwakili oleh Kuasa hukumnya NI MADE ANGGREANIGSIH, SH, ADE ANGGA SURYA PUTRA, SH. I KADEK DEDE PUTRA MAHENDRA, SH, W. IDA JUNANA, SH, Para Advokat pada Kantor Hukum Mantra Legal Consultant & Advocates, berkedudukan di Jalan Beji No.12, By Pass Prof. Ida Bagus Mantra, Kertalangu Kesiman, Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa, tanggal 02 Juni 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar dengan Reg.No.1852/Daf/2021 tanggal 25 Juni 2021 yang selanjutnya disebut sebagai **Penggugat** ;

Lawan

**Ni Ketut Suarniti**, beralamat di Jalan Sekuta Gang Jepun No. 6, Link. Pasekuta, Kelurahan/Desa Sanur, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Bali.Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**

**Philip Mason**, beralamat di Jalan Bumi Ayu IV No. 2B, Link. Sindu Kelod Kelurahan/Desa Sanur, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Bali. Selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara dan surat lainnya yang bersangkutan;

Setelah mendengar para pihak yang berperkara;

Setelah mempelajari alat bukti yang diajukan di persidangan;

Halaman 1 dari 30 Putusan Perdata Nomor 650/Pdt.G/2021/PN Dps.



## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat Gugatannya tertanggal 22 Juni 2021 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 23 Juni 2021 dibawah register perkara Nomor 650/Pdt.G/2021/PN Dps., telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa PENGGUGAT merupakan Perseroan Terbatas yang bergerak di bidang jasa pemasaran property;
2. Bahwa pada Tanggal 15 Januari 2021, PENGGUGAT dan TERGUGAT I telah melakukan kesepakatan melalui Chat via WA (WhatsApp) dalam hal melakukan pemasaran villa milik TERGUGAT I dengan harga minimal 10 Tahun sewa dengan harga Rp.120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) pertahunnya, hal tersebut termasuk dengan komisi PENGGUGAT sebesar 2,5% serta dengan minimal sewa 20 Tahun dengan harga Rp.100.000.000,- (seratus juta rupiah) pertahunnya, hal tersebut termasuk dengan komisi PENGGUGAT sebesar 5%;
3. Bahwa berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata menyebutkan 4 (empat) syarat sahnya suatu perjanjian, yakni :
  1. Adanya kata sepakatbagi mereka yang mengikatkan dirinya;
  2. Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan;
  3. Suatu hal tertentu; dan
  4. Suatu sebab (causa) yang halal.
4. Bahwa berdasarkan unsur-unsur Pasal 1320 KUH Perdata tersebut diatas maka kesepakatan yang dilakukan oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT I pada Tanggal 15 Januari 2021 tersebut sudahlah memenuhi syarat-syarat sahnya suatu perjanjian dan dapat dikatakan kesepakatan yang dibuat oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT I tersebut sah dan mengikat untuk PENGGUGAT dan TERGUGAT I;
5. Bahwa berdasarkan kesepakatan tersebut diatas, PENGGUGAT telah melakukan pemasaran terhadap villa milik TERGUGAT I yang beralamat diJl. Bumi Ayu IV No. 2B Sanur;
6. Bahwa hasil dari pemasaran PENGGUGAT terhadap Villa milik TERGUGAT I tersebut pada Tanggal 1 Februari 2021 melalui pesan WA (WhatsApp) dan email TERGUGAT II menghubungi PENGGUGAT untuk mempertanyakan ketersediaan villa milik TERGUGAT I yang di pasarkan oleh PENGGUGAT;
7. Bahwa dari pesan WA (WhatsApp) dan email TERGUGAT II tersebut PENGGUGAT menanggapi pertanyaan TERGUGAT II terkait ketersediaan Villa milik TERGUGAT I yang dipasarkan oleh PENGGUGAT;
8. Bahwa dari percakapan PENGGUGAT dan TERGUGAT II melalui pesan WA (WhatsApp) tersebut PENGGUGAT dan TERGUGAT II sepakat untuk melihat Villa milik TERGUGAT I yang dipasarkan oleh PENGGUGAT;

Halaman 2 dari 30 Putusan Perdata Nomor 650/Pdt.G/2021/PN Dps.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa pada Tanggal 2 Februari 2021 jam 10 pagi PENGGUGAT dengan staff kantornya menjemput TERGUGAT II dengan menggunakan mobil operasional kantor PENGGUGAT untuk melihat villa milik TERGUGAT I tersebut, yang sebelumnya PENGGUGAT sudah membuat janji dengan TERGUGAT I melalui pesan WA (WhatsApp) untuk membuka Villa dan melihat Villanya dengan TERGUGAT II, dan disetujui oleh TERGUGAT I namun PENGGUGAT diminta menemui tukang kolam yang menjaga Villa tersebut;
10. Bahwa setelah TERGUGAT II dan PENGGUGAT melihat Villa milik TERGUGAT I tersebut yang di saksikan pula oleh tukang kolam TERGUGAT I, TERGUGAT II berjanji akan memberikan info kepada PENGGUGAT terkait kelanjutan akan menyewa atau tidaknya Villa milik TERGUGAT I yang di pasarkan oleh PENGGUGAT tersebut;
11. Bahwa pada Tanggal 19 Februari 2021 PENGGUGAT melalui Staff kantornya kembali menghubungi TERGUGAT I melalui pesan WA (WhatsApp) untuk inspection property terhadap villa miliknya dan pesan WA (WhatsApp) PENGGUGAT ditanggapi oleh TERGUGAT I pada tanggal 20 Februari 2021, TERGUGAT I menyampaikan bahwa villa tersebut sudah laku oleh penyewa yang mengunjungi villa miliknya bersama PENGGUGAT, laku dengan masa sewa selama 20 tahun;
12. Bahwa setelah PENGGUGAT mencari tahu dengan cara bertanya-tanya dan diseputaran Villa milik TERGUGAT I, ternyata penyewa villa tersebut adalah TERGUGAT II, dengan harga sewa Rp.1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah) dengan jangka waktu sewa 20 (dua puluh) Tahun, sehingga PENGGUGAT menanyakan kepada TERGUGAT I melalui pesan WA (WhatsApp) terkait hak PENGGUGAT yang disepakati sebelumnya dan yang seharusnya diterima sesuai kesepakatan yang dibuat antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I melalui pesan WA (WhatsApp) pada Tanggal 15 Januari 2021, akan tetapi tidak ditanggapi dengan baik oleh TERGUGAT I bahkan WA (WhatsApp) PENGGUGAT di Block oleh TERGUGAT I;
13. Bahwa PENGGUGAT langsung menghubungi TERGUGAT II untuk memastikan apakah benar TERGUGAT II telah menyewa villa milik TERGUGAT I yang beralamat Jl. Bumi Ayu IV No. 2B Sanur, dan hal tersebut dibenarkan oleh TERGUGAT II dengan masa sewa 20 Tahun;
14. Bahwa pada Tanggal 22 Februari 2021 dan 24 Februari 2021 PENGGUGAT di damping dengan staff kantornya mencoba berkomunikasi dengan TERGUGAT I dengan cara mengunjungi tempat tinggal TERGUGAT I di Jl. Sekuta Gang Jepun No. 6 Sanur, namun hanya bertemu dengan staffnya dan mengatakan TERGUGAT I sedang tidak dirumah, dan kemudian pada Tanggal 24 Februari 2021 PENGGUGAT di damping oleh staff kantornya mengunjungi kembali rumah

Halaman 3 dari 30 Putusan Perdata Nomor 650/Pdt.G/2021/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

- tinggal TERGUGAT I dan kembali bertemu dengan staffnya dan mengatakan TERGUGAT I sedang sakit dan tidak bersedia bertemu dengan PENGGUGAT;
15. Bahwa dari tindakan TERGUGAT I tersebut PENGGUGAT merasa TERGUGAT I tidak ingin beretiked baik terhadap kesepakatan yang di buat terhadap PENGGUGAT melalui pesan WA (WhatsApp) pada Tanggal 15 Januari 2021;
  16. Bahwa dengan demikian PENGGUGAT mengirimkan SOMAI I pada Tanggal 05 Maret 2021 dan SOMASI II pada Tanggal 23 Maret 2021 kepada TERGUGAT I melalui Kuasa Hukum PENGGUGAT, dengan bukti pengiriman Nomor Resi pengiriman 17064424812 pada Tanggal 05 Maret 2021 dan Nomor Resi 17064426285 pada Tanggal 24 Maret 2021;
  17. Bahwa PENGGUGAT juga mengirimkan SOMASI kepada TERGUGAT II melalui Kuasa Hukum PENGGUGAT pada Tanggal 23 Maret 2021, dengan bukti pengiriman Nomor Resi pengiriman 17064443411 pada Tanggal 26 Maret 2021;
  18. Bahwa TERGUGAT I sempat menghubungi Kuasa Hukum PENGGUGAT setelah dikirimkannya SOMASI II tersebut, dan Kuasa Hukum PENGGUGAT telah bertemu dengan TERGUGAT I dan membicarakan permasalahan TERGUGAT I dan PENGGUGAT, hasil dari pertemuan TERGUGAT I dan Kuasa Hukum PENGGUGAT membuat janji untuk bertemu dengan PENGGUGAT langsung di kantor PENGGUGAT;
  19. Bahwa pada Tanggal 02 April 2021 TERGUGAT I datang ke kantor PENGGUGAT dan dihadiri langsung oleh PENGGUGAT di damping oleh Kuasa Hukumnya pada saat itu, dan TERGUGAT I menjelaskan bahwa Villa miliknya sudah laku dengan masa sewa 20 (dua puluh) Tahun dengan harga Rp.1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah), namun pertemuan tersebut tidak mendapatkan kesepakatan antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I terkait fee yang harus di berikan oleh TERGUGAT I dan diterima oleh PENGGUGAT berdasarkan Fee kesepakatan yang dibuat pada pada Tanggal 15 Januari 2021 melalui pesan WA (WhatsApp);
  20. Bahwa atas perbuatan TERGUGAT I tersebut, PENGGUGAT mengalami kerugian materiil atas kesepakatan yang dibuat pada Tanggal 15 Januari 2021 melalui pesan WA (WhatsApp) dengan jumlah yang kami rinci dan kalkulasikan sesuai dengan kesepakatan yang dibuat antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I pada Tanggal 15 Januari 2021 melalui pesan WA (WhatsApp) sebagai berikut :

N	Jangka waktu sewa	Harga sewa
o		
1	20 Tahun	Rp. 1. 800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah)

Halaman 4 dari 30 Putusan Perdata Nomor 650/Pdt.G/2021/PN Dps.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Bahwa berdasarkan perincian harga sewa tersebut diatas di kaitkan dengan kesepakatan PENGGUGAT dan TERGUGAT I pada Tanggal 15 Januari 2021 melalui pesan WA (WhatsApp) yang menyatakan apabila masa sewa tersebut 20 Tahun maka PENGGUGAT menerima Fee dari TERGUGAT I sejumlah 5% dari nilai harga sewa tersebut;
22. Bahwa maka kerugian yang dialami PENGGUGAT adalah sebagai berikut :
  - a. Materiil  
Jumlah Fee yang disepakati dengan masa sewa 5% dengan nilai sewa Rp. 1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah), maka 5% dari Rp.1.800.000.000,- (satu milyar delapan ratus juta rupiah) adalah Rp. 90.000.000,- (sempilan puluh juta rupiah);
  - b. Immateriil  
Bahwa atas perbuatan TERGUGAT I tersebut, PENGGUGAT juga mengalami kerugian Immateriil berupa keresahan terkait nama baik perusahaan PENGGUGAT dimasyarakat sebesar Rp. 1.000.000.000.000,- (satu milyar rupiah), yang harus dibayarkan oleh TERGUGAT I sekaligus dan tunai seketika setelah putusan dalam perkara Gugatan ini mempunyai kekuatan hukum tetap (Inkracht Van Gewisjde);
23. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 1243 KUH Perdata, dan unsur-unsur Wanprestasi adalah terdiri dari :
  - a. Ada Perjanjian oleh para pihak;
  - b. Ada pihak melanggar atau tidak melaksanakan isi Perjanjian yang sudah disepakati;
  - c. Sudah dinyatakan lalai tapi tetap juga tidak mau melaksanakan isi Perjanjian;Maka telah jelas dan nyata bahwa perbuatan TERGUGAT I melanggar dan lalai terhadap perjanjian yang disepakati pada Tanggal 15 Januari 2021 melalui pesan WA (WhatsApp) adalah perbuatan Wanprestasi;
24. Bahwa terhadap perbuatan TERGUGAT I yang telah melanggar dan lalai terhadap Perjanjian Kesepakatan yang dibuat pada Tanggal 15 Januari 2021 melalui pesan WA (WhatsApp), dan demi menjaga kepastian hukum PENGGUGAT, maka dengan ini PENGGUGAT memohon agar Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo, menyatakan TERGUGAT telah melakukan Wanprestasi;
25. Bahwa dikarenakan perbuatan TERGUGAT I yang telah Wanprestasi terhadap kesepakatan yang dibuat pada Tanggal 15 Januari 2021 melalui pesan WA (WhatsApp), maka oleh karenanya melalui Gugatan ini, sesuai Pasal 1267 KUH Perdata yang menyatakan bahwa "Pihak terhadap siapa perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih apakah ia, jika hal itu masih dapat dilakukan, akan memaksa pihak yang lain untuk memenuhi perjanjian, ataukah ia akan menuntut

Halaman 5 dari 30 Putusan Perdata Nomor 650/Pdt.G/2021/PN Dps.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembatalan disertai penggantian biaya kerugian dan bunga” maka PENGGUGAT meminta kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar untuk membatalkan demi hukum perjanjian kesepakatan yang dibuat pada Tanggal 15 Januari 2021 melalui pesan WA (WhatsApp) karena Wanprestasi dan memberikan ganti kerugian Materiil dan Immateriil yang dialami oleh PENGGUGAT;

26. Bahwa atas Wanprestasi tersebut, PENGGUGAT mengalami kerugian Materiil sebesar Rp. 90.000.000,- (Sembilan puluh juta rupiah) dan kerugian Immateriil sebesar Rp. 1.000.000.000.000,- (satu milyar rupiah) yang mana sesuai dengan ketentuan Pasal 1243 dan 1244 KUH Perdata, TERGUGAT I harus membayar kerugian tersebut;

27. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan, maka demi kepentingan hukum, Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Cq. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a quo untuk menetapkan Sita terhadap Obyek Villa milik TERGUGAT I yang disewa oleh TERGUGAT II beralamat di Jalan Bumi Ayu IV No. 2B, Link. Sindu Kelod Kelurahan/Desa Sanur, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Bali, sampai TERGUGAT I membayar kewajiban Fee PENGGUGAT sebagai kerugian Materiil dan kerugian Immateriil yang dialami oleh PENGGUGAT dan menetapkan uang paksa atau (dwangsom) sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) per hari yang harus dibayar TERGUGAT I bila lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap;

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

1. Mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan TERGUGAT I melakukan Wanprestasi;
3. Menyatakan Perjanjian Kesepakatan yang dibuat oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT I pada Tanggal 15 Januari 2021 melalui pesan WA (WhatsApp) adalah sah dan mengikat untuk PENGGUGAT dan TERGUGAT I;
4. Menyatakan Perjanjian Kesepakatan yang dibuat oleh PENGGUGAT dan TERGUGAT I pada Tanggal 15 Januari 2021 melalui pesan WA (WhatsApp) Batal dan berakhir karena Wanprestasi;
5. Menghukum TERGUGAT I untuk membayar kerugian Materiil sebesar Rp. 90.000.000,- (Sembilan puluh juta rupiah) dan kerugian Immateriil sebesar Rp. 1.000.000.000.000,- (satu milyar rupiah) yang harus dibayarkan oleh TERGUGAT I sekaligus dan tunai seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (Inkracht Van Gewisjde);

Halaman 6 dari 30 Putusan Perdata Nomor 650/Pdt.G/2021/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

6. Menetapkan Sita terhadap Obyek Villa milik TERGUGAT I yang disewa oleh TERGUGAT II beralamat di Jalan Bumi Ayu IV No. 2B, Link. Sindu Kelod Kelurahan/Desa Sanur, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Bali, sampai TERGUGAT I membayar kewajiban Fee PENGGUGAT sebagai kerugian Materiil dan kerugian Immateriil yang dialami oleh PENGGUGAT;
7. Menghukum TERGUGAT I untuk membayar uang paksa atau (dwangsom) sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) per hari yang harus dibayar TERGUGAT I bila lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap;
8. Menetapkan secara hukum bahwa putusan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu/serta merta (aivitvorbaar bij vorraad) walaupun TERGUGAT I dan TERGUGAT II meangujuakan upaya Banding, Verzet, Kasasi, maupun upaya hukum lainnya;
9. Membebankan seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II;

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

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, pihak Penggugat hadir Kuasa Hukumnya, sedangkan Tergugat I hadir kuasanya yang bernama SISWO SUMARTO, S.H., HENDY TRI WAHYUNO, S.H., I MADE SUGIANTA, S.H., kesemuanya adalah advokat yang berkantor di BHUMI LAW OFFICE, Advocates & Legal Consultant yang beralamat di Jalan Tukad Jinah, perumahan Puri Waturenggong Blok E No. 4 Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Bali berdasarkan surat Kuasa No. 21.48/SKK-Pdt/BLO/VII/2021 tanggal 2 Juli 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar Reg. No. 1945/Daf/2021 tanggal 5 Juli 2021 dan Tergugat II hadir kuasanya yang bernama WAYAN SEDANA, S.H., M.Kn., I WAYAN ARSANA PUTRA, S.H., dan IDA BAGUS PUTU RAKA PALGUNA, S.H., Para Advokat pada kantor hukum WAYAN SEDANA & PARTNERS yang berkantor di Jalan Trengguli I No.1, Tembau-Penatih, Denpasar, Bali berdasarkan surat kuasa tanggal 17 Juli 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar dengan Reg.No.2101/Daf/2021 tertanggal 13 Juli 2021;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk I Wayan Yasa, S.H., M.H, Hakim Pengadilan Negeri Denpasar sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 16 Agustus 2021 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Halaman 7 dari 30 Putusan Perdata Nomor 650/Pdt.G/2021/PN Dps.



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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I, memberikan jawaban tertanggal 6 September 2021 sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI:**

**1. Gugatan Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum**

Bahwa Penggugat menyatakan pada tanggal 15 Januari 2021, Penggugat dan Tergugat I telah melakukan kesepakatan melalui Chat Via WA (WhatsApp) dalam hal melakukan pemasaran villa milik Tergugat I dengan harga minimal 10 tahun sewa dengan harga Rp. 120.000.000,- (seratus dua puluh juta rupiah) pertahunnya, hal tersebut termasuk dengan komisi Penggugat sebesar 2,5% serta dengan minimal sewa 20 tahun dengan harga Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) pertahunnya, hal tersebut termasuk dengan komisi Penggugat sebesar 5%;

Bahwa faktanya pemasaran Villa milik Tergugat I sebelum dipasarkan oleh Penggugat, Villa milik Tergugat I sudah dipasarkan sebelumnya oleh Tergugat I di Sanur Community, dan sudah dipasarkan juga oleh agen yang bernama Cristie Chapman dengan mengajak Tergugat II untuk melihat Villa milik Tergugat I.

Bahwa kemudian Penggugat meminta kepada Tergugat I untuk dapat dilakukan pemasaran Villa milik Tergugat I oleh Penggugat melalui PT. Adyatama Sentosa (Balimoves).

Bahwa yang diajak untuk melihat villa milik Tergugat I oleh Penggugat adalah Tergugat II yang sebelumnya sudah pernah datang ke Villa milik Tergugat I bersama dengan agen yang bernama Cristie Chapman.

Bahwa setelah itu Tergugat II bersama dengan agen Cristie Chapman datang kembali kepada Tergugat I untuk membicarakan masa sewa dan nilai sewa yang kemudian disepakati harga sewa vila pertahunnya sebesar Rp. 90.000.000,- (Sembilan puluh juta rupiah) pertahunnya dengan masa sewa 20 tahun, yang kemudian dilanjutkan dengan pembuatan perjanjian sewa menyewa di Notaris & PPAT, IDA AYU TRISNA WINARTI KUSUMA, SH yang beralamat di Jalan Danau Buyan No. 36, Sanur, Kota Denpasar.

Bahwa berdasarkan uraian diatas sudah sepatutnya Majelis hakim yang menyidangkan perkara aquo menolak gugatan Penggugat atau setidaknya gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

**2. Gugatan Penggugat Kurang Pihak**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa gugatan Penggugat kurang Pihak dimana Penggugat hanya menggugat Tergugat I dan Tergugat II yang seharusnya juga Penggugat menarik pihak lain yang dalam hal ini adalah agen yang bernama Cristie Chapman yang mengajak Tergugat II melihat villa Tergugat I dan mengawal sampe ada kesepakatan antara Tergugat I dengan Tergugat II serta Notaris & PPAT, IDA AYU TRISNA WINARTI KUSUMA, SH, sebagai Notaris yang membuat perjanjian sewa menyewa antara Tergugat I dengan Tergugat II.

Bahwa karena Penggugat tidak menarik agen Cristie Chapman dan Notaris & PPAT, IDA AYU TRISNA WINARTI KUSUMA, SH sebagai pihak dalam perkara aquo maka sudah sepatutnya gugatan ini haruslah ditolak dan atau setidaknya tidaknya gugatan tidak dapat diterima;

## DALAM KONVENSI

1. Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil yang dikemukakan oleh Penggugat kecuali apa yang diakui kebenarannya oleh Tergugat I;
2. Bahwa Tergugat I menyatakan antara diri Penggugat dan Tergugat I tidak memiliki hubungan Hukum sebagai mana yang disampaikan dalam dalil-dalil Gugatan Penggugat;
3. Bahwa terhadap dalil Gugatan Penggugat angka 2 yang pada pokoknya Tergugat telah melakukan kesepakatan dengan Penggugat merupakan kesimpulan dari diri Penggugat yang tidak berdasar dan memiliki kekuatan hukum;

Dapat Tergugat I sampaikan bahwa Penggugat yang menyatakan Chat WA (whatsapp) merupakan bentuk kesepakatan dengan diri Tergugat I merupakan hal yang tidak dipahami oleh Kuasa Hukum Pengugat dimana Chat WA merupakan percakapan antara Tergugat dengan Penggugat, dimana Tergugat I sebelumnya juga telah melakukan Pemasaran Villa miliknya di berbagai media social dan berkomunikasi dengan pemilik media social, sehingga jika Kuasa Penggugat menarik kesimpulan bahwa Chat Via WA merupakan kesepakatan dan merupakan bentuk perjanjian berarti semua chat Tergugat I dengan semua media social yang ditawarkan dan menawar Villa Tergugat I merupakan kesepakatan ? dan wajib juga Tergugat I memenuhi isi percakapan tersebut ? dan Tergugat I wajib memberikan komisi atas perjanjian sewa villa milik Tergugat I kepada semua pihak tersebut ? Kuasa Penggugat harus paham dan mengerti apa itu percakapan dan Kesepakatan/Perjanjian, dan apalagi ini merupakan bisnis pemasaran, sehingga semua orang dan atau orang melalui media social berhak memasarkan iklan villa milik Tergugat I.

Bahwa didalam melakukan pemasaran villa milik Tergugat I, Tergugat I juga melakukan pemasaran sendiri melalui media social dan komunitas-komunitas penyewa, sehingga banyak pihak yang tahu dan memasarkan villa milik Tergugat I dan melakukan Chat WA dan Chat media social lainnya, jadi kalau Kuasa Hukum

Halaman 9 dari 30 Putusan Perdata Nomor 650/Pdt.G/2021/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

Penggugat beranggapan semua chat itu disebut sebagai kesepakatan berarti Penggugat tidak memahami dan mengerti apa itu perjanjian dan apa itu bidang pemasaran, karena prinsip pemasaran siapa yang membawa pembeli/penyewa dialah yang memiliki klien tersebut, dimana Tergugat I menganut prinsip tersebut dimana pihak penyewa dibawa oleh pihak lain untuk dipertemukan dengan Tergugat I dan terjadi kesepakatan nilai sewa dan selanjutnya dibuatkan akta nota riil perjanjian.

4. Bahwa Tindakan Penggugat secara sepihak melakukan klaim bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan wanprestasi atas apa yang tidak diperbuatnya merupakan Tindakan yang mengada – ada dan membuat kerugian materiil diri Tergugat I;
5. Bahwa dalil Penggugat pada angka 3 dan 4 yang pada pokoknya menyatakan bahwa antara Penggugat dan Tergugat I telah memenuhi unsur dari pasal 1320 KUHPerdara yang hanya didasari pada Chat WA (WhatsApp) merupakan kesimpulan kuasa Penggugat yang tidak beralasan dikarenakan Tergugat I sebelumnya juga telah melakukan pemasaran Villa melalui media yang lain (FB Group) dan juga Chat WA dengan pihak lain.

Bahwa dapat disampaikan klaim sepihak dari Pengugat yang menyatakan telah ada kesepakatan yang didasari atas percakapan WA (Whats App) dimana dalam percakapan WA tersebut disebutkan untuk masa sewa/kontrak selama 20 Tahun, akan tetapi fakta yang terjadi adalah pihak yang menyewa villa milik Tergugat I adalah Tergugat II dimana Tergugat II pada saat akan melakukan sewa/kontrak difasilitasi oleh Ibu Cristie Chapman dengan masa sewa 20 Tahun dengan harga Rp. 90.000.000,- (Sembilan puluh juta rupiah) pertahunnya.

Bahwa dapat disampaikan juga, sebelum Tergugat II melihat Villa Milik Tergugat I dengan Pengugat, sebelumnya Tergugat II telah lebih dahulu diantarkan oleh Ibu Cristie Chapman untuk melihat villa milik Tergugat I.

Bahwa dapat disampaikan juga antara Tergugat I dan Tergugat II akhirnya sepakat untuk melakukan sewa-menyewa dimana kesepakatan tersebut difasilitasi oleh ibu Cristie Chapman dan kesepakatan sewa-menyewa tersebut telah dibuatkan akta Perjanjian Sewa-Menyewa dihadapan Notaris & PPAT, IDA AYU TRISNA WINARTI KUSUMA, SH yang beralamat di Jalan Danau Buyan No. 36, Sanur, Kota Denpasar.

6. Bahwa jelas Tindakan Penggugat yang tidak memiliki hubungan hukum dengan diri Tergugat I dan melakukan gugatan wanprestasi merupakan Tindakan melawan hukum dimana Penggugat tidak memiliki dasar untuk mengajukan gugatan pada diri Tergugat I;
7. Bahwa kami selaku kuasa hukum Tergugat tetap menolak seluruh dalil-dali yang dikemukakan oleh Penggugat yang menyatakan Chat WA tersebut merupakan

Halaman 10 dari 30 Putusan Perdata Nomor 650/Pdt.G/2021/PN Dps.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perjanjian dimana Chat WA tersebut merupakan percakapan yang Tergugat I lakukan juga dengan pihak pemasaran property lain baik itu pribadi maupun perusahaan;

Bahwa berdasarkan dali-dalil yang telah dikemukakan tersebut diatas, sudah sepatutnya Gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima.

## **DALAM REKONVENSIS**

Bahwa Tergugat I sekarang dalam kedudukannya selaku Penggugat I Rekonvensi akan mengajukan Gugatan Rekonvensi terhadap Penggugat Konvensi dalam keudukannya sekarang selaku Tergugat Rekonvensi.

1. Bahwa terhadap hal-hal yang telah dikemukakan dalam Konvensi merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dengan Rekonvensi yang merupakan satu kesatuan yang utuh yang digunakan kembali dalam Rekonvensi;
2. Bahwa Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi merupakan Pemilik villa dan telah dipasarkan keberbagai media social dan komunitas-komunitas ekspatriat di wilayah Bali dan Badung dan Denpasar khususnya;
3. Bahwa Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi telah mengalami kerugian materiil atas Tindakan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dimana pihak penyewa villa belum berani melakukan pembayaran secara lunas karena adanya gugatan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi ;
4. Bahwa Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi telah mengalami kerugian materiil dimana Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi harus mengeluarkan uang konsultasi jasa hukum dan uang jasa Hukum untuk pengacara/advokat dalam mendampingi gugatan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dengan total biaya sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);
5. Bahwa Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi mengalami ketidaknyamanan dikarenakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sebelumnya selalu mendatangi kediaman Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi sehingga menyebabkan terbelengkalainya pekerjaan diri Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan membuat juga sakit Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi menjadi kambuh;
6. Bahwa atas perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi mengakibatkan kerugian immatriil terhadap diri Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);
7. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan ini tidak ilusioner, dan untuk kepentingan hukum Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi mohon kiranya ketua majelis hakim yang memeriksa dan memutus perkara aquo berkenan untuk

*Halaman 11 dari 30 Putusan Perdata Nomor 650/Pdt.G/2021/PN Dps.*



meletakkan sita jaminan terhadap kantor dan beserta isinya yang ada di jalan Danau Poso no. 20, Sanur, Denpasar Selatan, Kota Denpasar, sampai Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi membayar nilai ganti rugi materiil dan immaterial yang dialami Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi dan menetapkan uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya harus dibayar Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi apabila lalai dalam menjalankan isi putusan ;

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka dengan ini Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi mohon dengan hormat sudilah kiranya yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan untuk menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI**

1. Mengabulkan Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya
2. Membebankan biaya perkara yang timbul kepada Penggugat

**DALAM KONVENSI**

1. Menerima jawaban Tergugat I untuk seluruhnya.
2. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
3. Menyatakan Chat WA antara Penggugat dan Tergugat I bukan merupakan Perjanjian.
4. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

**DALAM REKONVENSI**

1. Mengabulkan seluruh gugatan Penggugat I Rekonvensi/Tergugat I Konvensi untuk seluruhnya.
2. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).
3. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar kerugian imateriil sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah).
4. Menetapkan meletakkan sita jaminan terhadap kantor dan beserta isinya yang ada di Jalan Danau Poso No. 20, Sanur, Denpasar Selatan, Kota Denpasar.
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap harinya harus dibayarkan bila lalai melaksanakan isi putusan ini.
6. Menetapkan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum dari Pihak Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi.
7. Membebankan seluruh biaya perkara kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II, memberikan jawaban tertanggal 6 September 2021 sebagai berikut:

## **DALAM EKSEPSI :**

### 1. Gugatan Penggugat Kabur (*Obscur Libel*).

Bahwa Petitem gugatan Penggugat tidak jelas/kontradiktif dimana antara petitem yang satu bertentangan dengan petitem yang lainnya, yaitu pada petitem Penggugat point 3 (tiga) dalam gugatannya Penggugat meminta agar menyatakan perjanjian kesepakatan yang dibuat oleh Penggugat dengan Tergugat – I pada tanggal 15 Januari 2021, melalui pesan WA (*Whatsapp*) adalah sah dan mengikat untuk Penggugat dan Tergugat – I, selanjutnya pada petitem berikutnya yakni dalam point 4 (empat) Penggugat meminta agar menyatakan perjanjian kesepakatan yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat – I pada tanggal 15 Januari 2021, melalui pesan WA (*Whatsapp*) batal dan berakhir karena wanprestasi. Bahwa Terhadap petitem Penggugat atau permintaan Penggugat tersebut sangat kontradiktif, karena apa yang telah diminta sebelumnya pada point 3 perjanjian tersebut adalah sah mengikat Penggugat dengan Tergugat – I, namun sebaliknya petitem point 4 Penggugat telah meminta pembatalan kembali atas perjanjian yang tetelaah diminta disahkan pada petitem point sebelumnya.

Bahwa sepatutnya apabila sudah dimintakan pembatalan terhadap perjanjian kesepakatan tertanggal 15 Januari 2021 melalui pesan WA (*whatsapp*) tersebut sudah barang tentu tidak ada lagi penghukuman ganti kerugian pada petitem point 5 yang menyatakan menghukum Tergugat – I untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp.90.000.000,- (Sembilan puluh juta rupiah) dan kerugian Immateriil sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) yang harus dibayar oleh Tergugat – I sekaligus dan tunai setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewisjde*).

### 2. Gugatan Penggugat *Error In Persona*.

Bahwa untuk menarik seseorang sebagai Tergugat sepatutnya harus ada hubungan hukum yang menimbulkan suatu perbuatan hukum, namun dalam perkara *a quo* antara Penggugat dengan Tergugat – II, tidak pernah ada hubungan hukum yang dilakukan dan dituangkan dalam suatu perjanjian tertentu, baik secara dibawah tangan ataupun secara Notariil. Tergugat – II, adalah selaku penyewa Villa milik dari Tergugat – I, sedangkan Penggugat adalah agen pemasaran, dengan demikian Penggugat telah keliru menarik

Halaman 13 dari 30 Putusan Perdata Nomor 650/Pdt.G/2021/PN Dps.



seseorang yang dijadikan sebagai Tergugat yang sudah tidak ada relevansinya dengan perkara *a quo*.

3. Bahwa terhadap eksepsi Tergugat – II diatas, Tergugat – II mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan menyidangkan perkara ini dapat menerima eksepsi Tergugat – II, untuk seluruhnya dan menyatakan bahwa gugatan Penggugat patut untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

#### **DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa eksepsi yang dikemukakan oleh Tergugat – II tersebut diatas merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan jawaban Tergugat – II dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa Tergugat – II menolak seluruh dalil - dalil gugatan Penggugat kecuali yang diakui kebenarannya oleh Tergugat – II dengan tegas dalam jawaban ini.
3. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat pada point 1, point 2, point 3, point 4 dan point 5, Tergugat menolak dengan tegas dalil tersebut karena Tergugat – II tidak pernah ada kesepakatan perjanjian dengan Penggugat.
4. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat pada point 6, point 7, point 8, point 9, dan point 10, Tergugat – II, menolak dalil yang demikian dan selanjutnya dapat Tergugat – II, tanggapi sebagai berikut :
  - a. Bahwa memang benar Tergugat – II, ada menanyakan ketersediaan Villa kepada Penggugat.
  - b. Bahwa Tergugat – II tidak mengetahui pada saat itu siapa pemilik Villa tersebut, Tergugat – II baru mengetahui setelah sewa menyewa antara Tergugat – II dengan Tergugat – I terjadi.
  - c. Bahwa selanjutnya setelah Tergugat – II menanyakan ketersediaan Villa selanjutnya Penggugat menjemput Tergugat – II untuk melihat Villa tersebut, namun pada saat itu sebagai seseorang yang akan menyewa suatu Villa, Tergugat – II mempunyai hak untuk menentukan apakah akan menyewa Villa tersebut atau tidak, dan saat itu tidak ada kesepakatan Tergugat – II akan menyewa Villa tersebut.dengan Penggugat.
  - d. Bahwa sampai dengan adanya perjanjian sewa menyewa Villa antara Tergugat – II dengan pemilik Villa (*Tergugat – I*), tidak pernah berhubungan dengan Penggugat dalam proses pengurusan sewa terhadap Villa tersebut.
5. Bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat pada point 11 sampai dengan point 27, Tergugat – II menolak dengan tegas dalil yang demikian, dan dapat Tergugat – II tanggapi sebagai berikut :



- a. Bahwa setelah melihat Villa Tergugat – I, Tergugat – II tidak pernah berhubungan lagi dengan Penggugat berkaitan dengan Villa milik Tergugat – I.
  - b. Bahwa terhadap somasi tertanggal tertanggal 23 Maret 2021 yang dikirimkan Penggugat kepada Tergugat – II, Tergugat – II tidak menanggapi somasi tersebut karena tidak ada relevansinya dengan Tergugat – II, serta somasi yang tersebut salah alamat ditujukan pada Tergugat–II.
6. Bahwa terhadap dalil Penggugat yang lain dan selebihnya, Tergugat – II, menolaknya karena apa yang didalikan tidak mendasar dan tanpa alasan hukum yang jelas.

#### **DALAM REKONVENSİ :**

1. Bahwa Tergugat – II Dalam Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Penggugat Dalam Rekonvensi akan mengajukan balas terhadap Penggugat Dalam Konvensi dalam kedudukannya sekarang sebagai Tegugat Dalam Rekonvensi.
2. Bahwa seluruh dalil yang dikemukakan dalam bagian Konvensi mohon dipandang, dikemukakan dan termasuk dalam dalil dalam gugatan Rekonvensi.
3. Bahwa antara Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat – II Dalam Konvensi dengan Tergugat – I Dalam Konvensi ada membuat perjanjian sewa menyewa, sesuai dengan Akta Perjanjian Sewa Menyewa, Nomor : 15, tanggal 10–06–2021, yang dibuat oleh Notaris/PPAT Ida Ayu Trisna Winarti Kusuma, S.H.
4. Bahwa yang menjadi objek sewa dalam Akta Sewa Menyewa Nomor : 15, tanggal 10–06–2021, yang dibuat oleh Notaris/PPAT Ida Ayu Trisna Winarti Kusuma, S.H adalah sebuah bangunan berikut tanah tempat bangunan tersebut berdiri seluas 155 M2 (serratus limapuluh lima meter persegi), bersertipikat hak milik nomor : 03520/Kelurahan Sanur dengan nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 22090301.01926, sebagaimana Surat ukur tertanggal 16–04–2015, nomor : 012343/Sanur/2015, tertulis atas nama NI KETUT SUARNITI (Tergugat – I Dalam Konvensi), terletak di Kelurahan sanur, Kecamatan Denpasar Selatan, Kota Denpasar, Propinsi Bali.
5. Bahwa dalam proses sewa menyewa tersebut diatas Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat – II Dalam Konvensi hanya berhubungan dengan Tergugat – I Dalam Konvensi selaku pemilik obyek yang menjadi sewa menyewa tersebut diatas, namun setelah proses sewa menyewa selesai antara Penggugat Dalam Rekonvensi dengan Tergugat – I Konvensi, ternyata ada keberatan dari Tergugat Dalam Rekonvensi/Penggugat Dalam Konvensi,

*Halaman 15 dari 30 Putusan Perdata Nomor 650/Pdt.G/2021/PN Dps.*



yang menyatakan selaku agen dalam pemasaran atas obyek sewa menyewa berupa Villa milik Tergugat – I Dalam Konvensi.

6. Bahwa oleh karena Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat – II Dalam Konvensi adalah selaku penyewa atas Villa milik Tergugat – I Dalam Konvensi dan Penggugat Dalam Rekonvensi tidak pernah ada kesepakatan atau perjanjian terkait dengan pemasaran yang dimaksud dalam perkara *a quo* dengan Tergugat Dalam Rekonvensi/Penggugat Dalam Konvensi, maka Tergugat Dalam Rekonvensi/Penggugat Dalam Konvensi tidak sepatutnya melibatkan Penggugat Dalam Rekonvensi dalam perkara *a quo*.
7. Bahwa dengan adanya Gugatan perkara *a quo* dari Penggugat Dalam Konvensi/ Tergugat Dalam Rekonvensi sangat merugikan Penggugat Dalam Rekonvensi baik mengenai waktu, tenaga, fisik dan psikis serta tidak sedikit biaya yang harus dikeluarkan untuk menyelesaikan permasalahan ini dengan membayar honorarium Advokat sehingga jelas dan nyata menimbulkan kerugian di Pihak Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat – II Dalam Konvensi.
8. Bahwa kerugian materi yang Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat – II Dalam Konvensi derita adalah sebesar Rp. 50.000.000,- (*lima puluh juta rupiah*) sebagai biaya honorarium Advokat dan kerugian imateriil yang diderita akibat terganggunya aktivitas, waktu, tenaga dan nama baik yang diderita dengan sesama relasi teman bisnis maka kerugian yang Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat – II Dalam Konvensi alami adalah sebesar Rp. 1.000.000.000,- (*satu milyar rupiah*).
9. Bahwa untuk menjamin dilaksanakan putusan nanti kelak telah berkekuatan hukum tetap maka Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat–II Dalam Konvensi, mohon agar diletakkan sita jaminan atas harta kekayaan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Dalam Konvensi baik benda bergerak maupun yang tidak bergerak.

Berdasarkan hal - hal yang telah diuraikan diatas, Tergugat – II Dalam Konvensi/ Penggugat Dalam Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang menyidangkan dan memeriksa perkara ini berkenan kiranya memberikan putusan sebagai berikut :

#### **I. DALAM EKSEPSI :**

- Menerima dan mengabulkan eksepsi Tergugat – II.

#### **II. DALAM KONVENSI :**

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

Halaman 16 dari 30 Putusan Perdata Nomor 650/Pdt.G/2021/PN Dps.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya perkara.

### III. DALAM REKONVENSİ :

- Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat II Dalam Konvensi untuk seluruhnya.
- Menyatakan hukum bahwa sita jaminan adalah sah dan berharga.
- Menyatakan hukum Akta Perjanjian Sewa Menyewa nomor : 15 , tanggal 10-06-2021, yang dibuat oleh Notaris/PPAT Ida Ayu Trisna Winarti Kusuma, S.H adalah sah.
- Menyatakan hukum Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat – II Dalam Konvensi telah menderita kerugian Materiil sebesar Rp.50.000.000,- (*lima puluh juta rupiah*).
- Menyatakan hukum Penggugat Dalam Rekonvensi/Tergugat – II Dalam Konvensi telah menderita kerugian Imateriil sebesar Rp. 1.000.000.000,- (*satu milyar rupiah*).

### IV. DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ :

- Menghukum Penggugat Dalam Konvensi/Tergugat Dalam Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya perkara.

Menimbang, bahwa jawaban Tergugat I, dan Tergugat II, tersebut telah ditanggapi kembali oleh Penggugat dengan mengajukan replik tertanggal 13 September 2021 sedangkan Tergugat I, dan Tergugat II, menanggapi replik Penggugat dengan mengajukan duplik masing-masing tertanggal 20 September 2021;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat, yaitu berupa :

1. Foto copy Salinan Akta Pendirian Nomor 15 Tanggal 14 Mei 2013 yang dibuat oleh Notaris Ida Monica E. Sidjabat, SH dengan SK Kemenkumham Nomor AHU-32875.AH.0101.Tahun 2013. Tentang pengesahan badan Hukum Perseroan, diberi tanda bukti P-1;
2. Foto copy Salinan Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Nomor 22 Tertanggal 11 Mei 2021 yang dibuat oleh Notaris I Nyoman Suryawan, SH dengan SK Kemenkumham Nomor AHU-AH.0103-0306161. Tentang penerimaan pemberitahuan perubahan data Perseroan, diberi tanda bukti P-2;
3. Foto copy NPWP Nomor 66.106.8981-903.000 atas nama PT. Adyatama Sentosa, diberi tanda bukti P-3;
4. Foto copy Surat Ijin Usaha Perusahaan Perantara Perdagangan Properti Nomor : 151.SIU-P4.1018 diterbitkan di Jakarta pada tanggal 15 Oktober 2018, diberi tanda bukti P-4:

Halaman 17 dari 30 Putusan Perdata Nomor 650/Pdt.G/2021/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. Foto copy Nomor Induk Berusaha (NIB) Nomor: 8120003901585 diterbitkan tanggal 18 September 2018, Perubahan ketiga tanggal 17 Mei 2021, diberi tanda bukti P-5:
6. Foto copy Sertifikat Asosiasi Real Estate Broker Indonesia (AREBI) Nomor:00230-SP/DPP-AREBI/II/2021 Berlaku hingga 25 Januari 2022, diberi tanda bukti P-6:
7. Foto copy Bukti percakapan antara Penggugat dengan Tergugat I terkait kesepakatan pemasaran dan nilai komisi/Fee via Whatsapp tertanggal 15 Januari 2021, diberi tanda bukti P-7:
8. Foto copy Bukti pemasaran di website milik Penggugat atas villa milik Tergugat I, diberi tanda bukti P-8:
9. Foto copy Bukti email Tergugat II tertanggal 1 Februari 2021 menanyakan perihal ketersediaan villa milik Tergugat I dengan Kode Properti B1986 di Website milik Penggugat, diberi tanda bukti P-9:
10. Foto copy Bukti Percakapan antara Tergugat II kepada Penggugat via Whatsapp dalam membuat janji untuk melihat & mengunjungi villa milik Tergugat I tertanggal 01 Februari 2021, diberi tanda bukti P-10:
11. Foto copy Bukti percakapan via Whatsapp tertanggal 1-2 Februari 2021 antara Penggugat dengan Tergugat I untuk membuat janji akan melihat & mengunjungi villa milik Tergugat I dengan Tergugat II, diberi tanda bukti P-11:
12. Foto copy Bukti dokumentasi Tergugat II melihat & mengunjungi villa milik Tergugat I bersama Penggugat pada tanggal 2 Februari 2021, diberi tanda bukti P-12:
13. Foto copy Bukti Percakapan via Whatsapp tertanggal 19 Februari 2021 perihal konfirmasi Tergugat I bahwa miliknya telah laku disewa 20 tahun oleh Tergugat II, diberi tanda bukti P-13:
14. Foto copy Bukti Percakapan antara Penggugat dengan Tergugat II via Whatsapp tertanggal 20 Februari dimana Tergugat II mengkonfirmasi bahwa benar dirinya yang menyewa villa milik Tergugat I, diberi tanda bukti P-14:
15. Foto copy Bukti Somasi I kepada Tergugat I dengan Nomor: AD.69/MLCA-Pdt/III/2021 pada tanggal 5 Maret 2021 dan beserta resi pengiriman nomor: 17064424812 pada tanggal 8 Maret 2021, diberi tanda bukti P-15:
16. Foto copy Bukti Somasi II kepada Tergugat I dengan Nomor: AD.72/MLCA-Pdt/III/2021 pada tanggal 23 Maret 2021 dan beserta resi pengiriman nomor: 17064426285 pada tanggal 24 Maret 2021, diberi tanda bukti P-16:
17. Foto copy Bukti Somasi I kepada Tergugat II dengan Nomor: AD.73/MLCA-Pdt/III/2021 pada tanggal 23 Maret 2021 dan beserta resi pengiriman nomor: 17064443411 pada tanggal 26 Maret 2021, diberi tanda bukti P-17:

Halaman 18 dari 30 Putusan Perdata Nomor 650/Pdt.G/2021/PN Dps.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bukti surat bertanda bukti surat bertanda P-1, P-2, P-3, P-6, P-12, P-15, P-16, dan P-17, sesuai dengan aslinya dan bermaterai cukup, bukti P-4, P-5, P-7, P-8, P-9, P-10, merupakan foto copy dari print out dan bermaterai cukup, bukti P-11, P-13, P-14, merupakan foto copy dari screentsoth dan bermaterai cukup sehingga bisa dipergunakan untuk memperkuat pembuktian

Menimbang, bahwa selain bukti surat Penggugat juga mengajukan 1 (satu) orang ahli sebagai berikut:

1. Ahli Dr. I Ketut Westra, S.H., M.H, dibawah sumpah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa berbicara tentang perjanjian merucut 3 pasal dalam KUHPerdata atau BW yaitu pasal 1313 BW, pasal 1320 BW dan pasal 1338 BW. Terkait dengan pasal 1320 KUHPerdata disana disebutkan pengertian perjanjian yaitu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya dengan satu orang atau lebih lainnya ini merupakan pemahaman yang dipakai sudah umum yang ada beberapa kekurangan – kekurangan yang ada dalam rumusan tersebut namun kalau kita melihat dalam pasal 1320 KUHPerdata tentang sahnya perjanjian itu ada 4 syarat: 1. adanya kesepakatan artinya kesepakatan antara para pihak yang membuat perjanjian 2. Kecakapan artinya kecakapan para pihak yang membuat perjanjian dan 3. Hal tertentu atau subjek dalam suatu perjanjian, 4. Sebab yang halal atau klausa yang salah. syarat 1 dan 2 disebut syarat subyektif karena para pihak dalam perjanjian tersebut dengan subyek sedangkan syarat 3 dan 4 disebut syarat obyektif karena menyangkut substansi atau byek dari perjanjian tersebut. Apabila suatu perjanjian tidak memenuhi syarat subyektif maka akibatnya perjanjian dapat dibatalkan dan apabila suatu perjanjian tidak memenuhi syarat obyektif maka perjanjian dapat dikatakan batal demi hukum. Proses dapat dibatalkan dan pembatalan itu wajib melalui gugatan di Pengadilan Negeri sedangkan kalau kita mengkaji pasal 1338 KUHPerdata ayat 1 setiap perjanjian yang dibuat secara sah dan berlaku sebagai undang-undang dan mengikat bagi para pihak yang membuat perjanjian dalam ayat 2 setiap perjanjian dilakukan dengan etikad baik dan 3 perjanjian tidak dapat dibatalkan secara sepihak ini merupakan implementasi dari asas pacta sunt servanda yang artinya janji itu mengikat dan asas freedom of contract yang artinya bahwa suatu perjanjian dapat dibuat oleh siapa pun sepanjang tidak bertentangan dengan undang-undang, ketertiban umum dan kesusilaan, itulah pemahaman asas hukum sahnya suatu perjanjian;
- Bahwa kalau merujuk pada KUHPerdata tidak ada satu norma pasal pun yang mengatur bentuk perjanjian namun dalam perkembangannya ada beberapa

Halaman 19 dari 30 Putusan Perdata Nomor 650/Pdt.G/2021/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 ketertinian 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)



perbuatan hukum yang harus dibuat dengan perjanjian otentik secara tertulis, namun dalam perkembangannya ada beberapa perbuatan hukum yang harus dibuat dalam perjanjian tertulis namun secara umum kalau kita mengkaji di BW atau KUHPerdara tidak ada satu pasal pun sehingga bentuk perjanjian bebas tergantung dari para pihak yang membuatnya. Kalau kita lihat kata sepakat adalah merupakan unsur esensial merupakan unsur yang utama lahirnya suatu perjanjian bahkan dapat dikatakan perjanjian lahir setelah adanya kata sepakat dan untuk sahnya perjanjian merujuk pada pasal 1320 KUHPerdara dan untuk kekuatan mengikatnya merujuk pada pasal 1338 KUHPerdara. Jadi artinya bahwa ketika sudah ada sepakat maka lahirlah perjanjian sehingga dengan demikian apa yang tertuang didalam whatsapp sepanjang para pihak sudah sepakat maka dia dapat dikatakan sebagai perjanjian yang sangat sederhana mengapa demikian karena kesadaran para pihak subyek yang membuat kesepakatan yang tertuang dalam whatsapp ada objek yang diperjanjikan dan kemudian kalau kita lihat ada kesepakatan lain dalam hal ini sehingga dengan demikian saya dapat katakan bahwa hal-hal yang tertera dalam whatsapp itu adalah suatu perjanjian yang sangat sederhana akibatnya jika sudah memenuhi hal ini maka perjanjian tersebut adalah sah dalam hukum. Ketika suatu perjanjian sudah sah secara hukum maka kita merujuk pada pasal 1338 KUHPerdara dia akan berlaku sebagai undang-undang dan mengikat bagi para pihak yang membuatnya;

- Bahwa kalau ahli merujuk pada ketentuan pasal 1342 KUHPerdara bahwa wanprestasi adalah tidak dilaksanakannya prestasi yang merupakan kewajiban dalam suatu perjanjian yang disepakati oleh para pihak, dalam hal ini ada beberapa unsur untuk dapat dikatakan wanprestasi:

1. Tidak memenuhi prestasi atau kewajiban sama sekali
2. Memenuhi kewajiban tetapi tidak tepat waktu atau terlambat
3. Memenuhi prestasi tetapi tidak sempurna
4. Memenuhi prestasi tidak sesuai dengan yang diperjanjikan

Syarat ini merupakan syarat alternative yang artinya salah satu saja tidak terpenuhi maka sudah dapat dikatakan wanprestasi, dalam hal ini wanprestasi ada pada ranah kewajiban yang didasari dengan adanya hubungan kontraktual atau perjanjian dimana ketika salah satu pihak tidak melaksanakan kewajiban yang telah diperjanjikan atau yang disepakati maka dia dapat dikatakan wanprestasi dan untuk dapat melakukan gugatan wanprestasi harus ada somasi atau peringatan yang diberikan minimal dua kali sehingga ketika sudah diberikan peringatan dia tidak merespon maka dia sudah benar-benar dapat dikatakan melakukan wanprestasi dan dapat dilakukan gugatan wanprestasi;

*Halaman 20 dari 30 Putusan Perdata Nomor 650/Pdt.G/2021/PN Dps.*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa kalau dilihat dari unsur-unsurnya bahwa telah dipenuhi salah satu unsur dari wanprestasi artinya dia tidak melakukan kewajiban yang seharusnya dia lakukan yang dia sepakati dalam perjanjian maka dapat dikatakan wanprestasi, sebagai akibat dari wanprestasi maka menimbulkan kerugian bagi pihak lain jadi pihak yang dirugikan sebagai akibat dari wanprestasi dapat melakukan gugatan ganti rugi kepengadilan. Adapun yang dapat digugat dalam ganti rugi dalam wanprestasi adalah:
  1. Ongkos-ongkos atau biaya-biaya yang sudah dikeluarkan
  2. Bunga-bunga yang harusnya diperoleh
  3. Keuntungan yang seharusnya dia peroleh apabila salah satu pihak tidak wanprestasiJadi prinsipnya bahwa ketika ada kerugian sebagai akibat dari wanprestasi maka pihak yang dirugikan dapat melakukan gugatan ganti rugi;
- Bahwa apabila dalam wanprestasi tidak timbul kerugian artinya tidak ada pihak yang merasa dirugikan maka dia tidak dapat melakukan gugatan wanprestasi karena tidak ada kerugian yang timbul sebagai akibat dari kewajibannya;
- Bahwa pada prinsipnya dalam wanprestasi wajib ada kerugian yang muncul sehingga muncul kerugian inilah yang dituntut oleh para pihak yang merasa dirugikan;
- Bahwa yang berhak menuntut wanprestasi disini menurut penjelasan ahli tadi pihak yang merasa dirugikan atau pihak yang dirugikan sebagai akibat salah satu pihak tidak melakukan prestasi, ketika dia tidak melakukan prestasi ada kerugian maka pihak itu yang menuntut ganti rugi. Kalau tidak melakukan prestasi tapi melakukan kewajiban dalam kerja disebut prestasi maka yang dikatakan tadi bahwa wanprestasi ada pada ranah kewajiban bukan hak, ketika salah satu pihak tidak melakukan kewajiban yang merupakan prestasi dalam suatu perjanjian maka dia dapat dikatakan wanprestasi;
- Bahwa dalam hal ini untuk percakapan ahli tekankan bentuk percakapan itu lisan, bisa bentuk tulis, ketika memang para pihak yang melakukan percakapan atau pihak yang ada dalam whatsapp dengan apa yang dibicarakan dengan apa yang dituangkan dalam whatsapp ini maka dengan itu sudah lahir perjanjian, seperti apa yang ahli katakan tadi perjanjian merupakan unsur essentialia dan ada juga unsur naturalia dan unsur accidentalia jadi perjanjian itu lahir ketika adanya kata sepakat;
- Bahwa dalam hal ini kita berbicara masalah perjanjian periklanan itu ada dan tunduk pada undang-undang yang berbeda dimana dalam perjanjian periklanan dia akan tunduk pada perusahaan yang mengiklan, orang yang memasang iklan dan tempat mereka mengiklankan nah disini kalau kita lihat

Halaman 21 dari 30 Putusan Perdata Nomor 650/Pdt.G/2021/PN Dps.



bahwa terdapat hubungan hukum yang berbeda antara perusahaan pengiklan, dengan orang yang mengiklankan terjadi hubungan kontraktual dan demikian juga antara media yang membuat periklanan tersebut ini bisa dengan orang yang mengojek iklan dan hubungan hukum akan berbeda-beda, kalau berbicara mengenai periklanan maka tentukanlah siapa subyeknya siapa subyeknya yang melakukan percakapan dan siapa subyek yang ada didalam whatsapp itu sehingga dialan yang menjadi subyek hukum yang membuat kesepakatan didalam percakapan whatsapp itu;

- Bahwa memang kalau berbicara tentang perjanjian untuk sahnya tetap merujuk pada pasal 1320 KUHPerduta salah satu hal yang wajib dan mempunyai sifat hukum yang memaksa sedangkan akibat dalam perjanjian ini tergantung perjanjian para pihak, ketika para pihak yang ingin membuat iklan pada perusahaan iklan maka apabila materi yang dicetak tidak sesuai dengan permintaanya dia maka disinilah yang bertanggung jawab adalah perusahaan pengiklan, ketika iklan yang ditayangkan tidak sesuai dengan apa yang diminta maka ini akan menjadi tanggung jawab tempat pengiklan. Jadi ada hubungan hukum yang berbeda antara tempat perusahaan pengiklan dengan orang yang akan diiklankan ini akan berbeda tanggungjawabnya ketika terjadi wanprestasi dalam perbuatan hukumnya;
- Bahwa sepanjang nilai itu muncul dan disepakati oleh pihak lain dan menimbulkan kerugian maka harus diganti kerugiannya unsurnya adalah sepakat, dan pengakuan dimana ketika dia mengaku berarti dia sepakat memang nilai itu ada dan menimbulkan kerugian;
- Bahwa dibuat secara sah artinya perjanjian tersebut memenuhi syarat 1320 KUHPerduta dimana suatu perjanjian atau persetujuan telah memenuhi 1320 KUHPerduta maka dia akan sah secara hukum dan mengikat secara hukum bagi para pihak;
- Bahwa kalau percakapan dituangkan dalam bentuk tulisan maka dia akan menjadi kesepakatan dalam bentuk tertulis dan kala dalam percakapan yang direkam maka dia masuk dalam kesepakatan secara lisan;
- Bahwa kalau secara formal atau normative, perjanjian yang dibuat dalam bentuk otentik maupun dibawah tangan secara tertulis atau hard copy mesti ada tandatangannya artinya dia berupa personalisasi dari subyek yang ada tetapi ketika membuat pesan whatsapp kan tidak mungkin kita tanda tangan di whatsapp hanya muncul kata-kata dan kesepakatan para pihak yang melakukan percakapan dalam whatsapp tersebut;
- Bahwa untuk menyatakan sahnya perjanjian tetap merujuk pada pasal 1320 KUHPerduta tetapi tanda tangan itu yang ditandatangani oleh satu pihak saja akan mengakibatkan kecacatan bukan mengakibatkan tidak sahnya artinya

*Halaman 22 dari 30 Putusan Perdata Nomor 650/Pdt.G/2021/PN Dps.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sah sepanjang 1320 KUHPerdara terpenuhi tetapi karena tidak ada tanda tangan salah satu pihak maka dia akan cacat secara formal;

- Bahwa kalau mengenai pembuktian kita merujuk dalam pasal 1338 KUHPerdara dimana sepanjang memenuhi syarat 1320 KUHPerdara dikatakan sah dan mengikat bagi para pihak masalah tanda tangan ini akan mengakibatkan kecacatan tetapi kalau dia sudah sah dan mengikat bagi para pihak dan kecacatan ini akan mengakibatkan bahwa perjanjian ini syarat formal akan mengalami kecacatan dan terhadap para pihak dapat melakukan gugatan sepanjang itu bisa dibuktikan;
- Bahwa memang pada prinsipnya perjanjian akan mengikat bagi para pihak yang membuatnya dan tidak mengikat pihak – pihak ketiga yang tidak ada hubungan hukum dengan mereka;
- Bahwa apabila pihak yang tidak ada dalam perjanjian selaku pihak maupun subyek dalam perjanjian tidak dapat diminta pertanggungjawabannya atau ditarik sebagai pihak dalam gugatan perdata;
- Bahwa karena para pihak ini menempati obyek sehingga pihak ini dapat dimasukkan sebagai para pihak yang menempati dalam perjanjian tersebut, kalau yang tidak ada hubungan hukum apapun dan menempati obyek dia tidak dapat dijadikan pihak dalam perkara;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat I, telah mengajukan alat bukti surat, yaitu berupa:

1. Foto copy Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 15 tertanggal 10 Juni 2021, yang dibuat di kantor Notaris Ida Ayu Trisna Winarti Kusuma, SH, diberi tanda bukti T.I-1;
2. Foto copy Foto Postingan villa di Sanur Community tertanggal 19 Oktober 2020, diberi tanda bukti T.I-2;
3. Foto copy Foto Postingan villa di Sanur Community tertanggal 21 Desember 2020, diberi tanda bukti T.I-3;
4. Foto copy Screenshoot dari Whatshaapp percakapan tawar menawar antara Tergugat I dengan Saudari Cristin (agen), diberi tanda bukti T.I-4;
5. Foto copy photo, diberi tanda bukti T.I-5;
6. Foto copy kwitansi tertanggal 12 April 2021 sudah diterima dari Ni Ketut Suarniti sebesar Rp.45.000.000,- (empat puluh lima juta rupiah) untuk pembayaran komisi makelar 2,5 % dari kontrak Villa 20 tahun dengan harga 90 juta pertahun, diberi tanda bukti T.I-6;

Bukti surat bertanda bukti surat bertanda T.I-1, T.I-6, sesuai dengan aslinya dan bermaterai cukup, bukti T.I-2, T.I-3, T.I-4, T.I-5, merupakan foto copy dari print out dan bermaterai cukup,

*Halaman 23 dari 30 Putusan Perdata Nomor 650/Pdt.G/2021/PN Dps.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Tergugat I, juga mengajukan 1 (satu) orang saksi sebagai berikut:

1. Saksi Kristie Pete Chapman, dibawah sumpah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa awalnya saksi kenal dengan Tergugat I melalui sosmed dimana Tergugat I posting Villa miliknya yang disewakan kemudian saksi masangger Tergugat I ;
- Bahwa Tergugat I memposting Villa yang disewakan dimana lokasinya berada di daerah sanur, kemudian saksi menelphone Tergugat I untuk mengajak Klien ke Villa miliknya yang akan disewakan dan saksi kemudian datang ke Villa tersebut dan melihat Villa tersebut kemudian meminta waktu mau bertemu, kemudian saksi melihat Villa milik Tergugat I bersama Tergugat II pada bulan Februari tahun 2020;
- Bahwa kesepakatan harga antara Tergugat I dan Tergugat II disewa ditas Rp.100.000.000,-(seratus juta rupiah), akan tetapi Tergugat II tidak mau minta nego dan kemudian dibuat perjanjian pada saat itu saksi hadir penandatanganan perjanjian dikantor Notaris dan Tergugat II menyewa Villa selama 20 tahun;
- Bahwa dengan kesepakatan harga antara Tergugat I dan Tergugat II di atas penyewaan Villa tersebut, saksi telah memperoleh Fee Rp.42.000.000,00 (empat puluh dua juta rupiah) untuk penyewaan Vila tersebut ;
- Bahwa nama Villa yang disewakan oleh Tergugat I adalah 2A yang terletak di Jl. Danau Tondano No.60, Sanur, Denpasar Selatan, Kota Denpasar, dan diatas Villa tersebut terdapat 4 (empat) unit Villa milik Tergugat I ;
- Bahwa saksi mengetahui PT. Adyatama Sentosa (balimoves Property) pada saat melihat postingan Villa milik Tergugat I di Sanur Community di bulan Agustus 2020 dan telah bertemu dengan Tergugat II di bulan Agustus 2020 dimana sebelumnya saksi kenal dengan Tergugat II melalui pacarnya yang bernama Laura;
- Bahwa saksi pernah melihat bukti T.I-4 yang ditunjukkan didepan persidangan oleh Kuasa Penggugat dimana itu merupakan bukti whatsapp saksi dengan Tergugat I akan tetapi saksi lupa kapan saksi mengirim pesan whatsapp tersebut;
- Bahwa saksi pernah melihat bukti P-10 dan P-11 yang ada didepan persidangan ini dimana saat itu Tergugat II meminta tolong kepada saksi untuk membacakannya dan mentraslitkan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui jika sebelumnya Tergugat II pernah melihat Villa milik Tergugat I bersama dengan Penggugat, setelah di Notaris Ida Ayu Trisna

Halaman 24 dari 30 Putusan Perdata Nomor 650/Pdt.G/2021/PN Dps.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Winarti Kusuma, SH saksi baru mengetahui jika Tergugat II pernah melihat Villa milik Tergugat I bersama dengan Penggugat;

- Bahwa Tergugat II tidak pernah bercerita kepada saksi jika dia sudah pernah melihat Villa tersebut bersama dengan Penggugat;
- Bahwa saksi bertemu dengan Mr. Made saat pertama kali melihat Villa milik Tergugat I dan pada saat pertemuan kedua kalinya diatas bulan Februari 2020 di Villa Milik Tergugat I disana ada saksi, Mr. Made dan Tergugat I selaku pemiliknya;
- Bahwa Tergugat I tidak pernah bercerita kepada saksi jika Tergugat II sudah pernah melihat Villa tersebut bersama dengan Penggugat ;
- Bahwa hal yang disampaikan oleh Tergugat I kepada saksi jika saksi adalah orang pertama yang mengantarkan tamu untuk melihat Villa miliknya;
- Bahwa setelah Tergugat II menyampaikan keinginannya untuk menyewa Villa saksi langsung membawanya ke Villa milik Tergugat I;
- Bahwa saat melihat Villa tersebut Tergugat II saat itu berfikir terlebih dahulu dan tidak langsung bilang setuju dimana pertemuan kedua kali dia minta omong dulu sama owner;
- Bahwa pada saat dikantor notaris tidak ada pihak yang keberatan dengan perjanjian tersebut;
- Bahwa saksi pernah membaca Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 15 tertanggal 10 Juni 2021, yang dibuat di kantor Notaris Ida Ayu Trisna Winarti Kusuma, SH;
- Bahwa ada 2 (dua) orang yang menyewa Villa tersebut yaitu: PHILIP MASON (Tergugat II) dan Laura Aprilia Herlina adalah rekan PHILIP MASON (Tergugat II);

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat II, telah mengajukan alat bukti surat, yaitu berupa:

1. Foto copy Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 15 tertanggal 10 Juni 2021, yang dibuat di kantor Notaris Ida Ayu Trisna Winarti Kusuma, SH, diberi tanda bukti T.II-1;
2. Foto copy Bukti Invoice Kantor Advokat tertanggal 17 Juli 2021, diberi tanda bukti T.II-2;
3. Foto copy Bukti Transfer rekening Koran tertanggal 19 Juli 2021, diberi tanda bukti T.II-3;

Bukti surat bertanda bukti surat bertanda T.II-1, T.II-2, sesuai dengan aslinya dan bermaterai cukup, bukti T.II-3, merupakan foto copy dari Screen shot dan bermaterai cukup, selanjutnya foto copy tersebut dilampirkan dalam berkas perkara dan aslinya dikembalikan kepada Kuasa Tergugat II sehingga bisa dipergunakan untuk memperkuat pembuktian;

*Halaman 25 dari 30 Putusan Perdata Nomor 650/Pdt.G/2021/PN Dps.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dipersidangan Tergugat II, tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa untuk memperoleh gambaran yang jelas tentang obyek sengketa dalam perkara ini, maka Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat atas obyek sengketa tersebut pada hari Jumat tanggal 10 Desember 2021, dengan hasil selengkapnya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak masing-masing telah mengajukan kesimpulannya pada hari Senin tanggal 3 Januari 2022 dalam persidangan;

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

### DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawabannya Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya :

1. Eksepsi Tergugat I.
  - Gugatan Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum .
  - Gugatan Penggugat Kurang Pihak .
2. Eksepsi Tergugat II .
  - Gugatan Penggugat Kabur (Obscuur Libel) .
  - Gugatan Penggugat Error In Persona .

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca Eksepsi Tergugat I maupun Eksepsi Tergugat II, Majelis melihat bahwa ada beberapa materi Eksepsi, terhadap Eksepsi tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai Gugatan Penggugat kurang pihak (*Exceptio Plurium Litis Consortium*);

Menimbang, bahwa Yahya Harahap mengklasifikasikan *error in persona* ke dalam 3 (tiga) bentuk yang salah satunya yaitu Gugatan Kurang Pihak (*Plurum Litis Consortium*) yakni pihak yang bertindak sebagai Penggugat atau yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap atau masih ada orang yang harus bertindak sebagai Penggugat atau ditarik sebagai Tergugat ;

Menimbang, bahwa suatu gugatan yang diajukan harus lengkap dalam artian pihak yang harus ditarik sebagai Tergugat didudukkan sebagai pihak Tergugat dalam perkara ini, bahwa berdasarkan bukti surat yang diberi tanda T.I – 1 dan T.II-1

Halaman 26 dari 30 Putusan Perdata Nomor 650/Pdt.G/2021/PN Dps.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maupun keterangan saksi yang diajukan oleh Tergugat T.I-1 telah terdapat fakta bahwa telah sepakat dan dengan itikad baik bersama-sama untuk melihat dan menandatangani Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 15 tertanggal 10 Juni 2021 yang dibuat dihadapan Notaris / PPAT Ida Ayu Trisna Winarti Kusuma, SH, dimana hal tersebut bisa terlaksana akibat kerja dari saksi Christie Chapman selaku satu-satunya Agen yang berkerja sehingga sewa menyewa ini bisa terjadi, selain itu Tergugat I telah melakukan pemasaran secara terbuka melalui facebook yakni dalam facebook grup : Sanur Community “ yang dilihat oleh saksi Cristie Chapman serta Tergugat II melihat pemasaran Villa Tergugat I melalui media sosial tersebut, Tergugat II bahkan sebelum mengadakan komunikasi dengan Penggugat telah terlebih dahulu dengan Agen Cristie Chapman untuk melihat Villa Tergugat I ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas Agen yang bernama Cristie Chapman yang mengajak Tergugat II melihat Villa Tergugat I dan mengawal sampai ada kesepakatan antara Tergugat I dengan Tergugat II serta Notaris dan PPAT yang bernama Ida Ayu Trisna Winarti Kusuma, SH, sebagai Notaris yang membuat perjanjian sewa menyewa antara Tergugat I dengan Tergugat II keduanya mempunyai peran penting dalam hal terjadinya sewa menyewa sebagaimana Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor 15 tertanggal 10 Juni 2021 yang dibuat dihadapan Notaris / PPAT Ida Ayu Trisna Winarti Kusuma, SH, yang seharusnya Cristie Chapman dan Notaris tersebut di jadikan pihak dalam perkara ini, sehingga oleh karenanya gugatan Penggugat tersebut dinilai mengandung Cacat Formil dalam bentuk Plurium Litis Consortium ( yang ditarik sebagai pihak tergugat tidak lengkap) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, Majelis Hakim menilai bahwa dalam Eksepsi gugatan Penggugat kurang pihak ((*Plurum Litis Consortium*) dinyatakan dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Para Tergugat tersebut dinyatakan dikabulkan, maka Eksepsi selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lagi;

## **DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai Para Tergugat telah melakukan Wanprestasi;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan dalam pertimbangan tentang Eksepsi di atas, gugatan Penggugat tersebut kurang pihak ((*Plurum Litis Consortium*) ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tersebut kurang pihak (*Plurum Litis Consortium*), maka gugatan Penggugat tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

Halaman 27 dari 30 Putusan Perdata Nomor 650/Pdt.G/2021/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

## DALAM REKOVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Para Tergugat dikabulkan dan gugatan pada pokok perkara dinyatakan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke) maka gugatan Rekovensi tidak akan dipertimbangkan agar tidak tumpang tindih sehingga gugatan dalam Rekovensi harus dinyatakan tidak dapat diterima pula;

## DALAM KONVENSI DAN REKOVENSI

Menimbang, bahwa, oleh karena Eksepsi Para Tergugat dikabulkan, maka pihak Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berada pada pihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar segala biaya yang ditimbulkan dalam perkara ini yang besarnya akan ditentukan sebagaimana dalam amar putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini maka segala apa yang terjadi dipersidangan perkara ini yang sudah tercatat didalam berita acara persidangan, dianggap turut dipertimbangkan dan menjadi satu kesatuan dengan putusan ;

Mengingat pasal-pasal dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;

## MENGADILI

### DALAM EKSEPSI:

- Mengabulkan Eksepsi Para Tergugat ;

### DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verkaard) ;

### DALAM REKOVENSI

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verkaard);

### DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

- Menghukum Penggugat dalam Konvensi/Tergugat dalam Rekonvensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp1.175.000,- (satu juta seratus tujuh puluh lima ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar pada hari Senin tanggal 24 Januari 2022 oleh : Kony Hartanto, SH.

Halaman 28 dari 30 Putusan Perdata Nomor 650/Pdt.G/2021/PN Dps.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MH. sebagai Hakim Ketua, A.A. Made Aripathi Nawaksara, SH. MH. dan I Wayan Yasa, SH. MH. masing-masing sebagai Hakim Anggota. yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 650/Pdt.G/2021/PN Dps tanggal 1 Desember 2021. Putusan ini diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Senin tanggal 31 Januari 2022 oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Ida Bagus Ary Widyatmika, SH. Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Denpasar, dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat I, dan Kuasa Tergugat II secara e.Court di Sistem Informasi Pengadilan;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

A.A. Made Aripathi Nawaksara, S.H., M.H.

Kony Hartanto, SH. MH.

I Wayan Yasa, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ida Bagus Ary Widyatmika, S.H

#### Perincian Biaya :

- Biaya pendaftaran ..... : Rp. 30.000,-
- Biaya Proses ..... : Rp. 50.000,-
- Penggandaan berkas ..... : Rp. 35.000,-
- Biaya Panggilan ..... : Rp.250.000,-
- PNBP..... : Rp. 40.000,-

Halaman 29 dari 30 Putusan Perdata Nomor 650/Pdt.G/2021/PN Dps.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pemeriksaan setempat ..... : Rp.750.000,-
- Redaksi Putusan ..... : Rp. 10.000,-
- Meterai Putusan ..... : Rp. 10.000,-

-----  
Jumlah ..... : Rp.1.175.000,-

(satu juta seratus tujuh puluh lima ribu rupiah)

**Disclaimer**

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