



PUTUSAN

Nomor 113/Pdt / 2019/ PT DPS

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Denpasar, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat banding telah menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini dalam perkara antara :

TAKAHIDE IMAI, laki-laki, Warga Negara Jepang, Tempat/Tanggal lahir di Jepang tanggal 11 Desember 1968, paspor Nomor TZ1097383, pekerjaan swasta beralamat di 864-122 Seiganji, Nishi-Ku, Saitama-Ken, Jepang, dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama dalam kedudukannya selaku Direktur Newly Success Trading Limited, sebuah Perseroan yang berkedudukan di 36 th Floor Central Plaza 18, Harbour Road, Wanchai Hongkong, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Putu Uye Arya Berbudi, S.H., M.H., Advokad yang beralamat kantor di Jalan Palapa VIII No. 12 B, Link Taman Sari, Sesetan Denpasar-Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 10 Desember 2018, yang selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING** semula **PENGGUGAT** ;

LAWAN

I WAYAN MULIADI, Laki-laki, Agama Hindu, Tempat/tanggal lahir Lalanglingah 02 Juni 1978, dalam kedudukannya selaku Direktur Utama (sekutu aktif) CV. SEMETON, Warga Negara Indonesia (WNI), beralamat di Jalan Rumah Sakit Udayana/Udayana Lodge-Perum Poh Gading Blk B. 124/110, Jimbaran, Kuta Selatan, Badung - Bali, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Yanuaris Nahak T, S.H., M.H., & I Made Candra Wirawan, S.H., Advokad/Pengacara pada Kantor Hukum pada Kantor Hukum "YANUAR NAHAK & REKAN" beralamat di Jalan Sedap Malam , Gg. Seruni IV A/3, Kesiman Denpasar Timur, Kota Denpasar-Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 22 Pebruari 2019, untuk selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING** semula **TERGUGAT**;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Halaman 1 dari 27 Putusan Nomor 113/Pdt/2019/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Telah membaca :

1. Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 113/PDT/2019/PT DPS tanggal 16 September 2019 tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut ditingkat banding ;
2. Berkas perkara Nomor 113/PDT/2019/PT DPS dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 3 Januari 2018, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 3 Januari 2018 telah mengajukan gugatan yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa pada kisaran bulan Nopember 2011 antara PENGGUGAT dan TERGUGAT mengadakan pembicaraan dan membahas tentang rencana PENGGUGAT untuk berinvestasi yaitu membangun Villa dan Restoran yang berlokasi di Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali

Bahwa terhadap investasi bisnis Villa dan Restoran nantinya PENGGUGAT akan mengadakan kerjasama dengan Perusahaan lokal di Indonesia khususnya Bali, terkait dengan operasional dan manajemen Villa dan Restoran tersebut;

2. Bahwa PENGGUGAT (Newly Success Trading Limited) dan TERGUGAT (CV. SEMETON) terkait rencana pembangunan VILLA dan Restoran tersebut kemudian sepakat mengikatkan diri kedalam sebuah Perjanjian Pembangunan Villa dan Restoran (CONSTRUCTION AGREEMENT) senilai Rp.3000.000.000,- (tiga milyar rupiah) tertanggal 03 Agustus 2012 diatas lahan seluas 3.300 M² (tiga ribu tiga ratus meter persegi) Sertipikat Hak Milik No.1037 ;

Yang mana pada saat gugatan aquo diajukan lahan yang sama dengan luas yang sama yaitu seluas 3.300 M² (tiga ribu tiga ratus meter persegi) tempat bangunan villa dan restoran tersebut dibangun berubah, yang sebelumnya dari Sertipikat Hak Milik No 1037 menjadi Sertipikat Hak Milik No. 3503 ;

Bahwa pada perjanjian yang disepakati Proyek Pengerjaan Villa Dan Restoran tersebut akan dimulai pada tanggal 07 Juni 2012 dan selesai pada tanggal 08 April 2013 ;

Halaman 2 dari 27 Putusan Nomor 113/Pdt/2019/PT DPS

Disclaimer

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



3. Bahwa PENGUGAT telah menyerahkan riil biaya sebesar Rp. 2.850.000.000 (dua milyar delapan ratus lima puluh juta rupiah) 95 % dari total nilai kontrak Rp. 3000.000.000,- (tiga milyar rupiah) kepada TERGUGAT untuk keperluan pembangunan Villa dan Restoran termasuk design, arsitektur dan manajemen konstruksi bangunan, rincian uang yang sudah diserahkan PENGUGAT kepada TERGUGAT I dan TERGUGAT II melalui CV. Semeton, adalah sebagai berikut :
 - 21 Pebruari 2012 : Rp. 350.000.000
 - 18 Juni 2012 : Rp. 500.000.000
 - 25 Juli 2012 : Rp. 1.500.000.000
 - 28 September 2012 : Rp. 500.000.000
4. Bahwa dari total biaya yang telah dikeluarkan tersebut terbukti pembangunan villa dan restoran tersebut tidak sesuai dengan harapan dan kenyataan, karena TERGUGAT menggunakan bahan dan/atau material yang tidak sesuai, sehingga pada Bulan Januari 2013 menyebabkan roboh dan/atau runtuhnya villa yang sedang dibangun oleh TERGUGAT
Bahwa hal ini telah dikaji ulang oleh Tim Ahli Independen Konstruksi Dan Bangunan yang membuktikan bahwa dari sekian bahan yang digunakan untuk pembangunan Villa dan Restoran tersebut tidak sesuai dari segi kuantitas dan kualitas bahan dan/atau material dan pengerjaannya tidak sesuai dengan standar pengerjaan konstruksi bangunan ;
(akan dibuktikan pada agenda sidang pembuktian)
5. Bahwa adapun kerugian yang dialami PENGUGAT dan jumlah uang yang telah dikeluarkan khusus untuk pembangunan Villa dan Restoran setelah dilakukan kajian ulang oleh Tim Ahli Independen Konstruksi Dan Bangunan adalah sebesar : Rp. 1.237.101.400 (satu milyar dua ratus tiga puluh tujuh juta seratus satu ribu empat ratus rupiah)
6. Bahwa dalam pengerjaan pembangunan villa dan restoran TERGUGAT mengajak / menggandeng sub kontraktor untuk ikut dalam pengerjaan proyek tersebut, namun ada beberapa pembayaran yang tidak dilaksanakan oleh TERGUGAT kepada sub kontraktor, atas hal tersebut sub kontraktor berusaha menghubungi TERGUGAT untuk mempertanggungjawabkan hal tersebut namun tidak berhasil ;
Atas hal tersebut sub kontraktor mengalihkan tagihan pembayaran tersebut kepada PENGUGAT, karena PENGUGAT tidak berkeinginan menambah pihak dalam permasalahan ini, akhirnya PENGUGAT yang



membayarkan sisa tagihan tersebut kepada sub kontraktor sebesar Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah) (akan dibuktikan pada agenda sidang pembuktian)

7. Bahwa atas kejadian roboh dan runtuhnya bangunan villa tersebut PENGGUGAT berusaha untuk menghubungi TERGUGAT untuk mohon pertanggungjawaban atas kejadian tersebut dengan tujuan agar TERGUGAT bisa menangani dan/atau mengerjakan kembali bangunan yang roboh tersebut, namun hingga gugatan ini diajukan tidak pernah ada itikad baik dari TERGUGAT untuk menindaklanjuti kewajibannya terkait pertanggungjawaban pengerjaan pembangunan Villa dan Restoran tersebut, hingga akhirnya PENGGUGAT yang mengambil alih kelanjutan dari pengerjaan pembangunan villa dan restoran dengan menunjuk pihak kontaktor lain dengan biaya tambahan lagi, agar operasional usaha villa dan restoran bisa segera dilaksanakan sebagai bagian dari investasi bisnis PENGGUGAT, dan akhirnya pembangunan villa dan restoran dapat terselesaikan pada bulan September 2014;
8. Bahwa TERGUGAT diawal yakni sebelum pengerjaan proyek pembangunan villa dan restoran berjanji akan mengurus dan melengkapi dokumen-dokumen perizinan terkait bangunan villa dan restoran, salah satunya adalah dokumen Izin Mendirikan Bangunan (IMB) namun hal tersebut tidak pernah dipenuhi, hingga akhirnya PENGGUGAT yang mengambil alih pengurusan dokumen-dokumen perizinan tersebut;
9. Bahwa PENGGUGAT dalam investasi terkait dengan pembangunan villa dan restoran ini meminjam uang dari Tuan GORO IMAI sebesar ¥ 150.000.000 (seratus lima puluh juta yen) dengan bunga 4% (empat persen) setiap tahun, dengan jangka waktu pinjaman adalah 5 (lima) tahun terhitung sejak 08 April 2011 sampai dengan 08 April 2016 yang tertuang kedalam perjanjian REVOLVING CREDIT LINE AGREEMENT;
Bahwa pada perjanjian yang disepakati Proyek Pengerjaan Villa Dan Restoran tersebut akan dimulai pada tanggal 07 Juni 2012 dan selesai pada tanggal 08 April 2013 dengan segala dokumen terkait Villa dan Restoran,
Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, PENGGUGAT pada saat tanggal 08 April 2013 proyek villa dan restoran selesai maka PENGGUGAT akan melunasi Pinjaman tersebut ;
Namun karena peristiwa rusaknya bangunan villa dan restoran seperti yang tersebut diatas vide posita 4,5,6,7,8 menyebabkan jangka waktu



penyelesaian proyek bertambah karena perbaikan bangunan dan penyelesaian bangunan oleh Pihak yang ditunjuk PENGGUGAT dan izin-izin terkait bangunan villa dan restoran tidak terselesaikan maka PENGGUGAT tidak bisa melakukan pelunasan pinjaman dengan konsekuensi harus membayar bunga pinjaman sebesar 4% (empat persen) dari ¥ 150.000.000 (seratus lima puluh juta yen) setiap tahun yaitu sebesar ¥ 6.000.000 (enam juta yen)

Bahwa dokumen perizinan proyek villa dan restoran baru bisa terlengkapi pada 26 Mei 2015 dan kemudian PENGGUGAT melakukan pelunasan pinjaman kepada Tuan GORO IMAI

Berdasarkan hal tersebut diatas PENGGUGAT akhirnya membayar bunga pinjaman selama kurun waktu dari 08 April 2013 sampai dengan 08 April 2015 yaitu sebesar ¥ 18.000.000 (delapan belas juta yen)

Bahwa berdasarkan hal tersebut PENGGUGAT mengalami kerugian sebesar sebesar ¥ 18.000.000 (delapan belas juta yen) jika disesuaikan dengan nilai kurs mata uang Yen terhadap Rupiah pada saat gugatan ini diajukan adalah sebesar $18.000.000 \times 117 = \text{Rp. } 2.106.000.000,-$ (Dua Milyar Seratus Enam Juta Rupiah)

10. Bahwa atas kejadian-kejadian diatas PENGGUGAT sangat dirugikan akibat dari kinerja dari TERGUGAT yang tidak sesuai dengan apa yang telah disepakati dalam Perjanjian (CONSTRUCTION AGREEMENT), adapun kerugian PENGGUGAT terkait pembangunan proyek villa dan restoran adalah sebagai berikut :

- Rp. 2.106.000.000 (pembayaran bunga terhadap pinjaman)
- Rp. 1.237.101.400 (kerugian terkait kerusakan bangunan)
- Rp. 100.000.000 (pembayaran tagihan kepada sub kontraktor)

Total Rp.3.443.101.400 (tiga milyar empat ratus empat puluh tiga juta seratus satu ribu empat ratus rupiah)

Bahwa atas kerugian PENGGUGAT terkait pembangunan proyek villa dan restoran, PENGGUGAT memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menghukum TERGUGAT agar membayar total kerugian PENGGUGAT secara materiil berupa uang sebesar Rp.3.443.101.400 (tiga milyar empat ratus empat puluh tiga juta seratus satu ribu empat ratus rupiah)



11. Bahwa untuk kepentingan hukum PENGGUGAT akibat dari kerugian dari pembangunan villa dan restoran serta agar Gugatan PENGGUGAT tidak menjadi sia-sia, maka PENGGUGAT mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim agar berkenan Menetapkan Sita Jaminan atas tanah seluas 571 M² dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 352 atas nama I WAYAN MULIADI (TERGUGAT) yang terletak di Jalan Labuan Said, Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung Bali, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Jalan Labuan Said

Sebelah Selatan : tanah milik

Sebelah Timur : tanah milik

Sebelah Selatan : tanah milik

Berdasarkan hal-hal yang tersebut diatas PENGGUGAT mohon kepada Majelis Hakim yang kami hormati, yang memeriksa dan mengadili perkara aquo, agar berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya
2. Menyatakan TERGUGAT telah melakukan Wanprestasi sehingga merugikan PENGGUGAT sebesar Rp.3.443.101.400 (tiga milyar empat ratus empat puluh tiga juta seratus satu ribu empat ratus rupiah)
3. Menghukum TERGUGAT untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp.3.443.101.400 (tiga milyar empat ratus empat puluh tiga juta seratus satu ribu empat ratus rupiah) kepada PENGGUGAT
4. Menyatakan hukum sah dan berharga Sita Jaminan atas tanah seluas 571 M² dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 352 atas nama I WAYAN MULIADI (TERGUGAT) yang terletak di Jalan Labuan Said, Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung Bali, dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Jalan Labuan Said

Sebelah Selatan : tanah milik

Sebelah Timur : tanah milik

Sebelah Selatan : tanah milik
5. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa Tergugat dalam jawabannya tertanggal 8 Mei 2018 telah pula mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM KONPENSI



DALAM EKSEPSI :

1. Gugatan Obscur Libel :

Gugatan Penggugat (obscur libel) Tidak Jelas Objek Yang Disengketakan:

- Bahwa Surat Perjanjian Pembangunan Villa dan Restoran tanggal 3 Agustus 2012 adalah tidak sah menurut hukum karena dibuat dibawah tangan dan tidak ditandatangani oleh para pihak dan saksi-saksi;
- Bahwa dalam gugatan Penggugat Point 3, Penggugat menguraikan rincian pengeluaran biaya yang telah dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat yaitu sebesar Rp. 2.850.000.000,- (dua miliar delapan ratus lima puluh juta rupiah) yang mana rincian biaya tersebut, secara de facto tidak diuraikan dalam Surat Perjanjian Pembangunan Villa dan Restoran tanggal 3 Agustus 2012 (obyek perkara). Dengan demikian terbukti bahwa Penggugat tidak mampu menguraikan peristiwa hukum yang sebenarnya terjadi, oleh karenanya gugatan penggugat harus dinyatakan kabur, tidak jelas dan harus dinyatakan tidak diterima;
- Bahwa gugatan penggugat bertentangan satu sama lainnya terlihat sangat jelas bahwa dalam perjanjian tanggal 3 Agustus 2012 tidak menguraikan tentang Tergugat juga akan mengurus dokumen perizinan akan tetapi dalam Gugatan Penggugat point 8, Penggugat dalam Gugagatannya menguraikan bahwa Tergugat juga mengurus dokumen perizinan pembangunan villa dan restoran;
- Bahwa terlihat Penggugat sangat memaksa mengajukan sita jaminan terhadap asset milik Tergugat yang tidak pernah dicantumkan dalam surat Perjanjian tanggal 3 Agustus 2012 sebagai barang jaminan, akan tetapi dalam Gugatan Penggugat, Penggugat mengajukan permohonan dihadapan mejelis hakim untuk dilakukan sita jaminan terhadap aset milik Tergugat dengan menguraikan batas-batas tanah tidak jelas;

Hal ini tentu sangat bertentangan dengan Yurisprudensi berupa Putusan Mahkamah Agung No. 1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1971 yang menyatakan "karena suatu gugatan tidak menyebutkan dengan jelas letak tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima".

2. Gugatan Penggugat Error In Persona

- Bahwa Gugatan Penggugat adalah Cacat Formil, karena Penggugat tidak mempunyai kualifikasi (legal standing) dalam Perkara a quo untuk mengajukan gugatan kepada Tergugat, Tergugat sama sekali



tidak ada hubungan hukum dengan Penggugat dalam Perjanjian Pembangunan Villa dan Restoran tanggal 3 Agustus 2012;

- Bahwa Penggugat tidak memiliki persona standi in judicio didepan Pengadilan karena penggugat bukan orang yang berhak untuk menggugat, oleh karenanya tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk menggugat. Hal ini terlihat dalam surat perjanjian pembangunan Villa dan Restoran tanggal 3 Agustus 2012 yang mana para Pihak yang tercantum dalam perjanjian tersebut mengatasnamakan Perusahaan, oleh karenanya harusnya Penggugat menggugat seluruh pengurus dalam perusahaan para pihak yang mengikat/terikat dalam perjanjian tersebut, bukan menggugat secara pribadi;

Sebagai contoh :

Lihat Putusan MA Nomor : 601 K/Sip/1975, tentang seorang pengurus yayasan yang digugat secara pribadi untuk mempertanggung jawabkan sengketa yang berkaitan dengan yayasan. Dalam kasus demikian, orang yang ditarik sebagai tergugat tidak tepat, karena yang mestinya ditarik sebagai Tergugat adalah yayasan bukan pribadi orangnya.

- Bahwa Penggugat juga tidak mempunyai kualifikasi (legal standing) karena status Penggugat di Indonesia adalah wisatawan asing yang berkunjung ke Indonesia hanya untuk berwisata bukan seorang berbisnis/bekerja. Hal ini tentu menyalahi peraturan keimigrasian sebagaimana yang diatur dalam Undang-undang Nomor : 6 Tahun 2011 tentang Keimigrasian;

- Plurium Litis Consortium/Orang yang ditarik sebagai Penggugat dan Tergugat tidak lengkap.

Mengacu pada Gugatan Penggugat halaman 2 Point 3 maka pelaksanaan Perjanjian Pembangunan Villa dan Restoran tanggal 3 Agustus 2012 dibuat dalam suatu bentuk perjanjian lain yaitu Surat Kesepakatan Perjanjian Pembangunan tanggal 16 Desember 2012; yang mana dalam surat kesepakatan tersebut banyak pihak yang terlibat dalam surat kesepakatan tersebut akan tetapi tidak dilibatkan dalam Perkara a quo; (Bukti Terlampir)

Adapun kurangnya Pihak yang seharusnya Penggugat juga mengajukan dalam sidang yang mulia ini antara lain :

- Kurangnya Pihak Penggugat



KOICH YOSHIMURA selaku Pihak Pertama merupakan perwakilan dan orang yang berperan penuh dalam perusahaan NEWLY SUCCESS TRADING LIMITED yang harusnya juga sebagai pihak dalam perkara a quo;

• Kurangnya Pihak Tergugat :

KAZUNOBU TOSHINARI, selaku Desainer dalam Pembangunan Villa dan Restoran yang harusnya lebih berperan karena KAZUNOBU TOSHINARI adalah orang yang mengatir tentang segala bentuk bangunan Villa dan Restoran, namun tidak dimasukan dalam perkara a quo;

Dasar pertimbangannya adalah :

- Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 151/K/Sip/1975 tanggal 13 Mei 1975 yang menyatakan :
"Agar tidak cacat hukum yaitu kurang pihak (plurium litis consortium) maka orang yang ikut menjadi pihak dan menandatangani perjanjian harus ikut ditarik sebagai Tergugat;

3. Eksepsi NE BIS IN IDEM

a. Bahwa terhadap Perkara a quo, sebelumnya Penggugat telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat dengan obyek perkara yang sama, pihak yang sama yang mana terhadap perkara tersebut telah diputus dalam tiga tingkatan Peradilan antara lain :

- Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Perkara Nomor : 634/Pdt.G/2014/PN.Dps tanggal 6 Agustus 2015 yang amarnya Gugatan Penggugat tidak diterima;
- Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar, Perkara Nomor : 23/PDT/2016/PT.DPS, tanggal 21 April 2016 yang amarnya menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Perkara Nomor : 634/Pdt.G/2014/PN.Dps;
- Putusan Mahkamah Agung Nomor : 424 K/PDT/2017 tanggal 31 Mei 2017,
2016 yang amarnya menolak Permohonan Kasasi Takahide Imai (Penggugat);

b. Bahwa terhadap Putusan-putusan tersebut diatas telah ada putusan yang berkekuatan hukum tetap sehingga harusnya tidak dapat diajukan lagi dalam perkara yang sama obyeknya

Dasar pertimbangan :



Putusan Mahkamah Agung Nomor : 588 K/Sip/1973, menyatakan :

Karena perkara ini sama dengan perkara yang terdahulu, baik mengenai dalil gugatannya maupun obyek-obyek perkara dan juga penggugat-penggugatannya, yang telah mendapatkan keputusan dari Mahkamah Agung sehingga gugatan dinyatakan tidak dapat diterima;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil sehingga sudah sepatutnya gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

JAWABAN TERGUGAT

1. Bahwa dalil-dalil dalam "Eksepsi" diatas merupakan satu kesatuan dengan dalil-dalil yang dikemukakan dalam "Pokok Perkara" ini;
2. Bahwa Tergugat menolak dalil-dalil yang diajukan oleh Penggugat kecuali hal-hal yang diakui secara tegas;
3. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat pada angka 1 yang menerangkan bahwa : Penggugat dan Tergugat mengadakan pembicaraan dan membahas tentang pembangunan Villa dan Restoran..... dst..... Hal ini dengan keras Tergugat membatah oleh karena pihak yang membicarakan untuk pembangunan Villa dan Restoran adalah KOICHI YOSHIMURA mewakili NEWLY SUCCESS TRADING LIMITED dan KAZUNOBU TOSHINARI selaku Desainer untuk pembangunan Villa dan Restoran yang dimaksud, akan tetapi oleh karena kedua pihak tersebut adalah merupakan Warga Negara Asing (Jepang) sehingga KAZUNOBU TOSHINARI meminta kepada Tergugat yang pada saat itu hanya sebagai Driver/Sopir (antar jemput tamu) agar dibuatkan dibuatkan suatu CV. SEMETON dengan biaya pengurusan CV. SEMETON berasal dari KAZUNOBU TOSHINARI yang nantinya akan digunakan oleh KAZUNOBU TOSHINARI untuk mengadakan kerjasama pembangunan Villa dan Restoran milik NEWLY SUCCESS TRADING LIMITED;

Tindak lanjut dari pembicaraan antara KOICHI YOSHIMURA mewakili NEWLY SUCCESS TRADING LIMITED dan KAZUNOBU TOSHINARI selaku Desainer dibuatkan Gambar Rencana dan Surat Penawaran Harga tertanggal 6 Juni 2012 s/d 1 Oktober 2012 dengan kesepakatan nilai proyek sampai finish sebesar Rp. 4.139.480.000,- (empat miliar seratus tiga puluh sembilan juta empat ratus delapan puluh ribu rupiah)



Terhadap pengajuan Gambar Rencana dan Penawaran Harga tersebut oleh karena disetujui oleh KOICHI YOSHIMURA mewakili NEWLY SUCCESS TRADING LIMITED sehingga KAZUNOBU TOSHINARI selaku Desainer memerintahkan kepada Tergugat untuk mencari tukang untuk mengerjakan proyek tersebut;

4. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat pada angka 2 bahwa telah ada Surat Perjanjian Pembangunan Villa dan Restoran tanggal 3 Agustus 2012 antara Penggugat dan Tergugat, adalah tidak benar dan cacat hukum.

Adapun Tergugat menyatakan Surat Perjanjian Pembangunan Villa dan Restoran tersebut cacat hukum karena :

1. Surat perjanjian tersebut dibuat dibawah tangan (bukan akta otentik) tanpa adanya tandatangan dari para pihak, tanpa ada saksi dan tanpa adanya materai serta identitas para pihak yang membuat perjanjian tersebut tidak jelas;
2. Melanggar syarat sahnya perjanjian sebagaimana yang diamanatkan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara
 1. Sepakat mereka yang mengikatkan diri;
Tidak ada kesepakatan dalam surat Perjanjian tanggal 3 Agustus 2012 dapat dibuktikan dengan tidak ditandatangani surat perjanjian tersebut dan para pihak yang membuat (Tergugat) sama sekali tidak mengetahui isi dari perjanjian tersebut oleh karena semuanya dibuat oleh KAZUNOBU TOSHINARI.
 2. Kecakapan untuk membuat perjanjian;
Para Pihak yang mebuat perjanjian tidak cakap dapat dilihat dalam surat kesepakatan perjanjian pembangunan tersebut tidak jelas posisi dan kedudukan hukum dari para pihak yang membuat perjanjian tersebut;
 3. Suatu hal tertentu : obyek yang diperjanjikan ada akan tetapi semuanya dikelola oleh Penggugat dan Kazunobu Toshinari dan tidak jelas tujuannya;
 4. Suatu sebab yang halal : sebelum ada perjanjian tanggal 3 Agustus 2012, Newly Success Trading Limited telah menyerahkan uang kepada Kazunobu Toshinari dan Penggugat untuk belanja bahan/material tanpa sepengetahuan Penggugat; artinya ada sebab yang tidak halal;



Syarat No. 1 dan 2 dinamakan syarat subjektif, karena berkenaan dengan para subjek yang membuat perjanjian. Sedang, syarat No. 3 dan 4 dinamakan syarat objektif karena berkenaan dengan objek dalam perjanjian.

Masing-masing syarat (syarat subjektif maupun objektif) di atas memiliki konsekuensi kebatalan jika tidak terpenuhi salah satu unsur di dalamnya, yaitu:

1. Voidable; jika syarat pertama dan kedua, atau salah satunya tidak terpenuhi, maka salah satu pihak dapat memintakan kebatalan atas perjanjian itu melalui pengadilan. Selama tidak dibatalkan oleh hakim, maka perjanjian itu masih tetap dianggap sah dan mengikat kedua belah pihak.
2. Null and Void; jika syarat ketiga dan keempat, atau salah satunya tidak terpenuhi, maka perjanjian itu batal demi hukum. Yang berarti perjanjian itu dianggap tidak pernah ada.
3. Sebelum adanya surat Perjanjian Pembangunan Villa dan Restoran tanggal 3 Agustus 2012 terlebih dahulu melalui KAZUNOBU TOSHINARI membuat dan mengajukan Gambar Rencana dan Penawaran harga untuk proyek Villa dengan mengatasnamakan Tergugat mengajukan Penawaran Harga Proyek Villa periode :
 - Tanggal 6 Juni 2012 (rincian pekerjaan terlampir)
 - Tanggal 5 Juni 2012 (rincian pekerjaan terlampir)
 - Tanggal 29 Juli 2012 (rincian pekerjaan terlampir)
 - Tanggal 1 Oktober 2102 (rincian pekerjaan terlampir)
 - Total Nilai yang disetujui oleh Newly Success Trading Limited sebesar Rp. 4.139.480.000,- (empat miliar seratus tiga puluh sembilan juta empat ratus delapan puluh ribu rupiah)

Setelah pengajuan penawaran harga proyek villa tersebut disetujui oleh pihak Newly Succes Trading Limited, kemudian baru dilanjutkan dengan pengerjaan proyek yang secara keseluruhan dihandle/dikelola oleh KAZUNOBU TOSHINARI dan Penggugat tanpa sepengetahuan Tergugat. Tugas dan fungsi Tergugat hanya mencari tukang untuk mengerjakan Proyek Villa dan Restoran atas perintah Kazunobu Toshinari dan Penggugat; Sehingga dalil Penggugat patut ditolak karena tidak sesuai fakta hukum yang sebenarnya;



5. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat pada angka 3. Bahwa didalam Surat Perjanjian Pembangunan Villa dan Restoran tanggal 3 Agustus 2012 tidak menguraikan secara rinci tanggal pembayaran, nilai pembayaran, akan tetapi rincian pembayaran diuraikan dalam bentuk penjanjian lain yaitu Perjanjian tanggal 16 Desember 2012 yang mana dalam perjanjian tersebut terdapat para pihak yang harusnya terlibat dalam perkara aquo (bukti terlampir)
6. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat pada angka 4, bahwa sejak pengajuan penawaran harga proyek Villa tanggal 6 Juni 2012 hingga 1 Oktober 2012, sampai adanya persetujuan dari Newly Success Trading Limited, sejak saat itu juga Penggugat dan KAZUNOBU TOSHINARI yang setiap hari berada di lokasi proyek untuk mengurus, mengatur semua pekerjaan pembangunan Villa dan Restoran. Sehingga sangatlah tidak tepat Penggugat mengatakan semua bahan/material yang digunakan tidak sesuai harapan. Hal ini dapat Tergugat buktikan dengan keterangan para saksi pada persidangan selanjutnya;
7. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat pada angka 5, bahwa Tim Independen yang hadir untuk melakukan kajian ulang adalah tim yang diminta atau dibayar oleh Penggugat sehingga secara pasti data/laporan yang dibuat haruslah sesuai permintaan pihak yang memesan/membayar (Penggugat). Hal ini dapat Tergugat jelaskan bahwa apabila Tim Independen tersebut menjalankan profesi secara adil maka seharusnya Pihak Tergugat juga dilibatkan dalam proses pemeriksaan dan kajian ulang atas proyek tersebut bukan dilakukan kajian secara sepihak;
8. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat pada angka 6, bahwa Penggugat berusaha membalikan fakta hukum yang sebenarnya yaitu, setelah adanya beberapa tiang yang roboh akibat hampasan angin yang sangat kencang pada saat itu, sehingga kemudian KAZUNOBU TOSHINARI selaku Desainer memerintahkan kepada Tergugat agar menyampaikan kepada para tukang untuk memperbaiki akan tetapi tanpa sepengetahuan KAZUNOBU TOSHINARI selaku Desainer dan Tergugat, Penggugat membawa kontraktor lain untuk melanjutkan pekerjaan Tergugat yang sudah bekerja 85% (hampir finish)
Bahwa Penggugat tidak mengetahui fakta hukum yang sebenarnya bahwa harusnya KAZUNOBU TOSHINARI dan Tergugat yang mengalami kerugian oleh karena sesuai dengan kesepakatan penawaran harga Pembangunan Proyek Villa yang telah disetujui oleh pihak NEWLY



SUCCESS TREDING LIMITED yaitu : Rp. 4.139.480.000,- (empat miliar seratus tiga puluh sembilan juta empat ratus delapan puluh ribu rupiah) akan tetapi pihak NEWLY SUCCESS TRADING LIMITED baru membayar sebesar Rp. 2.850.000.000,- (dua miliar delapan ratus lima puluh juta rupiah) dengan kondisi bangunan mencapai 85% tersebut menunjukkan bahwa Tergugat telah berhasil;

Bahwa Penggugat mencari-cari kesalahan/alasan seolah bahan/material yang digunakan oleh Tergugat adalah tidak berkualitas. Hal ini untuk menghindari sisa pembayaran sebesar Rp. 1.289.480.000,- yang merupakan sisa dari kesepakatan awal sebesar Rp. 4.139.480.000,- (empat miliar seratus tiga puluh sembilan juta empat ratus delapan puluh ribu rupiah);

Bahwa tindakan Penggugat membatalkan perjanjian kerjasama dan membawa kontraktor lain tersebut kemudian mengusir para pekerja sebelumnya (Tergugat) sehingga para pekerja sebelumnya (Tergugat) merasa sangat dirugikan dan harus meminta pertanggungjawaban kepada Penggugat dan meminta sisa pembayaran atas pekerjaan yang telah mereka kerjakan;

9. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat pada angka 7, bahwa dengan Penggugat mengambil alih finishing proyek Villa dan Restoran tersebut justru Penggugat yang melakukan wanprestasi terhadap Tergugat;

Hal ini secara tegas diatur dalam ketentuan pasal Pasal 1266 KUHPerdara, wanprestasi bukanlah suatu syarat yang membatalkan perjanjian, melainkan suatu syarat yang dapat membatalkan perjanjian. Untuk dapat membatalkan perjanjian tersebut, maka pihak yang merasa dirugikan harus mengajukan permohonan batal kepada hakim. (bukan langsung menggunakan kontraktor lain)

Putusan hakim tersebut bukanlah bersifat declaratoir (menyatakan batal), melainkan membatalkan perjanjian tersebut (constitutif). Jadi, batalnya suatu perjanjian harus berdasarkan putusan hakim. Hanya 'keyakinan' hakim-lah yang dapat memutuskan bahwa benar wanprestasi telah terjadi, bukan karena timbulnya wanprestasi itu sendiri (dalam arti menurut anggapan masing-masing pihak sendiri).

Artinya dengan Penggugat menunjuk kontraktor lain jelas telah melanggar ketentuan pasal 1266 KUHPerdara



10. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat pada angka 8 dan 9, tidak ada hubungan hukumnya dengan perjanjian tanggal 3 Agustus 2012 yang menjadi obyek dalam perkara aquo karena tidak tercantum dalam perjanjian tersebut sehingga Tergugat tidak perlu menanggapi kecuali menolak dengan tegas;
11. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat pada angka 10, bahwa semua biaya yang telah diterima oleh Tergugat dan dikelola oleh KAZUNOBO TOSHINARI sebagaimana rincian dalam uraian gugatan point 3 telah digunakan sesuai pemanfaatan dalam pembangunan Proyek Villa dan Restoran sebagaimana rincian belanja terlampir;
12. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat pada angka 11, bahwa dalam surat perjanjian tanggal 3 Agustus 2012 tidak mencantumkan jaminan apapun dalam perjanjian tersebut, oleh karenanya sangatlah tidak layak apabila majelis hakim mengabulkan untuk menetapkan sita jaminan terhadap harta milik Tergugat berupa sebidang tanah SHM No : 352/Desa Pecatu seluas 517 M2 atas nama I Wayan Muliadi, agar permohonan tersebut tidak dapat diterima karena tidak beralasan hukum;
13. Bahwa terhadap gugatan Penggugat selain dan selebihnya patut ditolak dan dikesampingkan saja karena tidak relevan dan tidak ada dasar hukum untuk dilaksanakan oleh Tergugat, sehingga Tergugat tidak perlu menanggapi, kecuali hanya dapat menolak saja;
14. Bahwa berdasarkan alasan-alasan yang dikemukakan tersebut diatas, maka Tergugat mohon agar gugatan Penggugat dinyatakan hukum ditolak atau setidaknya tidaknya tidak dapat diterima.

Berdasarkan atas segala sesuatu yang diuraikan di atas, maka Tergugat mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan :

DALAM KONPENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi TERGUGAT untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya tidak dapat diterima;
2. Menyatakan tidak sah secara hukum Surat Perjanjian Pembangunan Villa dan Restoran tanggal 3 Agustus 2012;



3. Menyatakan Tergugat tidak melakukan Wanprestasi dan tidak merugikan Penggugat sebesar Rp. 3.443.101.400,- (tiga miliar empat ratus empat puluh tiga juta seratus satu ribu empat ratus rupiah)
4. Menyatakan hukum Tergugat tidak melakukan Wanprestasi dan tidak perlu membayar kerugian materiil sebesar Rp. 3.443.101.400,- (tiga miliar empat ratus empat puluh tiga juta seratus satu ribu empat ratus rupiah)
5. Menyatakan hukum tidak sah dan tidak beralasan hukum sita jaminan terhadap harta milik Tergugat berupa sebidang tanah SHM No : 352/Desa Pecatu seluas 517 M2 atas nama I Wayan Muliadi dengan batas-batas :
Sebelah Utara : Jalan Labuan Said
Sebelah Selatan : Tanah Milik
Sebelah Timur : Tanah Milik
Sebelah Barat : Tanah Milik
6. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya dalam perkara ini.- Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Membaca serta memperhatikan uraian-uraian tentang hal yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 7/Pdt.G/2018/PN Dps tanggal 26 Nopember 2018 yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- Mengabulkan eksepsi Tergugat;

Dalam pokok perkara :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.451.000,- (satu juta empat ratus lima puluh satu ribu rupiah);

Membaca berturut-turut :

1. Akta permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Denpasar Penggugat/Pembanding menerangkan bahwa pada tanggal 10 Desember 2018, telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 07/Pdt.G/2018/PN Dps tanggal 26 Nopember 2018 dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara sah dan seksama kepada Tergugat / Terbanding tanggal 12 Pebruari 2019;
2. Memori banding yang diajukan oleh Pembanding/Penggugat tertanggal 13 Desember 2018 dan memori banding tersebut telah diberitahukan kepada



Tergugat / Terbanding tanggal 28 Pebruari 2019 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Denpasar;

3. Kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding / Tergugat tertanggal 14 Maret 2019 dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat / Pembanding tanggal 12 Agustus 2019 oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Denpasar;
4. Risalah pemberitahuan memeriksa berkas perkara yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Denpasar, yang menerangkan bahwa masing-masing pihak, pada tanggal 28 Pebruari 2019 untuk Pembanding/Penggugat dan tanggal 12 Pebruari 2019 untuk Terbanding/Tergugat, telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding/Penggugat, telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara serta syarat lainnya yang ditentukan oleh Undang - Undang, maka permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang bahwa Pembanding / Penggugat telah mengajukan memori banding tertanggal 15 Pebruari 2019 yang pada pokoknya sebagai berikut :

Bahwa PEMBANDING / dahulu PENGGUGAT menolak dengan tegas Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 7/Pdt.G/2018/PN.Dps, yang diputus oleh Majelis Hakim pada tanggal 26 Nopember 2018

Bahwa sebelum masuk ke pembahasan keberatan atas Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 7/Pdt.G/2018/PN.Dps, mohon ijin PEMBANDING/dahulu PENGGUGAT menjelaskan sebagai berikut :

- Bahwa PEMBANDING/dahulu PENGGUGAT telah mengajukan **Gugatan Perdata Wanprestasi** yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 03 Januari 2018 dengan register Nomor : 7/Pdt.G/2018/PN Dps
- Bahwa yang mendasari pengajuan Gugatan Perdata Wanprestasi tersebut diatas adalah adanya Perjanjian Pembangunan Villa dan Restaurant (CONSTRUCTION AGREEMENT) tertanggal 03 Agustus 2012;

Halaman 17 dari 27 Putusan Nomor 113/Pdt/2019/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa keberatan-keberatan PEMBANDING/dahulu PENGGUGAT terhadap pertimbangan hukum (*Ratio Decidendi*) pada Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 7/Pdt.G/2018/PN Dps, tertanggal 26 Nopember 2018, yang dituangkan dalam Memori Banding yaitu sebagai berikut:

1. Bahwa dalam pertimbangan hukum dalam putusannya majelis hakim menyatakan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat mempunyai hubungan hukum dengan sub kontraktor (yang dimaksud oleh Penggugat), serta agar gugatan Penggugat menjadi jelas dan tegas maka sub kontraktor tersebut harus didudukkan sebagai pihak dalm perkara ini, dengan menguraikan dengan jelas identitas sub kontraktor tersebut ;

Menimbang, jikalau sebaliknya, Penggugat tidak ingin mengikutsetakan sub kontraktor tersebut sebagai para pihak dalam perkara ini, maka Penggugat tidak perlu menguraikan mengenai hubungan hukumnya antara Penggugat dengan sub kontraktor tersebut atau tidak menguraikan bahwa Penggugat telah membayar sejumlah uang kepada sub kontraktor dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa dari uraian tersebut diatas, maka dalil gugatan Penggugat menjadi kabur (obscuur libel) apakah sub kontraktor tersebut sebagai pihak dalam perkara ini atau tidak, disatu sisi sub kontraktor yang dimaksud oleh Penggugat telah dibayarkan sejumlah uang, namun disisi lain sub kontraktor tersebut tidak menjadi pihak dalam perkara ini, sehingga mengakibatkan gugatan Penggugat menjadi kabur, sehingga eksepsi Tergugat mengenai hal ini sangat beralasan dan harus dinyatakan dikabulkan.

Bahwa atas dasar pertimbangan majelis hakim diatas dapat PEMBANDING/dahulu PENGGUGAT tanggap sebagai berikut

2. Bahwa dalam Perjanjian Pembangunan Villa dan Restoran (CONSTRUCTION AGREEMENT) tertanggal 03 Agustus 2012 yang menjadi para pihak adalah hanya antara :
Newly Success Trading Limited (PEMBANDING / dahulu PENGGUGAT dengan CV. Semeton (TERBANDING/dahulu TERGUGAT)
3. Bahwa selain wanprestasi oleh TERBANDING/dahulu TERGUGAT terhadap Perjanjian Pembangunan Villa dan Restoran (CONSTRUCTION

Halaman 18 dari 27 Putusan Nomor 113/Pdt/2019/PT DPS

Disclaimer

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



- AGREEMENT) tertanggal 03 Agustus 2012, TERBANDING/dahulu TERGUGAT juga tidak melakukan pembayaran terhadap sub kontraktor yang ditunjuk TERBANDING/dahulu TERGUGAT yang merupakan ada dibawah naungan dan tanggung jawab TERBANDING/dahulu TERGUGAT
4. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, hubungan hukum yang ada adalah antara TERBANDING/dahulu TERGUGAT (sebagai pemberi kerja) dengan sub kontraktor (penerima kerja), oleh karenanya tidak ada hubungan hukum antara sub kontraktor dengan PEMBANDING/dahulu PENGGUGAT, karena sub kontraktor bertanggung jawab kepada TERBANDING/dahulu TERGUGAT atas adanya penunjukan TERBANDING/dahulu TERGUGAT kepada sub kontraktor
 5. Bahwa tidak serta merta menunjukan adanya hubungan hukum antara PEMBANDING/dahulu PENGGUGAT oleh karena adanya pembayaran oleh PEMBANDING/dahulu PENGGUGAT atas tagihan sub kontraktor yang sebenarnya tagihan tersebut ditujukan kepada TERBANDING/dahulu TERGUGAT karena sub kontraktor menyatakan TERBANDING/dahulu TERGUGAT tidak bisa dan susah dihubungi ;
 6. Bahwa atas pertimbangan majelis hakim yang menyatakan guatan kabur adalah salah dan keliru, karena sudah tepat PEMBANDING/dahulu PENGGUGAT hanya menggugat CV. Semeton sebagai Tergugat, karena berdasarkan perjanjian yang ada, hubungan hukum yang ada adalah hanya dengan CV. Semeton
 7. Bahwa oleh karena PEMBANDING/dahulu PENGGUGAT mempertimbangkan dapat mengakumulasikan kerugian akibat wanprestasi yang dilakukan oleh TERBANDING/dahulu TERGUGAT dengan jumlah pembayaran atas tagihan sub kontraktor, maka PEMBANDING/dahulu PENGGUGAT merinci kerugian dalam gugatan dengan memasukan pembayaran atas tagihan dari sub kontraktor sebagai salah satu kerugian yang diderita PEMBANDING/dahulu PENGGUGAT ; Dengan menguraikan mengenai adanya pembayaran atas tagihan oleh sub kontraktor adalah membuat lebih jelas fakta kerugian yang diderita PEMBANDING/dahulu PENGGUGAT;

Sub kontraktor adalah ada dibawah naungan dan tanggung jawab dan mempunyai hubungan hukum dengan TERBANDING/dahulu TERGUGAT adalah sudah tepat PEMBANDING/dahulu PENGGUGAT hanya menggugat TERBANDING/dahulu TERGUGAT saja ;



8. Bahwa atas pertimbangan majelis hakim yang menyatakan gugatan kabur adalah salah dan keliru, karena sudah tepat PEMBANDING/dahulu PENGGUGAT menguraikan fakta kerugian atas adanya tagihan dari sub kontraktor sehingga memperjelas dalil kerugian PEMBANDING/dahulu PENGGUGAT yang tertuang dalam gugatan ;

Bahwa disamping hal tersebut diatas, tidak ada dalil bantahan, baik dalam eksepsi, dan bukti surat, ataupun keterangan saksi (*Tergugat tidak mengajukan saksi*) dari TERBANDING/dahulu TERGUGAT yang dapat dijadikan dasar pertimbangan majelis untuk menyatakan dengan diuraikannya tentang tagihan dari sub kontraktor gugatan menjadi kabur. Oleh karenanya pertimbangan majelis hakim yang menyatakan gugatan kabur adalah tidak tepat ;

Berdasarkan atas seluruh uraian tersebut diatas, maka PEMBANDING/dahulu PENGGUGAT memohon kepada Ketua Pengadilan Tinggi Bali melalui Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara aquo untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Menerima permohonan Banding PEMBANDING/dahulu PENGGUGAT tersebut diatas.
2. Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 7/Pdt.G/2018/PN Dps, tertanggal 26 Nopember 2018 menjadi sebagai berikut :

MENGADILI

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya
2. Menyatakan sah secara hukum dan mengikat para pihak perjanjian (*CONSTRUCTION AGREEMENT*) tertanggal 03 Agustus 2012, yang dibuat antara PENGGUGAT dan TERGUGAT
3. Menyatakan TERGUGAT telah melakukan Wanprestasi sehingga merugikan PENGGUGAT sebesar **Rp.3.443.101.400** (tiga milyar empat ratus empat puluh tiga juta seratus satu ribu empat ratus rupiah)



4. Menghukum TERGUGAT untuk membayar kerugian materiil sebesar **Rp.3.443.101.400** (tiga milyar empat ratus empat puluh tiga juta seratus satu ribu empat ratus rupiah) kepada PENGUGAT
5. Menyatakan hukum sah dan berharga Sita Jaminan atas tanah seluas 517 M² dengan Sertipikat Hak Milik Nomor : 3502 atas nama I WAYAN MULIADI (TERGUGAT) yang terletak di Jalan Labuan Said, Desa Pecatu, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung Bali, dengan batas-batas sebagai berikut :
Sebelah Utara : Jalan Labuan Said
Sebelah Selatan : tanah milik
Sebelah Timur : tanah milik
Sebelah Seletan : tanah milik
6. Menghukum TERGUGAT untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau

Apabila Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar melalui Majelis Hakim Pengadilan Tinggi yang memeriksa, mengadili, memberikan pertimbangan hukum dan memberikan putusan atas perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa pihak Terbanding / Tergugat mengajukan kontra memori banding pada tanggal 14 Maret 2019 yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

Gugatan Penggugat *Error In Persona*

1. Bahwa Terbanding/Tergugat dapat menerima seluruh pertimbangan hukum dalam keputusan perkara *a quo*, karena menurut hemat Terbanding/Tergugat bahwa Hakim Pertama tidaklah salah didalam mempertimbangkan hubungan hukum antara Terbanding/Tergugat dengan Pembanding/Penggugat;
2. Bahwa Pembanding/Penggugat tidak memiliki persona standi in judicio didepan Pengadilan karena Pembanding/Penggugat tidak mempunyai kualifikasi (legal standing) karena status Penggugat di Indonesia adalah wisatawan asing yang berkunjung ke Indonesia hanya untuk berwisata bukan seorang yang berbisnis/bekerja. Hal ini tentu menyalahi peraturan keimigrasian sebagaimana yang diatur dalam Undang-undang Nomor : 6 Tahun 2011 tentang Keimigrasian;

Halaman 21 dari 27 Putusan Nomor 113/Pdt/2019/PT DPS



3. Plurium Litis Consortium/Orang yang ditarik sebagai Penggugat dan Tergugat tidak lengkap/Kurang Pihak.
 - a. Bahwa Pembanding/Penggugat dalam Gugatan mengajukan Gugatan terhadap Terbanding/Tergugat dalam Jabatan sebagai Direktur CV. Semeton, artinya Pembanding/Penggugat mengetahui bahwa yang digugat adalah bukan pribadi Terbanding akan tetapi Terbanding dalam Jabatan, dengan demikian Pembanding/Penggugat sangat keliru dan kurang pihak dalam Gugatan yang mana; struktur kepengurusan CV. Semeton tidak hanya Terbanding/Tergugat akan tetapi masih menyisahkan satu nama I WAYAN ECA GUNAWAN sebagai salah satu Pengurus dalam Perusahaan CV.Semeton; yang mana apabila terjadi persoalan hukum yang melibatkan Perusahaan maka tanggung jawab tidak hanya Terbanding/Tergugat akan tetapi kepengurusan dalam Perusahaan juga dilibatkan dalam perkara a quo untuk mengungkap fakta hukum yang sebenarnya;
 - b. Bahwa Gugatan Pembanding/Penggugat halaman 2 Point 3 maka pelaksanaan Perjanjian Pembangunan Villa dan Restoran tanggal 3 Agustus 2012 dilengkapi dalam bentuk surat perjanjian Surat Kesepakatan Perjanjian Pembangunan tanggal 16 Desember 2012; yang mana dalam surat kesepakatan tersebut banyak pihak yang terlibat dalam surat kesepakatan tersebut akan tetapi dalam perkara a quo Pembanding/Penggugat tidak melibatkan pihak-pihak yang dimaksud dalam dalam Perkara a quo;

Adapun kurangnya Pihak yang seharusnya Pembanding/Penggugat juga ajukan dalam sidang yang mulia ini antara lain :

- Kurangnya Pihak Penggugat
 - KOICH YOSHIMURA** selaku Pihak Pertama merupakan perwakilan dan orang yang berperan penuh dalam perusahaan NEWLY SUCCESS TRADING LIMITED yang harusnya juga sebagai pihak dalam perkara a quo;
 - Kurangnya Pihak Tergugat :
 - KAZUNOBU TOSHINARI**, selaku Desainer dalam Pembangunan Villa dan Restoran yang harusnya lebih berperan karena KAZUNOBU TOSHINARI adalah orang yang mengatur tentang segala bentuk bangunan Villa dan Restoran, namun tidak dimasukkan dalam perkara a quo;
- Dasar pertimbangannya adalah :



- Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 151/K/Sip/1975 tanggal 13 Mei 1975 yang menyatakan :

“Agar tidak cacat hukum yaitu kurang pihak (*plurium litis consortium*) maka orang yang ikut menjadi pihak dan menandatangani perjanjian harus ikut ditarik sebagai Tergugat;

- c. Bahwa dalam gugatan Pembanding/Penggugat point 6, secara tegas mengakui adanya pihak ketiga/sub Kontraktor yang mengerjakan Proyek Villa milik Pembanding/Penggugat akan tetapi dalam Gugatan Pembanding/Penggugat tidak menarik/melibatkan pihak ketiga/sub kontraktor tersebut. Hal ini jelas menunjukkan bahwa gugatan Pembanding/Penggugat adalah kurang pihak dan sebagai konsekuensi hukumnya adalah **“GUGATAN TIDAK DAPAT DITERIMA”**

DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Terbanding/Tergugat secara tegas menyampaikan menerima seluruh pertimbangan putusan dalam perkara *a quo* karena menurut hemat Terbanding/Tergugat bahwa *judex facti* tidaklah salah didalam menerapkan hukum mengenai pengertian Gugatan Tentang Wanprestasi/Ingkar Janji, Para Pihak Yang berperkara, hak dan kewajiban para pihak, prestasi yang timbul dalam perjanjian hingga akibat hukum dalam gugatan yang kurang pihak;
2. Bahwa Pembanding dalam surat memori banding menyampaikan keberatan terhadap Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 7/Pdt.G/2018/PN.Dps tanggal 26 November 2018 halaman 21 s/d 23 **“TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM”**; yang mana apabila dihubungkan dengan Gugatan Pembanding/Penggugat (surat Gugatan Point 6) yang isinya sebagai berikut :
*Bahwa dalam pengejaan pembangunan villa dan restaurant **TERGUGAT mengajak/menggandeng sub kontraktor untuk ikut dalam pengerjaan proyek tersebut, namun ada beberapa pembayaran yang tidak dilaksanakan oleh TERGUGAT kepada sub kontraktor, atas hal tersebut berusaha menghubungi TERGUGAT untuk mempertanggungjawabkan hal tersebut namun tidak berhasil;***
Atas hal tersebut sub kontraktor mengalihkan tagihan pembayaran tersebut kepada PENGGUGAT, karena PENGGUGAT tidak berkeinginan menambah pihak dalam permasalahan ini, akhirnya PENGGUGAT yang



membayarkan sisa tagihan tersebut kepada sub kontraktor sebesar Rp. 100.000.000 (Seratus juta rupiah)

Terlihat sangat jelas bahwa Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar tidaklah keliru dalam memberikan pertimbangan hukum, bahwa Pembanding/Penggugat secara tegas mengakui bahwa :

“Dalam pembangunan Proyek Villa tersebut Terbanding/Tergugat mengajak/menggandeng sub kontraktor untuk ikut dalam pengerjaan proyek tersebut”

Artinya Pembanding/Penggugat mengakui adanya pihak ketiga yang terlibat langsung dalam pengerjaan proyek Pembangunan Villa tersebut; dengan demikian Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar tidaklah keliru dalam memberikan pertimbangan hukum bahwa pihak ketiga/sub kontraktor tersebut haruslah diikutsertakan/pihak dalam perkara a quo apabila dalam pengerjaan proyek yang dikerjakan oleh Terbanding/Tergugat tidak selesai sesuai dengan kesepakatan para pihak;

3. Bahwa Pembanding dalam surat memori banding uraian point 2 s/d point 8 halaman 3 s/d 5 Surat Pemori Pembanding tetap mengakui adanya pihak ketiga dalam perkara a quo yaitu Sub Kontraktor/Pihak ketiga dalam pengerjaan proyek pembangunan Villa; hal ini secara tegas diakui oleh Pembanding yang mana Pengakuan adalah merupakan pembuktian yang tidak dibantah oleh siapapun dan merupakan bukti yang kuat;
4. Bahwa Sub kontraktor/pihak ketiga mempunyai peranan dan fungsi yang sangatlah penting dalam pembangunan proyek Villa tersebut oleh karena Sub Kontraktor/Pihak Ketiga tersebut terlibat langsung dalam pembangunan Villa dan mengetahui secara detail fakta yang terjadi antara Pembanding/Penggugat dengan Terbanding/Tergugat, dengan demikian tidak keliru Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar memutuskan agar Sub Kontraktor/Pihak ketiga harus ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo;

Hal ini sejalan dengan Eksepsi yang diajukan Terbanding/Tergugat tentang Gugatan Penggugat/Pembanding mengandung (*plurium litis consortium*) atau gugatan kurang pihak yang merupakan salah satu klasifikasi gugatan *error in persona*. Akibat hukum yang ditimbulkan yaitu gugatan dianggap tidak memenuhi syarat formil, oleh karena itu gugatan dikualifikasi mengandung cacat formil dan sebagai konsekuensinya



gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

Berdasarkan uraian-uraian diatas, Terbanding semula Tergugat dengan ini mohon agar Pengadilan Tinggi Denpasar didalam memeriksa pada tingkat banding ini berkenan memutuskan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan mengabulkan Eksepsi Terbanding/Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menolak dalil-dalil Pembanding/Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima dan mengabulkan Kontra Memori Terbanding/Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menolak permohonan banding Pembanding/Penggugat untuk seluruhnya;
3. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Negara Nomor : 7/Pdt.G/2018/PN.Dps tanggal. 26 November 2018;
4. Menghukum Pembanding/Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Atau memberikan putusan lain yang seadil-adilnya dalam suatu peradilan yang baik (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa ternyata Pembanding/Penggugat mengajukan memori banding, yang isinya sama dengan jawab menjawab dan bukti bukti yang sama yang diajukan di Pengadilan Negeri Denpasar ;

Menimbang, bahwa dalam memori banding Penggugat menyatakan bahwa Pengadilan Tingkat pertama telah salah dan keliru dalam menerapkan hukum, sebaliknya dalam kontra memori banding Terbanding/Tergugat menyatakan bahwa putusan Pengadilan tingkat pertama telah tepat ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar memeriksa dan meneliti dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 7/Pdt.G/2018/PN Dps tanggal 26 Nopember 2018, Majelis Hakim Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusannya telah tepat dan benar, karena didalam pertimbangan tersebut telah dijelaskan mengenai kekurangan para pihak dengan tidak melibatkan sub kontraktor, selain itu juga bila dilihat dalam perjanjiannya juga ada para pihak yang tidak dilibatkan yaitu Koich Yoshimura dan Kazunobu Toshinari Desainer dan sekaligus orang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang mengatur sebagai bentuk bangunan Villa dan Restoran yang dibangun tersebut (lihat bukti T-3, T-4 dan T-5) ;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan tersebut Majelis Pengadilan Tinggi memandang perlu menambahkan pertimbangan tersebut dikaitkan dengan bukti-bukti para pihak terutama perjanjian ;

Menimbang, bahwa dengan rangkaian pertimbangan diatas, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi sepakat untuk menolak permohonan banding dari Pemanding / Penggugat dan menguatkan putusan Pengadilan tingkat pertama ;

Menimbang, bahwa dengan ditolaknya permohonan banding tersebut, maka Pemanding / Penggugat tetap sebagai pihak yang kalah dan dihukum pula untuk membayar biaya perkara di kedua tingkat peradilan ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 49 tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 2 tahun 1986 tentang Peradilan Umum, *Rechtreglement voor de Buiten Gewesten (RBG)*, serta ketentuan-ketentuan lain yang berkaitan dengan perkara ini.

MENGADILI :

1. Menerima permohonan banding dari Pemanding semula Penggugat;
2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 7 / Pdt.G / 2018 / PN.Dps tanggal 26 Nopember 2018 yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pemanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding ditetapkan sejumlah Rp.150.000,00,- (Seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputus dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar pada hari Rabu tanggal 20 Nopember 2019 oleh kami I Wayan Yasa Abadhi, S.H., M.H selaku Hakim Ketua Majelis, H. Sumpeno, S.H., M.H., dan Dr. H. Dwi Sugiarto, S.H., M.H., para Hakim Anggota yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini, berdasarkan Surat Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 113 / PDT / 2019 / PT DPS tanggal 16 September 2019, dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Jumat tanggal 22 Nopember 2019 oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim - Hakim Anggota, serta I Ketut Sumadhi,

Halaman 26 dari 27 Putusan Nomor 113/Pdt/2019/PT DPS



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Denpasar tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara maupun kuasanya.

Hakim – hakim Anggota :

Hakim Ketua ,

t.t.d

t.t.d

H. Sumpeno, S.H., M.H.

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

t.t.d

Dr. H. Dwi Sugiarto, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

t.t.d

I Ketut Sumadhi, S.H.

Perincian biaya perkara :

1.RedaksiRp. 10.000,-

2.Meterai Rp. 6.000,-

3.Biaya PemberkasanRp. 134.000,- +

Jumlah Rp. 150.000,-

(Seratus lima puluh ribu rupiah).-

Untuk Salinan Resmi
Denpasar, Nopember 2019
Panitera,

I Ketut Sumarta, S.H.,M.H.
NIP. 195812311985031047

Halaman 27 dari 27 Putusan Nomor 113/Pdt/2019/PT DPS