



PUTUSAN

Nomor 442/Pdt G/2021/PN.Dps

DEMI Keadilan Berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa

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

YVETTE MARIE JOSEPHINE PICQUET usage VAN TASSEL, Nomor e-KITAP E1U1JDJ79566 Nomor Paspor 14FV06226 Kewarganegaraan Prancis Tempat tinggal Jalan Kayu Cendana, gang Werkudara No. 21 Kelurahan Kerobokan Kelod, Kecamatan Kuta Utara, Badung, Bali, dalam hal ini diwakili oleh Kuasanya, masing-masing bernama : I MADE KARIADA, SE.,SH., I MADE ARNAWA, SH, KADEK CITA ARDANA YUDI,SH.,S.Si, KOMANG NILA ADNYANI, SH., kesemuanya adalah Advokat/Penasehat Hukum yang berkewarganegaraan Indonesia dan berkantor pada Kantor Hukum Berdikari Law Office, yang beralamat di Jalan Ciung Wanara I No. 36 B Niti Mandala, Desa Sumerta Kelod, Kecamatan Denpasar Timur, Kota Denpasar, Provinsi Bali, e-mail: berdikarilawbali@gmail.com, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 22 Februari 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar, tanggal 7 April 2021, No. 1076/Daf/2021, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat** ;

Lawan

PATRICK MARTINET, lahir di Argenton-Sur-Creuse, pada tanggal 24 Maret 1963, Kewarganegaraan Prancis, dengan nomor Paspor: 17DK29476 bertempat

Halaman 1 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 442/Pdt.G/2021/PN.Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tinggal di Jalan Umalas I gang Lulu Villa 80117, Kerobokan, Badung, Provinsi Bali, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya masing-masing bernama : 1. I GST. AGUNG DIAN HENDRAWAN, SH., MH., 2. I PUTU OKA PRATIWI WIDASMARA, SH., MH., 3. KADEK TEGAR WACIKA., SH., kesemuanya adalah sebagai para Advokat yang berkantor di ATLANTIS LAW OFFICE, berkedudukan di jalan Nusa Indah No. 47 Blok F/1, Denpasar-Bali, No. Telp. 082144043268, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 19 Mei 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar, tanggal 19 Mei 2021, No. 1414/Daf/2021, untuk selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT I;

I GEDE SUDARMAWAN, ST., NIK: 510703 170579 0001, Tempat lahir Babakan, Tanggal 17-05-1979, umur 41 Tahun, Pekerjaan: Karyawan Swasta, Jenis kelamin laki-laki, Agama Hindu, kewarganegaraan Indonesia, yang beralamat di Jalan Puputan Baru Gang B 2, Nomor 5 Br/Link. Mertha Gangga, Ds/Kel. Tegal Kertha, Kec. Denpasar Barat, Kota Denpasar, Provinsi Bali, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya masing-masing bernama : 1. I GST. AGUNG DIAN HENDRAWAN, SH., MH., 2. I PUTU OKA PRATIWI WIDASMARA, SH., MH., 3. KADEK TEGAR WACIKA., SH., kesemuanya adalah sebagai para Advokat yang berkantor di ATLANTIS LAW OFFICE, berkedudukan di jalan Nusa Indah No. 47 Blok F/1, Denpasar-Bali, No. Telp. 082144043268, berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 19 Mei 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan

Halaman 2 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 442/Pdt.G/2021/PN.Dps.



Pengadilan Negeri Denpasar, tanggal 19 Mei 2021, No. 1415/Daf/2021, untuk selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT II;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 8 April 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 05 Mei 2021 dalam Register Nomor 442/Pdt.G/2021/PN.Dps telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa berdasarkan Akta Nomor 37 yang diterbitkan tanggal 14 Februari 2018, dalam hal Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa, pada kantor Notaris Eddy Nyoman Winarta, SH., yang beralamat di Komp. Pertokoan Segi Tiga Emas Kav.31-32 Jln. By Pass Ngurah Rai No.5, Kuta, Badung, Bali, Indonesia, **Tergugat I** telah memindahkan dan menyerahkan kepada **Penggugat**, 2 (dua) unit bangunan Vila yaitu Villa 1 seluas 500 m2 (lima ratus meter persegi) dan Villa 2 seluas 240 m2 (dua ratus empat puluh meter persegi) termasuk akses jalan selebar kurang lebih 3 m (tiga meter) dimana bangunan Villa tersebut berdiri diatas tanah seluas 740 m2 (tujuh ratus empat puluh meter persegi) dari sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor:1001, menurut surat ukur tertanggal 16 september 2009 (enem belas september dua ribu Sembilan) yang terletak di Kelurahan Seminyak, Kecamatan Kuta, kabupaten Badung provinsi Bali, atas nama Caesar Yonathan Halim.
2. Bahwa berdasarkan Akta Nomor 40 yang diterbitkan tanggal 14 Februari 2018, dalam hal Perpanjangan Sewa Menyewa, pada kantor Notaris Eddy Nyoman Winarta, SH., yang beralamat di Komp. Pertokoan Segi Tiga Emas Kav.31-32 Jln. By Pass Ngurah Rai No.5, Kuta, Badung, Bali, Indonesia, sewa atas tanah dimana berdiri bangunan villa seperti pada poin 1 diperpanjang untuk jangka waktu 10 (sepuluh) tahun

Halaman 3 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 442/Pdt.G/2021/PN.Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kedepan dari tanggal 13 agustus 2038 sampai berakhir pada tanggal 13 Agustus 2048.

3. Bahwa dalam Akta Perjanjian Nomor 37, Tertanggal 14 Februari 2018, Hal : Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa, yang di buat di Hadapan Notaris Eddy Nyoman Winarta, sangat jelas dan terang tercantum bahwa **Tergugat I (Patrick Martinet) disebut sebagai Pihak Pertama dan Penggugat (Yvette Marie Josephine Picquet usage Van Tassel) disebut sebagai Pihak Kedua**, dalam Perjanjian tersebut di terangkan :

- "Bahwa berdasarkan Akta Sewa Menyewa Tanah tertanggal 13-02-2018 (tigabelas Februari duaribu delapanbelas), Nomor : 36, Pihak Pertama adalah pemegang hak sewa atas sebagian tanah yaitu seluas 740 M2 (tujuhratus empatpuluh meter persegi) dari sebidang tanah yang akan disebutkan dan diuraikan dibawah ini Hingga masa sewa berakhir pada tanggal 13-08-2048 (tigabelas Agustus duaribu empatpuluh delapan).
- Bahwa diatas tanah sewa tersebut Pihak Pertama berencana membangun 2 (dua) unit bangunan Villa yaitu Villa 1 seluas 500 M2 (limaratus meter persegi) dan Villa 2 seluas 240 M2 (duaratus empatpuluh meter persegi);
- Bahwa Pihak Pertama bermaksud untuk memindahkan dan mengalihkan hak sewa atas tanah dan 2 (dua) unit bangunan Villa yaitu Villa 1 seluas 500 M2 (limaratus meter persegi) dan Villa 2 seluas 240 M2 (duaratus empatpuluh meter persegi);
- Bahwa Pihak Pertama berjanji dan mengikatkan diri kepada Pihak Kedua untuk Pengurusan IMB (Ijin Mendirikan Bangunan) Pondok Wisata di Instansi Terkait atas 2 (dua) unit bangunan Villa tersebut akan selesai selambat-lambatnya 6 (enam) bulan dari sejak akta ditandatangani;
- Bahwa Pasal 2 hurup c. dalam Akta Perjanjian Nomor 37, Tertanggal 14 Februari 2018, Hal : Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa, yang di buat di Hadapan Notaris Eddy Nyoman Winarta pada halaman 5 dari Perjanjian disebutkan " **Biaya untuk 2 (dua) unit bangunan ditetapkan sebesar Rp. 5.748.750.000,00 (lima milyar tujuhratus empatpuluh delapan juta tujuhratus limapuluh ribu rupiah) equivalen sebesar EUR. 365.000 (tigaratus enampuluh**

Halaman 4 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 442/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)



lima ribu Euro) ; dimana jumlah uang tersebut akan dibayarkan oleh **Pihak Kedua (Penggugat)** kepada **Pihak Pertama (Tergugat I)**;

4. Bahwa atas Perjanjian dan kesanggupan Tergugat I untuk menyediakan/membangun 2 (dua) unit Villa dan kesanggupan/persetujuan dari Penggugat untuk melakukan pembayaran terhadap 2 (dua) unit Villa tersebut, mengakibatkan adanya hubungan hukum yang berkaitan dengan penyediaan/pembangunan bangunan berupa 2 (dua) unit bangunan Villa yaitu Villa 1 seluas 500 M2 (limaratus meter persegi) dan Villa 2 seluas 240 M2 (duaratus empatpuluh meter persegi);
5. Bahwa untuk melakukan pekerjaan Pembangunan 2 (dua) unit Villa tersebut Tergugat I bekerjasama dengan Tergugat II sebagai kontraktor/pemborong untuk melakukan pekerjaan kontruksi atas 2 (dua) unit Villa tersebut, sehingga Tergugat II disebut sebagai Penyedia Jasa Kontruksi;
6. Bahwa **Tergugat I** melakukan kerjasama dengan **Tergugat II** dalam hal pekerjaan jasa kontruksi terhadap pembangunan 2 (dua) unit villa, sebagaimana keterangan dari Tergugat II dalam statusnya sebagai saksi dalam Perkara Perkara Nomor 379/Pdt.G/2020/PN Dps, dan termuat pada dasar menimbang dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 379/Pdt.G/2020/PN Dps, yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap sejak tanggal 21 Januari 2021 menyatakan bahwa **pengerjaan 2 (dua) unit Villa tersebut dikerjakan oleh Tergugat II atas perintah Tergugat I dan didasarkan pada kontrak kerja**;
7. Bahwa berdasarkan fakta hukum pekerjaan pembangunan terhadap 2 (dua) unit Villa yang menjadi obyek perkara, dilakukan oleh Tergugat II atas perjanjian/kontrak kerja dengan Tergugat I, yang pengerjaannya dimulai dari tanggal 15 Pebruari 2018 sampai bangunan tersebut selesai dan diserahkan terimakan kepada Penggugat pada sekitar tanggal 15 September 2018;
8. Bahwa sekitar kurang lebih 7 (tujuh) bulan bangunan tersebut diserahkan terimakan ditemukan terjadi keretakan dan berdasarkan laporan dari staf **Penggugat** pada tanggal 16 April 2019 terdapat retakan besar pada struktur bangunan villa dan pada tanggal 17 April 2019 **Penggugat** menyampaikan kepada **Tergugat I** terkait retakan yang terdapat pada konstruksi bangunan villa yaitu pada tembok bangunan, dinding bangunan dan lantai bangunan;

Halaman 5 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 442/Pdt.G/2021/PN.Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa tanggal 17 April 2019 **Tergugat I** membalas surat **Penggugat** dan menyatakan bahwa kesalahan konstruksi diakibatkan oleh tidak adanya jalur evakuasi air akibat kesalahan bangunan disebelah villa;

10. Bahwa Penggugat merasa tidak puas dengan jawaban atau alasan dari Tergugat I, sehingga Penggugat berinisiatif mencari ahli kontruksi bangunan untuk melakukan investigasi dan berdasarkan hasil "**laporan Investigasi Kasus Terjadinya Retak Pada dinding Tembok Villa (Villa Lashana)**", yang dibuat oleh Ir. A.A.Wirana, M.T., dari Jurusan Teknik Sipil Universitas Udayana, yang dikeluarkan tanggal 10 Juni 2019, bahwa retak retak pada dinding/ tembok terjadi akibat:

a. Penurunan, pondasi dinding penahan tanah yang tidak merata karena dibangun diatas tanah lempung yang mempunyai kembang susut yang tinggi dan salah satu sifatnya adalah pada saat basah tanah mengembang dan lembek dan pada saat kering menjadi keras dengan retak retak lebar. Hal ini secara otomatis akan mempengaruhi struktur yang berada diatasnya.

b. Perubahan posisi senderan (sedikit bergeser) akibat tekanan tanah aktif yang berupa timbunan lime stone karena kekuatannya tidak diperhitungkan secara teknis.

c. Terjadi konsolidasi atau penurunan level timbunan karena pemadatan yang kurang baik atau merata.

11. Bahwa tanggal 19 Agustus 2019 Penggugat sudah mengirimkan laporan Investigasi Kasus Terjadinya Retak Pada dinding Tembok Villa Lashana kepada Tergugat I dan meminta pertanggungjawaban terhadap kerusakan/gagal bangunan;

12. Bahwa Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II pernah melakukan upaya untuk penyelesaian kasus keretakan atau kegagalan bangunan tersebut, namun cara penyelesaiannya tidak sepenuh hati dan seolah-olah Tergugat I dan Tergugat II tidak mengakui kesalahan yang dilakukan;

13. Bahwa semenjak terjadinya keretakan/kerusakan pada bangunan villa tersebut dan berdasarkan hasil investigasi Kasus Terjadinya Retak Pada dinding Tembok Villa (Villa Lashana), Penggugat tidak berani lagi untuk menyewakan villa tersebut karena alasan keamanan jiwa penyewa;

14. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II tidak memiliki itikad baik untuk melakukan komunikasi dan melakukan perbaikan-perbaikan dalam upaya menyelesaikan permasalahan kesalahan konstruksi dari Villa yang di

Halaman 6 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 442/Pdt.G/2021/PN.Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kerjakan oleh Tergugat II sebagai akibat perjanjian yang dilakukan Tergugat I dengan Penggugat;

15. Bahwa berdasarkan kesalahan konstruksi tersebut, Penggugat mengalami kerugian materiil yang sangat besar meliputi kerugian akibat kerusakan struktur sehingga berulang kali Penggugat melakukan perbaikan minor akibat kerusakan Konstruksi tersebut, kerugian kehilangan penghasilan/income vila akibat proses perbaikan yang berkepanjangan dan kegagalan bangunan tersebut dengan rincian sebagai berikut :

- Biaya Perbaikan-Perbaikan minor **USD. 17.520 atau Rp. 280.320.000,-** (dua ratus delapan puluh juta tiga ratus dua puluh ribu rupiah)
- Hilangnya penghasilan dari Hunian villa akibat pembatalan : **USD. 15.000 atau Rp. 240.000.000** (dua ratus empat puluh juta rupiah)
- Gaji staff : **USD. 1.065 atau Rp. 17.040.000,-** (tujuh belas juta empat puluh ribu rupiah)
- Biaya Jasa Hukum/konsultasi hukum terkait kontrak konstruksi dan perjanjian pembangunan bangunan **USD. 4.340 atau Rp. 69.440.000,-** (enam puluh Sembilan juta empat ratus empat puluh ribu rupiah); *(perhitungan nilai tukar dolar berdasarkan asumsi sebesar Rp. 16.000 (enam belas ribu rupiah)*

Jadi total kerugian yang dapat di hitung secara materiil sampai dengan akhir 2020 adalah sebesar **Rp. 606.800.000** (enam ratus enam juta delapan ratus ribu rupiah);

16. Bahwa pada intinya Penggugat mendalilkan yang menjadi obyek perkara adalah Pelaksanaan Perjanjian yang berkaitan dengan pembangunan 2 (dua) unit villa dengan peristiwa kerusakan sebuah bangunan yang diakibatkan karena kegagalan konstruksi yang terjadi setelah ditandatanganinya Akta Perjanjian Nomor 37, tertanggal 14 Februari 2018, Hal Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa dan Akta Perjanjian Nomor 40, Tertanggal 14 Februari 2018, Hal Perpanjangan Sewa Menyewa, yang dibuat di hadapan Notaris Eddy Nyoman Winarta antara Penggugat dengan Tergugat I, sehingga menurut Penggugat karena adanya kerusakan bangunan Villa tersebut, maka Para Tergugat bertanggungjawab penuh terkait kerusakan atau kegagalan bangunan tersebut karena Tergugat I sebagai pihak yang membangun/pihak

Halaman 7 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 442/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)



penyedia jasa bangunan dan Tergugat II sebagai pihak yang mengerjakan/melaksanakan pembangunan villa tersebut;

17. Bahwa karena telah diupayakan penyelesaian melalui jalur mediasi baik diluar pengadilan maupun didalam pengadilan, namun belum menemukan kesepakatan terkait sengketa ini, serta itikad kurang baik dari Para Tergugat untuk menyelesaikannya, maka dengan ini **Penggugat** menyerahkan perkara ini kepada Ketua Pengadilan Negeri Denpasar untuk menyelesaikan perkara ini melalui jalur pengadilan / Litigasi.

I. DASAR HUKUM

Bahwa ketentuan peraturan perundang-undangan mengatur sebagai berikut:

1. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 Undang Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi, dalam undang-undang ini yang dimaksud dengan :

Angka 5 : Pengguna Jasa adalah pemilik atau pemberi pekerjaan yang menggunakan layanan Jasa Kontruksi.

Angka 6 : Penyedia Jasa adalah pemberi layanan Jasa Kontruksi.

Angka 10 : Kegagalan Bangunan adalah suatu keadaan keruntuhan bangunan dan/atau tidak berfungsinya bangunan setelah penyerahan akhir hasil Jasa Kontruksi.

2. Bahwa Pasal 19 Undang Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi, menyatakan : “Usaha Jasa Kontruksi berbentuk usaha orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum”.

3. Bahwa Pasal 26 ayat (1) Undang Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi, menyatakan bahwa “Setiap usaha orang perseorangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 yang akan memberikan layanan Jasa Kontruksi wajib memiliki Tanda Daftar Usaha Perseorangan;

4. Bahwa berdasarkan Pasal 59 Undang Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi, menyatakan :

Ayat (1) : Dalam setiap penyelenggaraan Jasa Kontruksi, Pengguna Jasa dan Penyedia Jasa wajib memenuhi standar keamanan, keselamatan, kesehatan, dan keberlanjutan.

Ayat (2) : Dalam memenuhi standar keamanan, keselamatan, kesehatan dan keberlanjutan sebagaimana dimaksud pada ayat (1)

Halaman 8 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 442/Pdt.G/2021/PN.Dps.



Pengguna Jasa dan/atau Penyedia Jasa harus memberikan pengesahan atau persetujuan atas :

- a. Hasil pengkajian, perencanaan, dan/atau perancangan;
- b. Rencana teknis proses pembangunan

5. Bahwa berdasarkan pasal 60 Ayat (1) Undang Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi **“Dalam hal penyelenggaraan Jasa Konstruksi tidak memenuhi Standar Keamanan, Keselamatan, Kesehatan, dan Keberlanjutan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59, Pengguna Jasa dan/atau Penyedia Jasa dapat menjadi pihak yang bertanggung jawab terhadap Kegagalan Bangunan”**.

6. Bahwa berdasarkan pasal 63 Undang Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi **“Penyedia Jasa wajib mengganti atau memperbaiki Kegagalan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 ayat (1) yang disebabkan kesalahan Penyedia Jasa”**.

7. Bahwa berdasarkan Pasal 65 Undang Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi, menyatakan :

Ayat (1) : Penyedia Jasa wajib bertanggungjawab atas kegagalan bangunan dalam jangka waktu yang ditentukan sesuai dengan rencana umur konstruksi.

Ayat (2) : **Dalam hal rencana umur konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) lebih dari 10 (sepuluh) tahun, Penyedia Jasa wajib bertanggungjawab atas kegagalan bangunan dalam jangka waktu paling lama 10 (sepuluh) tahun terhitung sejak tanggal penyerahan akhir layanan Jasa Konstruksi.**

Ayat (3) : Pengguna Jasa bertanggungjawab atas kegagalan bangunan yang terjadi setelah jangka waktu yang telah ditentukan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2).

8. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 67 ayat (1) Undang Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi, menyatakan : “Penyedia Jasa dan/atau Pengguna Jasa wajib memberikan ganti kerugian dalam hal terjadi Kegagalan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam pasal 65 ayat (1), ayat (2), dan ayat (3);

9. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), menyatakan **“Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain,**

Halaman 9 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 442/Pdt.G/2021/PN.Dps.



mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk menggantikan kerugian tersebut.

Bahwa berdasarkan uraian dalil-dalil diatas sangatlah jelas perbuatan Para Tergugat telah melanggar ketentuan-ketentuan dalam peraturan perundang-undangan dan/atau perbuatan Para Tergugat telah melanggar hukum karena melaksanakan perjanjian tidak mengacu atau tidak berpedoman dengan peraturan perundang-undangan terkait sehingga dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum (PMH).

II. PETITUM

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan dengan amar putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga surat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;
3. Menyatakan perbuatan Para Tergugat adalah Perbuatan Melawan Hukum;
4. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti kerugian yang meliputi: **pertama** kerugian akibat kesalahan konstruksi maupun kerugian sebagai akibat proses perbaikan-perbaikan minor yang **Penggugat** lakukan sendiri sebesar **Rp. 280.320.000,-** (dua ratus delapan puluh juta tiga ratus dua puluh ribu rupiah); **kedua** kerugian hilangnya penghasilan dari hunian villa akibat pembatalan sebesar **Rp. 240.000.000** (dua ratus empat puluh juta rupiah); **ketiga** kerugian akibat pembayaran gaji staf sebesar **Rp. 17.040.000,-** (tujuh belas juta empat puluh ribu rupiah); **keempat**, kerugian yang timbul berupa Biaya Jasa Hukum/konsultasi hukum terkait kontrak konstruksi dan perjanjian pembangunan bangunan sebesar **Rp. 69.440.000,-** (enam puluh Sembilan juta empat ratus empat puluh ribu rupiah); dengan total kerugian sebesar **Rp. 606.800.000** (enam ratus enam juta delapan ratus ribu rupiah) yang dibayar secara tanggung renteng;
5. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) **sebesar Rp. 1.000.000** (satu juta rupiah) setiap hari Para Tergugat lalai melaksanakan isi putusan perkara ini terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap;
6. Membebaskan biaya perkara ini kepada Para Tergugat;

Halaman 10 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 442/Pdt.G/2021/PN.Dps.



7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada perlawanan banding, kasasi, maupun verzet;

Dan/Atau;

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir Kuasanya tersebut, untuk Tergugat I, dan Tergugat II, hadir Kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Ida Ayu Nyoman Adnya Dewi S.H.,M.H., Hakim Pengadilan Negeri Denpasar sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 14 Juni 2021, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

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

DALAM EKSEPSI :

1. Eksepsi Kewenangan Absolut Extra Judicial Berdasarkan Yurisdiksi Khusus (Specific Jurisdiction) oleh Undang-Undang.

Bahwa dalam Posita Gugatan poin 5 s/d poin 16 dan bagian romawi II mengenai Dasar Hukum dalam Gugatan a quo, Penggugat pada pokoknya mendalilkan bahwa sekitar \pm 7 bulan setelah serah terima bangunan dari Tergugat I kepada Penggugat ditemukan retakan pada struktur bangunan villa dimana retakan tersebut terdapat pada konstruksi bangunan villa. Menurut pendapat Penggugat dalam dalilnya menyebutkan, berdasarkan kesalahan kontruksi tersebut, Penggugat mengalami kerugian akibat kerusakan struktur, sehingga Penggugat melakukan perbaikan minor akibat kerusakan konstruksi,

Halaman 11 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 442/Pdt.G/2021/PN.Dps.



kerugian kehilangan penghasilan/*income* villa akibat proses perbaikan yang panjang dan akibat kegagalan bangunan;

Selanjutnya pada poin 16 Gugatan a quo, Penggugat menegaskan pokok yang dipermasalahkan Penggugat pada intinya adalah peristiwa kerusakan sebuah bangunan yang diakibatkan karena kegagalan konstruksi yang terjadi setelah ditandatanganinya Akta Perjanjian Nomor 37, tertanggal 14 Februari 2018, tentang hal: Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa dan Akta Perjanjian Nomor 40, tertanggal 14 Februari 2018, tentang hal: Perpanjangan Hak Sewa, sehingga menurut Penggugat karena adanya kerusakan bangunan Villa tersebut, maka Para Tergugat bertanggungjawab penuh terkait kerusakan atau kegagalan bangunan;

a. Dalil Gugatan Penggugat diatas jelas menyangkut tentang hal yang menurut Penggugat karena adanya kegagalan bangunan yang mana tentang kegagalan bangunan atau permasalahan pekerjaan konstruksi tersebut adalah merupakan permasalahan khusus dibidang **Jasa Konstruksi (vide Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi, selanjutnya disebut UU Jasa Konstruksi)**. Penggugat sangat jelas menerangkan dalam dalil-dalil Gugatan a quo adalah didasari dengan UU Jasa Konstruksi (vide Gugatan a quo poin romawi II tentang Dasar Hukum) yang kemudian menyebutkan Para Tergugat telah melanggar ketentuan hukum dan/atau perbuatan Para Tergugat telah melanggar hukum karena tidak berpedoman dengan peraturan perundang-undangan terkait yaitu UU Jasa Konstruksi sehingga menurut Penggugat perbuatan Para Tergugat dianggap sebagai perbuatan melawan hukum karena adanya kegagalan bangunan/kegagalan konstruksi pada bangunan vila a quo;

b. Apa yang didalilkan Penggugat a quo menunjukkan secara jelas bahwa pokok permasalahan hukum dalam perkara a quo adalah menekankan/menitikberatkan pada aspek hukum pekerjaan konstruksi yang menurut Penggugat disebabkan adanya kegagalan konstruksi/kegagalan bangunan, berdasarkan uraian tersebut diatas maka Penggugat dalam perkara a quo jelas keliru membawa persoalan ini ke ranah peradilan umum, karena **berdasarkan BAB XI tentang Penyelesaian Sengketa dalam UU Jasa Konstruksi terdapat tahapan-tahapan untuk**

Halaman 12 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 442/Pdt.G/2021/PN.Dps.



menyelesaikan permasalahan pekerjaan konstruksi. Pada Pasal 88 ayat (4) UU Jasa Konstruksi disebutkan mengenai tahapan upaya penyelesaian sengketa meliputi:

- a. Mediasi;
- b. Konsiliasi; dan
- c. Arbitrase.

Atau sebagaimana disebutkan pada Pasal 88 ayat (5) UU Jasa Konstruksi, terdapat upaya lain dalam menyelesaikan sengketa yaitu dimana para pihak dapat membentuk Dewan Sengketa yang pemilihan keanggotaannya dilaksanakan berdasarkan prinsip profesionalitas dan tidak menjadi bagian dari salah satu pihak.

Berikutnya berdasarkan **Peraturan Pemerintah RI Nomor 22 Tahun 2020 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi** (selanjutnya disebut PP No 22 Tahun 2020 tentang Jasa Konstruksi) pada **Pasal 93 ayat (1)** juga menyebutkan: **Tahapan upaya penyelesaian sengketa Konstruksi meliputi Mediasi, Konsiliasi, dan Arbitrase (vide Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa jo. Undang-Undang RI No. 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi jo. Peraturan Pemerintah RI Nomor 22 Tahun 2020 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi);**

c. Ketentuan-ketentuan hukum tentang penyelesaian permasalahan/sengketa pekerjaan konstruksi tersebut jelas merupakan ruang lingkup UU Jasa Konstruksi dan terhadap sengketa-sengketa yang timbul dalam ruang lingkup Jasa Konstruksi tersebut jelas pula merupakan suatu perkara/sengketa yang mana kewenangan untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara tersebut adalah ada pada Lembaga Arbitrase, dan bukan Peradilan Umum (**vide Undang-Undang RI No. 2 Tahun 1986 jo. Undang-Undang RI No. 8 Tahun 2004 Undang-Undang RI No. 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum**).

- Ketentuan Pasal 50 dan Pasal 51 ayat (1) Undang-Undang RI No. 2 Tahun 1986 jo. Undang-Undang RI No. 8 Tahun 2004



jo. Undang-Undang RI No. 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum menegaskan sebagai berikut:

Pasal 50: "*Pengadilan Negeri bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara pidana dan perkara perdata di tingkat pertama*";

Pasal 51 ayat (1): "*Pengadilan Tinggi bertugas dan berwenang mengadili perkara pidana dan perkara perdata di tingkat banding*";

- Kekuasaan Pengadilan dalam perkara perdata meliputi semua sengketa tentang hak milik atau hak-hak yang timbul karenanya, utang piutang, dan hak-hak lainnya (**vide Nur Rasaid, 2003, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 16).**

Dengan demikian, dapat ditegaskan bahwa perkara tentang pekerjaan konstruksi *in casu*: Menurut Penggugat karena adanya kegagalan konstruksi/kegagalan bangunan a quo sepenuhnya adalah menjadi kompetensi absolut Badan Peradilan khusus, dan bukan Peradilan Umum;

d. Oleh karena dalil-dalil Gugatan Penggugat a quo tersebut jelas-jelas berkaitan dengan permasalahan dalam pekerjaan konstruksi yang diatur dalam UU Jasa Konstruksi, maka yang berwenang untuk mengadili berdasarkan ketentuan tersebut diatas adalah Lembaga Arbitrase, *in casu*: Badan Arbitrase Nasional Indonesia.

Dengan demikian, **Pengadilan Negeri Denpasar TIDAKLAH BERWENANG UNTUK MENGADILI perkara a quo** karenanya Gugatan Penggugat a quo haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (**vide Undang-Undang RI No. 2 Tahun 2017 jo. Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa jo. Undang-Undang RI No. 8 Tahun 2004 jo. Undang-Undang RI No. 2 Tahun 1986 jo. Undang-Undang RI No. 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum**);

e. Ini berarti, **untuk menguji dan membuktikan adanya perbuatan melawan hukum yang didasari adanya pekerjaan konstruksi, maka Penggugat dalam perkara a quo seharusnya mengajukan Permohonan ke Badan/Lembaga Arbitrase yang**

Halaman 14 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 442/Pdt.G/2021/PN.Dps.



berwenang menangani sengketa a quo dan bukan dengan mengajukan Gugatan ke Pengadilan Negeri Denpasar karenanya berdasarkan ketentuan hukum mengenai KOMPETENSI ABSOLUT jelaslah Pengadilan Negeri Denpasar tidak berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara a quo;

f. Berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut diatas, terbukti secara tegas dan jelas terdapat cukup alasan yang obyektif bahwa perkara/sengketa yang dikemukakan dalam gugatan Penggugat a quo termasuk dalam yuridiksi absolut lingkungan peradilan lain, maka sudah sepatutnya menjadi kewajiban Yth. Majelis Hakim Pimpinan Sidang pada Pengadilan Negeri Denpasar a quo untuk menyatakan diri tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo;

2. Gugatan Penggugat a quo Kabur (*Obscur Libel*) karena:

a. Dalam dalil Posita Gugatan a quo pada poin 3 Penggugat menguraikan kembali bagian premis perjanjian yang tertuang dalam Akta No. 37 tertanggal 14 Februari 2018 tentang hal Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa, bahwa uraian tersebut jelas dan nyata menunjukkan **antara Penggugat dan Tergugat I hanya memiliki hubungan bisnis dalam bentuk memindahkan dan mengalihkan hak sewa dan bangunan villa diatas Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1001, seluas 750 M2 tertulis atas nama Caesar Yonathan Halim yang terletak di Desa/Kel. Seminyak, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali** karenanya jelas dalil Penggugat dalam perkara a quo adalah didasari hubungan bisnis sewa menyewa yang keabsahannya dituangkan dalam suatu perjanjian dalam bentuk Akta autentik sehingga dalam dalil-dalil Gugatan a quo dimana Penggugat juga mempersoalkan sengketa dalam ruang lingkup perjanjian yang tertuang dalam Akta Nomor 37 tanggal 14 Februari 2018 tentang hal Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa (**Vide: BUKU III KUHPerdara, Pasal 1320 dan 1338 KUHPerdara**), maka menurut hukum Penggugat harusnya membuktikan adanya wanprestasi atas pemenuhan pelaksanaan perjanjian a quo bukan perbuatan melawan hukum, karenanya uraian poin 3 Gugatan a quo adalah merupakan pengakuan tegas oleh

Halaman 15 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 442/Pdt.G/2021/PN.Dps.



Penggugat atas adanya permasalahan tentang perjanjian antara Penggugat dengan Para Tergugat sehingga hal tersebut memberikan bukti yang sempurna dalam penilaian pada persidangan perkara a quo (**vide ketentuan pasal 311 R.Bg. dan pasal 1925 KUHPerduta**);

b. Penggugat dalam positanya jelas mendalilkan adanya pemindahan dan penyerahan hak sewa berdasarkan Akta Nomor 37 tertanggal 14 Februari 2018 dan perpanjangan sewa menyewa berdasarkan Akta Nomor 40 tertanggal 14 Februari 2018 a quo, ini berarti segala akibat hukum yang timbul setelah peralihan dan perpanjangan sewa menyewa antara Penggugat dengan Pemilik Tanah SHM No. 1001, seluas 750 M2 tersebut tentu menjadi tanggungjawab Penggugat sepenuhnya, selebihnya lagi dalam Poin Romawi II tentang Dasar Hukum pada Gugatan a quo, Penggugat justru mendasarkan dalil-dalil posita a quo dengan beberapa ketentuan dalam **Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi (selanjutnya disebut UU Jasa Konstruksi)** yang sama sekali tidak didasari dengan fakta hukum dan bukti-bukti yang sah/kuat, kemudian **Penggugat sama sekali tidak dapat menguraikan secara jelas dan pasti korelasi antara pemindahan dan penyerahan hak sewa dan perpanjangan sewa menyewa dengan ketentuan hukum pada UU Jasa Konstruksi, sehingga uraian dalil-dalil a quo tidak jelas dalam konteks/ruang lingkup hukum apa?, apakah mengacu pada perjanjian (Vide: BUKU III KUHPerduta), Perbuatan Melawan Hukum, atau UU Jasa Konstruksi?**, hal mana uraian tentang hal ini sangatlah penting untuk terangnya Gugatan Penggugat a quo.

Oleh karena tidak dapat dijelaskan mengenai acuan hukum atas dalil-dalil perbuatan melawan hukum tersebut, karenanya bagaimana mungkin dalam perkara a quo dapat ditentukan mengenai kerugian sebagaimana yang didalilkan Penggugat, berikut juga tentang siapa siapa yang dirugikan dan penentuan mengenai jumlah kerugian yang didalilkan tersebut menjadi sangat tidak jelas dan tidak berdasar;

c. Dalil-dalil Posita Gugatan Penggugat diawali dengan uraian peristiwa hukum tentang pemindahan dan penyerahan hak sewa

Halaman 16 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 442/Pdt.G/2021/PN.Dps.



berdasarkan Akta Nomor 37 tertanggal 14 Februari 2018, kemudian Penggugat mempertegas bahwa Penggugat telah memperpanjang hak sewa kepada pemilik tanah: Caesar Yonathan Halim berdasarkan Akta Nomor 40 tertanggal 14 Februari 2018 a quo akan tetapi kemudian Penggugat beralih pada UU Jasa Konstruksi sebagai dasar hukum adanya Perbuatan Melawan Hukum.

In Casu: uraian-uraian serta dasar hukum tentang permasalahan sebagaimana tersebut diatas jelas menimbulkan ketidakjelasan, termasuk tidak ada relevansinya sama sekali;

d. Selain ada ketidakjelasan mengenai dalil-dalil Posita, ternyata dalam Gugatan a quo sangat jelas mengandung **kontradiksi** antara satu dalil dengan dalil yang lain, hal tersebut dapat dilihat dari uraian dalil-dalil Posita Gugatan Penggugat **pada poin 1, 2, dan 3 yang menekankan mengenai perjanjian selanjutnya poin 10 s/d poin 16 menekankan pada kesalahan konstruksi dan kegagalan bangunan, kemudian pada romawi II mencantumkan tentang Dasar Hukum Gugatan a quo, namun pada bagian akhir posita Gugatan a quo, Penggugat menyebutkan "...perbuatan Para Tergugat telah melanggar hukum karena melaksanakan perjanjian tidak mengacu atau tidak berpedoman dengan peraturan perundang-undangan sehingga dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum".**

In Casu: Uraian Gugatan Penggugat a quo jelas merupakan dalil Gugatan yang mengandung saling pertentangan antara dalil satu dengan dalil lainnya, dimana antara Dasar Hukum (*Rechtelijke Grond*) dengan Dasar Fakta/peristiwa (*Feitelijke Grond*) tidak jelas, karenanya Gugatan Penggugat a quo merupakan gugatan yang tidak mempunyai landasan dasar hukum yang jelas, sehingga dengan adanya pertentangan/kontradiksi dalam dalil-dalil Gugatan a quo jelaslah menyebabkan Gugatan Penggugat menjadi kabur (*obscuur libel*).

e. Disamping itu, pertentangan/kontradiksi dalil Penggugat tersebut membuktikan pula bahwa dalil-dalil Gugatan Penggugat sangatlah tidak berdasar, *irrelevant* dan penuh rekayasa

Halaman 17 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 442/Pdt.G/2021/PN.Dps.



Penggugat semata karenanya sudah sepatutnya ditolak atau dikesampingkan saja;

3. Bahwa Penggugat tidak mempunyai kapasitas dan kedudukan sebagai Penggugat (***Exceptie Diskualifikator***)

a. Adapun mengenai keabsahan Akta Nomor 37 tertanggal 14 Februari 2018 tentang hal Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa, dari Tergugat I kepada Penggugat tersebut diatas ternyata sudah memenuhi persyaratan sahnyanya suatu perjanjian tentang adanya kesepakatan, kecakapan, suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata.

Bahwa telah beralihnya hak sewa Tergugat I kepada Penggugat berdasarkan Akta Nomor 37 tertanggal 14 Februari 2018 tentang hal Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa (Tergugat I selaku Pihak Pertama dan Penggugat selaku Pihak Kedua) tersebut diatas yang dalam ketentuan Pasal 4 Akta No. 37 a quo secara tegas menyebutkan bahwa "terhitung dari tanggal pembayaran yang telah ditetapkan dalam Pasal 2 (dua) tersebut diatas apa yang dipindahkan dan diserahkan tersebut menjadi kepunyaan pihak kedua dan terhitung mulai dari tanggal tersebut segala keuntungan yang didapat dan segala kerugian yang diderita dari apa yang dipindahkan dan diserahkan tersebut menjadi hak dan tanggungan pihak kedua", karenanya Gugatan Penggugat a quo menjadi sangat tidak berdasar dan seharusnya tidak ada lagi yang perlu dipermasalahkan Penggugat kepada Tergugat I sebagaimana dalil-dalil Gugatan a quo;

b. Begitu pula mengenai keberadaan Akta Nomor 40 tertanggal 14 Februari 2018 tentang hal Perpanjangan Sewa Menyewa yang dilakukan antara Penggugat dengan Pemilik Tanah SHM No. 1001, seluas 750 M2 a quo yaitu Caesar Yonathan Halim membuktikan bahwa **secara hukum Tergugat I sudah tidak lagi memiliki hubungan hukum dengan Penggugat** atas tanah dan bangunan yang beridiri diatas SHM No. 1001, seluas 750 M2 a quo, sehingga fakta hukum a quo kembali menegaskan **Penggugat tidak memiliki kapasitas dan kedudukan hukum**

Halaman 18 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 442/Pdt.G/2021/PN.Dps.



(legal standing) dalam mengajukan Gugatan a quo kepada Tergugat I;

In Casu: Penggugat sudah memperpanjang hak sewa kepada pemilik tanah yaitu Caesar Yonathan Halim berdasarkan Akta Nomor 40 tertanggal 14 Februari 2018 tentang hal Perpanjangan Sewa Menyewa, sehingga tidak ada lagi hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I.

c. Berdasarkan Akta Nomor 37 tertanggal 14 Februari 2018 tentang hal Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa, dan Akta Nomor 40 tertanggal 14 Februari 2018 tentang hal Perpanjangan Sewa Menyewa yang merupakan Akta Autentik yang telah memenuhi ketentuan undang-undang, dibuat dihadapan pejabat yang berwenang sehingga telah sesuai dengan ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara dan akta-akta autentik a quo jelas menjadi suatu alat bukti yang sempurna (**volledig bewijs**), maka jelaslah terbukti bahwa menurut hukum tidak ada lagi hubungan hukum antara Tergugat I dengan Penggugat, apalagi Penggugat meminta Tergugat I untuk bertanggungjawab atas adanya keretakan bangunan yang menurut hemat Tergugat I bukanlah disebabkan karena adanya kesalahan dalam konstruksi bangunan, melainkan adanya pembangunan proyek oleh pihak lain yang posisi tanahnya berada/menempel pada sisi disebelah/belakang bangunan Vila Lashana (objek sengketa) dengan melakukan penggalian tanah oleh para pekerja bangunan pada pondasi bangunan objek sengketa a quo saat itu, karenanya sangat tidak berdasar dan tidak ada relevansinya lagi bagi Penggugat untuk mempermasalahkan persoalan a quo kepada Tergugat I sebagaimana dalil-dalil gugatan a quo;

d. Dengan demikian, jelaslah **Penggugat tidak mempunyai kapasitas dan kedudukan hukum (legal standing) untuk menggugat Tergugat I** dalam permasalahan a quo karena secara hukum Penggugat sudah tidak mempunyai hubungan hukum apapun dengan Tergugat I.

4. Bahwa Gugatan Penggugat a quo kurang pihak ("**Plurium Litis Consortium**") karenanya mengandung cacat formil.

a. Dalam Posita Gugatan a quo pada poin 1 dan 2, Penggugat pada pokoknya mendalilkan bahwa telah terdapat Pemindahan

Halaman 19 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 442/Pdt.G/2021/PN.Dps.



dan Penyerahan Hak Sewa serta Perpanjangan Hak Sewa yang dituangkan dalam Akta-Akta yaitu:

- Akta Nomor 37 tertanggal 14 Februari 2018 tentang hal Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa, dan;
- Akta Nomor 40 tertanggal 14 Februari 2018 tentang hal Perpanjangan Sewa Menyewa.

Dalam perpanjangan sewa menyewa berdasarkan Akta Nomor 40 tertanggal 14 Februari 2018 tersebut adalah jelas dilakukan antara Penggugat dengan Pemilik Tanah yaitu Caesar Yonathan Halim, yang mana nyata pula eksistensinya masih berlaku sampai sekarang dimana Penggugat telah memperpanjang hak sewa atas tanah seluas 740 M2 berdasarkan SHM No. 1001, seluas 750 M2 tertulis atas nama Caesar Yonathan Halim yang terletak di Desa/Kel. Seminyak, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, karenanya menurut ketentuan Hukum Acara Perdata yang berlaku untuk membuat terang menderangnya permasalahan a quo termasuk tentang ada atau tidaknya perbuatan melawan hukum dalam perkara a quo sudah seharusnya Penggugat **menempatkan Pemilik Tanah SHM No. 1001, seluas 750 a quo yaitu Caesar Yonathan Halim sebagai PIHAK** dalam perkara a quo;

b. Disamping itu, alasan hukum harus ditariknya pemilik tanah sebagai pihak dalam perkara a quo adalah karena keberadaan bangunan villa yang dipermasalahkan oleh Penggugat tersebut jelas-jelas berdiri diatas tanah hak milik Caesar Yonathan Halim;

c. Adapun yang perlu dicermati pula adalah mengenai perijinan atas berdirinya 2 (dua) unit villa tersebut. Dalam hal pemberian Izin Mendirikan Bangunan oleh Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Pemerintah Kabupaten Badung untuk Vila Lashana nyata-nyata tertulis atas nama Indo Deriano T. Halim, oleh karenanya sudah sepatutnya Penggugat menempatkan pihak-pihak yang terkait dengan objek sengketa yaitu Caesar Yonathan Halim dan Indo Deriano T. Halim sebagai pihak Tergugat ataupun Turut Tergugat dalam perkara a quo;

In casu: Penggugat nyata-nyata tidak menempatkan Caesar Yonathan Halim selaku pemilik tanah SHM No. 1001, seluas 750 a quo dan selaku pihak dalam perjanjian Perpanjangan

Halaman 20 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 442/Pdt.G/2021/PN.Dps.



Sewa Menyewa berdasarkan Akta Nomor 40 tertanggal 14 Februari 2018 serta Indo Deriano T. Halim selaku pihak yang tercantum namanya sebagai penerima izin dalam dokumen IMB Vila Lashana sebagai pihak Tergugat ataupun Turut Tergugat dalam perkara a quo karenanya maka terbukti Gugatan Penggugat tersebut kekurangan pihak dan mengandung cacat formil;

d. Bahwa hak sewa yang sekarang dipegang oleh Penggugat tersebut, adalah nyata-nyata didasarkan pada Akta Nomor 37 tertanggal 14 Februari 2018 tentang hal Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa dan Akta Nomor 40 tertanggal 14 Februari 2018 tentang hal Perpanjangan Sewa Menyewa yang kesemuanya dibuat dihadapan Notaris Eddy Nyoman Winarta, S.H, di Kabupaten Badung, sehingga **kedudukan Notaris dalam perkara a quo jelas sangat krusial dan semestinya ditempatkan/didudukkan pula sebagai pihak** dalam perkara a quo;

e. Bahwa sebelum Gugatan a quo diajukan Penggugat ke Pengadilan Negeri Denpasar, setelah penyerahan kunci oleh Tergugat I kepada Penggugat, ternyata Penggugat telah menyewakan villa-villa diatas tanah SHM No. 1001, seluas 750 M2 a quo kepada pihak-pihak lain dengan sewa per malam senilai ± \$900 dan Penggugat telah pula mendapat keuntungan atas hasil sewa tersebut setiap bulannya.

Ini berarti, keberadaan bangunan villa a quo sangat terkait dengan adanya pihak-pihak lain yang telah menyewa bangunan villa tersebut, *in casu*: pihak-pihak lain tersebut diatas jelaslah mempunyai hubungan hukum yang sangat erat/kuat/jelas dengan bangunan villa dan juga mempunyai kedudukan yang sangat krusial/menentukan guna membuat terang menderang mengenai permasalahan tersebut.

Oleh karena Gugatan Penggugat a quo ada mendalilkan tentang perbuatan melawan hukum terkait adanya keretakan pada bangunan villa, maka menurut hukum seluruh pihak yang ada relevansinya dan mempunyai hubungan hukum erat/kuat/jelas dengan bangunan villa a quo harus ditarik/didudukkan sebagai

Halaman 21 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 442/Pdt.G/2021/PN.Dps.



pihak Tergugat atau Turut Tergugat dalam perkara a quo agar syarat formil Gugatan a quo terpenuhi.

In casu: **Penggugat nyata tidak menempatkan pihak-pihak lain yang merupakan Pemilik tanah a quo, pihak lain yang tertulis dalam dokumen perizinan bangunan, penyewa dari bangunan villa, dan Notaris yang membuat dokumen perjanjian tersebut diatas sebagai Pihak dalam perkara a quo karenanya Gugatan yang diajukan Penggugat tersebut terbukti tidak lengkap/kurang pihak atau mengandung *error in persona* dalam bentuk “*Plurium Litis Consortium*”;**

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas karena **Gugatan Penggugat a quo nyata-nyata telah melanggar ketentuan hukum tentang kompetensi absolut** dan terbukti mengandung **cacat formil karena kurang pihak (“*Plurium Litis Consortium*”)**, **Penggugat tidak mempunyai kapasitas dan kedudukan hukum (*legal standing*)**, dan **Gugatan Penggugat a quo Kabur (*Obscuur Libel*)** dalam permasalahan a quo, maka terhadap Gugatan Penggugat tersebut sudah sepatutnya untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan untuk tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard*).

A. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang tersurat dan tersirat dalam bagian Eksepsi adalah dinyatakan berlaku kembali dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan Dalam Pokok Perkara ini;
2. Bahwa Tergugat I membantah dan menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat a quo terkecuali terhadap apa yang diakuiinya secara jelas dan tegas;
3. Bahwa mengenai dalil-dalil Penggugat pada poin 1, 2, dan 3 sepatutnya tidak perlu diperdebatkan lagi yang mana uraian dalil-dalil tersebut merupakan suatu fakta yang benar dan ditegaskan bahwa Tergugat I telah melakukan perjanjian Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa kepada Penggugat atas tanah seluas 740 M2 dan bangunan diatas SHM No. 1001, seluas 750 M2 tertulis atas nama Caesar Yonathan Halim yang terletak di Desa/Kel. Seminyak, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, berdasarkan Akta Nomor 37 tertanggal 14 Februari 2018 tentang hal Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa, kemudian berdasarkan Akta Nomor 40 tertanggal 14 Februari 2018 tentang hal Perpanjangan Sewa

Halaman 22 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 442/Pdt.G/2021/PN.Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menyewa, Penggugat telah memperpanjang hak sewanya secara langsung kepada pemilik tanah yaitu Caesar Yonathan Halim selama 10 (sepuluh) tahun yaitu sampai dengan 13 Agustus 2048;

4. Bahwa dalil-dalil Penggugat pada poin 4, 5, 6, dan 7 Gugatan a quo adalah tidak berdasar sama sekali karenanya haruslah ditolak dengan tegas atau dikesampingkan saja.

a. Bahwa Penggugat keliru dalam memahami/memaknai hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I, dimana dalam dalil poin 4 Gugatan a quo Penggugat sengaja mengarahkan uraian mengenai posisi Tergugat I disebutkan sebagai penyedia bangunan dengan maksud agar kedudukan hukum Tergugat I memenuhi unsur Penyedia Jasa sebagaimana yang ditentukan dalam UU Jasa Konstruksi, padahal nyata-nyata Akta Nomor 37 tertanggal 14 Februari 2018 adalah tentang hal Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa oleh Tergugat I kepada Penggugat, karenanya untuk terangnya permasalahan a quo seharusnya Penggugat mendudukan posisi hukum masing-masing pihak sesuai dengan kebenaran fakta tidak hanya berpendapat secara sepihak tanpa dasar bukti yang jelas;

b. Bahwa untuk melaksanakan komitmen Tergugat I kepada Penggugat yang telah dituangkan dalam perjanjian Akta Nomor 37 tertanggal 14 Februari 2018 tentang hal Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa, maka sudah sewajarnya menjadi kewajiban Tergugat I untuk memenuhi setiap klausul yang tertuang dalam Akta Nomor 37 tersebut, karena proses Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa dalam perjanjian a quo adalah meliputi hak sewa tanah dan bangunan 2 (dua) unit villa yang masing-masing seluas 500 M2 (limaratus meter persegi) dan seluas 240 M2 (duartaus empatpuluh meter persegi);

c. Bahwa adanya hubungan hukum yang terjadi antara Tergugat I dan Tergugat II adalah jelas merupakan hubungan hukum yang berbeda, dimana untuk memenuhi prestasinya dalam pemindahan dan penyerahan hak sewa tanah dan bangunan berdasarkan Akta Nomor 37 a quo, maka Tergugat I mengadakan perjanjian khusus dengan Tergugat II yang tertuang dalam Surat Perjanjian Pekerjaan yang sama sekali tidak ada menyebutkan kepentingan/kedudukan hukum Penggugat didalamnya. Pada

Halaman 23 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 442/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)



intinya ruang lingkup Surat Perjanjian Pekerjaan tersebut hanya mengatur tentang pekerjaan borongan pada umumnya sebagai tanggungjawab Tergugat II kepada Tergugat I dalam bekerja;

d. Bahwa apa yang didalilkan Penggugat tersebut hanyalah sebagai bentuk penegasan Penggugat atas adanya fakta-fakta rangkaian peristiwa dan hubungan hukum antara Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II yang justru uraian dalil-dalil a quo adalah sebagai bentuk pengakuan Penggugat dalam persidangan sehingga bentuk pengakuan ini tak terbantahkan lagi karena menjadi bukti yang sempurna dalam persidangan a quo (***vide ketentuan pasal 311 R.Bg. dan pasal 1925 KUHPerdata***);

e. Selain itu pula, pada uraian poin 7 Gugatan a quo bahwa Penggugat tidak jelas dalam menerangkan proses serah terima sebagaimana yang didalilkan tersebut, meskipun telah diakuinya secara tegas mengenai adanya proses serah terima dalam pelaksanaan perjanjian Penggugat dengan Tergugat I namun perlu lebih diperjelas bahwa proses serah terima yang dimaksud adalah diserahkan oleh Tergugat I kepada Penggugat, bukan oleh Tergugat II kepada Penggugat karena Tergugat II sama sekali tidak ada kaitan dengan proses pelaksanaan pemindahan dan penyerahan hak sewa sebagaimana tertuang dalam Akta Nomor 37 a quo, sehingga dalam hal ini sangat jelas terdapat hubungan hukum yang berbeda antara Penggugat, Tergugat I, dan Tergugat II.

5. Bahwa dalil-dalil Penggugat pada poin 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 dan 17 Gugatan a quo adalah tidak berdasar sama sekali karenanya haruslah ditolak dengan tegas atau dikesampingkan saja.

a. Pada saat Tergugat I mendapat informasi dari Penggugat terkait adanya retakan Tergugat I juga menghubungi Tergugat II untuk langsung menuju lokasi dan pada saat tiba disana, faktanya sangat jelas Tergugat I melihat ternyata ada galian sekitar ± 2 (dua) meter pada pondasi bangunan yang dilakukan oleh pekerja proyek (*in casu*: pihak lain) yang sedang melakukan pembangunan dibidang tanah lain yang lokasinya berada dibagian belakang/sebelah bangunan villa a quo. Melihat fakta yang terjadi, Tergugat I langsung memanggil Tergugat II untuk melakukan pengecekan secara mendetail terhadap penggalian pada pondasi

Halaman 24 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 442/Pdt.G/2021/PN.Dps.



yang dilakukan oleh pekerja bangunan tersebut, namun setelah Tergugat I dan Tergugat II akan melakukan pengecekan, Penggugat nyata-nyata telah menghalangi dan menunjukkan sikap emosi atas kejadian yang pada saat itu belum dapat diketahui penyebab pastinya namun Penggugat langsung menuduh kesalahan kepada Tergugat I dan Tergugat II dan menyebutkan keretakan kontruksi tersebut harus dipertanggungjawabkan oleh Tergugat I dan Tergugat II, namun atas kejadian tersebut Tergugat I tetap menawarkan untuk dilakukan pengecekan bersama-sama dan mencari solusinya;

b. Atas berbagai masukan dan saran Para Tergugat kepada Penggugat dalam permasalahan a quo, Penggugat selalu menolak ithikad baik dan tawaran Tergugat I untuk mengecek/memperbaiki sebagaimana mestinya, namun sebaliknya Penggugat selalu meminta Tergugat I untuk membayar kerugian dengan uang saja, yang mana jumlah uang permintaan Penggugat tersebut sangat tidak berdasar dan sangat mengada-ada karena dilakukan tanpa perhitungan yang jelas;

c. Berikutnya dalil-dalil Penggugat yang hanya mendasarkan pada pernyataan sepihak tanpa didukung dengan bukti-bukti yang lain atas adanya keretakan pada konstruksi bangunan villa tersebut diatas jelas harus dikesampingkan karena sebagaimana dalil Penggugat pada poin 10 dan poin 11 a quo yang mana Penggugat tiba-tiba memberikan laporan investigasi kepada Tergugat I dan ternyata Penggugat secara sepihak telah mencari Penilai Ahli konstruksi tanpa melibatkan pihak Tergugat I dalam prosesnya sehingga apabila mengacu pada ketentuan hukum yang berlaku maka penunjukan Penilai Ahli tidak dapat dilakukan secara sepihak, karenanya hasil laporan investigasi yang diproses secara sepihak tidak dapat dijadikan suatu dasar yang sah/kuat dalam pembuktian perkara a quo. Hasil laporan investigasi oleh Penggugat tersebut nyata-nyata dilakukan setelah terjadi keretakan konstruksi bangunan villa, sehingga hasil investigasi tersebut patut diragukan keabsahannya dan perlu dilakukan investagi ulang yang seharusnya melibatkan ahli yang independent yang ditunjuk secara bersama-sama atas persetujuan Penggugat dan Tergugat I;

Halaman 25 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 442/Pdt.G/2021/PN.Dps.



d. Berikutnya, upaya Tergugat I untuk menawarkan perbaikan sebagaimana disebutkan diatas harusnya dipahami sebagai ithikad baik Tergugat I kepada Penggugat dalam menjaga hubungan bisnisnya, karena apabila dicermati secara hukum maka dapat dilihat dalam perjanjian sebagaimana tertuang dalam Akta Nomor 37 tertanggal 14 Februari 2018 tentang hal Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa, pada **Pasal 4** menyebutkan **“terhitung dari tanggal pembayaran yang telah ditetapkan dalam Pasal 2 (dua) tersebut diatas apa yang dipindahkan dan diserahkan tersebut menjadi kepunyaan pihak kedua dan terhitung mulai dari tanggal tersebut segala keuntungan yang didapat dan segala kerugian yang diderita dari apa yang dipindahkan dan diserahkan tersebut menjadi hak dan tanggungan pihak kedua”.**

In Casu: Penggugat dalam Gugatan a quo sama tidak memperhatikan secara cermat ketentuan dalam perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat a quo, yang mana jelas perjanjian a quo berlaku sebagai undang-undang bagi pihak-pihak yang membuatnya (*asas kebebasan berkontrak*) vide: Pasal 1338 ayat (1) KUHPerdara), karena berdasarkan ketentuan tersebut seharusnya Tergugat I tidak memiliki kewajiban lagi untuk menanggapi keluhan/keberatan Penggugat tersebut, namun dengan ithikad baik Tergugat I dalam menjaga hubungan bisnisnya dengan Penggugat, kemudian Tergugat I sudah berupaya dan berinisiatif mendatangi lokasi bangunan villa untuk dilakukan pengecekan dan menawarkan perbaikan yang nyatanya ditolak oleh Penggugat;

e. Sebagaimana yang telah Tergugat I uraikan pada uraian diatas terbukti secara tegas dan gamblang bahwa keretakan konstruksi bukanlah disebabkan sebagaimana laporan investigasi yang didalilkan Penggugat a quo, melainkan karena adanya pembangunan proyek di bidang tanah lain yang lokasinya berada di bagian belakang/sebelah bangunan villa a quo yang mana para pekerjanya telah menggali pondasi persis pada batas tanah bangunan villa sedalam ± 2 meter, seandainya pun benar (*quad non*) dilakukan investigasi atas keretakan konstruksi, semestinya dilakukan oleh ahli yang ditunjuk secara bersama-sama atas

Halaman 26 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 442/Pdt.G/2021/PN.Dps.



kesepakatan Penggugat dan Tergugat I. Kondisi tersebut didukung dan dikuatkan oleh fakta bahwa selama ini Tergugat I sudah beritikad baik dan berupaya mencari solusi penyelesaian, namun upaya tersebut tidak pernah ditanggapi secara serius oleh Penggugat. Sikap Tergugat I dalam penyelesaian permasalahan a quo selama ini selalu terbuka kepada Penggugat meskipun pada dasarnya sudah tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat I, karenanya berdasarkan uraian fakta diatas jelaslah tindakan Tergugat I **bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum**;

f. Dalam dalil Gugatan Penggugat pada poin 13 dan 15 jelas-jelas Penggugat telah mengakui bahwa villa-villa tersebut telah disewakan oleh Penggugat kepada pihak-pihak lain, urain tersebut menyatakan bahwa Penggugat telah kehilangan penghasilan/income dari kerusakan konstruksi yang sangat tidak berdasar alasan penyebabnya;

Berdasarkan ketentuan Hukum Acara Perdata yang berlaku (*vide ketentuan pasal 311 R.Bg. yang berbunyi: "Pengakuan, yang diucapkan di hadapan hakim, adalah memberikan bukti yang sempurna memberatkan orang yang mengucapkannya, baik sendiri, maupun dengan bantuan orang lain, yang khusus dikuasakan akan itu; dan Pasal 1925 KUHPerdata yang berbunyi: "Pengakuan yang dilakukan di muka Hakim memberikan suatu bukti yang sempurna terhadap siapa yang telah melakukannya baik sendiri, maupun dengan perantaraan seorang yang khusus dikuasakan untuk itu"*) adanya pengakuan Penggugat tersebut diatas jelaslah berlaku sebagai bukti yang sempurna;

a. Berikutnya, penilaian kerugian sejumlah Rp. 606.800.000,- (enam ratus enam juta delapan ratus ribu rupiah) yang didalilkan Penggugat sama sekali tidak berdasar dan sepatutnya dikesampingkan saja karena penilaian tersebut pula merupakan penilaian sepihak yang dilakukan oleh Penggugat yang tidak jelas sumber dan dasar penghitungannya, bahkan ketidakjelasan mengenai dalil kerugian Penggugat a quo terlihat jelas karena terdapat perbedaan dengan dalil kerugian dalam Gugatan sebelumnya yang perkaranya telah diputus oleh PN Denpasar

Halaman 27 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 442/Pdt.G/2021/PN.Dps.



dalam Perkara No. 379/Pdt.G/2020/PN.Dps tertanggal 6 Januari 2021 dan sudah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

b. Oleh karena Tergugat I sama sekali tidak ada melakukan perbuatan melawan hukum dan terbukti pula bahwa hubungan hukum Tergugat I dengan Penggugat adalah dalam hal Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa, tidak sebagai Penyedia Jasa yang ditentukan dalam UU Jasa Konstruksi, selain itu Tergugat I sudah beritikad baik dalam menawarkan penyelesaian permasalahan a quo sehingga patut mendapatkan perlindungan hukum, maka jelaslah tidak ada perbuatan Tergugat I yang nyata telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat karenanya tuntutan ganti rugi yang didalilkan Penggugat tersebut sangatlah tidak berdasar, *irrelevant* dan sudah sepatutnya ditolak atau dikesampingkan saja;

6. Bahwa mengenai dalil-dalil Gugatan Penggugat pada poin II tentang Ketentuan perundang-undangan a quo sudah sepatutnya ditolak dengan tegas karena tidak berdasar sama sekali.

Sebagaimana yang telah Tergugat I uraikan pada bagian Dalam Eksepsi khususnya poin 2 diatas, maka terbukti bahwa Gugatan Penggugat sangatlah tidak beralasan hukum dan tidak berdasar sama sekali karenanya sudah sepatutnya dalil-dalil Penggugat yang menjadikan UU Jasa Konstruksi sebagai dasar atas perbuatan melawan hukum sudah sepatutnya ditolak dengan tegas atau dikesampingkan saja karena seandainya pun benar (*quad non*) maka Tergugat I sama sekali tidak ada relevansinya dalam permasalahan a quo dan tidak ada hubungan hukum yang khusus antara Penggugat dengan Tergugat I yang dituangkan dalam Kontrak Kerja Konstruksi antara Penggugat dengan Tergugat I sebagaimana diatur dalam UU Jasa Konstruksi (vide: Pasal 1 angka 8, Pasal 39, Pasal 40, Pasal 46, Pasal 47, Pasal 48 UU Jasa Konstruksi);

Berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut diatas, maka dengan hormat Tergugat I melalui Kuasanya mohon kehadiran Yth. Bpk. Majelis Hakim Pimpinan Sidang perkara a quo, sudi kiranya memeriksa dan memutuskan perkara ini sebagai berikut:

A. Dalam Eksepsi:

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat I;

Halaman 28 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 442/Pdt.G/2021/PN.Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan Pengadilan Negeri Denpasar tidak berwenang mengadili perkara a quo
- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

B. Dalam Pokok Perkara:

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau: Apabila Pengadilan Negeri Denpasar berpendapat lain, maka Tergugat I mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

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

B. DALAM EKSEPSI:

1. Eksepsi Kewenangan Absolut Extra Judicial Berdasarkan Yurisdiksi Khusus (Specific Jurisdiction) oleh Undang-Undang.

Bahwa dalam Posita Gugatan poin 5 s/d poin 16 dan bagian romawi II mengenai Dasar Hukum dalam Gugatan a quo, Penggugat pada pokoknya mendalilkan bahwa sekitar \pm 7 bulan setelah serah terima bangunan dari Tergugat I kepada Penggugat ditemukan retakan pada struktur bangunan villa dimana retakan tersebut terdapat pada konstruksi bangunan villa. Menurut pendapat Penggugat dalam dalilnya menyebutkan, berdasarkan kesalahan konstruksi tersebut, Penggugat mengalami kerugian akibat kerusakan struktur, sehingga Penggugat melakukan perbaikan minor akibat kerusakan konstruksi, kerugian kehilangan penghasilan/*income* villa akibat proses perbaikan yang panjang dan akibat kegagalan bangunan;

Selanjutnya pada poin 16 Gugatan a quo, Penggugat menegaskan pokok yang dipermasalahkan Penggugat pada intinya adalah peristiwa kerusakan sebuah bangunan yang diakibatkan karena kegagalan konstruksi yang terjadi setelah ditandatanganinya Akta Perjanjian Nomor 37, tertanggal 14 Februari 2018, tentang hal: Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa dan Akta Perjanjian Nomor 40, tertanggal 14 Februari 2018, tentang hal: Perpanjangan Hak Sewa, sehingga menurut Penggugat karena adanya kerusakan bangunan Villa tersebut, maka Para Tergugat bertanggungjawab penuh terkait kerusakan atau kegagalan bangunan;

Halaman 29 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 442/Pdt.G/2021/PN.Dps.



a. Dalil Gugatan Penggugat diatas jelas menyangkut tentang hal yang menurut Penggugat karena adanya kegagalan bangunan yang mana tentang kegagalan bangunan atau permasalahan pekerjaan konstruksi tersebut adalah merupakan permasalahan khusus dibidang **Jasa Konstruksi (vide Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi, selanjutnya disebut UU Jasa Konstruksi)**. Penggugat sangat jelas menerangkan dalam dalil-dalil Gugatan a quo adalah didasari dengan UU Jasa Konstruksi (vide Gugatan a quo poin romawi II tentang Dasar Hukum) yang kemudian menyebutkan Para Tergugat telah melanggar ketentuan hukum dan/atau perbuatan Para Tergugat telah melanggar hukum karena tidak berpedoman dengan peraturan perundang-undangan terkait yaitu UU Jasa Konstruksi sehingga menurut Penggugat perbuatan Para Tergugat dianggap sebagai perbuatan melawan hukum karena adanya kegagalan bangunan/kegagalan konstruksi pada bangunan vila a quo;

b. Apa yang didalilkan Penggugat a quo menunjukkan secara jelas bahwa pokok permasalahan hukum dalam perkara a quo adalah menekankan/menitikberatkan pada aspek hukum pekerjaan konstruksi yang menurut Penggugat disebabkan adanya kegagalan konstruksi/kegagalan bangunan, berdasarkan uraian tersebut diatas maka Penggugat dalam perkara a quo jelas keliru membawa persoalan ini ke ranah peradilan umum, karena berdasarkan **BAB XI tentang Penyelesaian Sengketa dalam UU Jasa Konstruksi terdapat tahapan-tahapan untuk menyelesaikan permasalahan pekerjaan konstruksi. Pada Pasal 88 ayat (4) UU Jasa Konstruksi disebutkan mengenai tahapan upaya penyelesaian sengketa meliputi:**

- d. Mediasi;
- e. Konsiliasi; dan
- f. Arbitrase.

Atau sebagaimana disebutkan pada Pasal 88 ayat (5) UU Jasa Konstruksi, terdapat upaya lain dalam menyelesaikan sengketa yaitu dimana para pihak dapat membentuk Dewan Sengketa yang pemilihan keanggotaannya dilaksanakan berdasarkan prinsip profesionalitas dan tidak menjadi bagian dari salah satu pihak.

Halaman 30 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 442/Pdt.G/2021/PN.Dps.



Berikutnya berdasarkan **Peraturan Pemerintah RI Nomor 22 Tahun 2020 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi** (selanjutnya disebut PP No 22 Tahun 2020 tentang Jasa Konstruksi) pada **Pasal 93 ayat (1)** juga menyebutkan: **Tahapan upaya penyelesaian sengketa Konstruksi meliputi Mediasi, Konsiliasi, dan Arbitrase (vide Undang-Undang RI No. 2 Tahun 2017 jo. Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa);**

c. Ketentuan-ketentuan hukum tentang penyelesaian permasalahan/sengketa pekerjaan konstruksi tersebut jelas merupakan ruang lingkup UU Jasa Konstruksi dan terhadap sengketa-sengketa yang timbul dalam ruang lingkup Jasa Konstruksi tersebut jelas pula merupakan suatu perkara/sengketa yang mana kewenangan untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara tersebut adalah ada pada Lembaga Arbitrase, dan bukan Peradilan Umum (**vide Undang-Undang RI No. 2 Tahun 1986 jo. Undang-Undang RI No. 8 Tahun 2004 Undang-Undang RI No. 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum**).

- Ketentuan Pasal 50 dan Pasal 51 ayat (1) Undang-Undang RI No. 2 Tahun 1986 jo. Undang-Undang RI No. 8 Tahun 2004 jo. Undang-Undang RI No. 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum menegaskan sebagai berikut:

Pasal 50: "*Pengadilan Negeri bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara pidana dan perkara perdata di tingkat pertama*";

Pasal 51 ayat (1): "*Pengadilan Tinggi bertugas dan berwenang mengadili perkara pidana dan perkara perdata di tingkat banding*";

- Kekuasaan Pengadilan dalam perkara perdata meliputi semua sengketa tentang hak milik atau hak-hak yang timbul karenanya, utang piutang, dan hak-hak lainnya (**vide Nur Rasaid, 2003, Hukum Acara Perdata, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 16**).

Dengan demikian, dapat ditegaskan bahwa perkara tentang pekerjaan konstruksi *in casu*: Menurut Penggugat karena adanya kegagalan konstruksi/kegagalan bangunan a quo sepenuhnya

Halaman 31 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 442/Pdt.G/2021/PN.Dps.



adalah menjadi kompetensi absolut Badan Peradilan khusus, dan bukan Peradilan Umum;

d. Oleh karena dalil-dalil Gugatan Penggugat a quo tersebut jelas-jelas berkaitan dengan permasalahan dalam pekerjaan konstruksi yang diatur dalam UU Jasa Konstruksi, maka yang berwenang untuk mengadili berdasarkan ketentuan tersebut diatas adalah Lembaga Arbitrase, *in casu*: Badan Arbitrase Nasional Indonesia.

Dengan demikian, Pengadilan Negeri Denpasar TIDAKLAH BERWENANG UNTUK MENGADILI perkara a quo karenanya Gugatan Penggugat a quo haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (**vide Undang-Undang RI No. 2 Tahun 2017 jo. Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa jo. Undang-Undang RI No. 8 Tahun 2004 jo. Undang-Undang RI No. 2 Tahun 1986 jo. Undang-Undang RI No. 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum**);

e. Ini berarti, untuk menguji dan membuktikan adanya perbuatan melawan hukum yang didasari adanya pekerjaan konstruksi, maka Penggugat dalam perkara a quo seharusnya mengajukan Permohonan ke Badan/Lembaga Arbitrase yang berwenang menangani sengketa a quo dan bukan dengan mengajukan Gugatan ke Pengadilan Negeri Denpasar karenanya berdasarkan ketentuan hukum mengenai KOMPETENSI ABSOLUT jelaslah Pengadilan Negeri Denpasar tidak berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara a quo;

f. Berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut diatas, terbukti secara tegas dan jelas terdapat cukup alasan yang obyektif bahwa perkara/sengketa yang dikemukakan dalam gugatan Penggugat a quo termasuk dalam yuridiksi absolut lingkungan peradilan lain, maka sudah sepatutnya menjadi kewajiban Yth. Majelis Hakim Pimpinan Sidang pada Pengadilan Negeri Denpasar a quo untuk menyatakan diri tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara a quo;

2. Gugatan Penggugat a quo Kabur (*Obscur Libel*) karena:

Halaman 32 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 442/Pdt.G/2021/PN.Dps.



a. Bahwa Penggugat sama sekali tidak memiliki hubungan hukum dengan Tergugat II sebagaimana dalil-dali gugatan a quo yang diuraikan Penggugat dalam dalil Posita Gugatan a quo jelas Penggugat hanya memiliki hubungan hukum dengan Tergugat I seperti yang didalilkan pada poin 3 Gugatan a quo dimana Penggugat menguraikan kembali bagian premis perjanjian yang tertuang dalam Akta No. 37 tertanggal 14 Februari 2018 tentang hal Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa, bahwa uraian tersebut jelas dan nyata menunjukkan **Penggugat dan Tergugat I hanya memiliki hubungan bisnis dalam bentuk memindahkan dan mengalihkan hak sewa dan bangunan villa diatas Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1001, seluas 750 M2 tertulis atas nama Caesar Yonathan Halim yang terletak di Desa/Kel. Seminyak, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali** karenanya jelas dalil Penggugat dalam perkara a quo adalah didasari hubungan bisnis sewa menyewa Penggugat dengan Tergugat I yang keabsahannya dituangkan dalam suatu perjanjian dalam bentuk Akta autentik sehingga dalam dalil-dalil Gugatan a quo seharusnya Penggugat hanya mempersoalkan sengketa dalam ruang lingkup perjanjian yang tertuang dalam Akta Nomor 37 tanggal 14 Februari 2018 tentang hal Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa dengan Tergugat I saja (**Vide: BUKU III KUHPerdara, Pasal 1320 dan 1338 KUHPerdara**), maka menurut hukum Penggugat harusnya membuktikan adanya wanprestasi atas pemenuhan pelaksanaan perjanjian a quo bukan perbuatan melawan hukum, karenanya uraian poin 3 Gugatan a quo adalah merupakan pengakuan tegas oleh Penggugat atas adanya permasalahan tentang perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I sehingga Penggugat keliru apabila melibatkan Tergugat II dalam permasalahan mengenai kesepakatan dalam perjanjian yang tertuang dalam Akta No. 37 a quo;

b. Penggugat dalam positanya jelas mendalilkan adanya pemindahan dan penyerahan hak sewa berdasarkan Akta Nomor 37 tertanggal 14 Februari 2018 dan perpanjangan sewa menyewa berdasarkan Akta Nomor 40 tertanggal 14 Februari

Halaman 33 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 442/Pdt.G/2021/PN.Dps.



2018 a quo, ini berarti segala akibat hukum yang timbul setelah peralihan dan perpanjangan sewa menyewa antara Penggugat dengan Pemilik Tanah SHM No. 1001, seluas 750 M2 tersebut tentu menjadi tanggungjawab Penggugat sepenuhnya, selebihnya lagi dalam Poin Romawi II tentang Dasar Hukum pada Gugatan a quo, Penggugat justru mendasarkan dalil-dalil posita a quo dengan beberapa ketentuan dalam **Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi (selanjutnya disebut UU Jasa Konstruksi)** yang sama sekali tidak didasari dengan fakta hukum dan bukti-bukti yang sah/kuat, kemudian Penggugat **sama sekali tidak dapat menguraikan secara jelas dan pasti korelasi antara pemindahan dan penyerahan hak sewa dan perpanjangan sewa menyewa dengan ketentuan hukum pada UU Jasa Konstruksi, sehingga uraian dalil-dalil a quo tidak jelas dalam konteks/ruang lingkup hukum apa?, apakah mengacu pada perjanjian (Vide: BUKU III KUHPerdara), Perbuatan Melawan Hukum, atau UU Jasa Konstruksi?**, hal mana uraian tentang hal ini sangatlah penting untuk terangnya Gugatan Penggugat a quo.

Oleh karena tidak dapat dijelaskan mengenai acuan hukum atas dalil-dalil perbuatan melawan hukum tersebut, karenanya bagaimana mungkin dalam perkara a quo Penggugat membebaskan kerugian sebagaimana yang didalilkan Penggugat kepada Tergugat II, berikut juga tentang siapa siapa yang dirugikan dan penentuan mengenai jumlah kerugian yang didalilkan tersebut menjadi sangat tidak jelas dan tidak berdasar;

c. Dalil-dalil Posita Gugatan Penggugat diawali dengan uraian peristiwa hukum tentang pemindahan dan penyerahan hak sewa berdasarkan Akta Nomor 37 tertanggal 14 Februari 2018, kemudian Penggugat mempertegas bahwa Penggugat telah memperpanjang hak sewa kepada pemilik tanah: Caesar Yonathan Halim berdasarkan Akta Nomor 40 tertanggal 14 Februari 2018 a quo akan tetapi kemudian Penggugat beralih pada UU Jasa Konstruksi sebagai dasar hukum adanya Perbuatan Melawan Hukum.

Halaman 34 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 442/Pdt.G/2021/PN.Dps.



In Casu: uraian-uraian serta dasar hukum tentang permasalahan sebagaimana tersebut diatas jelas menimbulkan ketidakjelasan, termasuk tidak ada relevansinya sama sekali dengan Tergugat II;

d. Selain ada ketidakjelasan mengenai dalil-dalil Posita, ternyata dalam Gugatan a quo sangat jelas mengandung **kontradiksi** antara satu dalil dengan dalil yang lain, hal tersebut dapat dilihat dari uraian dalil-dalil Posita Gugatan Penggugat **pada poin 1, 2, dan 3 yang menekankan mengenai perjanjian selanjutnya poin 10 s/d poin 16 menekankan pada kesalahan konstruksi dan kegagalan bangunan, kemudian pada romawi II mencantumkan tentang Dasar Hukum Gugatan a quo, namun pada bagian akhir posita Gugatan a quo, Penggugat menyebutkan “... perbuatan Para Tergugat telah melanggar hukum karena melaksanakan perjanjian tidak mengacu atau tidak berpedoman dengan peraturan perundang-undangan sehingga dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum”.**

In Casu: Uraian Gugatan Penggugat a quo jelas merupakan dalil Gugatan yang mengandung saling pertentangan antara dalil satu dengan dalil lainnya, dimana antara Dasar Hukum (*Rechtelijke Grond*) dengan Dasar Fakta/peristiwa (*Feitelijke Grond*) tidak jelas, karenanya Gugatan Penggugat a quo merupakan gugatan yang tidak mempunyai landasan dasar hukum yang jelas, sehingga dengan adanya pertentangan/kontradiksi dalam dalil-dalil Gugatan a quo jelaslah menyebabkan Gugatan Penggugat menjadi kabur (*obscuur libel*).

e. Disamping itu, pertentangan/kontradiksi dalil Penggugat tersebut membuktikan pula bahwa dalil-dalil Gugatan Penggugat sangatlah tidak berdasar, *irrelevant* dan penuh rekayasa Penggugat semata karenanya sudah sepatutnya ditolak atau dikesampingkan saja;



3. Bahwa Penggugat tidak memiliki hubungan hukum dengan Tergugat II (***Exceptie Error in Persona dalam bentuk Gemis Aanhoeda Nigheid***)

a. Bahwa dalam perkara a quo Tergugat II sama sekali tidak ada hubungan hukum dengan Penggugat, karenanya sangat tidak berdasar dan tidak ada relevansinya lagi bagi Penggugat untuk mempermasalahkan persoalan a quo kepada Tergugat II sebagaimana dalil-dalil gugatan a quo;

b. Bahwa Tergugat II hanya memiliki hubungan hukum dengan Tergugat I dalam bentuk perjanjian yang telah dituangkan dalam Surat Perjanjian Pekerjaan yang mana isi perjanjian tersebut hanya mencakup ruang lingkup pekerjaan borongan pada umumnya sebagai tanggungjawab Tergugat II kepada Tergugat I dalam bekerja, hal mana telah disebutkan dalam dalil-dalil Gugatan Penggugat a quo pada poin 5, 6, dan 7 yang telah diakui secara tegas oleh Penggugat bahwa Tergugat I bekerjasama dengan Tergugat II yang kedudukannya sebagai kontraktor/pemborong. Dalam Surat Perjanjian Pekerjaan tersebut sama sekali tidak ada menyebutkan hubungan hukum ataupun keterkaitan dengan Penggugat, tanggung jawab Tergugat II hanyalah kepada Tergugat I dalam pelaksanaan pekerjaan borongan, karenanya sangat jelas perjanjian khusus dengan Tergugat II yang tertuang dalam Surat Perjanjian Pekerjaan a quo sama sekali tidak ada menyebutkan kepentingan/kedudukan hukum Penggugat didalamnya;

c. Dengan demikian, jelaslah **Penggugat tidak mempunyai kapasitas dan kedudukan hukum (legal standing) untuk menggugat Tergugat II** dalam permasalahan a quo karena secara hukum Penggugat sama sekali tidak mempunyai hubungan hukum apapun dengan Tergugat II, dan oleh karena terbukti Tergugat II tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat maka Gugatan Penggugat a quo terbukti cacat formil karena keliru dan salah pihak menarik Tergugat II dalam perkara a quo yang jelas-jelas tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat (***Gemis Aanhoeda Nigheid***).

d. Bahwa Gugatan Penggugat a quo kurang pihak (***“Plurium Litis Consortium”***) karenanya mengandung cacat formil.

e. Dalam Posita Gugatan a quo pada poin 1 dan 2, Penggugat pada pokoknya mendalilkan bahwa telah terdapat Pemindahan dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penyerahan Hak Sewa serta Perpanjangan Hak Sewa yang dituangkan dalam Akta-Akta yaitu:

- Akta Nomor 37 tertanggal 14 Februari 2018 tentang hal Pemindehan dan Penyerahan Hak Sewa, dan;
- Akta Nomor 40 tertanggal 14 Februari 2018 tentang hal Perpanjangan Sewa Menyewa.

Dalam perpanjangan sewa menyewa berdasarkan Akta Nomor 40 tertanggal 14 Februari 2018 tersebut adalah jelas dilakukan antara Penggugat dengan Pemilik Tanah yaitu Caesar Yonathan Halim, yang mana nyata pula eksistensinya masih berlaku sampai sekarang dimana Penggugat telah memperpanjang hak sewa atas tanah seluas 740 M2 berdasarkan SHM No. 1001, seluas 750 M2 tertulis atas nama Caesar Yonathan Halim yang terletak di Desa/Kel. Seminyak, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, karenanya menurut ketentuan Hukum Acara Perdata yang berlaku untuk membuat terang menderangnya permasalahan a quo termasuk tentang ada atau tidaknya perbuatan melawan hukum dalam perkara a quo sudah seharusnya Penggugat **menempatkan Pemilik Tanah SHM No. 1001, seluas 750 a quo yaitu Caesar Yonathan Halim sebagai PIHAK** dalam perkara a quo;

f. Disamping itu, alasan hukum harus ditariknya pemilik tanah sebagai pihak dalam perkara a quo adalah karena keberadaan bangunan villa yang dipermasalahkan oleh Penggugat tersebut jelas-jelas berdiri diatas tanah hak milik Caesar Yonathan Halim;

g. Adapun yang perlu dicermati pula adalah mengenai perijinan atas berdirinya 2 (dua) unit villa tersebut. Dalam hal pemberian Izin Mendirikan Bangunan oleh Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Pemerintah Kabupaten Badung untuk Vila Lashana nyata-nyata tertulis atas nama Indo Deriano T. Halim, oleh karenanya sudah sepatutnya Penggugat menempatkan pihak-pihak yang terkait dengan objek sengketa yaitu Caesar Yonathan Halim dan Indo Deriano T. Halim sebagai pihak Tergugat ataupun Turut Tergugat dalam perkara a quo;

***In casu:* Penggugat nyata-nyata tidak menempatkan Caesar Yonathan Halim selaku pemilik tanah SHM No. 1001, seluas 750 a quo dan selaku pihak dalam perjanjian Perpanjangan Sewa**

Halaman 37 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 442/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)



Menyewa berdasarkan Akta Nomor 40 tertanggal 14 Februari 2018 serta Indo Deriano T. Halim selaku pihak yang tercantum namanya sebagai penerima izin dalam dokumen IMB Vila Lashana sebagai pihak Tergugat ataupun Turut Tergugat dalam perkara a quo karenanya maka terbukti Gugatan Penggugat tersebut kekurangan pihak dan mengandung cacat formil;

h. Bahwa hak sewa yang sekarang dipegang oleh Penggugat tersebut, adalah nyata-nyata didasarkan pada Akta Nomor 37 tertanggal 14 Februari 2018 tentang hal Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa dan Akta Nomor 40 tertanggal 14 Februari 2018 tentang hal Perpanjangan Sewa Menyewa yang kesemuanya dibuat dihadapan Notaris Eddy Nyoman Winarta, S.H, di Kabupaten Badung, sehingga kedudukan Notaris dalam perkara a quo jelas sangat krusial dan semestinya ditempatkan/didudukkan pula sebagai pihak dalam perkara a quo;

i. Bahwa sebelum Gugatan a quo diajukan Penggugat ke Pengadilan Negeri Denpasar, setelah penyerahan kunci oleh Tergugat I kepada Penggugat, ternyata Penggugat telah menyewakan villa-villa diatas tanah SHM No. 1001, seluas 750 M2 a quo kepada pihak-pihak lain dengan sewa per malam senilai ±\$900 dan Penggugat telah pula mendapat keuntungan atas hasil sewa tersebut setiap bulannya.

Ini berarti, keberadaan bangunan villa a quo sangat terkait dengan adanya pihak-pihak lain yang telah menyewa bangunan villa tersebut, *in casu*: pihak-pihak lain tersebut diatas jelaslah mempunyai hubungan hukum yang sangat erat/kuat/jelas dengan bangunan villa dan juga mempunyai kedudukan yang sangat krusial/menentukan guna membuat terang menderang mengenai permasalahan tersebut.

Oleh karena Gugatan Penggugat a quo ada mendalilkan tentang perbuatan melawan hukum terkait adanya keretakan pada bangunan villa, maka menurut hukum seluruh pihak yang ada relevansinya dan mempunyai hubungan hukum erat/kuat/jelas dengan bangunan villa a quo harus ditarik/didudukkan sebagai pihak Tergugat atau Turut Tergugat dalam perkara a quo agar syarat formil Gugatan a quo terpenuhi.

In casu: Penggugat nyata tidak menempatkan pihak-pihak lain yang merupakan Pemilik tanah a quo, pihak lain yang tertulis dalam dokumen perizinan bangunan, penyewa dari bangunan villa, dan Notaris yang membuat dokumen perjnjajian tersebut diatas sebagai

Halaman 38 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 442/Pdt.G/2021/PN.Dps.



Pihak dalam perkara a quo karenanya Gugatan yang diajukan Penggugat tersebut terbukti tidak lengkap/kurang pihak atau mengandung *error in persona* dalam bentuk "*Plurium Litis Consortium*";

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas karena Gugatan Penggugat a quo nyata-nyata telah melanggar ketentuan hukum tentang kompetensi absolut dan terbukti mengandung cacat formil karena kurang pihak ("*Plurium Litis Consortium*"), Error in Persona dalam bentuk *Gemis Aanhoeda Nigheid*, dan Gugatan Penggugat a quo Kabur (*Obscuur Libel*) dalam permasalahan a quo, maka terhadap Gugatan Penggugat tersebut sudah sepatutnya untuk ditolak atau setidaknya dinyatakan untuk tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard*).

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa apa yang tersurat dan tersirat dalam bagian Eksepsi adalah dinyatakan berlaku kembali dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan Dalam Pokok Perkara ini;
2. Bahwa Tergugat II membantah dan menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat a quo terkecuali terhadap apa yang diakuinya secara jelas dan tegas;
3. Bahwa mengenai dalil-dalil Penggugat pada poin 1, 2, dan 3 sepatutnya tidak perlu diperdebatkan lagi yang mana uraian dalil-dalil tersebut sama sekali tidak ada kaitan dengan Tergugat II;
4. Bahwa dalil-dalil Penggugat pada poin 4, 5, 6, dan 7 Gugatan a quo adalah tidak berdasar sama sekali karenanya haruslah ditolak dengan tegas atau dikesampingkan saja.

a. Bahwa Penggugat keliru dalam memahami/memaknai hubungan hukum antara Penggugat, Tergugat I, dan Tergugat II padahal sudah jelas Penggugat seharusnya memahami kedudukan hukum Tergugat II dimana dalam dalil poin 5 Gugatan a quo Penggugat telah menyebutkan bahwa hubungan hukum Tergugat II hanya dengan Tergugat I, dimana Tergugat II sebagai kontraktor/pemborong yang perjanjiannya tertuang dalam Surat Perjanjian Pekerjaan yang sama sekali tidak ada menyebutkan kepentingan/kedudukan hukum Penggugat didalamnya. Pada

Halaman 39 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 442/Pdt.G/2021/PN.Dps.



intinya ruang lingkup Surat Perjanjian Pekerjaan tersebut hanya mengatur tentang pekerjaan borongan pada umumnya sebagai tanggungjawab Tergugat II kepada Tergugat I dalam bekerja;

b. Bahwa adanya hubungan hukum yang terjadi antara Tergugat I dan Tergugat II adalah jelas merupakan hubungan hukum yang berbeda, dimana untuk memenuhi prestasinya dalam pemindahan dan penyerahan hak sewa tanah dan bangunan berdasarkan Akta Nomor 37 a quo, maka Tergugat I mengadakan perjanjian khusus dengan Tergugat II yang tertuang dalam Surat Perjanjian Pekerjaan a quo;

c. Bahwa apa yang didalilkan Penggugat tersebut hanyalah sebagai bentuk penegasan Penggugat atas adanya fakta-fakta rangkaian peristiwa dan hubungan hukum antara Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II yang justru uraian dalil-dalil a quo adalah sebagai bentuk pengakuan Penggugat dalam persidangan sehingga bentuk pengakuan ini tak terbantahkan lagi karena menjadi bukti yang sempurna dalam persidangan a quo (*vide ketentuan pasal 311 R.Bg. dan pasal 1925 KUHPerdara*);

d. Selain itu pula, pada uraian poin 7 Gugatan a quo bahwa Penggugat tidak jelas dalam menerangkan proses serah terima sebagaimana yang didalilkan tersebut, meskipun telah diakuinya secara tegas mengenai adanya proses serah terima dalam pelaksanaan perjanjian Penggugat dengan Tergugat I namun perlu lebih diperjelas bahwa proses serah terima yang dimaksud adalah diserahkan oleh Tergugat I kepada Penggugat, bukan oleh Tergugat II kepada Penggugat karena Tergugat II sama sekali tidak ada kaitan dengan proses pelaksanaan pemindahan dan penyerahan hak sewa sebagaimana tertuang dalam Akta Nomor 37 a quo, sehingga dalam hal ini sangat jelas terdapat hubungan hukum yang berbeda antara Penggugat, Tergugat I, dan Tergugat II.

5. Bahwa dalil-dalil Penggugat pada poin 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 dan 17 Gugatan a quo adalah tidak berdasar sama sekali karenanya haruslah ditolak dengan tegas atau dikesampingkan saja.

a. Bahwa Tergugat II mendapat informasi dari Tergugat I mengenai adanya keretakan konstruksi dan langsung menuju lokasi dan pada saat tiba disana, faktanya sangat jelas dimana

Halaman 40 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 442/Pdt.G/2021/PN.Dps.



awalnya Tergugat I melihat ternyata ada galian sekitar ± 2 (dua) meter pada pondasi bangunan yang dilakukan oleh pekerja proyek (*in casu*: pihak lain) yang sedang melakukan pembangunan dibidang tanah lain yang lokasinya berada dibagian belakang/sebelah bangunan villa a quo. Melihat fakta yang terjadi, Tergugat I langsung memanggil Tergugat II untuk melakukan pengecekan secara mendetail terhadap penggalian pada pondasi yang dilakukan oleh pekerja bangunan tersebut, namun setelah Tergugat I dan Tergugat II akan melakukan pengecekan, Penggugat nyata-nyata telah menghalangi dan menunjukkan sikap emosi atas kejadian yang pada saat itu belum dapat diketahui penyebab pastinya namun Penggugat langsung menuduh kesalahan kepada Tergugat I dan Tergugat II dan menyebutkan keretakan kontruksi tersebut harus dipertanggungjawabkan oleh Tergugat I dan Tergugat II, namun atas kejadian tersebut Tergugat I tetap menawarkan untuk dilakukan pengecekan bersama-sama dan mencari solusinya;

b. Atas berbagai masukan dan saran Para Tergugat kepada Penggugat dalam permasalahan a quo, Penggugat selalu menolak ithikad baik dan tawaran Tergugat I untuk mengecek/memperbaiki sebagaimana mestinya, namun sebaliknya Tergugat II mengetahui bahwa Penggugat selalu meminta Tergugat I untuk membayar kerugian dengan uang saja, yang mana jumlah uang permintaan Penggugat tersebut sangat tidak berdasar dan sangat mengada-ada karena dilakukan tanpa perhitungan yang jelas;

c. Berikutnya dalil-dalil Penggugat yang hanya mendasarkan pada pernyataan sepihak tanpa didukung dengan bukti-bukti yang lain atas adanya keretakan pada konstruksi bangunan villa tersebut diatas jelas harus dikesampingkan karena sebagaimana dalil Penggugat pada poin 10 dan poin 11 a quo yang mana Penggugat tiba-tiba memberikan laporan investigasi kepada Tergugat I dan ternyata Penggugat secara sepihak telah mencari Penilai Ahli konstruksi tanpa melibatkan pihak Tergugat I dalam prosesnya. Tergugat II mendapat informasi dari Tergugat I untuk mencoba melakukan analisa atas laporan investigasi tersebut, ternyata investigasi yang dilakukan didasari atas kajian teoritis semata, tanpa melakukan tahapan-tahapan pengecekan secara

Halaman 41 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 442/Pdt.G/2021/PN.Dps.



empiris dengan menggunakan metode dan standar alat sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sehingga atas hal tersebut maka penunjukan Penilai Ahli jelas tidak dapat dilakukan secara sepihak, karena hasil laporan investigasi yang diproses secara sepihak tidak dapat dijadikan suatu dasar yang sah/kuat dalam pembuktian perkara a quo. Hasil laporan investigasi oleh Penggugat tersebut nyata-nyata dilakukan setelah terjadi keretakan konstruksi bangunan villa, sehingga hasil investigasi tersebut patut diragukan keabsahannya dan perlu dilakukan investigasi ulang yang seharusnya melibatkan ahli yang independent yang ditunjuk secara bersama-sama atas persetujuan pihak-pihak terkait;

d. Selain itu, upaya Tergugat II yang mendatangi lokasi pada saat pertama kali mendapat informasi dan bersama-sama dengan Tergugat I menawarkan perbaikan meskipun Tergugat II tidak memiliki kewajiban untuk menanggapi keluhan/keberatan Penggugat tersebut, namun dengan itikad baik Tergugat II sudah berupaya dan berinisiatif mendatangi lokasi bangunan villa untuk dilakukan pengecekan dan menawarkan perbaikan yang nyatanya ditolak oleh Penggugat;

e. Sebagaimana yang telah Tergugat II uraikan pada uraian diatas terbukti secara tegas dan gamblang bahwa keretakan konstruksi bukanlah disebabkan sebagaimana laporan investigasi yang didalilkan Penggugat a quo, melainkan karena adanya pembangunan proyek di bidang tanah lain yang lokasinya berada di bagian belakang/sebelah bangunan villa a quo yang mana para pekerjaannya telah menggali pondasi persis pada batas tanah bangunan villa sedalam ± 2 meter, seandainya pun benar (*quad non*) dilakukan investigasi atas keretakan konstruksi, semestinya dilakukan oleh ahli yang ditunjuk secara bersama-sama atas kesepakatan pihak-pihak terkait. Kondisi tersebut didukung dan dikuatkan oleh fakta bahwa selama ini Tergugat I sudah beritikad baik dan berupaya mencari solusi penyelesaian, namun upaya tersebut tidak pernah ditanggapi secara serius oleh Penggugat, meskipun pada dasarnya sudah tidak ada hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat II, karenanya berdasarkan uraian fakta diatas jelaslah tindakan Tergugat II **bukanlah merupakan perbuatan melawan hukum**;

Halaman 42 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 442/Pdt.G/2021/PN.Dps.



f. Dalam dalil Gugatan Penggugat pada poin 13 dan 15 jelas-jelas Penggugat telah mengakui bahwa villa-villa tersebut telah disewakan oleh Penggugat kepada pihak-pihak lain, urain tersebut menyatakan bahwa Penggugat telah kehilangan penghasilan/*income* dari kerusakan konstruksi yang sangat tidak berdasar alasan penyebabnya;

Berdasarkan ketentuan Hukum Acara Perdata yang berlaku (*vide ketentuan pasal 311 R.Bg. yang berbunyi: "Pengakuan, yang diucapkan di hadapan hakim, adalah memberikan bukti yang sempurna memberatkan orang yang mengucapkannya, baik sendiri, maupun dengan bantuan orang lain, yang khusus dikuasakan akan itu; dan Pasal 1925 KUHPerdata yang berbunyi: "Pengakuan yang dilakukan di muka Hakim memberikan suatu bukti yang sempurna terhadap siapa yang telah melakukannya baik sendiri, maupun dengan perantaraan seorang yang khusus dikuasakan untuk itu"*) adanya pengakuan Penggugat tersebut diatas jelaslah berlaku sebagai bukti yang sempurna;

a. Berikutnya, penilaian kerugian sejumlah Rp. 606.800.000,- (enam ratus enam juta delapan ratus ribu rupiah) yang didalilkan Penggugat sama sekali tidak berdasar dan sepatutnya dikesampingkan saja karena penilaian tersebut pula merupakan penilaian sepihak yang dilakukan oleh Penggugat yang tidak jelas sumber dan dasar penghitungannya, bahkan ketidakjelasan mengenai dalil kerugian Penggugat a quo terlihat jelas karena terdapat perbedaan dengan dalil kerugian dalam Gugatan sebelumnya yang perkaranya telah diputus oleh PN Denpasar dalam Perkara No. 379/Pdt.G/2020/PN.Dps tertanggal 6 Januari 2021 dan sudah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

b. Oleh karena Tergugat II sama sekali tidak ada melakukan perbuatan melawan hukum dan terbukti pula bahwa tidak ada hubungan hukum Tergugat II dengan Penggugat, maka jelaslah tidak ada perbuatan Tergugat II yang nyata telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat karenanya tuntutan ganti rugi yang didalilkan Penggugat tersebut sangatlah tidak berdasar, *irrelevant* dan sudah sepatutnya ditolak atau dikesampingkan saja;

Halaman 43 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 442/Pdt.G/2021/PN.Dps.



6. Bahwa mengenai dalil-dalil Gugatan Penggugat pada poin II tentang Ketentuan perundang-undangan a quo sudah sepatutnya ditolak dengan tegas karena tidak berdasar sama sekali. Sebagaimana yang telah Tergugat II uraikan pada bagian Dalam Eksepsi khususnya poin 3 diatas, maka terbukti bahwa Gugatan Penggugat sangatlah tidak beralasan hukum dan tidak berdasar sama sekali karenanya sudah sepatutnya dalil-dalil Penggugat yang menjadikan UU Jasa Konstruksi sebagai dasar atas perbuatan melawan hukum sudah sepatutnya ditolak dengan tegas atau dikesampingkan saja karena Tergugat II sama sekali tidak ada relevansinya dalam permasalahan a quo dan tidak ada hubungan hukum yang khusus antara Penggugat dengan Tergugat II yang dituangkan dalam Kontrak Kerja Konstruksi antara Penggugat dengan Tergugat II sebagaimana diatur dalam UU Jasa Konstruksi (vide: Pasal 1 angka 8, Pasal 39, Pasal 40, Pasal 46, Pasal 47, Pasal 48 UU Jasa Konstruksi);

Berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut diatas, maka dengan hormat Tergugat II melalui Kuasanya mohon kehadiran Yth. Bpk. Majelis Hakim Pimpinan Sidang perkara a quo, sudi kiranya memeriksa dan memutuskan perkara ini sebagai berikut:

C. Dalam Eksepsi:

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat II;
- Menyatakan Pengadilan Negeri Denpasar tidak berwenang mengadili perkara a quo
- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

D. Dalam Pokok Perkara:

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau: Apabila Pengadilan Negeri Denpasar berpendapat lain, maka Tergugat II mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dan jawaban dari Tergugat I, dan Tergugat II tersebut, Penggugat melalui Kuasanya telah mengajukan Replik tanggal 21 Juli 2021 dan atas Replik tersebut Kuasa Tergugat I dan Tergugat II mengajukan Duplik tanggal 28 Juli 2021, selengkapny mengenai hal tersebut sebagaimana tercantum dalam berita acara persidangan perkara ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I dan Tergugat II dalam jawabannya menyangkut tentang eksepsi kewenangan absolut tentang kewenangan mengadili Pengadilan Negeri Denpasar, maka Majelis Hakim menjatuhkan putusan sela yang amarnya sebagai berikut :

1. Menyatakan Pengadilan Negeri Denpasar berwenang memeriksa dan memutus perkara tersebut;
2. Memerintahkan Para Pihak untuk melanjutkan persidangan;
3. Menanggungkan biaya perkara sampai pada putusan akhir;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan gugatannya Kuasa Para Penggugat mengajukan surat-surat yang telah bermeterai cukup dan setelah dicocokkan sesuai adalah aslinya, bukti surat mana berupa:

1. Fotokopi dari fotokopi Salinan Perjanjian Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa Nomor 37 tertanggal 14 Februari 2018 dibuat di Notaris Eddy Nyoman Winarta, SH, diberi tanda P-1 ;
2. Fotokopi dari fotokopi Perpanjangan Sewa Menyewa Nomor 40 tertanggal 14 Februari yang dibuat di Notaris Eddy Nyoman Winarta, SH, diberi tanda P-2 ;
3. Fotokopi sesuai asli Laporan Analisa Perhitungan Struktur pekerjaan Pondok Wisata Villa Lashana, diberi tanda P-3 ;
4. Fotokopi sesuai asli Laporan Penyelidikan Tanah Proyek Pondok Wisata Villa Lashana, lokasi di jalan Sari Dewi, Seminyak, Kuta, Badung, Bali, diberi tanda P-4 ;
5. Fotokopi sesuai asli laporan Hasil Investigasi Kasus terjadinya retak retak pada dinding tembok Villa Lashana, diberi tanda P-5 ;
6. Fotokopi sesuai asli email kepada Tergugat I (PATRICK Martinet) pada bulan Februari, April, Mei, Juni, Agustus, September 2019, diberi tanda P-6 ;
7. Fotokopi sesuai asli Surat Elektronik/Email yang disampaikan kepada Penasehat Hukum Penggugat pada tanggal 12 September 2019, diberi tanda P-7 ;

Halaman 45 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 442/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

8. Fotokopi sesuai asli Surat Response to the Notification Letter tertanggal 13 September 2019, diberi tanda P-8;

9. Fotokopi sesuai asli Tanggapan Surat Somasi dari International Bali Law Firm, yang disampaikan oleh Penasehat Hukum Penggugat kepada Penasehat Hukum Tergugat, Tertanggal 13 September 2019. Tanggapan atas Tanggapan Surat dari Austrindo law Office, tertanggal 22 September 2019, diberi tanda P-8a

10. Fotokopi sesuai asli Surat Tanggapan atas Tanggapan Surat dari Austrindo Law Office (Penasehat Hukum Penggugat) tertanggal 22 September 2019 kepada H.M. Rifan, SH.M.Hum, CLA dan Bobby, SH, diberi tanda P-9

11. Fotokopi sesuai asli Salinan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 379/Pdt G/2020 tanggal 6 Januari 2020, diberi tanda P-10 ;

12. Fotokopi sesuai asli foto-foto bangunan yang rusak/keretakan bangunan dan gambar/denah bangunan Villa Lashana, diberi tanda P-11 ;

13. Fotokopi dari fotokopi Kartu Ijin Tinggal Tetap Elektronik (e-KITAP) Nomor: E1U1JDJ79566, atas nama YVETTE MARIE JOSEPHINE PICQUET usage VAN TASSEL Pasport Nomor 14FV06226, atas nama : YVETTE MARIE JOSEPHINE PICQUET usage VAN TASSEL, diberi tanda P-12 ;

14. Fotokopi dari Printout nvoice tertanggal 29 Maret 2020 dari GZink Arch senilai Rp 182.407.000,- (seratus delapan puluh dua juta empat ratus tujuh ribu rupiah) Bukti transfer online senilai Rp 100.000.000,00 Bukti Transfer on line senilai Rp 82.407.000,00, diberi tanda P-13 ;

15. Fotokopi sesuai asli Financial Report/Tagihan, tertanggal 19 April 2020 dari GZink Arch senilai Rp 6.808.500,- (enam juta delapan ratus delapan ribu lima ratus rupiah), diberi tanda P-14 ;

16. Fotokopi dari fotokopi Invoice/ Tagihan dari AUSTRINDO LAW OFFICE, tertanggal 9 Mei 2019 kepada Ngurah Ardika (Pegawai Penggugat) senilai Rp 2.750.000,00 (Dua juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah), diberi tanda P-15

17. Fotokopi dari fotokopi Invoice/ Tagihan dari AUSTRINDO LAW OFFICE, tertanggal 10 Oktober 2019 kepada Yvette Marie

Halaman 46 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 442/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

Josephine Picquet (Penggugat) sebesar Rp 33.000.000,00 (Tiga puluh tiga juta rupiah) Bukti Transfer online senilai Rp 33.000.000,-00, diberi tanda P-16;

18. Fotokopi sesuai asli Gambar Layout Villa Lashana, diberi tanda P-17 ;

19. Fotokopi sesuai asli Gambar Layout situasi Penyanding Villa Lashana, diberi tanda P-18 ;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, sedangkan untuk bukti P-8 Kuasa Penggugat masing-masing

Menimbang, bahwa atas bukti surat Penggugat tersebut Kuasa Para Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat tersebut diatas, Penggugat juga telah mengajukan dipersidangan 2 (dua) orang saksi, yang telah didengar keterangannya dibawah sumpah menurut cara agamanya, yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

1.Saksi STEVANUS SURYA ATMAJA :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat Tergugat I dan Tergugat II, tetapi tidak ada hubungan keluarga;
- Bahwa saksi kenal dengan para pihak tersebut diatas karena saksi juga tinggal disebalah obyek yang bangunan yang retak;
- Bahwa saksi akan menerangkan tentang kondisi bangunan yang dibangun oleh Tergugat I dan II yang rusak;
- Bahwa dinding pondasi pada batu pondasi yang retak adalah milik Bu Carine;
- Bahwa Bu Carine adalah yang menyewa Villa ;
- Bahwa Penggugat hanya menyewa lahan dan bangunan;
- Bahwa yang mengerjakan bangunan Villa tersebut adalah Tergugat II (Pak Gede);
- Bahwa Pondasi tersebut retak kemungkinan ada penurunan tanah galian pondasi yang kurang dalam;
- Bahwa yang bertanggungjawab atas kerusakan bangunan tersebut adalah pihak kontraktor (Tergugat II);
- Bahwa saksi ketahui di Villa yang disewa Bu carine ada penurunan lantai dan retak pada dindingnya;

Halaman 47 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 442/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

- Bahwa akibat dari penurunan lantai dan retaknya dinding dikhawatirkan ada masalah pada pondasi dan akan mempengaruhi bangunan itu sendiri sehingga yang menempati akan merasa was-was dan beresiko juga pada bangunan yang sama tempat;
- Bahwa bangunan tersebut sudah selesai;
- Bahwa penurunan pondasi tersebut bukan disebabkan bangunan milik saua karena saksi lebih dahulu membangun dari bangunan tersebut;
- Bahwa di bangunan saksi ada kolamnya;
- Bahwa punurunan pondasi tersebut bukan disebabkan dari pembangunan kolam milik saksi karena kejadiannya terjadi sebelum kolam digali;
- Bahwa saksi yang membangun Villanya sendiri;
- Bahwa pecahan terjadi waktu itu hujan deras dari ujung utara sampai barat adanya genangan air;
- Bahwa sebelumnya sudah ada mediasi dibicarakan dengan baik-baik ;
- Bahwa keretakan terjadi sebelum gali basemen;
- Bahwa Penyanding dari bangunan tersebut ada 3 (tiga) penyanding;
- Bahwa selain yang ditempati oleh Bu Carine bangunan yang lainnya tidak ada masalah;
- Bahwa saksi tidak tahu saat mediasi antara Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa rembesan air yang keluar dari pondasi ;
- Bahwa saksi mengetahui pembangunan dari awal sampai selesai;
- Bahwa saksi tidak ingat saat pembangunan pondasi bangunan tersebut;
- Bahwa pondasi pada bangunan saksi cukup besar;
- Bahwa batu yang dipergunakan sebagai pondasi Timbunan pasangan pondasi menggunakan batu putih;
- Bahwa saksi adalah owner dari proyek disebelah bangunan Bu Carine;
- Bahwa saksi setiap hari ke proyek;
- Bahwa setahu saksi hubungan antara Penggugat dengan Para Tergugat adalah Penggugat menyewa tanah kemudian disewakan kembali ke Bu Carine;

Halaman 48 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 442/Pdt.G/2021/PN.Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak ingat kapan pastinya mulai dan selesainya bangunan tersebut tapi prosesnya saksi mengetahuinya;
- Bahwa masalah pada bangunan tersebut adalah ada batu pondasi retak dan ada penurunan tanah;
- Bahwa menurut pendapat saksi adanya penurunan tanah karena saksi melihat lantainya turun ;
- Bahwa kemungkin juga adanya faktor pembangunan disebalah terjadinya penurunan tanah
- Bahwa penyanding letak bangunan Bu Carine adalah:
 - Selatan adalah pemilik rumah tinggal
 - Tengah adalah Bu Carine (Villa Lashana)
 - Utara adala Villa Krisna;
- Bahwa sebelum pembangunan tersebut tidak ada minta tanda tangan dari penyanding
- Bahwa saksi tidak mengenai IMB bangunan tersebut tetapi kalau Izin IMB saksi sudah keluar;
- Bahwa Bukti T-6 ditunjukan oleh Kuasa Tergugat saksi membenarkan adanya keretakan tersebut tetapi sudah diperbaiki tetapi saksi tidak mengetahui yang memperbaikinya ;
- Bahwa saksi Terakhir ke lokasi adalah kira-kira tahun 2019/2020;
- Bahwa saat terakhir lokasi keretakan pada bangunan tersebut belum diperbaiki;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah Villa Lashana sudah ditempati apa belum;
- Bahwa setahu saksi izin IMB Villa Lashana sudah keluar;
- Bahwa tentang tentang bukti T-4 ini saksi tidak mengetahuinya
- Bahwa saksi tidak mengetahui alur perjanjian antara Penggugat dengan Para tergugat;
- Bahwa pernah ada meminta tanda tangan kepada saksi tetapi yang minta tanda tangan adalah bagian yang mengurus izin;

Atas keterangan saksi tersebut para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Saksi MADE KERTA;

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat Tergugat I dan Tergugat II, tetapi tidak ada hubungan keluarga

Halaman 49 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 442/Pdt.G/2021/PN.Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi kenal dengan Ibu Carine karena saksi pernah memperbaiki Villanya;
- Bahwa Villa yang ditempati Ibu Carine sama dengan Yvette
- Bahwa Ibu carine yang memiliki Villa tersebut dan menyewakannya;
- Bahwa Ibu Carine berkebangsaan Prancis;
- Bahwa orang asing tidak diperbolehkan membeli tanah di sini;
- Bahwa saksi kenal dengan Ibu Carine sejak tahun 2010;
- Bahwa saksi memperbaiki Villa tersebut tahun 2018;
- Bahwa Villa tersebut sudah ada sejak bulan april 2018;
- Bahwa awalnya tahun 2019 saksi dipanggil oleh Bu Carine untuk konsultasi masalah bangunan yang retak-retak rambut kemudian bulan Mei 2019 saksi ditekon oleh managernya I Gede Ardika yang mengatakan retak-retaknya itu tidak wajar;
- Bahwa setelah di telpon saya datang ke lokasi dan setelah saya cek kerusakannya kurang lebih ada 10 (sepuluh) titik;
- Bahwa dilantai ada 4 (empat) titik di kamar tidur, kemudian di Joglo ada 2 (dua) titik antara Joglo dan Kolam renang;
- Bahwa dinding yang dibelakang juga ada keretakan;
- Bahwa kerusakan bulan Mei 2019 kerusakannya tidak wajar, lebarnya melebihi dari 2 cm dan keretakannya Vertikal;
- Bahwa kerusakannya ada pada struktur bangunan;
- Bahwa kerusakan di struktur tersebut adalah kerusakan berat dan berbahaya kalau dibiarkan;
- Bahwa saksi disuruh hubungi profesional karena saksi hanya sebagai arsitek sehingga tidak mengerti mengenai struktur;
- Bahwa kerusakan struktur tidak bisa dilihat dengan kasat mata karena tempatnya didalam, kemungkinan kerusakan struktur bisa disebabkan kanting tanah yang bergerak, pembetonan kurang, besinya kurang besar, kualitas beton yang kurang bagus atau pondasi yang kurang dalam;
- Bahwa saksi tidak sempat melihat kedalam, saksi hanya melihat dari sisi luar;
- Bahwa pada saat saksi melakukan service, pondasi tersebut bergerak;
- Bahwa yang menyebabkan pondasi bergerak adalah kemungkinannya disebabkan human Error atau natural error;

Halaman 50 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 442/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

- Bahwa Perbaikan tersebut menghabiskan biasa 240 juta s/d 280 juta rupiah;
- Bahwa yang mengerjakan Villa tersebut sebelumnya adalah Pak Gede Sudarmawan sebagai kontraktor;
- Bahwa hubungan antara Gde Sudarmawan dengan penggugat adalah Hubungan kerja;
- Bahwa Ibu Carine dapat bangunan tersebut dari Patrick, Ibu Carine menyewa tanah kosong dan pak Patrick penyedia bangunan;
- Bahwa pak Patrick dengan Bu Carine ada perjanjian kerja berupa perjanjian penyedia bangunan;
- Bahwa setahu saksi yang membangun Villa tersebut adalah pak Gede Sudarmawan dan ketika rusak yang memperbaiki pak Gede Sudarmawan;
- Bahwa Bu Carine tidak menyuruh patrick yang memperbaikinya karena Bu carine sudah tidak percaya lagi dengan Patrick;
- Bahwa ada Villa lain yang bermasalah yang dikerjakan oleh pak Patrick sekitar ada 3 (tiga) villa yang bermasalah dengan Pak Patrick;
- Bahwa Kerugian Villa akibat kerusakan tersebut saksi tidak mengetahuinya dan saksi tidak bisa menghitungnya;
- Bahwa dibagian yang saksi service Dari tahun 2019 sampai 2021 tidak pernah ada lagi yang rusak;
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat II karena saksi pernah bertemu di Proyek Villa dan saksi pernah berdiskusi dengan pak gede mengenai kerusakan Villa tersebut;
- Bahwa Villa mengalami kerusakan berat kurang lebih baru berumur 1 (satu) tahun;
- Bahwa yang menyebabkan kerusakan tersebut banyak seperti yang saya sampaikan tadi;
- Bahwa setelah perbaikan Villa tersebut tidak ada komplin dari Ibu Carine;
- Bahwa pada saat perbaikan ada ruang kosong dan dilakukan pengurangan;
- Bahwa yang meminta saksi untuk memperbaiki bangunan tersebut adalah Bu carine dan Proses perbaikan itu berdasarkan perintah Bu Carine dengan aspek seperti semula;
- Bahwa pada saat saksi melakukan perbaikan sudah ada pilar penyangga;

Halaman 51 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 442/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

- Bahwa Biaya perbaikan Villa tersebut sekitar 200 juta s/d 240 juta ;
- Bahwa bukti P-13 dan P-14 dari nota tersebut total perbaikannya sekitar Rp 189.000.000,- dan menurut keterangan saksi karena diawal ada nota yang tidak dimasukan kalau dihitung semua biayanya sekitar Rp 280.000.000 (dua ratus delapan puluh juta) lebih;

Atas keterangan saksi tersebut para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Penggugat juga mengajukan seorang ahli yang bernama **Ir. ANAK AGUNG WIRANATA, MT.** yang memberikan pendapatnya dibawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Ahli kenal dengan Penggugat ;
- Bahwa Ahli pernah datang ke lokasi Villa yang dimaksud pada bulan Mei tahun 2019;
- Bahwa Ahli datang ke lokasi atas permintaan owner (Ibu Carine) dan lawyernya;
- Bahwa Ahli mengetahui lokasinya di Legian Kuta yang bernama Villa Lashana;
- Bahwa di Lokasi berdiri 4 (empat) Bangunan Villa;
- Bahwa setelah Ahli lihat memang ada kerusakan di 4 (empat) titik yaitu ditembok sebelah selatan, Kamar mandi, dekat kolam renang dan lantai yang turun;
- Bahwa saksi melihat kerusakan dan mengukur 2 kerusakan yaitu:
 - Kerusakan luar biasa penyebabnya terjadi pergeseran dinding, lantai ada penurunan keran human error;
 - Kerusakan Human error di pondasi paling timur kesalahannya di pondasi, karena pondasi lama sehingga harus dikoreksi dulu pondasinya tersebut, harus diukur disesuaikan dengan tinggi bangunan;
 - Kolom-kolom penguat tidak ada sloponya, Drainase tidak ada karena disebelah tanah orang maka tidak boleh melakukan pembuangan;
- Bahwa kerusakan-kerusakan yang ada di Villa bisa diperbaiki dan Ahli memberi saran agar bangunan baru dan lama disesuaikan ;

Halaman 52 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 442/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

- Bahwa biasanya kalau ada kerusakan yang bertanggungjawab adalah penyedia karena biasanya dalam perjanjian disebut ada waktu pemeliharaan dan harus bertanggung jawab sesuai dengan perjanjian;
- Bahwa Ahli tidak mengetahui kontrak kerjanya;
- Bahwa bangunan tersebut terjadi kerusakan setelah berumur kurang lebih setahun;
- Bahwa Ahli kenal dengan pak Stefanus;
- Bahwa Ahli tidak mengenal pak kadek Tirta?
- Bahwa saat Penggugat menyewa tanah tersebut sudah ada pondasi lama sebelumnya tapi karena pondasi tersebut sudah lama seharusnya dihitung kembali kekuatannya untuk menghitung beban-beban yang ada di atasnya;
- Bahwa Ahli pernah mengeluarkan hasil Investigasi berdasarkan petunjuk Dekan Universitas Udayana;
- Bahwa Ahli dihadirkan dipersidangan berdasarkan penunjukan oleh Dekan dibawah kementerian pendidikan;
- Bahwa Ahli tidak memiliki sertifikasi;
- Bahwa Ahli memiliki pengalaman ;
- Bahwa Ahli adalah lulusan teknik sipil ;
- Bahwa sesuai dengan Undang-undang Jasa konstruksi yang menilai konstruksi adalah yang memiliki sertifikasi sedangkan ahli tidak memilikinya dan menurut pendapat ahli karena ditunjuk oleh Dekan;
- Bahwa yang mengajukan permohonan Ahli adalah Ibu Carine langsung ke kampus dan bertemu dengan Dekan ;
- Bahwa syarat-syarat untuk mengajukan permohonan untuk menilai konstruksi adalah hanya surat permohonan saja;
- Bahwa pada saat pengecekan tanah dan kekuatan dinding ahli memakai metode apa sesuai dengan keahlian dan berdasarkan pengalaman Ahli tahapan-tahapan yang dilakukan adalah;
 - Data tanah sah pernah dilakukan sangir dan oleh kontraktor;
 - Dilakukan sangir di obyek tanah;
- Bahwa Ahli tidak melakukan pengecekan tanah;
- Bahwa Ahli tidak melakukan pengecekan terhadap pondasi lama dengan alat;

Halaman 53 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 442/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)



- Bahwa Ahli pernah dapat data dari kontarktor lain pendapat Ahli dengan kontraktor yang lainnya sama atau cocok;
- Bahwa Ahli tidak melakukan pengujian

Atas pendapat Ahli tersebut para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Tergugat I telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi dari fotokopi Passport atas nama Patrick Martinet, diberi tanda TI-1;
2. Fotokopi sesuai asli Akta Sewa Menyewa Tanah Nomor 36 tanggal 13 Februari 2018, diberi tanda TI-2 ;
3. Fotokopi sesuai asli Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa Nomor 37 tanggal 14 Februari 2021, diberi tanda TI-3 ;
4. Fotokopi dari fotokopi Izin mendirikan Bangunan (IMB) Nomor 775/IMB/DPMPTSP/2019 tanggal 31 Juli 2019, diberi tanda TI-4 ;
5. Print Foto dari gambar foto Villa Lashana website airbnb.co.id, diberi tanda TI-5a ;
6. Print foto dari websait airbnb.co.id, diberi tanda TI-5b ;
7. Print foto dari websait airbnb.co.id, diberi tanda TI-5c ;
8. Print foto dari websait airbnb.co.id, diberi tanda TI-5d ;
9. Print foto dari websait airbnb.co.id, diberi tanda TI-5e ;
10. Print foto dari websait airbnb.co.id, diberi tanda TI-5f ;
11. Print foto dari websait airbnb.co.id, diberi tanda TI-5g ;
12. Print foto dari websait airbnb.co.id, diberi tanda TI-5h ;
13. Print foto dari websait airbnb.co.id, diberi tanda TI-5i ;
14. Print foto dari websait airbnb.co.id, diberi tanda TI-5j ;
15. Print foto gambar aktivitas pembangunan yang dilakukan oleh pekerja proyek Villa Lashana, diberi tanda TI-6a ;
16. Print foto gambar aktivitas pembangunan yang dilakukan oleh pekerja proyek Villa Lashana, diberi tanda TI-6b ;
17. Print foto gambar aktivitas pembangunan yang dilakukan oleh pekerja proyek Villa Lashana, diberi tanda TI-6c ;
18. Print foto gambar aktivitas pembangunan yang dilakukan oleh pekerja proyek Villa Lashana, diberi tanda TI-6d ;
19. Print foto gambar aktivitas pembangunan yang dilakukan oleh pekerja proyek Villa Lashana, diberi tanda TI-6e ;



20. Print foto gambar aktivitas pembangunan yang dilakukan oleh pekerja proyek Villa Lashana, diberi tanda TI-6f ;

21. Print foto gambar aktivitas pembangunan yang dilakukan oleh pekerja proyek Villa Lashana, diberi tanda TI-6g ;

Menimbang, bahwa atas bukti surat Para Tergugat tersebut, Kuasa Penggugat menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Kuasa Para Tergugat juga telah mengajukan saksi-saksi sebagai berikut :

1. Saksi EDY NYOMAN WINASTA, SH :

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat Tergugat I dan Tergugat II, tetapi tidak ada hubungan keluarga;
- Bahwa saksi sebagai seorang Notaris yang berkantor Jl. By Pass Ngurah Rai Komplek Pertokoan Segitiga Mas;
- Bahwa antara Penggugat dan Tergugat I ada 2 (dua) perjanjian sesuai dengan bukti P1 dan P-2 yaitu:
 - Pemindahan Hak Sewa dari Tergugat I ke Penggugat;
 - Sebelumnya Hak Sewa dari Pemilik tanah ke Bapak Sesa Jonathan Halim;'
- Bahwa luas tanah yang ada dalam perjanjian tersebut adalah adalah 740 M²;
- Bahwa pada lahan tersebut ada 2 (dua) bangunan villa dengan luas 500 M² dan 240 M²;
- Bahwa Vila-Vila tersebut disewa oleh Penggugat;
- Bahwa Penggugat ke pemilik sendiri untuk memperpanjang perpanjangannya;
- Bahwa pengalihan Sewa berakhir pada tahun 2038 sewanya selama 20 (dua puluh) tahun;
- Bahwa pada saat pertama sewa belum ada bangunan masih tanah kosong;
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai perjanjian pembangunan antara Penggugat dan Tergugat I;
- Bahwa perjanjian yang dibuat pada kantor Notaris saksi saat itu sudah disepakati bersama;

Halaman 55 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 442/Pdt.G/2021/PN.Dps.



- Bahwa dalam perjanjian tersebut telah disepakati seperti pada Akta no 36 dan nomor 37, dan mengenai Hak Sewa sudah terpenuhi termasuk pembayarannya sudah dilaksanakan;
 - Bahwa pada Akta No 37 dalam pasal-pasal nya tidak tertuang untuk rencana pembangunan;
 - Bahwa Akta nomor 37 dan Akta nomor 40 dibuat di Notari saksi;
 - Bahwa dalam Akta nomor 40 tertuang rencana pembangunan;
- Atas keterangan saksi tersebut para pihak akan menanggapi nya dalam kesimpulan;

2. Saksi I Gusti Lanang KD Raiyasa, ST

- Bahwa saksi bekerja freelance untuk pembuatan Villa;
- Bahwa yang menggaji saksi adalah Bapak Gede Sudarmawan;
- Bahwa Pak Gede Sudarmawan mengerjakan Villa Lashana Jl Sari Dewi Areal Villa Krisna;
- Bahwa ada 2 (dua) Villa yang dibangun oleh Pak Gede Sudarmawan;
- Bahwa Villa yang menjadi masalah atau ber perkara adalah Villa Lashana yang luas tanahnya sekitar 4 (empat) are;
- Bahwa di Vila Lashana beberapa bangunan yaitu:
 - 1 Unit Joglo
 - 2 kamar
 - Bungalow
 - Gladak lantai 2 dengan 2 kamar;
- Bahwa saksi bertugas sebagai pengawas;
- Bahwa saksi menjadi pengawas selama 8 (delapan) bulan;
- Bahwa disiplin ilmu saksi adalah Arsitek;
- Bahwa yang membuat struktur dan kelengkapannya dibuat oleh Pak Gede Sudarmawan;
- Bahwa orang yang dipekrjakan saat pembangunan Villa Lashana adalah sekitar 21 (dua puluh satu) orang diantaranya 1 (satu) orang mandor dan tukang 20 (dua puluh) orang;
- Bahwa yang membuat pondasinya adalah dari Sipil;
- Bahwa Bangunan yang dibangun di Villa Lashana selain Vila itu sendiri ada juga ada Jogol dan Pool;

Halaman 56 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 442/Pdt.G/2021/PN.Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa penyelesaian pembangunan Villa tersebut memakan waktu kurang lebih 8 (delapan) bulan selesai sekitar tahun 2018 atau dari bulan februari s/d September 2018;
- Bahwa setelah selesai kerja saksi putus kontrak dengan Pak Gede Sudarmawan;
- Bahwa yang mengurus masa pemeliharaan adalah Pak Gede Sudarmawan;
- Bahwa saksi ditelpon oleh pak Gede Sudarmawan utk dihadirkan sebagai saksi karena ada komplik dari pemilik Villa Ibu Catrine;
- Bahwa saksi tidak tahu perjanjian antara pak patrick (Tergugat I) dengan pak Sudarmawan (Tergugat II);
- Bahwa Pemilik Villa tersebut setahu saksi adalah Ibu Carine;
- Bahwa Tugas saksi adalah sebagai pengawas pekerjaan di proyek ;
- Bahwa yang membuat perencanaan adalah Tergugat II (Pak Gede Sudarmawan);
- Bahwa tahapan-tahapan Proses pembangunan Villa adalah pertama dilakukan pembabatan lahan pembuatan struktur pondasi dan seterusnya;
- Bahwa Penggalan lobang untuk pondasi sedalam 80 ditambah 20 Cm
- Bahwa saksi bekerja sebagai kontraktor dari tahun 1996 sampai sekarang;
- Bahwa menurut pengalaman saksi bahwa penggalan pondasi 80 ditambah 20 Cm itu sudah termasuk penggalan pondasi;
- Bahwa sebelumnya pembangunan di Villa Lashan disebelahnya tidak ada pembangunan lainnya;
- Bahwa pada saat pembangunan Villa Lashana Bu carine secara periodik saksi datang 2-3 kali dalam seminggu;
- Bahwa Pembangunan Villa Lashan berakhir pada bulan september 2018;
- Bahwa selama proses pembangunan antara Penggugat dan tergugat I tidak ada yang keberatan;
- Bahwa saksi mengetahui Bu caterine komplin terkait bangunan Villa tersebut karena saksi ditelpon oleh tergugat II Pak Gede Sudarmawan;
- Bahwa permasalahannya karena adanya keretakan tembok;

Halaman 57 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 442/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

- Bahwa saksi pernah ke lokasi dengan Tergugat II tapi saksi tidak masuk ke dalam Villa karena saat itu ada tamu, kemudian disuruh datang setelah tamu check out;
 - Bahwa setelah tamu check out saksi kembali ke lokasi dan mengecek Villa disebelah timur dan saksi melihat ada pembangunan, disisi barat ada bangunan Villa juga kemudian saksi kaget ternyata ada kubangan air yang besar dan kubangan itu ada dibawah pondasi Villa;
 - Bahwa setelah saya ukur dengan bambu kedalamannya kurang lebih sekitar 2 M;
 - Bahwa setelah saya cek lokasi tersebut kemudian saksi komunikasikan ke Penggugat bahwa ada keretakan di tembok dan seterusnya;
 - Bahwa saksi melihat dilokasi sudah ada perbaikan kemudian saksi bertanya kepada mandornya bahwa pengerjaannya ini tidak ada tenaga tehnik ini info dari mandornya;
 - Bahwa dilihat dari warna airnya yang biru kemungkinan pengerjaan sudah lama;
 - Bahwa tanah Bu Carine lebih tinggi sekitar 2 meter dari tanah sebelahnya;
 - Bahwa pada saat pembangunan vill Lashan sebelumnya sudah ada pondasi tembok kemudian ada penambahn pondasi dan pondasi yang lama masih dibiarkan
 - Bahwa ang retak pada Villa tersebut adalah pada bagian tembok bagian selatan;
 - Bahwa pada saat melakukan penggalian pondasi genangan air itu tersebut tidak ada;
 - Bahwa saksi pernah melihat seperti pada gambar bukti T-6 yang menunjukkan bahwa dulunya tidak ada kubangan air dan penyangga-penyangga tersebut belum ada saat pembangunan Villa Lashana;
- Atas keterangan saksi tersebut para pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada obyek yang berupa bangunan Villa yang hasil pekerjaannya dipermasalahkan para pihak, pada hari Jumat, tanggal 17 September 2021 ;

Halaman 58 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 442/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

Menimbang, bahwa untuk selanjutnya para pihak mengajukan kesimpulan tertanggal 13 Oktober 2021;

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 atas gugatan yang dilancarkan oleh Penggugat tersebut, Para Tergugat telah mengajukan jawaban secara tertulis dipersidangan, jawaban mana pada pokoknya berisi eksepsi dan pokok perkaranya ;

Menimbang bahwa oleh karena Para Tergugat telah mengajukan tentang eksepsi, disamping tentang pokok perkara di dalam jawabannya tersebut, maka sesuai dengan tertib Hukum Acara Perdata yang berlaku, Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu tentang kebenaran eksepsi dari Para Tergugat tersebut, apakah berdasarkan hukum atau tidak, sebelum mempertimbangkan lebih lanjut mengenai substansi materi pokok perkaranya sendiri, dengan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa sebagaimana diketahui eksepsi pada hakekatnya ialah perlawanan dari pihak Tergugat yang tidak mengenai pokok perkara (*geen verdediging op de hoofdzak*), melainkan misalnya hanya mengenai acara belaka (*R. Wirjono Prodjodikoro. Hukum Acara Perdata di Indonesia 1982 : 72*);

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi tentang kompetensi absolut telah diputus dalam putusan sela sebagaimana disebutkan diatas, maka eksepsi lainnya akan dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang bahwa Tergugat I dan Tergugat II mengajukan eksepsi pada jawaban mereka masing-masing maka untuk itu Majelis Hakim akan memperimbangkan eksepsi Tergugat I terlebih dahulu jika ada eksepsi tentang materi yang sama akan dipertimbangkan secara bersamaan selanjutnya akan dipertimbangkan eksepsi dari Tergugat II secara berturut-turut, dengan sebagai berikut :

Halaman 59 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 442/Pdt.G/2021/PN.Dps.



1. Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur (*Obscuur Libel*) yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II :

Bahwa Tergugat II tidak ada hubungan dengan Penggugat, Penggugat hanya punya hubungan dengan Tergugat I tentang pemindahan dan penyerahan hak sehingga bukan perbuatan melawan hukum melainkan wanprestasi juga menyangkut Undang-Undang Jasa Konstruksi yang menimbulkan kerugian yang dibebankan kepada Tergugat II termasuk adanya pertentangan antara dalil satu dengan lainnya, sehingga memohon gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Menimbang, bahwa atas eksepsi *Obscuur Libel* karena menyangkut hubungan hukum para pihak, pernyataan Para Tergugat yang bukan perbuatan melawan hukum melainkan wanprestasi juga tentang perhitungan ganti rugi, dimana dalil eksepsi yang sedemikian memerlukan pembuktian tentang pokok sengketa juga nilai kerugian dan terhadap siapa beban kerugian tersebut dipertanggung jawabkan hanya diketahui berdasarkan pembuktian dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa dengan bantahan Para Tergugat diatas yang disebut sebagai gugatan kabur adalah **"suatu hal yang diperselisihkan"** (*vide putusan Mahkamah Agung RI No. 4 K / Sip / 1958, tertanggal 13 Desember 1958*) sehingga hal ini **harus dibuktikan** dalam pemeriksaan pokok perkara ini, bukan dalam acara jawab-jawab, dan penilaiannya berdasarkan pada proses pembuktian dengan menggunakan alat bukti yang sah;

Menimbang, bahwa eksepsi yang menyangkut **"obscur libel"** dalam perkara a quo menurut Majelis Hakim bukanlah suatu keberatan atas formalitas gugatan Penggugat melainkan suatu bantahan yang harus dibuktikan oleh para pihak berdasarkan alat bukti baik surat maupun saksi. Yang mana keseluruhan pembuktian diperiksa dalam pemeriksaan pokok perkara a quo, bukan pada ranah eksepsi;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan diatas maka eksepsi Para Tergugat patutlah untuk ditolak;

2. Eksepsi disqualifikator yang diajukan oleh Tergugat I;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan akta perjanjian tentang penyerahan hak sewa tersebut antara Penggugat dan Tergugat I yang telah selesai pada saat serah terima, sehingga tidak ada urusan lagi;

Menimbang, bahwa atas eksepsi ini Para Tergugat menyampaikan tentang perjanjian yang telah selesai namun gugatan Penggugat adalah gugatan perbuatan melawan hukum atas terjadinya kerusakan bangunan yang diserahkan oleh Tergugat I yang baru 7 (tujuh) bulan;

Menimbang, bahwa kapasitas Penggugat adalah pihak yang dirugikan akibat perbuatan Tergugat I dan Penggugat dapat menarik siapa saja yang dianggap merugikannya *in casu* Tergugat II;

Menimbang, bahwa benar atau tidaknya perbuatan Para Tergugat akan dibuktikan dalam pokok perkara sehingga eksepsi disqualifikator patut untuk ditolak;

3. Eksepsi kurang pihak (plurium litis consortium) yang diajukan Tergugat I;

Bahwa Tergugat I menyatakan gugatan Penggugat kurang pihak karena tidak ikut menggugat Caesar Yonathan Halim sebagai pemilik tanah juga dalam IMB tertulis nama Indo Deriano Halim, sehingga gugatan *a quo* dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Menimbang, bahwa pada prinsipnya Penggugat mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum secara perdata ditujukan kepada orang-orang yang dianggap merugikannya atas kerusakan obyek sengketa dimana Tergugat I sebagai pihak yang membangun villa dan Tergugat II sebagai pelaksana pelaksana pembangunan villa;

Menimbang, bahwa, dimana peran masing-masing Tergugat disebut diatas dianggap telah melanggar kewajiban hukumnya menurut peraturan perundang-undangan yang menimbulkan kerugian Penggugat secara langsung sedangkan Caesar Yonathan Halim dan Indo Deriano Halim tidak ada sangkut pautnya dengan kerusakan villa;

Menimbang, bahwa selanjutnya atas eksepsi Tergugat yang menyatakan gugatan Penggugat kurang pihak yaitu Caesar Yonathan Halim dan Indo Deriano Halim, menurut hemat Majelis Hakim menilai hal ini merupakan **"hak sepenuhnya dari Penggugat untuk mengajukan tuntutan hak terhadap orang-orang yang dianggap merugikan kepentingannya"** sebagaimana

Halaman 61 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 442/Pdt.G/2021/PN.Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

disebutkan dalam *Yurisprudensi MA RI nomor 305.K/Sip/1971*, atas dasar inilah Penggugat diberi wewenang untuk menentukan siapa saja yang akan digugatnya;

Menimbang, bahwa dengan bersandar pada *Yurisprudensi* diatas maka Penggugat diberikan hak sepenuhnya untuk menggugat Para Tergugat yang dianggap merugikannya sehingga eksepsi Tergugat I ini haruslah ditolak;

4. Eksepsi error in persona yang diajukan Tergugat II;

Bahwa Tergugat II menyatakan dirinya tidak ada hubungan dengan Penggugat melainkan dengan Tergugat II sehingga tidak ada relevansinya dengan Tergugat II;

Menimbang, bahwa atas eksepsi ini sebagaimana telah dipertimbangkan sebelumnya Tergugat II dianggap sebagai pihak yang dianggap merugikannya dalam hal terjadi kerusakan villa sehingga berhat menggugat Tergugat II mengenai benar atau tidaknya dalil Penggugat akan dibuktikan dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa Tergugat II juga mendalilkan Penggugat semestinya menggugat Caesar Yonathan Halim dan Indo Deriano Halim telah dipertimbangkan diatas sehingga eksepsi Tergugat II patut untuk ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum seperti disinggung diatas, maka Majelis Hakim melanjutkan pemeriksaan substansi materi pokok perkara ini sebagai berikut :

Dalam Pokok Perkara:

Menimbang, bahwa adapun maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah seperti tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya telah mendalilkan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat dan Tergugat I memiliki perjanjian pemindahan hak dan penyerahan hak sewa juga pembangunan 2 (dua) unit villa;
- Bahwa Tergugat I memerintahkan Tergugat II untuk membangun 2 (dua) unit villa tersebut;

Halaman 62 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 442/Pdt.G/2021/PN.Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setelah bangunan villa tersebut diserahkan kepada Penggugat dalam waktu 7 (tujuh) bulan terjadi kerusakan pada villa tersebut yaitu tembok bangunan, dinding, dan lantai;
- Bahwa Penggugat menyampaikan keadaan tersebut kepada Para Tergugat namun Para Tergugat tidak melakukan perbaikan sehingga merugikan Penggugat;
- Perbuatan Para Tergugat tersebut merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut Para Tergugat secara terpisah (Tergugat I tersendiri dan Tergugat II sendiri) namun pada pokoknya sama yaitu mendalilkan hal-hal sebagai berikut :

- Bahwa Para Tergugat menolak seluruh dalil Penggugat tersebut;
- Bahwa Penggugat tidak memahami hubungan antara Penggugat, Tergugat I, Tergugat II sehingga dalam perjanjian pekerjaan tidak menyangkut kepentingan Penggugat;
- Bahwa Penggugat menyampaikan adanya kerusakan bangunan namun kerusakan tersebut akibat galian sekitar kurang lebih dua meter pada pondasi bangunan;
- Bahwa Para Tergugat berusaha menawarkan untuk mengecek dan memperbaiki namun Penggugat hanya meminta ganti kerugian;
- Bahwa Para Tergugat telah bersikap terbuka sehingga bukan perbuatan melawan hukum;
- Bahwa penilaian kerugian yang didalilkan Penggugat tidak berdasar;

Menimbang, bahwa yang dimaksud obyek sengketa adalah kerusakan pada bangunan Villa Lashana, yang terletak di Jalan Sari Dewi, Seminyak, Kuta, Kabupaten Badung, Provinsi Bali;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 283 R.Bg (Pasal 1865 KUHPerdara) telah memberi pedoman dalam hal pembagian beban pembuktian, dimana ditegaskan bahwa barang siapa mempunyai suatu hak guna membantah hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut, berdasarkan alat-alat bukti yang sah(wettige bewijsmiddelen) sesuai Pasal 284 R.Bg (Pasal 1866 KUHPerdara) yaitu bukti surat, saksi, persangkaan, pengakuan, dan sumpah;

Menimbang bahwa atas dalil-dalil gugatan Penggugat tersebut, Penggugat telah mengajukan alat buktinya berupa surat sebanyak 18 (delapan

Halaman 63 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 442/Pdt.G/2021/PN.Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

belas bukti surat) yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-18 dan 2 (dua) orang saksi atas nama Made Kerta juga seorang Ahli yang bernama Ir. Anak Agung Wiranata, MT. yang dipertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa bukti Penggugat tertanda P-1 yang berupa Salinan Perjanjian Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa Nomor 37 tertanggal 14 Februari 2018 dibuat di Notaris Eddy Nyoman Winarta dan bukti tertanda P-2 yang berupa : Perpanjangan Sewa Menyewa Nomor 40 tertanggal 14 Februari yang dibuat di Notaris Eddy Nyoman Winarta, menunjukkan alas hak Penggugat atas tanah yang dibangun villa tersebut sebagai penyewa;

Menimbang, bahwa bukti tertanda P-3 yang berupa Laporan Analisa Perhitungan Struktur pekerjaan Pondok Wisata Villa Lashana, bukti P-4 yang berupa : Laporan Penyelidikan Tanah Proyek Pondok Wisata Villa Lashana, lokasi di jalan Sari Dewi, Seminyak, Kuta, Badung, Bali, bukti P-5 yang berupa : laporan Hasil Investigasi Kasus terjadinya retak retak pada dinding tembok Villa Lashana menunjukkan adanya kerusakan pada villa tersebut

Menimbang, bahwa bukti P-6 yang berupa : email kepada Tergugat I (PATRICK Martinet) pada bulan Februari, April, Mei, Juni, Agustus, September 2019, menunjukkan Penggugat telah menghubungi Tergugat I;

Menimbang, bahwa bukti P-7 yang berupa : Surat Elektronik/Email yang disampaikan kepada Penasehat Hukum Penggugat pada tanggal 12 September 2019, bukti P-8 yang berupa : Tanggapan Surat Somasi Surat dari International Bali Law Firm, yang disampaikan oleh Penasehat Hukum Penggugat kepada Penasehat Hukum Tergugat, Tertanggal 13 September 2019 dan bukti surat tertanda P-9 yang berupa : Surat Tanggapan atas Tanggapan Surat dari Austrindo law Office, tertanggal 22 September 2019 menunjukkan telah ada somasi dari Penasihat Hukum Penggugat kepada pihak tergugat;

Menimbang, bahwa bukti P-10 yang berupa : Salinan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 379/Pdt G/2020 tanggal 6 Januari 2020 menunjukkan antara Tergugat I dan Tergugat II memiliki hubungan kerja membangun villa dan saat itu Tergugat II bukan pihak sehingga gugatan Penggugat tidak dapat diterima (NO) karena tidak melibatkan Tergugat II sebagai pihak;

Menimbang, bahwa bukti P-11 yang berupa : foto-foto bangunan yang rusak/keretakan bangunan dan gambar/denah bangunan Villa Lashana

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti tertanda P-12 yang berupa : Kartu Ijin Tinggal Tetap Elektronik (e- KITAP) Nomor: E1U1JDJ79566, atas nama YVETTE MARIE JOSEPHINE PICQUET usage VAN TASSEL Pasport

Halaman 64 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 442/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

Nomor 14FV06226, atas nama : YVETTE MARIE JOSEPHINE PICQUET usage VAN TASSEL menunjukkan identitas Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti tertanda P-13 yang berupa : invoice tertanggal 29 Maret 2020 dari GZink Arch senilai Rp 182.407.000,- (seratus delapan puluh dua juta empat ratus tujuh ribu rupiah) Bukti transfer online senilai Rp 100.000.000,00 Bukti Transfer on line senilai Rp 82.407.000,00, selanjutnya bukti tertanda P-14 yang berupa : Financial Report/Tagihan, tertanggal 19 April 2020 dari GZink Arch senilai Rp 6.808.500,- (enam juta delapan ratus delapan ribu lima ratus rupiah)

Menimbang, bahwa dari bukti P-15 yang berupa : Invoice/ Tagihan dari AUSTRINDO LAW OFFICE, tertanggal 9 Mei 2019 kepada Ngurah Ardika (Pegawai Penggugat) senilai Rp 2.750.000,00 (Dua juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah) dan bukti tertanda P-16 Invoice/ Tagihan dari AUSTRINDO LAW OFFICE, tertanggal 10 Oktober 2019 kepada Yvette Marie Josephine Picquet (Penggugat) sebesar Rp 33.000. 000,00 (Tiga puluh tiga juta rupiah) dan Bukti Transfer online senilai Rp 33.000.000,00 menunjukkan Penggugat telah membayar biaya jasa hukum;

Menimbang, bahwa bukti Penggugat tertanda P-17 Gambar Layout Villa Lashana dan bukti P-18 Gambar Layout situasi Penyanding Villa Lashana menunjukkan gambar situasi Villa Lashana;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat diatas Kuasa Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah yang masing-masing pada pokoknya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa berdasarkan saksi pertama Penggugat yang bernama Stevanus Surya Atmaja menyatakan : *"saksi kenal dengan para pihak, Penggugat adalah penyewa Villa yang terjadi kerusakan berupa pondasi yang retak karena ada penurunan tanah galian yang kurang dalam yang menjadi tanggung jawab Para Tergugat, kejadian kerusakan tersebut sebelum saksi membangun kolam, bangunan villa lainnya tidak ada masalah";*

Menimbang, bahwa menurut keterangan saksi kedua Penggugat yang bernama Made Kerta yang menerangkan : *"saksi adalah seorang Arsitek dan mengetahui kerusakan pada Villa Lashana yang berumur baru satu tahun, kerusakan tersebut berbahaya kalau dibiarkan, saksi yang melakukan service yang biaya perbaikan sekitar Rp 240.000.000,00 (dua ratus empat puluh juta rupiah) sampai Rp 280.000.000,00" (dua ratus delapan puluh juta rupiah) yang berdasarkan bukti tertanda P-13 dan bukti tertanda P-14 sejumlah Rp*

Halaman 65 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 442/Pdt.G/2021/PN.Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

189.000.000,00 (seratus delapan puluh sembilan juta rupiah) karena ada nota yang tidak dimasukkan”;

Menimbang, bahwa berdasarkan pendapat Ahli yang bernama Ir. Anak Agung Wiranata, MT yang menerangkan : “Ahli pernah mendatangi Villa Lashana yang rusak dan pernah memberikan saran agar bangunan disesuaikan, kalau terjadi kerusakan menjadi tanggung jawab penyedia karena dalam waktu pemeliharaan dan Ahli pernah memberikan hasil investigasi”;

Menimbang, bahwa dari seluruh rangkaian pembuktian Penggugat saling bersesuaian diatas diperoleh fakta bahwa : “Penggugat adalah penyewa tanah yang dibangun Villa Lashana oleh Tergugat I dan Tergugat II (vide bukti P-10 dan keterangan saksi Stevanus Surya Atmaja) atas bangunan tersebut terjadi kerusakan (vide bukti P-3, P-4 dan P-5 dan keterangan saksi-saksi dan pendapat ahli) yang menjadi tanggung jawab Para Tergugat sehingga Penggugat telah berhasil membuktikan dalil pokok gugatannya;

Menimbang, bahwa pihak tergugat membantah dalil Penggugat dengan mengajukan 21 (dua puluh satu) bukti surat dan 2 (dua) orang saksi yang memberikan keterangan dibawah sumpah yaitu Edy Nyoman Winasta, SH dan Gusti Lanang Rai Yasa, ST:

Menimbang bahwa bukti tertanda T.I-1 yang berupa Passport atas nama Patrick Martinet, menunjukkan identitas Tergugat I;

Menimbang, bahwa bukti tertanda T.I-2 berupa : Akta Sewa Menyewa Tanah Nomor 36 tanggal 13 Februari 2018, dan bukti diberi tanda T.I-3 berupa Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa Nomor 37 tanggal 14 Februari 2021, juga bukti tertanda T.I-4 berupa : Izin mendirikan Bangunan (IMB) Nomor 775/IMB/DPMPTSP/2019 tanggal 31 Juli 2019, menunjukkan hubungan hukum antara Tergugat I dengan pemilik tanah asal Caesar Yonathan Halim dan Penggugat juga IMB atas nama orang lain yaitu Indo Deriano Halim

Menimbang, bahwa bukti Tergugat yang diberi tanda TI-5a berupa : foto Villa Lashana website airbnb.co.id, diberi tanda TI-5a dan bukti tertanda T.I-5b yang berupa foto dari websait airbnb.co.id, sampai dengan bukti diberi tanda TI-5j menunjukkan aktivitas promosi dan review Villa Lashana;

Menimbang, bahwa selanjutnya bukti tertanda T.I-6a yang berupa foto gambar aktivitas pembangunan yang dilakukan oleh pekerja proyek sampai bukti yang diberi tanda T.I-6g

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi pertama Para Tergugat yang bernama Eddy Nyoman Winarta, SH yang menyatakan : “saksi sebagai Notaris kenal dengan Penggugat dan Tergugat I yang memiliki

Halaman 66 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 442/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

hubungan pemindahan hak sewa, namun saksi tidak tahu adanya perjanjian pembangunan tapi ada rencana pembangunan”;

Menimbang, bahwa menurut keterangan saksi Gusti Lanang Rai Yasa, ST yang menyatakan : *“saksi pernah bekerja sebagai pengawas freelance pembangunan Villa Lashana, saksi bekerja pada Tergugat II selama 8 (delapan) bulan, pemilik villa adalah Penggugat”;*

Menimbang, bahwa dari rangkaian pembuktian Para Tergugat tersebut bersesuaian dalam hal adanya perjanjian antara Tergugat I dengan Penggugat, Tergugat II yang membangun Villa Lashana namun tidak ada pembuktian tentang dalil pokok bantahannya yaitu : adanya kerusakan bangunan akibat galian sekitar kurang lebih dua meter pada pondasi bangunan, Para Tergugat berusaha menawarkan untuk mengecek dan memperbaiki namun Penggugat hanya meminta ganti kerugian, Para Tergugat telah bersikap terbuka hingga penilain kerugian tidak berdasar;

Menimbang, bahwa dengan demikian Tergugat telah gagal membuktikan dalil sangkalannya;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan perbuatan Para Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa untuk dapat dikatakan adanya **perbuatan melawan hukum**, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1365 KUHPerdara haruslah dipenuhi salah satu kriteria sebagai berikut yaitu : bertentangan dengan kewajiban si pelaku, melanggar hak subyektif orang lain, melanggar kaedah tata susila, dan bertentangan dengan kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap benda orang lain;

Menimbang, bahwa berdasarkan pembuktian Penggugat diatas dimana Para Tergugat sebagai pihak yang membangun Villa Lashana yang mengalami kerusakan akibat kesalahan Para Tergugat dalam pembangunan villa tersebut telah terbukti;

Menimbang, bahwa dengan demikian petitum ketiga Penggugat patut untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya petitum diatas maka menimbulkan kewajiban bagi Para Tergugat untuk mengganti kerugian yang ditimbulkan;

Menimbang, bahwa mengenai nilai kerugian yang timbul akibat perbuatan Para Tergugat dibuktikan sebesar biaya perbaikan yang telah dilakukan Penggugat (*vide bukti P-13 dan P-14*) yaitu sebesar Rp

Halaman 67 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 442/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

182.407.000,00 (seratus delapan puluh dua juta empat ratus tujuh ribu rupiah) dan sebesar Rp 6.808.500,00 (enam juta delapan ratus delapan ribu lima ratus rupiah sehingga total nota yang ada 189.215.500,00 (seratus delapan puluh sembilan juta dua ratus lima belas ribu lima ratus rupiah) keterangan saksi Made Kerta yang menyatakan kerugian perbaikan sampai total **Rp. 280.320.000,00** (dua ratus delapan puluh juta tiga ratus dua puluh ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa kerugian lainnya yang dapat diperhitungkan secara logis akibat dilakukan perbaikan tersebut adalah hilangnya penghasilan dari hunian villa akibat pembatalan sebesar **Rp. 240.000.000** (dua ratus empat puluh juta rupiah) mengingat masa waktu perbaikan yang tidak memungkinkan villa tersebut untuk ditempati;

Menimbang, bahwa dengan pertimbangan diatas maka kedua kerugian diatas patut untuk dikabulkan sementara kerugian lainnya berupa biaya gaji staf dan jasa hukum tidak dapat dikabulkan karena berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 635 K/Sip/1973 tanggal 4 Juli 1974 memberikan kaidah hukum : *"kerugian berupa upah tidak dapat dibebankan kepada Tergugat"*;

Menimbang, bahwa mengenai petitum kedua tentang menyatakan sah dan berharga bukti surat tidak dapat dikabulkan karena merupakan alat bukti yang memiliki nilai pembuktian bukan nilai sah dan berharga;

Menimbang, bahwa petitum kelima tentang dwangsom (uang paksa) patut untuk ditolak karena tidak memenuhi ketentuan Pasal 606 a dan 606 b untuk pembayaran sejumlah uang;

Menimbang bahwa mengenai petitum ketujuh tentang putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada, banding, kasasi maupun verzet (*uit voerbaar bij voorad*) sudah seharusnya ditolak karena tidak memenuhi ketentuan dalam Pasal 191 RBG;

Menimbang bahwa dengan seluruh pertimbangan diatas, maka sudah sepatutnya Gugatan Penggugat dinyatakan dikabulkan untuk sebagian;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan dikabulkan untuk sebagian maka harus dinyatakan menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian maka Para Tergugat berada dalam pihak yang kalah dan harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya disebutkan dalam amar putusan;

Halaman 68 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 442/Pdt.G/2021/PN.Dps.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Rbg, Rv (*Reglement Op De Rechtsvordering*), serta peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Para Tergugat tersebut;

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat tersebut untuk sebagian;
2. Menyatakan perbuatan Para Tergugat adalah Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menghukum Para Tergugat untuk membayar ganti kerugian yang meliputi: **pertama** kerugian akibat kesalahan konstruksi maupun kerugian sebagai akibat proses perbaikan-perbaikan minor yang **Penggugat** lakukan sendiri sebesar **Rp. 280.320.000,-** (dua ratus delapan puluh juta tiga ratus dua puluh ribu rupiah); **kedua** kerugian hilangnya penghasilan dari hunian villa akibat pembatalan sebesar **Rp. 240.000.000** (dua ratus empat puluh juta rupiah);
4. Menolak Gugatan Penggugat selain dan selebihnya ;
5. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 1.190.000,- (satu juta seratus Sembilan puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar, pada hari Senin , tanggal 25 Oktober 2021, oleh kami, Putu Gde Novyatha, S.H., M.Hum., sebagai Hakim Ketua, I Wayan Sukradana, S.H.,M.H dan I Made Pasek, S.H., M.H. ,masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 442/Pdt G/2021/PN Dps tanggal 05 Mei 2021, putusan tersebut pada hari **Rabu, tanggal 27 Oktober 2021** diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Ni Komang Sri Utami, S.H., Panitera Pengganti, Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, dan Kuasa Tergugat II .

Halaman 69 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 442/Pdt.G/2021/PN.Dps.



Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

I Wayan Sukradana, S.H., M.H

Putu Gde Novyarthi, S.H., M.Hum

I Made Pasek, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ni Komang Sri Utami, S.H.

Perincian biaya :

- Biaya pendaftaran	:	Rp.	30.000,-
- Biaya Proses	:	Rp.	50.000,-
- Penggandaan Berkas	:	Rp.	35.000
- Biaya Panggilan	:	Rp.	275.000,-
- PNBP.....	:	Rp.	30.000,-
- Pemeriksaan Setempat	:	Rp.	750.000,-
- Redaksi Putusan	:	Rp.	10.000,-
- Meterai Putusan	:	Rp.	10.000,-

Jumlah : Rp. 1.190.000,-
=====

(satu juta seratus Sembilan puluh ribu rupiah)

Halaman 70 dari 70 Putusan Perdata Gugatan Nomor 442/Pdt.G/2021/PN.Dps.