



**PUTUSAN**

Nomor 1125/Pdt.G/2021/PN Dps

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**A.A. MADE OCTA WIRATMA**, tempat / tanggal lahir : Badung, 23-10-1988, Jenis Kelamin : Laki-laki, Pemegang KTP : 5103012310880003, Pekerjaan : Wiraswasta, Alamat : Legian Tengah 427, Kel. / Desa Legian, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung Propinsi Bali, selaku Direktur Utama **PT. SINAR TRIDATU BALI**, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **I KOMANG MAHARDIKA YANA, S.H.,M.H.**, tempat, tanggal lahir : Kintamani, 2 Oktober 1986, Jenis Kelamin : Laki-laki, Agama : Hindu, Kewarganegaraan : Indonesia, Pemegang KTP : 5171040210860008, Pekerjaan : Advokat, NIA : 14.00079, Pendidikan : Magister Hukum (Strata 2), berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 September 2021, selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT ;**

Lawan:

1. **PT. SINAR KUBU BALI**, yang dalam hal ini diwakili oleh Si Putu Tilik Arimbawa selaku Direktur yang beralamat di Jalan Umalas II No.78 Lingkungan Umalas Kauh, Desa / Kel. Krobokan Kelod, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, dalam hal ini memberikan kuasa kepada: 1. Handri Liu Windra, S.H. dan 2. Gede Erlangga Gautama, S.H.,M.H., Para Advokat, beralamat di Jalan Sekar Tunjung No.44 Denpasar-Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Desember 2021, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT ;**
2. **PT. BANK ARTHA GRAHA INTERNASIONAL**,Tbk., Kantor Cabang Kuta, Alamat: Jalan Kartika Plaza, Kuta, Komplek Pertokoan Discovery Shopping Mal, Blok A1-A3, Kuta Kabupaten Badung, dalam hal ini memberikan kuasa kepada: 1. Chandra Puspita Dewi, S.H. dan 2. I Nyoman Gede Gita

Halaman 1 dari 33 Putusan Nomor 1125/Pdt.G/2021/PN Dps



Mahardika, S.H. Para Advokat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 29 Nopember 2021, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Setelah memperhatikan alat bukti yang diajukan di persidangan;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 18 November 2021 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 22 Nopember 2021 dalam Register Nomor : 1125/Pdt.G/2021/PN Dps, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa penggugat adalah badan hukum yang bergerak selaku pengembang sedangkan Tergugat adalah badan hukum selaku penyedia lahan yang terletak di Jalan Bumbak Dauh Gang Cahaya, Kerobokan, Kuta Utara, Badung sebagaimana SHM Nomor 13553/Badung atas nama I Wayan Kardja seluas 1.600 M2.
2. Bahwa pada awalnya SHM Nomor 13553/Badung atas nama I Wayan Kardja seluas 1.600M2 telah dibeli oleh Si Putu Tilik Arimbawa melalui PT.SINAR KUBU BALI dengan harga Rp 425.000.000,-/are dengan nilai pembelian sebesar Rp 6.800.000.000,- dan karena adanya keterlambatan termin pembayaran, sehingga total pembayaran menjadi Rp.6.995.393.000 (Enam Milyard Sembilan Ratus Sembilan Puluh Lima Juta Tiga Ratus Sembilan Puluh Tiga Ribu), dimana Tergugat membayar secara bertahap yaitu :
  - Pembayaran DP sebesar Rp.50.000.000 (Lima Puluh Juta Rupiah)
  - Pembayaran ke 1 dibayar bertahap sebesar Rp 300.000.000,- pada tanggal 17-7-2013, lalu dibayarkan lagi sebesar Rp 600.000.000,- pada tanggal 16-7-2013 selanjutnya dibayarkan lagi sebesar Rp 450.000.000,- pada tanggal 24-7-2013 sehingga total pembayarannya tahap 1 adalah Rp 1.350.000.000 (Satu Milyard Tiga Ratus Lima Puluh Juta)
  - Selanjutnya tergugat juga melakukan pembayaran sebesar Rp 100.000.000,- pada tanggal 15-7-2014.

Selanjutnya Tergugat tidak dapat memenuhi pembayaran terhadap obyek tanah milik I Wayan Kardja sehingga dalam hal ini Tergugat mengajak dan merayu Penggugat untuk bekerjasama untuk membangun rumah tinggal di obyek yang dibeli oleh Tergugat dengan cara dibangun rumah dan selanjutnya dijual untuk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memperoleh keuntungan bersama padahal dalam hal ini Tergugat mengetahui tidak dapat melakukan sisa pembayaran kepada pemilik tanah I Wayan Kardja;

3. Bahwa benar demi hukum Penggugat selaku direktur utama dari PT.SINAR TRIDATU BALI dan PT.SINAR KUBU BALI yang dalam hal ini diwakili oleh Si Putu Tilik Arimbawa selaku Direktur telah menandatangani Kontrak Kerjasama Pembangunan Rumah Tinggal pada hari Jumat tertanggal 26 Juli 2013 yang terletak di Jalan Bumbak, Kerobokan, Kuta Utara, Badung selanjutnya disebut dengan "KONTRAK";
4. Bahwa pembangunan rumah tinggal yang telah disepakati tersebut sebagaimana Pasal II dari Kontrak Kerjasama Rumah Tinggal menyebutkan bahwa : "Dalam pola kerjasama Pihak Pertama (Tergugat) menyediakan lahan seluas 16 are (1.600 M2) dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 13553/Badung, terletak di Jalan Bumbak, Kerobokan, Kuta Utara-Badung atas nama I Wayan Kardja sedangkan Pihak Kedua sebagai Team Manajemen Pengembang dan pembangunan perencanaan marketing, infrastruktur dan villa contoh" , oleh karenanya sangat jelas dan terang benderang bahwa penggugat hanya sebagai pengembang dan Tergugat adalah penyedia lahan;
5. Bahwa untuk menjalankan proyek Pembangunan Rumah Tinggal yang terletak di Jalan Bumbak, Kerobokan, Kuta Utara, Badung tersebut, Penggugat memerlukan modal yang besar untuk mematangkan lahan dan melakukan pembangunan villa di obyek tersebut sehingga Penggugat melakukan peminjaman kredit pada Turut Tergugat sebesar Rp.6.000.000.000 (Enam Milyard Rupiah) sebagaimana Perjanjian Kredit Nomor 106 tertanggal 28-11-2013 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Evi Susanti Panjaitan;
6. Bahwa setelah Penggugat melakukan pinjaman kredit di Turut Tergugat, Penggugat melakukan pembayaran pelunasan tanah sebagaimana SHM Nomor 13553/Badung atas nama I Wayan Kardja seluas 1.600M2 sebesar Rp.5.495.393.000 (Lima milyar Empat Ratus Sembilan Puluh Lima Juta Tiga Ratus Sembilan Puluh Tiga Ribu rupiah) sehingga dalam pelaksanaan proyek di jalan bumbak Kerobokan, Kuta Utara, Badung mengalami kesulitan dalam pelaksanaannya namun Penggugat berusaha menjalankan proyek tersebut dengan dana pribadi yang sangat minim agar bisa membangun dan menjual kepada pihak konsumen;
7. Bahwa selanjutnya Penggugat menjalankan proyek di Jalan Bumbak Dauh Gang Cahaya, Kerobokan, Kuta Utara, Badung tersebut dengan luas tanah 1.600 M2 yang juga dalam pematangan lahannya dibentuk dan dibuatkan jalan

Halaman 3 dari 33 Putusan Nomor 1125/Pdt.G/2021/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk proyek sehingga dalam proyek tersebut dapat dibangun dan dijual unit Villa sebanyak 7 Unit yaitu :

- a) Kavling A(SHM No.13973 Luas 152 M2 atas nama SI PUTU EKA TILIK ARIMBAWA), dibeli oleh Gusti Ngurah Anom sebesar Rp.2.300.000.000 (Dua Milyard Tiga Ratus Juta)
- b) Kavling B (SHM No.13974 Luas 157 M2 atas nama SI PUTU EKA TILIK ARIMBAWA) : belum laku;
- c) Kavling C (SHM No.13975 Luas 200 M2 atas nama SI PUTU EKA TILIK ARIMBAWA), dibeli oleh Titiek Ariani sebesar Rp.2.750.000.000 (Dua Milyard Tujuh Ratus Lima Puluh Juta Rupiah);
- d) Kavling D (SHM No.13939 Luas 194M2 atas nama SI PUTU EKA TILIK ARIMBAWA), dibeli oleh Gusti A.Lestari P sebesar Rp.2.500.000.000 (Dua Milyard Lima Ratus Juta Rupiah);
- e) Kavling E (SHM No.13975 Luas 229 M2 atas nama SI PUTU EKA TILIK ARIMBAWA): di beli oleh Surya Oka Setiawan sebesar Rp.2.000.000.000 (Dua Milyard Rupiah);
- f) Kavling F (SHM No.13937 Luas 194 M2 atas nama SI PUTU EKA TILIK ARIMBAWA) : dibeli oleh A.A.Oka Fariana sebesar Rp.2.250.000.000 (Dua Milyard Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah);
- g) Kavling G (SHM No.13936 Luas 200 M2 atas nama SI PUTU EKA TILIK ARIMBAWA) : dibeli oleh Johanes Suthya sebesar Rp.3.100.000.000 (Tiga Milyard Seratus Juta Rupiah);
8. Bahwa selanjutnya sebelum terjualnya kavling A sampai G pada proyek tersebut telah dijadikan jaminan dan dilekatkan Hak Tanggungan kepada Turut Tergugat (Vide kredit sebesar Rp.6.000.000.000 (Enam Milyard Rupiah) sebagaimana Perjanjian Kredit Nomor 106 tertanggal 28-11-2013 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Evi Susanti Panjaitan );
9. Bahwa 3 kavlingan yaitu kavlingan A, Kavlingan E dan Kavlingan F aquo dalam pelaksanaan kerjasama antara Penggugat dan Tergugat berdasarkan Kontrak Kerjasama Pembangunan Rumah Tinggal pada hari Jumat tertanggal 26 Juli 2013 yang terletak di Jalan Bumbak Dauh Gang Cahaya, Kerobokan, Kuta Utara, Badung, Penggugat sangat dirugikan dari tindakan Tergugat dimana hal ini dapat dilihat dari :
  - Kavlingan A : Telah menerima pembayaran sebesar Rp.1.925.000.000 Satu Milyard Tiga Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) dari harga awal sebesar Rp.2.300.000.000 (Dua Milyard Tiga Ratus Juta) sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.06/PPJB/STB/URV/I/2013, namun dalam

Halaman 4 dari 33 Putusan Nomor 1125/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)



perjalanannya karena pembangunan villa mulai tersendat karena keuangan dari Penggugat menyebabkan pembeli Gusti Ngurah Anom berencana batal membeli kavling A dan meminta dikembalikannya uang miliknya, namun belum sampai ada kesepakatan resmi mengenai pembatalan itu, **Tergugat menjual secara sepihak (Pribadi) kavling A dengan mengambil dan menebus sendiri SHM pada Turut Tergugat** yang menyebabkan pembeli saat itu Gusti Ngurah anom meminta pertanggungjawaban Penggugat sehingga terbitlah Perjanjian tertanggal 1 Desember 2015 yang isinya menukarkan pembelian Kavling A dengan Kavling F sebagai kompensasi pembatalan pembelian Kavling A, oleh karena kavling F lebih luas maka harga yang disepakati adalah Rp.2.500.000.000 (Dua Milyard Lima Ratus Juta Rupiah) dan pihak penggugat berjanji akan menyelesaikan rumah kavling F selama 4 bulan yang jatuh temponya pada 1 april 2016.

- Kavlingan C : Telah menerima pembayaran sebesar Rp.1.650.000.000 (Satu Milyard Enam Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) dari harga awal sebesar Rp.2.750.000.000 (Dua Milyard Tujuh Ratus Lima Puluh Juta Rupiah), namun dalam pembangunan proyek kavling C tersebut terjadi perselisihan antara pembeli Titiek Ariani dan Penggugat yang menyebabkan batalnya pembelian kavling C tersebut dan pihak pembeli Titiek Ariani meminta pengembalian uangnya dan dikenakan denda sebesar 1 % selama 1 tahun sehingga pada tanggal 24 Juni 2014 dibuatkanlah Akta Pengakuan Hutang di Notaris/PPAT Gusti Ayu Lestari P,S.H.,M.kn yang berisi pengakuan hutang Penggugat kepada pemebeli Titiek Ariani sebesar **Rp.1.848.000.000 (Satu Milyard Delapan Ratus Empat Puluh Delapan Juta Rupiah) yang mana hal ini dipertanggungjawabkan hanya oleh Penggugat sedangkan Tergugat (Si Putu Tilik Arimbawa) sama sekali tidak bertanggung jawab.**
- Kavling E : Telah menerima pembayaran sebesar Rp.150.000.000 (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah) dari harga awal sebesar Rp.2.000.000.000 (Dua Milyard Rupiah), namun karena kredit yang diajukan di Bank di tolak,akhirnya Surya Oka Setiawan batal membeli villa tersebut, sehingga uangnya dipotong sebesar 20% sesuai kesepakatan, menjadi sisa Rp 120.000.000,-. Dan dibuat kesepakatan, uang tersebut akan dikembalikan pada saat kavling E tersebut laku terjual. Kemudian Tergugat menjual villa tersebut secara sepihak tanpa melibatkan penggugat saat transaksi di notaris, dan uang hasil penjualan tersebut dikelola sendiri oleh Tergugat, karena mendengar villa tersebut sudah laku terjual, Surya Oka Setiawan menagih uangnya dikembalikan,namun Tergugat tidak mau mengembalikan langsung dengan alasan uangnya sudah





habis, hal ini membuat Surya Oka Setiawan melakukan pelaporan ke Polda Bali. Sehingga dalam tekanan hukum, mau tidak mau kemudian Pihak penggugat dan Tergugat mengembalikan uang Surya Oka Setiawan secara pribadi sebesar Rp 120.000.000,- untuk menyelesaikan permasalahan tersebut, dimana seharusnya pengembalian uang tersebut dilakukan melalui penjualan kavling E yang mana dalam penjualannya dilakukan oleh **Tergugat menjual secara sepihak (Pribadi) dan menebus sendiri SHM pada Turut Tergugat serta membawa sendiri semua uang penjualan kavling E tersebut.**

10. Bahwa berkaitan dengan Kavling F yang dibeli oleh A.A.Oka Fariana sebesar Rp. Rp.2.250.000.000 (Dua Milyard Dua Ratus Lima Puluh Juta Rupiah), yang mana telah ditebus sertifikat tersebut di Bank Artha Graha oleh pembeli oleh A.A.Oka Fariana sejumlah Rp.740.000.000 dan pembayaran material serta tukang sebesar Rp 52.300.000,- dengan total jumlah Rp 823.000.000,- (Delapan Ratus Dua Puluh Tiga Juta Rupiah) namun pada saat pengikatan di notaris ibu Neli yang dihadiri juga oleh tergugat, ternyata tergugat tidak membawa persyaratan-persyaratan seperti KTP asli dan akta nikah, setelah itu tergugat beralasan pergi sebentar untuk mengantar istri, namun setelah di tunggu sekian lama, tidak kujung balik dan tidak bisa dihubungi. Semenjak saat itu tergugat menolak untuk membalik nama aset tersebut. Penggugat hanya memegang bukti kepemilikan SHM atas nama Si Putu Eka Tilik Arimbawa sedangkan obyek kavling F telah disewakan **secara sepihak (Pribadi) dan membawa sendiri semua uang hasil pengelolaan kavling F semejak tahun 2017 sampai saat ini;**
11. Bahwa berkaitan dengan Kavling G yang dibeli oleh Johannes Suthya yang merupakan pembeli yang dibawa oleh Tergugat telah membayar Kavling G sejumlah Rp.2.680.000.000 (Dua Milyard Enam Ratus Delapan Puluh Juta Ruiah) dari harga yang disepakati Rp3.100.000.000 (Tiga Milyard Seratus Juta Rupiah) namun sisa pembayarannya tidak diberikan karena pembeli Johannes Suthya belum menerima kavling G atas nama dirinya sendiri, berkaitan hal ini Penggugat telah menyampaikan agar Tergugat menebus dan mengambil SHM kavling G pada Turut Tergugat namun oleh Turut Tergugat tidak diberikan dengan alasan bahwa kavling G ini merupakan asset anggunan yang paling besar sehingga untuk mengambilnya maka Penggugat dan Tergugat haruslah melunasi sisa kredit pada Turut Tergugat;
12. Bahwa Penggugat pada saat menjalankan proyek pembangunan kavling A sampai Kavling G pihak Tergugat telah mengambil dana (Cash Bon) kepada



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat sejumlah Rp.1.818.000.000 (Satu Milyard Delapan Ratus Delapan Belas Juta rupiah), padahal dalam kontrak kerjasama yang dibagi adalah propit dari hasil penjualan unit kavling A-kavling G tersebut sehingga hal ini membuat kerugian yang semakin besar dari Penggugat;

13. Bahwa Penggugat dalam peminjaman kredit pada Turut Tergugat sebesar Rp.6.000.000.000 (Enam Milyard Rupiah) sebagaimana Perjanjian Kredit Nomor 106 tertanggal 28-11-2013 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Evi Susanti Panjaitan, Penggugat telah membayar bunga dan pokok sehingga sisa kredit saat ini pada Turut Tergugat adalah sebesar Rp.3.460.000.000 (Tiga Milyard Empat Ratus Enam Puluh Juta Rupiah);
14. Bahwa Tergugat telah terang benderang mengingkari Kontrak Kerjasama Pembangunan Rumah Tinggal pada hari Jumat tertanggal 26 Juli 2013 yang terletak di Jalan Bumbak, Kerobokan, Kuta Utara, Badung yang telah disepakati yang dalam perkara aquo Tergugat telah memakai uang sebesar Rp.5.495.393.000 (Lima milyar Empat Ratus Sembilan Puluh Lima Juta Tiga Ratus Sembilan Puluh Tiga Ribu rupiah) untuk pembayaran pelunasan tanah sebagaimana SHM Nomor 13553/Badung atas nama I Wayan Kardja seluas 1.600M2, namun dalam prosesnya **Tergugat menyatakan bahwa obyek SHM Nomor 13553/Badung atas nama I Wayan Kardja seluas 1.600M2 adalah milik pribadinya** dimana hal ini tersirat dari SOMASI yang Tergugat sampaikan kepada Penggugat sehingga secara terang benderang Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
15. Bahwa Bahwa tindakan Tergugat telah menyatakan bahwa tanah tersebut diatas adalah miliknya pribadi dan bukan merupakan kerjasama dengan Penggugat, telah didasarkan pada itikad buruk baik adanya kesesatan (dwaling), paksaan (dwang), Penipuan (bedrog), dan juga penyalahgunaan keadaan baik karena keunggulan ekonomi dan kejiwaan, sehingga menyebabkan Tergugat dapat mengalihkan sendiri tanpa Penggugat adalah perbuatan melawan Hukum;
16. Bahwa pengalihan kavling A dan Kavling E yang telah dijual oleh Tergugat yang seharusnya dijual bersama-sama Penggugat serta pernyataan kepemilikan pribadi dari Kavling F dan/atau diketahui serta diberikan ijin oleh Turut Tergugat, adalah perbuatan melawan hukum, dapat dilihat antara lain :
  - 1) Bahwa Tergugat telah terang benderang mengingkari Kontrak Kerjasama Pembangunan Rumah Tinggal pada hari Jumat tertanggal 26 Juli 2013 yang terletak di Jalan Bumbak, Kerobokan, Kuta Utara, Badung yang telah disepakati yang dalam perkara aquo Tergugat telah memakai uang sebesar

Halaman 7 dari 33 Putusan Nomor 1125/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

Rp.5.495.393.000 (Lima milyar Empat Ratus Sembilan Puluh Lima Juta Tiga Ratus Sembilan Puluh Tiga Ribu rupiah) untuk pembayaran pelunasan tanah sebagaimana SHM Nomor 13553/Badung atas nama I Wayan Kardja seluas 1.600M2, namun dalam prosesnya **Tergugat menyatakan bahwa obyek SHM Nomor 13553/Badung atas nama I Wayan Kardja seluas 1.600M2 adalah milik pribadinya** sehingga semua perbuatan tersebut adalah bersifat melawan hukum;

- 2) Bahwa Tergugat telah **menjual secara sepihak (Pribadi)** kavling A dan Kavling E dan membawa sendiri uang hasil penjualannya serta menimbulkan kerugian yang sangat besar kepada Penggugat sehingga semua perbuatan tersebut adalah bersifat melawan hukum;
- 3) Bahwa Tergugat telah mengakui dan menyatakan bahwa SHM Nomor 13553/Badung atas nama I Wayan Kardja seluas 1.600M2 yang telah dipecah menjadi kavling A sampai Kavling G adalah milik pribadinya padahal obyek itu dibayarkan oleh penggugat, oleh karena semua tindakan mengalihkan dan atau menyewakan secara sepihak adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
- 4) Bahwa Turut Tergugat telah mengetahui, membantu, memberi ijin dan memproses pengambilan SHM Kavling A kepada Tergugat oleh karenanya semua perbuatan tersebut adalah bersifat melawan hukum;
- 5) Bahwa Turut Tergugat telah memberikan kredit kepada Penggugat dan Tergugat adalah bentuk kredit konstruksi dan bukan kredit konsumtif dan atau kredit lainnya sehingga hal tersebut tidak dapat dibenarkan oleh Undang-undang oleh karenanya semua perbuatan tersebut adalah bersifat melawan hukum;
17. Bahwa dengan demikian Tergugat telah terbukti dan meyakinkan beritikad tidak baik telah melakukan perbuatan melawan hukum, yang sangat merugikan Penggugat oleh karenanya sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata yang berbunyi sebagai berikut :
  - Pasal 1365 KUH PERDATA : *“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salah nya menerbitkan kerugian itu , mengganti kerugian tersebut”*.
18. Bahwa sebagai akibat adanya perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat mengakibatkan Penggugat menderita kerugian baik materiil maupun immaterial, dengan rincian sebagai berikut :

## Kerugian Materiil :

Halaman 8 dari 33 Putusan Nomor 1125/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

- Pembayaran Tanah kepada Wayan Kardja : Rp.5.495.393.000 (Lima milyar Empat Ratus Sembilan Puluh Lima Juta Tiga Ratus Sembilan Puluh Tiga Ribu rupiah).
- Penjualan Kavling A : Rp.2.300.000.000 (Dua Milyard Tiga Ratus Juta Rupiah).
- Penjualan Kavling E : Rp.2.000.000.000 (Dua Milyard Rupiah).
- Pengembalian Dana kepada Konsumen Kavling C :Rp.1.848.000.000 (Satu Milyard Delapan Ratus Empat Puluh Delapan Juta Rupiah).
- Pembayaran Pajak-pajak : Rp.759.340.000 (Tujuh Ratus Lima Puluh Sembilan Juta Tiga Ratus Empat puluh Ribu Rupiah).
- Bunga dan denda kepada Turut Tergugat : Rp.983.229.891 (Sembilan ratus Delapan Puluh Tiga Juta Dua Ratus Dua Puluh Sembilan Ribu delapan Ratus Sembilan Puluh Satu)
- Biaya Konstruksi Bangunan : Rp.3.771.201.361 (Tiga Milyard Tujuh Ratus Tujuh Puluh Satu Juta Dua Ratus Satu Ribu Tiga Ratus Enam Puluh Satu Rupiah).
- Pengambilan Dana oleh SI PUTU EKA TILIK ARIMBAWA :Rp.1.818.000.000 (Satu Milyard Delapan Ratus Delapan Belas Juta rupiah).
- Hasil Sewa Kavling F dari tahun 2017-2021 : Rp.35.000.000 (Tiga Puluh Lima Juta/Tahun x 60 (2017-2021) = Rp.2.100.000.000 (Dua Milyard Seratus Juta Rupiah).

**TOTAL KERUGIAN : Rp. 21.075.164.252 (Dua Puluh Satu Milyard Tujuh Puluh Lima Juta Seratus Enam Puluh Empat Ribu Dua Ratus Lima Pluh Dua Rupiah)**

## **Kerugian Immateriil :**

Pengganti kerugian batin untuk mengembalikan rasa percara diri dan nama baik Penggugat serta keluarga, dan juga karena adanya permasalahan ini Penggugatmerasa rugi waktu, tenaga dan pikiran tidak dapat berfikir tenang dan konsentrasi dalam pekerjaan sehingga produktivitas menurun, yang semuanya itu menurut hukum, dapat dimintakan penggantian dalam bentuk uang tunai sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu Milyard rupiah);

19. Bahwa perbuatan Tergugat adalah Perbuatan Melawan Hukum, maka adalah wajar bila semua kerugian yang diderita oleh Penggugat dibebankan kepada Tergugat secara tanggung renteng;
20. Bahwa agar Tergugat mau melaksanakan putusan perkara ini nanti, mohon agar Tergugat dihukum atau membayar uang paksa (dwangsom) kepada Penggugatsebesar Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari untuk setiap



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kelalaian Tergugat dalam memenuhi isi putusan ini terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

21. Bahwa oleh karena gugatan ini didasarkan atas bukti-bukti yang kuat maka Penggugat, mohon agar Pengadilan Negeri Denpasar menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bij voorraad) meskipun Tergugat mengajukan upaya hukum berupa verzet, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya;
22. Bahwa segala biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan sesuai hukum;

**BERDASARKAN HAL-HAL TERSEBUT DIATAS PENGGUGAT MOHON KEPADA MAJELIS HAKIM PENGADILAN NEGERI DENPASAR YANG MEMERIKSA DAN MENYIDANGKAN PERKARA INI UNTUK MENGAMBIL KEPUTUSAN YANG AMARNYA BERBUNYI SEBAGAI BERIKUT :  
DALAM TINDAKAN PENDAHULUAN**

Mohon terlebih dahulu Pengadilan Negeri Denpasar meletakkan sita atas :

- a) SHM No.13973 Luas 152 M2 atas nama SI PUTU EKA TILIK ARIMBAWA
- b) SHM No.13974 Luas 157 M2 atas nama SI PUTU EKA TILIK ARIMBAWA
- c) SHM No.13975 Luas 200 M2 atas nama SI PUTU EKA TILIK ARIMBAWA
- d) SHM No.13939 Luas 194M2 atas nama SI PUTU EKA TILIK ARIMBAWA
- e) SHM No.13975 Luas 229 M2 atas nama SI PUTU EKA TILIK ARIMBAWA
- f) SHM No.13937 Luas 194 M2 atas nama SI PUTU EKA TILIK ARIMBAWA
- g) SHM No.13936 Luas 200 M2 atas nama SI PUTU EKA TILIK ARIMBAWA

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding atau kasasi (uitvoerbaar bij voorraad);
3. Menyatakan sah dan berharga semua alat bukti yang diajukan Penggugat dalam perkara ini;
4. Menyatakan hukum perbuatan Tergugat adalah perbuatan melawan hukum karena telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat;
5. Menyatakan sah berharga sita yang dimohonkan atas harta tidak bergerak Tergugat miliki/kuasai saat ini :
  - Sebidang tanah dan bangunan sebagaimana Surat Hak Milik (SHM) sebagai berikut :
    - a) SHM No.13973 Luas 152 M2 atas nama SI PUTU EKA TILIK ARIMBAWA
    - b) SHM No.13974 Luas 157 M2 atas nama SI PUTU EKA TILIK ARIMBAWA
    - c) SHM No.13975 Luas 200 M2 atas nama SI PUTU EKA TILIK ARIMBAWA
    - d) SHM No.13939 Luas 194M2 atas nama SI PUTU EKA TILIK ARIMBAWA



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- e) SHM No.13975 Luas 229 M2 atas nama SI PUTU EKA TILIK ARIMBAWA
  - f) SHM No.13937 Luas 194 M2 atas nama SI PUTU EKA TILIK ARIMBAWA
  - g) SHM No.13936 Luas 200 M2 atas nama SI PUTU EKA TILIK ARIMBAWA
  - dan atau harta-harta lainnya atas nama Tergugat dan atau di Haki oleh Tergugat yang ditemukan kedepan sebagai jaminan pengembalian hak dari Penggugat;
6. Menghukum Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar kerugian :

## **Kerugian Materiil :**

- Pembayaran Tanah kepada Wayan Kardja : Rp.5.495.393.000 (Lima milyar Empat Ratus Sembilan Puluh Lima Juta Tiga Ratus Sembilan Puluh Tiga Ribu rupiah).
- Penjualan Kavling A :Rp.2.300.000.000 (Dua Milyard Tiga Ratus Juta Rupiah).
- Penjualan Kavling E : Rp.2.000.000.000 (Dua Milyard Rupiah).
- Pengembalian Dana kepada Konsumen Kavling C :Rp.1.848.000.000 (Satu Milyard Delapan Ratus Empat Puluh Delapan Juta Rupiah).
- Pembayaran Pajak-pajak : Rp.759.340.000 (Tujuh Ratus Lima Puluh Sembilan Juta Tiga Ratus Empat puluh Ribu Rupiah).
- Bunga dan denda kepada Turut Tergugat : Rp.983.229.891 (Sembilan ratus Delapan Puluh Tiga Juta Dua Ratus Dua Puluh Sembilan Ribu delapan Ratus Sembilan Puluh Satu)
- Biaya Konstruksi Bangunan : Rp.3.771.201.361 (Tiga Milyard Tujuh Ratus Tujuh Puluh Satu Juta Dua Ratus Satu Ribu Tiga Ratus Enam Puluh Satu Rupiah).
- Pengambilan Dana oleh SI PUTU EKA TILIK ARIMBAWA :Rp.1.818.000.000 (Satu Milyard Delapan Ratus Delapan Belas Juta rupiah).
- Hasil Sewa Kavling F dari tahun 2017-2021 : Rp.35.000.000 (Tiga Puluh Lima Juta/Tahun x 60 (2017-2021) = Rp.2.100.000.000 (Dua Milyard Seratus Juta Rupiah).

**TOTAL KERUGIAN : Rp. 21.075.164.252 (Dua Puluh Satu Milyard Tujuh Puluh Lima Juta Seratus Enam Puluh Empat Ribu Dua Ratus Lima Pluh Dua Rupiah)**

## **Kerugian Immateriil :**

Pengganti kerugian batin untuk mengembalikan rasa percara diri dan nama baik Penggugat serta keluarga, dan juga karena adanya permasalahan ini Penggugat merasa rugi waktu, tenaga dan pikiran tidak dapat berfikir tenang dan konsentrasi dalam pekerjaan sehingga produktivitas menurun, yang semuanya itu menurut



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum, dapat dimintakan penggantian dalam bentuk uang tunai sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu Milyard rupiah);

Total kerugian materiil dan imateriil sebesar **Rp. 22.075.164.252 (Dua Puluh Dua Milyard Tujuh Puluh Lima Juta Seratus Enam Puluh Empat Ribu Dua Ratus Lima Pluh Dua Rupiah)** kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari, terhitung sejak putusan ini diucapkan serta apabila diperlukan dapat melakukan sita terhadap aset milik Tergugat lainnya;

7. Menghukum Tergugat membayar uang paksa kepada Penggugat sebesar Rp 1.000.000,00 (satu juta rupiah) sehari, setiap ia lalai memenuhi isi putusan, terhitung sejak putusan diucapkan;

8. Menentukan biaya perkara menurut hukum;

## Atau

Apabila Ketua Pengadilan Negeri Denpasar cq. Majelis Hakim yang menangani perkara in berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan untuk Penggugat hadir Kuasanya, Tergugat hadir kuasanya, dan Turut Tergugat juga hadir kuasanya masing-masing tersebut diatas;

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 I Putu Suyoga, S.H.,M.H. Hakim pada Pengadilan Negeri Denpasar sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 11 Januari 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil ;

Menimbang, bahwa oleh karena itu maka pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan membacakan Surat Gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat tanpa ada perubahan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat memberikan jawaban tertanggal 16 Februari 2022 pada pokoknya sebagai berikut :

## I. DALAM EKSEPSI

**EKSEPSI PROSESUAL:** Pengadilan Negeri Denpasar tidak berwenang secara absolut untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo

1. Bahwa Penggugat telah keliru dalam memilih Pengadilan Negeri Denpasar yang berada di bawah Peradilan Umum untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo.
2. Bahwa Penggugat tidak cermat dalam melihat ketentuan mekanisme penyelesaian sengketa dalam Perjanjian Kerjasama Pembangunan Rumah Tinggal tanggal 26 Juli 2013. Dalam Pasal VI tentang Perselisihan menyebutkan, perselisihan atas pelaksanaan kontrak lebih dahulu diselesaikan melalui



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

musyawarah untuk mencapai mufakat. Kemudian, apabila musyawarah untuk mufakat tidak dapat menyelesaikan perselisihan, maka perselisihan diselesaikan melalui lembaga **Arbitrase**.

3. Bahwa dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa juga menegaskan Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk mengadili sengketa para pihak yang terikat dalam perjanjian arbitrase (*vide* Pasal 3). Adanya klausula arbitrase dalam Kontrak Kerjasama Pembangunan Rumah Tinggal (Pasal VI), meniadakan hak Penggugat untuk mengajukan penyelesaian sengketa yang termuat dalam perjanjian ke Pengadilan Negeri Denpasar dan Pengadilan Negeri Denpasar wajib menolak dan tidak akan campur tangan di dalam suatu penyelesaian sengketa atau beda pendapat yang termuat dalam Kontrak Kerjasama Pembangunan Rumah Tinggal (*vide* Pasal 11 UU/30/1999 Arbitrase).
4. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, Pengadilan Negeri Denpasar tidak memiliki kewenangan secara absolut atas perkara *a quo*. Untuk itu kami mohon kepada majelis yang memeriksa perkara *a quo* untuk mengabulkan eksepsi kompetensi mengadili absolut dan mengeluarkan putusan akhir (*final judgement*) yang menyatakan Pengadilan Negeri Denpasar tidak berwenang secara absolut.

**EKSEPSI OBSCUUR LIBEL**, *bahwa gugatan Penggugat terdapat ketidakjelasan dalam menguraikan isi gugatannya, yaitu:*

**A. Gugatan Penggugat Tidak Jelas Mendudukan Si Putu Eka Tilik Arimbawa selaku Direktur PT Sinar Kubu Bali atau selaku Diri Sendiri**

5. Bahwa dalam surat gugatan, yang menjadi Tergugat adalah PT Sinar Kubu Bali dengan Direktur Si Putu Eka Tilik Arimbawa. PT Sinar Kubu Bali notabene adalah sebuah subyek hukum mandiri. Namun sebagian besar posita gugatan mendudukan Si Putu Eka Tilik Arimbawa sebagai subyek hukum perseorangan, bukan sebagai representatif PT Sinar Kubu Bali. Ketidakjelasan uraian antara subyek hukum yang digugat dan uraian subyek hukum yang melakukan perbuatan hukum terlihat dari Posita Gugatan berikut:

- Angka 9 halaman 5:

*">Kavlingan C ... yang mana hal ini dipertanggungjawabkan hanya oleh Penggugat sedangkan Tergugat (Si Putu Tilik Arimbawa) ..."*

- Angka 10 halaman 6:

*"10. Bahwa berkaitan dengan Kavling F ... ternyata tergugat tidak membawa persyaratan-persyaratan seperti KTP asli dan akta nikah, ...."*

6. Bahwa berdasarkan uraian tersebut, Gugatan Penggugat *obscuur libel* atau tidak jelas mendudukan Si Putu Eka Tilik Arimbawa sebagai representatif Tergugat

Halaman 13 dari 33 Putusan Nomor 1125/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)





(PT Sinar Kubu Bali) atau Si Putu Eka Tilik Arimbawa selaku perseorangan. Sehingga Gugatan Penggugat demi hukum dinyatakan tidak dapat diterima.

## B. Gugatan Penggugat Keliru Merumuskan Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Hubungan Hukum Perjanjian/Kontraktual

7. Bahwa hubungan hukum yang terjadi antara Tergugat dengan Penggugat adalah berdasarkan Kontrak Kerjasama Pembangunan Rumah Tinggal tanggal 26 Juli 2013. Kontrak tersebut menyepakati kerjasama untuk membangun villa/rumah tinggal yang berlokasi di Jalan Bumbak, Kerobokan, Kuta Utara, Badung.

8. Bahwa karena hubungan hukum yang terjadi antara Tergugat dengan Penggugat berdasarkan perjanjian maka jika terjadi permasalahan antara Tergugat dengan Penggugat idealnya menurut hukum dasar alasan (posita) dan tuntutan (petitum) adalah seputar hubungan kontraktual tersebut. Namun demikian, ternyata gugatan penggugat mencampuradukkan rumusan yang menyatakan Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum dan wanprestasi. Rumusan awal gugatan (vide posita gugatan angka 1 - angka 15) merumuskan hubungan kontraktual antara Penggugat dan Tergugat sebagaimana tertuang dalam Kontrak. Namun kemudian pada bagian akhir posita (vide posita gugatan angka 16 - angka 19) merumuskan perbuatan melawan hukum. Kekeliruan ini tidak berhenti di posita saja, melainkan dilanjutkan pada bagian petitum. Pada bagian petitum, Penggugat meminta untuk menyatakan Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum (vide petitum Dalam Pokok Perkara angka 4). Berikut rumusan campur aduk antara kontraktual dan rumusan perbuatan melawan hukum dalam gugatan:

a. Rumusan kontraktual dalam gugatan:

i. Posita angka 3:

3. *Bahwa benar demi hukum Penggugat selaku direktur utama dari PT. SINAR TRIDATU BALI dan PT. SINAR KUBU BALI ... telah menandatangani Kontrak Kerjasama Pembangunan Rumah Tinggal pada hari Jumat tertanggal 26 Juli 2013 ... selanjutnya disebut dengan "KONTRAK"*

ii. Posita angka 4:

4. *Bahwa pembangunan rumah tinggal yang telah disepakati tersebut sebagaimana Pasal II dari Kontrak Kerjasama Rumah Tinggal ...*

iii. Posita angka 14:

14. *Bahwa Tergugat ... Kontrak Kerjasama Pembangunan Rumah Tinggal ...*

IV. Posita angka 15:

15. *Bahwa ... telah didasarkan pada itikad buruk baik adanya kesesatan (dwaling), paksaan (dwang), Penipuan (bedrog), dan juga penyalahgunaan keadaan baik karena keunggulan ekonomi dan kejiwaan ...*



- b. Rumusan perbuatan melawan hukum dalam gugatan:
- Posita angka 15:  
*15. sehingga menyebabkan Tergugat dapat mengalihkan sendiri tanpa Penggugat adalah **Perbuatan melawan Hukum***
  - Posita angka 16:  
*16. 1) ... adalah milik pribadinya sehingga semua perbuatan tersebut adalah **bersifat melawan hukum***  
*16. 2) ... kerugian yang sangat besar kepada Penggugat sehingga semua perbuatan tersebut adalah **bersifat melawan hukum***  
*16. 3) ... menyewakan secara sepihak adalah merupakan **perbuatan melawan hukum***
  - Posita angka 17:  
*17. ... sebagaimana yang diatur dalam **Pasal 1365 KUH Perdata** yang berbunyi sebagai berikut : ...*
  - Posita angka 19:  
*19. Bahwa perbuatan Tergugat adalah **Perbuatan Melawan Hukum**, ...*
  - Petitum Pokok Perkara angka 4:  
*4. Menyatakan hukum perbuatan Tergugat adalah **perbuatan melawan hukum** ...*
9. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas sudah sepatutnya demi hukum gugatan penggugat dinyatakan tidak dapat diterima karena mengandung cacat formil keliru merumuskan perbuatan melawan hukum terhadap hubungan hukum kontraktual.
- EKSEPSI PROSESUAL DI LUAR EKSEPSI KOMPETENSI:** Gugatan Penggugat Terlalu Dini Menyatakan Kerugian yang Dialami (premature)
10. Bahwa dalam petitum Gugatan Penggugat angka 6 menyebutkan total kerugian materiil yang dialami Penggugat adalah sebesar Rp21.075.164.252,00 (dua puluh satu miliar tujuh puluh lima juta seratus enam puluh empat ribu dua ratus lima puluh dua rupiah). Kerugian yang diakui oleh Penggugat tersebut sangat prematur dan tidak berdasar. Kerugian yang diklaim tersebut belum pernah dilaporkan perhitungannya. Dalam Kontrak telah disepakati mengenai pelaporan atas setiap adanya kemajuan atau perubahan dalam pekerjaan (*vide* Pasal VII Kontrak) termasuk dan tidak terbatas pada pelaporan terkait biaya yang dikeluarkan serta keuntungan atau kerugian yang diperoleh atas penjualan.
11. Bahwa dengan belum adanya pelaporan perhitungan terkait biaya yang dikeluarkan serta keuntungan atau kerugian yang diperoleh atas penjualan yang dibahas dan disepakati oleh Para Pihak (PT Sinar Tridatu Bali/Penggugat dan PT



Sinar Kubu Bali/Tergugat) menjadi terlalu dini (*premature*) untuk menyatakan adanya kerugian yang ditanggung oleh salah satu pihak.

12. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas sudah sepatutnya demi hukum gugatan penggugat dinyatakan tidak dapat diterima karena terlalu dini (*premature*).

**EKSEPSI HUKUM MATERIIL:** Penggugat Tidak Berhak Mengajukan Gugatan Karena Penggugat Sendiri Belum Melakukan Kewajiban Berdasarkan Kontrak (*Exceptio Non Adimpleti Contractus*)

13. Bahwa hubungan hukum Penggugat dan Tergugat tertuang dalam Kontrak Kerjasama Pembangunan Rumah Tinggal tertanggal 23 Juli 2013. Kontrak tersebut telah menjabarkan hak dan kewajiban PT Sinar Tridatu Bali (Penggugat/Pihak Kedua dalam Kontrak). Kewajiban Pihak Kedua (Penggugat) adalah sebagai team manajemen pengembangan dan pembangunan perencanaan, marketing, infrastruktur dan villa contoh.
14. Bahwa dalam perjanjian tersebut Pihak Penggugat tidak menjalankan kewajibannya sebagai team manajemen pengembangan dan pembangunan perencanaan, marketing, infrastruktur dan villa contoh (*vide* Pasal II Tugas Dan Lingkup Pekerjaan). Hingga saat ini Pihak Penggugat yang berkewajiban untuk membangun dan mengembangkan villa sebagaimana Kontrak, tidak menyelesaikan pembangunan dari tempat tinggal (villa) tersebut. Dengan demikian tidaklah terbit hak bagi Penggugat (PT Sinar Tridatu Bali) untuk menuntut hak-hak yang tercantum dalam Kontrak.
15. Bahwa berdasarkan uraian tersebut maka demi hukum gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima karena Penggugat sendiri belum menjalankan kewajibannya sebagai pihak pengembang dalam Kontrak.

## I. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa mohon segala hal yang telah tertuang dalam bagian eksepsi dianggap telah tertuang secara mutatis mutandis dalam bagian jawaban pada pokok perkara *a quo*.
2. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh PENGUGAT sepanjang menyangkut diri dan kepentingan TERGUGAT, kecuali atas hal-hal yang diakui secara tegas dan nyata.
3. Bahwa memang benar hubungan hukum antara PT Sinar Kubu Bali (Tergugat) dan PT Sinar Tridatu Bali (Penggugat) adalah hubungan hukum kontraktual (*vide* posita gugatan angka 3). Hubungan hukum ini tertuang dalam perjanjian Kerja Sama Pembangunan Rumah Tinggal tertanggal 26 Juli 2013. Tujuan hubungan hukum tersebut adalah untuk melakukan kerjasama pembangunan villa. PT Sinar



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kubu Bali (Tergugat) sebagai pihak penyedia lahan seluas 16 are (1.600 meter persegi) sedangkan PT Sinar Tridatu Bali (Penggugat) sebagai *team* manajemen pengembang dan pembangunan perencanaan marketing, infrastruktur dan villa contoh. PT Sinar Kubu Bali (Tergugat) telah melaksanakan kewajibannya dalam kontrak yaitu menyediakan lahan seluas 1.600 meter persegi. Lahan yang disediakan berlokasi di Jalan Bumbak, Desa Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung. Dalam hal terjadi perselisihan atas pelaksanaan perjanjian, telah disepakati pula akan diselesaikan melalui lembaga Arbitrase.

4. Bahwa tidak benar dan tidak relevan dalil gugatan PENGGUGAT yang membahas mengenai hubungan hukum antara PT Sinar Kubu Bali (Tergugat) dengan I Wayan Kardja. Penggugat tidak berhak mencampuri hubungan hukum perdata yang tidak mengikatnya (*vide* Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Tidak relevan juga dalil gugatan mengenai Penggugat yang menyatakan bahwa peminjaman kredit kepada Turut Tergugat sebagaimana Perjanjian Kredit No 106 tanggal 20 November 2013 dilakukan untuk melunasi sisa pembayaran tanah atas transaksi dalam hubungan hukum antara PT Sinar Kubu Bali (Tergugat) dengan I Wayan Kardja (*vide* posita gugatan poin 5 dan poin 6). Sebagaimana asas dalam Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diatas, tidak lah berwenang pihak lain mencampuri hubungan hukum yang tidak mengikatnya, hal ini berkaitan pula dengan dalil gugatan Penggugat (*vide* posita gugatan angka 6) yang menyatakan PT Sinar Tridatu Bali (Penggugat) melakukan pembayaran pelunasan atas objek hubungan hukum yang terjadi antara PT Sinar Kubu Bali dengan I Wayan Kardja. PT Sinar Kubu Bali (Tergugat) dengan tegas menolak dalil-dalil tersebut karena hubungan hukum antara PT Sinar Kubu Bali (Tergugat) dengan I Wayan Kardja telah selesai dan lunas sejak diterbitkannya Akta Jual Beli Nomor 62/2013 tertanggal 8 November 2013. Kemudian PT Sinar Tridatu Bali (Penggugat) menyatakan melakukan pinjaman kredit di Turut Tergugat pada tanggal 28 November 2013 (*vide* posita gugatan angka 5). Uang pinjaman kredit itu diakui digunakan untuk melakukan pembayaran atas transaksi antara PT Sinar Kubu Bali dengan I Wayan Kardja. Sehingga tidak masuk akal jika PT Sinar Tridatu Bali (Penggugat) mengklaim membayar pelunasan sedangkan hubungan hukum tersebut telah lama selesai sebelum peminjaman kredit dari PT Sinar Tridatu Bali dengan Turut Tergugat. Berdasarkan hal-hal tersebut PT Sinar Kubu Bali (Tergugat) mohon pada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara menyatakan dalil gugatan Penggugat tidak berdasar dan harus ditolak.
5. Bahwa memang benar Tergugat dan Penggugat terikat dalam hubungan hukum kontraktual sebagaimana Kontrak Kerjasama Pembangunan Rumah Tinggal

Halaman 17 dari 33 Putusan Nomor 1125/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



tanggal 26 Juli 2013. Kontrak tersebut telah memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Tergugat menolak dalil gugatan PENGUGAT angka 2 halaman 2 yang menyatakan "Bahwa TERGUGAT mengajak dan merayu PENGUGAT untuk bekerjasama dengan membangun rumah tinggal di obyek yang di beli oleh TERGUGAT". Dalil tersebut tidak benar, Kontrak Kerjasama yang telah disepakati antara Tergugat dan Penggugat adalah murni dari kesadaran masing-masing pihak dan tanpa paksaan maupun rayuan dari pihak manapun. Motivasi masing-masing pihak mengikatkan diri dalam Kontrak Kerjasama adalah untuk mendapatkan keuntungan.

6. Bahwa dalam dalil Posita Gugatan Penggugat angka 9 menyatakan Penggugat mengalami kerugian karena Kavling A, C, dan E dijual Tergugat. Dalil ini tidak benar. Larinya calon pembeli yang dibawa Penggugat bukan karena kesalahan Tergugat. Dalam Kontrak Kerjasama, Penggugat memiliki kewajiban untuk membangun villa (*vide* Pasal II Kontrak). Kemudian Penggugat mendapatkan calon pembeli namun tidak mampu memenuhi kewajibannya untuk melakukan pembangunan. Kelalaian Penggugat membangun villa melanggar kewajiban Penggugat sendiri kepada Tergugat (selaku Pihak Pertama dalam Kontrak) dan kewajiban Penggugat kepada Calon Pembeli yang dibawa Penggugat. Kewajiban Penggugat pada calon pembeli adalah membangun villa sesuai desain dan waktu penyelesaian yang telah disepakati diantaranya. Penggugat sendiri mengakui kelalaiannya dalam surat gugatan angka 9 berikut:

- *Kavlingan A : ... dalam perjalanannya karena **pembangunan villa mulai tersendat karena keuangan dari Penggugat menyebabkan pembeli Gusti Ngurah Anom berencana batal membeli kavling A dan meminta dikembalikan uang miliknya ...***
- *Kavlingan C : ... proyek kavling C tersebut terjadi **perselisihan antara pembeli Titiek Ariani dan Penggugat ...***

Sehingga larinya calon pembeli Penggugat adalah murni karena kelalaian Penggugat sendiri. Penjualan yang dilakukan oleh Tergugat-pun adalah didasari pada kesepakatan dalam Kontrak. Tergugat dalam Kontrak mempunyai hak untuk mencari calon pembeli (*vide* Pasal III angka 3). Untuk itu dalil ini tidak memiliki pijakan yang jelas, maka Kami mohon pada Majelis Hakim yang memeriksa perkara untuk menolak dalil posita dan petitum yang berkaitan dan menyatakan gugatan ditolak.

7. Bahwa dalam dalil Posita Gugatan Penggugat angka 11 menyatakan bahwa Tergugat telah membawa pembeli kavling G atas nama Johannes Suthya, namun





sisanya pembayaran tidak dilakukan oleh Johannes Sutyha karena belum menerima sertifikat atas nama Johannes, dikarenakan sertifikat kavling G masih dalam penguasaan Turut Tergugat, maka seharusnya Penggugatlah yang melunasi sisa kredit di Turut tergugat tersebut dikarenakan Kredit yang diajukan Turut Tergugat atas nama Penggugat dan Menggunakan Kredit Revolving Loan atau jasa konstruksi dalam hal ini Jasa Konstruksi merupakan ranah kewenangan dari Penggugat bukan Tergugat .

8. Bahwa dalam dalil Posita Gugatan Penggugat angka 12 yang menyatakan bahwa Penggugat mengalami kerugian karena mengambil kasbon kepada Penggugat adalah dalil yang tidak berdasar dan tidak jelas. Karena PT Sinar Kubu Bali (Tergugat) sama sekali tidak pernah melakukan atau mengambil Kasbon.
9. Bahwa dalil Gugatan Penggugat angka 13 haruslah dikesampingkan karena tidak relevan dengan perkara *a quo*. Pembayaran atas pinjaman kredit sebagaimana dalam Perjanjian Kredit No. 106 tanggal 28-11-2013 memang menjadi kewajiban yang harus dilaksanakan oleh Penggugat karena penggugatlah yang meminjam uang tersebut kepada Turut Tergugat. Selain itu, dalam kontrak kerjasama pembangunan rumah tinggal, kewajiban Penggugat adalah melakukan pembangunan terhadap villa. Maka dari itu, hubungan pinjam meminjam tersebut tidak ada korelasinya sama sekali dengan Tergugat karena Tergugat dalam hal ini hanyalah sebagai penyedia tanah (*vide* Pasal 2 Kontrak Kerja Sama Pembangunan Rumah Tinggal tanggal 26 Juli 2013)
10. Bahwa dalil Penggugat angka 15 mencampuradukkan dua perbuatan hukum berbeda yang dikaitkan dengan unsur cacat kehendak dalam suatu perjanjian. Perbuatan hukum pertama adalah kerjasama antara Tergugat dengan Penggugat yang tertuang dalam Kontrak Kerjasama Pembangunan Rumah Tinggal tanggal 26 Juli 2013. Kemudian perbuatan hukum kedua adalah mengenai jual beli tanah oleh Tergugat dengan I Wayan Kardja. Dalam Kontrak Pasal II sangat jelas disepakati bahwa pola kerjasamanya adalah Tergugat menyediakan lahan dan Penggugat melakukan pengembangan/pembangunan. Tidak ada disepakati dalam Kontrak mengenai kepemilikan tanah sebagai milik Penggugat dan Tergugat. Selain itu, dalam AJB dengan I Wayan Kardja pun sangat jelas pembelinya tidak termasuk Penggugat. Dalam proses pembuatan Kontrak tidak ada unsur kesesatan, pemaksaan, penipuan dan penyalahgunaan keadaan. Proses dan isi Kontrak sangat terang dan jelas. Pembuatan perjanjian kerjasama telah memenuhi syarat-syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Kami tegaskan kembali bahwa Kontrak Kerjasama yang telah disepakati antara Tergugat dan Penggugat adalah



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

murni dari kesadaran masing-masing pihak dan tanpa adanya paksaan, kesesatan maupun penipuan dari pihak manapun. Motivasi masing-masing pihak mengikatkan diri dalam Kontrak Kerjasama adalah untuk mendapatkan keuntungan.

11. Bahwa nilai kerugian yang disebutkan dalam posita gugatan PENGUGAT secara materiil sangat tidak beralasan, dikarenakan:
  - a. Kerugian yang disebutkan hanya didasarkan pada sebuah asumsi.
  - b. Tidak didasarkan pada perhitungan-perhitungan yang jelas dan sah yang dibuat oleh pihak yang berkompeten (tidak ada hasil audit dari auditor independen).
  - c. Tidak terdapat rincian mengenai modal yang ditempatkan, biaya yang dikeluarkan untuk melakukan pembangunan sehingga perhitungan keuntungan dari penjualan villa belum dapat ditentukan.

Sehingga Posita Gugatan Penggugat angka 18 jo. Petitum Gugatan Penggugat angka 6 harus ditolak

12. Bahwa kerugian immateriil sejumlah Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) yang dibebankan kepada TERGUGAT adalah kerugian yang tidak beralasan, sebab disini sesungguhnya Tergugat yang merasa dirugikan dari segi waktu karena Penggugat sendiri tidak menyelesaikan kewajibannya. Sehingga kerugian immateriil harus ditolak.
13. Bahwa sesungguhnya TERGUGAT yang justru mengalami kerugian dalam perjanjian ini, dikarenakan PENGUGAT belum menyelesaikan kewajibannya yaitu menyelesaikan pembangunan villa sehingga menghambat penjualan terhadap bangunan villa.
14. Bahwa Petitum gugatan Penggugat mengenai tindakan pendahuluan karena objek yang dimintakan dalam posita harus terlebih dahulu dijelaskan dalam Posita, sedangkan dalam Posita gugatan Penggugat tidak dijelaskan alasan untuk melakukan sita. Sebagian objek yang dimintakan juga bukan lagi dalam penguasaan Tergugat. Berdasarkan hal tersebut petitum mengenai tindakan pendahuluan demi hukum harus dinyatakan ditolak.
15. Bahwa petitum gugatan mengenai dwangsom dan *uitvoerbaar bij voorraad* tidaklah beralasan maka harus dinyatakan ditolak. Sebab, penjatuhan dwangsom hanya dapat dijatuhkan terhadap permintaan putusan *condemnatoir* yang bukan merupakan pembayaran sejumlah uang. Sehingga berdasarkan Petitum gugatan Penggugat angka 6 yang meminta pembayaran sejumlah uang maka dwangsom dalam petitum gugatan penggugat harus dinyatakan ditolak. (*vide* Pasal 606a Rv).

Halaman 20 dari 33 Putusan Nomor 1125/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bahwa berdasarkan seluruh uraian bantahan diatas maka seluruh gugatan Penggugat demi hukum harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima. Untuk itu Penggugat harus dihukum membayar seluruh biaya perkara *a quo* (*vide* Pasal 182 HIR *jo.* Pasal 193 RBG).

Berdasarkan seluruh uraian diatas, Tergugat memohon kepada yang terhormat Ketua Pengadilan Negeri Denpasar *c.q* Majelis Hakim Pemeriksa Perkara untuk memutuskan dengan amar sebagai berikut:

## I. Dalam Eksepsi

1. Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Denpasar tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *aquo*;
3. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

## II. Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

ATAU

Mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) sesuai dengan kepatutan.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Turut Tergugat memberikan jawaban tertanggal 22 Februari 2022 pada pokoknya sebagai berikut :

### DALAM POKOK PERKARA:

- Bahwa **TURUT TERGUGAT** menolak dengan tegas seluruh dalil - dalil **PENGGUGAT** kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh **TURUT TERGUGAT** ;
- Bahwa memang benar PT. Sinar Tridatu Bali (**PENGGUGAT**) pernah tercatat sebagai debitur di BAGI sejak tanggal 28 November 2013, dengan fasilitas kredit awal berupa RL Menurun sebesar Rp. 6.000.000.000 (Enam Milyar Rupiah) untuk pengerjaan proyek Umalas Riverside Villas yang berlokasi di Desa Umalas Kerobokan Badung. Jangka waktu fasilitas kredit 28-11-2013 sd. 28-11-2014 Akta Perjanjian Kredit No. 106, tanggal 28-11-2013, dibuat dihadapan Evi Susanti Panjaitan, SH, Notaris di Kuta, Kabupaten Badung - Bali.
- Bahwa untuk menjamin pembayaran kembali dengan tertib sebagai jaminan atas fasilitas kredit tersebut di atas, **PENGGUGAT** telah menyerahkan jaminan berupa:
  1. Sertifikat Hak Milik No. 13974/Kerobokan, terletak di Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi bali, seluas 157 m2, tercatat atas nama **SI PUTU EKA TILIK ARIMBAWA**

Halaman 21 dari 33 Putusan Nomor 1125/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)



2. Sertifikat Hak Milik No. 13975/Kerobokan, terletak di Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi bali, seluas 200 m2, tercatat atas nama **SI PUTU EKA TILIK ARIMBAWA**
3. Sertifikat Hak Milik No. 13939/Kerobokan, terletak di Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi bali, seluas 194 m2, tercatat atas nama **SI PUTU EKA TILIK ARIMBAWA**
4. Sertifikat Hak Milik No. 13936/Kerobokan, terletak di Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi bali, seluas 229 m2, tercatat atas nama **SI PUTU EKA TILIK ARIMBAWA**
5. Sertifikat Hak Milik No. 13973/Kerobokan, terletak di Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi bali, seluas 152 m2, tercatat atas nama **SI PUTU EKA TILIK ARIMBAWA**
6. Sertifikat Hak Milik No. 13975/Kerobokan, terletak di Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi bali, seluas 229 m2, tercatat atas nama **SI PUTU EKA TILIK ARIMBAWA**
7. Sertifikat Hak Milik No. 13937/Kerobokan, terletak di Kelurahan Kerobokan, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi bali, seluas 194 m2, tercatat atas nama **SI PUTU EKA TILIK ARIMBAWA**

Keseluruhan jaminan telah dibebani Hak Tanggungan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 86/2015 tanggal 18 Agustus 2015, dibuat dihadapan Evi Susanti Panjaitan, S.H. Notaris di Kuta, Kabupaten Badung - Bali dan telah terdaftar dalam Surat Hak Tanggungan (SHT) Peringkat I No. 6087/2015 tanggal 2 september 2015

- Bahwa dikarenakan kondisi proyek saat itu belum selesai **PENGUGAT** mengajukan perpanjangan fasilitas kredit dan disetujui **TURUT TERGUGAT** dengan fasilitas RL Menurun dan jangka waktu 28-11-2014 sd. 28-11-2015;
- Bahwa memang benar adanya pengalihan kavling A dan kavling E, kavling A dan kavling E keluar dari jaminan PT Sinar Tridatu Bali.

#### **DALAM POKOK PERKARA**

1. Bahwa **TURUT TERGUGAT** menolak dengan tegas seluruh dalil **PENGUGAT** kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh **TURUT TERGUGAT**;
  2. Menghukum **PENGUGAT** untuk membayar biaya perkara
- Atau, apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat dan Turut Tergugat tersebut, Penggugat mengajukan Repliknya tertanggal 9 Maret 2022;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap Replik Penggugat tersebut, Tergugat mengajukan Dupliknya tertanggal 16 Maret 2022 dan Turut Tergugat mengajukan Dupliknya tertanggal 23 Maret 2022;

Menimbang, bahwa untuk selanjutnya meneguhkan dalil-dalil gugatannya, Kuasa Penggugat dipersidangan telah mengajukan surat - surat bukti sebagai berikut :

1. Fotokopi Akta No.154 tanggal 23 Mei 2012 tentang Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. SINAR TRIDATU, diberi tanda P-1a ;
2. Fotokopi Surat Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT. Sinar Tridatu Bali, No. AHU-AH.01.03-0943299, tanggal 18 Juni 2015, diberi tanda P-1b1;
3. Fotokopi Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia RI, No. AHU-38028.AH.01.01 tahun 2012, tanggal 16 Juli 2012, bertanda P-1b2;
4. Fotokopi Surat Tanda Daftar Perusahaan tanggal 17 pebruari 2014, bertanda P-1b3;
5. Fotokopi Surat Izin Usaha Perdagangan (SIUP) Kecil, tanggal 17 Februari 2014, bertanda P-1b4;
6. Fotokopi Surat Keterangan Tempat Usaha No. 38/IV/2013, tanggal 11 April 2013, bertanda P-1b5;
7. Fotokopi Akta No.302 Tanggal 31 Oktober 2012 tentang Pernyataan Berita Acara Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham Perseroan Terbatas, diberi tanda P-1c;
8. Fotokopi Akta No.48 tanggal 12 Juni 2015 tentang Pernyataan Berita Acara Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham Perseroan Terbatas, diberi tanda P-1d;
9. Fotokopi Surat Form Pengajuan Pembayaran dari PT. Sinar Tridatu Bali, tanggal 4 Februari 2014, diberi tanda P-2a.1;
10. Fotokopi Surat Form Pengajuan Pembayaran dari PT. Sinar Tridatu Bali, tanggal 28 Januari 2014, diberi tanda P-2a.2;
11. Fotokopi Kwitansi PT. Sinar Tridatu Bali, tanggal 30 Nopember 2013, diberi tanda P-2a.3;
12. Fotokopi Kwitansi PT. Sinar Tridatu Bali, tanggal 8 Nopember 2013, diberi tanda P-2a.4;
13. Fotokopi Kwitansi PT. Sinar Tridatu Bali, tanggal 14 Nopember 2014, diberi tanda P-2a.5;
14. Fotokopi Surat Form Pengajuan Pembayaran dari PT. Sinar Tridatu Bali, tanggal 6 April 2014, diberi tanda P-2a.6;

Halaman 23 dari 33 Putusan Nomor 1125/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

15. Fotokopi Kwitansi PT. Sinar Tridatu Bali, tanggal 7 Maret 2014, diberi tanda P-2a.7;
16. Fotokopi SHM Nomor 13553/Badung atas nama I Wayan Kardja seluas 1.600M2, diberi tanda P-2b;
17. Fotokopi Kontrak Kerjasama Pembangunan Rumah Tinggal pada hari Jumat tertanggal 26 Juli 2013, diberi tanda P-3;
18. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 13973, an. Si Putu Eka Tilik Arimbawa, diberi tanda P-4a;
19. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No.13974 Luas 157 M2 atas nama SI PUTU EKA TILIK ARIMBAWA (Kav.B), diberi tanda P-4b;
20. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No.13975 Luas 200 M2 atas nama SI PUTU EKA TILIK ARIMBAWA (Kav.B), diberi tanda P-4c;
21. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 13939, an. Si Putu Eka Tilik Arimbawa, diberi tanda P-4d;
22. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No.13938 Luas 200 M2 atas nama SI PUTU EKA TILIK ARIMBAWA (Kav.B), diberi tanda P-4e;
23. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No.13937 Luas 194 M2 atas nama SI PUTU EKA TILIK ARIMBAWA, diberi tanda P-4f;
24. Fotokopi Sertifikat Hak Milik No.13936 Luas 200 M2 atas nama SI PUTU EKA TILIK ARIMBAWA (Kav.G), diberi tanda P-4g;
25. Fotokopi Perjanjian Kredit Nomor 106 tertanggal 28-11-2013 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Evi Susanti Panjaitan antara Penggugat dan Turut Tergugat, diberi tanda P-5;
26. Fotokopi Surat Pemberitahuan Turut Tergugat Kepada Penggugat, diberi tanda P-6;
27. Fotokopi Surat Pengadilan Negeri Denpasar Kelas IA Nomor: W.24.U1/496/HK.02/1/2020 tentang Pemberitahuan Sita Eksekusi, diberi tanda P-7;
28. Fotokopi Surat Perjanjian tertanggal 1 Desember 2015, diberi tanda P-8;
29. Fotokopi Akta Pengakuan Hutang No. 19 yang dibuat di Notaris/PPAT Gusti Ayu Mas Seri Lestari P, S.H.,M.kn., tanggal 24 Juni 2014, diberi tanda P-9a;
30. Fotokopi Kwitansi tanggal 31 Maret 2017, diberi tanda P-9b;
31. Fotokopi Kwitansi tanggal 17 Maret 2016, diberi tanda P-10.a;
32. Fotokopi Surat Penagihan Pengembalian Uang No. 00024/STD/II/2015, tanggal 24 Nopember 2015, diberi tanda P-10.b;
33. Fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah dan Tanah No.06/PPJB/STB/URV/II/2013, diberi tanda P-11;

Halaman 24 dari 33 Putusan Nomor 1125/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

34. Fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah dan Tanah No.03/PPJB/STB/KPR/XI/2013, diberi tanda P-12;
35. Fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah dan Tanah No.02/PPJB/STB/URV/IX/2013, diberi tanda P-13;
36. Fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah dan Tanah No.04/PPJB/STB/URV/XII/2013, diberi tanda P-14;
37. Fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah dan Tanah No.07/PPJB/STB/URV/I/2014, diberi tanda P-15;
38. Fotokopi Surat bertuliskan tangan dari PT. Sinar Tridatu bali, tanpa tanggal, diberi tanda P-16;
39. Fotokopi Surat Pernyataan Pengakuan Hutang tanggal 26 Maret 2015, diberi tanda P-17;
40. Fotokopi Surat Pernyataan bertuliskan tangan tanggal 19 Maret 2017, diberi tanda P-18;
41. Fotokopi Surat dari Bank Artha Graha tanggal 22 Februari 2017, No. SK/471/SUBDIT-SAM/II/2017, diberi tanda P-19;
42. Fotokopi Surat dari Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Denpasar No. S.596/WKN.14/KNL.01/2017, tanggal 30 Januari 2017, diberi tanda P-20 ;
43. Fotokopi Surat Fricelist, per September 2013, diberi tanda P-21;
44. Fotokopi Kwitansi No. 01426, tanggal 15 Agustus 2013, diberi tanda P-22.a
45. Fotokopi Kwitansi No. 01437, tanggal 22 Agustus 2013, diberi tanda P-22.b;
46. Fotokopi Kwitansi No. 01213, tanggal 27 Agustus 2013, diberi tanda P-22.c;
47. Fotokopi Kwitansi No. 01004, tanggal 9 September 2013, diberi tanda P-22.d;
48. Fotokopi Kwitansi No. 01268, tanggal 18 Oktober 2013, bertanda P-22.e;
49. Fotokopi Kwitansi No. 01313, tanggal 21 Oktober 2013, diberi tanda P-22.f;
50. Fotokopi Kwitansi No. 01322, tanggal 28 Oktober 2013, diberi tanda P-22.g;
51. Fotokopi Kwitansi No. 01271, tanggal 31 Oktober 2013, diberi tanda P-22.h;
52. Fotokopi Kwitansi No. 01421, tanggal 7 Nopember 2013, diberi tanda P-22.i;
53. Fotokopi Surat Form Pengajuan Pembayaran dari PT. Sinar Tridatu Bali, tanggal 2 Desember 2013, diberi tanda P-22.j1;
54. Fotokopi Konfirmasi Transaksi dari Bank Danamon tanggal 12 Februari 2013, diberi tanda P-22.j2;
55. Fotokopi Transfer tanggal 2 Desember 2013, diberi tanda P-22.j3;
56. Fotokopi Kwitansi dari PT. Sinar Tridatu Bali tanggal 18 Desember 2013, diberi tanda P-22.k1;
57. Fotokopi Penyerahan Cek dari Bank Mandiri tanggal 17 Desember 2013, diberi tanda P-22.k2;

Halaman 25 dari 33 Putusan Nomor 1125/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

58. Fotokopi Penyerahan Cek dari Bank Mandiri tanggal 17 Desember 2013, diberi tanda P-22.k3;
59. Fotokopi Kwitansi dari PT. Sinar Tridatu Bali tanggal 23 Januari 2014, diberi tanda P-23.a;
60. Fotokopi Kwitansi dari PT. Sinar Tridatu Bali, diberi tanda P-23.b;
61. Fotokopi Surat Form Pengajuan Pembayaran dari PT. Sinar Tridatu Bali, tanggal 28 Januari 2014, diberi tanda P-23.c1;
62. Fotokopi Surat Kompirmasi Transaksi dari Bank Danamon, diberi tanda P-23.c2;
63. Fotokopi Kwitansi dari PT. Sinar Tridatu Bali, tanggal 25 Februari 2014, diberi tanda P-23.d;
64. Fotokopi Kwitansi dari PT. Sinar Tridatu Bali, tanggal 26 Februari 2014, diberi tanda P-23.e1;
65. Fotokopi Penyerahan Cek dari Bank Mandiri, tanggal 25 Februari 2014, diberi tanda P-23.e2;
66. Fotokopi Kwitansi dari PT. Sinar Tridatu Bali, tanggal 28 Mei 2014, diberi tanda P-23.f1;
67. Fotokopi Pembayaran Cek dari PT. Bank Artha Graha Internasional Tbk. tanggal 26 Mei 2014, diberi tanda P-23.f 2;
68. Fotokopi Kwitansi dari PT. Sinar Tridatu Bali, tanggal 2 Juni 2014, diberi tanda P-23.g;
69. Fotokopi Kwitansi dari PT. Sinar Tridatu Bali, tanggal 21 Juli 2014, diberi tanda P-23.h 1;
70. Fotokopi Kwitansi dari PT. Sinar Tridatu Bali, tanggal 21 Juli 2014, diberi tanda P-23.h 2;
71. Fotokopi Kwitansi dari PT. Sinar Tridatu Bali, tanggal 23 Oktober 2014, diberi tanda P-23.i 1;
72. Fotokopi Kwitansi, tanggal 23 Oktober 2014, diberi tanda P-23.i 2;
73. Fotokopi Penyerahan Cek dari Bank Mandiri, tanggal 23 Oktober 2014, diberi tanda P-23.i 3;
74. Fotokopi Kwitansi dari PT. Sinar Tridatu Bali, tanggal 24 Oktober 2014, diberi tanda P-23.j 1;
75. Fotokopi Setoran / Transefer / Kliring / Inkaso dari Bank Mandiri, diberi tanda P-23.j 2;
76. Fotokopi Surat Form Pengajuan Pembayaran dari PT. Sinar Tridatu Bali, tanggal 21 Oktober 2014, diberi tanda P-23.k 1;
77. Fotokopi Penyerahan Cek dari Bank Mandiri, tanggal 21 Oktober 2014, diberi tanda P-23.k 2;

Halaman 26 dari 33 Putusan Nomor 1125/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

78. Fotokopi Bukti Setoran dari Bank BCA, diberi tanda P-23.k 3;
79. Fotokopi Kwitansi dari PT. Sinar Tridatu Bali, tanggal 27 Oktober 2014, diberi tanda P-23.l 1;
80. Fotokopi Penyerahan Cek dari Bank BRI tanggal 27 Oktober 2014, diberi tanda P-23.l 2;
81. Fotokopi Bukti Setoran / Transfer / Kliring / Inkaso dari Bank Mandiri tanggal 27 Oktober 2014, diberi tanda P-23.l 3;
82. Fotokopi Kwitansi dari PT. Sinar Tridatu Bali, tanggal 29 Oktober 2014, diberi tanda P-23.m 1;
83. Fotokopi Penyerahan Cek Bank Mandiri tanggal 28 Oktober 2014, diberi tanda P-23.m 2;
84. Fotokopi Kwitansi dari PT. Sinar Tridatu Bali, tanggal 15 Desember 2014, diberi tanda P-23.n 1;
85. Fotokopi Surat Form Pengajuan Pembayaran dari PT. Sinar Tridatu Bali, tanggal 15 Desember 2014, diberi tanda P-23.n 2;
86. Fotokopi Kwitansi No. 0063, tanpa tanggal, diberi tanda P-24;

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat tersebut telah bermeterai cukup, dan setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya / salinan aslinya, kecuali bukti P-1a, P-1c, P-1d, P-2b, P-4a, P-4b, P-4c, P-4d, P-4e, P-4f, P-4g, P-5, P-6, dan P-8, P-9a, P-10.b, P-12, P-16, P-19, P-20, P-21 merupakan fotokopi dari fotokopi yang dilegalisir atau fotokopi dari print out, tanpa diperlihatkan aslinya;

Menimbang, bahwa Penggugat tidak mengajukan saksi sekalipun Majelis Hakim telah memberikan haknya untuk itu ;

Menimbang, bahwa Tergugat untuk menguatkan dalil sangkalan telah mengajukan alat bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Salinan Akta Pendirian PT. Sinar Kubu Bali, tanggal 20 Maret 2013, No. 14, diberi tanda T-1;
2. Fotokopi Salinan Akte Pendirian Perseroan Terbatas PT. Sinar Tridatu Bali, tanggal 23 Mei 2012, No. 154, bertanda T-2;
3. Fotokopi Surat Kontrak Kerja Pembangunan Rumah Tinggal PT Tridatu Bali dengan PT Sinar Kubu Bali, bertanda T-3;
4. Fotokopi Akte Jual Beli No. 62/2013, tanggal 8 Nopember 2013, bertanda T-4;
5. Fotokopi Surat Rekapitulasi Proyek Villa Bumbak, bertanda T-5;
6. Fotokopi Surat Tanda Terima tertanggal 9 Nopember 2020, diberi tanda T-6;
7. Fotokopi Surat Keterangan Lunas Fasilitas Kredit, tanggal 7 Desember 2020, diberi tanda T-7;

#### Disclaimer

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



Menimbang bahwa fotokopi bukti surat tersebut telah bermeterai cukup, dan setelah dicocokkan ternyata sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T-1, T-2 dan T-3 merupakan fotokopi dari fotokopi / fotokopi sesuai Print out tanpa diperlihatkan surat aslinya;

Menimbang, bahwa Tergugat tidak mengajukan saksi dalam perkara ini sekalipun Majelis Hakim telah memberikan haknya untuk itu ;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat tidak mengajukan bukti baik surat maupun saksi dalam perkara ini sekalipun Majelis Hakim telah memberikan haknya untuk itu;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat (PS) terhadap tanah yang menjadi obyek perjanjian yang dilaksanakan pada tanggal 15 Juli 2022 sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa para pihak telah mengajukan kesimpulan masing-masing tertanggal 1 Agustus 2022;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan, untuk menyingkat putusan 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 Tergugat didalam jawabannya selain mengajukan eksepsi tentang kewenangan mengadili (kompetensi) absolut yang telah diputus dengan putusan sela pada tanggal 18 April 2022 yang amarnya berbunyi :

1. Menolak eksepsi Tergugat ;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Denpasar berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara nomor : 1125/Pdt.G/2021/PN.Dps ;
3. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan persidangan ;
4. Menangguk biaya perkara hingga putusan akhir ;

pihak Tergugat juga mengajukan eksepsi lainnya yang bukan mengenai kewenangan mengadili baik secara relatife maupun absolut yakni sebagai berikut:

1. Eksepsi Obscuur Libel;
2. Eksepsi Prosesual Diluar Eksepsi Kompetensi;
3. Eksepsi Hukum Materiil;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan dari Pasal 162 R.bg maka terhadap eksepsi-eksepsi tersebut akan dipertimbangkan bersama-sama dengan pokok perkara ;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mencermati materi eksepsi Tergugat dan tanggapan Penggugat atas eksepsi tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

## Ad.1. Eksepsi Tergugat tentang Gugatan Penggugat Obscuur Libel

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat yang menyatakan gugatan Penggugat Obscuur Libel didasarkan atas alasan-alasan sebagai berikut:

- a. Dalam surat gugatan yang menjadi Tergugat adalah PT Sinar Kubu Bali dengan Direktur Si Putu Eka Tilik Arimbawa, namun pada posita gugatan Penggugat telah mendudukan Si Putu Eka Tilik Arimbawa sebagai subyek hukum perseorangan bukan sebagai representatif PT Sinar Kubu Bali sebagai badan hukum mandiri, sehingga tidak jelas kedudukan Si Putu Eka Tilik Arimbawa dalam perkara ini;
- b. Dalam surat gugatan Penggugat telah mencampuradukkan rumusan tentang perbuatan melawan hukum dan wanprestasi, karena pada awal uraian posita gugatan Penggugat telah merumuskan hubungan kontraktual antara Penggugat dan Tergugat sebagaimana tertuang dalam kontrak, namun pada bagian akhir posita gugatan Penggugat merumuskan perbuatan melawan hukum, dan pada petitum gugatan Penggugat juga meminta untuk menyatakan Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum, sehingga gugatan Penggugat menjadi tidak jelas (obscur libel);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati gugatan aqo, Penggugat telah mendudukan badan hukum PT Sinar Kubu Bali (Tergugat) sebagai subyek hukum yang diwakili oleh Si Putu Eka Tilik Arimbawa selaku Direktur PT Sinar Kubu Bali, telah mengadakan hubungan hukum dengan Penggugat yang dituangkan dalam Kontrak Kerjasama Pembangunan Rumah Tinggal pada hari Jumat tertanggal 26 Juli 2013, dimana Pihak Pertama (Tergugat) menyediakan lahan seluas 16 are (1.600 M2) dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 13553/Badung, terletak di Jalan Bumbak, Kerobokan, Kuta Utara - Badung atas nama I Wayan Kardja sedangkan Pihak Kedua (Penggugat) sebagai Team manajemen pengembang dan pembangunan perencanaan marketing, infrastruktur dan villa contoh, yang dalam pelaksanaan perjanjian kerja sama tersebut Penggugat telah membangun 7 Unit Villa di obyek tersebut (kavling A sampai G) yang sebelum terjualnya kavling-kavling tersebut telah dijadikan jaminan dan dilekatkan Hak Tanggungan pada PT. BANK ARTHA GRAHA INTERNASIONAL,Tbk. (Turut Tergugat);

Halaman 29 dari 33 Putusan Nomor 1125/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 menurut Penggugat dalam pelaksanaan kontrak kerja sama tersebut, Tergugat telah melakukan perbuatan yang merugikan Penggugat, yaitu: menjual secara sepihak (pribadi) kavling A dengan mengambil dan menebus sendiri SHM pada Turut Tergugat, secara sepihak (pribadi) menerima pembayaran penjualan kavling C, menjual secara sepihak (pribadi) dan menebus sendiri SHM pada Turut Tergugat serta membawa sendiri semua uang penjualan kavling E, secara sepihak (pribadi) membawa sendiri semua uang hasil pengelolaan kavling F, selain itu tidak menyerahkan kavling G yang sudah dibayar oleh pembeli, padahal dalam kontrak kerjasama telah disepakati bahwa yang dibagi adalah propit dari hasil penjualan unit kavling A sampai kavling G;

Menimbang, bahwa dalam hal Penggugat menganggap Tergugat telah mengingkari perjanjian yang telah disepakati, maka tuntutan Penggugat atas perbuatan Tergugat yang ingkar janji (wanprestasi) harus diajukan melalui gugatan tentang wanprestasi bukan melalui gugatan tentang perbuatan melawan hukum, karena perbuatan Tergugat tersebut adalah berkaitan dengan hubungan kontraktual antara Penggugat dengan Tergugat yang dituang dalam Kontrak Kerjasama Pembangunan Rumah Tinggal tanggal 26 Juli 2013;

Menimbang, bahwa selain menguraikan perbuatan Tergugat yang mengingkari perjanjian kerja sama, Penggugat juga menguraikan perbuatan Tergugat yang merugikan Penggugat, yaitu: telah memakai uang sebesar Rp.5.495.393.000 (lima milyar empat ratus sembilan puluh lima juta tiga ratus sembilan puluh tiga ribu rupiah) untuk pembayaran pelunasan tanah SHM Nomor 13553/Badung atas nama I Wayan Kardja seluas 1.600M2, namun Tergugat menyatakan bahwa obyek SHM Nomor 13553/Badung atas nama I Wayan Kardja seluas 1.600M2 adalah milik pribadinya, dan menjual secara sepihak (pribadi) kavling A dan Kavling E serta membawa sendiri uang hasil penjualannya yang dibangun di obyek tersebut, dimana perbuatan Tergugat tersebut adalah perbuatan melawan hukum, dan perbuatan Turut Tergugat yang membantu, memberi ijin dan memproses pengambilan SHM kavling A kepada Tergugat menurut Pengugat adalah perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa dari uraian surat gugatan tersebut, Penggugat telah mencampuradukan pertanggungjawaban Tergugat Si Putu Eka Tilik Arimbawa selaku pribadi dan selaku Direktur yang mewakili kepentingan PT Sinar Kubu Bali, sedangkan pertanggung jawaban subyek hukum orang perorangan dengan badan hukum masing-masing berdiri sendiri, sehingga menjadi tidak jelas hal-hal yang harus dipertanggung jawabkan oleh PT. Sinar Kubu Bali sebagai badan hukum dan Si Putu Eka Tilik Arimbawa selaku pribadi;

Halaman 30 dari 33 Putusan Nomor 1125/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 selain itu dalam surat gugatan aquo terdapat dua perbuatan hukum yang dipersalkan oleh Penggugat, yaitu: perbuatan Tergugat yang tidak menepati perjanjian kerja sama yang disepakati (ingkar janji/wanprestasi), dan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat yang dianggap merugikan Penggugat, dimana wanprestasi yang diatur dalam Pasal 1243 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan perbuatan melawan hukum yang diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata adalah dua perbuatan yang masing-masing berdiri sendiri dan substansi maupun konsekwensi hukum dari kedua perbuatan tersebut adalah berbeda;

Menimbang, bahwa gugatan tentang wanprestasi dan gugatan tentang perbuatan melawan hukum harus diselesaikan secara tersendiri dan tidak dapat digabung dalam satu gugatan, hal mana telah ditegaskan oleh Yurisprudensi Mahkamah Agung RI (vide Putusan Mahkamah Agung RI No.1875 K/Pdt/1984 tanggal 24 April 1986 jo. Putusan Mahkamah Agung RI No.879/K/Pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001), yang memuat kaidah hukum bahwa gugatan tentang wanprestasi dengan gugatan tentang perbuatan melawan hukum yang diajukan dalam satu gugatan, tidak sesuai dengan tertib beracara dan karenanya gugatan yang demikian dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, eksepsi Tergugat pada angka 1 (satu) yang menyatakan gugatan Penggugat tidak jelas (obscur libel) adalah beralasan hukum dan karenanya dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena materi eksepsi Tergugat pada angka 1 dikabulkan, maka terhadap materi eksepsi Tergugat pada angka 2 dan 3 tidak perlu dipertimbangkan lagi;

## **Dalam Pokok Perkara**

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

Menimbang, bahwa dalam eksepsi di atas Majelis Hakim telah berpendapat bahwa gugatan Penggugat adalah tidak jelas (obscur libel) dan tidak sesuai dengan tertib hukum acara perdata, maka materi pokok perkara maupun bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak jelas (obscur libel) dan tidak sesuai tertib hukum acara perdata, maka gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Halaman 31 dari 33 Putusan Nomor 1125/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 oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka Penggugat berada pada pihak yang kalah dan karena itu pula harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan, ketentuan dalam Hukum Acara Perdata (R.Bg) dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI serta peraturan perundang-undangan lainnya yang berkenaan dengan perkara ini;

## MENGADILI:

### Dalam Eksepsi

- Mengabulkan eksepsi Tergugat tersebut;

### Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini ditetapkan sejumlah Rp2.675.000,- (dua juta enam ratus ribu tujuh puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar, pada hari **Jumat**, tanggal **12 Agustus 2022**, oleh kami **I Wayan Eka Mariarta, S.H., M.Hum.** sebagai Hakim Ketua, **Ida Ayu Nyoman Adnya Dewi, SH. M.H.** dan **Yogi Rachmawan, S.H., M.H.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 1125/Pdt.G/2021/PN Dps tanggal 31 Maret 2022, putusan tersebut pada hari Senin, tanggal 22 Agustus 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum secara eccourt oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, **I Made Diartika, S.H.**, sebagai Panitera Pengganti dan Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat dan Kuasa Turut Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

t.t.d.

t.t.d.

Ida Ayu Nyoman Adnya Dewi, S.H., M.H.

I Wayan Eka Mariarta, S.H., M.Hum.

t.t.d.

Yogi Rachmawan, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

t.t.d.

I Made Diartika, S.H.

Halaman 32 dari 33 Putusan Nomor 1125/Pdt.G/2021/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Perincian biaya :

Pendaftaran .....	:	Rp	30.000,00;
Proses .....	:	Rp	50.000,00;
Penggandaan berkas .....	:	Rp	35.000,00;
PNBP .....	:	Rp	40.000,00;
Panggilan .....	:	Rp	1.750.000,00;
Pemeriksaan setempat .....	:	Rp	750.000,00;
Meterai .....	:	Rp	10.000,00;
Redaksi .....	:	Rp	10.000,00;
Jumlah	:	Rp	2.675.000,00;

(dua juta enam ratus tujuh puluh lima ribu rupiah);