



PUTUSAN

Nomor 211/Pdt.G/2020/PN Gin

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

**Davide Brocchetto**, bertempat tinggal di 43 How Sun Walk, Singapore dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Eka Sulistiowati, S.H., M.H., Dkk** Advokat yang berkantor di Jalan Raya Semer No. 61, Kerobokan, Kuta Utara, Badung berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 13 Juli 2020 dan telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Gianyar pada tanggal 2 September 2020 dengan nomor : 409/2020, sebagai Penggugat;

Lawan

**I Made Punia**, bertempat tinggal di Br. Bangkiangsidem, Desa Keliki, Kecamatan Tegallalang, Kab. Gianyar, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **I Wayan Suardana, S.H., Dkk** Advokat yang berkantor di Jalan WR. Supratman Gang Lilacita No. 1 Kesiman, Denpasar-Bali berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 21 September 2020 dan telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Gianyar pada tanggal 2 Oktober 2020 dengan nomor : 457/2020 sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

- Telah membaca berkas perkara ini;
- Telah mempelajari bukti surat-surat yang bersangkutan;
- Telah mendengar keterangan saksi-saksi;
- Telah memeriksa dan memperhatikan segala sesuatunya selama pemeriksaan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA

Halaman 1 dari 55 Halaman

Putusan Nomor 211/Pdt.G/2020/PN Gin



Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 14 Agustus 2020 yang telah diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gianyar pada tanggal 18 Agustus 2020 dalam Register Nomor 211/Pdt.G/2020/PN Gin, telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat dengan dalil-dalil gugatan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat mengenal Tergugat sekitar tanggal 13 April 2018, dimana saat itu Penggugat sedang berlibur di Bali dan menginap di lokasi dekat dengan lokasi penginapan milik Tergugat.
2. Bahwa saat Penggugat mampir untuk menanyakan apakah ada kamar kosong di penginapan Tergugat, kemudian Penggugat diajak oleh Tergugat untuk melihat proyek konstruksi 2 (dua) unit vila milik Tergugat. Di saat yang sama Tergugat menawarkan dan meyakinkan Penggugat untuk mau berinvestasi atau menanamkan modalnya pada proyek Tergugat dimaksud, dengan nilai sebesar sebesar Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah).
3. Bahwa atas investasi tersebut, Tergugat menjanjikan bahwa Penggugat akan mendapatkan keuntungan berupa:
  - a. Apabila konstruksi vila telah selesai, Penggugat berhak untuk menempati 1 (satu) unit vila secara gratis selama 1 (satu) tahun;
  - b. Untuk masa sewa selanjutnya, Penggugat akan diberikan harga sewa khusus dibawah harga normal, yakni sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah)/tahun /unit vila;
4. Bahwa setelah mempertimbangkan penawaran Tergugat disertai iming-iming keuntungan yang dijanjikan, dilandasi dengan kepercayaan Penggugat kepada Tergugat, kemudian Penggugat setuju menginvestasikan uangnya untuk penyelesaian proyek konstruksi 2 (dua) vila dimaksud, yang konstruksinya dimulai sekitar bulan Mei 2018.

No	Tanggal	Dana yang ditransfer SGD (Dolar Singapura)	Biaya transfer SGD (Dolar Singapura)	Total
1	7 Juni 2018	4.850	30	4.880
2	2 Agustus 2018	4.650	30	4.680
3	3 September 2018	5.750	30	5.780
4	9 Oktober 2018	1.850	30	1.880
5	12 November 2018	5.080	30	5.110
6	12 Desember 2018	3.595	30	3.625

Halaman 2 dari 55 Halaman

Putusan Nomor 211/Pdt.G/2020/PN Gin



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7	18 April 2019	232	-	232
8	19 Juni 2019	347	-	347
9	18 Januari 2020	717	-	717
<b>TOTAL</b>				<b>27.251</b>

5. Bahwa terkait investasi dimaksud, Penggugat telah mengirimkan sejumlah uang melalui transfer ke rekening milik Tergugat pada Bank BCA, dengan nomor rekening 1350454655 atas nama I Made Punia, dengan perincian sebagai berikut:

6. Bahwa selain transfer uang sebagaimana dimaksud pada angka 5 di atas, Penggugat juga berinvestasi dalam bentuk pembelian bahan-bahan material bangunan untuk 2 (dua) unit vila tersebut, adapun rincian jumlah uang dan material yang dikeluarkan adalah sebagai berikut:

No	Tanggal	Biaya (Rp/Rupiah)	Biaya (SGD/Dolar Singapura)	Biaya transfer (SGD/Dolar Singapura)	Biaya (USD/Dolar Amerika)	Keterangan
1	4 September 2018		630.31			Depo Bagoes Bangunan
2	4 September 2018		482.72			Depo Bagoes Bangunan
3	4 September 2018		482.72			Depo Bagoes Bangunan
4	5 September 2018		111.19			Cahaya Surya Listrik
5	25 September 2018		2,100	30		Sani Prada Ubud
6	1 Oktober 2018				330	Material cat
7	10 Oktober 2018		660.44	30		Bamboo Pure
8	12 Oktober 2018		2,300	30		Sani Prada

Halaman 3 dari 55 Halaman

Putusan Nomor 211/Pdt.G/2020/PN Gin



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

						Ubud
9	26 Oktober 2018	Rp. 4.356.000,-				Material listrik
10	4 Desember 2018	Rp. 12.394.500,-				Sani Prada Ubud
11	5 Desember 2018		572.34			Sani Prada Ubud
12	7 Desember 2018		443.33			Sani Prada Ubud
13	30 Januari 2019		105.91			Depo Bagus Bangunan
14	30 Januari 2019		293.79			Depo Bagus Bangunan
15	20 Maret 2019	Rp. 20.000.000,-				Lemari Dapur
16	13 Februari 2019		201.13			Depo Bagoes Bangunan
17	14 Februari 2019		108.9			Depo Bagoes Bangunan
18	14 Februari 2019		822.09			Bianco Interior
19	19 Februari 2019	Rp. 10.000.000,-				Pembayaran Tukang
20	20 Februari 2019	Rp. 16.000.000,-				Sani Prada Ubud
21	22 Februari 2019	Rp. 126.700.000,-				Bianco Interior
22	22 Februari 2019		186.83			Depo Bagoes Bangunan
23	25 Februari 2019		197.97			Sani Prada

Halaman 4 dari 55 Halaman

Putusan Nomor 211/Pdt.G/2020/PN Gin



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

						Ubud
24	13 Maret 2019	Rp. 1.533.000,-				Luna Rattan
25	18 Maret 2019	Rp. 15.986.200,-				Lampu dan cermin hias
26	18 Maret 2019	Rp. 17.800.000,-				Jacuzzi dan biaya pemasangan
27	18 Maret 2019	Rp. 4.000.000,-				Pompa Air
28	18 Maret 2019	Rp. 2.150.000,-				Sani Prada Ubud
29	25 Maret 2019	Rp. 8.000.000,-				Pembelian 2 kulkas dan 2 dispenser
31	13 April 2019	Rp. 795.000,-				Luna Rattan
33	15 April 2019	Rp. 6.294.400,-				Pembelian Cat
34	16 April 2019	Rp. 3.000.000,-				Bianco Interior
35	25 April 2019	Rp. 1.495.000,-				Luna Rattan
36	30 April 2019	Rp. 10.000.000,-				Tukang untuk memban gun dinding di dalam vila
37	4 Juni 2019			1,642		Jasa pemasangan ornamen t bambu
38	26 Juni 2019	Rp. 20.000.000,-				Jasa pemasangan ornamen

Halaman 5 dari 55 Halaman

Putusan Nomor 211/Pdt.G/2020/PN Gin

#### 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)



						t bamboo
39	27 Juni 2019	Rp. 8.628.000,-				Korden
40	29 Juni 2019		1,447			Jasa pemasangan ornamen t bambu
41	29 Juni 2019		1,158			Bianco Interior
42	13 Agustus 2019		1,013.47			Water heater
<b>TOTAL</b>		<b>Rp. 289.132.100,-</b>	<b>14.960,14</b>	<b>90</b>	<b>330</b>	

7. Bahwa jumlah keseluruhan investasi yang telah dikeluarkan oleh Penggugat sebagaimana angka 5 dan 6 adalah sebagai berikut:

Keterangan	SGD	USD	Rp.
Uang tunai	27.251	-	-
Material + biaya transfer	15.050,14	330	Rp. 279.132.100,-
<b>TOTAL</b>	<b>42.301,14</b>	<b>330</b>	<b>Rp. 289.132.100,-</b>

8. Bahwa dikarenakan Penggugat tidak selalu berada di Bali dan/atau di lokasi proyek konstruksi vila Tergugat untuk melihat dan mengawasi pekerjaan konstruksi yang dilakukan oleh Tergugat, hal ini kemudian dimanfaatkan Tergugat untuk menyalahgunakan bahan-bahan material yang dibeli oleh Penggugat untuk membangun 2 (dua) unit vila lainnya milik Tergugat. Alangkah terkejutnya Penggugat ketika mengetahui bahwa Tergugat yang sedianya hanya membangun 2 (dua) unit vila malahan menjadi 4 (empat) unit vila, tanpa pemberitahuan kepada Penggugat. Tentu saja perubahan proyek konstruksi dari 2 unit vila menjadi 4 unit vila berdampak langsung pada membengkaknya biaya konstruksi dan tertundanya penyelesaian proyek dimaksud.

9. Bahwa selain daripada itu, itikad tidak baik Tergugat juga terlihat dengan tindakan mengelabui pemasangan meter listrik dan air untuk ke-4 (ke empat) vila dimaksud dan membebankan biaya sepenuhnya kepada

Halaman 6 dari 55 Halaman

Putusan Nomor 211/Pdt.G/2020/PN Gin



Penggugat, sehingga Penggugat harus membayar tagihan listrik dan air yang sangat besar atas pemakaian ke-4 (ke empat) vila dimaksud.

10. Bahwa Penggugat juga telah berkali-kali mencoba membicarakan dan meminta Tergugat untuk mendirikan perseroan atau menandatangani perjanjian yang diperlukan atas kerjasama untuk pembangunan 2 (dua) unit vila tersebut, namun berkali-kali juga Tergugat dengan berbagai alasan selalu menolak permintaan Penggugat.

11. Bahwa segala bentuk tindakan Tergugat termasuk intimidasi yang dilakukan membuat Penggugat tidak tahan dan tidak nyaman untuk menempati vila Tergugat, sehingga Penggugat kemudian memutuskan untuk keluar dari vila Tergugat dan tinggal ditempat lain.

12. Bahwa sampai dengan diajukannya Gugatan ini, Penggugat belum pernah menerima keuntungan yang dijanjikan oleh Tergugat, meskipun berkali-kali Penggugat telah mencoba agar Tergugat memenuhinya.

13. Bahwa merujuk pada rangkaian kejadian tersebut di atas, secara nyata Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat, dimana hal ini dapat dilihat dari dalil dan ketentuan hukum sebagai berikut:

a. Tergugat telah melanggar ketentuan pasal Pasal 5 ayat (2) Undang-Undang Republik Indonesia No. 25 Tahun 2007 Tentang Penanaman Modal (selanjutnya disebut "UU PM").

Bahwa ketentuan pasal 5 ayat (2) UU PM menyebutkan:

*"penanaman modal asing wajib dalam bentuk perseroan terbatas berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan di wilayah Indonesia, kecuali ditentukan lain dalam undang-undang".*

Beranjak dari ketentuan tersebut, maka atas segala bentuk investasi berupa permodalan yang bersumber dari warga negara asing, badan usaha asing dan/atau pemerintah asing yang melakukan penanaman modal di wilayah negara Republik Indonesia, haruslah berbentuk badan hukum Perseroan Terbatas. Tergugat telah mengabaikan ketentuan a quo dengan melakukan penghimpunan dana/modal dari Penggugat untuk selanjutnya digunakan untuk proyek konstruksi vila milik Tergugat tanpa membentuk badan hukum berupa Perseroan Terbatas sebagaimana seharusnya.

b. Tergugat telah merugikan hak subjektif Penggugat untuk mengontrol dan mengawasi investasi milik Penggugat.

Halaman 7 dari 55 Halaman

Putusan Nomor 211/Pdt.G/2020/PN Gin



Sebagaimana ditentukan dalam UU PM, investasi modal asing yang masuk ke Indonesia wajib dalam bentuk Perseroan Terbatas (“PT”) yang bertujuan sebagai upaya pemerintah untuk memberikan Kepastian Hukum kepada Penanam Modal Asing (Vide Penjelasan UU PM). Dengan berbentuk Perseroan Terbatas maka hak-hak dan kewajiban dari masing-masing Penanam modal akan jelas terlindungi sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia No. 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas (selanjutnya disebut “UU PT”).

Tindakan Tergugat yang tidak membentuk badan usaha Perseroan Terbatas hanya menguntungkan Tergugat dan menghilangkan hak-hak Penggugat sebagaimana diberikan dalam UU PT sudah barang tentu telah merugikan hak Penggugat. Sebagai sebuah persekutuan modal seharusnya tindakan-tindakan yang diambil Tergugat terhadap usaha 2 (dua) vila tersebut seharusnya melibatkan Penggugat didalamnya dan tidak bisa dilakukan hanya dengan persetujuan orang perorangan semata.

14. Bahwa akibat dari tindakan Tergugat tersebut di atas Penggugat telah mengalami kerugian sebagai berikut:

a. Kerugian materiil akibat perbuatan Tergugat yang telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana disebutkan di atas adalah berupa:

a.1	Kerugian investasi yang diserahkan Penggugat ke Tergugat berupa uang dan barang sebesar:	<b>SGD 42.301,14</b> <b>USD 330</b> <b>Rp. 289.132.100,-</b>
a.2	Hilangnya potensi ekonomi/nilai tambah ekonomis yang seyogyanya didapat oleh Penggugat bilamana investasi tersebut didepositokan dengan bunga sebesar <b>6% per tahun</b> terhitung sejak 7 Juni 2018 sampai dengan putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap.	Nilai dasar perhitungan potensi keuntungan yang hilang: <b>SGD 42.301,14</b> <b>USD 330</b>



		<b>Rp. 289.132.100,</b> -Sampai dengan putusan berkekuatan hukum tetap.
a.3	Biaya-biaya yang harus ditanggung oleh Penggugat sehubungan dengan upaya penuntutan hak-haknya termasuk namun tidak terbatas pada : biaya tiket penerbangan, akomodasi, jasa Advokat dan biaya -biaya lainnya sebesar:	<b>Rp. 120.500.000,</b> -

b. Kerugian imateriil berupa tekanan psikologis yang dialami Penggugat akibat adanya perkara ini sebesar Rp. 1. 000.000.000,- (satu miliar rupiah).

15. Bahwa mengingat Gugatan Penggugat mengenai hal yang pasti serta didasarkan atas bukti-bukti yang otentik dan kuat serta adanya alasan yang sangat mendesak, maka Penggugat memohon agar Majelis Hakim berkenan pula menyatakan Putusan dalam perkara a quo dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada Verset, Banding atau Kasasi dari Tergugat (Uitvoerbaar bij voorraad).

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Penggugat, melalui Kuasa Hukumnya, mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Gianyar Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, agar dapat menjatuhkan putusan sebagai berikut:

#### Dalam Provisi

1. Memerintahkan kepada Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak daripadanya untuk meninggalkan dan mengosongkan 2 (dua) vila tersebut serta menghentikan dan menghindarkan diri dari tindakan-tindakan yang melanggar hukum terhadap penguasaan 2 (dua) unit vila tersebut, sebelum ada putusan mengenai pokok perkara.

#### Dalam Pokok Perkara

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 9 dari 55 Halaman

Putusan Nomor 211/Pdt.G/2020/PN Gin



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan hukum perbuatan Tergugat menghimpun dana investasi dari Penggugat untuk proyek konstruksi 2 (dua) vila adalah perbuatan melawan hukum.

3. Menghukum Tergugat untuk mengganti kerugian Penggugat dengan perincian sebagai berikut:

a. Kerugian materiil akibat perbuatan Tergugat yang telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana disebutkan di atas adalah berupa:

a. 1	Kerugian investasi yang diserahkan Penggugat ke Tergugat berupa uang dan barang sebesar:	<b>SGD 42.301,14</b> <b>USD 330</b> <b>Rp. 289.132.100,-</b>
a. 2	Hilangnya potensi ekonomi/nilai tambah ekonomis yang seyogyanya didapat oleh Penggugat bilamana investasi tersebut didepositokan dengan bunga sebesar <b>6% per tahun</b> terhitung sejak 7 Juni 2018 sampai dengan putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap.	Nilai dasar perhitungan potensi keuntungan yang hilang: <b>SGD 42.301,14</b> <b>USD 330</b> <b>Rp. 289.132.100,-</b> Sampai dengan putusan berkekuatan hukum tetap.
a. 3	Biaya-biaya yang harus ditanggung oleh Penggugat sehubungan dengan upaya penuntutan hak-haknya termasuk namun tidak terbatas pada : biaya tiket penerbangan, akomodasi, jasa Advokat dan biaya -biaya lainnya sebesar:	<b>Rp. 120.500.000,-</b>

b. Kerugian imateriil berupa tekanan psikologis yang dialami Penggugat akibat adanya perkara ini sebesar Rp. 1. 000.000.000,- (satu miliar rupiah).

4. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwangsom) yang besarnya Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per hari keterlambatan melaksanakan isi putusan ini terhitung sejak putusan ini dibacakan.

5. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, walaupun ada Verzet, Banding, Kasasi dari Tergugat (Uitvoerbaar bij voorraad).

Halaman 10 dari 55 Halaman

Putusan Nomor 211/Pdt.G/2020/PN Gin

#### 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)



6. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

Atau

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan:

- Penggugat hadir Kuasanya;
- Tergugat hadir Kuasanya;

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 **Sdri. ASTRID ANUGRAH, S.H., M.Kn.**, Hakim pada Pengadilan Negeri Gianyar, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 4 Nopember 2020, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut pihak Kuasa Tergugat memberikan Jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

**A. DALAM EKSEPSI :**

1. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas seluruh dalil yang diajukan oleh PENGGUGAT di dalam gugatan, kecuali kebenarannya diakui oleh TERGUGAT dalam jawaban ini.;
2. Bahwa sebelum TERGUGAT menanggapi pokok perkara dari gugatan PENGGUGAT, perkenankan TERGUGAT untuk menyampaikan tangkisan/bantahan terhadap gugatan PENGGUGAT sebagai berikut:

2.1. Bahwa, dalam gugatan a quo pada bagian posita (alasan dalam mengajukan gugatan) dan petitum (tuntutan dalam sebuah

Halaman 11 dari 55 Halaman

Putusan Nomor 211/Pdt.G/2020/PN Gin



gugatan) saling bertentangan satu dengan yang lainnya halmana dapat kami uraikan sebagai berikut:

- a. Dalam posita angka 3 gugatan a quo, PENGGUGAT mendalilkan: “Bahwa atas investasi tersebut, TERGUGAT menjanjikan bahwa PENGGUGAT akan mendapatkan keuntungan berupa:..... dan seterusnya”;
- b. Kemudian dalam posita angka 4 gugatan a quo, PENGGUGAT mendalilkan: “.....PENGGUGAT setuju menginvestasikan uangnya untuk penyelesaian proyek konstruksi 2 (dua) vila dimaksud, yang konstruksinya dimulai sekitar bulan Mei 2018”;
- c. Selanjutnya dalam posita angka 12 gugatan a quo, PENGGUGAT mendalilkan: “Bahwa sampai dengan diajukannya gugatan ini, PENGGUGAT belum pernah menerima keuntungan yang dijanjikan oleh TERGUGAT, meskipun berkali-kali PENGGUGAT telah mencoba agar TERGUGAT memenuhinya.”;
- d. Akan tetapi kemudian dalam petitum angka 2 gugatan a quo PENGGUGAT mendalilkan: “Menyatakan hukum perbuatan Tergugat yang menghimpun dana investasi dari Penggugat untuk proyek konstruksi 2 (dua) vila adalah perbuatan melawan hukum”;

Berdasarkan uraian di atas, maka dapat dinyatakan bahwa dalam posita angka 3, posita angka 4 dan posita angka 12 gugatan PENGGUGAT adalah dalil yang berkenaan dengan dalil wanprestasi, sedangkan pada angka 2 petitum gugatan, PENGGUGAT mendalilkan dalilnya tersebut sebagai perbuatan melawan hukum. Dengan demikian telah nyata terdapat pertentangan dalil dalam gugatan aquo, yakni: posita angka 3, posita angka 4 dan posita angka 12 gugatan PENGGUGAT telah bertentangan dengan angka 2 petitum gugatan PENGGUGAT, sehingga terjadi pencampuradukan dalil yang menimbulkan kerancuan gugatan.

2.2. Bahwa pencampuradukan antara wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum dalam gugatan PENGGUGAT juga senyatanya terlihat dari sejak awal, pada bagian perihal gugatan, menyatakan: “perihal: Gugatan Perbuatan Melawan Hukum,” namun

Halaman 12 dari 55 Halaman

Putusan Nomor 211/Pdt.G/2020/PN Gin



di dalam posita angka 2, posita angka 4 dan posita angka 12 gugatan a quo, PENGGUGAT mengemukakan dalil-dalil wanprestasi, sehingga sedemikian tampak terjadi pertentangan antara perihal gugatan dengan posita gugatan Penggugat, sehingga menimbulkan kerancuan gugatan.

2.3. Bahwa rancunya dalil-dalil Gugatan PENGGUGAT YANG MENCAMPUR ADUKKAN dalil Wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum jelas menunjukkan bahwa PENGGUGAT tidak paham mengenai konsep Hukum Perdata khususnya Hukum Acara Perdata. Jikalau (Quod Non) TERGUGAT ada mengingkari kesepakatan yang telah dibuat dengan PENGGUGAT sebagaimana yang didalilkan oleh PENGGUGAT dalam dalil posita angka 2, posita angka 4 dan postita angka 12 maka seharusnya PENGGUGAT mengajukan gugatan Wanprestasi bukan malah mengajukan gugatan Perbuatan Melawan Hukum.

2.4. Bahwa M. Yahya Harahap, S.H. dalam bukunya "Hukum Acara Perdata" (Sinar Grafika Jakarta, 2012 hlm. 456) menyebutkan: "dalam merumuskan posita atau dalil gugatan tidak dibenarkan mencampuradukan wanprestasi dengan Perbuatan Melawan Hukum dalam gugatan dan dianggap keliru merumuskan dalil Perbuatan Melawan Hukum dalam gugatan jika yang terjadi in concreto secara realitas adalah wanprestasi.

2.5. Bahwa selanjutnya berdasarkan Putusan Mahkamah Agung ("MA") No. 879 K/Pdt/1997 tanggal 29 Januari 2001 mengenai penggabungan wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum dalam satu gugatan dijelaskan bahwa Penggabungan demikian melanggar tata tertib beracara, atas alasan bahwa keduanya harus diselesaikan tersendiri. Posita gugatan yang mendasarkan pada perjanjian, akan tetapi dalam petitum menuntut mengenai Perbuatan Melawan Hukum, jelas konstruksi gugatan seperti ini mengandung kontradiksi, dan gugatan harus dinyatakan obscur libel (tidak jelas).

2.6. Bahwa selain putusan di atas, berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1875 K/ Pdt/1984 tanggal 24 April 1986 disebutkan: "*Penggabungan gugatan perbuatan melawan hukum dengan perbuatan ingkar janji tidak dapat*

Halaman 13 dari 55 Halaman

Putusan Nomor 211/Pdt.G/2020/PN Gin



*dibenarkan dalam tertib beracara dan harus diselesaikan secara tersendiri pula “.*

3. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, terbukti bahwa PENGGUGAT mencampuradukkan antara gugatan wanprestasi dengan gugatan perbuatan melawan hukum sehingga gugatan PENGGUGAT mengandung kontradiksi sehingga gugatan PENGGUGAT menjadi kabur (obscuur libel). Oleh karenanya TERGUGAT mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara a quo menyatakan menolak atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard).

## **B. DALAM PROVISI:**

1. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas terhadap petitum ataupun dalil dalam provisi yang digunakan oleh PENGGUGAT.

2. Bahwa berdasarkan Pasal 180 HIR Jo SEMA No. 3 tahun 2000 menentukan suatu tuntutan provisi secara formil harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- a. Harus memuat dasar alasan permintaan yang menjelaskan urgensi dan relevansinya.
- b. Mengemukakan dengan jelas tindakan sementara apa yang harus diputuskan.
- c. Gugatan provisi tidak boleh menyangkut pokok perkara.

3. Bahwa apabila dibaca secara seksama, tuntutan dalam Provisi PENGGUGAT sama sekali tidak memenuhi unsur-unsur formil dalam suatu tuntutan provisi, halmana PENGGUGAT sama sekali tidak menguraikan dasar alasan permintaan yang menjelaskan urgensi dan relevansinya tuntutan dalam provisi tersebut di dalam posita gugatan. Oleh karenanya TERGUGAT memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk menolak tuntutan provisi PENGGUGAT dalam gugatan a quo.

## **C. DALAM KONVENSI:**

1. Bahwa TERGUGAT mohon agar segala sesuatu yang telah disampaikan oleh TERGUGAT dalam Eksepsi secara mutatis mutandis dianggap pula termasuk dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam Pokok Perkara.

Halaman 14 dari 55 Halaman

Putusan Nomor 211/Pdt.G/2020/PN Gin



2. Bahwa TERGUGAT menolak dalil-dalil yang diajukan oleh PENGGUGAT dalam GUGATAN untuk seluruhnya kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas dan jelas oleh TERGUGAT.

**DALIL GUGATAN PENGGUGAT PENUH MANIPULASI FAKTA**

3. Bahwa benar dalil gugatan TERGUGAT pada angka 1 yang menyatakan bahwa PENGGUGAT dan TERGUGAT bertemu pada tahun 2018, namun tanggal dan bulan TERGUGAT tidak ingat.

4. Bahwa TERGUGAT secara tegas menolak dalil-dalil gugatan PENGGUGAT pada angka 2, angka 3, angka 4 dan angka 5 karena penuh dengan manipulasi fakta, yangmana hal tersebut dapat TERGUGAT uraikan sebagai berikut:

a. Bahwa tidak benar dalil gugatan PENGGUGAT pada posita angka 2 yang pada pokoknya mendalilkan; TERGUGAT menawarkan dan meyakinkan PENGGUGAT untuk mau berinvestasi atau menanamkan modalnya pada proyek TERGUGAT dengan nilai sebesar Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah). Pada kenyataannya TERGUGAT tidak pernah menawarkan dan meyakinkan PENGGUGAT untuk mau berinvestasi atau menanamkan modalnya pada proyek TERGUGAT dengan nilai sebesar Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) sebagaimana yang didalilkan oleh PENGGUGAT. Fakta yang sebenarnya adalah sebagai berikut:

- Bahwa pada sekitar tahun 2018 TERGUGAT bertemu PENGGUGAT di rumah TERGUGAT. Ketika itu PENGGUGAT melihat TERGUGAT sedang melanjutkan proses pembangunan 2 (dua) vila milik TERGUGAT, yang nantinya ke 2 (dua) vila tersebut akan TERGUGAT sewakan kepada PIHAK LAIN (wisatawan). PENGGUGAT menanyakan kepada TERGUGAT terkait target penyelesaian pembangunan ke 2 (dua) vila tersebut. TERGUGAT menerangkan jika TERGUGAT tidak bisa memprediksi penyelesaian pembangunan 2 (dua) vila itu karena terkait masalah pembiayaan, mengingat TERGUGAT bekerja sebagai seorang guru. PENGGUGAT bertanya mengenai besaran biaya yang dibutuhkan, TERGUGAT menerangkan kurang lebih sejumlah Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah).

- Bahwa setelah mengetahui bahwa biaya penyelesaian pengerjaan ke 2 (dua) vila tersebut kurang lebih sejumlah Rp. 300.000.000 (tiga



ratus juta rupiah), PENGGUGAT menyatakan ketertarikannya untuk menyewa unit vila milik TERGUGAT yang sedang dalam proses pembangunan tersebut, dengan mekanisme PENGGUGAT memberikan uang sebesar Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) sebagai biaya pembayaran sewa atas 2 (dua) vila tersebut selama 1 (satu) tahun dan dihitung mulai masa sewanya setelah ke 2 (dua) vila tersebut selesai dibangun. Uang sebesar tersebut dibayarkan di depan agar PENGGUGAT bisa segera menyelesaikan pembangunan 2 (dua) vila itu dan TERGUGAT dapat segera menempatinnya.

- Bahwa berselang beberapa waktu, PENGGUGAT menghubungi TERGUGAT untuk menyatakan keseriusannya hendak membayarkan uang sebesar Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) sebagai sewa vila selama masa waktu 1 (satu) tahun), sehingga uang itu nantinya dapat digunakan oleh TERGUGAT melanjutkan penyelesaian pembangunan 1 (dua) vila tersebut hingga selesai.-----

Oleh karenanya tidak benar dalil gugatan PENGGUGAT pada angka 2 gugatan a quo karena pada faktanya PENGGUGAT-lah yang menghubungi TERGUGAT dan bersedia untuk memberikan uang Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) sebagai uang sewa atas ke 2 (dua) vila milik TERGUGAT selama 1 (satu) tahun dan apabila PENGGUGAT berkeinginan untuk memperpanjang masa sewa, maka PENGGUGAT wajib membayar sebesar Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah) untuk setiap vila dengan kenaikan 5% (lima persen) per tahunnya kepada TERGUGAT.

b. Bahwa tidak benar posita angka 3, angka 4 dan angka 5 gugatan PENGGUGAT yang pada pokoknya mendalilkan TERGUGAT telah menjanjikan keuntungan atas investasi yang diberikan oleh PENGGUGAT. Halmana TERGUGAT dapat jelaskan sebagai berikut:

- Bahwa Dalil PENGGUGAT posita angka 3, angka 4 dan angka 5 gugatan a quo, yang menyatakan jika hubungan hukum PENGGUGAT dengan TERGUGAT adalah hubungan investasi sebenarnya telah dibantah sendiri oleh PENGGUGAT. Bantahan tersebut termuat pada posita angka 3 huruf a dan huruf b pada gugatan PENGGUGAT. Dalil pada posita angka 3 huruf a dan huruf b

Halaman 16 dari 55 Halaman

Putusan Nomor 211/Pdt.G/2020/PN Gin



gugatan aquo adalah pengakuan bahwa hubungan antara PENGGUGAT dan TERGUGAT atas 2 (dua) vila tersebut adalah hubungan hukum sewa menyewa bukan hubungan investasi. TERGUGAT uraian sebagai berikut:

- Pada huruf posita angka 3 huruf a menyatakan: “apabila konstruksi vila telah selesai, Penggugat berhak untuk menempati 1 (satu) unit vila secara gratis selama 1 (satu) tahun”-----
- Pada posita angka 3 huruf b yang menyatakan: “untuk masa sewa selanjutnya, PENGGUGAT akan diberikan harga sewa khusus dibawah harga normal, yakni sebesar Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah)/tahun/unit vila”.:

Uraian di atas membuktikan bahwa PENGGUGAT adalah sebagai penyewa atas vila milik TERGUGAT. Dalil pada huruf b: “untuk masa sewa selanjutnya, PENGGUGAT akan diberikan harga sewa khusus dibawah harga normal, yakni sebesar Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah)/tahun/unit vila”, jika dihubungkan dengan dalil pada huruf a adalah dalil yang membuktikan bahwa setelah masa 1 (satu) tahun menempati vila secara gratis, selanjutnya PENGGUGAT diberikan hak sewa selanjutnya dengan ketentuan harga sewa khusus. Artinya PENGGUGAT sudah mengakui bahwa PENGGUGAT adalah berkedudukan sebagai penyewa dan memang menyewa unit vila milik TERGUGAT. Selanjutnya frase “untuk masa sewa selanjutnya”, adalah frase yang menunjukkan bahwa dalil posita angka 3 huruf a adalah juga berkenaan dengan perihal masa sewa, yakni: masa sewa selama 1 (satu) tahun. Tafsir gramatikal atas frase “: “apabila konstruksi vila telah selesai, Penggugat berhak untuk menempati 1 (satu) unit vila secara gratis selama 1 (satu) tahun)” dapat menunjukkan bahwa hal tersebut sebagai masa sewa selama 1 (satu) tahun atas pembayaran uang sewa yang dibayarkan di depan secara mencicil sebesar kurang lebih Rp. 300.000.000,- (tiga ratus ribu rupiah) oleh PENGGUGAT dan baru dimulai ditempat setelah pembangunan vila selesai.



Dengan demikian sudah tidak terbantahkan bahwa hubungan hukum antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT atas vila tersebut adalah hubungan hukum sewa menyewa. Oleh karenanya dalil PENGGUGAT tersebut adalah dalil yang merupakan pengakuan dari PENGGUGAT bahwa PENGGUGAT adalah penyewa maka Pengakuan PENGGUGAT di depan persidangan adalah alat bukti sempurna yang tidak perlu dibuktikan lagi sebagaimana dinyatakan oleh beberapa ketentuan hukum diantaranya; Pasal 174 HIR Jo Pasal 1925 KUH Perdata menyatakan “Pengakuan yang diucapkan dihadapan hakim, menjadi bukti yang cukup untuk memberatkan orang yang mengaku itu, baik pengakuan itu diucapkan sendiri, baik pun diucapkan oleh seorang istimewa yang dikuasakan untuk melakukannya”.

Selanjutnya pengakuan yang dilakukan di muka hakim dalam proses pemeriksaan di sidang pengadilan dapat dikatakan sebagai alat bukti yang sah, sehingga mempunyai nilai kekuatan pembuktian, diantaranya adalah:-

- a. daya mengikatnya, menjadi bukti yang memberatkan bagi pihak yang mengeluarkan/melakukan pengakuan.;
- b. nilai kekuatan pembuktiannya sempurna bagi pihak yang telah melakukan pengakuan tersebut.;
- c. apabila pengakuan yang dikeluarkan merupakan pengakuan murni, maka kualitas nilai pembuktiannya yang sempurna itu juga meliputi daya kekuatan yang mengikat (bindende) dan menentukan (beslissende).;

Demikian pula Pasal 1926 KUH Perdata menyebutkan pengakuan yang sah sebagai alat bukti tidak dapat ditarik kembali.;

- Bahwa TERGUGAT tidak pernah menjanjikan keuntungan apapun kepada PENGGUGAT, dan uang sebesar Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) yang diberikan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT bukanlah sebagai investasi melainkan uang sewa ke 2 (dua) vila milik TERGUGAT selama 1 (satu) tahun yang dibayar di depan oleh PENGGUGAT.;

- Bahwa fakta yang sebenarnya adalah setelah PENGGUGAT menghubungi TERGUGAT dan PENGGUGAT menyatakan bersedia

Halaman 18 dari 55 Halaman

Putusan Nomor 211/Pdt.G/2020/PN Gin



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memberikan uang sebesar Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) kepada TERGUGAT untuk melanjutkan pembangunan ke 2 (dua) vila milik TERGUGAT, kemudian PENGGUGAT dan TERGUGAT dengan kesepakatan lisan sebagai berikut :

o PENGGUGAT sepakat memberikan uang sejumlah Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) kepada TERGUGAT yangmana uang tersebut merupakan pembayaran sewa atas ke 2 (dua) vila milik TERGUGAT selama 1 (satu) tahun.

o PENGGUGAT dan TERGUGAT sepakat apabila PENGGUGAT berkeinginan untuk memperpanjang masa sewa, maka PENGGUGAT wajib membayar sebesar Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah) untuk setiap vila dengan kenaikan 5% (lima persen) per tahunnya kepada TERGUGAT.;

- Bahwa atas perjanjian tersebut, PENGGUGAT mulai mengirimkan uang pada bulan Juni 2018 kepada TERGUGAT, namun uang yang dikirimkan oleh PENGGUGAT tidak langsung sebesar Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) sebagaimana yang telah disepakati melainkan dibayar secara mencicil.;

- Bahwa ke 2 (dua) vila milik TERGUGAT tersebut selesai pada April 2019 sehingga sesuai dengan kesepakatan, TERGUGAT telah memberikan PENGGUGAT tinggal di ke 2 (dua) vila -tersebut tanpa perlu membayar uang sewa vila kepada TERGUGAT- selama 1 (satu) tahun, yakni: dari bulan April 2019 sampai bulan April 2020. Halmana oleh PENGGUGAT, ke 2 (dua) vila tersebut tidak ditempati sendiri oleh PENGGUGAT melainkan disewakan kepada PIHAK LAIN (wisatawan), dan keseluruhan biaya sewa dari ke 2 (dua) vila tersebut tidak pernah sekalipun diterima oleh TERGUGAT, melainkan diterima langsung oleh PENGGUGAT.;

- Bahwa fakta selanjutnya adalah TERGUGAT telah menepati janjinya untuk memberikan kepada PENGGUGAT menggunakan ke 2 (dua) vila miliknya tersebut selama 1 (satu) tahun yakni dari bulan April 2019 sampai bulan April 2020 tanpa dikenakan biaya sewa. Halmana ke 2 (dua) vila milik TERGUGAT tersebut oleh PENGGUGAT disewakan kepada PIHAK LAIN (wisatawan) dan

Halaman 19 dari 55 Halaman

Putusan Nomor 211/Pdt.G/2020/PN Gin



keseluruhan biaya sewa dari ke 2 (dua) vila tersebut tidak pernah sekalipun diterima oleh TERGUGAT, melainkan diterima langsung oleh PENGGUGAT.;

- Bahwa fakta berikutnya adalah sesuai dengan kesepakatan, sebelum masa sewa berakhir TERGUGAT telah menghubungi PENGGUGAT untuk menanyakan apakah PENGGUGAT akan memperpanjang jangka waktu sewa atas ke 2 (dua) vila milik TERGUGAT tersebut, namun PENGGUGAT tidak pernah memberikan jawaban pada TERGUGAT, sehingga setelah lewat bulan april 2020 hak sewa PENGGUGAT atas ke 2 (dua) vila milik TERGUGAT tersebut telah berakhir.;

Bahwa berdasarkan uraian-uraian fakta di atas secara terang dalil-dalil gugatan PENGGUGAT pada angka 3, angka 4 dan angka 5 tersebut adalah tidak benar dan penuh manipulasi.

5. Bahwa terhadap dalil gugatan PENGGUGAT pada posita angka 6 dapat TERGUGAT tanggap sebagai berikut.;

- Bahwa dalam proses pembangunan ke 2 (dua) vila tersebut PENGGUGAT menyampaikan kepada TERGUGAT nantinya ke 2 (dua) vila tersebut akan PENGGUGAT sewakan kepada PIHAK LAIN (wisatawan), sehingga PENGGUGAT meminta izin kepada TERGUGAT untuk menambahkan material yang diperlukan sesuai keinginan PENGGUGAT dengan biaya dari PENGGUGAT sendiri.

- Bahwa atas permintaan dari PENGGUGAT tersebut, TERGUGAT memberikan izin dengan syarat untuk penambahan material bangunan yang bersifat permanen akan menjadi milik TERGUGAT apabila PENGGUGAT tidak memperpanjang sewa tanpa ada kewajiban pembayaran apapun kepada PENGGUGAT dan untuk material bangunan yang tidak permanen, seperti: Furnitur, Lukisan, Kulkas, dan Kasur yang memang dibeli oleh PENGGUGAT dapat diambil kembali oleh PENGGUGAT apabila PENGGUGAT tidak memperpanjang sewa, halmana saat itu PENGGUGAT menyetujui syarat yang diajukan oleh TERGUGAT tersebut.

Halaman 20 dari 55 Halaman

Putusan Nomor 211/Pdt.G/2020/PN Gin



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa berdasarkan uraian tersebut biaya-biaya yang didalilkan oleh PENGGUGAT pada posita angka 6 bukanlah biaya yang diminta oleh TERGUGAT melainkan keinginan dari PENGGUGAT sendiri, sehingga TERGUGAT tidak bertanggungjawab atas biaya-biaya yang didalilkan oleh PENGGUGAT pada posita angka 6 gugatan a quo.

6. Bahwa terhadap dalil gugatan PENGGUGAT pada posita angka 7 dapat TERGUGATanggapi sebagai berikut.;

- Bahwa sebagaimana yang TERGUGAT terangkan pada jawaban TERGUGAT angka 4 di atas, kembali TERGUGAT sampaikan secara tegas kepada PENGGUGAT bahwa uang sebesar Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) tersebut bukanlah investasi melainkan uang sewa ke 2 (dua) vila milik TERGUGAT selama 1 (satu) tahun yang dibayar di depan oleh PENGGUGAT halmana PENGGUGAT juga telah mengakui secara tegas uang tersebut bukan investasi melainkan uang sewa dalam dalil gugatan PENGGUGAT pada angka 3 huruf b dimana PENGGUGAT menyebutkan; “untuk masa sewa selanjutnya, PENGGUGAT akan diberikan harga sewa khusus dibawah harga normal, yakni sebesar Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah)/tahun/unit vila” dan Pengakuan PENGGUGAT di depan persidangan adalah alat bukti sempurna yang tidak perlu dibuktikan lagi

- Bahwa sebagaimana yang telah TERGUGAT sampaikan pada jawaban angka 5 di atas, biaya-biaya tambahan yang dikeluarkan oleh PENGGUGAT bukanlah biaya yang diminta oleh TERGUGAT melainkan keinginan dari PENGGUGAT sendiri untuk menambahkan material guna meningkatkan nilai sewa atas ke 2 (dua) vila milik TERGUGAT tersebut, sehingga TERGUGAT tidak bertanggungjawab atas biaya-biaya tambahan yang didalilkan oleh PENGGUGAT tersebut.;

7. Bahwa terhadap dalil gugatan PENGGUGAT pada posita angka 8 dapat TERGUGATanggapi sebagai berikut.;

- Bahwa tidak benar dalil gugatan PENGGUGAT pada posita angka 8 yang pada intinya mendalilkan TERGUGAT menyalahgunakan bahan-bahan material yang dibeli oleh PENGGUGAT untuk membangun 2 (dua) unit vila lainnya milik TERGUGAT dan membuat biaya membengkak.;

Halaman 21 dari 55 Halaman

Putusan Nomor 211/Pdt.G/2020/PN Gin



- Bahwa faktanya uang sewa yang diberikan oleh PENGGUGAT sebesar Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) tidak cukup untuk menutupi pembangunan 2 (dua) unit vila sebelumnya, halmana TERGUGAT-lah yang akhirnya menutupi kekurangan tersebut. Selanjutnya untuk 2 (dua) vila lain milik TERGUGAT tersebut dibangun dengan biaya sendiri dari TERGUGAT dan tidak pernah meminta apapun kepada PENGGUGAT. Sehingga dalil yang disampaikan oleh PENGGUGAT tersebut adalah hal yang sangat mengada-ada.;

- Bahwa oleh karena PENGGUGAT telah menuduh TERGUGAT membuat biaya konstruksi membengkak dan menyalahgunakan bahan-bahan material yang dibeli oleh PENGGUGAT untuk membangun 2 (dua) unit vila lainnya milik TERGUGAT dengan ini TERGUGAT mensomier PENGGUGAT untuk membuktikan tuduhannya tersebut.;

8. Bahwa terhadap dalil gugatan PENGGUGAT pada posita angka 9 dapat TERGUGAT tanggapi sebagai berikut:

- Bahwa tidak benar dalil gugatan PENGGUGAT yang pada pokoknya mendalilkan listrik dan air untuk ke 4 (empat) vila tersebut dibebankan kepada PENGGUGAT. Faktanya adalah oleh karena bangunan ke 2 (dua) vila yang disewa oleh PENGGUGAT tersebut berdekatan dengan bangunan 2 (dua) vila lain milik TERGUGAT yang saat itu sedang dalam proses pembangunan, PENGGUGAT dan TERGUGAT sepakat pemasangan meteran listrik akan menjadi satu untuk ke 4 (empat) vila tersebut dengan pertimbangan ke 4 (empat) vila tersebut merupakan milik dari TERGUGAT. Selain itu PENGGUGAT dan TERGUGAT juga sepakat selama masa sewa, PENGGUGAT berkewajiban untuk membayar pemakaian listrik atas ke 4 (empat) vila tersebut, dan untuk pemakaian airnya ditanggung oleh TERGUGAT, sehingga selama masa sewa TERGUGAT tidak pernah meminta biaya penggunaan air kepada PENGGUGAT.

- Bahwa selama PENGGUGAT menyewa vila milik TERGUGAT, PENGGUGAT dan TERGUGAT menjalankan kesepakatan dimaksud dengan baik, yakni: PENGGUGAT menanggung pemakaian listrik dan TERGUGAT menanggung pemakaian air. Selama kesepakatan itu berjalan, PENGGUGAT sama sekali tidak protes. Bahkan PENGGUGAT

*Halaman 22 dari 55 Halaman*

*Putusan Nomor 211/Pdt.G/2020/PN Gin*



tidak protes saat pemasangan meteran listrik dan air dilakukan malah menjalankan kesepakatan itu. Anehnya protes PENGGUGAT lakukan justru di dalam gugatan a quo yang notabene masa sewa atas ke 2 (dua) vila milik TERGUGAT berakhir. Sehingga apa yang disampaikan oleh PENGGUGAT pada posita angka 9 gugatan a quo dapat dinyatakan sebagai dalil yang mengada-ada dan tidak sesuai fakta.

9. Bahwa terhadap dalil gugatan PENGGUGAT pada posita angka 10 dapat TERGUGAT tanggapi sebagai berikut:

- Bahwa tidak benar dalil gugatan PENGGUGAT pada posita angka 10 yang pada pokoknya mendalilkan PENGGUGAT telah berkali-kali membicarakan dan meminta TERGUGAT untuk mendirikan perseroan atau menandatangani perjanjian yang diperlukan atas pembangunan 2 (dua) unit vila tersebut, namun TERGUGAT menolak.

- Bahwa faktanya adalah PENGGUGAT baru menghubungi TERGUGAT setelah masa sewa berakhir pada bulan April 2020, TERGUGAT terkejut pada waktu itu PENGGUGAT melalui pengacaranya meminta TERGUGAT untuk mendirikan Perseroan dan menandatangani perjanjian kerjasama atas pembangunan 2 (dua) vila tersebut.

- Bahwa pada saat itu TERGUGAT telah menyampaikan kepada Pengacara PENGGUGAT bahwasanya PENGGUGAT dan TERGUGAT tidak pernah melakukan kerjasama usaha atau bisnis, yang ada adalah PENGGUGAT memberikan uang terlebih dahulu untuk melanjutkan pembangunan ke 2 (dua) vila tersebut sebagai uang sewa selama masa sewa 1 (satu) tahun dan ditempati oleh PENGGUGAT setelah villa selesai dibangun. Kemudian setelah ke 2 (dua) vila tersebut selesai dibangun, sesuai dengan kesepakatan, TERGUGAT memberikan hak PENGGUGAT untuk menempati villa tersebut selama 1 (satu) tahun sebagaimana yang telah TERGUGAT sampaikan pada angka 4 (empat) jawaban TERGUGAT di atas.

- Bahwa pada saat itu TERGUGAT juga telah menanyakan kepada Pengacara PENGGUGAT terkait dengan sewa menyewa atas ke 2 (dua) unit vila milik TERGUGAT yang telah berakhir, apakah akan diperpanjang atau tidak. Hal ini mengingatkan PENGGUGAT masih mempunyai kekhususan hak jika PENGGUGAT hendak memperpanjang masa sewa setelah 1 (satu) tahun masa sewa sebelumnya, yakni: "...PENGGUGAT akan diberikan harga sewa khusus dibawah harga normal, yakni sebesar Rp.

Halaman 23 dari 55 Halaman

Putusan Nomor 211/Pdt.G/2020/PN Gin



100.000.000 (seratus juta rupiah)/tahun/unit vila,” namun Pengacara PENGGUGAT tidak memberikan jawaban.

- Bahwa dalil pada posita angka 10 gugatan PENGGUGAT bertentangan dengan dalil posita angka 3 huruf a dan huruf b gugatan a quo, karena pada dasarnya PENGGUGAT pada posita angka 3 huruf a dan huruf b gugatan, telah mengakui di depan persidangan jika hubungan hukum antara PENGGUGAT dan TERGUGAT adalah sewa-menyewa vila bukan hubungan hukum investasi. Lantas dimana logikanya, hubungan sewa-menyewa dikualifikasi sebagai hubungan investasi dan dilanjutkan dengan pendirian perseroan? TERGUGAT menolak tegas dalil PENGGUGAT tersebut. Tentu saja dalil ini tidak masuk akal. Pendirian perseroan terbatas memang didasari oleh kesepakatan, jikalau pun (Quod Non) TERGUGAT menolak permintaan PENGGUGAT hal tersebut adalah hak hukum TERGUGAT mengingat perbuatan menolak terlibat dalam pendirian perseroan terbatas bukanlah perbuatan melawan hukum.

- Bahwa demikian pula sangat aneh dan janggal dalil PENGGUGAT yang menyatakan TERGUGAT menolak mendantangani perjanjian tertulis atas keperluan kerjasama pembangunan 2 (dua) unit vila. Dalil ini sangat tidak masuk akal, mengingat pembayaran yang sejumlah kurang lebih Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) tidak dibayarkan secara sekaligus dan tunai namun dicicil oleh PENGGUGAT. Jika benar (Quod Non) dalil PENGGUGAT, seharusnya PENGGUGAT punya banyak kesempatan tidak melanjutkan pembayaran sampai TERGUGAT bersedia memenuhi permintaan PENGGUGAT, faktanya proses sewa-menyewa atas 2 (dua) vila antara PENGGUGAT dan TERGUGAT berjalan dengan baik. Justru PENGGUGAT mendalilkan hal ini setelah masa sewa sebagaimana yang disepakati selama masa 1 (satu) tahun telah selesai.

- Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas telah menunjukkan secara terang dan nyata dalil gugatan PENGGUGAT pada posita angka 10 adalah dalil yang tidak jelas, dalil yang tidak berdasarkan hukum dan mengada-ada sehingga sudah sepatutnya dalil tersebut dikesampingkan atau haruslah ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

10. Bahwa terhadap dalil gugatan PENGGUGAT pada posita angka 11 dapat TERGUGATanggapi sebagai berikut:

Halaman 24 dari 55 Halaman

Putusan Nomor 211/Pdt.G/2020/PN Gin



- Bahwa tidak benar sama sekali dalil gugatan PENGGUGAT pada posita angka 11 yang pada intinya mendalilkan TERGUGAT melakukan intimidasi kepada PENGGUGAT sehingga PENGGUGAT tidak tahan dan tidak nyaman untuk menempati vila TERGUGAT, dan kemudian PENGGUGAT memutuskan untuk keluar dari Vila TERGUGAT dan tinggal di tempat lain.

- Bahwa faktanya adalah PENGGUGAT sedari awal memang tidak tinggal di ke 2 (dua) vila milik TERGUGAT tersebut karena ke 2 (dua) vila milik TERGUGAT yang disewa oleh PENGGUGAT tersebut oleh PENGGUGAT disewakan kembali kepada PIHAK LAIN (wisatawan) yang mana harga sewa atas ke 2 (dua) vila milik TERGUGAT tersebut ditentukan sendiri oleh PENGGUGAT dan uang sewanya diambil oleh PENGGUGAT sendiri. Sehingga apa yang disampaikan oleh PENGGUGAT pada dalil angka 11 gugatan a quo adalah hal yang sangat mengada-ada.

- Bahwa oleh karena PENGGUGAT telah menuduh TERGUGAT melakukan intimidasi kepada PENGGUGAT sehingga PENGGUGAT tidak tahan dan tidak nyaman untuk menempati vila TERGUGAT, dan kemudian PENGGUGAT memutuskan untuk keluar dari Vila TERGUGAT dan tinggal di tempat lain, maka dengan ini TERGUGAT kembali mensomier PENGGUGAT untuk membuktikan tuduhannya tersebut.

11. Bahwa terhadap dalil gugatan PENGGUGAT pada posita angka 12 dapat TERGUGATanggapi sebagai berikut:

- Bahwa dalil gugatan PENGGUGAT pada posita angka 12 tersebut yang pada pokoknya mendalilkan PENGGUGAT belum pernah menerima keuntungan yang dijanjikan oleh TERGUGAT adalah dalil yang sangat mengada-ada.

- Bahwa TERGUGAT tidak pernah menjanjikan keuntungan apapun kepada PENGGUGAT sebagaimana yang telah TERGUGAT sampaikan pada angka 4 jawaban TERGUGAT di atas, sehingga perlu TERGUGAT pertegas kembali uang sebesar Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) yang diberikan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT bukanlah sebagai investasi melainkan uang sewa ke 2 (dua) vila milik TERGUGAT selama 1 (satu) tahun yang dibayar di depan oleh PENGGUGAT. Halmana PENGGUGAT telah menikmati hak PENGGUGAT tersebut dari bulan April 2019 sampai dengan bulan April 2020.

Halaman 25 dari 55 Halaman

Putusan Nomor 211/Pdt.G/2020/PN Gin



- Bahwa oleh karena PENGGUGAT telah menuduh TERGUGAT menjanjikan keuntungan kepada PENGGUGAT atas sewa ke 2 (dua) unit vila milik TERGUGAT tersebut maka dengan ini TERGUGAT kembali mensomier PENGGUGAT untuk membuktikan tuduhannya tersebut.

12. Bahwa dalil gugatan PENGGUGAT pada posita angka 13 tersebut tidak jelas dan kabur (Obscur Libel) yang dapat TERGUGAT uraikan sebagai berikut:--

- Bahwa PENGGUGAT pada posita angka 3, angka 4 dan angka 12 mendalilkan ada kesepakatan atau persetujuan antara PENGGUGAT dan TERGUGAT, namun tiba-tiba dalam posita angka 13 PENGGUGAT mendalilkan ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh TERGUGAT.

- Bahwa apabila PENGGUGAT mendalilkan ada kesepakatan yang dilanggar oleh TERGUGAT maka seharusnya PENGGUGAT mengajukan gugatan wanprestasi bukan mengajukan gugatan Perbuatan melawan hukum. Oleh karena PENGGUGAT dalam gugatannya mencampuradukkan gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan Wanprestasi, sehingga secara nyata gugatan PENGGUGAT adalah gugatan yang kabur sebagaimana yang telah TERGUGAT sampaikan pada huruf A tentang Eksepsi TERGUGAT di atas.

- Bahwa apabila PENGGUGAT mendalilkan TERGUGAT melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena telah melanggar ketentuan Pasal 5 ayat (2) UU No. 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal sebagaimana yang PENGGUGAT sampaikan dalam posita angka 13 huruf a gugatan a quo senyatanya hal tersebut merupakan dalil yang tidak berdasarkan hukum dan sangat mengada-ada. Karena pada faktanya TERGUGAT tidak pernah menghimpun dana/modal dari PENGGUGAT sebagaimana yang didalilkan oleh PENGGUGAT. TERGUGAT juga telah menjelaskan berulang kali di atas, bahwa uang yang diberikan oleh PENGGUGAT tersebut bukan merupakan investasi melainkan uang sewa ke 2 (dua) vila milik TERGUGAT selama 1 (satu) tahun yang dibayar di depan oleh PENGGUGAT. Untuk itu TERGUGAT meminta PENGGUGAT membaca kembali jawaban TERGUGAT pada angka 4 di atas.

- Bahwa dalam posita angka 13 huruf b PENGGUGAT juga mendalilkan TERGUGAT melakukan Perbuatan Melawan Hukum karena telah merugikan hak subjektif PENGGUGAT untuk mengontrol dan

Halaman 26 dari 55 Halaman

Putusan Nomor 211/Pdt.G/2020/PN Gin



mengawasi investasi milik PENGGUGAT. Dalil tersebut sejatinya merupakan dalil yang sesat hukum, karena sebagaimana yang telah disampaikan uang yang diberikan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT tersebut bukan merupakan investasi tetapi sebagai uang sewa 2 (dua) vila milik TERGUGAT (baca kembali jawaban TERGUGAT pada angka 4 di atas).

- Bahwa selain itu dalil PENGGUGAT yang menyatakan TERGUGAT telah melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak bersedia membentuk badan usaha adalah dalil yang tidak sesuai hukum dan sangat mengada-ada. TERGUGAT sama sekali tidak pernah berniat mendirikan badan usaha seperti perseroan terbatas bersama TERGUGAT. Bilapun benar (Quod Non) PENGGUGAT berkeinginan berkerjasama dengan TERGUGAT untuk membentuk badan usaha atau perseroan, namun apabila TERGUGAT tidak bersedia membentuk badan usaha maka perbuatan TERGUGAT tidak dapat dikualifikasi sebagai perbuatan melawan hukum.

- Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas telah menunjukkan secara terang dan nyata dalil gugatan PENGGUGAT pada posita angka 13 adalah dalil yang tidak jelas, dalil yang tidak berdasarkan hukum dan mengada-ada sehingga sudah sepatutnya dalil tersebut haruslah ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

13. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas dalil gugatan PENGGUGAT pada posita angka 14 karena berdasarkan apa yang telah TERGUGAT uraikan di atas TERGUGAT tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum kepada PENGGUGAT, malah senyatanya TERGUGAT-lah yang dirugikan oleh PENGGUGAT baik secara materiil maupun immaterial. Halmana selengkapny akan TERGUGAT sampaikan dalam gugatan balik (Gugatan Rekonvensi).

14. Bahwa dalil gugatan PENGGUGAT pada posita angka 15 adalah dalil yang tidak berdasar oleh karenanya hal tersebut haruslah ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.;

#### **D. DALAM REKONVENSI**

1. Bahwa semua yang terurai dan terbaca dalam eksepsi dan dalam jawaban pokok perkara mohon agar dibaca kembali dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari bagian REKONVENSI ini.

*Halaman 27 dari 55 Halaman*

*Putusan Nomor 211/Pdt.G/2020/PN Gin*



2. Bahwa dalam REKONVENSI ini PENGGUGAT dalam pokok perkara mohon disebut sebagai TERGUGAT REKONVENSI dan TERGUGAT dalam pokok perkara mohon disebut sebagai PENGGUGAT REKONVENSI.

3. Bahwa PENGGUGAT REKONVENSI semula TERGUGAT dan TERGUGAT REKONVENSI semula PENGGUGAT telah membuat perjanjian secara lisan pada bulan April 2018 halmana PENGGUGAT REKONVENSI semula TERGUGAT dan TERGUGAT REKONVENSI semula PENGGUGAT sepakat:

a. TERGUGAT REKONVENSI semula PENGGUGAT sepakat memberikan uang sejumlah Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) kepada PENGGUGAT REKONVENSI semula TERGUGAT, yang mana uang tersebut merupakan pembayaran sewa atas ke 2 (dua) vila milik PENGGUGAT REKONVENSI semula TERGUGAT selama 1 (satu) tahun.;

b. TERGUGAT REKONVENSI semula PENGGUGAT dan PENGGUGAT REKONVENSI semula TERGUGAT sepakat apabila TERGUGAT REKONVENSI semula PENGGUGAT berkeinginan untuk memperpanjang masa sewa, maka TERGUGAT REKONVENSI semula PENGGUGAT wajib membayar sebesar Rp. 100.000.000 (seratus juta rupiah) untuk setiap vila dengan kenaikan 5% (lima persen) per tahunnya kepada PENGGUGAT REKONVENSI semula TERGUGAT.;

4. Bahwa atas perjanjian lisan tersebut, TERGUGAT REKONVENSI semula PENGGUGAT mulai mengirimkan uang pada bulan Juni 2018 kepada PENGGUGAT REKONVENSI semula TERGUGAT, namun uang yang dikirimkan oleh TERGUGAT REKONVENSI semula PENGGUGAT tidak langsung, tidak sekaligus atau tunai sebesar Rp. 300.000.000 (tiga ratus juta rupiah) sebagaimana yang telah disepakati melainkan dibayar secara mencicil.

5. Bahwa dalam proses pembangunan ke 2 (dua) vila tersebut, TERGUGAT REKONVENSI semula PENGGUGAT menyampaikan kepada PENGGUGAT REKONVENSI semula TERGUGAT nantinya ke 2 (dua) vila tersebut akan TERGUGAT REKONVENSI semula PENGGUGAT sewakan kepada PIHAK LAIN (wisatawan), sehingga TERGUGAT REKONVENSI semula PENGGUGAT meminta izin kepada PENGGUGAT REKONVENSI semula TERGUGAT untuk menambahkan material yang diperlukan sesuai keinginan TERGUGAT REKONVENSI semula PENGGUGAT dengan biaya dari TERGUGAT REKONVENSI semula PENGGUGAT sendiri.

Halaman 28 dari 55 Halaman

Putusan Nomor 211/Pdt.G/2020/PN Gin



6. Bahwa atas permintaan dari TERGUGAT REKONVENSİ semula PENGGUGAT tersebut, PENGGUGAT REKONVENSİ semula TERGUGAT memberikan izin kepada TERGUGAT REKONVENSİ semula PENGGUGAT dengan syarat untuk penambahan material bangunan yang bersifat permanen akan menjadi milik PENGGUGAT REKONVENSİ semula TERGUGAT apabila TERGUGAT REKONVENSİ semula PENGGUGAT tidak memperpanjang sewa tanpa ada kewajiban pembayaran apapun kepada TERGUGAT REKONVENSİ semula PENGGUGAT dan untuk material bangunan yang tidak permanen, seperti: Furniture, Lukisan, Kulkas, dan Kasur yang memang dibeli oleh TERGUGAT REKONVENSİ semula PENGGUGAT dapat diambil kembali oleh TERGUGAT REKONVENSİ semula PENGGUGAT apabila TERGUGAT REKONVENSİ semula PENGGUGAT tidak memperpanjang sewa, halmana saat itu TERGUGAT REKONVENSİ semula PENGGUGAT menyetujui syarat yang diajukan oleh PENGGUGAT REKONVENSİ semula TERGUGAT itu.

7. Bahwa ke 2 (dua) vila milik PENGGUGAT REKONVENSİ semula TERGUGAT tersebut selesai pada bulan April 2019 sehingga sesuai dengan kesepakatan, PENGGUGAT REKONVENSİ semula TERGUGAT telah memberikan TERGUGAT REKONVENSİ semula PENGGUGAT tinggal di ke 2 (dua) vila tersebut tanpa perlu membayar uang sewa vila kepada PENGGUGAT REKONVENSİ semula TERGUGAT selama 1 (satu) tahun, yakni: dari bulan April 2019 sampai bulan April 2020. Halmana oleh TERGUGAT REKONVENSİ semula PENGGUGAT ke 2 (dua) vila tersebut tidak ditempati sendiri, melainkan disewakan kepada PIHAK LAIN (wisatawan), dan keseluruhan biaya sewa dari ke 2 (dua) vila tersebut tidak pernah sekalipun diterima oleh PENGGUGAT REKONVENSİ semula TERGUGAT, melainkan diterima langsung oleh TERGUGAT REKONVENSİ semula PENGGUGAT.;

8. Bahwa sebelum masa sewa berakhir PENGGUGAT REKONVENSİ semula TERGUGAT telah menghubungi TERGUGAT REKONVENSİ semula PENGGUGAT untuk menanyakan apakah TERGUGAT REKONVENSİ semula PENGGUGAT akan memperpanjang jangka waktu sewa atas ke 2 (dua) vila milik PENGGUGAT REKONVENSİ semula TERGUGAT tersebut, namun sampai jangka waktu sewa atas ke 2 (dua) vila milik PENGGUGAT REKONVENSİ semula TERGUGAT pada bulan April 2020 TERGUGAT

Halaman 29 dari 55 Halaman

Putusan Nomor 211/Pdt.G/2020/PN Gin



REKONVENSI semula PENGGUGAT tidak memberikan jawaban, oleh karenanya setelah lewat bulan April 2020 hak sewa PENGGUGAT atas ke 2 (dua) vila milik TERGUGAT tersebut telah berakhir.;

9. Bahwa sesuai dengan kesepakatan awal, apabila TERGUGAT REKONVENSI semula PENGGUGAT tidak memperpanjang sewa atas ke 2 (dua) unit vila tersebut maka segala penambahan material bangunan yang bersifat permanen pada ke 2 (dua) vila milik PENGGUGAT REKONVENSI semula TERGUGAT yang dilakukan oleh TERGUGAT REKONVENSI semula PENGGUGAT akan menjadi milik pihak PENGGUGAT REKONVENSI semula TERGUGAT tanpa ada kewajiban pembayaran apapun kepada TERGUGAT REKONVENSI semula PENGGUGAT dan untuk material bangunan yang tidak permanen, seperti: Furniture, Lukisan, Kulkas, dan Kasur yang memang dibeli oleh TERGUGAT REKONVENSI semula PENGGUGAT dapat diambil kembali oleh TERGUGAT REKONVENSI semula PENGGUGAT.;

10. Bahwa oleh karena masa sewa TERGUGAT REKONVENSI semula PENGGUGAT atas ke 2 (dua) vila milik PENGGUGAT REKONVENSI semula TERGUGAT telah berakhir pada bulan April 2020, namun material bangunan yang tidak permanen, seperti: Furniture, Lukisan, Kulkas, dan Kasur yang memang dibeli oleh TERGUGAT REKONVENSI semula PENGGUGAT sampai saat ini belum juga diambil oleh TERGUGAT REKONVENSI semula PENGGUGAT senyatanya TERGUGAT REKONVENSI semula PENGGUGAT telah melakukan perbuatan Wanprestasi.;

11. Bahwa akibat perbuatan wanprestasi TERGUGAT REKONVENSI semula PENGGUGAT yang tidak segera mengambil material bangunan yang tidak permanen seperti Furnitur, Lukisan, Kulkas, dan Kasur yang memang dibeli oleh TERGUGAT REKONVENSI semula PENGGUGAT dari berakhirnya masa sewa pada bulan april 2020 sampai saat ini telah menimbulkan kerugian yang nyata baik secara materiil maupun immateriil bagi PENGGUGAT REKONVENSI semula TERGUGAT dimana PENGGUGAT REKONVENSI semula TERGUGAT.;

12. Bahwa adapun kerugian materiil dan immateriil yang dialami oleh PENGGUGAT REKONVENSI semula PENGGUGAT oleh perbuatan

Halaman 30 dari 55 Halaman

Putusan Nomor 211/Pdt.G/2020/PN Gin



wanprestasi yang dilakukan oleh TERGUGAT REKONVENSI semula PENGGUGAT adalah sebagai berikut:

## a. Kerugian Materiil:

- Bahwa akibat TERGUGAT REKONVENSI semula PENGGUGAT tidak segera mengambil material bangunan yang tidak permanen, seperti: Furnitur, Lukisan, Kulkas, dan Kasur yang memang dibeli oleh TERGUGAT REKONVENSI semula PENGGUGAT pada saat berakhirnya masa sewa pada bulan April 2020, mengakibatkan PENGGUGAT REKONVENSI semula TERGUGAT tidak dapat menyewakan ke 2 (dua) vila tersebut kepada PIHAK LAIN (wisatawan) dengan harga Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah) per vila-per hari terhitung dari bulan Mei 2020 sampai saat gugatan diperiksa dan diadili. Sehingga dengan tidak bisa disewakannya 2 (dua) villa tersebut selama 7 (tujuh) bulan terhitung dari bulan Mei 2020 sampai dengan bulan November 2020 maka PENGGUGAT REKONVENSI semula TERGUGAT mengalami kerugian materiil sebesar Rp. 428.000.000 (empat ratus duapuluh delapan juta rupiah) dengan perhitungan sebagai berikut.;

No.	Bulan	Jumlah Hari	Jumlah Vila	Harga Sewa per Vila/Hari	Total
1	Mei 2020	31 Hari	2	Rp. 1.000.000	Rp. 62.000.000
2	Juni 2020	30 Hari	2	Rp. 1.000.000	Rp. 60.000.000
3	Juli 2020	31 Hari	2	Rp. 1.000.000	Rp. 62.000.000
4	Agustus 2020	31 hari	2	Rp. 1.000.000	Rp. 62.000.000
5	September 2020	30 hari	2	Rp. 1.000.000	Rp. 60.000.000
6	Oktober 2020	31 Hari	2	Rp. 1.000.000	Rp. 62.000.000
7	Novemb	30 Hari	2	Rp.	Rp. 60.000.000

Halaman 31 dari 55 Halaman

Putusan Nomor 211/Pdt.G/2020/PN Gin



	er 2020		1.000.000	
<b>Total Kerugian Materiil yang dialami oleh PENGGUGAT REKONVENSI semula TERGUGAT</b>				<b>Rp. 428.000.000</b>

**b. Kerugian Immateriil:**

- Bahwa PENGGUGAT REKONVENSI semula TERGUGAT mengalami kerugian immateriil oleh karena perbuatan TERGUGAT REKONVENSI semula PENGGUGAT yang tidak mau membicarakan secara baik-baik mengenai sewa-menyewa ke 2 (dua) vila milik PENGGUGAT REKONVENSI semula TERGUGAT tetapi TERGUGAT REKONVENSI semula PENGGUGAT lebih memilih melakukan gugatan ke Pengadilan yang menyebabkan PENGGUGAT mengalami tekanan mental dan moriil serta harus mengeluarkan biaya-biaya yang tidak seharusnya apalagi di masa pandemi covid 19. Sehingga apabila hal tersebut diuangkan, maka kerugian immateriil yang dialami PENGGUGAT REKONVENSI semula TERGUGAT yang disebabkan oleh perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh TERGUGAT REKONVENSI semula PENGGUGAT adalah sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah).

13. Bahwa, berdasarkan Pasal 1239 KUHPerdata, agar gugatan ini tidak *illusoir*, kabur dan tidak bernilai, maka PENGGUGAT REKONVENSI semula TERGUGAT mohon agar dapat diletakan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) terhadap material bangunan yang tidak permanen, seperti: Furniture, Lukisan, Kulkas, dan Kasur milik TERGUGAT REKONVENSI semula PENGGUGAT yang saat ini berada di ke 2 (dua) vila milik PENGGUGAT REKONVENSI semula TERGUGAT.;

14. Bahwa PENGGUGAT REKONVENSI semula PENGGUGAT memohon kepada Majelis Hakim memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* menghukum TERGUGAT REKONVENSI semula PENGGUGAT untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah) untuk setiap harinya kepada PENGGUGAT REKONVENSI semula TERGUGAT apabila TERGUGAT REKONVENSI semula PENGGUGAT lalai untuk memenuhi isi Putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dalam perkara ini.;



15. Bahwa dikarenakan gugatan ini didukung oleh alasan hukum yang tidak terbantahkan lagi kebenarannya, maka adalah sangat beralasan hukum apabila putusan atas perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya hukum verzet, Banding dan/atau upaya lainnya dari pihak TERGUGAT REKONVENSI semula PENGGUGAT (*Uit Voerbaar Bij Vooraad*).

Berdasarkan uraian tersebut diatas dengan ini TERGUGAT mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara *a quo* berkenan untuk memberikan putusan :--

#### **A. DALAM EKSEPSI:**

1. Mengabulkan Eksepsi TERGUGAT untuk seluruhnya.;
2. Menyatakan bahwa gugatan PENGGUGAT kabur (*obscuur libel*) ;
3. Menyatakan menolak atau setidak-tidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).;
4. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara.;

#### **B. DALAM PROVISI:**

1. Menolak gugatan provisi PENGGUGAT untuk seluruhnya.;

#### **C. DALAM KONVENSI:**

1. Menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya.;
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara.;

#### **D. DALAM REKONVENSI:**

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT REKONVENSI semula TERGUGAT untuk seluruhnya.;
2. Menyatakan hukum perjanjian lisan antara PENGGUGAT REKONVENSI semula TERGUGAT dengan TERGUGAT REKONVENSI semula PENGGUGAT yang dibuat pada bulan april 2018 terkait dengan sewa menyewa ke 2 (dua) vila milik PENGGUGAT REKONVENSI semula TERGUGAT yang disewa oleh TERGUGAT REKONVENSI semula PENGGUGAT selama 1 (satu) tahun dari bulan April 2019 sampai April 2020 sah dan mengikat PARA PIHAK.
3. Menyatakan hukum perjanjian lisan antara PENGGUGAT REKONVENSI semula TERGUGAT dengan TERGUGAT REKONVENSI semula PENGGUGAT yang dibuat pada bulan april 2018 terkait dengan sewa menyewa ke 2 (dua) vila milik PENGGUGAT REKONVENSI semula TERGUGAT yang disewa oleh TERGUGAT REKONVENSI semula PENGGUGAT selama 1 (satu) tahun dari bulan

Halaman 33 dari 55 Halaman

Putusan Nomor 211/Pdt.G/2020/PN Gin



April 2019 sampai bulan April 2020 telah berakhir pada bulan April 2020.

4. Menyatakan hukum perbuatan TERGUGAT REKONVENSİ semula PENGGUGAT yang tidak segera mengambil material bangunan yang tidak permanen seperti Furnitur, Lukisan, Kulkas, dan Kasur milik TERGUGAT REKONVENSİ semula PENGGUGAT dari ke 2 (dua) vila milik PENGGUGAT REKONVENSİ semula TERGUGAT setelah berakhirnya masa sewa pada bulan april 2020 merupakan perbuatan Wanprestasi.

5. Menghukum TERGUGAT REKONVENSİ semula PENGGUGAT untuk mengembalikan ke 2 (dua) vila tersebut kepada PENGGUGAT REKONVENSİ semula TERGUGAT dalam keadaan kosong dan bersih dari barang-barang milik TERGUGAT REKONVENSİ semula PENGGUGAT.

6. Menghukum TERGUGAT REKONVENSİ semula PENGGUGAT untuk membayar kerugian materiil sebesar Rp. 428.000.000 (empat ratus dua puluh delapan juta rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp. 1.000.000.000 (satu milyar rupiah) kepada PENGGUGAT REKONVENSİ semula TERGUGAT secara tunai dan sekaligus.

7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang diajukan oleh PENGGUGAT REKONVENSİ semula TERGUGAT terhadap material bangunan yang tidak permanen, seperti: Furnitur, Lukisan, Kulkas, dan Kasur milik TERGUGAT REKONVENSİ semula PENGGUGAT yang saat ini berada di ke 2 (dua) vila milik PENGGUGAT REKONVENSİ semula TERGUGAT.

8. Menghukum TERGUGAT REKONVENSİ semula PENGGUGAT untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah) untuk setiap harinya apabila TERGUGAT REKONVENSİ semula PENGGUGAT lalai memenuhi isi putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dalam perkara ini.;

9. Menghukum TERGUGAT REKONVENSİ semula PENGGUGAT untuk membayar biaya perkara ini.

10. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum verzet, banding dan/atau upaya lainnya dari pihak TERGUGAT REKONVENSİ semula PENGGUGAT (*Uit Voerbaar Bij Vooraad*).

**ATAU**

Halaman 34 dari 55 Halaman

Putusan Nomor 211/Pdt.G/2020/PN Gin



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon untuk memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).;

Menimbang, bahwa atas Jawaban dari Tergugat, Kuasa Penggugat mengajukan Replik di persidangan tertanggal 16 Desember 2020;

Menimbang, bahwa atas Replik dari Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat mengajukan Duplik di persidangan tertanggal 6 Januari 2021;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya Kuasa Penggugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotocopi sesuai aslinya Rekening Koran Periode Tanggal 1 Juni 2018 sampai dengan 30 Juni 2018, selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda P-1;
2. Fotocopi sesuai aslinya Rekening Koran Periode Tanggal 1 Agustus 2018 sampai dengan 31 Agustus 2018, selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda P-2;
3. Fotocopi sesuai aslinya Rekening Koran Periode Tanggal 1 September 2018 sampai dengan 31 September 2018, selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda P-3;
4. Fotocopi sesuai aslinya Rekening Koran Periode Tanggal 1 Oktober 2018 sampai dengan 31 Oktober 2018, selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda P-4;
5. Fotocopi sesuai aslinya Rekening Koran Periode Tanggal 1 Nopember 2018 sampai dengan 30 Nopember 2018, selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda P-5;
6. Fotocopi sesuai aslinya Rekening Koran Periode Tanggal 1 Desember 2018 sampai dengan 31 Desember 2018, selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda P-6;
7. Fotocopi sesuai aslinya Tanda Terima Haratan Servicing PTE LTD, tertanggal 18 April 2019, selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda P-7a;

Fotocopi sesuai aslinya Terjemahan Tanda Terima Haratan Servicing PTE LTD, tertanggal 18 April 2019, selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda P-7b;

Halaman 35 dari 55 Halaman

Putusan Nomor 211/Pdt.G/2020/PN Gin



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Fotocopi sesuai aslinya Tanda Terima Haratan Servicing PTE LTD, tertanggal 19 Juni 2019, selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda P-8a ;

Fotocopi sesuai aslinya Terjemahan Tanda Terima Haratan Servicing PTE LTD, tertanggal 19 Juni 2019, selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda P-8b;

9. Fotocopi sesuai aslinya Tanda Terima Haratan Servicing PTE LTD, tertanggal 18 Januari 2020, selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda P-9a;

Fotocopi sesuai aslinya Terjemahan Tanda Terima Haratan Servicing PTE LTD, tertanggal 18 Januari 2020, selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda P-9b;

10. Fotocopi sesuai aslinya Rekening Koran Periode Tanggal 1 September 2018 sampai dengan 31 September 2018, selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda P-10;

11. Fotocopi sesuai aslinya Invoice, tanggal 1 Oktober 2018, dari Vasari Plaster & Stucco, selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda P-11;

12. Fotocopi sesuai aslinya Invoice, tanggal 8 Oktober 2018, dari PT. Bamboo Pure No. 180464, selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda P-12;

13. Fotocopi sesuai aslinya Rekening Koran Periode Tanggal 1 Oktober 2018 sampai dengan 31 Oktober 2018, selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda P-13;

14. Fotocopi dari fotocopi Screen Shot percakapan di What Up, selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda P-14;

15. Fotocopi dari fotocopi Surat Pesanan Nomor : 00430 tanggal 4 Desember 2018 dari Sani Prada Ubud, selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda P-15;

16. Fotocopi sesuai aslinya Rekening Koran First Tech Periode tanggal 1 Desember 2018 sampai 31 Desember 2018, selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda P-16;

Halaman 36 dari 55 Halaman

Putusan Nomor 211/Pdt.G/2020/PN Gin



17. Fotocopi sesuai aslinya Rekening Koran Periode Tanggal 1 Desember 2018 sampai dengan 31 Desember 2018, selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda P-17;
18. Fotocopi sesuai aslinya Rekening Koran Periode Tanggal 1 Januari 2019 sampai dengan 31 Januari 2019, selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda P-18;
19. Fotocopi sesuai aslinya Rekening Koran Periode Tanggal 1 Pebruari 2019 sampai dengan 28 Pebruari 2019, selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda P-19;
20. Fotocopi dari fotocopi Surat Pesanan Nomor : 01090 tanggal 20 Pebruari 2019 dari Sani Prada Ubud, selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda P-20;
21. Fotocopi sesuai aslinya Invoice, tanggal 22 Pebruari 2019 dari Bianco Interior, selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda P-21;
22. Fotocopi dari fotocopi Nota Order Form Nomor : 00377, tanggal 22 Maret 2019 dari Luna Rattan, selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda P-22;
23. Fotocopi dari fotocopi Screen Shot What Up percakapan, tertanggal 21 Maret 2019, selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda P-23;
24. Fotocopi dari fotocopi Screen Shot What Up percakapan, tertanggal 23 Maret 2019, selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda P-24;
25. Fotocopi sesuai aslinya Invoice, tanggal 25 Maret 2019 dari Bianco Interior, selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda P-25;
26. Fotocopi dari fotocopi Nota Order Form Nomor : 00398, tanggal 13 April 2019 dari Luna Rattan, selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda P-26;
27. Fotocopi sesuai aslinya Invoice, tanggal 16 April 2019 dari Bianco Interior, selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda P-27;

Halaman 37 dari 55 Halaman

Putusan Nomor 211/Pdt.G/2020/PN Gin



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

28. Fotocopi dari fotocopi Tanda Terima Haratan Servicing PTE LTD, tanggal 4 Juni 2019, selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda P-28;

29. Fotocopi dari fotocopi Screen Shot What Up percakapan, tertanggal 5 Juli 2019, selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda P-29;

30. Fotocopi dari fotocopi Tanda Terima Haratan Servicing PTE LTD, tanggal 29 Juni 2019, selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda P-30;

31. Fotocopi dari fotocopi Tanda Terima Haratan Servicing PTE LTD, tanggal 29 Juni 2019, selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda P-31;

32. Fotocopi sesuai aslinya Rekening Koran Periode 1 Agustus 2019 sampai 31 Agustus 2019, selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda P-33;

33. Fotocopi sesuai aslinya Nota Order Nomor : 02549, tertanggal 7 Agustus 2019 dari Sani Prada Ubud, selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda P-33;

34. Fotocopi dari fotocopi Cetakan Foto, selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda P-34;

35. Fotocopi dari fotocopi Screen Shot What Up percakapan, tanggal 7 Juni 2018, 15 Nopember 2018, 16 Nopember 2018, 13 Desember 2018 dan 24 September 2018, selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda P-35;

36. Fotocopi dari fotocopi Screen Shot What Up Percakapan, tanggal 15 Juli 2019, selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda P-36;

37. Fotocopi dari fotocopi Screen Shot What Up Percakapan, tanggal 4 Pebruari 2019, selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda P-37;

38. Fotocopi dari fotocopi Screen Shot What Up Percakapan, selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda P-38;

Halaman 38 dari 55 Halaman

Putusan Nomor 211/Pdt.G/2020/PN Gin



39. Fotocopi dari fotocopi Screen Shot What Up Percakapan, tanggal 18 Maret 2019, selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda P-39;

40. Fotocopi dari fotocopi Screen Shot What Up Percakapan, tanggal 7 April 2019, selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda P-40;

Menimbang, bahwa fotokopi alat bukti surat tersebut telah bermeterai cukup;

Menimbang, bahwa selain alat bukti surat di atas, Penggugat telah pula mengajukan 2 (dua) orang Saksi yang didengar keterangannya di bawah sumpah dan selanjutnya memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

**1. Saksi I WAYAN DARSA.,** pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi pada saat diperiksa dalam keadaan sehat jasmani, rohani dan siap memberikan keterangan didepan persidangan ;
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat, tidak ada hubungan keluarga namun ada hubungan pekerjaan dengan Penggugat dimana saksi tukang kerja proyek dan interior Villa Penggugat;
- Bahwa hubungan saksi dengan Penggugat hubungan kerja dimana saksi memperbaiki rumah, termasuk membuat skat dan suplai interior. Sedangkan dengan Tergugat hubungan saksi adalah teman dan saksi sudah lama kenal dengan Tergugat namun tidak ada hubungan keluarga;
- Bahwa saksi tidak mengetahui hubungan Penggugat dengan Tergugat, saksi hanya mengetahui kalau saksi pernah dihubungi oleh Penggugat untuk desain dan merenovasi Villa dan menyuplai barang-barang interior;
- Bahwa setahu saksi letak villa tersebut di Banjar Bangkiang Sidem, Desa Keliki, Kecamatan Tegallalang, Kabupaten Gianyar;
- Bahwa ruang lingkup kerja saksi dengan Penggugat adalah saksi mengerjakan pembuatan sekat villa dan menjual interior berupa dipan, almari, nakas, curtain dan beberapa perbaikan di bagian teras;
- Bahwa setahu saksi pemilik villa tersebut adalah Tergugat;
- Bahwa saksi mendapatkan uangnya dari Penggugat kira-kira sebesar Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) yang dibayarkan Penggugat kepada saksi dari barang-barang yang saksi suplai ke villa;

Halaman 39 dari 55 Halaman

Putusan Nomor 211/Pdt.G/2020/PN Gin



- Bahwa Penggugat sudah membayar lunas uang pembelian barang-barang yang saksi suplai ke villa tersebut namun saksi lupa kapan dibayarkan;
- Bahwa saksi tidak menanyakan kepada Penggugat, namun Penggugat pernah mengatakan bahwa villa tersebut milik Tergugat;
- Bahwa setahu saksi ada 4 (empat) villa, dimana saksi mengerjakan satu villa saja;
- Bahwa benar bukti surat P-28 dan bukti surat P-30 tersebut yang berupa bukti transfer uang dari Penggugat kepada saksi, disamping transfer saksi juga diberikan uang secara tunai;
- Bahwa saksi sering melihat Tergugat di tempat proyek villa tersebut untuk melihat proyek-proyek villa yang lain disana;
- Bahwa setahu saksi saat pengerjaan proyek villa tersebut, Penggugat tidak selalu tinggal disana, Penggugat biasanya tinggalnya di lantai paling atas dimana lantai atas villa tersebut dalam satu villa tersebut adalah satu building yang paling atas sudah selesai dikerjakan dan Penggugat tinggal disana, kemudian saksi mengerjakan lantai yang dibawahnya;
- Bahwa setahu saksi bentuk dari lahan di villa tersebut tanahnya terasering kemudian bangunan-bangunan villanya itu bertingkat dan Penggugat tinggal di lantai paling atas villa;
- Bahwa saksi mengerjakan satu ruangan saja di villa tersebut dimana ruangan tersebut di bawah tempat tinggal dari Penggugat;
- Bahwa setahu saksi dibawah tempat yang saksi kerjakan tersebut ada ruangan lagi, namun saksi tidak pernah melihat langsung ke bawah villa tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui berapa biaya yang sudah dikeluarkan oleh Penggugat untuk proyek atau pembangunan villa dan saksi tidak pernah menanyakan kepada Penggugat tentang hal tersebut;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar kenapa Penggugat memperbaiki villa, membeli barang-barang untuk di villa tersebut, cuma saksi pernah diceritakan oleh Penggugat bahwa villa tersebut adalah milik Tergugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui alasannya Penggugat tinggal di ruangan paling atas dari villa tersebut;



2. Saksi **RIDWAN BINTORO.**, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi pada saat diperiksa dalam keadaan sehat jasmani, rohani dan siap memberikan keterangan didepan persidangan ;
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat, tidak ada hubungan keluarga namun ada hubungan pekerjaan dengan Penggugat dimana saksi adalah sopir yang sering menjemput tamu dari Penggugat;
- Bahwa hubungan pekerjaan saksi dengan Penggugat hanya sebatas menjemput dan mengantar tamu dari Penggugat dan Penggugat sendiri;
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat karena saksi sering melihat Tergugat di villa saat saksi mengantar tamu Penggugat atau mengantar Penggugat ke villa;
- Bahwa profesi dari Tergugat adalah seorang Guru;
- Bahwa saksi tidak mengetahui hubungan pekerjaan antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa saksi dapat mengantar Penggugat membeli aksesoris bambu di Abiansemal dan juga mengantarkan hiasan rotan, lampu dan cermin yang dibeli oleh Penggugat untuk di villa yang terletak di Banjar Bangkiangsidem;
- Bahwa setahu saksi ada 1 (satu) bangunan villa yang ditempati oleh Penggugat dan ada 2 (dua) bangunan villa yang masih proses pembangunan;
- Bahwa setahu saksi villa yang ditempati oleh Penggugat tersebut berada dalam satu lingkungan dengan villa-villa lainnya yang sedang dibangun;
- Bahwa setahu saksi Penggugat pernah menitipkan uang kepada saksi untuk dibayarkan langsung kepada penjual atas pembelian cermin, selebihnya Penggugat membayar sendiri dimana saksi hanya mengantar Penggugat saja;
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa pemilik 2 (dua) villa yang sedang dibangun tersebut;
- Bahwa saksi lupa nama toko cermin tempat Penggugat membeli cermin tersebut namun toko tersebut bertempat di Pengubengan Kauh;
- Bahwa setahu saksi nominal pembelian cermin tersebut sekitar Rp 700.000,- (tujuh ratus ribu rupiah);

Halaman 41 dari 55 Halaman

Putusan Nomor 211/Pdt.G/2020/PN Gin



- Bahwa setahu saksi yang mengantarkan cermin tersebut ke villa adalah toko penjual cermin tersebut, saksi hanya diminta untuk membayarkan ke toko penjual cermin saja oleh Penggugat;
- Bahwa selain membeli cermin dengan harga Rp 700.000,- (tujuh ratus ribu rupiah), saksi tidak mengetahui harga dari barang-barang lain yang dibeli oleh Penggugat untuk di villa tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui yang menempati villa tersebut, saksi hanya menjemput tamu di bandara dan diantara ke villa tersebut;
- Bahwa setahu saksi, tamu tersebut menyewa villa tersebut ruangan paling atas;
- Bahwa saksi lupa, namun sekitar 10 kali saksi mengantar tamu ke villa ruangan tersebut ruangan paling atas sejak tahun 2018 sampai 2019;
- Bahwa saksi terakhir ke villa tersebut tahun 2019;
- Bahwa setahu saksi saat terakhir tahun 2019 saksi ke villa tersebut, barang-barang interior yang dibeli oleh Penggugat masih ada di villa tersebut;
- Bahwa setahu saksi villa yang ditempati oleh Penggugat, berbeda dengan 2 (dua) villa yang sedang dibangun;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi-saksi tersebut Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat akan menanggapi pada kesimpulan;

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat dalam perkara ini mengajukan alat bukti sebagai berikut:

1. Fotocopi sesuai aslinya Rekening Koran Nomor Rekening : 1350454655, atas nama I Made Punia, Periode Juni 2018, selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda T-1;
2. Fotocopi dari fotocopi Screen Shot Foto dari Aplikasi What Up tertanggal 28 April 2019, selanjutnya pada fotocopi bukti surat tersebut diberi tanda T-2;

Menimbang, bahwa fotocopi alat bukti surat tersebut telah bermeterai cukup;

Menimbang, bahwa selain alat bukti surat di atas, Kuasa Tergugat telah pula mengajukan 2 (dua) orang Saksi yang didengar keterangannya di bawah sumpah dan selanjutnya memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

Halaman 42 dari 55 Halaman

Putusan Nomor 211/Pdt.G/2020/PN Gin



1. **Saksi I MADE INDRA PRAYOGA** pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi pada saat diperiksa dalam keadaan sehat jasmani, rohani dan siap memberikan keterangan didepan persidangan ;
- Bahwa saksi kenal Penggugat dan Tergugat, tidak ada hubungan keluarga namun ada hubungan pekerjaan dengan Tergugat dimana saksi pernah bekerja di tempat Tergugat;
- Bahwa saksi dipanggil sebagai saksi pada persidangan karena ada gugatan dari Penggugat kepada Tergugat;
- Bahwa setahu saksi hubungan Penggugat dengan Tergugat adalah Penggugat mengontrak 2 (dua) villa Tergugat;
- Bahwa saksi mengetahui Penggugat mengontrak villa Tergugat, saat saksi bekerja di tempat Tergugat, Tergugat dan anak Tergugat memberitahu bahwa Penggugat mengontrak villa Tergugat;
- Bahwa Saksi pernah melihat Penggugat di villa tersebut karena Penggugat juga tinggal di villa tersebut;
- Bahwa saksi bekerja di villa tersebut sejak bulan Juni 2019 sampai bulan Maret 2020;
- Bahwa setahu saksi, saat saksi mulai bekerja di villa tersebut, saksi melihat Penggugat sudah ada di villa tersebut;
- Bahwa tempat saksi bekerja berdekatan dengan villa yang ditempati oleh Penggugat dan saksi melihat langsung Penggugat;
- Bahwa 2 (dua) villa yang disewa Penggugat dari Tergugat disewakan kembali oleh Penggugat;
- Bahwa setahu saksi harga sewa per malam dari 2 (dua) villa tersebut adalah Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) per malam;
- Bahwa setahu saksi villa tersebut sering disewakan oleh Penggugat karena saksi dan anak Tergugat pernah membantu tamu untuk check in di villa tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui sejak kapan villa tersebut disewakan oleh Penggugat;
- Bahwa saksi bekerja di villa Tergugat sebagai staf untuk membersihkan kamar
- Bahwa saksi membersihkan kamar di villa milik Tergugat bukan di villa yang disewa oleh Penggugat;

Halaman 43 dari 55 Halaman

Putusan Nomor 211/Pdt.G/2020/PN Gin



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak pernah disuruh oleh Penggugat untuk membersihkan kamar di villa yang disewa Penggugat tersebut;
- Bahwa saksi terakhir ke villa tersebut 1 (satu) minggu yang lalu;
- Bahwa saat saksi ke villa tersebut 1 (satu) minggu yang lalu, saksi tidak sempat memperhatikan villa yang disewa oleh Penggugat;
- Bahwa setahu saksi kamar di villa Penggugat tersebut terkunci dan saksi melihat barang-barang yang ada diluar kamar tersebut masih ada seperti keranjang sampah;
- Bahwa saat saksi ke villa tersebut 1 (satu) minggu yang lalu barang-barang seperti meja dan kursi di kamar villa Penggugat saksi tidak melihatnya karena kamar di villa Penggugat terkunci, namun saat saksi masih bekerja, saksi melihat ada meja dan kursi di dalam kamar villa Penggugat;
- Bahwa sebelum 1 (satu) minggu yang lalu, saksi tidak pernah ke villa tersebut;
- Bahwa setahu saksi villa tersebut terletak di Banjar Bangkiang Sidem, Desa Keliki, Kecamatan Tegallalang, Kabupaten Gianyar;
- Bahwa setahu saksi pemilik tanah yang diatasnya di bangun villa tersebut adalah milik Tergugat;
- Bahwa setahu saksi ada 12 (dua) belas kamar diatas tanah Tergugat tersebut;
- Bahwa setahu saksi di villa tersebut ada kamar-kamarnya namun hanya nama villa saja dimana nama villa Penggugat itu namanya villa Serena dan villa bambu;
- Bahwa setahu saksi Penggugat tinggal di villa bambu;
- Bahwa setahu saksi, saat saksi mulai bekerja di villa Tergugat, villa yang disewa oleh Penggugat yaitu villa serena dan villa bambu sudah selesai dibangun;
- Bahwa saksi tidak melihat Penggugat dengan Tergugat ada menandatangani surat-surat atau dokumen dan atau membayar uang sewa dari villa tersebut;
- Bahwa setahu saksi jangka waktu Penggugat menyewa villa dari Tergugat adalah 1 (satu) tahun;
- Bahwa setahu saksi dari Tergugat dan anak Tergugat jangka waktu Penggugat menyewa villa tersebut adalah 1 (satu) tahun;

Halaman 44 dari 55 Halaman

Putusan Nomor 211/Pdt.G/2020/PN Gin



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi yang ada di bukti surat P-34 pada foto 1 adalah foto Penggugat (David), foto 2 adalah latar belakang fotonya villa serena, foto 3 saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa saksi tidak mengetahui bukti surat T-1 yang berupa Rekening Koran Nomor Rekening : 1350454655, atas nama I Made Punia, Periode Juni 2018;
- Bahwa setahu saksi di atas tanah milik Tergugat tersebut ada bangunan yang terdiri dari 12 kamar yang sudah jadi;
- Bahwa setahu saksi villa tersebut seperti hostel yang terdiri dari kamar-kamar, dimana kamar-kamar tersebut satu kamar itu satu bed atau satu tempat tidur;
- Bahwa sejak saksi mulai bekerja di villa tersebut bulan Juni 2019, bangunan villa serena dan villa bambu sudah selesai dibangun;
- Bahwa setahu saksi bangunan villa serena dan bangunan villa bambu itu berbeda bangunannya dengan 12 kamar-kamar tersebut;
- Bahwa setahu saksi jarak bangunan villa serena dan villa bambu dengan bangunan ke 12 kamar-kamar tersebut berdekatan dan masih dalam satu lingkungan;
- Bahwa setahu saksi bentuk bangunan dari villa serena dan villa bambu tersebut memiliki kamar tidur, kamar tamu, dapur, kolam renang;
- Bahwa saksi pernah membersihkan ke dalam villa serena dan villa bambu tersebut;
- Bahwa Setahu saksi ada bangunan yang lain selain bangunan villa serena, villa bambu dan bangunan 12 kamar tersebut dan belum selesai masih proses pembangunan namun masih dalam satu lingkungan;
- Bahwa sejak saksi mulai bekerja di villa tersebut bulan Juni 2019, ke 3 (tiga) bangunan yaitu villa serena, villa bambu dan ke 12 kamar tersebut sudah selesai dibangun;
- Bahwa sejak bulan juni 2019 hanya saksi saja dan tidak ada orang lain lagi yang bekerja di villa tersebut;
- Bahwa setahu saksi ada tukang yang bekerja proyek bangunan milik Tergugat disebelah villa serena dan villa bambu, namun masih proyek belum selesai;
- Bahwa setahu saksi Tergugat tidak ada membangun proyek villa 2 (dua) lantai di lingkungan villa serena dan villa bambu tersebut;

Halaman 45 dari 55 Halaman

Putusan Nomor 211/Pdt.G/2020/PN Gin



2. Saksi **PUTU GEDE ARYA KORIAWAN** pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi pada saat diperiksa dalam keadaan sehat jasmani, rohani dan siap memberikan keterangan didepan persidangan ;
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat namun tidak ada hubungan keluarga dan hubungan pekerjaan;
- Bahwa setahu saksi hubungan Penggugat dengan Tergugat adalah Penggugat menyewa villa milik Tergugat;
- Bahwa setahu saksi Penggugat menyewa 2 (dua) villa milik Tergugat;
- Bahwa setahu saksi Penggugat menyewa 2(dua) villa Tergugat tersebut sejak bulan April 2019;
- Bahwa saksi pernah ke tempat villa tersebut, dan saksi mengetahui Penggugat menyewa villa tersebut dari bulan April 2019 dimana saksi diundang makan saat pembukaan peresmian villa tersebut dan saksi mendengar dari percakapan Penggugat dengan Tergugat bahwa Penggugat menyewa villa tersebut dari bulan April 2019 ;
- Bahwa setahu saksi nama villa yang disewa oleh Penggugat dari Tergugat adalah villa serena dan villa bambu;
- Bahwa setahu saksi Penggugat tinggal di villa tersebut, namun villa tersebut disewakan lagi dan jika ada tamu yang menyewa villa tersebut Penggugat tinggal disekitar daerah Ubud;
- Bahwa saksi pernah melihat sopir Penggugat membawa tamu yang menyewa villa tersebut;
- Bahwa setahu saksi Penggugat menyewa 2 (dua) villa milik Tergugat selama 1 (satu) tahun dari bulan April 2019 sampai April 2020;
- Bahwa saksi terakhir datang ke villa yang disewa oleh Penggugat tersebut yaitu 2 (dua) hari yang lalu;
- Bahwa setahu saksi 2 (dua) hari yang lalu saat saksi datang ke villa yang disewa oleh Penggugat tersebut, saksi melihat barang-barang yang ada di villa tersebut masih utuh;
- Bahwa saat peresmian villa tersebut, yang mengundang saksi adalah anak Tergugat dan saat itu saksi diajak makan bersama oleh Penggugat di villa tersebut;

Halaman 46 dari 55 Halaman

Putusan Nomor 211/Pdt.G/2020/PN Gin



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi sebelum peresmian villa, saksi sudah kenal dengan Penggugat, karena saksi sering bermain ke rumah anak Tergugat dan sering bertemu dengan Penggugat;
- Bahwa saksi tidak ada hubungan keluarga atau hubungan bisnis dengan Penggugat;
- Bahwa setahu saksi harga sewa per malam di villa tersebut adalah Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah);
- Bahwa saksi mengetahui harga sewa di villa tersebut dari online Airbnb;
- Bahwa setahu saksi setelah villa tersebut ditinggalkan oleh Penggugat, villa tersebut tidak pernah disewakan atau dijual oleh Tergugat karena Tergugat takut masih ada barang-barang Penggugat di villa tersebut;
- Bahwa hubungan saksi dengan Tergugat dan anak Tergugat adalah teman;
- Bahwa saksi biasanya 2 hari sekali ke rumah Tergugat yang dikomplek villa tersebut;
- Bahwa Setahu saksi villa tersebut terletak di Banjar Bangkiang Sidem, Desa Keliki, Kecamatan Tegallalang, Kabupaten Gianyar;
- Bahwa setahu saksi nama lengkap Penggugat dan warga Negara mana saksi tidak mengetahuinya, saksi hanya mengetahui nama Penggugat itu adalah David;
- Bahwa saksi bukan kenal dengan Penggugat namun sekedar mengetahui saja;
- Bahwa setahu saksi, saat saksi diundang dalam peresmian villa, villa yang diresmikan saat itu adalah villa bambu;
- Bahwa saat peresmian villa tersebut saksi diundang oleh anaknya Tergugat yang bernama Ni Luh Punia Sari;
- Bahwa setahu saksi saat diundang untuk peresmian villa, peresmian yang dimaksud adalah villa yang sudah selesai dan bisa ditempati;
- Bahwa setahu saksi saat diundang untuk peresmian villa, villa tersebut sudah selesai dibangun dan sudah ada barang-barang;
- Bahwa saksi tidak mengetahui ada konstruksi atau proyek pembangunan villa disatu komplek dengan villa yang diresmikan tersebut;

Halaman 47 dari 55 Halaman

Putusan Nomor 211/Pdt.G/2020/PN Gin



- Bahwa saksi pernah diperlihatkan harga sewa di aplikasi Airbnb oleh anak Tergugat dimana harga sewa per malam di villa tersebut adalah Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah);
- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa yang mengunduh harga sewa villa tersebut di aplikasi Airbnb;
- Bahwa setahu saksi bukti surat P-34 pada foto 1 itu latar belakangnya adalah proyek pengerjaan pembangunan villa serena, sedangkan foto 2, foto 3 dan bukti surat P-35 saksi tidak mengetahuinya;
- Bahwa saksi tidak ingat apakah proyek pengerjaan pembangunan villa serena (bukti surat P-34 Foto nomor 1) tersebut yang saksi hadir saat peresmian;
- Bahwa saksi hanya pernah masuk ke villa tersebut saat peresmian itu dan saksi saat itu melihat ada barang-barang seperti meja, sofa, almari namun saksi melihatnya dari luar kamar yang ada di villa tersebut, disana juga ada tempat living room dan disana saksi diajak makan oleh Penggugat;
- Bahwa setahu saksi 2 (dua) hari yang lalu villa tersebut masih terkunci sehingga saksi tidak melihat langsung barang-barang yang ada di dalam villa tersebut;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat perjanjian sewa menyewa antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa saksi tidak pernah melihat kwitansi Penggugat mentrasfer uang kepada Tergugat;
- Bahwa setahu saksi dari cerita anak Tergugat bahwa barang-barang seperti sofa, meja, almari yang saksi lihat saat peresmian villa tersebut adalah milik Penggugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui bahwa Penggugat menginvestasikan uang untuk pembangunan villa kepada Tergugat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui bahwa Penggugat mentransfer uang untuk pembangunan villa kepada Tergugat;
- Bahwa setahu saksi saat peresmian villa bulan April 2019 dan saksi diajak makan oleh Penggugat, villa tersebut sudah selesai;
- Bahwa setahu saksi saat peresmian villa dan saksi diajak makan-makan oleh Penggugat, yang ikut makan saat itu adalah Penggugat, saksi, Tergugat, anaknya Tergugat dan pegawainya Tergugat;



- Bahwa saat makan-makan peresmian villa, saksi satu meja dengan Penggugat, Tergugat, anaknya Tergugat dan pegawai Tergugat;
- Bahwa setahu saksi saat makan-makan peresmian villa, saksi tidak sempat mengobrol dengan Penggugat namun saksi sempat ditawari minuman wine oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Saksi-saksi tersebut Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat akan menanggapi pada kesimpulan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat mengajukan Kesimpulan masing-masing tertanggal 21 April 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 HUKUMNYA

### DALAM KONVENSI

#### DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan Provisi sebagaimana petitemnya yakni agar Majelis Hakim memerintahkan kepada Tergugat atau siapa saja yang mendapatkan hak daripadanya untuk meninggalkan dan mengosongkan 2 (dua) vila tersebut serta menghentikan dan menghindarkan diri dari tindakan-tindakan yang melanggar hukum terhadap penguasaan 2 (dua) unit vila tersebut, sebelum ada putusan mengenai pokok perkara ;

Menimbang, bahwa apabila tuntutan provisi sudah masuk ke dalam pokok perkara maka tuntutan provisi sebagaimana dimaksud harus ditolak karena menurut hukum Acara Perdata permohonan provisi tidak dibenarkan menyangkut atau masuk ke dalam materi pokok perkara suatu sengketa;

Menimbang, bahwa bahwa Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 279 K/Sip/1976 tanggal 17 April 1979 pada pokoknya memberikan kaidah hukum : Gugatan atau permohonan Provisi seharusnya bertujuan agar ada tindakan sementara dari Hakim mengenai hal yang tidak termasuk pokok perkara. Gugatan atau permohonan provisi yang masuk pokok perkara harus ditolak;

Halaman 49 dari 55 Halaman

Putusan Nomor 211/Pdt.G/2020/PN Gin



Menimbang, bahwa agar gugatan provisi memenuhi syarat formil, : a. harus memuat dasar alasan permintaan yang menjelaskan urgensi dan relevansinya; b. mengemukakan dengan jelas tindakan sementara apa yang harus diputuskan, c. Gugatan dan permintaan tidak boleh menyangkut materi pokok perkara, dan d. Kalau tuntutan gugatan provisi sudah menyangkut materi pokok perkara cukup alasan menyatakan gugatan provisi tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum dalam provisi gugatan Penggugat sudah menyangkut materi pokok perkara maka berdasarkan alasan dan dasar hukum tersebut patut dan layak petitum gugatan provisi Penggugat ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

#### **DALAM EKSEPSI**

Menimbang, bahwa bersamaan dengan Jawaban Tergugat mengajukan Eksepsi tentang gugatan Penggugat kabur (*Obscuur Libel*);

Menimbang, bahwa Tergugat mengajukan Eksepsi tentang gugatan Penggugat kabur (*Obscuur Libel*) atas Gugatan Penggugat, Eksepsi mana akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut :

- **Eksepsi Tergugat tentang gugatan Penggugat kabur (*Obscuur Libel*);**

Menimbang, bahwa Eksepsi dalam Hukum Acara Perdata bermakna tangkisan atau bantahan (*objection*). Dapat juga berarti pembelaan atau *Plea* yang diajukan oleh Tergugat terhadap materi gugatan Penggugat. Namun tangkisan atau bantahan yang diajukan dalam bentuk Eksepsi ditujukan kepada hal yang menyangkut syarat formalitas gugatan yaitu jika gugatan yang diajukan mengandung cacat atau pelanggaran formil yang mengakibatkan gugatan tidak sah yang mengakibatkan gugatan tidak dapat diterima (*inadmissible*), dengan demikian keberatan yang diajukan dalam bentuk Eksepsi tidak ditujukan dan tidak menyinggung bantahan terhadap pokok perkara (*Verweer ten principale*);

Menimbang, bahwa *Exceptio Obscuur Libel* yakni surat gugatan tidak terang isinya atau disebut juga formulasi gugatan tidak jelas, padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*). Bahwa dalam Pasal 125 ayat 1 HIR dan Pasal 149 ayat 1 RBg dikemukakan bahwa gugatan yang kabur adalah gugatan yang melawan hak dan tidak beralasan. Dalam gugatan itu tidak dicantumkan dengan jelas dan

Halaman 50 dari 55 Halaman

Putusan Nomor 211/Pdt.G/2020/PN Gin



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rinci objek yang menjadi sengketa, kalau seumpama tanah yang menjadi objek sengketa tidak disebutkan berapa luasnya dan batas-batasnya;

Menimbang, bahwa dalam Eksepsinya Kuasa Tergugat menyatakan gugatan Penggugat kabur serta tidak jelas (*obscuur libel*) karena gugatan Penggugat mencampuradukan antara gugatan ingkar janji (wanprestasi) dengan gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH);

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan Tergugat menjanjikan kepada Penggugat akan mendapatkan keuntungan berupa : Penggugat berhak untuk menempati 1 (satu) unit vila secara gratis selama 1 (satu) tahun dan untuk masa sewa selanjutnya, Penggugat akan diberikan harga sewa khusus dibawah harga normal, yakni sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah)/tahun /unit vila dengan mempertimbangkan penawaran Tergugat tersebut disertai iming-iming keuntungan yang dijanjikan, dilandasi dengan kepercayaan Penggugat kepada Tergugat, kemudian Penggugat setuju menginvestasikan uangnya untuk penyelesaian proyek konstruksi 2 (dua) vila dimaksud dan ternyata sampai sekarang Penggugat belum pernah menerima keuntungan yang dijanjikan oleh Tergugat;

Menimbang, bahwa terhadap janji dari Tergugat kepada Penggugat yang akan memberikan Penggugat untuk menempati 1 (satu) unit vila secara gratis selama 1 (satu) tahun dan memberikan harga sewa khusus dibawah harga normal, yakni sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah)/tahun /unit vila tersebut serta keuntungan yang akan diperoleh Penggugat maka Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini adalah 2 (dua) unit vila yang telah dijanjikan oleh Tergugat kepada Penggugat untuk di tempati serta keuntungan yang akan di peroleh Penggugat sebagaimana didalilkan oleh Penggugat didalam gugatannya dan setelah Majelis Hakim mencermati dan mempelajari gugatan Penggugat bahwa apa yang menjadi inti permasalahan didalam gugatan Penggugat adalah mengenai 2 (dua) unit vila yang diperjanjikan antara Penggugat dengan Tergugat beserta dengan keuntungan yang akan diperoleh Penggugat namun didalam petitumnya Penggugat menyatakan perbuatan Tergugat yang telah menghimpun dana investasi dari Penggugat untuk pembangunan 2 (dua) unit vila adalah Perbuatan Melawan Hukum (PMH) sehingga jelas disatu sisi Penggugat menyatakan ada kesepakatan atau perjanjian diantara para pihak sehingga Pengugat merasa dirugikan oleh

Halaman 51 dari 55 Halaman

Putusan Nomor 211/Pdt.G/2020/PN Gin



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat namun disisi lain Penggugat merasa perbuatan Tergugat yang menjanjikan 2 (dua) unit vila kepada Penggugat dan mengakibatkan Penggugat tidak dapat menempati 2 (dua) unit vila tersebut adalah Perbuatan Melawan Hukum (PMH), dengan demikian telah nyata kontradiksi antara dalil posita gugatan Penggugat dengan dalil petitum gugatan Penggugat sehingga dengan demikian eksepsi dari Tergugat beralasan hukum dapat dikabulkan;

## DALAM POKOK PERKARA

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

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang dipertimbangkan dalam pertimbangan Eksepsi, secara mutatis mutandis dianggap telah pula turut dipertimbangkan dan dianggap sebagai satu kesatuan dalam pertimbangan pokok perkara;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim dalam pertimbangan hukum Eksepsi telah menilai gugatan Penggugat terdapat kontradiksi antara posita dengan petitum gugatan Penggugat, maka dengan demikian secara hukum pembuktian dalil Para Penggugat dalam pokok perkara tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut dan oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat bahwa Gugatan Para Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

## DALAM REKONVENSIS

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 157 ayat (1) RBg dan Pasal 244 Rv Tergugat berwenang untuk mengajukan gugatan balik dalam segala hal, kecuali bila Penggugat dalam konvensi bertindak dalam suatu kedudukan, sedangkan gugatan balik mengenai diri pribadinya dan sebaliknya, bila Pengadilan Negeri yang menangani gugatan asalnya tidak berwenang mengadili persoalan yang menjadi inti gugatan balik yang bersangkutan, dan tentang perselisihan pelaksanaan suatu keputusan hakim;

Menimbang, bahwa berdasarkan gugatan balik/rekonvensi yang diajukan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sudah memenuhi ketentuan mengenai hal-hal yang diperbolehkan dalam mengajukan gugatan balik sebagaimana diatur dalam Pasal 157 ayat (1) RBg dan Pasal 244Rv;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum sebagaimana pertimbangan dalam

Halaman 52 dari 55 Halaman

Putusan Nomor 211/Pdt.G/2020/PN Gin



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Konvensi berlaku *mutatis mutandis* terhadap pertimbangan dalam gugatan Rekonvensi ini;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Tergugat Konvensi telah mengajukan Gugatan Rekonvensi sehingga selanjutnya Tergugat Konvensi disebut sebagai Penggugat Rekonvensi dan Penggugat Konvensi disebut sebagai Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonvensi menderita kerugian secara materiil, mengingat dengan adanya gugatan yang diajukan oleh Penggugat Konvensi dan Tergugat Rekonvensi, usaha bisnis dari Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian hingga mencapai Rp.428.000.000,- (empat ratus dua puluh delapan juta rupiah). Kerugian secara immateriil dengan adanya perkara ini yang diajukan oleh Penggugat Konvensi dan Tergugat Rekonvensi, maka Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi mengalami kerugian immateriil senilai Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi diatas telah dinyatakan tidak dapat diterima maka tidak beralasan dikabulkan gugatan Rekonvensi karena untuk dapat dikabulkannya gugatan Rekonvensi bergantung pada gugatan pokok sedangkan gugatan pokok sudah dinyatakan dalam pertimbangan diatas tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) dan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berada dipihak yang kalah, maka Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi harus dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa diterima atau tidaknya permohonan pembuktian suatu hal dalam persidangan, yang diajukan oleh para pihak, merupakan wewenang Hakim *Judex Facti*. Adalah wewenang *Judex Facti* untuk menentukan diterima atau tidaknya permohonan pembuktian. *Vide* Kaidah Hukum Mahkamah Agung RI No. 1087 K/Sip/1973 tanggal 1 Juli 1975;

Memperhatikan Pasal-pasal peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dengan perkara ini;

Halaman 53 dari 55 Halaman

Putusan Nomor 211/Pdt.G/2020/PN Gin

### 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)



**MENGADILI**

**DALAM KONVENSI**

**DALAM PROVISI**

- Menolak gugatan provisi Penggugat;

**DALAM EKSEPSI**

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat ;

**DALAM POKOK PERKARA**

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

**DALAM REKONVENSI**

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak dapat diterima;

**DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp. 1.170.000,- (satu juta seratus tujuh puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gianyar pada hari Jumat, tanggal 7 Mei 2021 oleh kami ERWIN HARLOND P, SH., MH., sebagai Hakim Ketua, NI LUH PUTU PARTIWI, SH., MH., dan WAWAN EDI PRASTIYO, SH., MH., masing-masing sebagai Hakim-hakim anggota, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 11 Mei 2021 oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi oleh hakim-hakim anggota tersebut, dengan dibantu oleh I KOMANG ANDI MEGA PUTRA WIDNYANA, SH., sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Gianyar dan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Halaman 54 dari 55 Halaman

Putusan Nomor 211/Pdt.G/2020/PN Gin



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

NI LUH PUTU PARTIWI, SH., MH.,

ERWIN HARLOND P, SH., MH

WAWAN EDI PRASTIYO, SH., MH.,

Panitera Pengganti,

I KOMANG ANDI MEGA PUTRA WIDNYANA, SH.,

## Perincian Biaya :

- Biaya pendaftaran ..... : Rp. 30.000,-
- Biaya ATK ..... : Rp. 50.000,-
- Biaya Panggilan ..... : Rp.1.050.000,-
- PNBP..... : Rp. 20.000,-
- Redaksi Putusan ..... : Rp. 10.000,-
- Meterai Putusan ..... : Rp. 10.000,-

-----  
Jumlah ..... : Rp.1.170.000,-

(satu juta seratus tujuh puluh ribu rupiah)

Halaman 55 dari 55 Halaman

Putusan Nomor 211/Pdt.G/2020/PN Gin

### 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)