



**PUTUSAN**

**Nomor 109/PDT/2021/PT DPS**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Denpasar yang mengadili perkara perdata pada Tingkat Banding, telah menjatuhkan putusan seperti tersebut di bawah ini dalam perkara antara :

**MASARU UEMURA**, Tempat / tanggal lahir Jepang, 09 Nopember 1965, Jenis Kelamin laki-laki, Kewarganegaraan Jepang, pekerjaan Wiraswasta, Agama Budha, Status Perkawinan Kawin, bertempat tinggal di Osaka-Shi Chuo-Ku Kyutaroumachi 7 ban 11-3001 Goui-Japan, Paspor No. TS4184452, Pendidikan SMA, Kel. Dangin Puri, Denpasar Timur, Kota Denpasar, Bali, yang diwakili oleh Kuasanya, masing-masing bernama :

1. I DEWA GEDE HAKIKI, SH., tempat/tanggal lahir Denpasar, 23 Maret 1986, Jenis kelamin laki-laki, pekerjaan Advokat, agama Hindu, status perkawinan kawin, alamat Jalan Ceroring No. 26A, Denpasar Bali, NIP 5171022303860007, NIA Peradi 18.02277, Pendidikan Strata 1 (satu) Hukum;
2. SOUKI ADITYA PRATAMA KESDU, SH., Tempat/tanggal lahir Surakarta, 27 Maret 1989, Jenis Kelamin laki-laki, pekerjaan Advokat, agama Khatolik, Status Perkawinan Kawin, Alamat Jl. Pengending VI No. 2 Dalung, Kuta Utara, NIK 3372052703890002, NIA Peradi 18.02318, Pendidikan, Strata 1 (satu) Hukum;

Para Advokat pada Kantor GEDE HAKIKI & PARTNERS Law Office yang beralamat di Jalan Ceroring No. 26A, Denpasar – Bali, HP: 081999646258, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 05 Juni 2021, dalam hal ini memilih domisili hukum di Kantor Kuasa Hukumnya, selanjutnya disebut sebagai PEMBANDING/semula PENGGUGAT;

**l a w a n**

1. **THOSIO TAKAHASHI**, laki-laki, lahir pada tanggal 18 Maret 1963, Warga Negara Jepang, pemegang Paspor No. TR2985260, bertempat tinggal di Villa Lotus 8 Jalan Raya Babakan Cangu,

*Hal. 1 dari 32 halaman, Putusan No. 109/PDT/2021/PT DPS*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 5, Desa Canggu, Kuta Utara, Kab. Badung Bali, selanjutnya disebut sebagai TERBANDING / semula TERGUGAT;

2. **Pemaksan/Pengempon PURA DUWE ANGKLUNG**, beralamat di jalan Raya Uma Buluh No. 05, Br. Dinas Uma Buluh, Desa Canggu, Kec. Kuta Utara, Kab. Badung – Bali, selanjutnya, selanjutnya disebut sebagai TURUT TERBANDING / semula TURUT TERGUGAT;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Setelah membaca :

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Denpasar tanggal 14 Juli 2021, Nomor 109/PDT/2021/PT DPS. tentang Penunjukan Majelis Hakim untuk mengadili perkara tersebut ditingkat Banding ;
2. Berkas perkara dan turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 24 Mei 2021, Nomor 1073/Pdt.G/2020/PN Dps. dan surat-surat yang bersangkutan dengan perkara tersebut ;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat/Pembanding dengan surat gugatannya tertanggal 9 November 2020, yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar, tanggal 10 November 2020 telah mengajukan gugatan yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa PENGGUGAT dan TERGUGAT telah menjalin pertemanan sejak  $\pm$  8 (delapan) tahun yang lalu. PENGGUGAT dan TERGUGAT menjalin pertemanan karena sama-sama menyukai olahraga berselancar dan sering bertemu di Bali;
2. Bahwa TERGUGAT pada bulan Februari 2016 bercerita kepada PENG- GUGAT bahwa TERGUGAT telah membayar uang muka untuk menyewa tanah di Bali. Tanah tersebut terletak di Jalan Raya Babakan, Desa Canggu, Kec. Kuta Utara, Kabupaten Badung, dengan Luas 850 M2 (De- lapan Ratus Lima Puluh Meter persegi) dan TERGUGAT memerlukan dana untuk menyewa selama 25 (Dua Puluh Lima) tahun, kemudian TER- GUGAT memberikan penawaran kepemilikan bersama terhadap villa yang akan dibangun diatas tanah sewa tersebut. PENG- GUGAT tidak bisa mem- berikan jawaban langsung atas tawaran tersebut karena PENG- GUGAT harus mempertimbangkan terlebih dahulu;

*Hal. 2 dari 32 halaman, Putusan No. 109/PDT/2021/PT DPS*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa setelah mempertimbangkan tawaran dari TERGUGAT dan atas dasar kepercayaan karena berteman sudah lama dengan TERGUGAT, maka PENGGUGAT pada bulan Maret 2016 menghubungi TERGUGAT akan memberikan uang kepada TERGUGAT, yang akan digunakan oleh TERGUGAT untuk pembayaran sewa tanah dan membangun villa diatas tanah tersebut;
4. Bahwa pada tanggal 15 Maret 2016 PENGGUGAT dan TERGUGAT bertemu di sebuah kedai minum di daerah Namba Chuo-ku Osaka, PENG- GUGAT memberikan uang tunai sebesar ¥ 10.000.000 (Sepuluh Juta Yen) kepada TERGUGAT;
5. Bahwa pada tanggal 20 April 2016 TERGUGAT menginformasikan kepada PENGGUGAT bahwa proses sewa menyewa tanah yang terletak di Jalan Raya Babakan Canggu, Desa Canggu, Kec. Kuta Utara, Kabu- paten Badung, dengan Luas 850 M2 (Delapan Ratus Lima Puluh Meter persegi) telah berjalan lancar dan serta menginformasikan kepada PENG- GUGAT bahwa tanah tersebut merupakan tanah Sebagian dari Sertifikat Hak Milik nomor 4639 Desa Canggu dengan Luas 3.850 M2 (Tiga Ribu Delapan Ratus Lima Puluh Ribu Meter Persegi) atas nama PURA DUWE ANGKLUNG (TURUT TERGUGAT), seperti tercantum dalam PERJAN- JIAN SEWA MENYEWANOMOR : 35 , tertanggal 20 April 2016, yang dibuat di Notaris IDA AYU TRISNA WINARTI KUSUMA, SH.;
6. Bahwa pada tanggal 25 April 2017 PENGGUGAT sedang berlibur di Bali, kemudian PENGGUGAT dan TERGUGAT bertemu di lobby Hotel tempat PENGGUGAT menginap untuk menyerahkan uang sebesar ¥8.000.000 (Delapan Juta Yen) serta membicarakan rencana pembangunan villa di- atas sebagian tanah milik TURUT TERGUGAT yang telah disewa oleh TERGUGAT;
7. Bahwa pada pertengahan bulan Juni 2017 TERGUGAT menghubungi PENGGUGAT yang sedang berada di Jepang bahwa TERGUGAT memer-lukan uang lagi sebesar kurang lebih ¥ 5.000.000 (Lima Juta Yen) untuk melanjutkan proses pembangunan villa diatas tanah yang disewanya dan disampaikan oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT bahwa uang terse- but bisa di titipkan kepada Toshiharu Takahashi (saudara kembar TERGU- GAT) yang berencana ke Bali Pada pertengahan bulan Juni 2017; Bahwa PENGGUGAT kemudian menitipkan uang sebesar ¥5.000.000 (Lima Juta Yen) tersebut kepada adik TERGUGAT yaitu Toshiharu

*Hal. 3 dari 32 halaman, Putusan No. 109/PDT/2021/PT DPS*

### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Takahashi (saudara kembar TERGUGAT) untuk diserahkan kepada TERGUGAT;

8. Bahwa pada tanggal 20 Juni 2017, Toshiharu Takahashi (saudara kembar TERGUGAT) telah tiba di Bali dan sesuai informasi dari TERGUGAT dan juga informasi dari Toshiharu Takahashi (saudara kembar TERGUGAT) uang sebesar ¥5.000.000 (Lima Juta Yen) tersebut telah diterima oleh TERGUGAT;
9. Bahwa pada tanggal 19 Juli 2017 PENGGUGAT dan TERGUGAT bertemu di Finns Beach Club Bali untuk membicarakan perihal proses pembangunan villa tersebut serta PENGGUGAT menyerahkan uang sebesar ¥ 7.000.000 (Tujuh Juta Yen);
10. Bahwa antara PENGGUGAT dan TERGUGAT selama proses pembangunan Villa selalu berkomunikasi, terutama komunikasi mengenai TERGUGAT yang selalu memohon pertimbangan dan petunjuk kepada PENGGUGAT tentang bangunan, peralatan atau mesin yang dipergunakan untuk proses pembangunan villa, nama atau logo dari villa;
11. Bahwa sesuai dengan kesepakatan tentang kepemilikan bersama atas Villa, PENGGUGAT berulang kali menyampaikan kepada TERGUGAT agar dilaksanakan perubahan isi perjanjian atas PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN NOMOR : 35, tertanggal 20 April 2016 yang dibuat di Notaris IDA AYU TRISNA WINARTI KUSUMA, SH.;

Bahwa disampaikan oleh PENGGUGAT kepada TERGUGAT, perubahan yang dimaksud adalah bahwa Pihak Pemegang Hak Sewa dalam perjanjian tersebut selain TERGUGAT juga dicantumkan nama PENGGUGAT serta ahli waris PENGGUGAT dan ahli waris TERGUGAT sebagai Pemegang Hak Sewa dalam perjanjian sewa dengan TURUT TERGUGAT;

Atas permintaan PENGGUGAT untuk mengubah perjanjian sewa tersebut TERGUGAT menyepakatinya, namun sampai saat ini perubahan atas PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN NOMOR : 35 belum terlaksana;

Bahwa persetujuan TERGUGAT yang diberikan kepada PENGGUGAT untuk mencantumkan nama PENGGUGAT serta ahli waris PENGGUGAT dan ahli waris TERGUGAT sebagai Pemegang Hak Sewa dalam perjanjian adalah perikatan yang lahir karena suatu persetujuan (Pasal 1233 KUHPerdata) dan semua persetujuan atau perjanjian yang dibuat mengikat bagi mereka yang membuatnya (ketentuan Pasal 1338 KUHPerdata);

*Hal. 4 dari 32 halaman, Putusan No. 109/PDT/2021/PT DPS*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa PENGGUGAT telah menyerahkan uang total sebesar ¥30.000.000 (Tiga Puluh Juta Yen) kepada TERGUGAT untuk biaya proses sewa menyewa tanah dan pembangunan Villa; PENGGUGAT sudah berulang kali meminta laporan rincian penggunaan uang yang telah digunakan TERGUGAT untuk pembangunan Villa, namun rincian uang tersebut sampai dengan sekarang tidak pernah disampaikan oleh TERGUGAT kepada PENGGUGAT, dan TERGUGAT selalu berkilah dengan berbagai alasan dan akhirnya PENGGUGAT merasa kecewa dan tidak percaya kepada TERGUGAT, sehingga komunikasi antara PENGGUGAT dan TERGUGAT tidak berlanjut sampai saat ini;
13. Bahwa pengerjaan bangunan Villa oleh TERGUGAT sudah selesai, dan saat ini Villa tersebut diberi nama **Villa Lotus 8** yang berdiri diatas lahan yang merupakan objek sewa PERJANJIAN SEWA MENYEWA NOMOR : 35 yang dibuat di Notaris IDA AYU TRISNA WINARTI KUSUMA, SH.;
14. Asas kebebasan berkontrak adalah suatu asas yang memberikan kebebasan kepada para pihak untuk:
  - a. membuat atau tidak membuat perjanjian;
  - b. mengadakan perjanjian dengan siapapun;
  - c. menentukan isi perjanjian, pelaksanaan, dan persyaratannya;
  - d. menentukan bentuknya perjanjian, yaitu tertulis atau lisan;(H.S. Salim. 2006, *Hukum Kontrak, Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak. Cetakan Ketiga. Sinar Grafika. Jakarta*);
15. Bahwa mengacu pada syarat sahnya perjanjian, dijabarkan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata meliputi :
  - a) Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya.
  - b) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan.
  - c) Suatu hal tertentu.
  - d) Suatu sebab yang halal.Bahwa secara fakta huruf a) sampai dengan huruf d) yang merupakan syarat Subyektif dan syarat Objektif telah terpenuhi, maka perikatan perjanjian secara lisan antara PENGGUGAT dan TERGUGAT telah sah mengikat secara hukum;
16. Bahwa mengacu pada Pasal 1338 ayat 1 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyebutkan :

*"Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya"*;

*Hal. 5 dari 32 halaman, Putusan No. 109/PDT/2021/PT DPS*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perjanjian Lisan antara PENGGUGAT dan TERGUGAT mengikat para pihak dan karenanya para pihak harus memenuhi janji-janjinya;

17. Bahwa dengan tidak dilaksanakannya kewajiban TERGUGAT yaitu untuk melaksanakan langkah hukum terkait kepemilikan bersama atas Villa yang saat ini bernama Villa Lotus 8 yaitu mengadakan perubahan isi PERJANJIAN SEWA MENYEWA NOMOR : 35, dengan melibatkan PENGGUGAT sebagai Pihak Pemegang Hak Sewa dan juga sebagai salah satu pemilik bersama bangunan villa yang berdiri diatas lahan yang menjadi obyek sewa PERJANJIAN SEWA MENYEWA NOMOR : 35 tersebut, maka TERGUGAT telah melakukan ingkar janji (Wanprestasi) terhadap PENG-  
GUGAT;

18. Bentuk-bentuk dari wanprestasi adalah sebagai berikut :

- 1) Tidak melaksanakan apa yang disanggupi untuk dilakukan;
- 2) Melakukan apa yang diperjanjikan tapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan;
- 3) Melakukan apa yang sudah diperjanjikan tapi terlambat;
- 4) Melakukan sesuatu yang oleh perjanjian tidak boleh dilakukan;

(dikutip dari pendapat Prof. Subekti dalam bukunya "Hukum Perjanjian, (Jakarta : 1985);

Bahwa Wanprestasi yang telah dilakukan oleh TERGUGAT adalah bentuk wanprestasi **"tidak melaksanakan apa yang disanggupi untuk dilakukan"** dalam hal ini adalah tidak melaksanakan langkah hukum terkait kepemilikan bersama atas Villa yang saat ini bernama Villa Lotus 8 yaitu mengadakan perubahan isi PERJANJIAN SEWA MENYEWA NOMOR : 35, dengan melibatkan PENGGUGAT sebagai Pihak Pemegang Hak Sewa dan juga sebagai salah satu pemilik bersama bangunan villa yang berdiri diatas lahan yang menjadi objek sewa PERJANJIAN SEWA MENYEWA NOMOR : 35 (vide posita 17);

19. Bahwa atas perbuatan TERGUGAT yang telah cidera janji (wanprestasi) tersebut, sudah jelas sekali TERGUGAT tidak memiliki itikad baik dan hal tersebut sangat merugikan PENGGUGAT;
20. Bahwa persetujuan dari TERGUGAT terkait mencantumkan PENG-  
GUGAT sebagai salah satu pemegang hak atas villa adalah sejak dari 14 Agustus 2017 dan saat ini pembangunan villa sudah selesai dilaksanakan, berdasarkan hal tersebut sudah patut dan cukup beralasan untuk PENG-  
GUGAT memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara aquo untuk memerintahkan kepada TERGUGAT mengubah PER-  
Hal. 6 dari 32 halaman, Putusan No. 109/PDT/2021/PT DPS

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

JANJIAN SEWA MENYEWAKAN NOMOR : 35, tertanggal 20 April 2016, yang dibuat antara TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT dengan mencantumkan PENGGUGAT, ahli waris PENGGUGAT, TERGUGAT, dan ahli waris TERGUGAT dalam perjanjian sebagai pihak penyewa (pemegang hak sewa);

21. Bahwa agar Gugatan ini tidak illusoir, dan demi menghindari usaha TERGUGAT untuk mengalihkan objek gugatan kepada pihak lain, maka PENGGUGAT mohon agar dapat diletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap Villa Lotus 8 yang beralamat di Jalan Raya Babakan Cangu No.5, Cangu, Kec. Kuta Utara, Kabupaten Badung - Bali yang berdiri diatas Sertifikat Hak Milik nomor 4639 Desa Cangu dengan Luas 3.850 M2 (Tiga Ribu Delapan Ratus Lima Puluh Ribu Meter Persegi) atas nama PURA DUWE ANGKLUNG atau TURUT TERGUGAT;

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

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan mengikat secara hukum perjanjian secara lisan antara PENGGUGAT dan TERGUGAT tentang kepemilikan bersama hak sewa atas tanah dan bangunan Villa yang berdiri diatas sebagian Lahan tanah dengan Sertifikat Hak Milik nomor 4639 Desa Cangu dengan Luas 3.850 M2 (Tiga Ribu Delapan Ratus Lima Puluh Ribu Meter Persegi) atas nama PURA DUWE ANGKLUNG (TURUT TERGUGAT), seperti tercantum dalam PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN NOMOR : 35, tertanggal 20 April 2016, yang dibuat di Notaris IDA AYU TRISNA WINARTI KUSUMA, SH.;
3. Menyatakan sah secara hukum PENGGUGAT memiliki hak atas kepemilikan bersama terhadap hak sewa atas tanah dan bangunan Villa yang berdiri diatas Lahan tanah seluas 850 M2 yang merupakan bagian tanah dengan Sertifikat Hak Milik nomor 4639 Desa Cangu dengan Luas 3.850 M2 (Tiga Ribu Delapan Ratus Lima Puluh Ribu Meter Persegi) atas nama PURA DUWE ANGKLUNG;
4. Menyatakan TERGUGAT telah wanpretasi;
5. Menghukum PENGGUGAT, TERGUGAT dan TURUT TERGUGAT untuk mengubah PERJANJIAN SEWA MENYEWAKAN NOMOR : 35, tertanggal 20 April 2016 yang dibuat di Notaris IDA AYU TRISNA WINARTI KUSUMA, SH. dengan mencantumkan PENGGUGAT, ahli waris PENGGUGAT, Hal. 7 dari 32 halaman, Putusan No. 109/PDT/2021/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TERGUGAT, dan ahli waris TERGUGAT sebagai penyewa (pemegang hak sewa);

6. Menghukum pihak siapapun yang mendapat hak atas sewa dan bangunan villa yang berdiri diatas lahan berdasarkan PERJANJIAN SEWA MENYEWA NOMOR : 35, tertanggal 20 April 2016, yang dibuat di Notaris IDA AYU TRISNA WINARTI KUSUMA, SH. untuk mentaati amar putusan perkara aquo;
7. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap Villa Lotus 8 yang beralamat di Jalan Raya Babakan Canggu No.5, Canggu, Kec. Kuta Utara, Kabupaten Badung - Bali yang berdiri diatas Sertifikat Hak Milik nomor 4639 Desa Canggu dengan Luas 3.850 M2 (Tiga Ribu Delapan Ratus Lima Puluh Ribu Meter Persegi) atas nama PURA DUWE ANGKLUNG atau TURUT TERGUGAT;
8. Membebaskan biaya perkara ini kepada TERGUGAT;

Menimbang, bahwa Tergugat/Terbanding melalui Kuasanya mengajukan Eksepsi dan Jawaban atas gugatan Penggugat/Pembanding, tertanggal 18 Januari 2021 yang pada pokoknya sebagai berikut :

## A. DALAM EKSEPSI

### **PENGGUGAT TIDAK MEMILIKI LEGAL STANDING UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN A QUO KARENA ANTARA PENGGUGAT DAN TERGUGAT TIDAK MEMPUNYAI HUBUNGAN HUKUM**

1. Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 35 tanggal 20 April 2016 yang dibuat oleh Notaris IDA AYU TRISNA WINARTI KUSUSMA, SH., Para Pihak yang melakukan perbuatan hukum sewa menyewa terhadap sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 4639/Desa Canggu, seluas  $\pm$  850 M2 (kurang lebih delapan ratus lima puluh meter persegi) tercatat atas nama : PURE DUWE ANGKLUNG, yang terletak di Jl. Babakan, Desa Canggu, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, hanyalah pihak Tergugat dan Turut Tergugat. Sedangkan Penggugat tidak termasuk sebagai para pihak didalam perjanjian tersebut. Oleh karena Penggugat bukan sebagai pihak yang ikut menanda tangani perjanjian sewa menyewa tersebut maka menurut hukum Penggugat tidak mempunyai hubungan kontraktual apapun dengan Tergugat, sehingga sebagai konsekuensi logisnya Penggugat dalam hal ini tidak memiliki kapasitas atau Legal Standing guna mengajukan Gugatan a quo. Selaras dengan hal Hal. 8 dari 32 halaman, Putusan No. 109/PDT/2021/PT DPS

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut, Putusan Mahkamah Agung RI No. 639 K/Sip/1975 tanggal 28 Mei 1977 yang menyatakan : ***“bila salah satu pihak dalam suatu perkara tidak ada hubungan hukum dengan objek perkara. Maka gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima”***.

Berdasarkan uraian diatas maka cukup beralasan bila gugatan Pengugat a quo dinyatakan tidak dapat diterima (Niet on Vankelijke verklaard).

## GUGATAN PENGGUGAT BERSIFAT PREMATURE

2. Bahwa Penggugat mengkualifikasikan titel gugatannya sebagai gugatan Wanprestasi, namun di dalam uraian fundamentum petendi, Penggugat tidak menegaskan tentang adanya pernyataan lalai (somasi) yang pernah dilayangkan oleh Penggugat kepada Tergugat, adapun faktanya Tergugat sama sekali tidak pernah menerima somasi / pernyataan lalai secara tertulis dari pihak Penggugat. Padahal surat somasi merupakan salah satu variabel yang substansial sebelum mengajukan gugatan wanprestasi di Pengadilan. Apabila dihubungkan dengan ketentuan Pasal 1238 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa : *“debitur dapat dikatakan lalai apabila telah dinyatakan lalai dengan suatu surat perintah atau akta sejenis (somasi), atau karena menurut perjanjiannya sendiri telah lewat waktu yang disepakati”*. Dan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 186 K/Sip/1959, tanggal 1 Juli 1959, yang menyatakan :” apabila dalam perjanjian telah ditentukan dengan tegas kapan pihak yang bersangkutan harus melaksanakan sesuatu dan setelah lampau waktu yang ditentukan ia belum juga melaksanakannya, ia menurut hukum belum dapat dikatakan alpa memenuhi kewajiban perjanjian selama hal tersebut belum dinyatakan kepadanya secara tertulis oleh pihak lawan”. Atas dasar uraian diatas, oleh karena Penggugat sama sekali tidak pernah mengirimkan surat somasi secara tertulis kepada Tergugat sebelum mengajukan gugatannya di Pengadilan maka menurut hukum gugatan Penggugat bersifat PREMATUR , untuk itu mohon kiranya gugatan Penggugat a quo ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

## GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK ( Exceptio Plurium Litis Consortium)

3. Bahwa dalam Gugatan Penggugat yang menjadi objek sengketa adalah Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 35 tertanggal 20 April 2016 yang dibuat oleh Notaris IDA AYU TRISNA WINARTI KUSUMA, SH., Hal. 9 dari 32 halaman, Putusan No. 109/PDT/2021/PT DPS



Oleh karena itu seharusnya Penggugat menarik Notaris Notaris IDA AYU TRISNA WINARTI KUSUMA, SH., sebagai pihak didalam perkara a quo. Menurut M.Yahya Harahap, SH dalam bukunya Hukum Acara Perdata Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, cetakan pertama diterbitkan oleh Sinar Grafika, halaman 112 yang menyatakan bahwa bentuk Error In Persona yang lain disebut Plurium Litis Consortium Pihak yang ditarik sebagai Penggugat atau yang ditarik sebagai Tergugat :

- Tidak lengkap, masih ada orang yang mesti ikut bertindak Penggugat atau ditarik Tergugat;
- Oleh karena itu, Gugatan mengandung Error In Persona dalam bentuk Plurium Litis Consortium, dalam arti gugatan yang diajukan kurang pihaknya.

Berkaitan dengan itu Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 151 K/Sip/1975 menyatakan :*"setiap orang yang ikut menjadi pihak dan menandatangani perjanjian harus ikut ditarik sebagai Tergugat atau semua harus ikut bertindak sebagai Penggugat"*.

Bahwa atas dasar uraian diatas, oleh karena tidak diikuti sertakannya Notaris IDA AYU TRISNA WINARTI KUSUMA, SH sebagai pihak di dalam perkara a quo maka gugatan Penggugat dapat dikategorikan sebagai gugatan kurang pihak (plurium litis consortium), untuk itu mohon kiranya gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

**B. DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa hal – hal yang telah diuraikan dalam bagian eksepsi sepanjang masih relevan mohon menjadi satu kesatuan (mutatis mutandis) dalam pokok perkara in casu.
2. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui kebenarannya oleh Tergugat secara tegas dan tertulis.
3. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas gugatan Penggugat angka 1 (satu), angka 2 (dua) dan angka 3 (tiga) dan menanggapinya sebagai berikut :
  - 3.1. Bahwa pertemanan antara Tergugat dan Penggugat hanya sebatas pertemanan biasa yang kebetulan mempunyai hobby yang sama yakni olahraga berselancar.

*Hal. 10 dari 32 halaman, Putusan No. 109/PDT/2021/PT DPS*



- 3.2. Bahwa dalil Penggugat yang pada pokoknya menyatakan :  
"Tergugat pada bulan Februari 2016, bercerita kepada Penggugat bahwa Tergugat telah membayar uang muka untuk menyewa tanah di Bali. Tanah tersebut terletak di Jl. Raya Babakan, Desa Canggu, Kecamatan Kuta Utara, kabupaten Badung, dengan Luas 850 M2 (Delapan Ratus Lima Puluh Meter Persegi) dan Tergugat memerlukan dana untuk menyewa selama 25 (dua puluh lima) tahun, kemudian Tergugat memberikan penawaran kepemilikan bersama terhadap Villa tersebut. Penggugat tidak bisa memberikan jawaban langsung atas tawaran tersebut karena harus mempertimbangkan terlebih dahulu ". Bahwa terhadap dalil Penggugat tersebut, dalam hal ini Tergugat menolaknya dengan tegas, karena faktanya Tergugat sama sekali tidak pernah bercerita kepada Penggugat perihal penyewaan tanah tersebut, apalagi dikatakan oleh Penggugat bahwa Tergugat ada menawarkan kepemilikan bersama terhadap Villa yang akan dibangun diatas tanah sewa tersebut.
- 3.3. Bahwa karena Tergugat tidak pernah menawarkan kepemilikan bersama terhadap Villa yang dibangun diatas tanah sewa kepada Penggugat , maka sama sekali tidak benar jika pada bulan Maret 2016, dikatakan bahwa Penggugat ada menghubungi Tergugat akan memberikan uang kepada Tergugat untuk pembayaran sewa tanah dan membangun Villa diatas tanah tersebut.
4. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat pada angka 4 (empat) karena Tergugat tidak pernah bertemu di sebuah kedai minum di daerah Namba Chuo-ku dengan Penggugat di Osaka dan Tergugat tidak pernah menerima uang tunai sebesar ¥ 10.000.000 (sepuluh juta yen) dari Penggugat.
5. Bahwa mengingat Penggugat tidak ada kaitan atau kontribusi apapun terhadap perbuatan hukum sewa menyewa tanah yang dilakukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat, maka tidak ada alasan bagi Tergugat untuk memberikan informasi kepada Penggugat perihal sewa menyewa tanah tersebut, sehingga dalil Penggugat pada angka 5 (lima) tersebut adalah dalil yang tidak berdasar maka DITOLAK dengan tegas.

Hal. 11 dari 32 halaman, Putusan No. 109/PDT/2021/PT DPS



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas gugatan Penggugat pada angka 6 (enam), angka 7 (tujuh), angka 8 (delapan) dan angka 9 (Sembilan), dan menanggapinya sebagai berikut :

6.1. Bahwa benar Tergugat pernah bertemu dengan Penggugat di Lobby sebuah hotel di Bali, tetapi pertemuan tersebut tidak dalam konteks membicarakan bisnis, apalagi menerima uang sebesar ¥ 8.000.000 (delapan juta yen) sebagaimana yang dikatakan oleh Penggugat akan tetapi hanya pertemuan silaturahmi biasa karena antara Penggugat dan Tergugat hanya sebatas berteman yang mempunyai hobby yang sama dan sama-sama berasal dari Jepang..

6.2. Bahwa TIDAK BENAR pada pertengahan bulan Juni 2017 Tergugat menghubungi Penggugat perihal memerlukan dana sebesar ¥ 5.000.000 (lima juta yen) untuk melanjutkan proses pembangunan Villa apalagi dikatakan Tergugat meminta agar uang tersebut dititipkan kepada Toshiharu Takahashi (saudara kembar Tergugat).

6.3. Bahwa TIDAK BENAR pada tanggal 20 Juni 2017, Tergugat menerima uang dari Penggugat sebesar ¥ 5.000.000 (lima juta yen) yang dititipkan melalui Toshiharu Takahashi (saudara kembar Tergugat) .

6.4. Bahwa TIDAK BENAR pada tanggal 19 Juli 2017 , Tergugat menerima uang sebesar ¥ 7.000.000 (tujuh juta yen) dari Penggugat di Finns Beach Club Bali.

Bahwa dalil Penggugat diatas yang pada pokoknya menyatakan pada tahun 2017 secara berturut-turut Penggugat memberikan uang cash kepada Tergugat, baik secara langsung oleh Penggugat sendiri maupun yang dititipkan melalui Toshiharu Takahashi (saudara kembar Tergugat), menurut hemat Tergugat dalil tersebut sangat tidak logis dan tidak beralasan hukum, oleh karena jika dihubungkan dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 99 Tahun 2016 Tentang Pembawaan Uang Tunai Dan/Atau Instrumen Pembayaran Lain Ke Dalam atau Ke Luar Daerah Pabean Indonesia dimana pada Pasal 2 Ayat (1) berbunyi : *Setiap orang yang membawa uang tunai dan/atau Instrumen Pembayaran lain paling sedikit Rp. 100.000.000,-(seratus juta rupiah) atau yang nilainya setara dengan itu ke dalam atau ke luar Daerah pabean wajib Hal. 12 dari 32 halaman, Putusan No. 109/PDT/2021/PT DPS*



memberitahukan kepada Pejabat Bea dan Cukai., kemudian pada Ayat (2) pasal yang sama menyebutkan : *Uang tunai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas uang dalam mata uang rupiah dan/atau uang dalam mata uang asing.* Selanjutnya pada Pasal 3 ayat (1) menyebutkan : *Pemberitahuan Pembawaan Uang Tunai dan/atau Instrumen Pembayaran Lain ke dalam dan ke luar Daerah Pabean sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) dilakukan dengan : a. Menyampaikan pemberitahuan Pabean; dan b. Mengisi formulir Pembawaan Uang Tunai dan/atau Instrumen Pembayaran Lain.* Maka jelas bila dalil Penggugat tersebut diatas seharusnya dijustifikasi pula oleh Penggugat dengan bukti adanya laporan dari kepabeaan terkait laporan membawa uang kertas dengan nominal lebih dari Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah) tersebut.

7. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat pada angka 10 (sepuluh), oleh karena desain arsitektur, mesin/peralatan yang digunakan untuk proses pembangunan Villa adalah murni dari ide Tergugat sendiri termasuk dengan berkonsultasi pada kontraktor maupun ahli dibidang tersebut.
8. Bahwa dalil Penggugat pada angka 11 (sebelas) yang pada pokoknya menuntut agar Tergugat merubah isi perjanjian sewa menyewa Nomor 35 yang dibuat di Notaris IDA AYU TRISNA WINARTI KUSUMA, SH dan mencantumkan nama Penggugat dan ahli warisnya sebagai pemegang hak sewa dalam perjanjian sewa dengan Turut Tergugat, adalah dalil yang TIDAK BERDASAR, oleh karena selain antara Tergugat dan Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum apapun, disamping itu pula Tergugat tidak pernah menerima uang dari Penggugat, sehingga dengan demikian jelas bahwa Penggugat tidak memiliki hak apapun atas perjanjian sewa menyewa tersebut. Untuk itu mohon kiranya dalil Penggugat tersebut DITOLAK.
9. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 12 (dua belas) dan angka 13 (tiga belas) dan menanggapiinya sebagai berikut :
  - 9.1. Bahwa Tergugat tidak pernah menerima uang total sebesar ¥ 30.000.000 (tiga puluh juta yen) dari Penggugat. Dimana sebaliknya justru Tergugat merasa sangat heran atas tindakan Hal. 13 dari 32 halaman, Putusan No. 109/PDT/2021/PT DPS





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat yang mengajukan gugatan ini tanpa didukung oleh alasan hak yang jelas.

9.2. Bahwa segala biaya sehubungan dengan penyewaan tanah maupun pembangunan Villa diatas tanah sewa tidak ada sangkut pautnya dengan Penggugat.

10. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil gugatan Penggugat pada angka 14 (empat belas), angka 15 (lima belas), angka 16 (enam belas) , angka 17 (tujuh belas) dan angka 18 (delapan belas) dan menanggapi sebagai berikut :

10.1. Bahwa karena Tergugat tidak pernah menerima uang sepeser pun dari sehubungan dengan sewa menyewa tanah maupun pembangunan Villa diatas tanah sewa maka antara Tergugat dan Penggugat tidak terdapat hubungan hukum dan/atau hubungan kontraktual apa pun, sehingga menurut hukum tidak ada kewajiban Tergugat untuk melakukan prestasi kepada Penggugat.

10.2. Bahwa karena Penggugat tidak ada sangkut pautnya dengan perjanjian sewa menyewa tanah No. 35 maupun pembangunan Villa diatas tanah sewa, maka menurut hukum Penggugat sama sekali tidak mempunyai hak untuk menuntut agar Tergugat merubah perjanjian sewa menyewa No. 35 dan mencantumkan nama Penggugat dan/atau ahli warisnya didalam perjanjian sewa menyewa tersebut.

10.3. Berdasarkan uraian diatas maka seluruh dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat telah Wanprestasi kepada Penggugat adalah dalil yang tidak berdasar dan tidak beralasan hukum maka sudah sepatutnya dalil Penggugat tersebut DITOLAK.

11. Bahwa karena Tergugat tidak pernah menerima uang dari Penggugat sehubungan dengan penyewaan tanah maupun pembangunan Villa diatas tanah sewa tersebut, maka antara Tergugat dan Penggugat tidak ada hubungan hukum apa pun sehingga jelas merupakan fakta yang tak terbantahkan lagi bahwa Tergugat sama sekali TIDAK melakukan perbuatan Cedera Janji/ Wanprestasi kepada Penggugat. Oleh karenanya dalil Penggugat yang memohon untuk diletakan Sita jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap Villa Lotus 8 yang beralamat di Jalan Raya Babakan Canggu No 5, Canggu, Kecamatan Kuta Utara, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, yang berdiri diatas Sertifikat Hal. 14 dari 32 halaman, Putusan No. 109/PDT/2021/PT DPS

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Milik Nomor 4639 Desa Canggü dengan Luas 3.850 M2 (tiga ribu delapan ratus lima puluh ribu meter persegi) atas nama PURA DUWE ANGKLUNG atau Turut Tergugat, adalah dalil yang TIDAK TEPAT, TIDAK CERMAT SERTA TIDAK BERDASARKAN HUKUM. Sehingga TERGUGAT menolak dalil PENGUGAT pada poin 21 Gugatan yang menyatakan bahwa untuk menghindari tindakan Tergugat untuk mengalihkan objek gugatan kepada Pihak Lain, dan tuntutan Penggugat tidak sia-sia (ilusior) maka mohon diletakkan sita jaminan (Conservatoir Beslag);

Bahwa berdasarkan Pasal 227 Ayat 1 HIR mengatur tentang syarat-syarat untuk dapat diajukan suatu tuntutan atau permohonan sita jaminan (conservatoire beslag) sebagaimana bunyinya berikut: "Jika ada persangkaan yang beralasan, bahwa seseorang yang berutang, selagi belum dijatuhkan keputusan atasnya atau selagi putusan yang mengalahkannya belum dapat dijalankan, mencari akal akan menggelapkan atau membawa barangnya baik yang tidak tetap maupun yang tetap dengan maksud untuk menjauhkan barang itu dari penagih hutang, maka atas surat permintaan orang yang berkepentingan ketua pengadilan negeri dapat memberi perintah, supaya disita barang itu untuk menjaga hak orang yang memasukkan permintaan itu, dan kepada peminta harus diberitahukan akan menghadap persidangan pengadilan negeri yang pertama sesudah itu untuk memajukan dan menguatkan gugatannya.

"Bahwa Doktrin Hukum ahli hukum Indonesia yang diakui kebenarannya yaitu Ny. Retnowulan Sutantio, S.H. dan Iskandar Oeripkartawinata, S.H., dalam bukunya yang berjudul Hukum Acara Perdata Dalam Teori Dan Praktek, Cetakan kedelapan, Penerbit CV Mandar Madju, Bandung, 1997, halaman 100, yang menyatakan bahwa esensi dan penerapan dari ketentuan Pasal 227 HIR tersebut di atas harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- i. *Harus terdapat persangkaan yang beralasan, bahwa seseorang yang berutang sebelum putusan dijatuhkan atau dilaksanakan mencari akal akan menggelapkan atau melarikan barang-barangnya;*
- ii. *Barang yang disita merupakan barang kepunyaan orang yang terkena sita, artinya bukan milik penggugat;*

Hal. 15 dari 32 halaman, Putusan No. 109/PDT/2021/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- iii. *Permohonan diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri yang memeriksa perkara yang bersangkutan;*
- iv. *Permohonan diajukan secara tertulis;*
- v. *Sita Jaminan dapat dilakukan atau diletakkan baik terhadap barang yang bergerak dan tidak bergerak;*

Lebih lanjut Ahli Hukum Yahya Harahap, **S.H.** dalam bukunya yang berjudul **Permasalahan Dan Penerapan Sita Jaminan, Conservatoir Beslag**, Penerbit Pustaka, Bandung, 1990, halaman 36 yang menyatakan bahwa batas minimal suatu keadaan yang dianggap bernilai untuk mengesahkan persangkaan dimaksud adalah:

- a. *Adanya fakta yang mendukung persangkaan;*
- b. *Atau sekurang-kurangnya ada petunjuk-petunjuk yang membenarkan persangkaan;*
- c. *Fakta-fakta atau petunjuk-petunjuk tersebut harus masuk akal;*

Kemudian Ahli Hukum Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H. menyatakan dalam bukunya yang berjudul **Hukum Acara Perdata Indonesia**, Penerbit Liberty, Yogyakarta, edisi kelima, 1998, halaman 71-72 sebagai berikut :

“Untuk mengajukan sita jaminan ini haruslah ada dugaan yang beralasan, bahwa seorang yang berhutang selama belum dijatuhkan putusan oleh hakim atau selama putusan belum dijalankan mencari akal untuk menggelapkan atau melarikan barangnya. Apabila penggugat tidak mempunyai bukti kuat bahwa ada kekhawatiran bahwa tergugat akan mengasingkan barang-barangnya, maka sita jaminan tidak dilakukan. (Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 121 K/Sip/1971 tanggal 15 April 1972, Yurisprudensi Jawa Barat 1969 - 1972 I, Hal. 130). Syarat adanya dugaan ini tidak hanya sekedar dicantumkan begitu saja, akan tetapi merupakan suatu usaha untuk mencegah penyalahgunaan agar tidak diadakan penyitaan secara serampangan, yang akhirnya hanya merupakan tindakan yang sia-sia saja yang tidak mengenai sasaran (vexatoire).”

12. Bahwa terhadap hal-hal selain dan selebihnya dalil-dalil gugatan Penggugat dalam hal ini Tergugat tidak perlu menanggapiya kembali karena tidak berdasar maka ditolak dengan tegas.

**Hal. 16 dari 32 halaman, Putusan No. 109/PDT/2021/PT DPS**

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan dalil-dalil yuridis di atas, selanjutnya Tergugat mohon kepada Yang Terhormat Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, kiranya berkenan untuk memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

## A. DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi tergugat untuk seluruhnya;
- Menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke verklaard);

## B. DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ;

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat/Pembanding tersebut Pengadilan Negeri Denpasar telah menjatuhkan putusan tanggal 24 Mei 2021, Nomor 1073/Pdt.G/2020/PN Dps. Yang amar putusannya berbunyi sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat;

## DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang hingga saat ini ditetapkan sejumlah Rp.1.500.000,00 (satu juta lima ratus ribu rupiah);

Membaca berturut-turut :

1. Relas pemberitahuan isi putusan yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Denpasar, tanggal 25 Mei 2021, No. 1073/Pdt.G/2020/PNDps, menerangkan bahwa telah diberitahukan dan diserahkan relas tentang isi putusan Pengadilan Negeri Denpasar kepada Turut Tergugat/Turut Terbanding;
2. Risalah pernyataan permohonan Banding yang dibuat oleh Penitera Pengadilan Negeri Denpasar, Penggugat/Pembanding melalui Kuasanya, menerangkan bahwa pada tanggal 7 Juni 2021 Nomor: 54/Akta.Pdt.Banding/2021/ PN Dps, telah mengajukan permohonan Banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Denpasar, tanggal 24 Mei 2021, Nomor 1073/Pdt.G/2020/PNDps;
3. Relas pemberitahuan pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Denpasar, menerangkan bahwa Hal. 17 dari 32 halaman, Putusan No. 109/PDT/2021/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

masing-masing pada tanggal 17 Juni 2021 kepada pihak Tergugat/Terbanding dan Turut Tergugat/Turut Terbanding telah diberitahukan adanya permohonan banding tersebut;

4. Memori banding tertanggal 14 Juni 2021, No. LIT/PDT/0621121 yang diajukan oleh Penggugat/Pembanding yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar, tanggal 14 Juni 2021 telah diserahkan salinan resminya kepada Tergugat/Terbanding dan Turut Tergugat/Turut Terbanding masing-masing pada tanggal 17 Juni 2021 namun Terbanding semula Tergugat dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat tidak mengajukan kontra memori banding;
5. Bahwa kepada para pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (*inzage*) sebagaimana ternyata dari Risalah Pemberitahuan Membaca Berkas Perkara Nomor 1073/Pdt.G/2020/PN Dps. yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Denpasar masing-masing kepada Kuasa Pembanding semula Penggugat pada tanggal 23 Juni 2021 dan Terbanding semula Tergugat serta kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 17 Juni 2021;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara yang telah ditentukan oleh ketentuan perundang-undangan, oleh karena itu permohonan banding dari Pembanding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat didalam memori bandingnya mengajukan alasan-alasan banding yang pada pokoknya seperti berikut:

1. Bahwa Somasi bukanlah tindakan untuk mengkonstatir bahwa debitur dalam keadaan wan prestasi. Ini bermakna bahwa debitur sebenarnya sudah dalam keadaan wan prestasi meskipun belum dilakukan somasi. Karena somasi hekekatnya hanyalah suatu peringatan dari kreditur agar debitur memenuhi prestasi yang telah disepakati dan mestinya telah dilakukannya;
2. Dengan mendasarkan pada ketentuan pasal 1267 KUHPerdara, maka tuntutan pemenuhan ataupun pembatalan suatu perikatan, harusnya tidak memerlukan somasi terlebih dulu, karena debitur sebelum adanya somasi sudah berada dalam keadaan wanprestasi;

**Hal. 18 dari 32 halaman, Putusan No. 109/PDT/2021/PT DPS**





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa berdasarkan SEMA Nomor 3 tahun 1963 tertanggal 04 Agustus 1963 MA RI menganggap tidak berlaku lagi antara lain pasal 1, 2, 3, 8 BW yang menyimpulkan bahwa pelaksanaan suatu perjanjian hanya dapat diminta dimuka hakim apabila gugatan ini didahului dengan penagihan secara tertulis. MA pernah memutuskan bahwa pengiriman turunan surat gugatan kepada Tergugat dapat dianggap sebagai penagihan, oleh karena si Tergugat masih dapat menghindarkan terkabulnya gugatan dengan membayar hutangnya sebelum hari sidang pengadilan. Dengan demikian Pengadilan Negeri Denpasar yang berpendapat dalam putusan perkara Nomor 173/Pdt.G/2021/PN.Dps telah keliru mengabulkan eksepsi dengan menyatakan gugatan Penggugat Prematur, sehingga putusan mana harus dibatalkan;
4. Bahwa pembanding/Penggugat sependapat dengan pendapat Pengadilan Negeri Denpasar bahwa Penggugat memiliki legal standing sebagai Penggugat untuk menuntut hak-haknya melalui perkara ini, sayangnya tidak ada tindak lanjutnya;
5. Bahwa berdasarkan bukti-bukti surat yang diajukan oleh Pembanding dahulu Penggugat dikuatkan pula dengan kesaksian saksi Bambang Wijanarko dan saksi Wayan Sumerta telah terbukti sebagai fakta bahwa ada hubungan hukum antara Pembanding/Penggugat dengan Terbanding/Tergugat mengenai sewa tanah untuk pembangunan Villa Lotus 8 di Canggu Kabupaten Badung, dengan kesepakatan hak sewa atas tanah dengan Villa lotus 8 diatasnya dengan segala akomodasinya adalah merupakan proyek kerjasama antara Pembanding dahulu Penggugat MASARU UEMURA dengan Tergugat dahulu Terbanding dahulu Tergugat TOSHIYO TAKAHASHI. Oleh karena itu tidak berlebihan sekiranya Pembanding dahulu Penggugat selaku yang berhak bersama dengan Terbanding dahulu Tergugat atas hak sewa tanah dengan Villa Lotus 8 diatasnya dimaksudkan sebagai yang berhak dalam perjanjian sewa yang sebelumnya hanya tertulis Tergugat/Terbanding saja;

Menimbang, bahwa baik Terbanding semula Tergugat maupun Turut Terbanding semula Turut Tergugat tidak mengajukan kontra memori banding atas memori banding dari Pembanding semula Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa Pengadilan Negeri Denpasar pertimbangan dan putusannya pada pokoknya didasarkan pada ketentuan pasal 1243 KUHPdata yang menentukan bahwa, penggantian biaya, rugi dan bunga karena tidak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berhutang

*Hal. 19 dari 32 halaman, Putusan No. 109/PDT/2021/PT DPS*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(debitur), setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya atau jika suatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya, bahwa si berutang (debitur) telah dianggap lalai dengan lewat waktu yang ditentukan;

Bahwa untuk menyatakan debitur lalai menurut pasal 1238 KUHPerdara disebutkan bahwa si berutang (debitur) adalah lalai apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan bahwa si berutang (debitur) harus dianggap lalai dengan lewat waktu yang ditentukan;

Bahwa dengan berdasarkan pasal 1243 KUHPerdara dan pasal 1238 KUHPerdara tersebut Pengadilan Negeri Denpasar menilai gugatan Penggugat Prematur, karena dalam gugatannya tidak diuraikan atau disebutkan tentang adanya surat peringatan atau teguran (somasi) yang telah dilakukan oleh Penggugat untuk mengingatkan Tergugat agar memenuhi kewajibannya sebelum dirinya mengajukan gugatan. Demikian pun dari bukti-bukti P-3a dan bukti P-3b Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar menganggap tidak dapat dikwalifikasi sebagai surat teguran (somasi) seperti dimaksud pasal 1243 jo 1238 KUHPerdara. Begitu juga dari bukti-bukti surat lainnya dipandang Majelis hakim tingkat pertama tidak ada yang menunjukkan bahwa Penggugat telah memberikan surat peringatan (teguran) kepada Tergugat agar memenuhi atau melaksanakan kewajibannya. Sehingga eksepsi tergugat perihal tidak atau belum adanya surat somasi dari Penggugat dimaksud dibenarkan dan diterima oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, oleh karenanya gugatan Penggugat dinilai belum waktunya diajukan, sehingga gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa lembaga somasi sebagaimana ditentukan pasal 1238 dan pasal 1243 KUHPerdara dalam prakteknya sering dimanfaatkan oleh debitur atau si berutang untuk mengulur-ulur prestasi yang harus ia penuhi terhadap kreditur. Terlebih bagi si kreditur yang tidak memahami ketentuan bahwa untuk dapat menggugat debitur, umumnya si kreditur harus telah melakukan somasi yakni teguran atau peringatan secara tertulis, agar debitur memenuhi kewajibannya terlebih dulu. Sehingga sifat dari somasi ini hanyalah formalitas yang cenderung hanya memperpanjang proses berperkara dari pihak Kreditur dan debitur. Sebab jika Pengadilan berpendirian kaku dalam memaknai pasal 1238 jo pasal 1247 KUHPerdara, maka selalu gugatan dianggap belum waktunya diajukan mana kala somasi secara tertulis belum pernah dilakukan oleh kreditur kepada debitur. Jika demikian maka mau tidak mau Kreditur harus menempuh proses somasi dulu sebagai prasyarat untuk mengajukan gugatan, baru kemudian mengajukan

*Hal. 20 dari 32 halaman, Putusan No. 109/PDT/2021/PT DPS*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan lagi. Hal ini jelas hanya memperpanjang proses sehingga semakin menjauhkan tercapainya asas berperkara secara cepat, sederhana dan biaya murah;

Bahwa oleh karena itu dalam praktek yang didukung oleh teori telah banyak menyoal mengenai fungsi dan hakekat dari somasi ini. Termasuk ketentuan somasi yang harus dilakukan secara tertulis yang berisi perintah atau dengan akta yang maksudnya seperti itu, mulai dikritisi sedemikian rupa. Sehingga ada kecenderungan meskipun secara kasuistis, lahir pandangan yang mulai menerima pendapat bahwa dapat saja perintah lisan atau permintaan secara lisan dipandang sebagai maksudnya suatu somasi. Terlebih-lebih pasal 1238 KUHPerdara isinya juga menyiratkan bahwa tidak setiap perikatan pihak debitur baru dinyatakan wanprestasi lalai memenuhi kewajibannya kepada kreditur, mana kala sudah dilakukan somasi;

Bahwa dalam praktek peradilan telah banyak mengikuti pendapat bahwa dengan diterimanya salinan surat gugatan oleh Tergugat, dipandang sebagai suatu peringatan tertulis agar Tergugat memenuhi kewajibannya, karena masih tersedia tenggang waktu bagi dirinya untuk memenuhi kewajibannya kepada Penggugat sebelum hari sidang dimulai, bisa sampai dengan perkaranya mulai disidangkan, bahkan sampai waktu sebelum dijatuhkan putusan. Terdapat perubahan paradigma mengenai somasi sampai register khusus untuk somasi yang dulu ada disediakan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri dihapuskan. Hal ini menunjukkan bahwa sudah ada pergeseran dalam praktek mengenai somasi ini, setidaknya-tidaknya adanya perlunakan dengan tidak memutlakkan somasi, akan tetapi lebih menitik beratkan dan memperhatikan substansi sengketa ketimbang hanya bertumpu pada formalitas dengan ditentukan sudah ada tidaknya somasi dimaksud;

Bahwa menurut doktrin perikatan-perikatan yang disebut dibawah ini karena sifatnya tidak memerlukan somasi lagi untuk menentukan debitur telah lalai wanprestasi tidak memenuhi kewajibannya, yaitu :

1. Perikatan dimana ditentukan tenggang waktu perjanjian pihak-pihak dalam memenuhi prestasinya merupakan tenggang waktu yang mutlak;
2. Jika pihak yang berkewajiban memenuhi prestasi nyata-nyata menolak melakukan pembayaran sebagai kewajiban prestasinya;
3. Jika telah memenuhi kewajiban tetapi tidak dilakukan secara sempurna;
4. Perikatan untuk tidak berbuat sesuatu umumnya tidak perlu somasi, karena dengan melaksanakan perbuatan yang bertentangan dengan apa yang tidak boleh dibuat saja, maka sudah menggambarkan kelalaiannya;

*Hal. 21 dari 32 halaman, Putusan No. 109/PDT/2021/PT DPS*

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Secara kasuistis Perikatan untuk berbuat sesuatu, dengan tidak dilaksanakannya umumnya sudah menggambarkan kelalaiannya.

Bahwa ketentuan somasi pasal 1238 KUHPdata yang mesti dilakukan secara tertulis, dipandang tidak sesuai lagi dengan kebutuhan faktual, sehingga secara kasuistis dapat saja somasi dilakukan secara lisan tanpa formalitas tertentu;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti surat yang diajukan Penggugat memang benar tidak ada diajukan bukti surat yang khusus menunjukkan bahwa Penggugat telah melakukan somasi kepada Tergugat, sebelum penggugat mengajukan gugatan kepada Tergugat dalam perkara ini. Namun demikian karena sudah adanya pergeseran dan atau setidaknya perlunakan akan hakekat dan fungsi somasi yang secara kasuistis dimungkinkan dilakukan dengan tidak dalam bentuk surat sebagaimana diuraikan diatas, terlebih-lebih surat gugatan yang diterima Tergugat sudah dapat dipandang sebagai suatu somasi, maka akan diteliti lebih lanjut, apakah diluar surat gugatannya Penggugat sebenarnya juga telah melakukan peringatan atau teguran dalam bentuk lain yang bisa dikonstruksi sebagai suatu somasi, sebelum dirinya mengajukan gugatan in casu;

Menimbang bahwa antara Penggugat dan Tergugat adalah sesama orang Jepang yang berteman sudah 8 tahunan karena keduanya sama-sama penggemar olah raga Selancar dan sering bertemu di Bali. Bahwa hubungan antara Penggugat dan Tergugat sehingga timbul dan menjadi perkara ini ialah, awalnya Tergugat menyampaikan kepada Penggugat bahwa dirinya telah membayar uang muka untuk menyewa tanah yang terletak di jalan Raya Babakan Desa Cangu Kecamatan Kuta Utara Kabupaten Badung Bali seluas 850 M2, akan tetapi perlu dana, sehingga menawarkan kerjasama kepada Penggugat untuk mendanai sewa selama 25 tahun dan membangun Villa diatasnya;

Bahwa setelah dipertimbangkan maka kemudian Penggugat bersedia mendanai untuk menyewa dan untuk membangun Villa diatasnya. Namun demikian dasarnya hanyalah kepercayaan karena teman sehingga tidak dibuat perjanjiannya secara tertulis. Sehingga Penggugat berturut-turut menyerahkan uang kepada Tergugat :

- Tanggal 8 Maret 2016 Toshiharu Takahashi saudara kembar Tergugat menerima uang 10.000.000 yen dari Penggugat sebagian dari dana untuk dipakai membangun Villa di Bali proyek kerjasama antara Penggugat dan Tergugat, yang pada tanggal 9 Maret 2016 dikirim ke rekening Tergugat sebesar 10.000.000 yen (bukti P-4a dan-4b) ;
- Pada tanggal 25 April 2017 di Osaka, Toshiharu Takahashi saudara kembar Tergugat menerima uang tunai 5.000.000 yen untuk diserahkan

Hal. 22 dari 32 halaman, Putusan No. 109/PDT/2021/PT DPS



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Tergugat sebagai uang dana pembangunan Villa di Bali proyek kerjasama antara Penggugat dan Tergugat dan baru diserahkan kepada Tergugat tanggal 29 April 2017 di Hotel tempat Toshiharu Takahashi menginap (bukti P-6);

- Pertengahan Juni 2017 Hata Masahiro di Okinawa menerima titipan uang dari Penggugat untuk dana pembangunan Villa Penggugat dan Tergugat di Bali sebesar 5.000.000 yen, tetapi baru diserahkan kepada Penggugat dan Tergugat di Bali tanggal 18 Juli 2017 (bukti P-5);

Menimbang bahwa oleh karena hubungan Penggugat dan Tergugat adalah pertemanan dimana Penggugat mendasarkan pada kepercayaan dan saling percaya dengan Tergugat, maka perjanjian diantara mereka dilakukan secara lisan. Justru karena demikian maka bukti P-4a, P-4b, bukti P-5 dan P-6 tidak bisa diberikan nilai pembuktian terlepas dari bukti P-3a dan P-3b berupa screen shoot percakapan antara Penggugat dan Tergugat berkaitan dengan sewa tanah dan pembangunan Villa diatas tanah dimaksud.

Bahwa pada bukti P-3a dan P-3b terdapat percakapan-percakapan seperti berikut dibawah ini :

1. Pada hari Senin tanggal 8 Mei 2017 jam 13.46 Tergugat memberi tahu Penggugat bahwa Tergugat baru saja selesai melakukan pembayaran (screen shoot halaman 3);
  - jam 14.14 Tergugat menyampaikan kepada Penggugat bahwa bulan Juli sepertinya harus bayar lagi dengan uang tunai (screen shoot halaman 3);
2. Pada hari Rabu tanggal 10 Mei 2017 (screen shoot halaman 4) : Tergugat melaporkan kepada Penggugat bahwa 15 hari lagi sudah bisa pasang pondasi bangunan lantai 1 dengan mengirim photo, sekaligus membangun tembok yang berdampingan dengan tembok sebelah, untuk outline kolam renang akan dibuat mulai besok, proyeknya lumayan berjalan cepat;
  - Penggugat menanggapi dengan mengatakan : bagus... lancar ya... saya senang, terasnya bagus, keren untuk Yoga disitu, akan mengumpulkan guru Yoga;
  - Tergugat mengatakan : sudah diunggah di FB coba di cek lokasinya (halaman 5);
  - Penggugat ingin mengirim mesin sauna, Pembersih air, pendingin air, motor, ke Bali, tolong cari tahu di internet nanti akan nego harganya (halaman 6);

**Hal. 23 dari 32 halaman, Putusan No. 109/PDT/2021/PT DPS**

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Pada hari Minggu tanggal 14 Mei 2017 : Tergugat menanyakan tampilan luar restorannya maunya dijadikan seperti ini ya, cuma bagian depan dan belakang pakai kaca;
4. Bahwa sampai dengan tanggal 16 Mei 2017 intinya Tergugat melaporkan progres pembangunan Villa kepada Penggugat ;
  - Pada halaman 14 screen shoot, Tergugat minta kepada Penggugat agar memikirkan logonya dan mempersilahkan memberi nama Villanya, pada halaman 19 Tergugat memberi tahu bahwa penyewaan motor dan custom lumayan bermunculan;
  - Pada halaman 21 Penggugat menyatakan bahwa mimpinya terwujud;
5. Pada hari Selasa 20 Juni 2017, Penggugat memberi tahu bahwa Penggugat titip kepada Toshiharu 5 juta yen, sisanya 7 juta, yang dijawab Tergugat dengan ucapan : terimakasih;
6. Kamis 22 Juni 2017 Tergugat menyatakan terimakasih uang yang 5 juta sudah diterima kemarin;
7. Senin 26 Juni 2017 : Penggugat minta laporan progres pembangunannya dan meminta dikirim photonya;
8. Pada tanggal 21 Juli 2017 halaman 57 Screen shoot, Penggugat menyatakan : mulai marah karena tidak tahu Tergugat membayar 5 juta yen ke sebelah, tidak tahu rumahnya (Villa) melanggar aturan, tidak tahu juga menggunakan uang 5 juta , tidak tahu ada pembayaran deposit 500.000 yen untuk tanah yang di depan selain 10 juta yen. Tergugat ngawur... tidak ada pembukuan;
  - Pada halaman 60 screen shoot Penggugat menyatakan : terkait masalah uang harus diselesaikan;
  - Pada halaman 64 screen shoot, Tergugat diminta penjelasan aliran dan penggunaan uang, waktu ke Bali waktu yang lalu sempat **didiskusikan tentang membuat perjanjian**;
  - Pada halaman 65 screen shoot Penggugat ada permintaan merevisi perjanjian agar Penggugat dan Tergugat beserta anak-anaknya dimasukkan dalam perjanjian;
9. Pada tanggal 14 Agustus 2017 halaman 66 Tergugat minta draft perjanjiannya dan kira-kira isinya apakah seperti yang disampaikan dahulu;
10. Pada 26 Agustus 2017 halaman 72 minta info membuat draft perjanjian antara P dan T, tanya perjanjian antara Tuan tanah dan Soni ada progreskah? Yang dijawab Tergugat bahwa sudah tidak ada hubungan

Hal. 24 dari 32 halaman, Putusan No. 109/PDT/2021/PT DPS



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan tuan tanah, IMB hanya bisa a/n tuan tanah dan berkas permohonan IMB sudah jalan tinggal nunggu keputusan;

- Halaman 74 Tergugat memberitahu bahwa tanpa 68 tanda tangan dari desa sebelah tidak jalan. Selain tanda tangan tanah-tanah sekitar di belakang juga perlu SPT masing-masing tanah mereka;
- Halaman 92 Penggugat menyatakan telah memeriksa perjanjian sewa menyewa yang kemarin, mestinya juga dimuat hak sewanya bisa dialihkan dll;

Bahwa saksi Penggugat bernama Viktor Hariadi menerangkan pada pokoknya sebagai berikut :

- bahwa saksi pernah ke villa lotus 8 di jln. Raya Babakan Canggu;
- bahwa saksi diajak Tergugat untuk membuka toko papan surfing di tempat Penggugat dan Tergugat di Villa Lotus 8 ;
- bahwa bulan Juli 2017 saksi bertemu dengan Penggugat dan Tergugat di restoran The Slow Canggu, waktu itu Tergugat diperkenalkan dengan Penggugat yang oleh Tergugat dinyatakan Penggugat sebagai investor Villa Lotus 8 ;

Bahwa saksi dari Penggugat bernama Bambang Wijanarko pada pokoknya menerangkan seperti berikut :

- Bahwa Tergugat adalah langganan saksi yang kerjanya memodifikasi sepeda motor;
- Bahwa bulan Juli 2017 saksi diundang Tergugat melalui FB datang di restoran The Slow bertemu Tergugat dan Penggugat, waktu itu Tergugat memperkenalkan kepada saksi bahwa Penggugat adalah investor/Pendana;
- Bahwa kemudian saksi membuka bengkel di Villa Lotus 8 sejak bulan Desember 2017 dengan bagi hasil untuk saksi 60 % dan 40 % bagian Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa di Villa Lotus 8 juga dibuat restaurant disamping bengkel;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat dari Tergugat yang ditandai dengan bukti T-1 S/D T-8 menunjukkan bahwa Tergugat yang menyewa tanah seluas 850 M2 sebagai mana bukti T-1 Akta Perjanjian sewa menyewa dan yang mengurus segala surat ijin, IMB, persyaratan untuk dapat dibuatnya Villa diatas tanah tersebut, karena memang Tergugat yang menangani pembuatan Villanya. Sedangkan saksi I Wayan Sumerta dan saksi I Nengah Suarsana menerangkan bahwa yang menyewa dan membuat villa diatasnya adalah Tergugat. Dan fakta ini tidak mengurangi akan fakta bahwa Penggugat dan Tergugat bekerjasama untuk

*Hal. 25 dari 32 halaman, Putusan No. 109/PDT/2021/PT DPS*

#### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyewa tanah dan dibangun Villa, Penggugat yang mendanai biayanya sedangkan Tergugat yang melaksanakan dan membuat Villanya serta mengoperasionalkannya setelah Villa dan akomodasinya selesai. Karena selama proses pembuatan Villa segala progres dan kebutuhan yang berkaitan selalu dilaporkan kepada Penggugat, terlebih-lebih jika sudah menyangkut kebutuhan uangnya, bahkan logo Villa maupun nama Villa menjadi Villa Lotus 8 pun Tergugat menyerahkan kepada Penggugat untuk menentukan dan menamainya. Hal ini memperkuat adanya perjanjian kerjasama antara Penggugat dan Tergugat dimaksud;

Menimbang, bahwa dari screen shoot percakapan Penggugat dan Tergugat sebagaimana bukti P-3a dan bukti P-3b tersebut dikaitkan dengan bukti-bukti surat P-4a, P-4b bukti P-5 dan bukti P-6 serta saksi Viktor Hariadi dan Bambang Wijanarko, dikaitkan dengan bukti-bukti surat lain, maka telah ternyata fakta seperti berikut :

- Bahwa karena telah berteman selama 8 tahunan dan sama-sama penggemar olah raga selancar dan sering bertemu di Bali, maka Penggugat menerima tawaran Tergugat untuk kerjasama sebagai investor yang mendanai sewa tanah seluas 850 M2 di Jln. Babakan Canggu Kuta Utara Badung Bali selama 25 tahun untuk dibangun Villa dengan segala akomodasinya. Namun kesepakatan mana hanya dilakukan secara lisan atas dasar kepercayaan;
- Bahwa kemudian Penggugat menyerahkan uang kepada Tergugat dengan transfer satu kali 10.000.000 yen pada tanggal 09 Maret 2016, dititipkan saudara kembar Tergugat Toshiharu Takahashi satu kali sebesar 5.000.000 yen dan dititipkan teman mereka Hata Masahiro sebesar 5.000.000 yen, sehingga dana yang telah diserahkan Penggugat dan diterima Tergugat sebesar 20.000.000 yen;
- Bahwa setelah menerima uang tanggal 09 Maret 2016 sebesar 10 juta yen, kemudian Tergugat tanggal 26 April 2016 menyewa tanah di jln. Raya Babakan-Desa Canggu-Kec. Kuta Utara-Kab. Badung Bali, dengan Tergugat sebagai Penyewa dan Pemaksan/Pengempon Pura Duwe Angklung sebagai pemilik tanah yang menyewakan, dengan masa sewa selama 25 tahun dengan uang sewa sebesar Rp. 300.000.000,- sebagaimana tertuang dalam Akta Notaris perjanjian sewa menyewa Nomor 35 tertanggal 20 April 2016 yang dibuat pada Notaris Ida Ayu Trisna Winarti Kusuma, SH;

**Hal. 26 dari 32 halaman, Putusan No. 109/PDT/2021/PT DPS**

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setelah Tergugat mengurus segala hal yang berkaitan dengan pembangunan Villa, antara lain melakukan pembayaran, ijin sekitar, pada bulan Mei 2017 Tergugat memberi tahukan kepada Penggugat bahwa sudah bisa pasang pondasi bangunan lantai 1 dengan mengirim photo, sekaligus membangun tembok yang berdampingan dengan tembok sebelah, untuk outline kolam renang akan dibuat mulai besok, proyeknya lumayan berjalan cepat;
- Tergugat mengatakan : sudah diunggah di FB coba di cek lokasinya (halaman 5) - Penggugat ingin mengirim mesin sauna, Pembersih air, pendingin air, motor, ke Bali, tolong cari tahu di internet nanti akan nego harganya (halaman 6);
- Bahwa Tergugat minta persetujuan tampilan luar restorannya;
- Bahwa Tergugat minta kepada Penggugat agar memikirkan logonya;
- Bahwa Tergugat minta kepada Penggugat agar memberi nama Villanya;
- Bahwa segala progres dan keperluan yang berkaitan dengan pembangunan Villa diinformasikan kepada Penggugat baik diminta atau tidak oleh Penggugat;
- Bahwa sempat terjadi ketegangan Pada tanggal 21 Juli 2017 (halaman 57 Screen shoot), Penggugat menyatakan : mulai marah karena tidak tahu Tergugat membayar 5 juta yen ke sebelah, tidak tahu rumahnya (Villa) melanggar aturan, tidak tahu juga menggunakan uang 5 juta, tidak tahu ada pembayaran deposit 500.000 yen untuk tanah yang di depan selain 10 juta yen. Tergugat ngawur... tidak ada pembukuan;
- (Pada halaman 60 screen shoot) Penggugat menyatakan : terkait masalah uang harus diselesaikan;
- (Pada halaman 64 screen shoot), Tergugat diminta penjelasan aliran dan penggunaan uang, waktu ke Bali waktu yang lalu sempat **didiskusikan tentang membuat perjanjian;**
- (Pada halaman 65 screen shoot) Penggugat ada permintaan merevisi perjanjian agar Penggugat dan Tergugat beserta anak-anaknya dimasukkan dalam perjanjian;
- Pada tanggal 14 Agustus 2017 (halaman 66 screen shoot) Tergugat minta draft perjanjiannya dan kira-kira isinya apakah seperti yang disampaikan dahulu;
- Pada 26 Agustus 2017 halaman 72 minta info membuat draft perjanjian antara P dan T, tanya perjanjian antara Tuan tanah dan Soni ada progreskah? Yang dijawab Tergugat bahwa sudah tidak ada hubungan

Hal. 27 dari 32 halaman, Putusan No. 109/PDT/2021/PT DPS



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Soni, IMB hanya bisa a/n tuan tanah dan berkas permohonan IMB sudah jalan tinggal nunggu keputusan;

- Halaman 74 Tergugat memberi tahu bahwa tanpa 68 tanda tangan dari desa sebelah tidak jalan. Selain tanda tangan tanah-tanah sekitar di belakang juga perlu SPT masing-masing tanah mereka;
- Halaman 92 Penggugat menyatakan telah memeriksa perjanjian sewa menyewa yang kemarin, mestinya juga dimuat hak sewanya bisa dialihkan dll;

Dalam Eksepsi :

Menimbang bahwa Penggugat sudah sebanyak 5 (lima) kali menyampaikan mengenai perjanjian ( bukti P-3a dan P-3b , screen shoot halaman 60, 64, 65,72 dan 92) dan Tergugat sendiri juga menanggapi tidak ada kesan menolak, bahkan masing-masing saling mengajukan draft, akan tetapi akhirnya tidak terrealisir juga sehingga diajukan gugatan Penggugat dalam perkara ini. Oleh karena perjanjian kerjasamanya lisan tetapi telah dilaksanakan dari pihak Penggugat, maka komunikasi chating antara Penggugat dan Tergugat sebanyak 5 kali tersebut dapatlah dipandang sebagai bentuk dan cara Penggugat mengingatkan agar Tergugat memenuhi kesediaannya untuk merevisi perjanjian sewa menyewa dengan memasukkan penggugat sebagai pihak Penyewa disamping Tergugat. Bahkan jika dimungkinkan juga memasukkan anak-anak Penggugat maupun anak-anak Tergugat;

Bahwa oleh karena itu Penggugat telah melakukan peringatan melalui chating agar Tergugat memenuhi kewajiban yang disanggupinya untuk Penggugat, sehingga Penggugat harus dipandang telah melakukan somasi sebelum dirinya mengajukan gugatan kepada Tergugat. Terlebih-lebih dalam praktek telah banyak diikuti pendapat dan majelis tingkat banding juga sependapat dengan pendapat ini, bahwa dengan menerima salinan surat gugatan Tergugat dipandang telah diberi peringatan (somasi) oleh Penggugat, satu dan lain hal karena masih ada cukup waktu dan kesempatan sampai dengan penentuan hari sidang bagi Tergugat untuk memenuhi kewajibannya kepada Penggugat, bahkan juga dimungkinkan meski sudah disidangkan sampai waktu sebelum hakim memberikan putusan. Akan tetapi Tergugat tetap lalai tidak memenuhi kewajiban yang disanggupi kepada Penggugat;

Bahwa oleh karena itu Tergugat telah wanprestasi lalai tidak memenuhi kewajibannya kepada Penggugat. Sehingga oleh karena itu Majelis tingkat banding tidak sependapat dengan majelis tingkat pertama mengenai pendapatnya tentang

**Hal. 28 dari 32 halaman, Putusan No. 109/PDT/2021/PT DPS**

### Disclaimer

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

Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

somasi ini. Karenanya pertimbangannya dalam eksepsi mengenai somasi ini harus dibatalkan dengan menolak eksepsi Tergugat;

Menimbang, bahwa mengenai materi eksepsi selain somasi, yakni mengenai legal standing Penggugat dan mengenai bahwa gugatan kurang pihak, majelis tingkat banding sependapat dengan pertimbangan majelis tingkat pertama, sehingga pendapat dan pertimbangannya diambil alih sebagai pertimbangan majelis tingkat banding. Oleh karena itu eksepsi mengenai legal standing penggugat dan gugatan telah kekurangan pihak dimaksud ditolak;

Dalam Pokok Perkara :

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta tersebut maka tidak dapat dinilai lain selain harus dikonstruksi bahwa telah terdapat perjanjian kerjasama secara lisan antara Tergugat dengan penggugat mengenai sewa tanah seluas 850 M2 dan pembangunan Villa diatasnya, tanah mana sebagian dari 3.850 M2 Sertipikat Hak Milik Nomor 4639 Desa Canggu a/n. Pura Duwe Angklung, sebagaimana Perjanjian Sewa Menyewa Akta Nomor 35 tertanggal 20 April 2016 dengan Tergugat sebagai Penyewa dan Pura Duwe Angklung sebagai pihak yang menyewakan, akta mana dibuat oleh dan atau dihadapan Notaris Ida Ayu Trisna Winarti Kusuma. Oleh karena perjanjian kerjasama antara Penggugat dan Tergugat tersebut sesuai dengan pasal 1320 KUHPerdara, maka perjanjian lisan antara Penggugat dan Tergugat tersebut adalah sah secara hukum;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah memenuhi kewajibannya menyerahkan uang kepada Tergugat untuk mendanai sewa tanah dan pembangunan Villa beserta akomodasinya, saat ini Villa mana sudah selesai dengan diberi nama Villa Lotus 8, yang terletak di jln. Raya Babakan-Desa Canggu-Kec. Kuta Utara-Kab. Badung Bali, maka hak atas sewa tanah dan Villa diatasnya dengan segala akomodasinya tersebut adalah hak bersama antara Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa perjanjian kerjasama menyewa tanah dan membuat Villa diatasnya dengan segala akomodasinya tersebut hanyalah antara Penggugat dan Tergugat, bukan Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat. Sehingga perjanjian kerjasama menyewa tanah dan membangun villa diatasnya dimaksud hanya mengikat Penggugat dan Tergugat, perjanjian mana tidak mengikat Turut Tergugat oleh karena Turut Tergugat bukan pihak dalam perjanjian antara Penggugat dan Tergugat. Oleh karena itu tuntutan Penggugat agar dilakukan revisi terhadap perjanjian sewa menyewa sebagaimana Akta Nomor 35 tertanggal 20 April 2016 dengan Tergugat sebagai Penyewa dan Pura Duwe Angklung sebagai pihak yang

**Hal. 29 dari 32 halaman, Putusan No. 109/PDT/2021/PT DPS**

### Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyewakan, akta mana dibuat oleh dan atau dihadapan Notaris Ida Ayu Trisna Winarti Kusuma, hanya dapat ditujukan kepada Tergugat yang ada ikatan perjanjian dengan Penggugat. Tuntutan mana tidak dapat ditujukan kepada Turut Tergugat oleh karena Turut Tergugat tidak ada ikatan apapun dengan Penggugat;

Bahwa oleh karena itu tuntutan merivisi akta perjanjian sewa menyewa tersebut tidak dapat dipaksakan kepada Turut Tergugat karena Turut Tergugat tidak ada ikatan dengan Penggugat, sehingga kemungkinan dapat direvisinya perjanjian tersebut hanyalah digantungkan pada kesukarelaannya Turut Tergugat. Karena digantungkan pada kesukarelaan Turut Tergugat dimana Turut Tergugat tidak dapat dipaksakan untuk merevisi perjanjian dimaksud, maka tuntutan ini dinilai tidak beralasan hukum karenanya tuntutan ini haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena mengenai penyitaan ini merupakan kewenang Pengadilan Tingkat I dan tidak ternyata ada dilakukan penyitaan, maka tuntutan sita dinyatakan sah dan berharga tidak beralasan dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena tuntutan agar mentaati putusan itu tepatnya ditujukan kepada Turut Tergugat, tidak dapat ditujukan kepada sembarang pihak, sementara tuntutan terhadap Turut Tergugat telah dipertimbangkan sebelumnya haruslah ditolak, maka tuntutan untuk mentaati putusan inipun haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak semua tuntutan dikabulkan, tetapi hanya sebagian tuntutan pokok yang dikabulkan, maka gugatan penggugat hanyalah dikabulkan sebagian;

Menimbang, bahwa oleh karena ada tuntutan-tuntutan pokok yang dikabulkan maka Penggugat dinilai sebagai pihak yang dimenangkan, sebaliknya Tergugat sebagai pihak yang dikalahkan, maka pihak Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditentukan dalam amar putusan;

Mengingat Rbg, pasal 1320 KUHPdata dan ketentuan perundang-undangan lain yang bersangkutan dengan perkara ini ;

## MENGADILI :

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Denpasar perkara Nomor 1073/Pdt.G/2020/PN.Dps tanggal 24 Mei 2021 yang dimintakan banding tersebut;

## MENGADILI SENDIRI :

**Hal. 30 dari 32 halaman, Putusan No. 109/PDT/2021/PT DPS**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi dari Tergugat;

Dalam Pokok Perkara :

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
- Menyatakan sah dan mengikat secara hukum perjanjian secara lisan antara Tergugat dengan penggugat mengenai sewa tanah seluas 850 M2 dan pembangunan Villa diatasnya, tanah sebagian dari 3.850 M2 Sertipikat Hak Milik Nomor 4639 Desa Canggu a/n Pura Duwe Angklung, sebagaimana Perjanjian Sewa Menyewa Akta Nomor 35 tertanggal 20 April 2016 dengan Tergugat sebagai Penyewa dan Pura Duwe Angklung sebagai pihak yang menyewakan, akta mana dibuat oleh dan atau dihadapan Notaris Ida Ayu Trisna Winarti Kusuma, SH;
- Menyatakan bahwa Penggugat dan Tergugat sebagai Pemilik Hak sewa atas tanah seluas 850 M2 dan Villa diatasnya yang dinamai Villa Lotus 8, tanah sebagian dari 3.850 M2 Sertipikat Hak Milik Nomor 4639 Desa Canggu a/n Pura Duwe Angklung, sebagaimana Perjanjian Sewa Menyewa Akta Nomor 35 tertanggal 20 April 2016;
- Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;
- Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara pada kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Denpasar pada hari Kamis, tanggal 09 September 2021 yang terdiri dari : HENDRA HASUDUNGAN SITUMORANG, S.H., Hakim pada Pengadilan Tinggi Denpasar selaku Hakim Ketua Majelis, dengan I MADE SERAMAN, S.H.,M.H. dan MATHEUS SAMIAJI, S.H.,M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, dan putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Kamis, Tanggal 16 September 2021 oleh Majelis Hakim tersebut dan oleh, I NENGGAH JENDRA, S.H. , Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun Kuasanya.

Hakim - Hakim Anggota :

Hakim Ketua,

Hal. 31 dari 32 halaman, Putusan No. 109/PDT/2021/PT DPS



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

I MADE SERAMAN, S.H., M.H.    HENDRA HASUDUNGAN SITUMORANG, S.H.

MATHEUS SAMIAJI, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

I NENGAH JENDRA, S.H.

Perincian biaya perkara :

- |                      |                |
|----------------------|----------------|
| 1. Meterai .....     | Rp. 10.000,00  |
| 2. Redaksi.....      | Rp . 10.000,00 |
| 3. Pemberkasan ..... | Rp. 130.000,00 |

---

Jumlah ..... Rp. 150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah)

Hal. 32 dari 32 halaman, Putusan No. 109/PDT/2021/PT DPS