



PUTUSAN

Nomor 1034/Pdt.G/2017/PN Dps

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. ALFONSUS W. SURYA, Umur 50 Tahun, Tempat/Tgl. Lahir: Jember, 2 Agustus 1967, Agama : Kristen Katolik, Warga Negara : Indonesia, PekerjaanWiraswasta, Pendidikan Terakhir SLTA, Status : Kawin, Alamat: Jl. P. Moyo Perum. NKU IV/2-4, Denpasar/Jl. Sekar Tunjung 18/33 Denpasar – Bali, disebut sebagai : **PENGGUGAT I KONVENSI / TERGUGAT I REKONVENSI**;

2. DAVID DARMAWAN H, Umur : 48Tahun, Tempat/Tgl. Lahir: Jember, Surabaya, 05 Oktober 1969, Agama Kristen Katolik, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan : Wiraswasta, Pendidikan Terakhir : Sarjana, Status Kawin, Alamat: Jl. Lidah Wisata Mas Utara X/E1A3, Surabaya – JawaTimur disebut sebagai : **PENGGUGAT II KONVENSI / TERGUGAT II REKONVENSI**;

Yang dalam hal ini Penggugat I dan Penggugat II memberikan kuasa kepada : **BOBBY KAUNANG, SH., DIAN RIO MENGKO, SH., STEIVEN BERNADINO ZEEKEON, SH., dan NOCH SAMBOUW, SH.**, Advokat / Konsultan Hukum pada Kantor Advokat / Konsultan Hukum **BOBBY KAUNANG, SH& Partner** beralamat di

Halaman 1 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1034/Pdt.G/2017/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jl. Pantai Brawa, No 999 Banjar Tegal Gundul Desa
Tibubeneng Kec. Kuta Utara, Kab.Badung, Provinsi Bali,
Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 06 Desember
2017, selanjutnya Penggugat I dan Penggugat II disebut
sebagai : PARA PENGGUGAT Konvensi /Para Tergugat
Rekonvensi ;

L a w a n ;

KHO TJAUW TIAM; Umur : 69 Tahun, Tempat/Tgl.Lahir: 25 Maret 1948;
Pekerjaan : Wiraswasta, Warga Negara Indonesia,
beralamat di Jalan. Kamboja III/10, Tabanan – Bali, yang
dalam hal ini memberikan kuasa kepada : IDA BAGUS
MADE ADNYANA ,SH. , Advokat/Pengacara pada Kantor
Hukum Ida Bagus Made Adnyana ,SH & Associates ,
berkantor di Jalan Patih Nambi IV F No.3 Ubung Kaja
,Denpasar – Bali , berdasarkan Surat Kuasa Khusus
tertanggal 12 April 2018 , yang telah didaftarkan di
Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar
dibawah Register No.908/Daf/2018, yang selanjutnya
disebut sebagai : **TERGUGAT KONVENSI**
/PENGGUGAT REKONVENSI ;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan

Setelah memperhatikan bukti surat dan keterangan saksi-saksi ;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara ;

TENTANG DUDUK PERKARA :

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatan tanggal 11
Desember 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan

Halaman 2 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1034/Pdt.G/2017/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Denpasar pada tanggal 11 Desember 2017 dalam Register perkara

Nomor 1034/Pdt.G/2017/PN Dps, telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat I dan Tergugat merupakan partner bisnis dalam bidang usaha konstruksi dimana Penggugat I sering diberikan pekerjaan konstruksi yang salah satunya dalam bidang properti oleh Tergugat ;
2. Bahwa dalam menjalankan bisnis antara Penggugat I dan Tergugat keduanya sangat mengandalkan asas saling percaya baik dalam kesepakatan memberi dan menerima pekerjaan maupun cara pembayaran atau transaksi ;
3. Bahwa Tergugat adalah merupakan pemilik tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor (SHM) No. 4151 Ds. Pemecutan Kelod Denpasar Barat terletak di Jalan Imam Bonjol No.140 Denpasar Bali, an. Kho Tjauw Tiam dengan luas 239 M2 dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah utara berbatasan dengan : Pura (Tanah milik dari Bpk. Dewa Mayum) ;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan : Dealer Renault (dahulu dealer Hino) ;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan : Jln. Raya Imam Bonjol ;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan : Rumah milik Bpk. Anak Agung Raka Pugur ;

Yang selanjutnya dalam hal ini disebut sebagai tanah objek perkara ;

4. Bahwa antara Tergugat dengan Penggugat I telah terjadi kesepakatan jual – beli tanah dengan cara barter, dimana Tergugat akan menjual sebagian/sepuluh dari tanah tersebut pada poin 3 (tiga) diatas kepada Penggugat I sehingga Luas tanah yang akan dijual adalah 119,5 M2 ;
5. Bahwa transaksi jual beli tersebut pada poin 4 (empat) diatas sudah lunas/telah dilakukan pembayaran oleh Penggugat I kepada Tergugat yaitu dilakukan dengan cara “barter” dimana Penggugat I menyerahkan 1 (satu) unit mobil Toyota Alphard dengan No Pol. DK 1188 IW, Nomor Rangka ; anh. 208074954, Nomor Mesin ; 2AZC 731159 beserta dokumen pendukungnya yaitu STNK dan BPKB atas nama Sania Ria Silvatika (istri

Halaman 3 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1034/Pdt.G/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat I), mobil milik Penggugat I tersebut disepakati oleh Tergugat dan Penggugat I dengan nilai seharga Rp. 850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah) dan mobil berikut dokumennya tersebut sudah diserahkan oleh Penggugat I kepada Tergugat yang diterima oleh anak Tergugat bernama Herwin Adi Arjana Putra, SE atas perintah dari Tergugat pada bulan Maret tahun 2010 sebagaimana tanda terima yang sudah dibuat pada saat itu dan telah dicatat dan dibukukan pada Notaris I Putu Ngurah

Aryana tertanggal 17 September 2012 ;

6. Bahwa dengan adanya transaksi yang sudah dilakukan secara barter antara sebagian/setengah tanah(SHM 4151) dari Tergugat dengan 1(satu) unit mobil Alphard(No.Pol DK.1188 IW) maka status kepemilikan tanah SHM 4151(point 3) yang semula adalah milik Tergugat sudah menjadi milik bersama antara Tergugat dan Penggugat I masing-masing memiliki tanah seluas 119,5 M2 ;
7. Bahwa surat-surat tanah pada saat terjadi transaksi jual beli tanah *a-quo* belum diserahkan oleh Tergugat kepada Penggugat I dikarenakan tanah objek sengketa tersebut masih menjadi satu kesatuan dengan alas hak dengan tanah sebagian milik Tergugat sehingga Tergugat berjanji akan mengurus pemecahan/pemisahan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 4151 Desa Pemecutan/Denpasar an. Kho TjauwTiam (Tergugat) ;
8. Bahwa dengan adanya transaksi yang sudah dilakukan secara barter antara Tergugat dengan Penggugat I, maka status kepemilikan tanah SHM 4151(point 3) yang semula adalah milik Tergugat sudah menjadi milik bersama antara Tergugat dan Penggugat I yaitu masing-masing memiliki tanah seluas 119,5 M2 ;
9. Bahwa setelah terjadi jual beli dengan cara barter tanah yang dimaksud pada poin 5 (lima) dan status tanah tersebut sudah menjadi milik dari Tergugat bersama Penggugat I kemudian dengan dilandasi sering adanya kerjasama di bidang properti antara Tergugat dengan Penggugat I, maka Tergugat berinisiatif agar tanah milik bersama tersebut agar dibangun

Halaman 4 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1034/Pdt.G/2017/PN Dps

Disclaimer

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



rumah toko saja dan kemudian bisa dijadikan tempat usaha atau disewakan untuk mendapatkan provit atau keuntungan dari tanah tersebut, maka Tergugat mengizinkan Penggugat I untuk membangun tanah objek sengketa tersebut menjadi rumah toko (ruko) ;

10. Bahwa atas inisiatif dari Tergugat pada poin 9(sembilan), Penggugat I mengaku belum memiliki uang untuk membiayai pembangunan Rumah Toko (ruko) yang dimaksud di lokasi tanah milik bersama itu(point 3). Namun Penggugat I mengatakan bisa membantu mencari investor agar bisa membangun Ruko yang direncanakan akan dibangun di tanah milik bersama dimaksud(poin 8), dengan catatan pada lokasi tanah yang dimaksud akan dibangun 3(tiga) unit Ruko masing-masing lantai 3(tiga) dan apabila sudah selesai dibangun maka Ruko itu akan dibagi 3(tiga) kepemilikan yakni Tergugat sebagai pemilik sebagian/setengah tanah akan mendapatkan 1(satu) unit rumah toko (Ruko) nomor 1 dibagian Utara (berbatasan dengan Pura tanah milik Bapak Dewa Mayun), Penggugat I yang juga sebagai pemilik sebagian/setengah tanah akan mendapatkan 1(satu) unit rumah toko (Ruko) nomor 2 (bagian tengah) dan investor yaitu Penggugat II yang akan membuat ketiga unit Ruko akan mendapatkan 1(satu) unit rumah toko (Ruko) nomor 3 (berbatasan dengan dealer Renault) ;
11. Bahwa selanjutnya rencana untuk membangun Ruko pada poin 10(sepuluh) disetujui oleh Tergugat, maka baik Tergugat maupun Penggugat I bersepakat bahwa rencana membangun 3(tiga) unit Ruko pada point 10 (sepuluh) akan dilaksanakan yang proses pelaksanaannya diserahkan kepada Penggugat I mulai dari mencari investor sampai pada pelaksanaan hingga selesai ;
12. Bahwa berdasarkan kesepakatan tersebut pada poin 11 (sebelas) diatas, setelah mendapatkan investor yaitu Penggugat II maka Penggugat I membuat Surat Perintah Kerja kepada Penggugat II untuk melaksanakan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembangunan Rumah toko (Ruko) tersebut yang pelaksanaannya di kerjakan oleh PT. Kertasari Pola Makmurindo (perusahaan milik dari Penggugat II selaku investor) berdasarkan Surat Perintah Kerja No. 001/Lfon/Bli-IM/Rk/VI/10 tanggal 2 Juni 2010, dan kerjasama antara Penggugat I dan Penggugat II tersebut diketahui oleh Tergugat ;

13. Bahwa Penggugat II selaku Investor dan atau yang membiayai pembangunan rumah toko (Ruko) tersebut, maka antara para pihak yaitu Penggugat I dan Penggugat II serta Tergugat telah terjadi kesepakatan atas pembangunan 3 (tiga) rumah toko (Ruko) tersebut, dimana untuk masing-masing pihak mendapatkan 1 (satu) bidang tanah dan bangunan rumah toko (Ruko). Sebagaimana pada poin 10 ;

14. Bahwa dalam pelaksanaan pembangunan Rumah Toko (Ruko) sebanyak 3 (tiga) unit tersebut Penggugat II menginginkan agar keberadaannya selaku investor pada pembuatan Ruko yang sementara dikerjakan agar diperkuat dengan adanya pengikatan sebagai bukti untuk menuntut hak selaku investor ketika 3(tiga) Unit Ruko itu sudah selesai dibuat. Penggugat I dan Tergugat serta Penggugat II menindak-lanjuti perjanjian lisan / kesepakatan sebagaimana tersebut pada poin 13 (tiga belas) diatas dengan mengikatkan diri lewat Surat Pernyataan Tergugat dengan No. 001/SP/RK.IB/03/Dps/XII/2011 tanggal 21 Desember 2011 yang disetujui oleh Penggugat I (Alfonsus W. Surya) dan David Darmawan H (Penggugat II) dan mengetahui **HERWIN ADI ARJANA PUTRA, SE** serta disaksikan oleh Saksi I **LIE MING KOANG ;**

15. Bahwa berdasarkan surat pernyataan Nomor ; 001/SP/RK.IB/03/Dps/XII/2011 tanggal 21 Desember 2011 pada **angka 3 yang menyatakan "bahwa Ruko yang ditengah (Ruko No.2) menjadi hak bapak Alfonsus W. Surya, dimana pembayaran dan pelunasannya sudah selesai serta telah diterima oleh bapak KhoTjauw Tiam (pihak Pertama)"** dengan telah dilakukan barter antara Penggugat I dan Tergugat

Halaman 6 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1034/Pdt.G/2017/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan penyerahan 1 (satu) unit mobil Toyota Alphard dengan No Pol. DK 1188 IW, Nomor Rangka ; anh. 208074954, Nomor Mesin ; 2AZC 731159 atas nama Santa Ria Silvatika (istri Penggugat) oleh Penggugat, maka kewajiban Penggugat I sebagai pembeli yang beretikad baik telah selesai oleh karena itu Penggugat I mempunyai hak atas sebidang tanah dan bangunan ruko No. 2 yang terletak di Jalan. Imam Bonjol No. 140 Denpasar – Bali ;

16. Bahwa Penggugat II selaku pihak yang melakukan pembiayaan pembangunan ruko serta selaku kontraktor pembangunan berdasarkan Surat Perintah Kerja No. 001/Lfon/Bli-IM/Rk/VI/10 tanggal 2 Juni 2010, maka Penggugat II juga mempunyai hak sebidang tanah dan bangunan ruko sebelah selatan lebih tepatnya ruko No. 3 yang terletak di Jalan. Imam Bonjol No. 140 Denpasar – Bali. sesuai dengan Surat Pernyataan Tergugat dengan No. 001/SP/RK.IB/03/Dps/XII/2011 tanggal 21 Desember 2011 pada **angka 2 yang menyatakan bahwa “Pihak pertama menyatakan bahwa 3 unit tersebut diatas akan dibiayai oleh bapak David Darmawan, dimana bapak David Darmawan H akan mendapatkan 1 (satu) unit Ruko sebagai pengganti atas biaya pembangunan yang telah dikeluarkan dimana telah ditentukan Ruko sebelah selatan (Ruko No. 3)”**. ;

17. Bahwa setelah adanya Berita Acara Penyerahan (BAP) tanggal 10 Desember 2012 atas bangunan 3 (tiga) Ruko yang terletak di Jalan. Imam Bonjol No. 140 Denpasar – Bali yang serah terimanya antara Penggugat I dan Penggugat II, maka atas dasar tersebut Penggugat I menindak-lanjuti dengan memberitahukan kepada Tergugat agar segera melakukan pemecahan dan balik nama untuk Ruko No. 2 sesuai dengan Surat Pernyataan Tergugat No. 001/SP/RK.IB/03/Dps/XII/2011 tanggal 21 Desember 2011 pada **angka 5 yaitu “Pihak Pertama menyatakan bahwa biaya pemecahan, biaya balik nama dan administrasi notarial yang**

Halaman 7 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1034/Pdt.G/2017/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akan timbul dalam pelaksanaannya akan dilakukan setelah ditanda tangani Berita Acara Penyerahan (BAP) 100% dari ketiga Ruko tersebut, dimana seluruh biaya bertanggung akan ditanggung oleh masing-masing pihak.” ;

18. Bahwa Penggugat I dan Penggugat II telah beberapa kali memberitahukan kepada Tergugat untuk melaksanakan pemecahan dan balik nama sertifikat Hak Milik No. 4151/Pemecutan an. Kho TjauwTiam namun Tergugat tidak mengindahkan pemberitahuan Penggugat I maupun Penggugat II dengan demikian maka Tergugat dengan itikad tidak baik telah berusaha menghindari dari kewajibannya kepada Penggugat I dan Penggugat II ;
19. Bahwa dengan tidak dilaksanakannya kewajiban Tergugat untuk melakukan pemecahan dan balik nama atas tanah dan bangunan Rumah Toko (Ruko) No. 2 dan No. 3 yang terletak di Jalan Imam Bonjol No. 140 Denpasar – Bali berdasarkan Surat Pernyataan Tergugat No. 001/SP/RK.IB/03/Dps/XII/2011 tanggal 21 Desember 2011 maka Tergugat telah melakukan ingkar janji (wanprestasi) ;
20. Bahwa dengan tidak dilaksanakannya kewajiban Tergugat untuk pemecahan dan balik nama sehingga dengan demikian Penggugat mengalami kerugian sebesar Rp. 850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah) senilai dengan penyerahan Toyota Alphard dengan No Pol. DK 1188 IW, Nomor Rangka ; anh. 208074954, Nomor Mesin ; 2AZC 731159 atas nama Sania Ria Silvatika (istri Penggugat I) yang diterima oleh Herwin Adi Arjana (anak Tergugat) ;
21. Bahwa keuntungan yang diharapkan Penggugat I dan Penggugat II jika rumah toko (Ruko) disewakan dengan harga Rp. 150.000.000/pertahun dan diperhitungkan sebagai berikut :
- ditotalkan dari tahun 2012 sampai saat ini 2017= 5 tahun ;
 - Penggugat I @ Rp. 150.000.000/tahun X 5 Tahun = Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) ;
 - Penggugat II @ Rp. 150.000.000/tahun X 5 Tahun = Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) ;

Halaman 8 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1034/Pdt.G/2017/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atas perhitungan tersebut diatas maka Penggugat I dan Penggugat II mengalami kerugian material sebesar Rp. 1.500.000.000,-(satu milyar lima ratus juta rupiah) ;

22. Bahwa agar gugatan aquo tidak *illusoir*, kabur dan tidak bernilai , dan demi menghindari usaha Tergugat untuk mengalihkan harta kekayaan kepada pihak lain, maka Penggugat mohon agar dapat diletakan Sita Jaminan (*ConservatoirBeslag*) sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Imam Bonjol No. 140 Denpasar-Bali dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 4151 seluas. 239 M² atas nama Kho TjauwTiam ;
23. Bahwa Penggugat I dan Penggugat II meminta agar tanah dan ruko (rumah toko) nomor 2 (dua) atau yang terletak di bagian tengah adalah milik dari Penggugat I, dan ruko (rumah toko) nomor 3 (tiga) atau yang berbatasan dengan dealer Renault adalah milik dari Penggugat II seseuai dengan surat pernyataan nomor : 001/SP/RK.IB/03/Dps/XII/2011 tanggal 21 Desember 2011 dan sertifikat Hak Milik (SHM) nomor 4115 an. Kho Tjauw Tiam diadakan pemisahan (poin 17 dan poin 19) ;
24. Bahwa Penggugat memohon agar putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uit voerbaarbijvoorraad*) meskipun ada upaya banding, kasasi maupun verzet ;
25. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan, maka wajar jika Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Denpasar untuk menetapkan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) perhari yang harus dibayar TERGUGAT bila lalai dalam melaksanakan putusan ini yang telah berkekuatan hukum tetap ;

DALAM PETITUM

1. Menerima dan Mengabulkan gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga surat tanda terima penyerahan 1 (satu) unit mobil Toyota Alphard dengan No Pol. DK 1188 IW atas nama Santa Ria Silvatika (istri Penggugat) dengan Tanda Terima yang penyerahannya

Halaman 9 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1034/Pdt.G/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- diterima oleh Herwin Adi Arjana (anak Tergugat), sebagai pembayaran dan pelunasan atas pembelian tanah dengan Sertifikat Hak Milik No. 4151 seluas 239 M² dan atau 50% dari keseluruhan luas tanah tersebut merupakan sebagai pembayaran dan pelunasan sebesar Rp. 850.000.000,- (delapan ratus lima puluh juta rupiah) ;
3. Menyatakan sah dan berharga Surat Perintah Kerja No. 001/Lfon/Bli-IM/Rk/VI/10 tanggal 2 Juni 2010 ;
 4. Menyatakan sah dan berharga Surat Pernyataan Tergugat No. 001/SP/RK.IB/03/Dps/XII/2011 tanggal 21 Desember 2011 ;
 5. Menyatakan sah dan berharga Berita Acara Penyerahan (BAP) bangunan Rumah Toko (ruko) tanggal 10 Desember 2012 ;
 6. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan kepada Penggugat I yaitu tanah dan rumah toko (ruko) nomor 2 (bagian tengah) ;
 7. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan kepada Penggugat II yaitu tanah dan rumah toko (ruko) nomor 3 (berbatasan dengan dealer Renault) ;
 8. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi ;
 9. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian material kepada Penggugat I yaitu @ Rp. 150.000.000/tahun X 5 Tahun = Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) dan kepada Penggugat II yaitu @ Rp. 150.000.000/tahun X 5 tahun = Rp. 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) sehingga Total kerugian Penggugat I dan Penggugat II yang harus dibayar Tergugat adalah sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) kepada Penggugat I dan Penggugat II ;
 10. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Imam Bonjol No. 140 Denpasar-Bali dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 4151 seluas 239 M² atas nama Kho Tjauw Tiam ;
 11. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari jika TERGUGAT lalai melaksanakan isi putusan perkara ini terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap ;
 12. Membebaskan biaya perkara ini kepada TERGUGAT ;

Halaman 10 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1034/Pdt.G/2017/PN Dps

Disclaimer

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



13. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu
(*uitvoerbaarbijvoorraad*) meskipun ada perlawanan banding, kasasi,
maupun verzet ;

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk
Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi dan Tergugat
Konvensi/Penggugat Rekonvensi masing-masing menghadap Kuasanya
tersebut;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian
diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1
Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk I Made
Pasek, SH,MH, Hakim pada Pengadilan Negeri Denpasar, sebagai Mediator ;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 28 Pebruari
2018, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan
dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Kuasa
Para Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat Konvensi / Para
Tergugat Rekonvensi tersebut , Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi
memberikan jawaban sekaligus mengajukan gugatan Rekonvensi pada
pokoknya sebagai berikut :

DALAM KONPENSI:

1. Bahwa Tergugat menolak segala dalil gugatan Para Penggugat, kecuali
yang secara tegas diakui ;
2. Bahwa benar Tergugat memiliki sebidang tanah seluas 239 M2 terletak di
Desa Pemecutan Kelod, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar,
Sertifikat Hak milik No.4151/Desa Pemecutan, atas nama Kho Tjauw Tiam,



dengan batas-batas sebagaimana disebutkan didalam surat gugatan, setempat dikenal sebagai Jalan Imam Bonjol No.140, Denpasar ;

3. Bahwa Tergugat menolak telah terjadi kesepakatan dengan Penggugat I untuk melakukan jual-beli atas sebagian tanah milik Tergugat tersebut di atas, dengan cara "barter" dengan mobil Toyota Alphard ;
4. Bahwa Tergugat menolak telah menerima pembayaran harga jual-beli dari Penggugat I berupa sebuah mobil Toyota Alphard sebagaimana didalilkan pada point 5 gugatan ;

Bahwa Tergugat tegaskan kembali bahwa Tergugat tidak pernah ada kesepakatan dengan Penggugat I untuk melakukan jual-beli atas sebagian tanah milik Tergugat tersebut di atas ;

5. Bahwa Tergugat menolak bahwa tanah Sertifikat Hak Milik No.4151/Desa Pemecutan menjadi milik bersama Tergugat dan Pengugat I ;
6. Bahwa Tergugat menolak telah berjanji akan mengurus pemecahan/ pemisahan sertifikat Hak Milik No.4151/Desa Pemecutan ;
7. Bahwa Tergugat menolak telah sepakat dengan Pengugat I untuk membangun ruko di atas tanah milik Tergugat dengan pembiayaan pihak ketiga (Penggugat II) dengan cara membagi unit ruko yang terbangun sehingga Tergugat, Penggugat I dan Penggugat II masing-masing mendapat 1 (satu) unit ruko ;

8. Bahwa yang benar Tergugat bermaksud membangun Ruko di atas tanah milik Tergugat sendiri sebagaimana tersebut di atas; dan Penggugat I menawarkan untuk menangani pembangunan ruko seperti keinginan Tergugat dimana Penggugat I mengatakan mempunyai rekan seorang kontraktor yang Penggugat I sangat mempercayainya ;

Bahwa Tergugat menyetujui tawaran Pengugat I tersebut dengan ketentuan Tergugat hanya berhubungan dengan Penggugat I, dan Penggugat I yang bertanggungjawab atas pembangunan ruko tersebut ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa atas dasar kesepakatan seperti itu, maka Penggugat I mengajukan Gambar dan Rancangan Pembiayaan yang disetujui oleh Tergugat seluruhnya berjumlah Rp.1.050.000.000,- (satu milyar lima puluh juta rupiah) dengan lamanya pengerjaan lima bulan ;

9. Bahwa pembangunan dimulai sekitar pertengahan tahun 2010 dimana pengerjaan pembangunan diselenggarakan oleh Penggugat II atas perintah Penggugat I ;

Bahwa atas dasar kesepakatan antara Tergugat dengan Penggugat I seperti tersebut di atas maka tidak ada hubungan hukum antara Tergugat dengan Penggugat II; dan sebaliknya Tergugat tidak tahu-menahu dan tidak terikat dengan perjanjian antara Penggugat I dan Penggugat II ;

10. Bahwa adapun harga pemborongan sebesar Rp.1.050.000.000,- (satu milyar lima puluh juta rupiah) sudah terbayar lunas oleh Tergugat kepada Penggugat I sebelum pembangunan selesai dilakukan, dengan cara:

- Pada tanggal 3 Maret 2011 dengan menyerahkan 1 (satu) unit mobil Honda City, No.Pol. DK 192 AT seharga Rp.250.000.000,-
- Pada tanggal 16 Juni 2011 dengan mentrasfer sejumlah Rp.800.000.000 ke rekening atas nama Alfonsus Widijatmika Surya pada BCA dengan Nomor rekening 0401030033 ;

11. Bahwa baru pada akhir tahun 2012 Penggugat I memberitahukan kepada Tergugat bahwa Ruko telah selesai dibangun dan menyerahkan kunci-kunci agar Tergugat memeriksa apakah ada kekurangan ;

Bahwa setelah Tergugat memeriksa keadaan bangunan ternyata masih banyak terdapat kekurangsempurnaan dalam pengerjaan; oleh karena itu Tergugat menghubungi Penggugat I agar kekurangan-kekurangan tersebut diperbaiki dan disempurnakan namun hingga kini Penggugat I tidak pernah menghubungi Tergugat kembali sehingga sampai hari ini belum dilakukan Serah-terima bangunan oleh Penggugat I kepada Tergugat ;

Halaman 13 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1034/Pdt.G/2017/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bawa maka tidak benar Tergugat melakukan wanprestasi, bahkan sesungguhnya Penggugat I yang telah wanprestasi terhadap Tergugat dan merugikan Tergugat oleh karena Tergugat telah membayar seluruh harga pemborongan namun bangunan belum diserahkan oleh Penggugat I kepada Tergugat padahal janji Penggugat I untuk menyelesaikan pembangunan dalam waktu 5 bulan ;
13. Bahwa Tergugat menolak gugatan Para Penggugat untuk yang selain dan selebihnya ;

DALAM REKONPENSI :

1. Bahwa segala hal yang telah diuraikan dalam bagian Konpensasi di atas dianggap telah termasuk dan menjadi bagian dari gugatan Dalam Rekonsensi ini ;
2. Bahwa sebagaimana telah dikemukakan dalam bagian Konpensasi di atas bahwa antara Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konpensasi dan Tergugat I Rekonsensi/Penggugat I Konpensasi telah terjadi kesepakatan mengenai pembangunan Ruko di atas tanah milik Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konpensasi seluas 239 M2 terletak di Desa Pemecutan Kelod, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar, Sertifikat Hak milik No.4151/Desa Pemecutan, atas nama Kho Tjauw Tiam, setempat dikenal sebagai Jalan Imam Bonjol No.140 Denpasar, dengan harga pemborongan sebesar Rp.1.050.000.000,- (satu milyar lima puluh juta rupiah) dengan lamanya pekerjaan selama 5 (lima) bulan, dimana pengerjaan pembangunan oleh Tergugat I Rekonsensi/Penggugat I Konpensasi atas tanggungjawabnya diserahkan kepada Tergugat II Rekonsensi/Penggugat II Konpensasi ;
3. Bahwa pengerjaan pembangunan dimulai pada pertengahan tahun 2010 (bulan Juni 2010) namun hingga kini Ruko belum diserahkan oleh Tergugat I Rekonsensi/Penggugat I Konpensasi kepada Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konpensasi, sedangkan harga pemborongan sebesar

Halaman 14 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1034/Pdt.G/2017/PN Dps

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp.1.050.000.000 (satu milyar lima puluh juta rupiah) telah dibayar lunas oleh Penggugat Rekonsensi/Tergugat Kompensi kepada Tergugat I Rekonsensi/Penggugat I Kompensi sebagai berikut :

- Pada tanggal 3 Maret 2011 dengan menyerahkan 1 (satu) unit mobil Honda City, No.Pol. DK 192 AT seharga Rp.250.000.000,- ;
- Pada tanggal 16 Juni 2011 dengan mentrasfer sejumlah Rp.800.000.000 ke rekening atas nama Alfonsus Widijatmika Surya pada BCA dengan Nomor rekening 0401030033 ;

4. Bahwa oleh karenanya Tergugat I Rekonsensi/Penggugat I Kompensi telah melakukan wanprestasi (lalai memenuhi kewajibannya) yang berakibat merugikan Penggugat Rekonsensi/Tergugat Kompensi yang mana seandainya Tergugat I Rekonsensi/Penggugat I Kompensi telah menyelesaikan pembangunan pada akhir tahun 2010 (Desember 2010) maka Ruko-ruko tersebut dapat disewakan oleh Penggugat Rekonsensi/Tergugat Kompensi dengan harga sewa Rp.150.000.000/ per tahun untuk setiap ruko, sehingga sampai kini kerugian yang diderita Penggugat Rekonsensi/Tergugat Kompensi berjumlah: $Rp.150.000.000 \times 3 \text{ ruko} \times 7 \text{ tahun} = Rp.3.150.000.000$ (tiga milyar serratus lima puluh juta rupiah); kerugian mana harus dibayar oleh Tergugat I Rekonsensi/Penggugat I Kompensi kepada Penggugat Rekonsensi/Tergugat Kompensi;

5. Bahwa untuk menjamin akan pemenuhan tuntutan Penggugat Rekonsensi/Tergugat Kompensi dalam perkara ini, maka Penggugat Rekonsensi/Tergugat Kompensi mohon agar Yth.Majelis Hakim berkenan meletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) atas harta tidak bergerak milik Tergugat I Rekonsensi/Penggugat Kompensi berupa:

- satu unit rumah beserta segala perlengkapannya berikut tanah diatas mana rumah tersebut berdiri terletak di Jalan Pulau Moyo, Perum NKU IV/2-4 Denpasar;

Halaman 15 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1034/Pdt.G/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- satu unit rumah beserta segala perlengkapannya berikut tanah diatas mana rumah tersebut berdiri terletak di Jalan Sekar Tunjung 18/33, Denpasar;

6. Bahwa Tergugat II Rekonsensi/Penggugat II Konpensasi meskipun tidak ada hubungan hukum dengan Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konpensasi namun telah turut menggugat sebagai Pengugat II Konpensasi bersama-sama dengan Tergugat I Rekonsensi/Penggugat I Konpensasi; oleh karenanya dalam gugatan Rekonsensi ini agar dihukum untuk tunduk dan mentaati putusan ;

Berdasarkan atas segala hal yang telah dikemukakan di atas, Tergugat Konpensasi/Penggugat Rekonsensi mohon agar Majelis Hakim yang terhormat memutuskan:

DALAM KONPENSI:

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONPENSI :

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konpensasi seluruhnya ;
- Menyatakan Tergugat I Rekonsensi/Penggugat I Konpensasi telah melakukan wanprestasi kepada Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konpensasi dalam melaksanakan pembangunan ruko di atas tanah milik Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konpensasi yang terletak di Jalan Imam Bonjol No.140, Denpasar ;
- Menghukum Tergugat I Rekonsensi/Penggugat I Konpensasi untuk menyerahkan kepada Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konpensasi ruko-ruko yang dibangun di atas tanah milik Penggugat Rekonsensi/Tergugat Konpensasi yang terletak di Jalan Imam Bonjol No.140, Denpasar, dalam keadaan baik dan terpelihara ;

Halaman 16 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1034/Pdt.G/2017/PN Dps

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Tergugat I Rekonvensi/Penggugat I Konvensi untuk membayar ganti kerugian kepada Pengugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebesar Rp.3.150.000.000 (tiga milyar seratus lima puluh juta rupiah) ;
- Menyatakan sita jaminan (conservatoir beslag) atas harta tidak bergerak milik Tergugat I Rekonvensi/Penggugat I Konvensi sah dan berharga;
- Menghukum Tergugat II Rekonvensi/Penggugat II Konvensi untuk tunduk dan taat atas putusan ini ;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI:

- Menghukum Penggugat I dan Penggugat II Konvensi/ Tergugat I dan II Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ;

Atau :

- Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi mohon putusan yang seadil-adilnya ;

Menimbang bahwa Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi mengajukan Repliknya tertanggal 12 April 2018 dan atas replik tersebut pihak Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah mengajukan Duplik tertanggal 26 April 2018, yang selengkapnya sebagaimana termaktub dalam berkas perkara ini ;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi telah mengajukan bukti surat, berupa :

1. Foto copy sesuai asli Surat Pernyataan 001/SP/RK.IB/03/Dps/XII/2011 tanggal 21 Desember 2011, diberi tanda bukti P.1 ;
2. Foto copy sesuai asli Surat Perintah Kerja No. 001/Lfon/Bli-IM/Rk/VI/10 tanggal 02 Juni 2010, diberi tanda bukti P.2 ;
3. Foto copy dari foto copy Tanda Terima sebuah (1) Mobil Toyota Alphard No.Pol DK 1188 IW, diberi tanda bukti P.3 ;

Halaman 17 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1034/Pdt.G/2017/PN Dps

Disclaimer

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



4. Foto copy sesuai asli Berita Acara Penyerahan Bangunan Rumah Toko (Ruko), tanggal 10 Desember 2012, diberi tanda bukti P.4 ;

5. Foto copy SURAT PERNYATAAN tertanggal 21 Juni 2018 yang ditanda tangani oleh LIEM MING KOANG , diberi tanda bukti P.5 ;

Foto copy bukti surat-surat tersebut di atas, telah dibubuhi materai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya di persidangan, kecuali bukti bertanda P-3 merupakan foto copy dari foto copy;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, Para Penggugat juga mengajukan saksi-saksi sebagai berikut :

1.Saksi, Ir. Joko Ketut Rahadi., dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut ;

- Bahwa Saksi dihadirkan dipersidangan ini karena mengetahui adanya sengketa antara Penggugat dan Tergugat tentang pembangunan ruko ;
- Bahwa bangunan ruko tersebut terletak di Jalan Imam Bonjol Denpasar;
- Bahwa Saksi yang mengerjakan proyek pembangunan ruko tersebut ;
- Bahwa saksi mengetahui batas-batas dari pada bangunan ruko yang dijadikan sengketa antara Para Penggugat dan Tergugat tersebut yaitu :

Sebelah Utara : P u r a ;

Sebelah Timur : Jalan Imam Bonjol ;

Sebelah Barat : Rumah tinggal ;

Sebelah Selatan : Dealer ;

- Bahwa Luas tanah bangunan ruko tersebut adalah 239 M2 ;
- Bahwa yang membuat bangunan ruko tersebut adalah Penggugat II (David Darmawan H.) ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu Saksi tanah bangunan ruko tersebut luasnya 239 M2 sesuai dengan Sertifikat Hak Milik atas nama Kho Tjauw Tiam (Tergugat) lalu tanah itu dibeli separuhnya oleh Pak Alfon (Penggugat I) dengan cara barter dengan mobil alpard, jadi separuh tanah dengan Sertifikat Hak Milik itu adalah milik Pak Alfon (Penggugat I) dan separuhnya lagi milik Pak Kho Tjauw Tiam (Tergugat) selanjutnya sepakat akan dibangun tiga unit ruko dan Pak Alfon (Penggugat I) sepakat mencari kontraktor yang membiayai pembangunan ruko tersebut dan apabila sudah selesai dibangun maka ruko itu akan dibagi tiga kepemilikan yang mana Pak Tjauw Tiam mendapat ruko sebelah utara, Pak Alfon mendapat ruko ditengah dan Pak Darmawan (Penggugat II) selaku kontraktor yang membiayai pembangunan ruko tersebut mendapat kompensasi satu unit ruko, kemudian pak Darmawan menunjuk saksi sebagai pelaksana lapangan terhadap pengerjaan ruko tersebut mulai dari galian sampai dengan selesai seratus persen ;
- Bahwa awalnya tanah tersebut adalah merupakan tanah kosong yang kemudian dibangun tiga unit ruko dan setelah ruko itu selesai dibangun, Penggugat I dan Tergugat masing-masing mendapat satu unit ruko dan Penggugat II yang membiayai pembangunan ruko tersebut mendapat kompensasi satu unit ruko ;
- Bahwa Pengerjaan proyek pembangunan Ruko tersebut dimulai pada bulan Juni tahun 2010 ;
- Bahwa atas pengerjaan proyek pembangunan ruko tersebut saksi pernah melihat Surat Perintah Kerja dari Penggugat I kepada Penggugat II ;

Halaman 19 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1034/Pdt.G/2017/PN Dps

Disclaimer

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



- Bahwa bukti P-2 (setelah diperlihatkan didepan persidangan) berupa Surat Perintah Kerja ini saksi pernah lihat dan Surat Perintah Kerja itu adalah sebagai dasar saksi berani untuk mengerjakan pembangunan ruko tersebut ;
- Bahwa saksi pernah melihat Tergugat pada saat Tergugat turun kelapangan dan Saksi tidak pernah melihat Tergugat melarang dan memberhentikan pembangunan ruko tersebut ;
- Bahwa pemilik awal tanah tersebut adalah Tergugat dengan luas tanah 239 M2 yang separuh dari tanah tersebut dijual kepada Penggugat I dengan cara barter dengan mobil alpard ;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat sertifikat tanah yang diajdikan bangunan ruko tersebut ;
- Bahwa Saksi mengetahui jika tanah bangunan ruko tersebut awalnya adalah milik Tergugat dari kronologis sebelum saksi mengerjakan pembangunan ruko tersebut tetapi saksi tidak pernah ditunjukkan sertifikat tanahnya ;
- Bahwa saksi mengetahui penjualan separuh tanah milik dari Tergugat tersebut kepada Penggugat I dengan cara barter mobil alpard dan saksi juga pernah melihat ada surat tanda terimanya ;
- Bahwa benar bukti P.3 berupa surat tanda Terima dengan tulisan tangan itu yang saksi pernah lihat selain itu saksi juga pernah melihat mobilnya;
- Bahwa Saksi tidak tahu orang yang bernama Santa Ria Silvatika yang tercantum didalam STNK mobil alpard tersebut ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Sepengetahuan saksi nilai jual dari setengah luas tanah tersebut adalah \pm Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) yang dibarter dengan mobil alpard tersebut ;
- Bahwa Saksi mengetahui nilai jual dari setengah luas tanah tersebut seharga Rp 800.000.000,- hanya dari cerita Penggugat I saja dan saksi tidak pernah melihat kwitansi atau bukti pembayarannya ;
- Bahwa antara Para Penggugat dan Tergugat ada membuat perjanjian tentang pembangunan ruko tersebut antara lain Penggugat I mendapat ruko yang ditengah, dan Penggugat II selaku yang membiayai pembangunan ruko tersebut mendapat ruko paling selatan dan Tergugat mendapat bangunan ruko yang bagian utara ;
- Bahwa pengerjaan pembangunan ruko tersebut sudah selesai dan saksi sudah menyerahkan kunci ruko tersebut kepada Penggugat II kemudian hasil pengerjaan pembangunan ruko tersebut sudah diperiksa dan tidak ada masalah ;
- Bahwa dari pihak Tergugat tidak ada keberatan karena jika ada keberatan pasti saksi ada dicomplain oleh Tergugat ;
- Bahwa pengerjaan pembangunan ruko tersebut selesai pada bulan Desember tahun 2012 ;
- Bahwa Nilai keseluruhan bangunan ruko tersebut \pm Rp. 1.067.040.000,- (Satu milyar enam puluh tujuh juta empat puluh ribu rupiah);
- Bahwa dalam perjanjian antara Para Penggugat dengan Tergugat tersebut tidak ada lagi diperjanjikan adanya penambahan biaya ;

Halaman 21 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1034/Pdt.G/2017/PN Dps

Disclaimer

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

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



- Bahwa semua biaya pembangunan ruko tersebut adalah berasal dari Penggugat II yang kemudian masing – masing pihak mendapatkan satu ruko;
- Bahwa Setahu Saksi sebenarnya tidak ada masalah antara para pihak karena tidak ada komplain atau keberatan baik dari Penggugat maupun dari Tergugat karena sudah jelas bahwa awalnya tanah itu adalah milik Tergugat yang kemudian dibeli sebagian oleh Penggugat I dengan cara barter mobil alpard lalu dicarikanlah kontraktor yang membiayai pembangunan ruko tersebut yaitu Penggugat II selain itu juga sudah diperjanjikan bahwa Penggugat I, Penggugat II dan Tergugat masing-masing akan mendapat satu unit ruko ;
- Bahwa tentang apakah sertifikat kepemilikan atas bangunan ruko tersebut sudah diberikan kepada masing-masing pihak Saksi tidak tahu karena yang saksi tahu hanya pengerjaan bangunan ruko dari awal sampai selesai dan tidak pernah ada komplain atau keberatan dari para pihak ;
- Bahwa jangka waktu pengerjaan ruko tersebut sekitar satu tahunan dengan jumlah nilai pembiayaannya sebesar ± Rp. 1.067.040.000,- (Satu milyar enam puluh tujuh juta empat puluh ribu rupiah) ;
- Bahwa saksi pernah lewat di lokasi ruko tersebut tapi Saksi tidak tahu yang menguasai ruko tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui permasalahan selanjutnya sampai terjadinya sengketa antara Para Penggugat dengan Tergugat ;
- Bahwa pengerjaan pembangunan ruko tersebut dananya adalah berasal dari Penggugat II ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak tahu ada atau tidak sumbangan saran pemikiran dari Penggugat I ataupun dari Tergugat atas pembangunan ruko tersebut kepada Penggugat II ;
- Bahwa yang menyampaikan kepada Saksi bahwa Tergugat menjual separuh tanahnya kepada Penggugat I dengan menukar mobil alpard dan yang membiayai pembangunan ruko tersebut adalah Penggugat II adalah Penggugat I dan Penggugat II ;
- Bahwa Saksi mengetahui kesepakatan antara Penggugat I, Penggugat II dan Tergugat tersebut dari surat perjanjian itu;
- Bahwa Setelah proyek pengerjaan ruko selesai kemudian kunci ruko tersebut saksi serahkan kepada Penggugat II dan memberitahukan Penggugat II bahwa pekerjaan saksi sudah selesai ;
- Bahwa setelah proyek pengerjaan ruko tersebut selesai saksi tidak tahu siapa kemudian yang menguasai ruko tersebut ;
- Bahwa untuk selanjutnya saksi tidak mengetahui apakah ruko itu dikuasai oleh satu orang saja ataukah masing – masing pihak menguasainya ;
- Bahwa saksi sudah lama ada hubungan pekerjaan dengan Penggugat II;
- Bahwa saksi ada juga mengambil pekerjaan bangunan lain milik Penggugat II di tempat lain ;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa sekarang yang menempati bangunan ruko itu ;

Halaman 23 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1034/Pdt.G/2017/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang memerintahkan untuk memasang tulisan Laskar Bali di ruko tersebut ;
- Bahwa yang membayar biaya – biaya untuk pembangunan ruko tersebut adalah Penggugat II , biaya pengerjaan pembangunan ruko tersebut sudah lunas ;
- Bahwa Saksi tidak tahu nilai jual ruko saat ini ;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui bahwa Tergugat sudah melakukan pembayaran dengan cara khusus kepada Para Penggugat ;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui bukti pembayaran terkait pembayaran lunas yang dilakukan oleh Tergugat ;
- Bahwa saksi hadir pada saat dilakukan pemeriksaan setempat (PS) oleh Majelis Hakim dilokasi tanah sengketa ;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa sekarang yang menguasai dan membawa kunci ruko tersebut ;
- Bahwa Tulisan yang saksi lihat di ruko tersebut ada Tulisan Laskar Bali;
- Bahwa yang memberitahukan saksi terkait adanya barter mobil alpard tersebut adalah Penggugat I ;
- Bahwa setahu Saksi Penggugat I ada menyerahkan mobil alpard tersebut kepada anak Tergugat berdasarkan tanda terima yang saksi pernah lihat tersebut ;

2. **Endang Firdaus.**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi dihadirkan dipersidangan ini untuk memberikan kesaksian tentang masalah pembangunan ruko dalam perkara ini ;

Halaman 24 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1034/Pdt.G/2017/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Lokasi Ruko tersebut terletak di Jalan Imam Bonjol Denpasar ;
- Bahwa Saksi kurang mengetahui proses awal pembangunan ruko tersebut, yang jelas saksi hanya menyuplai bahan-bahan material untuk pembangunan ruko itu ;
- Bahwa sepengetahuan saksi bahwa awalnya tanah yang dibangun ruko tersebut asalnya milik Tergugat yang kemudian dibangun menjadi tiga unit ruko oleh Tergugat II , dimana satu ruko untuk Penggugat I, satu ruko untuk Penggugat II dan satu ruko lagi untuk Tergugat ;
- Bahwa dari informasi yang saksi dengar bahwa Penggugat II mau membangun ruko di tanah milik Tergugat tersebut karena Tergugat telah menjual sebagian tanahnya dengan Penggugat I yang dilakukan dengan cara sistem barter dengan mobil alpard ;
- Bahwa saksi pernah melihat Surat Perintah Kerja dari Penggugat I kepada Penggugat II untuk mengerjakan pembangunan ruko tersebut ;
- Bahwa Saksi pernah melihat bukti P-2 tersebut (Hakim Ketua memperlihatkan bukti P-2 kepada saksi didepan persidangan) ;
- Bahwa yang membiayai pembangunan ruko tersebut Penggugat II karena sepengetahuan saksi yang memesan bahan material kepada saksi adalah Penggugat II selaku kontraktor, karena pembelian bahan material tersebut diutang maka saksi harus mengetahui seperti apa pembayarannya kemudian saksi diterangkan sedikit mengenai kronologis pembangunan ruko tersebut ;
- Bahwa saksi pernah datang kelokasi pembangunan ruko tersebut ;
- Bahwa saksi pernah bertemu dan melihat Tergugat ada dilokasi pembangunan ruko tersebut ;

Halaman 25 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1034/Pdt.G/2017/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada saat saksi melihat Tergugat dilokasi Tergugat tidak pernah melarang pembangunan ruko tersebut ;
- Bahwa sepengetahuan saksi pembangunan ruko tersebut sudah selesai seratus persen ;
- Bahwa pembayaran bahan material untuk pembangunan ruko tersebut kepada saksi juga sudah lunas ;
- Bahwa yang membayarkan lunas bahan material pembangunan ruko tersebut adalah Penggugat II ;
- Bahwa Saksi mengetahui adanya barter pembayaran tanah Tergugat dengan mobil Alphard karena Saksi pernah bertanya kepada Penggugat II;
- Bahwa sepengetahuan saksi yang menerima mobil alpard itu adalah anak Tergugat ;
- Bahwa saksi sudah membuka usaha sebagai suplayer material bangunan kurang lebih sekitar dua puluh tahun ;
- Bahwa Saksi tidak memiliki toko bangunan karena saksi kerja freelance ;
- Bahwa Saksi tidak ingat berapa total nilai bahan material yang saksi kirim kelokasi pembangunan ruko di Jalan Imam Bonjol Denpasar tersebut ;
- Bahwa Jenis material yang saksi kirim kelokasi pembangunan ruko tersebut adalah pasir dan batu ;
- Bahwa Proyek pembangunan ruko tersebut sekitar dua tahun dari tahun 2010 sampai dengan selesai tahun 2012 ;

Halaman 26 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1034/Pdt.G/2017/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak tahu apakah bangunan ruko tersebut sudah diserahkan atau tidak oleh Penggugat kepada Tergugat ;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang sekarang menguasai dan mengelola ketiga bangunan ruko tersebut ;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa yang memberikan izin ruko tersebut dijadikan sebagai sekretariat Laskar Bali ;
- Bahwa Saksi mengetahui tentang alokasi ruko tersebut dibagi tiga dari cerita Penggugat I kepada Penggugat II ;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang membuat draft surat pernyataan tersebut ;
- Saksi tidak tahu, apakah langsung atau tidak langsung para pihak menandatangani surat pernyataan kesepakatan tersebut ;
- Bahwa menurut cerita dari Penggugat I yang menerima mobil alpard tersebut adalah anak Tergugat ;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat sertifikat tanah tersebut tetapi saksi hanya pernah diceritakan mengenai sertifikat tersebut oleh Penggugat I ;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui luas tanah yang dibangun Ruko tersebut;
- Bahwa Saksi tidak ingat batas – batas tanah tersebut karena saksi jarang berada di Bali dan saksi berdomisili di Jakarta ;
- Bahwa semua bahan material yang saksi kirim perolehan dananya dari Penggugat II ;
- Bahwa sampai pembangunan ruko tersebut selesai semua bahan materialnya dari saksi ;

Halaman 27 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1034/Pdt.G/2017/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi belum pernah melihat kontrak pembagian ruko tersebut tetapi saksi pernah diceritakan saja ;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui tentang masalah pembagian ruko untuk masing – masing pihak tersebut ;
- Bahwa sepengetahuan saksi ruko tersebut sekarang bermasalah karena bagian ruko untuk Penggugat I dan Penggugat II tidak diberikan oleh Tergugat ;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa sekarang yang menguasai ruko tersebut ;
- Bahwa pada saat proses pembangunan ruko tersebut saksi masih berada di Bali selain itu saksi juga bolak balik dari Jakarta ke Bali ;
- Bahwa Jenis material yang saksi kirim kelokasi pembangunan ruko tersebut tujuh puluh persennya berupa pasir, batu dan semen ;
- Bahwa pembayaran bahan material tersebut selalu dibayarkan oleh Penggugat II ;
- Bahwa selain Penggugat II tidak ada orang lain yang membayar bahan material tersebut ;
- Bahwa Sistem pembayaran bahan material tersebut kadang ditransfer kadang juga langsung dibayar dilokasi pada saat mengantar bahan material tersebut ;
- Bahwa saksi mengetahui bahwa awalnya tanah tersebut milik Tergugat kemudian ada kesepakatan dan ada barter dengan mobil alpard kemudian ada yang membangun ruko;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang memperkenalkan Penggugat I ke Penggugat II ;

Halaman 28 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1034/Pdt.G/2017/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak tahu, apakah sebelumnya antara Penggugat I, Penggugat II dan Tergugat sudah saling kenal atau belum ;
- Bahwa selama proyek pembangunan ruko tersebut saksi pernah melihat Tergugat hanya sekali saja ;
- Bahwa Saksi tidak pernah diperkenalkan kepada Tergugat, saksi hanya tahu saja kalau itu Tergugat ;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa biaya pembangunan ketiga ruko tersebut ;

Terhadap keterangan saksi tersebut masing-masing pihak akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil Sangkalannya Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengajukan bukti surat sebagai berikut

1. Foto copy NIK : 5192052503490001 atas nama Kho Tjauw Tiam, diberi tanda bukti T.1 ;
2. Foto copy Sertifikat Hak Milik No.4151 atas nama Kho Tjauw Tiam, diberi tanda bukti T.2 ;
3. Foto copy sesuai asli Tanda Terima sebuah mobil Honda City E AT Plat No. 192 AT atas nama PT. Denpasar Agung Indah Motor, diberi tanda bukti T.3 ;
4. Foto copy No. CN 630974, tgl. 16-6-2011, senilai Rp. 800.000.000,-, diberi tanda bukti T.4 ;
5. Foto copy dari foto copy Bukti Transfer Dana ke Rekening Bank Alfonsus W. Surya sebesar Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah), diberi tanda bukti T.5 ;
6. Foto copy Surat Perintah Kerja No. 001/Lfon/Bli-IM/Rk/VI/10 tanggal 02 Juni 2010, diberi tanda bukti T-6 ;

Halaman 29 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1034/Pdt.G/2017/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Foto copy Surat Pernyataan 001/SP/RK.IB/03/Dps/XII/2011 tanggal 21 Desember 2011, diberi tanda bukti T-7 ;
8. Foto copy dari Frint out Foto Ruko di Jalan Imam Bonjol No.40 Denpasar (tampak depan), diberi tanda bukti T-8 ;
9. Foto copy dari Frint out Foto Ruko di Jalan Imam Bonjol No.40 Denpasar (tampak samping), diberi tanda bukti T-9 ;

Foto copy bukti surat-surat tersebut di atas, telah dibubuhi materai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya di persidangan, bukti P3 sesuai dengan aslinya sedangkan bukti bertanda T-1,T-2 ,T-4 s/d T-7 merupakan foto copy dari foto copy dan bukti T-8 dan T-9 merupakan foto copy dari Print Out;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, Tergugat Konvensi /Penggugat Rekonvensi juga mengajukan saksi-saksi sebagai berikut :

1. Made Yulianti, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi bekerja di Perusahaan Tergugat sudah ada kurang lebih 15 tahun yang lalu yaitu mulai di akhir ditahun 2011 ;
- Bahwa Saksi bekerja di Kantor Tergugat yang bergerak dalam bidang jualbeli mobil (Show Room Mobil) yang terletak di Jalan Imam Bonjol No.104 Denpasar dan Saksi bertugas di Bagian Administrasi ;
- Bahwa saksi tahu Tergugat memiliki tanah yang berlokasi di Jalan Imam Bonjol No.140 Denpasar ;
- Bahwa saksi tahu batas-batas dari tanah yang beralamat di Jalan Imam Bonjol No.140 sebagai berikut sebelah :

Utara : Pura Keluarga ;

Selatan : Dealer Renault ;

Halaman 30 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1034/Pdt.G/2017/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Timur : Jalan Imam Bonjol Denpasar ;

Barat : Rumah Milik ;

- Bahwa Nama dari Perusahaan Tergugat adalah PT. Dewata Motor yang bergerak di Bidang Jual Beli Mobil Honda ;
- Bahwa setahu saksi tanah yang ada di Jalan Imam Bonjol No.140 Denpasar tersebut sekarang sudah berdiri 3 (tiga) unit bangunan Ruko ;
- Bahwa yang membangun ruko tersebut adalah Bapak Alfonsus W Surya;
- Bahwa Saksi mengetahui yang membangun ruko tersebut Bapak Alfonsus W Surya karena saksi pernah disuruh mentransfer uang sejumlah 800 juta oleh Tergugat tanggal 16 Nopember 2011 ke Rekening Pak Afonsius untuk pembiayaan pembangunan ruko tersebut ;
- Bahwa Setahu saksi biaya pembangunan ruko tersebut ada kurang lebih 1 miliar rupiah ;
- Bahwa setahu saksi pada tanggal 3 Maret 2011 telah diserahkan kepada Penggugat I satu mobil Honda City beserta BPKBnya dan itu nilai mobil berkisar kurang lebih 250 juta rupiah ;
- Bahwa setahu saksi yang menjadi sengketa antara Para Penggugat dengan Tergugat adalah Ruko yang beralamat di Jalan Imam Bonjol No.140 Denpasar ;
- Bahwa seingat saksi pernah mentransfer uang sebesar 800 juta rupiah ke rekening Pak Alfonsus yaitu untuk pembiayaan pembangunan ruko ;
- Bahwa Manager saksi pernah memerintahkan menyerahkan Honda City ke Pak Alfonsus dan setelah itu saksi diberikan dokumennya dan

Halaman 31 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1034/Pdt.G/2017/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ternyata ada penyerahan mobil city yaitu untuk tambahan biaya pembangunan ruko tersebut ;

- Bahwa Saksi tidak tahu pembangunan ruko tersebut ;
- Bahwa Saksi tidak tahu kapan mulai pembangunan ruko tersebut ;
- Bahwa setahu saksi pembagunan ruko tersebut selesai dibangun kurang lebih 2 tahun yang lalu ;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan yang namanya pak David ;
- Bahwa setahu saksi ruko itu terdiri dari 3 (Tiga) unit bangunan ;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui yang menempati ruko tersebut, namun saksi hanya melihat ada tulisan “ Laskar Bali “ ;
- Bahwa Saksi tidak tahu yang menempati ruko tersebut kelihatannya kosong, saksi hanya melihat ada tulisan “ Laskar Bali” diruko tersebut ;
- Bahwa Saksi tidak tahu kenapa ruko tersebut bermasalah, dan saksi hanya tahu disuruh mentransfer uang oleh Tergugat ;
- Bahwa setahu saksi bahwa Tergugat itu pernah cerita pada saksi luas tanah yang dibangun ruko tersebut luasnya kurang lebih 292 M2 ;
- Bahwa saksi tidak pernah ditunjukkan oleh Tergugat sertifikat tanah yang ada di Jalan Imam Bonjol tersebut ;
- Bahwa Saksi tidak tahu, apakah antara Pak Alfonsius W. Surya dengan Tergugat pernah bisnis lain atau tidak ;
- Bahwa seingat saksi saat disuruh transfer uang oleh Tergugat tidak ada perintah lain ;

Halaman 32 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1034/Pdt.G/2017/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tahu ada orang yang membawa bahan material ke pembangun ruko tersebut ;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat Surat Pernyataan tertanggal 21 Desember 2011 tersebut (bukti P-1) ;
- Bahwa Saksi pernah melihat Pak Alfonsus berapa kali datang ke kantornya Tergugat ;

Terhadap keterangan Saksi ini para pihak masing-masing akan menanggapi dalam Kesimpulan;

2. **Maniki Djauw.**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi mulai bekerja dengan Tergugat pada tahun 2004 dan jabatan Saksi sekarang sebagai Manager Operasional ;
- Bahwa saksi mengetahui tentang mobil Honda City milik Tergugat tersebut ;
- Bahwa Saksi sebagai manager dari perusahaan Tergugat pernah diperintahkan oleh Tergugat untuk menyerahkan satu unit mobil Honda City tersebut kepada Penggugat I ;
- Bahwa pada tahun 2011 saksi pernah diperintahkan oleh Tergugat untuk menyerahkan satu unit mobil Honda City tersebut kepada Penggugat I ;
- Bahwa serah terima satu unit mobil Honda City itu ada bukti tanda terima dengan keterangan untuk pembayaran pekerjaan proyek ;
- Bahwa Nilai satu unit mobil Honda City tersebut Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) ;

Halaman 33 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1034/Pdt.G/2017/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak mengetahui secara detail tentang proyek pembangunan 3 (tiga) unit Ruko tersebut ;
- Bahwa Saksi bekerja di dealer mobil milik Tergugat ;
- Bahwa saksi mengetahui yang menjadi sengketa dalam perkara ini adalah tentang masalah pembangunan 3 unit ruko ;
- Bahwa lokasi ruko tersebut berdekatan dengan tempat saksi bekerja ;
- Bahwa setiap hari saksi bekerja melewati ruko itu ;
- Bahwa Saksi tidak ingat kapan mulai dan kapan selesainya dibangun ruko tersebut, karena saksi selama bekerja di dealer mobil tersebut ruko itu sudah jadi ;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa pemborong ruko tersebut ;
- Bahwa sepengetahuan saksi ruko itu belum ada yang menempati dan yang saksi lihat di ruko itu hanya ada spanduk yang bertuliskan laskar bali ;
- Bahwa selama saksi melewati ruko itu saksi tidak ada melihat orang di ruko tersebut dan yang saksi lihat hanya ada spanduk ormas itu saja ;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa yang menempati ketiga unit ruko tersebut
- Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa yang mengizinkan adanya spanduk laskar bali di ruko tersebut ;
- Bahwa setahu saksi Penggugat I bekerja sebagai kontraktor ;
- Bahwa Nilai satu unit mobil Honda City yang diserahkan kepada Penggugat I adalah Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) ;

Halaman 34 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1034/Pdt.G/2017/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sepengetahuan saksi nilai satu unit mobil Honda City itu baru sebagian ongkos pembangunan ruko tersebut ;
- Bahwa sepengetahuan saksi ongkos keseluruhan borongan pembangunan ruko tersebut sekitar Rp. 1.050.000.000,- (satu milyar lima puluh juta rupiah) ;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa ongkos keseluruhan borongan pembangunan ruko itu sekitar Rp. 1.050.000.000,- (satu milyar lima puluh juta rupiah) karena saksi pernah diberitahu oleh akuntan saksi yang bernama bu Made Suryawati yang bekerja satu kantor dengan saksi ;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa luas tanah tempat pembangunan ruko tersebut ;
- Bahwa Pemilik tanah tempat pembangunan ruko tersebut adalah Tergugat ;
- Bahwa saksi pernah diceritakan bahwa tanah itu akan dibangun ruko dan untuk pembayarannya dimintai satu unit mobil Honda City tersebut ;
- Bahwa satu unit Mobil Honda City itu merupakan sebagian dari pembayaran untuk pembangunan ruko tersebut ;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah sekarang ruko tersebut sudah dijual atau belum;
- Bahwa Saksi tidak pernah diperlihatkan bukti kepemilikan tanah oleh Tergugat dan sepengetahuan saksi dari cerita bahwa tanah itu milik Tergugat yang akan dibangun ruko ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui ruko tersebut dibangun untuk siapa saja;

Halaman 35 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1034/Pdt.G/2017/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak mengetahui harga tanah dilokasi ruko tersebut ;
- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat sudah sekitar dua puluh tahun yang lalu ;
- Bahwa karena Saksi bertugas sebagai Manager operasional maka semua aktivitas operasional laporannya kepada saksi ;
- Bahwa setahu saksi Tergugat punya 3 (tiga) dealer Honda ;
- Bahwa saksi mengelola semua operasional perusahaan dan admin bertanggungjawab dengan saksi ;
- Bahwa saksi pernah di ceritakan bahwa ada tambahan pembayaran sebesar Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) untuk pembangunan proyek tersebut ;
- Bahwa yang melakukan tambahan pembayaran tersebut adalah Tergugat yang ditujukan ke rekening BCA atas nama Penggugat I ;
- Bahwa pada waktu saksi menyerahkan satu unit mobil Honda City tersebut yang menerima adalah Penggugat I ;
- Bahwa saksi menyerahkan satu unit mobil Honda City tersebut secara baik dan diterima secara baik juga oleh Penggugat I ;
- Bahwa nilai mobil Honda City yang disebutkan senilai Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) merupakan kesepakatan antara Penggugat I dengan Tergugat ;
- Bahwa yang saksi serahkan kepada Penggugat I adalah satu unit Mobil Honda City dibawah tahun 2011;
- Bahwa mobil Honda City itu lengkap dengan surat-suratnya termasuk dengan BPKB dan STNKnya ;

Halaman 36 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1034/Pdt.G/2017/PN Dps

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi diperintahkan oleh Tergugat menyerahkan Honda City itu kepada Penggugat I untuk proyek pembangunan ruko yang di Jalan Imam Bonjol tersebut ;
- Bahwa Pada waktu saksi menyerahkan satu unit mobil Honda City tersebut kepada Penggugat I pada tanda terimanya tidak ada keterangan bahwa penyerahan satu unit mobil Honda City itu untuk pembayaran atau kompensasi terhadap proyek pembangunan ruko tersebut ;
- Bahwa selain penyerahan satu unit mobil Honda City tersebut yang saksi ketahui yang diserahkan kepada Penggugat I adanya pembayaran dengan cara transfer sebesar Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) ;
- Bahwa bukti transfer uang sebesar Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) yang pernah ditunjukkan oleh akuntan saksi yang bernama bu Made Suryawati itu ;
- Bahwa transfer uang sebesar Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) itu ditujukan ke rekening Penggugat I ;

Terhadap keterangan Saksi ini para pihak masing-masing akan menanggapi dalam Kesimpulan;

Menimbang, bahwa di persidangan pihak para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah mengajukan Kesimpulan, masing-masing tanggal 30 Agustus 2018;

Menimbang, bahwa terhadap perkara ini Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat (PS) atas obyek sengketa yang hasilnya sebagaimana termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan setempat tanggal 5 Juni 2018;

Halaman 37 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1034/Pdt.G/2017/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI :

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah menyatakan bahwa Tergugat telah melakukan Wanprestasi karena tidak melaksanakan kewajibannya melakukan pemecahan dan balik nama atas tanah dan bangunan Ruko No.2 dan No.3 yang terletak di Jalan Imam Bonjol No.140 Denpasar-Bali ;

Menimbang, bahwa oleh karena diakui atau setidak-tidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut

- Bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah merupakan pemilik asal tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor (SHM) No. 4151 Ds. Pemecutan Kelod Denpasar Barat terletak di Jalan Imam Bonjol No.140 Denpasar Bali, an. Kho Tjauw Tiam dengan luas 239 M2 dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah utara berbatasan dengan : Pura (Tanah milik dari Bpk. Dewa Mayun) ;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan : Dealer Renault (dahulu dealer Hino) ;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan : Jln. Raya Imam Bonjol ;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan : Rumah milik Bpk. Anak Agung Raka Pugur ;
- Bahwa diatas tanah obyek perkara seluas 119,5 M2 oleh Penggugat II Konvensi / Tergugat II Rekonvensi telah dibangun 3 (tiga) unit Rumah Toko (RUKO);

Halaman 38 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1034/Pdt.G/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Pembangunan Ruko dimulai sekitar pertengahan Tahun 2010 dimana pengerjaan pembangunan diselenggarakan oleh Penggugat II Konvensi/Tergugat II Rekonvensi atas perintah Penggugat I Konvensi/Tergugat I Rekonvensi ;

Menimbang, bahwa adapun yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah menurut dalil Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi bahwa Pihak Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah melakukan wanprestasi karena tidak melaksanakan kewajibannya untuk melakukan pemecahan dan balik nama atas tanah dan bangunan Rumah Toko (Ruko) No. 2 dan No. 3 yang terletak di Jalan Imam Bonjol No. 140 Denpasar – Bali berdasarkan Surat Pernyataan Tergugat No. 001/SP/RK.IB/03/Dps/XII/2011 tanggal 21 Desember 2011 ;

Menimbang, bahwa pihak Tergugat Kovensi/Penggugat Rekonvensi membantah dalil Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi tersebut dengan menyatakan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Tergugat Konvensi /Penggugat Rekonvensi menolak telah terjadi kesepakatan dengan Penggugat I Konvensi/Tergugat I Rekonvensi untuk melakukan jual-beli atas sebagian tanah milik Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tersebut di atas, dengan cara “barter” dengan mobil Toyota Alphard ;
- Bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi menolak telah menerima pembayaran harga jual-beli dari Penggugat I Konvensi/Tergugat I Rekonvensi berupa sebuah mobil Toyota Alphard sebagaimana didalilkan pada point 5 gugatan ;
- Bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak pernah ada kesepakatan dengan Penggugat I Konvensi/Tergugat I Rekonvensi untuk melakukan jual-beli atas sebagian tanah milik Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tersebut di atas ;

Halaman 39 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1034/Pdt.G/2017/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi menolak bahwa tanah Sertifikat Hak Milik No.4151/Desa Pemecutan menjadi milik bersama Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan Pengugat I Konvensi/Tergugat I Rekonvensi ;
- Bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi menolak telah berjanji akan mengurus pemecahan/ pemisahan sertifikat Hak Milik No.4151/Desa Pemecutan ;
- Bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi menolak telah sepakat dengan Pengugat I Konvensi/Tergugat I Rekonvensi untuk membangun ruko di atas tanah milik Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dengan pembiayaan pihak ketiga (Penggugat II Konvensi) dengan cara membagi unit ruko yang terbangun sehingga Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi , Pengugat I Konvensi/Tergugat I Rekonvensi dan Pengugat II Konvensi/Tergugat II Rekonvensi masing-masing mendapat 1 (satu) unit ruko ;
- Bahwa tidak benar Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi melakukan wanprestasi, bahkan sesungguhnya Pengugat I Konvensi/Tergugat I Rekonvensi yang telah melakukan wanprestasi terhadap Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan merugikan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi oleh karena Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah membayar seluruh harga pemborongan namun bangunan belum diserahkan oleh Pengugat I Konvensi /Tergugat I Rekonvensi kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi padahal janji Pengugat I Konvensi/Tergugat I Rekonvensi untuk menyelesaikan pembangunan dalam waktu 5 bulan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut diatas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut :

Halaman 40 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1034/Pdt.G/2017/PN Dps

Disclaimer

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



1. Apakah benar antara Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dengan Pengugat I Konvensi/Tergugat I Rekonvensi telah terjadi kesepakatan untuk membangun ruko di atas tanah milik Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dengan pembiayaan pihak ketiga (Penggugat II) dengan cara membagi unit ruko yang terbangun sehingga Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, Penggugat I Konvensi/Tergugat I Rekonvensi dan Penggugat II Konvensi/Tergugat II Rekonvensi masing-masing mendapat 1 (satu) unit ruko ?;

2. Apakah benar Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah melakukan Wanprestasi karena tidak melaksanakan kewajibannya melakukan pemecahan dan balik nama atas tanah dan bangunan Ruko No.2 dan No.3 yang terletak di Jalan Imam Bonjol No.140 Denpasar-Bali, sesuai Surat pernyataan Tergugat No.001/SP/RK.IB/03/DPS/XII/2011 tanggal 21 Desember 2011

tersebut ? ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 283 Rbg Para Penggugat

Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi berkewajiban membuktikan hal tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti Surat berupa P-1 sampai dengan P-5 dan Saksi-Saksi yaitu IR. Joko Ketut Rahardi dan Endang Firdaus, sedangkan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk menguatkan dalil sangkalannya telah pula mengajukan bukti surat berupa T-1 sampai dengan T-9 dan 2 (dua) orang Saksi bernama Made Yulastini dan Maniki Djauw ;

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti surat maupun keterangan saksi-saksi tersebut, akan dipertimbangkan sepanjang relevan dengan pembuktian perkara ini, selebihnya akan dikesampingkan ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan apa yang telah dikemukakan Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi dan Tergugat

Konvensi/Penggugat Rekonvensi dihubungkan dengan alat bukti yang diajukan oleh para pihak tersebut, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi cukup beralasan untuk dikabulkan atau ditolak;

Menimbang, bahwa dari surat bukti yang diajukan Para Penggugat Konvensi /Para Tergugat Rekonvensi yaitu bukti surat P-1 berupa Surat Pernyataan 001/SP/RK.IB/03/Dps/XII/2011 , tanggal 21 Desember 2011 yang dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat , Penggugat I dan Penggugat II yang isinya adalah dimana Tergugat menyatakan bahwa diatas Sertifikat Hak Milik No.4151 Ds.Pemecutan Kecamatan Denpasar Barat dibangun 3 (tiga) Unit bangunan Rumah Toko (RUKO) dimana 3 unit bangunan Ruko tersebut akan dibiayai oleh David Darmawan (Penggugat II) dimana David Darmawan (Penggugat II) akan mendapatkan 1 (satu) unit Ruko sebagai Pengganti atas biaya pembangunan yang telah dikeluarkan oleh Penggugat II ,yang akan mendapat bagian Ruko yang terletak disebelah Selatan (Ruko No.3) , sedangkan Ruko yang berada ditengah (Ruko No.2 menjadi Hak dari ALFONSUS W.SURYA (Penggugat I) yang pembayaran dan pelunasannya sudah selesai serta telah diterima oleh Tergugat Kho Tjauw Tiam ;

Menimbang, bahwa oleh karena Surat Pernyataan tersebut dibuat oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan mendapat persetujuan dari Penggugat I Konvensi/Tergugat I Rekonvensi dan Penggugat II Konvensi/Tergugat II Rekonvensi maka Majelis menilai hal tersebut adalah merupakan suatu kesepakatan ;

Menimbang, bahwa kesepakatan adalah merupakan salah satu unsur untuk sahnya suatu Perjanjian ;

Halaman 42 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1034/Pdt.G/2017/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk menguji apakah pernyataan yang dibuat oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tersebut telah memenuhi syarat tentang sahnya suatu perjanjian maka Majelis mengacu pada ketentuan pasal 1320 KUHPdata yang unsur-unsurnya adalah sebagai berikut :

1. Adanya kesepakatan;
2. Kecakapan para pihak yang membuat perjanjian / perikatan
3. Suatu Hal tertentu ;
4. Causa yang halal ;

Menimbang, bahwa tentang adanya kesepakatan sebagai syarat pertama telah terlihat dari bukti P-1 yaitu antara Tergugat , Penggugat I , dan Penggugat II telah menandatangani surat Pernyataan tertanggal 21 Desember 2011;

Menimbang, bahwa dengan para pihak telah menandatangani surat Pernyataan tersebut maka para pihak telah membaca dan mengetahui isi serta maksud surat yang ditandatangani tersebut ;

Menimbang, bahwa tentang Kecakapan para pihak membuat Kesepakatan dimana Penggugat I , Penggugat II dan Tergugat telah memenuhi syarat karena sampai saat ini Penggugat I, Penggugat II dan Tergugat tersebut tidak berada dibawah pengampuan , tidak menderita sakit jiwa , pemboros sehingga Penggugat I, Penggugat II dan Tergugat adalah sebagai orang yang cakap dalam membuat suatu Perjanjian ;

Menimbang, bahwa tentang suatu hal tertentu adalah menyangkut isi dari perjanjian tersebut yaitu diatas tanah dengan sertifikat Hak Milik Nomor 4151 Ds.Pemecutan Kecamatan Denpasar Barat , Bali dibangun 3 (tiga) unit bangunan Rumah Toko (Ruko) dengan ukuran 5 X 12 meter X 3 UNIT;

Halaman 43 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1034/Pdt.G/2017/PN Dps

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa tentang syarat Causa yang halal, maka berkaitan dengan bukti P-3 yang diajukan Para Penggugat Konvensi /Para Tergugat Rekonvensi yaitu berupa Surat Tanda Terima dan dalam surat tersebut disebutkan bahwa sebuah Mobil Toyota Alphad dengan No.Pol DK 1188 IW , Nomor rangka anh. 208074954, Nomor Mesin : 2AZC 731159 beserta dokumen pendukungnya yaitu STNK dan BPKB atas nama SANIA Ria Silvatika (Istri Penggugat I) dipergunakan sebagai pembayaran sebagian Hak Milik dan atau 50 % tanah sertifikat Hak Milik (SHM) No.4151 Desa Pemecutan Kelod Denpasar Barat terletak di Jalan Imam Bonjol tepat utara Hino Motor Dealer dengan luas 239 M2 atas nama SHM Kho Tjauw Tiam ,dan mobil tersebut diterima oleh anak Tergugat yang bernama ADI ARJANA PUTRA,SH. dan tanda terima tersebut telah dicatat pada Notaris I Putu Ngurah Aryana tanggal 17 September 2012 ;

Menimbang, bahwa bukti P-3 tersebut didukung pula dengan keterangan dari Saksi yang diajukan pihak Para Penggugat Konvensi /Para Tergugat Rekonvensi bernama IR .Joko Ketut Rahadi dan Saksi Endang Firdaus yang keterangannya saling bersesuaian menerangkan : bahwa saksi-saksi tersebut mengetahui penjualan separuh tanah milik dari Tergugat Konvensi /Penggugat Rekonvensi kepada Penggugat I Kovensi/Tergugat Rekonvensi tersebut yang dipergunakan untuk membangun 3 (tiga) unit Ruko tersebut pembayaran tanahnya dilakukan dengan cara barter mobil alpard dan saksi-saksi tersebut juga pernah melihat ada surat tanda terimanya selain itu saksi juga pernah melihat mobilnya dan sepengetahuan saksi nilai jual dari setengah luas tanah tersebut adalah ± Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah)yang dibarter dengan mobil alpard tersebut ;

Menimbang, bahwa dari fakta-fakta tersebut dapat disimpulkan bahwa transaksi jual beli tanah obyek sengketa seluas 119,5 M2 dari Tergugat kepada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat I Konvensi /Tergugat I Rekonvensi dilakukan dengan cara pembayaran barter yaitu dimana Penggugat I Konvensi /Tergugat I Rekonvensi telah menyerahkan 1 (satu) unit mobil Toyota Alphard No.Pol DK 1188 IW lengkap dengan STNK dan BPKB atas nama istri Penggugat I (Sania Ria Silvatika) yang dinilai dengan harga Rp 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah) , adalah sah menurut hukum ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas maka Majelis berpendapat bahwa perjanjian yang dibuat antara Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dengan Penggugat I Konvensi/Tergugat I Rekonvensi dan Penggugat II Konvensi/Tergugat II Rekonvensi yang disaksikan oleh Liem Ming Kong dan Herwin Adi Arjuna Putra ,SE. sebagaimana tertuang dalam bukti P-1 tersebut adalah sah menurut hukum karena telah memenuhi seluruh unsur-unsur tentang syarat sahnya suatu perjanjian ;

Menimbang, bahwa oleh karena telah dinyatakan bahwa perjanjian yang dibuat oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi , Penggugat I Konvensi /Tergugat I Rekonvensi dan Penggugat II Konvensi/Tergugat II Rekonvensi adalah sah menurut hukum maka dengan mengacu pada ketentuan pasal 1338 KUHPdata maka perjanjian tersebut berlaku sebagai Undang-undang bagi mereka yang membuatnya sehingga secara hukum mengikat para pihak yang membuatnya dan harus dilaksanakan dengan etiked baik ;

Menimbang, bahwa selanjutnya dari surat bukti yang diajukan Pihak Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi yaitu bukti P-2 berupa foto copy Surat Perintah Kerja No.001/L.Fon/Bli –IM/Rk/VI/10 yang dibuat pada tanggal 2 Juni 2010 , yang dipersidangan juga oleh pihak Tergugat Konvensi diajukan sebagai bukti surat bertanda T-6 membuktikan bahwa antara Tergugat Konvensi /Penggugat Rekonvensi dan Penggugat I Konvensi/Tergugat I

Halaman 45 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1034/Pdt.G/2017/PN Dps

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonvensi telah membuat kesepakatan dengan menunjuk Penggugat II Konvensi/Tergugat II Rekonvensi sebagai Investor untuk melaksanakan pembangunan 3 (tiga) Unit Ruko yang pelaksanaannya di kerjakan oleh PT.Kertasari Pola Makmurindo (perusahaan milik Penggugat II) sehingga diterbitkan Surat Perintah Kerja oleh Penggugat I kepada Penggugat II yang diketahui oleh Tergugat dengan nilai pekerjaan sejumlah Rp 1.067.040.000,- (satu milyar Enam puluh tujuh) yang waktu pelaksanaannya mulai tanggal 07 Juni 2010 ;

Menimbang,bahwa oleh karena Penggugat II selaku Investor yang membiayai pembangunan 3 (tiga) unit Ruko tersebut bila dikaitkan dengan adanya bukti P-1 sebagaimana yang telah dipertimbangkan diatas telah pula disepakati antara Tergugat , Penggugat I dan Penggugat II masing-masing pihak akan mendapatkan 1 (satu) unit Ruko ;

Menimbang, bahwa keterangan dari Saksi IR. Joko Ketut Rahadi membenarkan bahwa antara Para Penggugat dan Tergugat ada membuat perjanjian tentang pembangunan ruko tersebut antara lain Penggugat I mendapat ruko yang ditengah, dan Penggugat II selaku yang membiayai pembangunan ruko tersebut mendapat ruko paling selatan dan Tergugat mendapat bangunan ruko yang bagian utara , bahwa Nilai keseluruhan bangunan ruko tersebut ± Rp. 1.067.040.000,- (Satu milyar enam puluh tujuh juta empat puluh ribu rupiah), saksi mengetahui bahwa semua biaya pembangunan ruko tersebut adalah berasal dari Penggugat II yang kemudian masing – masing pihak mendapatkan satu ruko ;

Menimbang,bahwa kesaksian dari Endang Firdaus didepan persidangan membenarkan pula bahwa awalnya tanah yang dibangun ruko tersebut asalnya milik Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi yang kemudian dibangun menjadi tiga unit ruko oleh Penggugat II Konvensi/Tergugat

Halaman 46 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1034/Pdt.G/2017/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

II Rekonvensi , dimana satu ruko untuk Penggugat I, satu ruko untuk Penggugat II dan satu ruko lagi untuk Tergugat , bahwa saksi pernah melihat Surat Perintah Kerja dari Penggugat I kepada Penggugat II untuk mengerjakan pembangunan ruko tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian pertimbangan diatas maka Majelis berpendapat bahwa telah terbukti antara Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dengan Penggugat I Konvensi/Tergugat I Rekonvensi dan Penggugat II Konvensi/Tergugat II Rekonvensi telah terjadi kesepakatan untuk membangun ruko di atas tanah milik Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dengan pembiayaan pihak ketiga (Penggugat II) dengan cara membagi unit ruko yang terbangun sehingga Tergugat, Penggugat I dan Penggugat II masing-masing mendapat 1 (satu) unit ruko yaitu Tergugat akan mendapatkan 1 (satu) unit Ruko Nomor 1 dibagian Utara (berbatasan dengan pura tanah milik Bapak Dewa Mayun), Penggugat I akan mendapatkan 1(satu) unit Ruko nomor 2 dibagian tengah dan Penggugat II mendapatkan 1 (satu) unit Ruko nomor 3 berbatasan dengan dealer Renault ;

Menimbang, bahwa permasalahan selanjutnya yang perlu dibuktikan adalah Apakah benar Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah melakukan Wanprestasi karena tidak menyerahkan kepada Penggugat I Konvensi/Tergugat I Rekonvensi yaitu tanah dan Rumah Toko (Ruko) No.2 bagian tengah dan juga tidak menyerahkan kepada Penggugat II Konvensi/Tergugat II Rekonvensi yaitu tanah dan Rumah Toko (Ruko) Nomor 3 (berbatasan dengan Dealer Renault) tersebut ?;

Menimbang, bahwa dari surat bukti yang diajukan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi yaitu bukti P-4 berupa Berita Acara Penyerahan Bangunan Rumah Toko yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat I dan Penggugat II tanggal 10 Desember 2012 membuktikan bahwa Penggugat II selaku pihak yang membiayai pembangunan Ruko serta selaku

Halaman 47 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1034/Pdt.G/2017/PN Dps

Disclaimer

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

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

Halaman 47



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kontraktor pembangunan 3 (tiga) unit Ruko berdasarkan Surat Perintah kerja No.001/L.Fon/Bli –IM/Rk/VI/10 yang dibuat pada tanggal 2 Juni 2010 telah selesai melaksanakan pekerjaannya pembangunan / pembuatan 3 (tiga) unit Ruko yang terletak di Jalan Imam Bonjol 140 Denpasar tersebut dan sudah menyerahkan kepada Penggugat I dalam kondisi selesai 100% dan dari fakta yang terungkap dipersidangan tidak ada yang complain atas penyelesaian bangunan ruko tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Hasil pemeriksaan setempat terhadap obyek sengketa yang dilakukan oleh Majelis Hakim pada tanggal 5 Juni 2018 sesuai dengan Berita Acara persidangan pemeriksaan setempat dilapangan ditemukan bahwa sesuai gambar Ruko huruf A yang terletak disebelah Selatan sudah dikuasai oleh Penggugat I Kovensi/Tergugat I Rekonvensi, sedangkan Ruko yang terletak dibagian tengah tidak ditemukan penghuninya akan tetapi ada ditemukan Spanduk bertuliskan Laskar Bali , sedangkan Ruko sesuai gambar huruf C yang terletak dibagian utara dikuasai oleh Tergugat namun dipergunakan untuk tempat berdagang oleh Pak Bayu ;

Menimbang, bahwa dari Saksi-saksi yang diajukan dipersidangan baik dari pihak Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi maupun Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tidak ada satupun yang mengetahui siapa yang mengijinkan memasang spanduk bertuliskan Laskar Bali pada bangunan Ruko yang terletak dibagian tengah tersebut yang merupakan bagian dari Penggugat I Konvensi/Tergugat I Rekonvensi ;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat II Kovensi/Tergugat II Rekonvensi telah melaksanakan kewajibannya dengan menyerahkan pembangunan 3 (tiga) unit pembangunan Ruko tersebut kepada Penggugat 1 Konvensi/Tergugat I Rekonvensi sebagaimana tertuang dalam bukti P-4 tersebut akan tetapi hingga kini Tergugat belum melakukan pemecahan dan balik nama terhadap tanah dan bangunan Ruko No.2 dan No.3 sebagaimana yang telah disepakati dalam Surat pernyataan No.001001/SP/RK.IB/03/Dps/XII/2011 , tanggal 21 Desember 2011 point angka

Halaman 48 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1034/Pdt.G/2017/PN Dps

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5 yaitu Pihak Pertama menyatakan bahwa biaya pemecahan, biaya balik nama dan administrasi notarial yang akan timbul dalam pelaksanaannya akan dilakukan setelah ditandatangani Berita Acara (BAP) 100 % dari ketiga ruko tersebut, dimana seluruh biaya bertanggung akan ditanggung oleh masing-masing pihak tersebut, dengan demikian perbuatan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tersebut dapat dikwalifikasi sebagai perbuatan Wanprestasi;

Menimbang, bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi baik dalam jawaban maupun dupliknya menolak /membantah dalil-dalil Para penggugat Konvensi /Para Tergugat Rekonvensi tersebut diatas;

Menimbang, bahwa dari surat-surat bukti yang diajukan Tergugat Konvensi /Penggugat Rekonvensi yaitu bukti T-1,T-2 ,T-4 dan T-5 karena merupakan foto copy dari foto copy maka sesuai dengan Yurisprudensi putusan Mahkamah Agung Nomor 112K/Pdt/1996 tanggal 17 September 1998 dalam kaedah hukumnya menegaskan bahwa Foto Copy suatu surat diserahkan oleh salah satu pihak kepersidangan Pengadilan Perdata untuk dipergunakan sebagai alat bukti Surat ternyata tanpa disertai surat aslinya untuk disesuaikan dengan surat aslinya tersebut atau tanpa dikuatkan oleh keterangan saksi dan alat bukti lainnya dalam keadaan yang demikian ini maka foto copy surat tersebut menurut hukum pembuktian acara perdata tidak dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah dalam persidangan pengadilan;

Menimbang, bahwa bukti T-6 dan T-7 yang diajukan Tergugat berupa foto copy namun surat aslinya telah pula diajukan oleh pihak Penggugat yaitu sama dengan bukti Surat P-2 dan P-3 yang telah dipertimbangkan diatas justru pembuktiannya telah mendukung kebenaran dalil-dalil gugatan Penggugat bahwa pembangunan Ruko tersebut proses pelaksanaannya diserahkan kepada Penggugat I dan setelah Penggugat I mendapatkan investor yaitu Penggugat II maka Penggugat I membuat Surat Perintah Kerja kepada

Halaman 49 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1034/Pdt.G/2017/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat II untuk melaksanakan pembangunan Rumah toko (Ruko) tersebut yang pelaksanaannya di kerjakan oleh PT. Kertasari Pola Makmurindo (perusahaan milik dari Penggugat II selaku investor) berdasarkan Surat Perintah Kerja No. 001/Lfon/Bli-IM/Rk/VI/10 tanggal 2 Juni 2010 dan kerjasama antara Penggugat I dan Penggugat II tersebut diketahui oleh Tergugat ;

Menimbang, bahwa dari saksi yang diajukan pihak Tergugat yaitu Saksi **Made Yuliastini**, yang merupakan karyawan dari pada Tergugat menerangkan bahwa saksi tahu Tergugat memiliki tanah yang berlokasi di Jalan Imam Bonjol No.140 Denpasar sekarang sudah berdiri 3 (tiga) unit bangunan Ruko dan sepengetahuan Saksi bahwa yang membangun ruko tersebut adalah Bapak Alfonsus W Surya karena saksi pernah disuruh mentransfer uang sejumlah 800 juta oleh Tergugat tanggal 16 Nopember 2011 ke Rekening Pak Afonsius untuk pembiayaan pembangunan ruko tersebut , disamping itu pula pada tanggal 3 Maret 2011 telah diserahkan kepada Penggugat I satu mobil Honda City beserta BPKBnya dan itu nilai mobil berkisar kurang lebih 250 juta rupiah ;

Menimbang, bahwa keterangan dari Saksi **Maniki Djauw**, yang juga merupakan karyawan dari Tergugat menerangkan bahwa Saksi sebagai manager dari perusahaan Tergugat pernah diperintahkan oleh Tergugat pada tahun 2011 untuk menyerahkan satu unit mobil Honda City tersebut kepada Penggugat I , bahwa serah terima satu unit mobil Honda City itu ada bukti tanda terima dengan keterangan untuk pembayaran pekerjaan proyek , bahwa Nilai satu unit mobil Honda City tersebut Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) , bahwa Saksi mengetahui bahwa ongkos keseluruhan borongan pembangunan ruko itu sekitar Rp. 1.050.000.000,- (satu milyar lima puluh juta rupiah) karena saksi pernah diberitahu oleh akuntan saksi yang bernama bu Made Suryawati yang bekerja satu kantor dengan saksi , Bahwa pada waktu

Halaman 50 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1034/Pdt.G/2017/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

saksi menyerahkan satu unit mobil Honda City tersebut yang menerima adalah Penggugat I ;

Menimbang, bahwa dari keterangan 2 (dua) orang Saksi yang diajukan pihak Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tersebut dihubungkan dengan bukti T-3 tersebut menurut penilaian Majelis belum cukup membuktikan bahwa penyerahan 1 (satu) unit Mobil Honda City yang dinilai seharga Rp 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) dan uang sejumlah Rp 800 . 000.000,- yang ditransfer Tergugat melalui Bank BCA kedalam Rekening Penggugat I tersebut tidak jelas peruntukannya apakah dipergunakan untuk pembayaran 3 unit Ruko ditempat obyek sengketa di Jalan Imam Bonjol ataukah pembangunan Ruko ditempat lain oleh karena antara Penggugat I dan Tergugat sudah lama menjalin hubungan bisnis disamping itu pula ongkos keseluruhan borongan pembangunan ruko itu sekitar Rp. 1.050.000.000,- (satu milyar lima puluh juta rupiah) yang diterangkan oleh saksi Tergugat tersebut kontradiktif dengan jumlah borongan sebagaimana yang tertuang dalam bukti P-1 dan P-2 yaitu sejumlah Rp 1.067.040.000,- (satu milyar Enam puluh tujuh) dan bertentangan pula dengan isi dari Surat Pernyataan yang telah disepakati oleh Tergugat , Penggugat 1 dan Penggugat II yang menyatakan bahwa yang membiayai pembangunan ketiga unit Ruko tersebut adalah Penggugat II ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka keterangan saksi-saksi Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi tersebut haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat –alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana yang telah dipertimbangkan diatas dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian Majelis Hakim berpendapat bahwa Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi telah dapat membuktikan dalil gugatannya bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah melakukan

Halaman 51 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1034/Pdt.G/2017/PN Dps

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

wanprestasi karena tidak melaksanakan kewajibannya melakukan pemecahan dan balik nama atas tanah dan bangunan Ruko No.2 dan No.3 yang terletak di Jalan Imam Bonjol No.140 Denpasar-Bali, sebagaimana Surat Pernyataan Tergugat No.001/SP/RK.IB/03/Dps/XII/2011 tanggal 21 Desember 2011 tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka tuntutan Para penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi pada petitum angka 8 beralasan hukum dan dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum angka 8 yang merupakan tuntutan pokok gugatan Para Penggugat Konvensi /Para Tergugat Rekonvensi dikabulkan maka petitum angka 6 dan 7 beralasan hukum pula untuk dikabulkan dengan sedikit perbaikan dalam amar putusan sehingga dalam perbaikannya terbaca sebagaimana dalam amar putusan dibawah nanti ;

Menimbang, bahwa tuntutan Para penggugat Konvensi /Para Tergugat Rekonvensi pada petitum ke-3 agar menyatakan sah dan berharga Surat Perintah Kerja No.001/L.fon /Bli-IM/Rk/VI/10, tanggal 2 Juni 2010 , petitum 4 agar menyatakan sah dan berharga Surat Pernyataan Tergugat No.001/SP/RK.IB/03/Dps/XII/2011 tanggal 21 Desember 2011 dan petitum angka 5 menyatakan sah dan berharga Berita Acara Penyerahan (BAP) bangunan Rumah Toko (Ruko) tanggal 10 Desember 2012 , tidak beralasan hukum karena bukti surat surat tersebut dipergunakan sebagai bahan hukum untuk dianalisis dalam pembuktian perkara in casu sehingga tidak perlu dinyatakan sah atau tidaknya dalam amar putusan dan berhubungan dengan itu gugatan petitum ke-3,4 dan ke-5 patut ditolak ;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 9 yaitu untuk menghukum Tergugat membayar kerugian materiil kepada Penggugat I dan Penggugat II yaitu masing-masing uang sejumlah Rp 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) karena Para Penggugat tidak dapat membuktikan secara terperinci adanya kerugian tersebut maka petitum angka 9 tersebut tidaklah beralasan hukum oleh karenanya harus ditolak;

Halaman 52 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1034/Pdt.G/2017/PN Dps



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan Penggugat pada petitum angka 10 yaitu agar menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Imam Bonjol No. 140 Denpasar Bali dengan sertifikat Hak Milik (SHM) No.4151 seluas 351 M2 atas nama Kho Tjauw Tiam Majelis mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa dalam buku Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Buku II, Mahkamah Agung RI, 1998, halaman 122 disebutkan bahwa salah satu syarat melaksanakan sita conservatoir adalah harus ada sangka yang beralasan, bahwa Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi sedang berdaya upaya mengalihkan untuk menghindari gugatan Para penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi tetapi permohonan dalam tindakan pendahuluan in casu tidak disertai adanya syarat dimaksud dan lagi pula Majelis tidak melakukan penyitaan terhadap obyek sengketa dimaksud oleh karena itu maka tuntutan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi pada petitum ke-10 tersebut tidak beralasan hukum sehingga patut dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa dalam petitum gugatan angka 11 agar menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (dwang som) sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari jika Tergugat lalai melaksanakan isi putusan perkara ini terhitung sejak putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap maka Majelis Hakim menilai bahwa tuntutan tersebut tidak beralasan hukum oleh karena apabila perkara ini sudah mempunyai kekuatan hukum tetap dan tergugat tidak bersedia melaksanakan putusan tersebut secara sukarela , maka pelaksanaan putusan tersebut dapat dimohonkan kepada Pengadilan untuk melaksanakan eksekusinya (Bandingkan Yurisprudensi putusan Mahkamah Agung R.I. No. 1346 K / Pdt / 1991 , tanggal 14 Maret 1961) ;

Halaman 53 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1034/Pdt.G/2017/PN Dps

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka petitum angka 11 tersebut haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa tentang tuntutan Penggugat pada petitum angka 13 yaitu agar Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaarbijvoorraad*) meskipun ada perlawanan banding, kasasi, maupun verzet , maka tentang tuntutan ini Majelis mempertimbangkan : bahwa berdasarkan surat-surat bukti yang diajukan oleh Para Penggugat , telah ternyata terhadap ketentuan pasal 191 Rbg , Surat Edaran Mahkamah Agung R.I. No.3 Tahun 2000 Yo Surat Edaran Mahkamah Agung R.I. No. 4 Tahun 2001 tentang permasalahan Putusan serta merta belum sepenuhnya terpenuhi maka tuntutan agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun diadakan bantahan , banding ataupun kasasi haruslah dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa apabila ditelusuri kembali rangkaian pertimbangan hukum dari awal sampai sejauh ini, kiranya jelas bahwa gugatan para Penggugat konvensi/Para Tergugat Rekonvensi masing-masing dikabulkan untuk sebagian dan ditolak untuk selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSI ;

Menimbang, bahwa adapun maksud gugatan Penggugat Rekonvensi /Tergugat Konvensi adalah sebagaimana tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian dalam putusan ini maka segala sesuatu yang telah dipertimbangkan dalam konvensi sepanjang relevant maka secara mutatis mutandis dianggap telah turut dipertimbangkan dan dianggap satu kesatuan yang bulat dan utuh dalam pertimbangan putusan dalam Rekonvensi ini ;

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi pada pokoknya mengajukan gugatan rekonvensi adalah agar menyatakan Tergugat I



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonvensi melakukan Wanprestasi kepada Penggugat Rekonvensi /Tergugat Konvensi dalam melaksanakan pembangunan Ruko diatas tanah milik Penggugat Rekonvensi /Tergugat Konvensi yang terletak di Jalan Imam Bonjol No.140 Denpasar ;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti yang diajukan Penggugat Rekonvensi / Tergugat Konvensi dipersidangan baik dari bukti surat maupun saksi-saksi sebagaimana telah dipertimbangkan dalam gugatan Konvensi tidak terbukti bahwa pernah terjadi adanya hubungan hukum kontrak kerja pembangunan 3(tiga) unit Ruko antara Penggugat I dengan Tergugat , dengan demikian maka tuntutan Pengggugat agar menyatakan Tergugat I melakukan wanprestasi kepada Penggugat Rekonvensi /Tergugat Konvensi karena tidak melaksanakan pembangunan Ruko diatas tanah milik Penggugat Rekonvensi /Tergugat Konvensi yang terletak di Jalan Imam Bonjol No.140 Denpasar adalah tidak beralasan hukum oleh karenanya maka tuntutan tersebut harus dinyatakan ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena tuntutan pokok gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi agar menyatakan Penggugat I Konvensi /Tergugat I Rekonvensi melakukan wanprestasi ditolak maka tidak ada lagi urgensinya untuk mempertimbangkan lebih jauh tuntutan lainnya / selebihnya dari gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi tersebut oleh karenanya maka tuntutan selain / selebihnya haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa jika ditelusuri uraian pertimbangan di atas, ternyata bahwa gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi ditolak seluruhnya ;

DALAM KONVENSI DAN DALAM REKONVENSI :

Halaman 55 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1034/Pdt.G/2017/PN Dps

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat dalam Konvensi dikabulkan sebagian sedangkan tuntutan gugatan Rekonvensi Penggugat Rekonvensi/ Tergugat Konvensi ditolak seluruhnya maka pihak Penggugat Rekonvensi/Tergugat konvensi berada dipihak yang dikalahkan maka haruslah dibebankan untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 2.126.000,-(dua juta seratus dua puluh enam ribu rupiah) ;

Memperhatikan pasal Pasal 157 RBg dan 1243 KUHPerdata , , Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor: 49 Tahun 2009 Tentang Peradilan Umum dan ketentuan pasal-pasal lain yang bersangkutan dengan perkara ini ;

M E N G A D I L I :

DALAM KONVENSI

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat Konvensi / Para Tergugat Rekonvensi untuk sebagian ;
2. Menyatakan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah melakukan wanprestasi karena tidak menyerahkan kepada Penggugat I Konvensi/Tergugat I Rekonvensi yaitu tanah dan Rumah Toko (Ruko) No.2 bagian tengah dan juga tidak menyerahkan kepada Penggugat II Konvensi/Tergugat II Rekonvensi yaitu tanah dan Rumah Toko (Ruko) Nomor 3 (berbatasan dengan Dealer Renault) tersebut sebagaimana Surat Pernyataan Tergugat No.001/SP/RK.IB/03/Dps/XII/2011 tanggal 21 Desember 2011 ;
3. Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk menyerahkan kepada Penggugat I Konvensi/Tergugat I Rekonvensi yaitu tanah dan rumah toko (Ruko) nomor 2 (bagian tengah) ;
4. Menghukum kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk menyerahkan kepada Penggugat II Konvensi/Tergugat II Rekonvensi yaitu



tanah dan rumah toko (Ruko) nomor 3 (berbatasan dengan dealer Renault)

5. Menolak gugatan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk selain dan selebihnya ;

DALAM REKONVENSI ;

Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi /Tergugat Konvensi tersebut untuk seluruhnya ;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI ;

Menghukum Tergugat Konvensi /Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 2.126.000,-(dua juta seratus dua puluh enam ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam Sidang Pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar, pada hari Kamis , tanggal 4 Oktober 2018, oleh **IDA AYU NYOMAN ADNYADEWI, SH., MH** sebagai Hakim Ketua, **I DEWA MADE BUDI WATSARA, SH., MH** dan **SRI WAHYUNI ARININGSIH, SH. MH.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada **hari KAMIS , tanggal 11 OKTOBER 2018** dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua tersebut didampingi Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh **I WAYAN DERESTA, SH.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut, dihadiri oleh Kuasa Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi dan Kuasa Tergugat Konvensi /Penggugat Rekonvensi ;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

T.t.d.

T.t.d.

I DEWA MD.BUDI WATSARA,SH.MH. IDA AYU NYM. ADNYADEWI ,SH.,MH

T.t.d.



SRI WAHYUNI ARININGSIH,SH.MH

Panitera Pengganti,
T.t.d.

I WAYAN DERESTA, SH.

Perincian biaya:

1.	Pendaftaran	Rp. 30.000,-
2.	Biaya Proses	Rp. 50.000,-
3.	Biaya panggilan	Rp. 1.275.000,-
4.	Biaya PNBP	Rp. 10.000,-
5.	Pemeriksaan Setempat	Rp. 750.000,-
6.	Materai putusan	Rp. 6.000,-
7.	Redaksi putusan	Rp. 5.000,-

Jumlah Rp. 2.126.000,-
(dua juta seratus dua puluh enam ribu rupiah)

CATATAN :

Dicatat disini bahwa pada **hari : Selasa, tanggal 23 Oktober 2018 Kho Tjauw Tiam (Tergugat) telah menyatakan banding** terhadap Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 1034/Pdt.G/2017/PN Dps tanggal 11 Oktober 2018.-

Panitera Pengganti,

Halaman 58 dari 60 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1034/Pdt.G/2017/PN Dps



T.t.d.

I WAYAN DERESTA,

SH