



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SALINAN

PUTUSAN

NOMOR 15 / PDT / 2017 / PT. DPS

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.

Pengadilan Tinggi Bali, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam Peradilan Tingkat Banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

THOMAS HELMUT SCHMIDT, laki-laki, Warga Negara Jerman, pekerjaan swasta, Parspor Nomor : C4JNHWV94, saat ini bertempat tinggal di Jalan Werkudara No. 535, Kuta, Legian 80361, yang dalam hal ini telah memilih domisili hukum pada alamat Kantor Kuasa Hukumnya, yaitu : **YOHANES SIMON TROMBINE, SH dan BENEDIKTUS MICHAEL SEBASTIANUS B, S.H.**, Para Advokat yang berkantor pada FTW Law Firm, beralamat di Jalan Tegal Wangi, Gang Swastiastu No. 11, Sesetan, Denpasar, bertindak berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Nopember 2016, semula **PENGGUGAT**, sekarang sebagai **PEMBANDING** ;

L a w a n :

1. **MARIA QUARYANTI SETIA PUTRI**, Warga Negara Indonesia, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor : 5103055407690011, pekerjaan karyawan swasta, beralamat sesuai KTP, Banjar Sari Karya Ungasan, Desa/Kelurahan Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan,

Halaman 1 dari 33 Putusan Nomor 15/PDT/2017/PTDPS



Kabupaten Badung, diwakili oleh Kuasanya bernama : 1. I

KETUT NGURAH WIRAKUSUMA, SH.,MH., 2. I PUTU GEDE DARMAWAN, SH.,MH., 3. AGUS GUNAWAN PUTRA, SH., 4. THESY OCTARINI SIREGAR, SH., 5. I GUSTI NGURAH BUDI WARDHIANA, SE, SH.,MKn, 6. KADE RICHA MULYAWATI, SH.,MH., Advokat-advokat yang berkantor pada **AWP LAW OFFICE** , yang beralamat di Dewata Centro Building 2nd Floor, Kav. A-10, Jalan Teuku Umar No. 220 Denpasar, Bali, bertindak berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 01 Desember 2016, semula **TERGUGAT I** , sekarang sebagai **TERBANDING I** ;

2. **PT. GARUDA ADHIMATRA INDONESIA**, sebuah Perseroan Terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia, berkedudukan di Kabupaten Badung, beralamat di Garuda Wisnu Kencana (GWK) Jalan Raya Uluwatu, Desa Ungasan, Kabupaten Badung, Bali, diwakili oleh Kuasanya bernama : 1. **LUCIA RATIH ANDINI, SH., 2. IBNU ALI TANTRI, SH., 3. TOMMY FAHRIZAL, SH., 4. RISYAD ARHAMULLAH, SH., 5. RAYZA HINDARSIN, SH.,** Para Staff Legal dan Advokat **PT. GARUDA ADHIMATRA INDONESIA**, semuanya berkewarganegaraan Indonesia, memilih domisili hukum yang beralamat di Garuda Wisnu Kencana (GWK) Culture Park Jalan Uluwatu, Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Bali, bertindak berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 29 Agustus 2016, semula **TERGUGAT II** , sekarang sebagai **TERBANDING II** ;



3. Pemerintah Republik Indonesia Cq. Menteri Agraria/Kepala

Badan Pertanahan Nasional di Jakarta Cq. Kepala

Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi

Bali di Denpasar, Cq. Kepala Kantor Badan Pertanahan

Kabupaten Badung, beralamat di Jalan Dewi Saraswati

No. 3 Seminyak, Kuta, Badung, diwakili oleh Kuasanya

bernama : 1. I MADE DAGING.A.Ptnh, M.H, NIP :

19690818 199103 1 004, Jabatan Kepala Sub Seksi

Sengketa, Konflik dan Perkara, 2. GEDE YUDA

SETIAWAN, SH., NIP : 19850423 200903 1 001,

Pangkat/Golongan : Penata Muda Tk.I (III/b), Jabatan :

Kepala Sub Seksi Perkara, 3. I GUSTI AGUNG WAYAN

SUPRASTA, SH, NIP : 19581231 198003 1 229, Jabatan

Kepala Sub Seksi Sengketa dan Konflik, 4. ANAK AGUNG

SRI PARTAMI, SH., NIP : 19631112 198301 2 001,

Pangkat/Golongan : Penata Tk.I (III/d), Jabatan : Analis

Permasalahan Pertanahan Seksi Sengketa, Konflik pada

Kantor Pertanahan Kabupaten Badung, bertindak

berdasarkan Surat Tugas Nomor : 2939/ST/13-

51.03.100/VI/2016, tertanggal 17 Juni 2016, semula

TURUT TERGUGAT , sekarang sebagai TURUT

TERBANDING ;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Telah membaca berkas perkara dan semua surat yang berhubungan dengan perkara ini ;



TENTANG DUDUK PERKARANYA :

Mengutip serta memperhatikan semua uraian tentang hal-hal yang tercantum dalam surat gugatan tertanggal 3 Juni 2016 yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa berawal dari Tergugat I yang membeli sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 3907, menurut Surat Ukur tertanggal 12 Oktober 1999 Nomor: 434/1999 seluas 1.450 M2 (seribu empat ratus lima puluh meter persegi), terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Sertifikat Hak Milik saat itu tercatat atas nama: Drs. I Made Suda Artama (*pemilik asal*);
2. Bahwa untuk membeli dan membayar tanah yang dibeli oleh Tergugat I tersebut di atas, Tergugat I telah meminjam uang sebesar Rp 1.609.500.000,00 (satu milyar enam ratus sembilan juta lima ratus ribu Rupiah) dari Penggugat sebagaimana dituangkan dalam Akta Pengakuan Hutang Dengan Memakai Jaminan No. 120 tertanggal 22 September 2011 yang dibuat di hadapan Eddy Nyoman Winarta, S.H., notaris di Kuta, Badung (selanjutnya dalam gugatan ini disebut sebagai **"Akta Pengakuan Hutang"**) di mana Penggugat sebagai Pihak Pertama (Yang Menghutangkan/Kreditur) dan Tergugat I sebagai Pihak Kedua (Yang Berhutang/Debitur),
Bukti P-1 ;

3. Bahwa uang yang digunakan untuk pembayaran tanah yang dibeli oleh Tergugat I tersebut dikirim oleh Penggugat melalui 2 (dua) kali transfer bank yakni masing-masing:
 - a. Pada tanggal 15 Juni 2011 sebesar AUD 100,000 (seratus ribu Dollar Australia) atau setara USD 107,357 (seratus tujuh ribu tiga ratus lima puluh tujuh Dollar Amerika), **Bukti P-2a ;**



b. 24 Agustus 2011 sebesar AUD 65,000 (enam puluh lima ribu Dollar Australia) atau setara dengan USD 68,399 (enam puluh delapan ribu tiga ratus sembilan puluh sembilan Dollar Amerika), **Bukti P-2b** ;

Sehingga total seluruhnya adalah sebesar AUD 165,000 (seratus enam puluh lima ribu Dollar Australia) atau setara dengan USD 175,756 (seratus tujuh puluh lima ribu tujuh ratus lima puluh enam Dollar Amerika) ;

Serta termasuk uang tunai sebesar USD 15.700 ;

Dan seluruh uang tersebut di atas digunakan membayar pembelian tanah yang dibeli oleh Tergugat I tersebut di atas ;

4. Bahwa selanjutnya berdasarkan Akta Pernyataan dan Kuasa Nomor: 121 tertanggal 22 September 2011 yang dibuat di hadapan Eddy Nyoman Winarta, S.H., notaris di Kuta, Badung, Tergugat I juga telah mengakui dan menyatakan bahwa uang untuk membeli tanah yang dibelinya berasal dari uang pribadi Penggugat, dan untuk itu Tergugat I memberi kuasa menjual, mengoperkan dan/atau dengan jalan lain melepaskan hak atas tanah dan bangunan di atasnya kepada Penggugat yang mana kuasa tersebut akan dituangkan dalam sebuah akta tersendiri, **Bukti P-3** ;

5. Bahwa berdasarkan pasal 3 Akta Pengakuan Hutang, diatur **bahwa pengembalian hutang tersebut dilakukan oleh Tergugat I atas penagihan Penggugat, yang mana jumlah hutang hanya bisa dibayar kembali melalui hasil penjualan tanah dan benda-benda yang ada di atasnya (Tanah Jaminan); dan penjualan tanah (Tanah Jaminan) tersebut dilakukan oleh Penggugat, vide Pasal 3 Bukti P-1** ;

6. Bahwa selanjutnya sesuai pasal 4 Akta Pengakuan Hutang, untuk menjamin pengembalian dan pelunasan seluruh hutangnya sebesar Rp. 1.609.500.000,00 (satu milyar enam ratus sembilan juta lima ratus ribu



Rupiah) tersebut di atas kepada Pihak Pertama/Yang Menghutangkan/Kreditur (Penggugat), Pihak Kedua/Yang Berhutang/Debitur (Tergugat I) memberikan jaminan berupa tanah yang dibelinya tersebut di atas dengan mendaftarkan Hak Tanggungan atas tanah jaminan tersebut pada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Badung (Turut Tergugat) termasuk memberikan kuasa-kuasa yang mana kuasa-kuasa tersebut merupakan bagian mutlak dan tidak dapat dipisahkan dari Akta Pengakuan Hutang dan tidak akan batal atau dapat dibatalkan karena apapun juga, **vide pasal 4 Bukti P-1**;

Bahwa selanjutnya setelah proses jual beli dan balik nama atas tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 3907, menurut Surat Ukur tertanggal 12 Oktober 1999 Nomor: 434/1999 seluas 1.450 M2 (seribu empat ratus lima puluh meter persegi), terletak di Desa Ungasan yang dibeli oleh Tergugat I dengan uang pinjaman dari Penggugat telah selesai dan dibalik nama atas nama Maria Quaryanti Setia Putri (Tergugat I), kemudian atas tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 3907, menurut Surat Ukur tertanggal 12 Oktober 1999 Nomor: 434/1999 seluas 1.450 M2 (seribu empat ratus lima puluh meter persegi), terletak di Desa Ungasan, Sertifikat Hak Milik tercatat atas nama: Maria Quaryanti Setia Putri (Tergugat I) tersebut berdasarkan Akta Pemasangan Hak Tanggungan Nomor: 539/2011 tanggal 15 November 2011 yang dibuat di hadapan Eddy Nyoman Winarta, S.H., notaris di Kuta, Badung, dipasang dan didaftarkan dengan Hak Tanggungan No. 6555/2011 di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Badung (selanjutnya dalam gugatan ini disebut sebagai "**Tanah Jaminan**");

7. Bahwa sehubungan dengan pemberian kuasa-kuasa yang tercantum dalam pasal 4 Akta Pengakuan Hutang, Tergugat I memberikan kuasa-kuasa kepada Penggugat sebagai berikut:



- a. Akta Kuasa Menjual Nomor: 122 tertanggal 22 September 2011, yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Eddy Nyoman Winarta, S.H., notaris di Kuta, Badung, **Bukti P-4a** ;
 - b. Akta Kuasa Menyewakan Nomor: 123 tertanggal 22 September, yang dibuat di tandatangani di hadapan Eddy Nyoman Winarta, S.H., notaris di Kuta, Badung, **Bukti P-4b** ;
8. Bahwa berdasarkan pasal 5 Akta Pengakuan Hutang, diatur bahwa seluruh pinjaman harus dibayar dengan seketika dan sekaligus dapat ditagih tanpa mengindahkan peraturan pembayaran yang telah ditetapkan (vide pasal 5 Bukti P-1) apabila Pihak Kedua (*Tergugat I*) lalai memenuhi kewajiban-kewajiban yang telah tercantum dalam Akta Pengakuan Hutang dan/atau tambahan dan/atau dokumen-dokumen jaminan atau apabila Pihak Kedua tidak dapat memenuhi kewajibannya seperti dimaksud dalam Akta Pengakuan Hutang ini dan/atau tambahan lainnya dan/atau dokumen jaminan;
9. Bahwa sisa hutang Tergugat I kepada Penggugat yang belum dilunasi oleh Tergugat I kepada Penggugat, yang berdasarkan perhitungan Penggugat adalah sebesar USD 138,796.05 (seratus tiga puluh delapan ribu tujuh ratus sembilan puluh enam Dollar Amerika setengah sen) atau setara dengan Rp 1.180.182.813,15 (satu milyar seratus delapan puluh juta seratus delapan puluh dua ribu delapan ratus tiga belas Rupiah lima belas sen) (sesuai dengan nilai tukar uang di Bank Indonesia per tanggal 24 Agustus 2011 yakni 1 USD = Rp. 8.503,-) ;

Bahwa perhitungan yang digunakan dalam gugatan ini adalah dalam bentuk mata uang dollar Amerika Serikat karena semata-mata menyesuaikan dengan fakta perhitungan dan pembayaran yang dibuat dan diserahkan oleh Tergugat I kepada Penggugat ;



10. Bahwa pada awal bulan Februari 2016 Penggugat mengetahui bahwa Tanah Jaminan telah dialihkan oleh Tergugat I kepada Tergugat II, sementara hutang Tergugat I kepada Penggugat belum seluruhnya dilunasi, kemudian berdasarkan keterangan lisan dari Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Badung (Turut Tergugat), bahwa Tanah Jaminan tersebut telah dialihkan oleh Tergugat I kepada Tergugat II melalui sebuah perjanjian tukar menukar pada tahun 2012 ;

11. Bahwa objek dari sebuah perikatan adalah prestasi yakni: *untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu* ;

Bahwa memperhatikan ketentuan pasal 3 Akta Pengakuan Hutang, Tanah Jaminan hanya dapat dijual dan hasilnya adalah untuk pelunasan hutang Tergugat I (Debitur) kepada Penggugat (Kreditur) dan yang berhak menjual Tanah Jaminan adalah Penggugat (Kreditur), sehingga dengan fakta hukum bahwa Tanah Jaminan telah dialihkan melalui Perjanjian Tukar Menukar oleh Tergugat I kepada Tergugat II dan bukannya melalui Perjanjian Jual Beli yang seharusnya dilakukan oleh Penggugat sebagaimana isi pasal 3 Akta Pengakuan Hutang, maka jelaslah Tergugat I telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi dengan tidak memenuhi ketentuan pasal 3 Akta Pengakuan Hutang yakni Tergugat I telah mengalihkan Tanah Jaminan kepada Tergugat II dan tidak juga melakukan pelunasan hutangnya kepada Penggugat, sehingga perbuatan wan prestasi Tergugat I tersebut telah merugikan Penggugat;

12. Bahwa oleh karena tindakan wan prestasi Tergugat I yang tidak memenuhi ketentuan pasal 3 Akta Pengakuan Hutang dan tidak juga melunasi hutangnya kepada Penggugat, maka sesuai pasal 5 Akta Pengakuan Hutang, Penggugat menggunakan haknya untuk menagih Tergugat I untuk melunasi hutangnya secara seketika dan sekaligus, yang mana penagihan tersebut



dilakukan Penggugat melalui kuasa hukumnya dengan mengirimkan somasi berupa Surat Permintaan Pelunasan Sisa Hutang tertanggal 4 Mei 2016 agar Tergugat I melunasi sisa hutangnya sebesar USD 138,796.05 (seratus tiga puluh delapan ribu tujuh ratus sembilan puluh enam Dollar Amerika setengah sen) atau setara dengan Rp 1.180.182.813,15 (satu milyar seratus delapan puluh juta seratus delapan puluh dua ribu delapan ratus tiga belas Rupiah lima belas sen) pada tanggal 9 Mei 2016, namun sampai dengan batas akhir hari pembayaran 9 Mei 2016 tersebut, Tergugat I tidak juga melunasi sisa hutangnya tersebut kepada Penggugat bahkan tidak merespon surat somasi tersebut, sehingga sesuai dengan ketentuan pasal 1238 KUH Perdata Tergugat I telah dinyatakan lalai untuk memenuhi kewajibannya melunasi hutangnya kepada Penggugat;

13. Bahwa oleh karena Tergugat I telah melakukan wanprestasi yakni tidak memenuhi ketentuan pasal 3 Akta Pengakuan Hutang dan tidak juga melunasi sisa hutangnya sebesar USD 138,796.05 (seratus tiga puluh delapan ribu tujuh ratus sembilan puluh enam Dollar Amerika setengah sen) atau setara dengan Rp 1.180.182.813,15 (satu milyar seratus delapan puluh juta seratus delapan puluh dua ribu delapan ratus tiga belas Rupiah lima belas sen) kepada Penggugat, maka sangat beralas hukum tanah jaminan yang telah dialihkan oleh Tergugat I kepada Tergugat II melalui Perjanjian Tukar Menukar adalah tetap menjadi tanah jaminan dengan hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan hutang Tergugat I kepada Penggugat sehingga Perjanjian Tukar Menukar atas tanah jaminan yang dibuat oleh dan antara Tergugat I dan Tergugat II adalah cacat hukum dan patut dibatalkan oleh majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo dan memerintahkan Turut Tergugat (dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Badung) untuk mencatatkan kembali tanah yang menjadi obyek



Perjanjian Tukar Menukar antara Tergugat I dan Tergugat II yakni tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 3907, menurut Surat Ukur tertanggal 12 Oktober 1999 Nomor: 434/1999 seluas 1.450 M2 (seribu empat ratus lima puluh meter persegi), terletak di Desa Ungasan, Sertifikat Hak Milik tercatat atas nama: Maria Quaryanti Setia Putri sebagai tanah jaminan dengan Hak Tanggungan Nomor: 6555/2011 di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Badung yang dibuat berdasarkan Akta Pemasangan Hak Tanggungan Nomor: 539/2011 tanggal 15 November 2011 yang dibuat di hadapan Eddy Nyoman Winarta, S.H., notaris di Kuta, Badung;

14. Bahwa berdasarkan penjelasan ketentuan pasal 2 UU Nomor 4 Tahun 1996 Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang menyatakan: *"Hak Tanggungan membebani secara utuh obyek Hak Tanggungan dan setiap bagian daripadanya, dilunasinya sebagian dari utang yang dijamin tidak berarti terbebasnya sebagian obyek Hak Tanggungan dari beban Hak Tanggungan untuk sisa utang yang belum dilunasi"*;

Sehingga berdasarkan penjelasan ketentuan pasal 2 UU Nomor 4 Tahun 1996 di atas, maka meski sebagian utang Tergugat I sudah dilunasi kepada Penggugat, tidak berarti tanah jaminan tersebut bebas dari Hak Tanggungan sehingga dapat dialihkan oleh Tergugat I selayaknya bukan tanah jaminan yang terpasang Hak Tanggungan ;

15. Bahwa dengan tindakan wan prestasi yang telah dilakukan oleh Tergugat I tersebut di atas maka Penggugat mengalami kerugian dengan perincian kerugian sebagai berikut :



a. Kerugian Materiil:

1. Sisa hutang yang belum dibayarkan sebesar USD 138,796.05 (seratus tiga puluh delapan ribu tujuh ratus sembilan puluh enam Dollar Amerika setengah sen) atau setara dengan Rp 1.180.182.813,15 (satu milyar seratus delapan puluh juta seratus delapan puluh dua ribu delapan ratus tiga belas Rupiah lima belas sen);
2. Biaya Jasa Pengacara untuk mengurus termasuk mengajukan gugatan ini guna penyelesaian masalah ini sebesar Rp. 140.000.000,- (seratus empat puluh juta Rupiah) ;
3. Bunga Moratoir yakni bunga karena Debitur (Tergugat I) alpa atau lalai membayar hutangnya yakni sebesar 6.75 % per tahun dari sisa hutang Tergugat I sebesar USD 138,796.05 (seratus tiga puluh delapan ribu tujuh ratus sembilan puluh enam Dollar Amerika setengah sen) atau setara dengan Rp 1.180.182.813,15 (satu milyar seratus delapan puluh juta seratus delapan puluh dua ribu delapan ratus tiga belas Rupiah lima belas sen) yang dihitung sejak tanggal Tergugat I lalai melunasi sisa hutangnya yakni tanggal 9 Mei 2016 sampai dengan putusan atas perkara a quo ;

b. Kerugian Imateriil:

Bahwa akibat perbuatan wan prestasi yang dilakukan Tergugat I tersebut, Penggugat mengalami kerugian waktu dan pikiran yang mengganggu Pengugat. Bahwa keadilan, kebenaran dan kepastian hukum lah yang utama bagi Penggugat, namun demikian Penggugat merasa perlu menilai



kerugian imaterial yang dialami oleh Penggugat yakni sebesar Rp 10.000.000.000,00 (sepuluh milyar Rupiah) ;

16. Bahwa oleh karena Tergugat I telah melakukan wanprestasi yakni tidak memenuhi ketentuan Pasal 3 Akta Pengakuan Hutang dan tidak juga melunasi hutangnya kepada Penggugat, upaya-upaya kekeluargaan telah dilakukan oleh Penggugat melalui kuasa hukumnya dalam kerangka penyelesaian secara kekeluargaan termasuk mengirimkan surat somasi untuk melunasi sisa hutang kepada Tergugat I, namun semua upaya tersebut tidak membuahkan hasil, maka dengan sangat terpaksa Penggugat mengajukan gugatan ini ke Pengadilan Negeri Denpasar untuk mendapatkan haknya;

17. Bahwa untuk menjamin agar gugatan Penggugat tidak illusoir atau sia-sia, karena terbukti Tergugat I dengan etiked tidak baik telah mengalihkan (dengan perjanjian tukar menukar) tanah jaminan hutang dengan Tergugat II termasuk kekhawatiran dari Penggugat jika Tergugat I segera menjual dan atau mengalihkan tanah miliknya kepada pihak lain, maka tidaklah berlebihan bila Penggugat mohon diletakan sita jaminan atas:

Tanah dan bangunan berikut asset Spa Faktori Bali milik Tergugat I yang terletak di Jl. Pura Pengulapan 3, Desa Ungasan, Jimbaran, Badung ;

18. Bahwa oleh karena Penggugat ragu dengan itikad baik Tergugat I untuk memenuhi kewajiban hukumnya secara sukarela kepada Penggugat, maka Penggugat mohon agar Tergugat I dihukum membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan atau kelalaiannya memenuhi kewajiban hukumnya berdasarkan putusan perkara ini terhitung sejak putusan perkara ini memiliki kekuatan hukum tetap;



19. Bahwa mengingat gugatan yang diajukan Penggugat ini didukung dengan bukti-bukti yang jelas, benar dan sah menurut hukum, maka Penggugat mohon agar putusan dalam perkara aquo dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Banding, Kasasi atau Verzet dari Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat (Uit Voerbaar bij Voorraad) ;

Maka berdasarkan atas uraian tersebut di atas, Penggugat mohon agar Majelis Hakim Pimpinan Sidang di Pengadilan Negeri Denpasar, berkenan memeriksa gugatan ini dan selanjutnya menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum bahwa Tergugat I telah melakukan perbuatan wanprestasi yakni tidak memenuhi ketentuan pasal 3 Akta Pengakuan Hutang Dengan Memakai Jaminan Nomor: 120 tertanggal 22 September 2011 yang dibuat di hadapan Eddy Nyoman Winarta, S.H., notaries di Kuta, Badung dan tidak juga melunasi sisa hutangnya sebesar USD 138,796.05 (seratus tiga puluh delapan ribu tujuh ratus sembilan puluh enam Dollar Amerika setengah sen) atau setara dengan Rp 1.180.182.813,15 (satu milyar seratus delapan puluh juta seratus delapan puluh dua ribu delapan ratus tiga belas Rupiah lima belas sen) kepada Penggugat;
3. Menyatakan hukum bahwa Akta Pengakuan Hutang Dengan Memakai Jaminan No. 120 tertanggal 22 September 2011 yang dibuat di hadapan Eddy Nyoman Winarta, S.H., notaris di Kuta, Badung adalah sah, mengikat dan masih berlaku;
4. Menyatakan hukum bahwa Akta Pemasangan Hak Tanggungan Nomor: 539/2011 tanggal 15 November 2011 yang dibuat di hadapan Eddy Nyoman Winarta, S.H., notaris di Kuta, Badung adalah sah, mengikat dan masih berlaku;



5. Menyatakan hukum bahwa Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor: 6555/2011 dengan pemegang Hak Tanggungan adalah Thomas Helmut Schmidt (Penggugat) yang dibuat berdasarkan Akta Pemasangan Hak Tanggungan Nomor: 539/2011 tertanggal 15 November 2011 yang dibuat di hadapan Eddy Nyoman Winarta, S.H., notaris di Kuta, Badung adalah sah, mengikat dan masih berlaku ;
6. Menyatakan hukum bahwa Akta Pernyataan dan Kuasa Nomor: 121 tertanggal 22 September 2011, Akta Kuasa Menjual Nomor: 122 tertanggal 22 September 2011 dan Akta Kuasa Menyewakan Nomor: 123 tertanggal 22 September 2011 yang semuanya dibuat di hadapan Eddy Nyoman Winarta, S.H., notaris di Kuta, Badung adalah sah, mengikat dan masih berlaku;
7. Menyatakan hukum bahwa Perjanjian Tukar Menukar antara Tergugat I dan Tergugat II atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor: 3907, menurut Surat Ukur tertanggal 12 Oktober 1999 Nomor: 434/1999 seluas 1.450 M2 (seribu empat ratus lima puluh meter persegi), terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Sertifikat Hak Milik saat itu tercatat atas nama Maria Quaryanti Setia Putri adalah batal demi hukum dan tidak berlaku;
8. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I untuk membayar secara tunai dan seketika sisa hutang dan kerugian Penggugat akibat perbuatan wanprestasi Tergugat I kepada Penggugat yakni sebagai berikut:
 - a. Kerugian Materiil
 1. Sisa hutang yang belum dibayarkan sebesar USD 138,796.05 (seratus tiga puluh delapan ribu tujuh ratus sembilan puluh enam Dollar Amerika setengah sen) atau setara dengan Rp 1.180.182.813,15 (satu milyar seratus delapan puluh juta seratus delapan puluh dua ribu delapan ratus tiga belas



Rupiah lima belas sen);

2. Biaya Jasa Pengacara untuk mengurus termasuk mengajukan gugatan ini guna penyelesaian masalah ini sebesar Rp. 140.000.000,- (seratus empat puluh juta Rupiah) ;

3. Bunga Moratoir yakni bunga karena Debitur (Tergugat I) alpa atau lalai membayar hutangnya yakni sebesar 6.75 % per tahun dari sisa hutang Tergugat I sebesar USD 138,796.05 (seratus tiga puluh delapan ribu tujuh ratus sembilan puluh enam Dollar Amerika setengah sen) atau setara dengan Rp 1.180.182.813,15 (satu milyar seratus delapan puluh juta seratus delapan puluh dua ribu delapan ratus tiga belas Rupiah lima belas sen) yang dihitung sejak tanggal Tergugat I lalai melunasi sisa hutangnya yakni tanggal 9 Mei 2016 sampai dengan putusan atas perkara a quo ;

b. Kerugian Imateriil.

Uang sebesar Rp 10.000.000.000,00 (sepuluh milyar Rupiah) sebagai kerugian imateriil akibat perbuatan wan prestasi yang dilakukan Tergugat I tersebut, Penggugat mengalami kerugian waktu dan pikiran yang mengganggu Pengugat ;

9. Memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II serta Turut Tergugat atau siapapun juga untuk tunduk dan taat terhadap isi putusan ini;
10. Memerintahkan Turut Tergugat untuk membatalkan dan mencabut sertifikat bukti kepemilikan hak atas tanah atas nama Tergugat II yang diterbitkan Turut Tergugat berdasarkan Perjanjian Tukar Menukar antara Tergugat I dan Tergugat II yakni tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 3907, menurut Surat Ukur tertanggal 12 Oktober 1999 Nomor: 434/1999 seluas 1.450 M2



(seribu empat ratus lima puluh meter persegi), terletak di Desa Ungasan, Sertifikat Hak Milik tercatat atas nama: Maria Quaryanti Setia Putri (Tergugat I);

11. Memerintahkan Turut Tergugat untuk mendaftarkan serta mencatatkan kembali tanah jaminan yang menjadi obyek Perjanjian Tukar Menukar antara Tergugat I dan Tergugat II yakni tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 3907, menurut Surat Ukur tertanggal 12 Oktober 1999 Nomor: 434/1999 seluas 1.450 M2 (seribu empat ratus lima puluh meter persegi), terletak di Desa Ungasan, Sertifikat Hak Milik tercatat atas nama: Maria Quaryanti Setia Putri sebagai tanah jaminan dengan Hak Tanggungan Nomor: 6555/2011 di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Badung yang dibuat berdasarkan Akta Pemasangan Hak Tanggungan Nomor: 539/2011 tanggal 15 November 2011 yang dibuat di hadapan Eddy Nyoman Winarta, S.H., notaris di Kuta, Badung;

12. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan atas barang tidak bergerak milik Tergugat I yakni Tanah dan bangunan berikut asset Spa Faktori Bali milik Tergugat I yang terletak di Jl. Pura Pengulapan 3, Desa Ungasan, Jimbaran, Badung;

13. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan atau kelalaiannya memenuhi kewajiban hukumnya berdasarkan putusan perkara ini terhitung sejak putusan perkara ini memiliki kekuatan hukum tetap;

14. Menyatakan hukum bahwa putusan perkara aquo dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Banding, Kasasi atau Verzet dari Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat (Uit Voerbaar bij Vooraad);

15. Menghukum Tergugat I untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara aquo ;



Demikianlah hal ini kami sampaikan dengan sebenarnya dan apabila Yang Terhormat Majelis Hakim berpendapat lain, maka kami tetap mohon putusan yang seadil-adilnya dan patut (*ex aequo et bono*) ;

Menimbang bahwa atas gugatan tersebut, Tergugat I / Terbanding I mengajukan jawaban atas gugatan yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Tergugat I / Terbanding I menolak seluruh dalil Penggugat/Pembanding didalam gugatannya , kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya ;
- Bahwa memang benar , Tergugat I telah membeli sebidang tanah hak milik seluas 1450 M2, SHM No. 3907/ Desa Ungasan, atas nama Drs. I Made Suda Artama dengan harga keseluruhan (termasuk pajak dan biaya biaya lainnya) sebesar Rp. 1.798.550.000,- (Satu milyar tujuh ratus sembilan puluh delapan juta limaratus lima puluh ribu rupiah), yang sebanyak dengan uang pinjaman dari Penggugat/ Pembanding sebesar Rp.1.609.500.000,- (satu milyar enam ratus sembilan juta lima puluh ribu rupiah) ; setara dengan AUD 165.000, dan sisanya sebesar Rp. 189.050.000, (seratus delapan puluh sembilan juta lima puluh ribu rupiah), adalah uang milik Tergugat / Terbanding I ;
- Bahwa jual beli tanah tersebut dilaksanakan dengan akta jual beli No. 536/2011 tanggal 15 Nopember 2011, dan tanah tersebut telah balik nama dari Drs. I made Suda Artama menjadi atas nama Maria Quaryanti Setia Putri (Tergugat I / Terbanding I) ;
- Bahwa sehubungan dengan pinjaman uang dari Penggugat/Pembanding tersebut, maka atas tanah SHM No.3907/ Desa Ungasan tersebut dibebani Hak Tanggungan No.6555/2011 peringkat pertama APHT, PPAT Edy



Nyoman Winarta,SH. No. 539/ 2011 , atas nama Pemegang Hak Tanggungan yaitu THOMAS HELMUTSCHMIDT (penggugat/ Pembanding) ;

- Bahwa atas pinjaman uang tersebut, Tergugat I / Terbanding I , telah melakukan pembayaran kepada Penggugat / Pembanding sebesar Rp. 771.951.660, (tujuh ratus tujuh puluh satu juta sembilan ratus lima puluh satu ribu enam ratus enam puluh rupiah), dan sisanya telah dibayarkan seluruhnya, disertai dengan proses Roya tanggal 24 Juli 2012 sebagai bukti penghapusan Hak Tanggungan THOMAS HELMUT SCHMIDT ;
- Bahwa dengan terjadinya Roya , Tergugat I /Terbanding I mempunyai hak penuh atas tanah tersebut, sehingga proses tukar menukar tanah tersebut dengan Tergugat II/Terbanding II merupakan Hak Tergugat I/Terbanding I ;
- Bahwa mengenai dalil-dalil gugatan selebihnya Tergugat I/ Terbanding I menolak seluruhnya ;

Menimbang, bahwa Tergugat II/ Terbanding II mengajukan jawaban gugatan yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Bahwa gugatan Penggugat / Pembanding adalah kabur, karena Tergugat II/ Terbanding II memperoleh tanah aquo dari Tergugat I/Terbanding I melalui tukar menukar, berdasarkan akta No.60/2014 yang dibuat dihadapan PPAT ;
Bahwa akta tanah SHM No. 3907/ Desa Ungasan telah diubah menjadi SHGB No. 2054/ Desa Ungasan ;

Bahwa mengenai Hak Tanggungan atas nama Penggugat/Pembanding, faktanya atas Hak Tanggungan tersebut telah terjadi Roya tertanggal 24 Juli 2012 ;



- Bahwa gugatan Penggugat /Pembanding salah alamat (Error in Persona) karena Tergugat II/ Terbanding II tidak turut sebagai pihak dalam perjanjian apapun, sehingga tidak benar jika Tergugat II ditarik sebagai pihak dalam perkara aquo ;

DALAM POKOK PERKARA

- Bahwa Tergugat II/ Terbanding II menolak dengan tegas tentang hutang piutang antara Penggugat dengan Tergugat dengan Hak Tanggungan No.6555/2011 karena telah dilakukan pengangkatan Hak Tanggungan berdasarkan Roya tanggal 24 Juli 2012 ;
- Bahwa setelah proses Roya tersebut , terhadap tanah aquo (SHM No.2054 Desa Ungasan) telah dibebani Hak Tanggungan yang lain oleh PT. BANK COMMONWEALTH No.6085/ 2012 yang juga telah di Roya dengan surat Roya No112/CDU/III/2014, tanggal 25 Maret 2014 ;
- Bahwa Tergugat II/ Terbanding II menolak dalil-dalil Penggugat/Pembanding mengenai hutang –piutang maupun wanprestasi , karena tidak ada sangkut pautnya dengan Tergugat II/ Terbanding II ;
- Bahwa tukar menukar atas tanah sengketa dalam perkara aquo antara Tergugat I/ Terbanding I dengan Tergugat II/ Terbanding II telah dilakukan dengan itikad baik ;
- Bahwa Tergugat II/ Terbanding II keberatan dan menolak dalil-dalil gugatan penggugat/pembanding selebihnya terutama yang menyangkut Tergugat II/ Terbanding II ;

Menimbang, bahwa Turut Tergugat /Turut Terbanding telah pula mengajukan jawaban gugatan yang pada pokoknya sebagai berikut :



DALAM EKSEPSI

- Bahwa semestinya , Turut Tergugat tidak dilibatkan dalam perkara aquo, karena hanya sebagai Lembaga yang bertugas untuk mencatat pemeliharaan data dan pendaftaran tanah ;

DALAM POKOK PERKARA

- Bahwa berdasarkan buku tanah yang ada pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Badung , tanah dengan SHM No. 3907/ Desa Ungasan atas naa Doktorandus I MADE Suda Artama telah beralih kepada Maria Quaryanti Setia Putri berdasarkan akta jual beli No. 538/2011 tanggal 15-11-2011 dihadapan PPAT EDDY NYOMAN WINARTA ,SH. Kemudian dibebani Hak Tanggungan atas nama THOMAS HELMUT SCHMIDT No.6555/2011 dan telah dihapus berdasarkan surat Roya tanggal 24 Juli 2012 dari THOMAS HELMUT SCHMIDT ;
- Bahwa SHM No. 3907/ Desa Ungsan telah diubah menjadi SHGB No. 2054/desa Ungasan , yang sekarang tercatat atas nama PT. BAHUDA ADHIMANTRA INDONESIA berdasarkan akta tukar –menukar No. 60/2014 tanggal 26-09-2014 dihadapan PPAT I Wayan Rusmawan, SH.M.Kn ;

Menimbang ,bahwa mengutip serta memperhatikan tentang hal yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 405/Pdt.G/2016/PN.Dps. tanggal 7 Nopember 2016 yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

- Menyatakan eksepsi Tergugat II dan Turut Tergugat tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;



- Menghukum kepada Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.561.000,-(satu juta lima ratus enam puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap putusan tersebut Pembanding/Penggugat melalui kuasanya YOHANES SIMON TROMBINE,SH. telah memohon pemeriksaan dalam Tingkat Banding sebagaimana ternyata di dalam Akta Permohonan Banding Nomor 405/Pdt.G/2016/PN.Dps, tanggal 15 Nopember 2016, yang dibuat oleh I Ketut Sulendra, SH. Panitera Pengadilan Negeri Denpasar, dan selanjutnya permohonan Banding tersebut telah diberitahukan dengan seksama kepada Terbanding I,II / Tergugat I,II pada tanggal 29 Nopember 2016 , sedangkan kepada Turut Terbanding/Turut Tergugat telah pula diberitahukan pada tanggal 28 Nopember 2016 ;

Menimbang, bahwa Pembanding/Penggugat telah mengajukan Memori Banding tanggal 7 Desember 2016 serta telah diterima pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 8 Desember 2016, dan dengan seksama telah diberitahukan kepada Terbanding I / Tergugat I pada tanggal 15 Desember 2016, dan Terbanding II/Tergugat II serta Turut Terbanding / Turut Tergugat pada tanggal 13 Desember 2016 ;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan memori banding dari Pembanding/Penggugat tersebut, Terbanding I /Tergugat I melalui kuasanya telah mengajukan kontra memori banding tanggal 7 Nopember 2016 , dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 10 Januari 2017, selanjutnya kontra memori banding tersebut telah diberitahukan dengan seksama kepada Pembanding/Penggugat, Terbanding II/ Tergugat II, Turut Terbanding/ turut Tergugat masing-masing pada tanggal 12 Januari 2017 ,



serta Terbanding II/Tergugat II telah pula mengajukan kontra memori banding tanggal 12 Januari 2017 dan diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 31 Januari 2017, selanjutnya kontra memori banding tersebut telah pula diberitahukan kepada Pembanding/Penggugat, Terbanding I/Tergugat I, Turut terbanding/Turut Tergugat masing –masing tanggal 1 Pebruari 2017 ;

Menimbang, bahwa kepada kedua belah pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (inzage), sebagaimana ternyata di dalam Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas Perkara Banding kepada Pembanding/Penggugat pada tanggal 8 Desember 2016, kepada Terbanding I,II/Tergugat I,II, dan kepada Turut Terbanding /Turut Tergugat masing-masing tanggal 13 Desember 2016 ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa Permohonan pemeriksaan Tingkat Banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat atas Putusan Pengadilan Negeri Denpasar tanggal 7 Nopember 2016 Nomor 405/Pdt.G/2016/PN.Dps. telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara serta syarat-syarat yang ditentukan dalam Undang-Undang, maka permohonan Banding tersebut secara formal dapat diterima

Menimbang, bahwa Penggugat / Pembanding telah mengajukan memori bandingnya tertanggal 7 Desember 2016 yang pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Roya adalah pencoretan atas Hak Tanggungan yang bersifat administratif pada Kantor Badan Pertanahan Nasional , bukan tanda pelunasan hutang sebagaimana penjelasan pasal 22 ayat (1) Undang –



Undang No.4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah ; Sehingga karena terbitnya surat Roya tidak serta merta perjanjian hutang-piutang menjadi berakhir ;

- Bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak cermat didalam mempertimbangkan apakah Tergugat I/Terbanding I telah melunasi hutangnya kepada Penggugat/ Pembanding, karena berdasarkan bukti bukti yang diajukan Penggugat /Pembanding maupun Tergugat I/Terbanding I, ternyata Tergugat I/Terbanding I belum melunasi seluruh hutangnya, kepada Penggugat/Pembanding yang menurut perhitungan Penggugat/Pembanding sebesar USD 138.796 ; 05 (seratus tiga puluh delapan ribu tujuh ratus sembilan puluh enam dollar Amerika setengah sen) atau setara dengan Rp 1.180.182.813,15 (Satu milyar seratus delapan puluh juta seratus delapan puluh dua ribu delapan ratus tiga belas rupiah lima belas sen) ;

Menimbang, bahwa Tergugat I/Terbanding I didalam kontra memori bandingnya tertanggal 9 Januari 2017, pada pokoknya mengemukakan bantahan sebagai berikut :

- Bahwa memori banding yang diajukan oleh Penggugat/ Pembanding tidak terdapat hal –hal yang baru , karenanya patut dikesampingkan ;
- Bahwa hapusnya Hak Tanggungan dan prosedur pelaksanaan Roya sebagaimana telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama, adalah telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- Bahwa perjanjian antara Tergugat I/Terbanding I dengan Penggugat/Pembanding telah berakhir dengan telah diangkatnya Roya berdasarkan surat Roya tertanggal 24 Juli 2012 dari Penggugat terhadap Hak Tanggungan No. 6555/2012 ;



- Bahwa demikian pula perjanjian tukar menukar antara Tergugat I dengan Tergugat II atas tanah SHM No. 3907/ Desa Ungasan adalah sah ;
Menimbang , bahwa Tergugat II/Terbanding II telah pula mengajukan kontra memori bandingnya tertanggal 12 Januari 2016 yang pada pokoknya sebagai berikut :
- Bahwa seluruh pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama telah tepat dan benar ;
- Bahwa Tergugat II/Terbanding II tidak pernah ikut sebagai pihak dalam perjanjian hutang- piutang antara Pembanding dengan Terbanding I ;
- Bahwa Tergugat II/Terbanding II memperoleh tanah dalam perkara aquo berdasarkan tukar- menukar yang dilandasi dengan itikad baik sehingga patut memperoleh pertimbangan hukum ;

Menimbang , bahwa setelah membaca , meneliti serta mencermati dengan seksama Putusan Pengadilan Negeri Denpasar No. 405/Pdt.G/2016/PN.Dps., memori Banding dan kontra memori Banding sebagaimana tersebut diatas serta membaca pula semua surat-surat yang terlampir dalam berkas perkara Majelis Hakim Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan pertimbangan dan kesimpulan Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama didalam Putusannya berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut ini :

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa pertimbangan dan kesimpulan Majelis Hakim Tingkat Pertama didalam putusannya mengenai Eksepsi adalah sudah tepat dan benar karena telah menguraikan alasan- alasan beserta dasar hukumnya secara jelas , karenanya pertimbangan dan kesimpulan dalam Eksepsi tersebut diambil alih



sebagai pertimbangan Pengadilan Tinggi Sendiri dalam memutus perkara ini di
Tingkat Banding ;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta yang terbukti dipersidangan bahwa
Tergugat I/Terbanding I didalam jawabannya mengakui telah menerima pinjaman
uang dari Penggugat /Pembanding sebesar Rp. 1.609.500.000, atau setara
dengan AUD 165.000 uang mana telah dipergunakan untuk membeli sebidang
tanah hak milik SHM No.3907/ Desa Ungasan sebesar 1450 M2 ;

Menimbang, bahwa atas pinjaman uang tersebut sesuai bukti P-1 terbukti
bahwa Tergugat I/ Terbanding I telah membuat akta pengakuan hutang dengan
memakai jaminan dihadapan Notaris Eddy Nyoman Winarta,SH. dan sesuai bukti
T 1- 13 bahwa terhadap tanah SHM No. 3907/ Desa Ungasan tersebut telah
dibebani Hak Tanggungan No.6555 /2011 atas nama THOMAS HELMUT
SCHMIDT berdasarkan akta pembebanan Hak Tanggungan yang dibuat
dihadapan PPAT Eddy Nyoman Winarta,SH. No. 599/2011 tanggal 15
Nopember 2011 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T 1-13 telah pula terbukti bahwa
terhadap Hak Tanggungan No. 6555/2011 atas nama THOMAS HELMUT
SCHMIDT telah dilakukan Roya berdasarkan surat Roya tanggal 24 Juli 2012
dari THOMAS HELMUT SCHMIDT ;

Menimbang ,bahwa permasalahan hukum yang perlu dipertimbangkan
adalah apakah dengan dilaksanakannya Roya atas Hak Tanggungan tersebut
berarti hutang Tergugat I/Terbanding I kepada Penggugat /Pembanding telah
dibayar lunas ;

Menimbang, bahwa sebagaimana diatur dalam Undang-Undang No. 4
tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda benda yang



berkaitan dengan tanah pada pasal 18 ayat (1) menyebutkan , Hak atas Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut :

- a. Hapusnya hutang yang dijamin dengan hak tanggungan ;
- b. Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh Pemegang Hak Tanggungan ;
- c. Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri ;
- d. Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan ;

Menimbang, bahwa dari ketentuan pasal 18 ayat (1) Undang –Undang No. 4 tahun 1996 tersebut, bahwa salah satu sebab hapusnya hak Tanggungan adalah karena hapusnya hutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan ;

Menimbang , bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan terhadap Hak Tanggungan No. 6555/2011 atas nama TOHOMAS HELMUT SCHMIDT telah dilakukan Roya berdasarkan surat Roya tanggal 24 Juli 2012 dari THOMAS HELMUT SCHMIDT ;

Menimbang, bahwa Tergugat I/Terbanding I didalam surat jawabannya mengakui telah membayar hutangnya kepada Penggugat/Pembanding sebesar Rp.771.951.660, dan atas sisa pinjaman telah dibayar keseluruhannya disertai dengan proses surat Roya tanggal 24 Juli 2012 ;

Menimbang, bahwa dalam persidangan Tergugat I/Terbanding I telah mengajukan bukti-bukti pembayaran hutangnya tersebut dengan rincian sebagai berikut :

- Tanggal 9-1-2012 dibayar sebanyak USD 20.000.(bukti T.1 7a-7b) ;
- Tanggal 22-10-2012 dibayar sebanyak USD 20.000(bukti T.1 8) ;
- Tanggal 6-1- 2014 dibayar sebanyak USD 5035 (bukti T.1 9a.9b) ;
- Tanggal 27-3-2014 dibayar sebanyak USD 10.000 (bukti T.1 10a.10b);



- Tanggal 15-4-2014 dibayar sebanyak Rp.195.335.000,-(bukti T.1-11) ;

- Tanggal 16-4-2014 dibayar sebanyak USD 3.000. (bukti T.1-12) ;

Jumlah yang dibayar secara keseluruhannya adalah USD 58035 ditambah
Rp. 195.335.000 ;

Menimbang, bahwa apabila tanggal pembayaran hutang tersebut dihubungkan dengan terjadinya Roya pada tanggal 24 Juli 2012, maka dapat disimpulkan bahwa sebelum dilakukannya Roya Tergugat I Terbanding I membayar sekali saja yakni pada tanggal 9 Januari 2012 sebesar USD 20.000,- sedangkan pembayaran selebihnya dilaksanakan setelah dilaksanakannya Roya tanggal 24 Juli 2012 (yaitu mulai tanggal 22 Oktober 2012 dan seterusnya) ;

Menimbang , bahwa dengan demikian dapatlah disimpulkan bahwa pelaksanaan Roya tanggal 24 Juli 2012 tersebut bukanlah karena hapusnya atau pelunasan hutang, karena terbukti dari jumlah hutang sebesar Rp.1.609.5000.000,- setara dengan USD 165.000,- baru dibayar sebanyak USD 20.000,-

Menimbang, bahwa dengan mengacu kepada ketentuan pasal 18 ayat (1) Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tersebut diatas didalam persidangan tidak ada bukti yang menunjukkan adanya pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri, maupun hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan (vide pasal 18 ayat (1) huruf c. d UU No. 4 tahun 1996) ;

Menimbang ,bahwa sebagaimana diatur dalam pasal 18 ayat (2) Undang –Undang No. 4 Tahun 1996 , hapusnya Hak Tanggungan karena dilepaskan oleh pemegangnya dilakukan dengan pemberian pernyataan tertulis mengenai dilepaskannya Hak Tanggungan tersebut oleh pemegang Hak Tanggungan kepada pemberi hak Tanggungan ;



Menimbang, bahwa didalam persidangan tidak ada diajukan pernyataan tertulis sebagaimana dimaksud dalam pasal 18 ayat (2) Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tersebut , akan tetapi menurut pendapat Majelis Hakim Pengadilan Tinggi, surat pernyataan dimaksud adalah sebagai dasar bagi pihak Badan Pertanahan Nasional untuk melakukan Roya dan terbukti dalam T.13 telah dilakukan Roya berdasarkan surat Roya tanggal 24 Juli 2012 dari Thomas Helmut Schmidt (Pemegang Hak Tanggungan) ;

Menimbang, bahwa dengan demikian dapatlah disimpulkan bahwa dilakukannya Roya tersebut adalah karena dilepaskannya Hak Tanggungan oleh Pemegang Hak Tanggungan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya dipertimbangkannya mengenai seberapa besar jumlah hutang antara Tergugat I/Terbanding I dengan Penggugat/Pembanding ;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah diakui oleh Tergugat I/Terbanding I bahwa jumlah hutangnya kepada Penggugat/Pembanding adalah sebesar Rp.1.609.500.000, setara dengan USD 165.000 ; sedangkan atas hutang tersebut , yang terbukti sudah dibayar adalah sebesar USD 58.035 dan Rp 195.335.000 ;

Menimbang,bahwa dalam mempertimbangkan jumlah hutang yang telah dibayar oleh Tergugat I/Terbanding I terlebih dahulu dikonversi jumlah uang sebesar Rp. 195.335.000, dengan perhitungan nilai USD setara dengan Rp. 12.000.000, (pada tahun 2014) , maka jumlah Rp. 195.335.000 , adalah setara dengan USD 16.278 ; Sehingga jumlah hutang yang telah dibayar oleh Tergugat I/Terbanding I kepada Penggugat/Pembanding adalah sebesar USD 58.035 ditambah USD 16.278, sama dengan USD 74.313,-



Menimbang, bahwa dengan demikian, jumlah hutang Tergugat I/Terbanding I kepada Penggugat/Pembanding adalah USD 165.000 dikurangi USD 74.313, adalah sama dengan USD 90.687, atau setara dengan Rp.1.178.931.000, (dengan perhitungan nilai USD 1 setara dengan Rp.13.000 pada tahun 2016) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut , maka tuntutan Penggugat/Pembanding agar Tergugat I dinyatakan Wanprestasi karena tidak melunasi hutangnya haruslah dikabulkan ;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan bahwa hak tanggungan No. 6555/2011 atas tanah SHM No. 3907/Desa Ungasan sesuai ketentuan pasal 18 ayat (2) , telah hapus karena adanya pelepasan Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan (THOMAS HELMUT SCHMIDT) ; Sehingga pemilik atas tanah tersebut (MARIA QUARYANTI SETIA PUTRI), dapat melakukan perbuatan hukum tanpa dibebani hak Tanggungan , termasuk melakukan perbuatan hukum tukar- menukar dengan Tergugat II /Terbanding II

Menimbang, bahwa demikian pula mengenai akta pernyataan dan kuasa No.121 dan akta kuasa menjual No.122 masing-masing tanggal 22-9-2011 adalah sudah tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan karena tanah yang menjadi obyek dalam akta tersebut , telah beralih secara sah menurut hukum kepada Tergugat II/Terbanding II ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut ternyata keberatan Penggugat /Pembanding dalam memori bandingnya khususnya mengenai adanya hutang-hutang antara Tergugat I/Terbanding I kepada Penggugat/Pembanding adalah cukup beralasan dan patut dikabulkan, sebaliknya pihak Tergugat I / Terbanding I tidak berhasil membuktikan dalil-dalil bantahannya ;



Menimbang, bahwa karena terbukti Tergugat I/Terbanding I masih berhutang kepada Penggugat/Pembanding, maka tuntutan agar Tergugat I/Terbanding I dihukum untuk membayar hutangnya ditambah dengan bunga sebesar 6 % terhitung sejak diajukan gugatan sampai dibayar lunas patut dikabulkan ;

Menimbang, bahwa mengenai kerugian biaya jasa Pengacara karena menurut Hukum Acara Perdata tidak ada kewajiban hukum untuk hal tersebut, maka tuntutan tersebut ditolak ;

Menimbang, bahwa demikian pula kerugian materiil karena tidak didukung bukti-bukti yang valid tuntutan tersebut juga ditolak ;

Menimbang, bahwa mengenai tuntutan Penggugat/Pembanding selebihnya , karena tidak didukung dengan bukti-bukti yang cukup maka tuntutan tersebut ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan tersebut , maka tuntutan Penggugat/Pembanding dikabulkan sebagian dan ditolak selebihnya ;

Menimbang, bahwa dengan demikian , Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 405 /Pdt.G/ 2016/PN.Dps. tanggal 7 Nopember 2016 yang dimohonkan Banding tersebut tidak dapat dipertahankan dan haruslah dibatalkan , dan selanjutnya Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri sebagaimana amar putusan dibawah ini ;

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat/Pembanding dikabulkan sebagian maka Tergugat I/Terbanding I berada dipihak yang kalah karenanya patut dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua Tingkat Peradilan ;

Mengingat Undang-undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang kekuasaan Kehakiman, Undang-undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum, Rects



Reglement voor de Buten gewesten (Rbg), serta Peraturan Perundangan lain yang terkait ;

MENGADILI :

- Menerima permohonan Banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat ;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 405 /Pdt.G/ 2016/PN.Dps. tanggal 7 Nopember 2016 yang dimohonkan banding tersebut ;

MENGADILI SENDIRI :

DALAMEKSEPSI

- Menyatakan Eksepsi Tergugat II dan Turut Tergugat tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA

- Mengabulkan gugatan Penggugat / Pembanding sebagian ;
- Menyatakan hukum bahwa Tergugat I / Terbanding I telah melakukan perbuatan Wanprestasi yakni tidak melunasi sisa hutangnya kepada Penggugat/Pembanding sebesar Rp.1.178.931.000, (Satu milyar seratus tujuh puluh delapan juta sembilan ratus tiga puluh satu ribu rupiah) ;
- Menghukum Tergugat I / Terbanding I untuk membayar secara tunai dan seketika sisa hutang dan bunga kepada Penggugat/ Pembanding, dengan rincian sebagai berikut :
 1. Sisa hutangnya sebesar Rp. 1.178.931.000, (satu milyar seratus tujuh puluh delapan juta sembilan ratus tiga puluh satu ribu rupiah / atau setara dengan USD 90.687 ;
 2. Bunga atas hutangnya tersebut sebesar 6 % pertahun terhitung sejak diajukan gugatan bulan Juni 2016 sampai dengan hutang tersebut dibayar lunas ;

Halaman 31 dari 33 Putusan Nomor 15/PDT/2017/PTDPS



- Menolak gugatan Penggugat/Pembanding selebihnya ;
 - Menghukum Tergugat I / Terbanding I untuk membayar biaya perkara
- Dalam kedua Tingkat Peradilan , yang untuk Tingkat Banding sebesar
Rp. 150.000, (Seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim
Pengadilan Tinggi Bali pada hari : Selasa , tanggal 21 Maret 2017 , oleh
kami : SUTOYO, S.H.,M.Hum., Selaku Hakim Ketua Majelis , dengan I
WAYAN KOTA, S.H., M.H., dan ISTININGSIH RAHAYU, S.H.,M.Hum.,
masing-masing sebagai Hakim-Hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Ketua
Pengadilan Tinggi Bali Nomor : 15/Pen.Pdt/2017/PT.DPS tanggal 13 Januari
2017, yang ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam Tingkat
Banding, putusan tersebut pada hari : Kamis , tanggal 23 Maret 2017
diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis
dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota serta dibantu oleh I WAYAN
PAGEH,SH.,MH. Panitera Pengganti , tanpa dihadiri oleh pihak – pihak yang
berperkara.

Hakim-Hakim Anggota :

ttd.

1. I WAYAN KOTA, SH., MH.

ttd.

2, ISTININGSIH RAHAYU,SH.,M.Hum..

Hakim Ketua Majelis,

ttd.

SUTOYO, S.H.,M.Hum.'

Panitera Pengganti,

ttd.

I WAYAN PAGEH,SH., MH.



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

Perincian biaya perkara banding :

1. Redaksi putusan akhir Rp. 5.000,00.
2. Meterai putusan akhir Rp. 6.000,00.
3. Pemberkasan Rp. 139.000,00.

_____ +
Jumlah Rp. 150.000,00.

(Seratus lima puluh ribu rupiah)

Denpasar, Maret 2017

Untuk salinan resmi:

Plh. Panitera,

I GEDE IRIANA, SH.,MH.

NIP : 19621231 198503 1 054