



**P U T U S A N**

**Nomor 405/Pdt.G/2016/PN Dps**

**“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”**

Pengadilan Negeri Denpasar yang mengadili perkara perdata dalam peradilan tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan 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 Swastiasu No. 11, Sesetan, Denpasar, bertindak berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 Mei 2016, disebut sebagai **PENGUGAT ;**

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, 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**

Hal 1 dari 49 Putusan Nomor 405/Pdt.G/2016/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**WARDHIANA, SE, SH., MKn, 6. KADE RICHA MULYAWATI, SH., MH.,** Advokat-advokat yang berkantor pada **AWP LAW OFFICE**, yang beralamat di Dewata Centro Building 2<sup>nd</sup> Floor, Kav. A-10, Jalan Teuku Umar No. 220 Denpasar, Bali, bertindak berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 13 Juni 2016, disebut sebagai **TERGUGAT 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 27 Juni 2016, disebut sebagai **TERGUGAT 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**

Hal 2 dari 49 Putusan Nomor 405/Pdt.G/2016/PN Dps

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**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, disebut sebagai **TURUT TERGUGAT**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Telah mendengar dan membaca jawab-jawab dari para pihak dalam perkara ini;

Telah membaca dan mencermati bukti-bukti surat yang diajukan kedua belah pihak;

Telah mendengar kedua belah pihak berpekar;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat melalui Kuasanya telah mengajukan gugatan tertanggal 3 Juni 2016 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar di bawah Register Nomor 405/Pdt.G/2016/PN Dps, tanggal 06 Juni 2016 telah mengemukakan dalil-dalil gugatan, 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,

Hal 3 dari 49 Putusan Nomor 405/Pdt.G/2016/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

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 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 ;

Hal 4 dari 49 Putusan Nomor 405/Pdt.G/2016/PN Dps



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Hal 5 dari 49 Putusan Nomor 405/Pdt.G/2016/PN Dps



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Hal 6 dari 49 Putusan Nomor 405/Pdt.G/2016/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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

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

Hal 7 dari 49 Putusan Nomor 405/Pdt.G/2016/PN Dps

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Hal 8 dari 49 Putusan Nomor 405/Pdt.G/2016/PN Dps





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 ;

Hal 9 dari 49 Putusan Nomor 405/Pdt.G/2016/PN Dps

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. 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) ;

Hal 10 dari 49 Putusan Nomor 405/Pdt.G/2016/PN Dps



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

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 Vooraad) ;

Hal 11 dari 49 Putusan Nomor 405/Pdt.G/2016/PN Dps

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

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

Hal 12 dari 49 Putusan Nomor 405/Pdt.G/2016/PN Dps

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

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

Hal 13 dari 49 Putusan Nomor 405/Pdt.G/2016/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara a quo ;

b. Kerugian Materiil.

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;

Hal 14 dari 49 Putusan Nomor 405/Pdt.G/2016/PN Dps

**Disclaimer**

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat datang menghadap Kuasanya, sedangkan untuk Tergugat I datang menghadap Kuasanya, Tergugat II datang menghadap Kuasanya dan Turut Tergugat, datang menghadap Kuasanya ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian di antara para pihak melalui mediasi, sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk, **IDA AYU NYOMAN ADNYA DEWI, SH.,MH.**, Hakim pada Pengadilan Negeri Denpasar sebagai Mediator ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Laporan Mediator tanggal 18 Juli 2016, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil ;

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

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I , Tergugat II dan Turut Tergugat memberikan Jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

Hal 15 dari 49 Putusan Nomor 405/Pdt.G/2016/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

## Jawaban Tergugat I :

1. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang telah dikemukakan oleh Penggugat dalam Gugatan tanggal 6 Juni 2016, kecuali yang diakuiinya secara jelas dan tegas kebenarannya ;
2. Bahwa benar dalil Penggugat pada point ( 1 ), hal mana memang benar Tergugat I telah membeli sebidang tanah hak milik seluas 1450 M2 yang terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, sebagaimana terurai dalam Sertipikat Hak Milik Nomor : 3907/Desa Ungasan, Surat Ukur No. 434/1959, tanggal 12 Oktober 1999. Tercatat atas nama Drs. I MADE SUDA ARTAMA ;
3. Bahwa transaksi jual beli tanah dimaksud sebagaimana terurai dalam Akta Jual Beli Nomor : 536/2011 tanggal 15 Nopember 2011 yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT Edy Nyoman Winarta, SH, yang untuk selanjutnya atas tanah dimaksud telah terjadi peralihan hak dan balik nama dari Drs I MADE SUDA ARTAMA menjadi atas nama MARIA QUARYANTI SETIA PUTRI ( Tergugat I ) ;
4. Bahwa dalil Penggugat pada poin ( 2 ) dan ( 3 ) tidak sepenuhnya benar, oleh karena uang pembelian atas tanah dikamsud tidak sepenuhnya berasal dari pinjaman yang diberikan oleh Penggugat kepada Tergugat I ;  
Bahwa total keseluruhan nilai transaksi jual beli tanah, termasuk pembayaran pajak dan biaya-biaya lainnya adalah sebesar Rp. 1.798.550.000,- ( satu milyar tujuh ratus Sembilan puluh delapan juta lima ratus lima puluh ribu rupiah ) yang dibayarkan melalui pinjaman yang saat itu diberikan Penggugat kepada Tergugat I sebesar Rp. 1.609.500.000,- ( satu milyar enam ratus Sembilan juta lima ratus ribu rupiah ) atau setara dengan AUD 165.000,- dan sisanya sebesar Rp. 189.050.000,- ( seratus delapan puluh Sembilan juta lima puluh ribu rupiah ) adalah uang milik pribadi Tergugat I ;

Hal 16 dari 49 Putusan Nomor 405/Pdt.G/2016/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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

5. Bahwa oleh karena Tergugat I telah mendapatkan pinjaman uang sebagaimana dimaksud pada poin ( 4 ) diatas, maka terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor : 3907/Desa Ungasan, Surat Ukur No. 434/1959, tanggal 12 Oktober 1999, tercatat atas nama MARIA QUARYANTI SETIA PUTRI ( Tergugat I ) telah dibebankan Hak Tanggungan Nomor : 6555/2011 Peringkat Pertama APHT PPAT Edy Nyoman Winarta, SH, Nomor : 539/2011, tanggal 15 Nopember 2011, atas nama pemegang Hak Tanggungan yaitu THOMAS HELMUT SCHMIDT ( Penggugat ) ;
6. Bahwa terhadap pinjaman dari Penggugat kepada Tergugat I, halmana Tergugat I telah melakukan pembayaran kepada Penggugat sebesar Rp. 771.951.660,- ( tujuh ratus tujuh puluh satu juta sembilan ratus lima puluh satu ribu enam ratus enam puluh rupiah ) dan selanjutnya atas sisa pinjaman tersebut telah dibayarkan keseluruhannya oleh Tergugat I kepada Penggugat, disertai dengan proses Surat Roya tanggal 24 Juli 2012 dari THOMAS HELMUT SCHMIDT ( Penggugat ) melalui Kantor Pertanahan Kabupaten Badung ( Turut Tergugat ), sebagai bukti Penghapusan Hak Tanggungan THOMAS HELMUT SCHMIDT ( Penggugat ) terhadap Sertipikat Hak Milik Nomor : 3907/Desa Ungasan, Surat Ukur No. 434/1959, tanggal 12 Oktober 1999, tercatat atas nama MARIA QUARYANTI SETIA PUTRI ( Tergugat I ) ;
7. Bahwa dengan telah terjadinya proses penghapusan Hak Tanggungan atas Tanah Hak Milik Tergugat I sebagaimana poin ( 6 ) diatas, maka Tergugat I mempunyai hak penuh atas tanah hak milik dimaksud, sehingga proses tukar-menukar tanah hak milik dimaksud kepada Tergugat II adalah hak mutlak dari Tergugat I sebagai pemilik atau pemegang hak atas tanah yang sah, sehingga dalil Penggugat pada poin ( 10 ) sampai ( 14 ) adalah tidak benar dan tidak beralasan ;
8. Bahwa perlu Tergugat I tegaskan kembali, bahwa tindakan Tergugat I yang telah melakukan proses tukar-menukar kepada Tergugat II terhadap tanah hak milik Tergugat I bukanlah sebagai tindakan wanprestasi, oleh karena

Hal 17 dari 49 Putusan Nomor 405/Pdt.G/2016/PN Dps



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan telah dilakukannya proses Roya ke Kantor Pertanahan Kabupaten Badung ( Turut Tergugat ) sebagai bukti penghapusan hak tanggungan atas nama Penggugat, sehingga dalil Penggugat pada poin ( 15 ) berkaitan dengan permintaan pembayaran ganti rugi baik secara materiil maupun immaterial sudah sepatutnya untuk ditolak ;

9. Bahwa dalil gugatan Penggugat pada poin ( 17 ) terkait dengan permohonan sita jaminan terhadap “ tanah dan bangunan berikut asset Spa Factory Bali milik Tergugat I yang terletak di Jalan Pengulapan 3, desa Ungasan, Jimbaran, Badung adalah tidak beralasan sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak, oleh karena obyek yang dimohonkan sita jaminan tidak secara jelas menguraikan identifikasi hak milik tersebut, seperti : luas tanaah, dasar kepemilikan, subyek pemegang hak, serta batas-batasnya ;

10. Bahwa oleh karena Tergugat I tidak melakukan tindakan wanprestasi sebagaimana dimaksud oleh Penggugat, maka dalil gugatan Penggugat pada poin ( 18 ) terkait dengan pembayaran uang paksa ( dwangsom ) dan poin ( 19 ) terkait dengan permohonan putusan serta merta ( uit voorbaar bij vooraad ) yang dimohonkan oleh Penggugat tidak beralasan, sehingga sudah sepatutnya untuk ditolak ;

11. Bahwa dalil gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya tidak perlu Tergugat I tanggap oleh karena tidak ada relevansinya ;

12. Bahwa berdasarkan segala uraian tersebut diatas oleh karena gugatan Penggugat tidak berdasar dan beralasan hukum, maka sudah sepatutnya Majelis Hakim memeriksa perkara a quo untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

Maka berdasarkan segala uraian tersebut diatas, Tergugat I mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan untuk menjatuhkan putusan yang amarnya adalah sebagai berikut :

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Membebaskan seluruh biaya perkara kepada Penggugat ;

Hal 18 dari 49 Putusan Nomor 405/Pdt.G/2016/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ATAU :

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya ( EX AEQUO ET BONO ) ;

## Jawaban Tergugat II :

- I. Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil Para Penggugat dalam surat gugatan Penggugat kecuali yang diakui secara tegas dan/atau terbukti kebenarannya dalam sidang pengadilan;
- II. Dalam Eksepsi.

### Gugatan Penggugat *Obscurr Libel* (kabur).

Bahwa gugatan Penggugat sama sekali tanpa dasar hukum karena faktanya Tergugat II adalah pemilik tanah a quo berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 2054 Desa Ungasan Kecamatan Kuta Selatan Kabupaten Badung Propinsi Bali, dengan perolehan tanah yang dilakukan dengan itikad baik dengan tata cara perolehan sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat II memperoleh tanah a quo dari Tergugat I yang dahulu bersertipikat Hak Milik Nomor 3907 Desa Ungasan Kecamatan Kuta Selatan Kabupaten Badung Propinsi Bali berdasarkan Akta Tukar Menukar Nomor 60/2014 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah I Wayan Rusmawan, SH., Mkn., Daerah Kerja Kabupaten Badung;
2. Bahwa selain dengan akta tukar menukar tersebut Tergugat II juga membayarkan sejumlah uang untuk membeli bangunan yang terletak di atas tanah a quo bekas milik Tergugat I berdasarkan surat pernyataan tertanggal 14 Maret 2014 dan tanda terima tertanggal 25 Maret 2014;
3. Bahwa faktanya Sertipikat Hak Milik Nomor 3907 Desa Ungasan Kecamatan Kuta Selatan Kabupaten Badung Propinsi Bali hapus dan

Hal 19 dari 49 Putusan Nomor 405/Pdt.G/2016/PN Dps



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

diubah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 2054 Desa Ungasan Kecamatan Kuta Selatan Kabupaten Badung Propinsi Bali pada tanggal 18 Juli 2014;

4. Bahwa sebelum pencatatan perubahan nama pemilik terlebih dahulu telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di kantor Pertanahan pada tanggal 8 Agustus 2014 sehingga jelas dan tegas kondisi Sertipikat tersebut dalam keadaan clear dan clean yang artinya tidak dalam keadaan jaminan ataupun sengketa;
5. Bahwa dengan dilakukannya pengecekan terlebih dahulu maka sudah jelas dan sudah benar jika perbuatan hukum tukar menukar antara Penggugat dan Tergugat adalah dilakukan dengan itikad baik;
6. Bahwa mengenai gugatan Penggugat tentang adanya Hak Tanggungan Nomor 6555/2011 atas Nama Penggugat adalah dalil yang mengada-ada karena faktanya telah terjadi Roya berdasarkan surat Roya tertanggal 24/07/2012 dari Penggugat sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 2054 Desa Ungasan Kecamatan Kuta Selatan Kabupaten Badung Propinsi Bali;
7. Bahwa selain itu faktanya setelah diangkatnya Roya atas Hak Tanggungan Nomor 6555/2011 atas Nama Penggugat, sudah pernah ada hak tanggungan lain milik PT Bank Commonwealth dengan nomor Hak Tanggungan 6085/2012 yang juga telah di Roya berdasarkan Surat Roya Nomor 112/CDU/III/2014 tanggal 25 Maret 2014;

Berdasarkan uraian di atas maka gugatan Penggugat tidak memiliki dasar hukum karena hanya mengada-ada serta serta isapan jempol belaka maka gugatan Penggugat yang tidak memiliki dasar hukum sudah pantas jika dinyatakan Kabur atau *Obscuur Libel*;

Hal 20 dari 49 Putusan Nomor 405/Pdt.G/2016/PN Dps

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa selain hal tersebut di atas, kaburnya gugatan ini disebabkan oleh pengetahuan Penggugat mengenai Hak Tanggungan yang sedikit dan terbatas di mana Hak Tanggungan tidaklah perlu diajukan gugatan cukup dengan **Permohonan Eksekusi** karena sifat Hak Tanggungan adalah mempunyai kekuatan hukum tetap ;

## **Gugatan Penggugat Salah Alamat (*Error In Persona*).**

Bahwa faktanya gugatan Penggugat adalah perkara perdata tentang perbuatan cidera janji/Wanprestasi tentang Pelaksanaan Akta Pengakuan Hutang Memakai Jaminan Nomor 120 tertanggal 22 September 2011 sebagaimana dalil Penggugat halaman 1 dan 2 surat gugatan Penggugat sehingga Tergugat II merasa keberatan dengan gugatan Penggugat dengan alasan:

1. Bahwa Perjanjian hanya mengikat para pihak yang membuatnya;
2. Bahwa gugatan Wanprestasi hanya dapat diajukan oleh Para Pihak yang sepakat dalam perjanjian karena perbuatan Wanprestasi hanya dapat dituju kepada pihak-pihak yang tidak melaksanakan isi perjanjian;
3. Bahwa faktanya antara Penggugat dengan Tergugat II tidaklah pernah mendatangi suatu perjanjian apapun sehingga tidak benar jika Tergugat II ditarik sebagai pihak dalam Perkara A quo;

Berdasarkan uraian di atas telah jelas dan tegas jika gugatan Penggugat ini adalah Salah Alamat (*Error In Persona*) ;

### III. Dalam Pokok Perkara.

- Bahwa Tergugat II menolak seluruh dalil-dalil Para Penggugat dalam surat gugatan Penggugat kecuali yang diakui secara tegas dan/atau terbukti kebenarannya dalam sidang pengadilan;

Hal 21 dari 49 Putusan Nomor 405/Pdt.G/2016/PN Dps



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Bahwa dalil-dalil yang diutarakan Tergugat II dalam eksepsi berlaku juga dalam pokok perkara ini;
- Bahwa Tergugat II menolak secara tegas tentang hutang piutang antara Penggugat dengan Tergugat I berdasarkan Akta Pengakuan Hutang Dengan Memakai Jaminan Nomor 120 tertanggal 22 September 2011 Jo. Hak Tanggungan Nomor 6555/2011 dengan alasan sebagai berikut:
  1. Bahwa faktanya telah dilakukan pengangkatan hak tanggungan berdasarkan surat Roya tertanggal 24/07/2012 dari Penggugat terhadap Hak Tanggungan Nomor 6555/2011 sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 2054 Desa Ungasan Kecamatan Kuta Selatan Kabupaten Badung Propinsi Bali;
  2. Bahwa Perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I berakhir dengan telah diangkat Roya berdasarkan surat Roya tertanggal 24/07/2012 dari Penggugat terhadap Hak Tanggungan Nomor 6555/2011 sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 2054 Desa Ungasan Kecamatan Kuta Selatan Kabupaten Badung Propinsi Bali;
  3. Bahwa setelah Pengangkatan Roya terhadap Hak Tanggungan Nomor 6555/2011 sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 2054 Desa Ungasan Kecamatan Kuta Selatan Kabupaten Badung Propinsi Bali telah ada dan terbit Hak Tanggungan lain milik PT Bank Commonwealth dengan nomor Hak Tanggungan 6085/2012 yang juga telah di Roya berdasarkan Surat Roya Nomor 112/CDU/III/2014 tanggal 25 Maret 2014;
  4. Bahwa dengan adanya fakta bahwa pernah terbit Hak Tanggungan lain milik PT Bank Commonwealth dengan nomor Hak Tanggungan 6085/2012 memberikan gambaran bahwa Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 2054 Desa Ungasan Kecamatan Kuta Selatan Kabupaten Badung Propinsi Bali pernah dikuasai oleh Bank

Hal 22 dari 49 Putusan Nomor 405/Pdt.G/2016/PN Dps

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Commonwealth sebelum dimiliki oleh Tergugat I selain itu hal ini juga membuktikan bahwa Tergugat I pernah menjaminkan sertipikat tersebut ke Bank Commonwealth;

5. Bahwa apabila Penggugat dapat membuktikan adanya Hak Tanggungan atas nama dirinya Penggugat tidaklah perlu meminta dalam petitum sebagaimana point 4 dan 5 halaman 11 karena sifat hak tanggungan memiliki kekuatan hukum tetap cukup hanya dengan mengajukan permohonan eksekusi permintaan tersebut adalah bukti itikad buruk Penggugat yang sudah tidak memiliki Hak Tanggungan memaksakan untuk mengajukan gugatan *a quo*;
- Bahwa Tergugat II secara tegas menolak dalil-dalil Penggugat mengenai hutang piutang yang tidak ada hubungannya dengan Tergugat II;
- Bahwa Tergugat II keberatan dengan dalil-dalil Penggugat yang menyangkut pautkan antara gugatan Wanprestasi dengan tanah milik Tergugat II dengan alasan sebagai berikut:
  1. Bahwa perjanjian tersebut (Akta Pengakuan Hutang Dengan Memakai Jaminan Nomor 120 tertanggal 22 September 2011) tidak ditandatangani oleh Tergugat II sehingga Tergugat II tidaklah memiliki kewajiban apapun terhadap gugatan perjanjian tersebut;
  2. Bahwa mengenai Hak Tanggungan Nomor 6555/2011 telah dilakukan pengangkatan berdasarkan surat Roya tertanggal 24/07/2012 dari Penggugat terhadap Hak Tanggungan Nomor 6555/2011 sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 2054 Desa Ungasan Kecamatan Kuta Selatan Kabupaten Badung Propinsi Bali;
  3. Bahwa Perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat II berakhir dengan telah dilakukan pengangkatan hak tanggungan berdasarkan surat Roya tertanggal 24/07/2012 dari Penggugat terhadap Hak Tanggungan Nomor 6555/2011 sebagaimana tercatat dalam Sertipikat

Hal 23 dari 49 Putusan Nomor 405/Pdt.G/2016/PN Dps



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Hak Guna Bangunan nomor 2054 Desa Ungasan Kecamatan Kuta Selatan Kabupaten Badung Propinsi Bali terhadap Hak Tanggungan Nomor 6555/2011;

4. Bahwa tukar menukar tanah berdasarkan Akta Tukar Menukar Nomor 60/2014 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah I Wayan Rusmawan, SH., Mkn. telah dilakukan dengan itikad baik sebagaimana yang tercatat dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 2054 Desa Ungasan Kecamatan Kuta Selatan Kabupaten Badung Propinsi Bali di mana terlebih dahulu dilakukan pengecekan tentang clean dan clearnya sertipikat tersebut ;
- Bahwa Tergugat II keberatan dengan Petitum Penggugat point 1, 2 dan 3 halaman 10 dan 11 dengan alasan bahwa Perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat II (Akta Pengakuan Hutang Dengan Memakai Jaminan Nomor 120 tertanggal 22 September 2011) berakhir dengan telah dilakukan pengangkatan hak tanggungan berdasarkan surat Roya tertanggal 24/07/2012 dari Penggugat terhadap Hak Tanggungan Nomor 6555/2011 sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 2054 Desa Ungasan Kecamatan Kuta Selatan Kabupaten Badung Propinsi Bali;
- Bahwa Tergugat II keberatan dengan Petitum Penggugat khususnya point 4 dan 5 halaman 11 dengan alasan bahwa terhadap eksekusi Hak Tanggungan tidaklah memerlukan gugatan wanprestasi hanya memerlukan permohonan eksekusi. Hal ini yang membuktikan dan tidak dapat dibantahkan bahwasanya Penggugat tidaklah memiliki Hak Tanggungan atas namanya;
- Bahwa Tergugat II keberatan dengan Petitum Penggugat khususnya point 6 halaman 11 dengan alasan bahwa terbukti pada saat menjadi kreditur Penggugat memiliki itikad buruk karena menurut hukum kreditur tidaklah

Hal 24 dari 49 Putusan Nomor 405/Pdt.G/2016/PN Dps



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

dapat menikmati hasil atas barang jaminannya sehingga permohonan tersebut bertentangan dengan hukum;

- Bahwa Tergugat II keberatan dengan Petitum Penggugat khususnya point 7 halaman 11 dengan alasan bahwa pembatalan akta antara Penggugat dengan Tergugat I hanya dapat dilakukan dengan gugatan Pembatalan atau gugatan perbuatan melawan hukum bukan melalui gugatan Wanprestasi yang tidak ada sangkut paut nya dengan Tergugat II;
- Bahwa Tergugat II keberatan dengan Petitum Penggugat point 8 halaman 12 dengan alasan bahwa Perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I (Akta Pengakuan Hutang Dengan Memakai Jaminan Nomor 120 tertanggal 22 September 2011) berakhir dengan telah dilakukan pengangkatan hak tanggungan berdasarkan surat Roya tertanggal 24/07/2012 dari Penggugat terhadap Hak Tanggungan Nomor 6555/2011 sebagaimana tercatat dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan nomor 2054 Desa Ungasan Kecamatan Kuta Selatan Kabupaten Badung Propinsi Bali sehingga tidak ada unsur kerugian yang dialami oleh Penggugat karena telah selesainya perjanjian;
- Bahwa Tergugat II Keberatan dengan Petitum Penggugat point 9 halaman 13 khususnya yang memerintahkan Tergugat II untuk tunduk dan patuh dalam putusan a quo dengan alasan:
  1. Bahwa tanah a quo adalah milik Tergugat II;
  2. Bahwa tanah a quo diperoleh oleh Tergugat II dengan itikad baik;
  3. Bahwa perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I tidak diketahui dan tidak ditandatangani oleh Tergugat II sehingga tidak menimbulkan hubungan hukum kepada Tergugat II;
  4. Bahwa Perjanjiaan antara Penggugat dengan Tergugat I berakhir dengan telah dilakukan pengangkatan hak tanggungan berdasarkan surat Roya tertanggal 24/07/2012 dari Penggugat terhadap Hak Tanggungan Nomor 6555/2011 sebagaimana tercatat dalam Sertipikat

Hal 25 dari 49 Putusan Nomor 405/Pdt.G/2016/PN Dps

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Guna Bangunan nomor 2054 Desa Ungasan Kecamatan Kuta Selatan Kabupaten Badung Propinsi Bali terhadap Hak Tanggungan Nomor 6555/2011;

5. Bahwa dengan berakhirnya perjanjian maka tidak ada unsur kerugian yang dialami oleh Penggugat;

6. Bahwa terbukti itikad buruk Penggugat yang sudah tidak memiliki Hak Tanggungan Nomor 6555/2011 dengan mengajukan gugatan a quo;

- Bahwa Tergugat II keberatan dengan Petitum Penggugat point 10, 11, 12, 13, 14 dan 15 halaman 12 dengan alasan faktanya Penggugat tidaklah dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya sehingga sudah sepatutnya untuk di tolak ;
- Bahwa berdasarkan seluruh uraian di atas gugatan Penggugat yang tidak dapat dibuktikan kebenarannya sudah sepatutnya ditolak untuk seluruhnya ;

Berdasarkan seluruh uraian di atas maka kami mohon kepada majelis hakim yang memeriksa perkara ini untuk memutus perkara ini sebagai berikut:

## DALAM PROVISI.

- Menolak Provisi Para Penggugat untuk seluruhnya ;

## DALAM EKSEPSI.

- Menerima Eksepsi Tergugat I untuk seluruhnya ;
- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima ;

## DALAM POKOK PERKARA.

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

Atau Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*) ;

Hal 26 dari 49 Putusan Nomor 405/Pdt.G/2016/PN Dps





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Jawaban Turut Tergugat :

### DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Turut Tergugat menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan kecuali apa yang diakui secara tegas ;
2. Bahwa dalam gugatan Penggugat salah obyek karena semestinya Turut Tergugat tidak ikut dilibatkan karena hanya sebagai lembaga yang bertugas untuk mencatat pemeliharaan data dan pendaftaran tanah ;

### DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa apa yang diuraikan dalam eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam pokok perkara ;
2. Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas telah diakui oleh Turut Tergugat ;
3. Bahwa berdasarkan Buku Tanah yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Badung, Hak Milik Nomor 3907/Desa Ungasan atas nama Doktorandus I Made Suda Artama telah beralih kepada Maria Quaryanti Setia Putri berdasarkan Akta Jual Beli No. 538/2011 tanggal 15/11/2011 yang dibuat oleh dan dihadapam Eddy Nyoman Winarta, SH selaku PPAT Wilayah Kabupaten Badung, yang kemudian dibebankan Hak Tanggungan tercatat atas nama Thomas Helmut Schmidt Nomor : 6555/2011, Peringkat Pertama dengan APHT PPAT Eddy Nyoman Winarta Nomor 539/2011 tanggal 15/11/2011 dan Hak Tanggungan Nomor 6555/2011 dihapus berdasarkan Surat Roya Nomor – tanggal 24/07/2012 dari Thomas Helmut Schmidt ;
4. Bahwa berdasarkan Keputusan MNA/KBPN No. 16 tanggal 09-12-1997 Hak Milik No. 3907 Desa/Kelurahan Ungasan telah dihapus dan diubah menjadi Hak Guna Bangunan No. 2054/Desa Ungasan yang sekarang tercatat atas nama Perseroan Terbatas PT. Garuda Adhimantra Indonesia, berkedudukan di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung yang diperoleh berdasarkan Akta Tukar Menukar Nomor 60/2014 tanggal

Hal 27 dari 49 Putusan Nomor 405/Pdt.G/2016/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

26/09/2014 yang dibuat oleh dan dihadapan I Wayan Rusmawan, SH.,MKn

selaku PPAT Wilayah Kabupaten Badung ;

5. Bahwa pencatatan pendaftaran peralihan hak tersebut telah sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ;
6. Bahwa selain dan selebihnya gugatan Penggugat tidak ditanggapi karena tidak ada relevansinya dengan Turut Tergugat ;

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan diatas, Turut Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang memeriksa perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

## DALAM EKSEPSI:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

## DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini ;

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Turut Tergugat mohon putusan yang seadil-adilnya ;

Menimbang, bahwa atas Jawaban dari Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat, Penggugat mengajukan Replik tertanggal 08 Agustus 2016, dan atas Replik yang diajukan Penggugat, Tergugat I mengajukan Duplik tertanggal 22 Agustus 2016, Tergugat II mengajukan Duplik tertanggal 22 Agustus 2016 dan Turut Tergugat mengajukan Dupliknya tertanggal 22 Agustus 2016, yang untuk selengkapnyanya sebagaimana termaktub dalam berkas perkara ini;

Hal 28 dari 49 Putusan Nomor 405/Pdt.G/2016/PN Dps



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya pihak Penggugat di persidangan telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Foto Copy sesuai Aslinya berupa : Akta Pengakuan Hutang dengan memakai Jaminan No. 120 tertanggal 22 September 2011 yang dibuat dihadapan Eddy Nyoman Winarta, SH, Notaris di Kuta, Badung, diberi tanda P – 1 ;
2. Foto Copy sesuai Aslinya berupa : Slip Transfer Uang sebesar AUD sebesar AUD 100,000 ( seratus ribu Dollar Australia ) tertanggal 15 Juni 2011 dari rekening Penggugat di Bank Commonwealth No. Rek : 1028806753 ( AUD ) ke rekening No : 1005183213 ( AUD ) Bank Commonwealth atas nama Eddy Nyoman Winarta, SH , diberi tanda P – 2.a ;
3. Foto Copy sesuai Aslinya berupa : Slip Transfer Uang sebesar AUD sebesar AUD 60,000 ( enam puluh ribu Dollar Australia ) tertanggal 24 Agustus 2011 dari rekening Penggugat di Bank Commonwealth No. Rek : 1028806753 ( AUD ) ke rekening No : 1005183213 ( AUD ) Bank Commonwealth atas nama Eddy Nyoman Winarta, SH , diberi tanda P – 2.b ;
4. Foto Copy sesuai Aslinya berupa : Akta Pernyataan dan Kuasa Nomor : 121 tertanggal 22 September 2011, yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Eddy Nyoman Winarta, SH, Notaris di Kuta, Badung , diberi tanda P – 3 ;
5. Foto Copy sesuai Aslinya berupa : Akta Kuasa Menjual Nomor : 122 tertanggal 22 September 2011, yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Eddy Nyoman Winarta, SH, Notaris di Kuta, Badung, diberi tanda P – 4.a ;
6. Foto Copy sesuai Aslinya berupa : Akta Kuasa Menyewakan Nomor : 123 tertanggal 22 September 2011, yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Eddy Nyoman Winarta, SH, Notaris di Kuta, Badung, diberi tanda P – 4.b ;
7. Foto Copy sesuai Print Out berupa : Account Statement Bank Commonwealth No. Rek : 1028806735 atas nama : Thomas Helmut Schmidt ( Penggugat ) menerima transfer uang dari PT. Spa Faktori Bali sebesar USD 19,588.64 pada tanggal 9 Januari 2012, diberi tanda P – 5.a ;

Hal 29 dari 49 Putusan Nomor 405/Pdt.G/2016/PN Dps



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Foto Copy sesuai Print Out berupa : Account Statement Bank Commonwealth No. Rek : 1028806735 atas nama : Thomas Helmut Schmidt ( Penggugat ) menerima transfer uang dari PT. Spa Faktori Bali sebesar USD 19,361.08 pada tanggal 22 Oktober 2012, diberi tanda P – 5.b ;
9. Foto Copy sesuai Print Out berupa : Telegraphic Transfer ke Bank Commonwealth No. Rek : 1028806735 atas nama : Thomas Helmut Schmidt ( Penggugat ) uang sebesar USD 9,983.20 dari PT. Spa Faktori Bali pada tanggal 28 Maret 2014 , diberi tanda P – 5.c ;
10. Foto Copy sesuai Print Out berupa : Telegraphic Transfer ke Bank Commonwealth No. Rek : 1028806735 atas nama : Thomas Helmut Schmidt ( Penggugat ) uang sebesar USD 16,983.20 dari PT. Spa Faktori Bali pada tanggal 16 April 2014, diberi tanda P – 5.d ;
11. Foto Copy sesuai Print Out berupa : Telegraphic Transfer ke Bank Commonwealth No. Rek : 1028806735 atas nama : Thomas Helmut Schmidt ( Penggugat ) uang sebesar USD 12,983.20 dari PT. Spa Faktori Bali pada tanggal 17 April 2014, diberi tanda P – 5.e ;
12. Foto Copy dari Print Out berupa : Komunikasi e-mail dalam bahasa Inggris tertanggal 10 November 2014 antara Penggugat dengan Tergugat I, diberi tanda P – 6.a ;
13. Foto Copy sesuai Aslinya berupa : Terjemahan Komunikasi e-mail tertanggal 10 November 2014 antara Penggugat dengan Tergugat I ke dalam bahasa Indonesia oleh penterjemah tersumpah, diberi tanda P – 6.b ;
14. Foto Copy sesuai Aslinya berupa : Komunikasi e-mail dalam bahasa Inggris tertanggal 9 Juni 2015 antara Penggugat dengan Tergugat I, diberi tanda P – 7.a ;
15. Foto Copy sesuai Aslinya berupa : Terjemahan Komunikasi e-mail tertanggal 9 Juni 2015 antara Penggugat dengan Tergugat I ke dalam bahasa Indonesia oleh penterjemah tersumpah, diberi tanda P – 7.b ;

Hal 30 dari 49 Putusan Nomor 405/Pdt.G/2016/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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Surat bukti bertanda P – 1, P – 2.a, P – 2.b, P – 3, P – 4.a, P – 4.b, P – 6.b, P – 7 .a, P – 7.b telah disesuaikan dengan aslinya, P – 5.a, P – 5.b, P – 5.c, P – 5.d, P – 5.e, P – 6.a, berupa print out, dan bermeterai cukup ;

Menimbang, bahwa atas surat bukti yang diajukan oleh pihak Penggugat tersebut, pihak Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan ;

Menimbang, bahwa dipersidangan pihak Penggugat tidak mengajukan saksi-saksi ;

Menimbang, bahwa pihak Tergugat I, di depan persidangan telah mengajukan surat-surat bukti berupa :

1. Foto Copy dari Foto Copy berupa : Akta Nomor : 34, tanggal 8 April 2004, tentang Perseroan Terbatas PT. SPA FAKTORY BALI, oleh Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah I Putu Candra, SH, diberi tanda T.I – 1.a ;
2. Foto Copy dari Foto Copy berupa : Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : C-03346 HT.01.01.TH. 2006 tentang Pengesahan Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. SPA FAKTORI BALI, NPWP : 02.277.871.6-901.000, tanggal 8 Februari 2006, diberi tanda T.I – 1.b;
3. Foto Copy dari Foto Copy berupa : Akta Nomor : 40, tanggal 11 Nopember 2006, tentang Pernyataan Keputusan Rapat Perseroan Terbatas PT. SPA FAKTORI BALI, oleh Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah I Putu Candra, SH, diberi tanda T.I – 2 ;
4. Foto Copy dari Foto Copy berupa : Akta Nomor : 9, tanggal 4 Oktober 2011 tentang Berita Acara Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham Perseroan Terbatas PT. SPA FAKTORI BALI, oleh Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah I Putu Candra, SH., diberi tanda T.I – 3.a ;
5. Foto Copy dari Foto Copy berupa : Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor : AHU-61719.AH.01.02.Tahun 2011 tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan PT. SPA

Hal 31 dari 49 Putusan Nomor 405/Pdt.G/2016/PN Dps



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

FAKTORI BALI, NPWP : 02.277.871.6-901.000, tanggal 14 Desember 2011,  
diberi tanda T.I – 3.b ;

6. Foto Copy sesuai Aslinya berupa : Akta Nomor : 15, tanggal 23 September 2015, tentang Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa “ PT. SPA FAKTORI BALI “, oleh Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah Agus Sudana SH.,M.Kn, diberi tanda T.I – 4.a ;
7. Foto Copy dari Foto Copy berupa : Surat Nomor : AHU-AH.01.03-0967573, perihal : Penerimaan Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan PT SPA FAKTORI BALI, yang dikeluarkan oleh Kementerian Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum, tanggal 28 September 2015, diberi tanda T.I – 4.b ;
8. Foto Copy sesuai Aslinya berupa : Bukti Pengeluaran Bank, Spa Factory Bali, Bank Commonwealth, dibayarkan kepada P. Eddy Nyoman Winarta, Pembayaran Pembelian Tanah Tahap II, jumlah : USD 15.700, tanggal 25 Agustus 2011, diberi tanda T.I – 5.a ;
9. Foto Copy sesuai Aslinya berupa : Formulir Transfer Bank Commonwealth dari rekening SPA FAKTORI BALI ke rekening Eddy Nyoman Winarta, SH, jumlah : USD 15.700, tanggal 25 Agustus 2011, diberi tanda T.I – 5.b ;
10. Foto Copy sesuai Aslinya berupa : Bukti Pengeluaran Bank, Spa Factory Bali, Bank BCA Arthaprima, dibayarkan kepada Notaris Eddy Nyoman Winarta, Pembayaran Pajak Pembelian Tanah, jumlah : Rp. 47.750.000,- ( empat puluh tujuh juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah ), tanggal 27 Oktober 2011, diberi tanda T.I – 6.a ;
11. Foto Copy sesuai Aslinya berupa : Kwitansi No. 1232/10/2011 dari Notaris/PPAT Eddy Nyoman Winarta, SH tentang penerimaan uang dari ibu Maria Quaryanti Setia Putri, untuk pembayaran Pajak Pembelian SHM No. 3907/Desa Ungasan, Luas 1450 M2 A/n. I Made Suda Artama, Jumlah : Rp. 47.750.000,- ( empat puluh tujuh juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah ), tanggal 27 Oktober 2011, diberi tanda T.I – 6.b ;

Hal 32 dari 49 Putusan Nomor 405/Pdt.G/2016/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. Foto Copy sesuai Aslinya berupa : Bukti Pengeluaran Bank, Spa Factory Bali, Bank Commonwealth, dibayarkan kepada P. Tom, First Paymen For Loand Land ( dalam terjemahan bebasnya : pembayaran pertama untuk pinjaman pembelian tanah ), jumlah : USD 20.000, tanggal 9 Januari 2012, diberi tanda T.I – 7.a ;
13. Foto Copy dari Tindakan berupa : Formulir Transfer Bank Commonwealth dari rekening SPA FAKTORY BALI ke rekening Thomas Helmut Schmidt, jumlah : USD 20.000, tanggal 9 Januari 2011, diberi tanda T.I – 7.b ;
14. Foto Copy dari Print Out berupa : Rekening Koran Bank Commonwealth dari rekening USD SPA FAKTORY BALI, jumlah : 20,000,00, tanggal 22 Oktober 2012, diberi tanda T.I – 8 ;
15. Foto Copy sesuai Aslinya berupa : Bukti Pengeluaran Bank, Spa Factory Bali, Bank Commonwealth, dibayarkan kepada P. Thomas, untuk pembayaran hutang project ke Bp. Thomas untuk pembelian tanah, jumlah : USD 5.035.00, tanggal 6 Januari 2014, diberi tanda T.I – 9.a ;
16. Foto Copy dari Foto Copy berupa : Print Out Rekening Koran Transfer, jumlah : USD 5.035.00, tanggal 6 Januari 2014, diberi tanda T.I – 9.b ;
17. Foto Copy sesuai Aslinya berupa : Bukti Pengeluaran Bank, Spa Factory Bali, Bank Commonwealth, dibayarkan kepada P. Thomas, jumlah : USD 10,000.00, tanggal 26 Maret 2014, diberi tanda T.I – 10.a ;
18. Foto Copy dari Print Out berupa : Print Out Rekening Koran Transfer dari PT. SPA FAKTORI ke rekening SCHMIDT THOMAS HELMUT, jumlah : USD 10,000.00, tanggal 27 Maret 2014, diberi tanda T.I – 10.b ;
19. Foto Copy dari Foto Copy berupa : Print Out Rekening Koran Transfer dari PT. SPA FAKTORI BALI, jumlah : Rp. 195.335.000,-, tanggal 15 April 2014, diberi tanda T.I – 11 ;
20. Foto Copy dari Foto Copy berupa : Print Out Rekening Koran Transfer dari PT. SPA FAKTORI BALI ke rekening SCHMIDT THOMAS HELMUT, jumlah : USD 3,000.00, tanggal 16 April 2014, diberi tanda T.I – 12 ;

Hal 33 dari 49 Putusan Nomor 405/Pdt.G/2016/PN Dps



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21. Foto Copy sesuai Aslinya berupa : Sertifikat Hak Milik No. 3907, letak tanah

Desa Ungasan No. 128, persil No. 4a, Klas I, Surat Ukur tanggal 12 Oktober

1999, No. 434/1999, luas 1450 M2, diberi tanda T.I – 13 ;

Surat bukti bertanda T.I – 1.a, T.I – 1.b, T.I – 2, T.I – 3.a, T.I – 3.b, T.I – 4.b, T.I –

9.b, T.I – 11, T.I – 12 berupa foto copy, T.I – 4.a, T.I – 5.a, T.I – 5.b, T.I – 6.a, T.I –

6.b, T.I – 7.a, T.I – 9 .a, T.I – 10.a, T.I – 13 telah disesuaikan dengan aslinya, T.I –

7.b berupa tindasan, T.I – 8, T.I – 10.b berupa print out, dan bermeterai cukup ;

Menimbang, bahwa pihak Tergugat II, di depan persidangan telah mengajukan surat-surat bukti berupa :

1. Foto Copy sesuai Aslinya berupa : Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2054 Kabupaten Badung, Kecamatan Kuta Selatan, Desa Ungasan, Propinsi Bali, diberi tanda T.II – 1 ;

2. Foto Copy sesuai Aslinya berupa : Akta Perjanjian Tukar Menukar Tanah Nomor 114 tanggal 25 Maret 2014, diberi tanda T.II – 2 ;

3. Foto Copy sesuai Aslinya berupa : Akta Tukar Menukar Nomor 60/2014 tertanggal 26 September 2014, diberi tanda T.II – 3 ;

4. Foto Copy sesuai Aslinya berupa : Surat Pernyataan atas nama Maria Quaryanti Setia Putri tertanggal 14 Maret 2014, diberi tanda T.II – 4 ;

5. Foto Copy sesuai Aslinya berupa : Tanda Terima PT. Garuda Adhimatra Indonesia tertanggal 25 Maret 2014, diberi tanda T.II – 5 ;

6. Foto Copy sesuai Aslinya berupa : Surat Edaran Nomor 5 Tahun 2014 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2014 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, diberi tanda T.II – 6 ;

7. Foto Copy sesuai Aslinya berupa : Tentang Hasil Rapat Kamar Perdata Mahkamah Agung RI tanggal 14 sampai 16 Maret 2011 di Hotel Aryaduta Tangerang, a diberi tanda T.II – 7 ;

Hal 34 dari 49 Putusan Nomor 405/Pdt.G/2016/PN Dps



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Foto Copy sesuai Aslinya berupa : Gugatan Nomor 585/Pdt.G/2015/PN Dps, tanggal 22 Agustus 2016, diberi tanda T.II – 8 ;

Surat bukti bertanda T.II – 1, T.II – 2, T.II – 3, T.II – 4, T.II – 5, T.II – 6, T.II – 7, T.II – 8 telah disesuaikan dengan aslinya, dan bermeterai cukup ;

Menimbang, bahwa pihak Turut Tergugat, di depan persidangan telah mengajukan surat-surat bukti berupa :

1. Foto Copy sesuai Aslinya berupa : Buku Tanah Hak Milik No. 3907/Ungasan yang telah berubah menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 2054/Ungasan, diberi tanda T.T – 1 ;

Surat bukti bertanda T.T – 1 telah disesuaikan dengan aslinya, dan bermeterai cukup ;

Menimbang, bahwa atas bukti surat Turut Tergugat tersebut, Penggugat Tergugat I dan Tergugat II menyatakan akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat di depan persidangan tidak mengajukan saksi-saksi ;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat II pada tanggal 10 Oktober 2016 telah mengajukan Kesimpulan akhir yang dibacakan dan diserahkan dipersidangan, Tergugat I pada tanggal 17 Oktober 2016 telah mengajukan Kesimpulan akhir yang dibacakan dan diserahkan dipersidangan, sedangkan Turut Tergugat tidak mengajukan Kesimpulan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak masing-masing menyatakan sudah tidak akan mengajukan sesuatu lagi dan mohon putusan ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini, maka tentang kejadian-kejadian dalam proses pemeriksaan perkara ini selengkapnya dapat dilihat lebih lanjut dalam berita acara persidangan yang untuk seperlunya dianggap termasuk pula dalam putusan ini ;

Hal 35 dari 49 Putusan Nomor 405/Pdt.G/2016/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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

### DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat Tergugat II telah mengajukan eksepsi yang pada inti pokoknya sebagai berikut:

- Gugatan Penggugat Obscurr Libel ( kabur) yaitu gugatan Penggugat sama sekali tanpa dasar hukum karena Tergugat II memperoleh tanah aquo dari Tergugat I yang dahulu bersertifikat Hak Milik Nomor 3907 Desa Ungasan Kecamatan Kuta Selatan Kabupaten Badung Provinsi Bali berdasarkan Akta Tukar Menukar Nomor 60/2014 yang dibuat oleh oleh Pejabat Pemuat Akta Tanah I Wayan Rusmawan, SH, Mkn.
- Gugatan Penggugat salah Alamat ( Error In Persona) yaitu bahwa faktanya gugatan penggugat adalah perkara perdata tentang perbuatan cidera janji/ wanprestasi tentang Pelaksanaan Akta Pengakuan Hutang Memakai Jaminan Nomor 120 tertanggal 22 September 2011 sebagaimana dalil Penggugat halaman 1 dan 2 surat gugatan Penggugat, antara Penggugat dengan Tergugat II tidaklah pernah menandatangani suatu perjanjian apapun sehingga tidak benar jika Tergugat II ditarik sebagai pihak dalam Perkara Aquo

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat Turut Tergugat telah mengajukan eksepsi yang pada inti pokoknya yaitu gugatan Penggugat salah obyek karena semestinya Turut Tergugat tidak ikut dilibatkan karena hanya sebagai lembaga yang bertugas untuk mencatat pemeliharaan data dan pendaftaran tanah;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi-eksepsi pihak-pihak pekara tersebut diatas, Penggugat dalam repliknya menyatakan membantahnya;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi-eksepsi tersebut diatas Majelis hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan obscurr libel ialah surat gugatan penggugat tidak jelas, obscurr libel dapat terjadi terhadap dasar hukum gugatan , obyek gugatan, petitum gugatan dan posita gugatan wanprestasi dan PMH;

Hal 36 dari 49 Putusan Nomor 405/Pdt.G/2016/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](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Menimbang, bahwa setelah Majelis hakim membaca serta mencermati dalil-dalil posita dan petitum gugatan Penggugat, yang dijadikan dasar gugatan Penggugat tentang gugatan wanprestasi yang didasarkan atas alasan dimana Tergugat I didalilkan tidak memenuhi ketentuan pasal 3 Akta Pengakuan Hutang dengan jaminan Nomor: 120 tertanggal 22 September 2011 yang dibuat dihadapan Notaris Eddy Nyoman Wirata, S.H, dan selain itu pula dalam posita gugatan Penggugat juga terdapat uraian tentang gugatan Perbuatan Melawan Hukum yaitu dalam dalil gugatan Penggugat disebutkan Pejanjian tukar menukar atas tanah jaminan antara Tergugat I dan Tergugat II adalah cacat hukum dan patut dibatalkan dan kemudian dalam petitum gugatan, Penggugat memohon agar perbuatan Tergugat I dinyatakan wanprestasi dan selanjutnya perjanjian tukar menukar antara Tergugat I dengan Tergugat II adalah batal demi hukum dan tidak berlaku ;

Menimbang, bahwa dari dalil posita dan petitum gugatan seperti tersebut diatas apakah penggabungan gugatan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum dibolehkan dalam beracara perdata;

Bahwa terkait dengan penggabungan wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum ada pihak yang membolehkannya adapula yang tidak membolehkannya dalam praktek tidak jarang ditemukan adanya penggabungan antara wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa dengan sesuai dengan pendapatannya Yaya Harahap tidak dibenarkan mencampur adukan wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum dalam gugatan namun beliau juga berpendapat bahwa penggabungan wanprestasi dan perbuatan melawan hukum dimungkinkan dalam satu gugatan asalkan diurai dengan tegas pemisahan keduanya hal ini sesuai dengan Putusan MA Nomor 886 K/Pdt./2007 yang dalam pertimbangannya menyatakan bahwa posita gugatan telah jelas terpisah antara perbuatan melawan hukum dan wanprestasi, yaitu:

1. Tergugat I tidak melaksanakan perjanjian kerja sama No. 158/X/BBWM/2003: No. 020/MBP.BBD/10/2003 tanggal 23 Oktober 2003, perbuatan mana sebagai wanprestasi dan;

Hal 37 dari 49 Putusan Nomor 405/Pdt.G/2016/PN Dps



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Tergugat I dan Tergugat II membuat perjanjian kerja sama No. 199/BBMW/XII/2003; No. 009/MBP-DIR/12/2003 tanggal 29 Desember 2003 tanpa diketahui Penggugat sebagai yang berhak atas pengoperasian Pengelolaan Minyak dan Gas Kabupaten Bekasi, perbuatan mana merupakan Perbuatan Melawan Hukum;

Bahwa sungguhpun dalam gugatan terdapat posita Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum, akan tetapi dengan tegas diuraikan dengan secara terpisah, maka gugatan demikian yang berupa kumulasi obyektif dapat dibenarkan;

Menimbang, bahwa dalam uraian posita gugatan Penggugat telah diuraikannya pemisahan secara tegas antara hubungan hukum perbuatan hutang-piutang antara Penggugat dengan Tergugat I atas dasar perjanjian pengakuan hutang dan disisi lain telah pula diuraikannya hubungan hukum antara Tergugat I dengan Tergugat II dalam perbuatan tukar menukar atas tanah jaminan obyek hak tanggungan dalam akta perjanjian pengakuan hutang yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat I;

Menimbang, dari uraian posita dan petitum gugatan Penggugat tersebut diatas jika dibungkan dengan ketentuan tersebut diatas, Majelis hakim berpendapat dasar dasar alasan gugatan Penggugat tidak melanggar tertib hukum acara;

Menimbang, bahwa tentang asal usul perolehan tanah yang didalilkan oleh Tergugat II sesuai yang termuat dalam alasan eksepsinya tersebut adalah telah menyangkut materi pokok perkara, tentang hal tersebut adalah menjadi kewajiban para pihak membuktikan dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa tentang persoalan eksepsi gugatan Penggugat salah alamat(error in persona) akan dipertimbangkan sebagai berikut ini;

Menimbang, bahwa dengan mengutip pendapat Nyonya Rentno Wulan Suntatio, SH dan Iskandar Ouripkartawinata, SH dalam bukunya Hukum acara perdata dalam teori dan praktek ( hal 3), dalam hukum acara perdata, Penggugat adalah seorang yang merasa haknya dilanggar dan menarik orang yang dirasa melanggar haknya itu sebagai Tergugat dalam suatu perkara ke depan hakim

Hal 38 dari 49 Putusan Nomor 405/Pdt.G/2016/PN Dps





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

memang adalah menjadi hak dan atas inisiatif Penggugat untuk menggugat pihak lain yang dirasa melanggar haknya dan merugikan dirinya tapi tidak serta merta semua orang dapat menggugat orang lain. Pengajuan gugatan ini haruslah memiliki dasar, yaitu adanya kepentingan atau hak yang dilanggar oleh orang lain sehingga tidak sembarangan orang bisa digugat dan menjadi Tergugat;

Menimbang, bahwa dalam uraian posita gugatan Penggugat telah diuraikannya tentang hak-hak Penggugat yang dirasa dilanggar oleh Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat, yang dirasa merugikan akan hak Penggugat, dengan demikian gugatan yang diajukan oleh Penggugat kepada Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat telah didasarkan adanya kepentingan atau hak yang dirasa dilanggar oleh pihak-pihak yang digugat, dengan demikian adalah menjadi hak Penggugat untuk menempatkan pihak-pihak para Tergugat dan Turut Tergugat dalam perkara ini;

Bahwa persoalan terbukti tidaknya apakah perbuatan para Tergugat dan Turut Tergugat telah melanggar akan hak Penggugat dan dapat menyebabkan kerugian bagi Penggugat hal tersebut dapat dibuktikan dalam pokok perkara;

Berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, subyek para pihak perkara dalam perkara ini telah lengkap dan tidak error in persona;

Menimbang, bahwa berdasarkan segala pertimbangan tersebut diatas eksepsi- eksepsi yang diajukan oleh Tergugat II dan Turut Tergugat tidak berdasar hukum, oleh karenanya telah cukup alasan Majelis hakim menyatakan eksepsi- eksepsi tersebut diatas tidak dapat diterima;

### DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana terurai tersebut diatas

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya telah mendalilkan yang pada inti pokoknya sebagai berikut :

Hal 39 dari 49 Putusan Nomor 405/Pdt.G/2016/PN Dps

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Bahwa Tergugat I yang membeli sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 3907, menurut Surat Ukur tertanggal 12 Oktober 1999 Nomor: 434 seluas 1.450 M<sup>2</sup> (seribu empat ratus lima puluh meter persegi), terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung
- Bahwa untuk membeli dan membayar tanah yang dibeli oleh Tergugat I tersebut diatas, 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.
- Bahwa berdasarkan pasal 3 Akta Pengakuan Hutang, diatur bahwa pengembalian hutang tersebut dilakukan oleh Tergugat I atas penagihan Penggugat, yang mana jumlah hanya bisa dibayar kembali melalui hasil penjualan tanah dan benda-benda yang ada diatasnya (tanah Jaminan) dan pejualan tanah (Tanah Jaminan) tersebut dilakukan oleh Penggugat;
- Bahwa Tergugat I memberikan jaminan berupa tanah yang dibelinya tersebut di atas dengan mendaftarkan Hak tanggungan atas tanah jaminan tersebut pada Badan Pertahanan 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 tersebut;
- Bahwa pada awalnya 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 Pertahanan 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;

Hal 40 dari 49 Putusan Nomor 405/Pdt.G/2016/PN Dps

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Bahwa 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 Penggugat, sebagai akibat perbuatan wanprestasi tersebut Penggugat merasa dirugikan ;
- Bahwa perjanjian tukar menukar atas tanah jaminan yang dibuat antara Tergugat I dan Tergugat II adalah cacat hukum dan patut dibatalkan;

Menimbang, atas gugatan tersebut diatas baik pihak para Tergugat dan Turut Tergugat dalam jawabannya telah membatahnya, dimana menurut Tergugat I menyatakan atas pinjaman dari Penggugat , Tergugat I telah membayar keseluruhannya dan disertai dengan proses roya dari Penggugat, untuk Tergugat II menyatakan memperoleh tanah aquo dari Tergugat I berdasarkan Akta Tukar Menukar yang dibuat dihadapan Notaris, sedang Turut Tergugat menyatakan peralihan tanah tersebut telah sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa dalam Penggugat membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat-surat dan sebaliknya dalam hal pihak Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat membuktikan dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat-surat;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak perkara antara lain yaitu : Bukti P-1 berupa surat pengakuan Hutang, bukti P-3 berupa Akta Pernyataan Kuasa, bukti P-4a. berupa Akta Kuasa Menjual, bukti P-3 berupa Akta Pernyataan dan Kuasa, bukti P-4a Akta Kuasa Menjual, bukti P-4.b berupa Akta Kuasa Menyewakan, bukti T.I-1.a berupa Akta PT. SPA Faktori Bali, bukti T.I-1b berupa Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia R.I, bukti T.-2 berupa Akta tentang Pernyataan Keputusan Rapat PT. SPA Faktori Bali, bukti T.I-3a berupa

Hal 41 dari 49 Putusan Nomor 405/Pdt.G/2016/PN Dps

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Berita Acara Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham PT. SPA Faktori Bali, bukti T.-3.a berupa Persetujuan Perubahan anggaran Dasar PT. SPA Faktori Bali, bukti T.I-4.a tentang Berita acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT. Faktori Bali, bukti T.II-2 berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan, dan bukti T.II-3 berupa Akta Tukar Menukar;

Menimbang, bahwa kalau memperhatikan akan bentuk dan bukti-bukti surat tersebut diatas telah berupa akta-akta oleh karenanya maka berlaku ketentuan pasal 1868 KUH Perdata dan pasal 1870 KUH Perdata yang artinya Akta-akta tersebut adalah berupa Akta Outhentik karena bentuknya ditentukan oleh Undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat maka akta itu dibuat yang memberikan diantara pihak beserta ahli seharusnya, atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya. Oleh karena itu bukti surat tersebut diatas adalah berupa akta Outhentik yang mempunyai kekuatan bukti yang sempurna ( kecuali sepanjang pihak yang menyangkal dapat membuktikan sebaliknya) tentang apa yang dimuat didalamnya;

Menimbang, bahwa bukti P-1 dapat membuktikan bahwa Tergugat I telah meminjam uang sebesar Rp. 1.609.500.000,- ( satu milyar enam ratus Sembilan juta lima ratus ribu rupiah) dari Penggugat dan memberikan jaminan berupa 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;

Menimbang, bahwa bukti P-3 dapat membuktikan bahwa Tergugat I mengakui dan menyatakan bahwa uang untuk membeli tanah dengan Sertifikat hak Milik Nomor: 3907/ Ungasan seluas 1.450 M2, yang dibeli oleh Tergugat I berasal dari uang pribadi Penggugat. Selain itu dalam Bukti P-3 ini dinyatakan juga bahwa Tergugat I memberi kuasa kepada Penggugat untuk menjual, mengoperkan dan/atau dengan jalan lain melepaskan hak tanah , baik kepada Penggugat maupun

Hal 42 dari 49 Putusan Nomor 405/Pdt.G/2016/PN Dps



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

kepada orang/badan hukum lain dengan harga dan syarat-syarat yang dipandang baik oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa bukti P-4 a dapat membuktikan bahwa sesuai dengan ketentuan pasal 3 dan 4 Akta Pengakuan Hutang tanah Jaminan ( tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 3907/ Ungasan seluas. 1.450 M2) hanya dapat dijual dan hasilnya adalah untuk pelunasan hutang Tergugat I ( Debitur) kepada Penggugat ( kreditur) dan yang berhak menjual Tanah Jaminan adalah Penggugat ( Kreditur) oleh karena itu Tergugat I memberikan Kuasa Menjual kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa bukti P-4 b dapat membuktikan bahwa Tergugat I selain memberikan kuasa menjual juga memberikan kuasa untuk menyewakan atas Tanah Jaminan kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.1-I3 dihubungkan dengan bukti TII-1 dan TT-I dapat membuktikan bahwa benar Tergugat I telah membeli sebidang tanah hak milik seluas 1.450 M2 yang terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali sesuai Surat Ukur No. 434/1959 tanggal 12 Oktober 1999 tercatat atas nama I Made Suda Artana dan kemudian atas tanah tersebut dijadikan obyek Jaminan Sesuai Hak Tanggungan 6555/2011 atas nama Penggugat telah diangkat dengan berdasarkan surat Roya tertanggal 24/07/2012, Bahwa setelah adanya Hak Tanggungan atas nama Penggugat yang telah diangkat dengan Roya, ada Hak Tanggungan baru atas nama PT. Commonwealth yang juga telah diangkat Royanya berdasarkan surat Roya tertanggal 112/Cdn/111/2014;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T II-1 jika dihubungkan dengan bukti T II-2 dan bukti T II-3 adalah saling bersesuaian dapat membuktikan telah terjadi tukar menukar antara Tergugat I dengan Tergugat II atas tanah Hak guna Bangunan No. 2054/ Desa Ungasan seluas 1450 M2 dengan Tanah Hak guna Bangunan No. 2050/ Desa Ungasan, seluas 1450 M2;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T II-4 dan bukti T II-5 dapat membuktikan bahwa telah terjadi kesepakatan antara Tergugat I dengan Tergugat II

Hal 43 dari 49 Putusan Nomor 405/Pdt.G/2016/PN Dps



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

atas pembayaran bangunan milik Tergugat I yang terletak diatas tanah milik

Tergugat I dengan Nomor sertifikat Hak Milik 3907 dengan luas 14,5 Are;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat Penggugat tertanda P-5a,P-5 b,P-5c,P-5d,P-5e jika dihubungkan dengan bukti Tergugat I tertanda TI-7a,TI- 7b,TI-8,TI-9a,TI-9b,TI-10-bTI-11dan TI-12 saling bersesuaian dapat membuktikan adanya pembayaran hutang dari Tergugat I kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa dari fakta-fakta tersebut diatas yang masih dipersoalkan oleh para pihak perkara tentang pelunasan pembayaran utang yang dilakukan oleh Tergugat I kepada Penggugat, dimana menurut Penggugat, Tergugat didalilkan belum 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 ) ( sesuai dengan nilai tukar uang di Bank Indonesia per tanggal 24 Agustus 2011 yakni 1 USD = Rp. 8.503,-), sedang disisi lain menurut Tergugat I atas sisa pinjaman tersebut telah dibayarkan keseluruhan oleh Tergugat I kepada Penggugat disertai dengan proses Roya tertanggal 24 juli 2012 dari Penggugat;

Bahwa disamping itu pula Penggugat mempersoalkan tanah jaminan yang dipasang hak Tanggungan tersebut dialihkan oleh Tergugat I kepada Tergugat II sebelum pelunasan hutang Tergugat I kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa dari persoalan pokok dalam perkara ini dihubungkan dengan fakta-fakta tersebut diatas apakah pelunasan hutang dari Tergugat I kepada Penggugat yang telah disertai dengan proses surat Roya telah sah terjadi proses penghapusan Hak Tanggungan atas Tanah Hak Milik Tergugat I dan kemudian dengan telah terjadi proses tukar menukar antara Tergugat I dengan Tergugat II atas tanah jaminan yang awalnya pernah menjadi tanah jaminan yang dipasang Hak tanggungan telah beralasan hukum atau sebaliknya;

Hal 44 dari 49 Putusan Nomor 405/Pdt.G/2016/PN Dps

### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Menimbang, bahwa tentang pengertian roya secara umum adalah pencoretan Hak Tanggungan yang melekat pada buku tanah yang menjadi obyek Hak Tanggungan, karena hapusnya Hak Tanggungan yang membebani atas tanah. Permohonan Roya diajukan kepada instansi yang berwenang yaitu Badan Pertahanan Nasional ( BPN)

Hapusnya Hak Tanggungan terjadi karena peristiwa-peristiwa sebagaimana dimaksud dalam pasal 18 ayat(1) UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan Tanah yaitu sebagai berikut:

- Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;
- Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan;
- Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
- Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

Prosedur pelaksanaan Roya sebagaimana diatur dalam pasal 22 ayat (4) UU HT tentang Hak Tanggungan adalah sebagai berikut:

Permohonan pencoretan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan oleh pihak yang berkepentingan dengan melampirkan Sertifikat Hak Tanggungan yang telah diberikan catatan oleh kreditur bahwa Hak Tanggungan hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu sudah lunas, atau pernyataan tertulis dari kreditur bahwa Hak Tanggungan telah hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu telah lunas atau karena kreditur melepaskan Hak Tanggungan yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti yang diajukan oleh para Tergugat dan Turut Tergugat sebagaimana tertuang dalam bukti T-13,TII-1 dan TT-1 jika dikaitkan dengan ketentuan pasal 18 ayat (1) dan pasal 22 ayat(4) UU No. 4 Tahun 1996( Undang-undang Hak Tanggungan),didalam bukti surat tersebut telah terjadi pencoretan Hak Tanggungan yang melekat pada buku tanah yang menjadi obyek tanggungan tersebut, yang tentunya karena hapusnya hak tanggungan yang

Hal 45 dari 49 Putusan Nomor 405/Pdt.G/2016/PN Dps

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

membebani atas tanah dan tentunya hal tersebut telah diawali dengan permohonan roya oleh yang berkepentingan kepada Badan Pertanahan Nasional dan faktanya dalam perkara ini pihak Penggugat tidak mempersoalkan tentang pelaksanaan roya tersebut ;

Bahwa dengan demikian dapat disimpulkan hapusnya Hak Tanggungan dan prosudur pelaksanaan roya sebagaimana bukti tersebut diatas telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;

Menimbang, bahwa disamping itu pula berdasarkan fakta tersebut diatas jika dihubungkan dengan ketentuan tersebut diatas dapat disimpulkan perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I telah berakhir dengan telah diangkatnya Roya berdasarkan Surat Roya tertanggal 24/07/2012 dari Penggugat terhadap Hak Tanggungan Nomor 6555/2011 sebagaimana tercatat dalam sertifikat Hak Guna bangunan Nomor 2054 Desa Ungasan Kecamatan Kuta Selatan kabupaten Badung Propinsi Bali, kemudian setelah pengangkatan roya tersebut diatas telah terbit Hak tanggungan lain milik PT Bank Commonwealth yang telah diroya tanggal 25 Maret 2014 juga dapat membuktikan bahwa tergugat I pernah menjaminkan sertifikat tersebut kepada Bank Commonwealth, dengan telah dilakukan pengangkatan roya atas hak tanggungan tersebut diatas dapat membuktikan pelunasan hutang Tergugat I kepada Penggugat dan selanjutnya atas segala perjanjian yang dibuat antara Tergugat I dengan Penggugat sebagaimana yang tertuang dalam akta-akta tersebut diatas telah berakhir dan tidak berlaku lagi antara Tergugat I dengan Penggugat, dengan demikian Tergugat I tidak berada dalam keadaan wanprestasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, petitum gugatan pada angka 2 sampai angka 6, telah cukup alasan untuk ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap peralihan tanah jaminan yang didasarkan atas proses Akta Tukar Menukar Nomor 60/2014 telah dilakukan dihadapan Notaris, karena dibuat dihadapan pejabat yang berwenang, yang jelas sebelumnya telah dilakukan pengecekan tentang asal usul sertifikat tersebut, proses tukar menukar

Hal 46 dari 49 Putusan Nomor 405/Pdt.G/2016/PN Dps

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

tanah tersebut telah dilakukan antara orang yang berhak dan selaku pemilik yang sah atas tanah-tanah tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan keputusan MNA/KBPN No.16 tanggal 09-12-1997 Hak Milik Nomor 3907 Desa/Kelurahan ungasan telah dihapus dan diubah menjadi hak guna Bangunan No. 2054/Desa Ungasan yang sekarang tercatat atas nama Perseroan Terbatas PT. Garuda Adhimanatra Indonesia, yang diperoleh berdasarkan akta Tukar Menukar Nomor 60/2014 tanggal 26/09/2014 yang dibuat dihadapan Notaris sebagaimana tertuang dalam bukti TII-1;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan proses tahapan perolehan tanah yang diperoleh oleh Tergugat II dari Tergugat I sebagaimana fakta tersebut diatas, bahwa pencatatan pendaftaran peralihan hak tersebut telah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Jo. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas dapat disimpulkan bahwa Perjanjian Tukar Menukar antara Tergugat I dengan Tergugat II atas tanah sertifikat Hak Milik Nomor 3907 adalah sah, sehingga dengan demikian Tergugat II sebagai pemilik yang sah atas tanah tersebut;

Meimbang, bahwa pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas ternyata Penggugat tidak mampu membuktikan dalli pokok gugatannya, dengan demikian tentang tuntutan ganti rugi,uang paksa dan pelaksanaan putusan terlebih dahulu tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa tentang permohonan sita yang diajukan oleh pihak penggugat belum cukup alasan untuk dipertimbangkan dan ternyata selama proses persidangan berlangsung Pengadilan Negeri belum pernah meletakkan sita jaminan;

Menimbang, bahwa tentang tuntutan yang lain dan selebihnya yang dimohonkan Penggugat Majelis Hakim tidak perlu mempertimbangkan, oleh karena

Hal 47 dari 49 Putusan Nomor 405/Pdt.G/2016/PN Dps

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

tentang tututan pokok tidak terbukti, dengan demikian atas petitum-petitum tersebut juga dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan segala pertimbangan tersebut diatas ternyata Penggugat tidak mampu membuktikan dalil-dalil gugatannya dan ternyata sebaliknya pihak para Tergugat dan Turut Tergugat yang mampu membuktikan dalil bantahannya, dengan demikian telah cukup alasan Majelis Hakim menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan penggugat ditolak seluruhnya maka pihak Penggugat berada dipihak yang kalah dihukum untuk membayar biaya perkara;

Mengingat akan ketentuan undang-undang serta peraturan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

### MENGADILI

#### DALAM EKSEPSI

- Menyatakan eksepsi Tergugat II dan TurutTergugat 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);

Demikianlah diputuskan pada hari Selasa, tanggal 1 Nopember 2016, dalam Rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar yang dipimpin oleh: I DEWA GEDE SUARDITHA, SH.MH., sebagai Hakim Ketua, I WAYAN SUKANILA, SH.MH., dan MADE SUKERRENI, SH.MH masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana pada hari **Senin tanggal 7 Nopember 2016** diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua didampingi oleh para Hakim Anggota I WAYAN SUKANILA, SH.MH. dan IDA AYU NYOMAN ADNYA DEWI, SH.MH., dibantu pula oleh : I MADE SUKARMA, SH , Sebagai Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Denpasar serta dihadiri oleh

Hal 48 dari 49 Putusan Nomor 405/Pdt.G/2016/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II tanpa hadirnya Kuasa Turut

Tergugat ;

HAKIM ANGGOTA I,

HAKIM KETUA,

Ttd.

Ttd.

I WAYAN SUKANILA, SH,MH.

I DEWA GEDE SUARDITHA, SH,MH.

HAKIM ANGGOTA II,

Ttd.

IDA AYU NYOMAN ADNYA DEWI, SH,MH.

PENTERA PENGANTI,

Ttd.

I MADE SUKARMA, S.H.

## Perincian Biaya Perkara:

1. Biaya Pendaftaran Gugatan.. .. .	Rp.	30.000,-
2. Biaya proses.....	Rp.	50.000,-
3. Biaya Panggilan.....	Rp.	1.450.000,-
4. PNBP Relas Panggilan.....	Rp.	20.000,-
5. Materai.....	Rp.	6.000,-
6. Redaksi Putusan.....	Rp.	5.000,-
Jumlah.....	Rp.	1.561.000,-

( Satu juta lima ratus enam puluh satu ).

Hal 49 dari 49 Putusan Nomor 405/Pdt.G/2016/PN Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Catatan I :

Dicatat disini bahwa pada hari Selasa, tanggal 15 Nopember 2016,  
Penggugat melalui Kuasanya bernama : YOHANES SIMON TROMBINE, SH.  
mengajukan upaya hukum banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Denpasar  
Nomor 405/Pdt.G/2016/PN Dps tertanggal 7 Nopember 2016 ;

Panitera Pengganti,

I MADE SUKARMA, SH.

Untuk Salinan Resmi  
Panitera,

I Ketut Sulendra, S.H.  
Nip. 19571231197603 1 002.

Hal 50 dari 49 Putusan Nomor 405/Pdt.G/2016/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

## Catatan II :

Di catat disini bahwa pada hari : , tanggal                      Nopember 2016  
salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 405/Pdt.G/2016/PN Dps  
tanggal, 7 Nopember 2016 diberikan kepada dan atas permintaan Kuasa Tergugat I  
(I KETUT NGURAH WIRAKUSUMA, SH.,MH, DKK), dengan rincian biaya sebagai  
berikut ;

- Meterai..... Rp. 6.000 ,-

- Upah tulis..... Rp. 14.700 ,-

J u m l a h.....Rp. 20.700 ,-

( Dua puluh ribu tujuh ratus rupiah ).

Hal 51 dari 49 Putusan Nomor 405/Pdt.G/2016/PN Dps



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

Hal 52 dari 49 Putusan Nomor 405/Pdt.G/2016/PN Dps