



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**PUTUSAN**

Nomor : 420/Pdt.G/2021/PN Dps

## DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

THOMAS HELMUT SCHMIDT, Laki-laki, Warga Negara Jerman, Pekerjaan Swasta, Paspor nomor : C4JNGYHHR, Tempat tinggal di Jl. Werkudara No. 535, Kuta, Legian 80361, dalam hal ini memberi kuasa dan memilih domisili hukum pada alamat kantor kuasa hukumnya NYOMAN GEDE ANTAGUNA, S.E., S.H. M.H., dan YOHANES SIMON TROMBINE, S.H., para Advokat yang berkantor pada Antaredja Law Office, beralamat di Jalan Bedahulu No. 22, Denpasar, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 21 Januari 2021, selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT.

Melawan :

1. MARIA QUARYANTI SETIA PUTRI, Warga Negara Indonesia, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor: 5103055407690011, pekerjaan karyawan swasta, beralamat sesuai KTP Br. Sari Karya Ungasan, Desa/Kelurahan Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, dalam hal ini memberi kuasa kepada PUTU SUBADA KUSUMA, SH., KN., CLA. dan IDA AYU DIANA KRISNAYANTHI, SH. Advokat - advokat yang berkantor pada Kantor Hukum *PUTU KUSUMA & REKAN* dan beralamat di Grha Kusuma, Jalan Patimura No. 67 Denpasar-Bali, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 3 Mei 2021, selanjutnya disebut sebagai TERGUGAT
2. PT. GARUDA ADHIMATRA INDONESIA, sebuah perseroan terbatas yang berkedudukan di Kabupaten Badung, beralamat di Garuda Wisnu Kencana (GWK) Jl. Raya Uluwatu, Desa Ungasan, Kabupaten Badung, Bali, dalam hal ini memberi kuasa kepada : Lucia Ratih Andini, S.H., Ibnu Ali Tindri, S.H., Intan Kumalasari, S.H., Baginda LM Sibuea, S.H., dan Legal PT. Garuda Adhimatra Indonesia, berdasarkan surat kuasa tanggal 27 Mei 2021, selanjutnya disebut sebagai TURUT TERGUGAT I.
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 Nasional Kabupaten Badung, beralamat di

Halaman 36 dari 36, Putusan Perdata No.420/Pdt.G/2021/PN.Dps

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Jl. Dewi Saraswati No. 3, Seminyak, Kuta, Badung, dalam hal ini memberi kuasa kepada Anak Agung Alit Emi Yama Geni, SH., Kadek Apsariani, SH., I Made Satya Dewana, SH., selanjutnya disebut sebagai TURUT TERGUGAT II.
4. PT. Bank Commonwealth, berkantor pusat di Treasury Tower lantai 65, Lot 28 SCBD, Jl. Jenderal Sudirman Kav. 52-54, Jakarta 12190 melalui Bank Commonwealth Cabang Teuku Umar, beralamat di jalan Teuku Umar No. 2-4 dan 8 Blok XI 1A, Denpasar, selanjutnya disebut sebagai TURUT TERGUGAT III

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca surat-surat dalam berkas perkara yang bersangkutan;

Setelah memperhatikan bukti surat yang diajukan di persidangan;

Setelah mendengar saksi-saksi yang diajukan di persidangan;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat Gugatannya tertanggal 29 April 2021 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Denpasar pada tanggal 30 April 2021 dibawah register perkara Nomor 420/Pdt.G/2021/PN.Dps., telah mengajukan gugatan sebagai berikut :

### I. KEDUDUKAN DAN KEPENTINGAN HUKUM PENGGUGAT

1. Bahwa Penggugat adalah pihak Kreditur dan Tergugat adalah pihak Debitur sebagaimana berdasarkan 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");  
Bahwa nilai hutang Tergugat kepada Penggugat sebagaimana Akta Pengakuan Hutang adalah sebesar Rp 1.609.500.000,00 (satu milyar enam ratus sembilan juta lima ratus ribu Rupiah) dan belum dibayar lunas sampai dengan saat ini oleh Tergugat kepada Penggugat;  
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*" sehingga guna memenuhi maksud pasal 3 Akta Pengakuan Hutang itulah Tergugat menandatangani Akta Kuasa Menjual Nomor: 122 tertanggal 22 September 2011, yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Eddy Nyoman Winarta, S.H., notaris di Kuta, Badung kepada Penggugat sebagai penerima kuasa untuk menjual;

Halaman 36 dari 36, Putusan Perdata No.420/Pdt.G/2021/PN.Dps



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Penggugat adalah Pemegang Hak Tanggungan Nomor: 6555/2011 tanggal 14 Desember 2011 (*selanjutnya dalam gugatan ini disebut sebagai "Hak Tanggungan Nomor: 6555/2011"*) atas sebidang tanah hak milik dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 3907, menurut Surat Ukur tertanggal 12 Oktober 1999 Nomor: 434/1999 seluas 1.450 M2 (seribu empat ratus lima puluh meter persegi), terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Sertifikat Hak Milik tercatat atas nama Maria Quaryanti Setia Putri (*Tergugat*) di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Badung yang didaftarkan 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
3. Bahwa Hak Tanggungan Nomor: 6555/2011 atas nama Penggugat telah dihapus oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Badung berdasarkan Surat Untuk Meroya tertanggal 24 Juli 2012 (*selanjutnya dalam gugatan ini disebut sebagai "Surat Roya tertanggal 24 Juli 2012"*);
4. Bahwa Surat Roya tertanggal 24 Juli 2012 tersebut tidak pernah ditandatangani oleh Penggugat karena memang hutang Tergugat belum dilunasi seluruhnya oleh Tergugat kepada Penggugat;
5. Bahwa fakta hukumnya hutang Tergugat kepada Penggugat belum dilunasi seluruhnya oleh Tergugat, sebagaimana telah terbukti dalam putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap yakni putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor: 405/PDT.G/2016/PN.Dps tanggal 7 November 2016 jo Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor: 15/PDT/2017/PT.Dps tanggal 23 Maret 2017 jo Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 2453 K/PDT/2017 tanggal 30 Oktober 2017 yang mana dalam amar putusannya pada intinya sebagai berikut:
  - Mengabulkan gugatan Penggugat/Pembanding sebagian;
  - Menyatakan hukum bahwa Tergugat I/Terbanding I telah melakukan perbuatan wanprestasi yakni tidak melunasi sisa hutangnya kepada Penggugat/Pembanding sebesar Rp. 1.178.931.000 (satu milyar seratus tujuh puluh delapan juta Sembilan ratus tiga puluh satu ribu Rupiah);
  - Menghukum Tergugat I/Terbanding I untuk membayar secara tunai dan seketika sisa hutang dan bunga kepada Penggugat/Pembanding dengan rincian sebagai berikut:
    1. Sisa hutangnya sebesar Rp. 1.178.931.000 (satu milyar seratus tujuh puluh delapan juta Sembilan ratus tiga puluh satu ribu Rupiah) atau setara dengan USD 90.687 (Sembilan puluh ribu enam ratus delapan puluh tujuh Dollar Amerika Serikat);

Halaman 36 dari 36, Putusan Perdata No.420/Pdt.G/2021/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

2. Bunga atas hutangnya sebesar 6 % per tahun dihitung sejak diajukan gugatan pada bulan Juni 2016 sampai dengan hutang tersebut dibayar lunas;
6. Bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor: 26/Pid.B/2019/PN.Dps tanggal 4 April 2019 jo Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor: 25/Pid/2019/ PT Dps tanggal 29 Mei 2019 yang telah memiliki kekuatan hukum tetap telah dinyatakan bahwa Tergugat, Maria Quaryanti Setia Putri dinyatakan terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana Menggunakan Surat Palsu yakni Surat Roya tertanggal 24 Juli 2012;
7. Bahwa Penggugat adalah sah tetap sebagai Pemegang Hak Tanggungan Nomor: 6555/2011 atas sebidang tanah hak milik dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 3907, menurut Surat Ukur tertanggal 12 Oktober 1999 Nomor: 434/1999 seluas 1.450 M2 (seribu empat ratus lima puluh meter persegi), terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Sertifikat Hak Milik tercatat atas nama Maria Quaryanti Setia Putri (Tergugat) karena penghapusan Hak Tanggungan Nomor: 6555/2011 dibuat berdasarkan Surat Roya tertanggal 24 Juli 2012 yang telah dinyatakan palsu berdasarkan putusan nomor: 26/Pid.B/2019/PN.Dps tanggal 4 April 2019 jo Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor: 25/Pid/2019/ PT Dps tanggal 29 Mei 2019;
8. Bahwa Akta Pengakuan Hutang secara hukum tetap berlaku dan mengikat para pihak yang menandatangani dalam hal ini Penggugat sebagai Kreditur dan Tergugat sebagai Debitur termasuk akta-akta turunannya yang dibuat berdasarkan Akta Pengakuan Hutang tersebut (akta-akta turunan akan dijabarkan dalam dasar-dasar gugatan berikutnya);

## II. PERBUATAN MELAWAN HUKUM TERGUGAT DAN FAKTA HUKUM

1. Bahwa berawal dari Tergugat yang membeli sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 3907, menurut Surat Ukur tertanggal 12 Oktober 1999 Nomor: 434/1999 seluas 1.450 M2 (seribu empat ratus lima puluh meter persegi), terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Sertifikat Hak Milik saat itu tercatat atas nama: Drs. I Made Suda Artama (pemilik asal);
2. Bahwa untuk membeli dan membayar tanah yang dibeli oleh Tergugat tersebut di atas, Tergugat 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;

Halaman 36 dari 36, Putusan Perdata No.420/Pdt.G/2021/PN.Dps



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

3. Bahwa 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, Tergugat memberikan jaminan berupa tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 3907 yang dibelinya tersebut; bahwa pemberian jaminan hutang berupa tanah dengan SHM Nomor: 3907 tersebut adalah 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, yang kemudian dipasang dan didaftarkan dengan Hak Tanggungan No. 6555/2011 di Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Badung (*Turut Tergugat II*);
4. Bahwa kemudian dengan menggunakan Surat Roya tertanggal 24 Juli 2012 Tergugat mengajukan permohonan kepada Turut Tergugat II untuk melakukan penghapusan Hak Tanggungan Nomor: 6555/2011 yang terdaftar atas nama Penggugat pada tanggal 31 Juli 2012 dan selanjutnya dengan berdasarkan Surat Roya tanggal 24 Juli 2012 tersebut Turut Tergugat II menghapus Hak Tanggungan Nomor: 6555/2011 yang atas nama Penggugat;
5. Bahwa kemudian setelah Hak Tanggungan Nomor: 6555/2011 dihapus selanjutnya Tergugat dengan Turut Tergugat III menandatangani Perjanjian Kredit Nomor: 13, Perjanjian Kredit Nomor: 14 dan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor: 15 semuanya tertanggal 7 Agustus 2012 yang semuanya dibuat di hadapan I Wayan Gede Darma Yuda, S.H., M.Kn., notaris di Kota Denpasar, perjanjian-perjanjian kredit tersebut dipasang jaminan hutang berupa tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 3907 yang terdaftar dengan Hak Tanggungan Nomor: 6085/2012 di Turut Tergugat II;
6. Bahwa hutang Tergugat pada Turut Tergugat III telah dibayar lunas oleh Tergugat pada tanggal 25 Maret 2014 sebagaimana Surat Keterangan Lunas Nomor: 103/LSS/III/2014 tanggal 25 Maret 2014 yang dikeluarkan oleh Turut Tergugat III;
7. Bahwa kemudian pada tanggal 25 Maret 2014 Tergugat menandatangani Akta Perjanjian Tukar Menukar Nomor: 114 dengan Turut Tergugat I di hadapan I Wayan Sugitha, S.H., notaris di Kota Denpasar, yang isinya mengenai perikatan antara Tergugat dengan Turut Tergugat I untuk saling menukarkan tanah milik mereka yakni: tanah milik Tergugat yakni tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 3907/Desa Ungasan, 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,

Halaman 36 dari 36, Putusan Perdata No.420/Pdt.G/2021/PN.Dps



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Sertifikat Hak Milik tercatat atas nama Maria Quaryanti Setia Putri, untuk ditukarkan dengan tanah milik Turut Tergugat I yakni sebagian tanah seluas 1.450 M2 dari luas seluruh tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1928/Desa Ungasan, seluas 3.300 M2, menurut Surat Ukur tertanggal 25 Juni 2013 Nomor: 09223/Ungasan/2013, terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, SHGB tercatat atas nama PT. Garuda Adhimatra Indonesia;

8. Bahwa setelah Sertifikat Hak Milik Nomor: 3907/Desa Ungasan, seluas 1.450 M2 (*seribu empat ratus lima puluh meter persegi*), terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung atas nama Tergugat diubah menjadi SHGB Nomor: 2054/Desa Ungasan dengan luas 1.450 M2 (*seribu empat ratus lima puluh meter persegi*) atas nama Tergugat dan pemecahan sebagian tanah seluas 1.450 M2 dari luas seluruh tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 1928/Desa Ungasan, seluas 3.300 M2, yang mana hasil pemecahan tanah tersebut dengan SHGB Nomor: 2050/Desa Ungasan, seluas 1.450 M2 (*seribu empat ratus lima puluh meter persegi*) sebagaimana Surat Ukur tanggal 23 Juni 2014 Nomor: 10101/Ungasan/2014, atas nama PT. Garuda Adhimatra Indonesia (*Turut Tergugat I*), selanjutnya Akta Perjanjian Tukar Menukar Nomor: 114 tertanggal 25 Maret 2014 yang dibuat di hadapan Notaris I Wayan Sugitha, S.H., notaris di Kota Denpasar dilanjutkan dengan Akta Tukar Menukar Nomor: 60/2014 tanggal 26 September 2014 yang dibuat di hadapan I Wayan Rusmawan, S.H., M.Kn., Notaris/PPAT di Kabupaten Badung;
9. Bahwa Penggugat sama sekali tidak pernah menandatangani Surat Roya tertanggal 24 Juli 2012 yang digunakan oleh Tergugat untuk menghapus Hak Tanggungan Nomor: 6555/2011 pada Turut Tergugat II serta Hutang Tergugat kepada Penggugat belum juga dilunasi seluruhnya oleh Tergugat kepada Penggugat;
10. Bahwa berdasarkan Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yakni Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor: 26/Pid.B/2019/PN.Dps tanggal 4 April 2019 jo Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor: 25/Pid/2019/ PT Dps tanggal 29 Mei 2019 tegas dinyatakan bahwa Maria Quaryanti Setia Putri (*in casu Tergugat*) terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan tindak pidana Menggunakan Surat Palsu sebagaimana diatur dalam ketentuan pasal 263 ayat (2) KUHPidana; Bahwa dengan membaca kedua putusan pengadilan tersebut, tegas yang dimaksud dengan Surat Palsu dalam kedua putusan pengadilan di atas adalah Surat Roya tertanggal 24 Juli 2012;

Halaman 36 dari 36, Putusan Perdata No.420/Pdt.G/2021/PN.Dps



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bahwa dalam pandangan ahli-ahli hukum setiap perbuatan pidana yang telah terbukti, selalu ada unsur perbuatan melawan hukum di dalamnya, apakah itu perbuatan melawan hukum itu melanggar kepentingan umum (*di samping mungkin juga kepentingan pribadi*), sementara di sisi lain perbuatan melawan hukum (dalam pengertian perdata) yang dilanggar adalah hanya kepentingan pribadi saja; bahwa perbuatan Tergugat yang telah menggunakan Surat Palsu yakni Surat Roya tertanggal 24 Juli 2012 dalam melakukan permohonan penghapusan Hak Tanggungan Nomor: 6555/2011 atas nama Penggugat di kantor Turut Tergugat II yang adalah perbuatan pidana yang melanggar ketentuan pasal 263 ayat (2) KUHP sebagaimana telah terbukti secara sah dan meyakinkan berdasarkan Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yakni Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor: 26/Pid.B/2019/PN.Dps tanggal 4 April 2019 jo Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor: 25/Pid/2019/ PT Dps tanggal 29 Mei 2019;

Bahwa perbuatan Maria Quaryanti Setia Putri (*in casu Tergugat*) yang menggunakan Surat Palsu (*in casu Surat Roya tertanggal 24 Juli 2012*) tersebut di atas adalah perbuatan melawan hukum (dalam pengertian perdata sebagaimana ketentuan pasal 1365 KUHP perdata) karena perbuatan Tergugat tersebut menimbulkan kerugian bagi diri Penggugat yakni Penggugat kehilangan jaminan pengembalian atau Hak Tanggungan No.: 6555/2011 atas hutang Tergugat kepada Penggugat sebagaimana Akta Pengakuan Hutang sementara di sisi lain Tergugat belum juga melunasi seluruh hutangnya kepada Penggugat

12. Bahwa Hak Tanggungan No. 6555/2011 atas nama Penggugat tersebut adalah instrument yang menjamin jika Tergugat tidak melunasi hutangnya kepada Penggugat maka Penggugat dapat melelang tanah jaminan tersebut sementara fakta hukumnya Tergugat sampai sekarang tidak juga membayar lunas hutangnya kepada Penggugat, namun Penggugat tidak bisa melakukan pelelangan karena Hak Tanggungan Nomor: 6555/2011 atas nama Penggugat telah dihapus dengan surat palsu berupa Surat Roya tertanggal 24 Juli 2012 oleh Tergugat;

13. Bahwa hutang Tergugat kepada Penggugat belum dilunasi sampai dengan saat ini sebagaimana telah dibuktikan berdasarkan Putusan Pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap yakni: Pengadilan Negeri Denpasar Nomor: 405/PDT.G/2016/PN.Dps tanggal 7 November 2016 jo Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor: 15/PDT/2017/PT.Dps tanggal 23 Maret 2017 jo Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 2453 K/PDT/2017 tanggal 30 Oktober 2017;

Halaman 36 dari 36, Putusan Perdata No.420/Pdt.G/2021/PN.Dps



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Bahwa jelas fakta hukumnya sebagaimana Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yakni Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor: 26/Pid.B/2019/PN.Dps tanggal 4 April 2019 jo Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor: 25/Pid/2019/ PT Dps tanggal 29 Mei 2019 Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum menggunakan Surat Palsu berupa Surat Roya tertanggal 24 Juli 2012 untuk menghapus Hak Tanggungan No. 6555/2011 atas nama Penggugat, yang mana perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat tersebut menimbulkan kerugian terhadap diri Penggugat;  
Bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat mengakibatkan hapusnya Hak Tanggungan No. 6555/2011 atas nama Penggugat, yang mana Hak Tanggungan No. 6555/2011 adalah instrument yang menjamin hak Penggugat jika Tergugat tidak melunasi seluruh hutangnya kepada Penggugat, Penggugat dapat melelang tanah jaminan tersebut yang hasilnya dapat digunakan sebagai pelunasan hutang Tergugat kepada Penggugat, sementara fakta hukumnya Tergugat sampai sekarang tidak juga membayar lunas hutangnya kepada Penggugat;
15. Bahwa setelah Tergugat menghapus Hak Tanggungan No. 6555/2011 dengan Surat Roya tertanggal 24 Juli 2012 yang telah dinyatakan sebagai Surat Palsu, selanjutnya Tergugat menggunakan tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 3907 sebagai jaminan hutang baru di Turut Tergugat III yang mana kemudian setelah dilunasi, selanjutnya Tergugat melakukan perjanjian tukar menukar atas tanah jaminan yang sudah diubah menjadi SHGB Nomor: 2054/Desa Ungasan dengan dengan Turut Tergugat I sebagaimana Akta Tukar Menukar Nomor: 60/2014 tanggal 26 September 2014 yang dibuat di hadapan I Wayan Rusmawan, S.H., M.Kn., Notaris/PPAT di Kabupaten Badung;
16. Bahwa jika saja Hak Tanggungan Nomor: 6555/2011 atas nama Penggugat tidak dihapus dengan dengan surat palsu berupa Surat Roya tertanggal 24 Juli 2012 sudah tentu Tergugat tidak dapat melakukan menjaminkan lagi tanah jaminan tersebut kepada Turut Tergugat III tanpa persetujuan Penggugat sebagai pemegang hak tanggungan pertama dan termasuk juga Tergugat tidak dapat melakukan perbuatan hukum tukar menukar berdasarkan Akta Tukar Menukar Nomor: 60/2014 tanggal 26 September 2014 yang dibuat di hadapan I Wayan Rusmawan, S.H., M.Kn., Notaris/PPAT di Kabupaten Badung dengan Turut Tergugat I tanpa persetujuan dari Penggugat;
17. Bahwa oleh karena telah terbukti dan sesuai fakta hukum Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yakni menggunakan surat palsu

Halaman 36 dari 36, Putusan Perdata No.420/Pdt.G/2021/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)

berupa Surat Roya tertanggal 24 Juli 2012 untuk menghapus Hak Tanggungan Nomor: 6555/2011 atas nama Penggugat yang menimbulkan kerugian kepada Penggugat yakni Penggugat kehilangan hak jaminan pengembalian hutang Tergugat yang mana sesuai fakta hukum sampai saat ini Tergugat pun tidak juga melunasi seluruhnya hutangnya kepada Penggugat, maka akibat hukumnya penghapusan Hak Tanggungan Nomor: 6555/2011 atas nama Penggugat yang dihapus berdasarkan surat palsu berupa Surat Roya tertanggal 24 Juli 2012 harus dinyatakan batal demi hukum dan tidak berlaku sehingga Akta Pengakuan Hutang Dengan Memakai Jaminan No. 120 tertanggal 22 September 2011, Akta Kuasa Menjual Nomor: 122 tertanggal 22 September 2011, Akta Pemasangan Hak Tanggungan No. 539/2011 tanggal 15 November 2011 serta Hak Tanggungan Nomor: 6555/2011 atas nama Penggugat tetap sah berlaku dan mengikat secara hukum serta dapat dijalankan isinya sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

18. Bahwa oleh karena telah terbukti dan sesuai fakta hukum Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum yakni menggunakan surat palsu berupa Surat Roya tertanggal 24 Juli 2012 untuk menghapus Hak Tanggungan Nomor: 6555/2011 sehingga menimbulkan kerugian kepada Penggugat sehingga Hak Tanggungan Nomor: 6555/2011 atas nama Penggugat masih sah berlaku dan mengikat secara hukum, maka semua perbuatan hukum Tergugat dengan Turut Tergugat I dan/atau dengan Turut Tergugat II dan/atau Turut Tergugat III atas atau terkait dengan tanah jaminan yakni sebidang tanah dengan SHM Nomor: 3907/Desa Ungasan yang diubah menjadi SHGB Nomor: 2054/Desa Ungasan yaitu:
  - a. Roya atau Penghapusan Hak Tanggungan Nomor: 6555/2011 atas nama Penggugat;
  - b. Perjanjian Kredit Nomor: 13, Perjanjian Kredit Nomor: 14 dan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor: 15 semuanya tertanggal 7 Agustus 2012 yang semuanya dibuat di hadapan I Wayan Gede Darma Yuda, S.H., M.Kn., notaris di Kota Denpasar;
  - c. Hak Tanggungan Nomor: 6085/2012 atas nama Turut Tergugat III;
  - d. Akta Perjanjian Tukar Menukar Nomor: 114 tertanggal 25 Maret 2014 yang dibuat di hadapan Notaris I Wayan Sugitha, S.H., notaris di Kota Denpasar
  - e. Akta Tukar Menukar Nomor: 60/2014 tanggal 26 September 2014 yang dibuat di hadapan I Wayan Rusmawan, S.H., M.Kn., Notaris/PPAT di Kabupaten Badung;

Halaman 36 dari 36, Putusan Perdata No.420/Pdt.G/2021/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

f. Perubahan/konversi turun hak tanah jaminan SHM Nomor: 3907/Desa Ungasan menjadi SHGB Nomor: 2054/Desa Ungasan atas Tergugat; serta

g. Balik nama SHGB Nomor: 2054/Desa Ungasan menjadi atas nama Turut Tergugat I.

Haruslah dinyatakan batal demi hukum dan tidak berlaku serta tidak memiliki kekuatan hukum apapun.

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, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III (Uit Voerbaar bij Voorraad).

### III. KERUGIAN PENGGUGAT

1. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat sebagaimana telah diuraikan di atas, menimbulkan kerugian bagi Penggugat;
2. Bahwa kerugian yang dialami oleh Penggugat akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat adalah Penggugat kehilangan hak jaminan pengembalian atas hutang Tergugat jika Tergugat tidak mengembalikan seluruh hutangnya yang dijamin dengan Hak Tanggungan Nomor: 6555/2011 tersebut; bahwa Penggugat kehilangan dan tidak dapat menjalankan serta melaksanakan hak-haknya yang dijamin dengan Hak Tanggungan Nomor: 6555/2011 tersebut;

### IV. TUNTUTAN DAN PERMOHONAN

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 telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yakni menggunakan surat palsu berupa Surat Untuk Meroya tertanggal 24 Juli 2012 untuk menghapus/meroya Hak Tanggungan Nomor: 6555/2011 tanggal 14 Desember 2011 atas nama Penggugat di kantor Badan Pertanahan Kabupaten Badung yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat sehingga Penggugat kehilangan hak jaminan atas hutang Tergugat jika Tergugat tidak dapat mengembalikan seluruh hutangnya dan Penggugat tidak dapat melaksanakan atau menjalankan hak-haknya yang

Halaman 36 dari 36, Putusan Perdata No.420/Pdt.G/2021/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

dijamin dengan Hak Tanggungan Nomor: 6555/2011 tertanggal 14 Desember 2011;

3. Menyatakan hukum penghapusan/roya atas Hak Tanggungan Nomor: 6555/2011 tanggal 14 Desember 2011 atas nama Penggugat yang diajukan Tergugat berdasarkan surat palsu berupa Surat Untuk Meroya tanggal 24 Juli 2012 di Badan Pertanahan Kabupaten Badung adalah batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
4. Menyatakan hukum Perjanjian Kredit Nomor: 13, Perjanjian Kredit Nomor: 14 dan Akta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Nomor: 15 semuanya tertanggal 7 Agustus 2012 yang semuanya dibuat di hadapan I Wayan Gede Darma Yuda, S.H., M.Kn., notaris di Kota Denpasar adalah batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
5. Menyatakan hukum Hak Tanggungan Nomor: 6085/2012 tanggal 23 September 2012 atas nama PT. Bank Commonwealth atas sebidang tanah hak milik dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 3907, menurut Surat Ukur tertanggal 12 Oktober 1999 Nomor: 434/1999 seluas 1.450 M2 (seribu empat ratus lima puluh meter persegi), terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Sertifikat Hak Milik tercatat atas nama Maria Quaryanti adalah batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
6. Menyatakan hukum Akta Perjanjian Tukar Menukar Nomor: 114 tertanggal 25 Maret 2014 yang dibuat di hadapan Notaris I Wayan Sugitha, S.H., notaris di Kota Denpasar adalah batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
7. Menyatakan hukum Akta Tukar Menukar Nomor: 60/2014 tanggal 26 September 2014 yang dibuat di hadapan I Wayan Rusmawan, S.H., M.Kn., Notaris/PPAT di Kabupaten Badung adalah batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
8. Menyatakan hukum perubahan/konversi turun hak 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, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Sertifikat Hak Milik tercatat atas nama Maria Quaryanti Setia Putri menjadi SHGB Nomor: 2054/Desa Ungasan, 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, SHGB atas nama Maria Quaryanti Setia Putri adalah batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;

Halaman 36 dari 36, Putusan Perdata No.420/Pdt.G/2021/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

9. Menyatakan hukum SHGB Nomor: 2054/Desa Ungasan, 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, SHGB atas nama PT. Garuda Adhimatra Indonesia yang dibuat berdasarkan Akta Tukar Menukar Nomor: 60/2014 tanggal 26 September 2014 yang dibuat di hadapan I Wayan Rusmawan, S.H., M.Kn., Notaris/PPAT di Kabupaten Badung adalah batal demi hukum dan tidak berlaku serta tidak memiliki kekuatan hukum mengikat;
10. Menyatakan hukum Akta Pengakuan Hutang Dengan Memakai Jaminan Nomor: 120 tanggal 22 September 2011 yang di buat di hadapan Nyoman Eddy Winartha, S.H., Notaris/PPAT di Kabupaten Badung sah dan tetap berlaku serta memiliki kekuatan hukum yang mengikat;
11. Menyatakan Hukum Akta Kuasa Menjual Nomor: 122 tanggal 22 September 2011 yang di buat di hadapan Nyoman Eddy Winartha, S.H., Notaris/PPAT di Kabupaten Badung sah dan tetap berlaku serta memiliki kekuatan hukum yang mengikat;
12. Menyatakan Hukum Akta Pemasangan Hak Tanggungan Nomor: 539/2011 tanggal 15 November 2011 yang di buat di hadapan Nyoman Eddy Winartha, S.H., Notaris/PPAT di Kabupaten Badung sah dan tetap berlaku serta memiliki kekuatan hukum yang mengikat;
13. Menyatakan Hukum Hak Tanggungan Nomor: 6555/2011 tanggal 14 Desember 2011 atas sebidang tanah hak milik dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 3907, menurut Surat Ukur tertanggal 12 Oktober 1999 Nomor: 434/1999 seluas 1.450 M2 (seribu empat ratus lima puluh meter persegi), terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Sertifikat Hak Milik tercatat atas nama Maria Quaryanti Setia Putri adalah sah dan tetap berlaku serta memiliki kekuatan hukum yang mengikat;
14. Memerintahkan Turut Tergugat II untuk:
  - a. Menghapus pencatatan penghapusan/roya atas Hak Tanggungan Nomor: 6555/2011 tanggal 14 Desember 2011 pada daftar atau buku register yang disediakan untuk itu;
  - b. Mendaftarkan serta mencatatkan kembali tanah jaminan 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 tanggal 14 Desember 2011 pada buku register yang disiapkan untuk itu serta

Halaman 36 dari 36, Putusan Perdata No.420/Pdt.G/2021/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

menyerahkan kembali Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 6555/2011 tanggal 14 Desember 2011 tersebut kepada Penggugat;

c. Membatalkan dan mencabut serta menyatakan tidak berlaku secara hukum Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 2054/Desa Ungasan, Surat Ukur tertanggal 12 Oktober 1999 Nomor: 434/1999 seluas 1.450 M2 (seribu empat ratus lima puluh meter persegi), terletak di Desa Ungasan, SHGB saat ini tercatat atas nama PT. Garuda Adhimatra Indonesia;

15. Memerintahkan Turut Tergugat I untuk mengosongkan dan meninggalkan tanah dan bangunan yang berdiri di atas tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor: 2054, 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, SHGB tercatat atas nama PT. Garuda Adhimatra Indonesia yang mana tanah a quo sebelumnya adalah tanah hak milik dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 3907, menurut Surat Ukur tertanggal 12 Oktober 1999 Nomor: 434/1999 seluas 1.450 M2 (seribu empat ratus lima puluh meter persegi), terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Sertifikat Hak Milik tercatat atas nama Maria Quaryanti Setia Putri;

16. Memerintahkan kepada Tergugat, Turut Tergugat I, Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III atau siapapun juga untuk tunduk dan taat terhadap isi putusan ini;

17. Menghukum Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara a quo.

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 Turut Tergugat III tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 4 Mei 2021 untuk sidang tanggal 12 Mei 2021, risalah tanggal 28 Mei 2021 untuk sidang tanggal 2 Juni 2021 dan risalah tanggal 5 Juni 2021 untuk sidang tanggal 16 Juni 2021 telah dipanggil dengan patut namun Turut Tergugat III tidak datang ke depan persidangan tanpa alasan yang sah;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Heriyanti, SH.,M.Hum. Hakim Pengadilan Negeri Denpasar sebagai Mediator;

Halaman 36 dari 36, Putusan Perdata No.420/Pdt.G/2021/PN.Dps

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 28 Juli 2021

upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang oleh Penggugat diadakan perbaikan namun substansi perkaranya tetap dipertahankannya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat mengajukan Jawaban tertanggal 18 Agustus 2021 sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Tergugat pada pokoknya menolak atas segala dalil dalil yang diajukan oleh Penggugat, terkecuali terhadap hal hal yang dengan tegas-tegas telah diakuinya;
2. Bahwa setelah membaca dengan seksama gugatan Penggugat dalam gugatan *a quo* ternyata mempersengketakan hal – hal yang merupakan pengulangan, yang sebenarnya sudah mendapat status hukum tertentu sebagaimana Putusan No. 405/Pdt.G/2016/PN.Dps, tanggal 7 November 2016 *jo.* Putusan No. 15/Pdt/2017/PT.Dps, tanggal 23 Maret 2017 *jo.* Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2453 K/Pdt/2017, tanggal 30 Oktober 2017., *Jo.* Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 405.PK/Pdt/2020; Yang untuk selanjutnya cukup disebut dengan “**Perkara Perdata**”. Dan juga sebagaimana Putusan No. 26/Pid.B/2019/PN.Dps, tanggal 4 April 2019 *jo.* Putusan No. 25/Pid/2019/PT.Dps, tanggal 29 Mei 2019; Yang untuk selanjutnya cukup disebut dengan “**Perkara Pidana**” ;
3. Bahwa Penggugat dalam gugatannya sebagaimana diuraikan dalam gugatan Penggugat pada angka I.1 halaman 2, angka I.5 dan I.8 halaman 3, angka II.1, II.2, II.3 halaman 4, dan angka II.13 halaman 6 yang pada pokoknya mengulas mengenai hubungan hutang-piutang antara Tergugat dengan Penggugat; Yang untuk selanjutnya cukup disebut sebagai “**HUTANG**”.

Bahwa atas “Hutang” menurut Penggugat yang didasari oleh Akta Pengakuan Hutang No. 120, tanggal 22 September 2011, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT Eddy Nyoman Winarta, SH; Yang untuk selanjutnya cukup disebut “**APH 120/2011**” *jo.* Akta Kuasa Menjual No. 122, tanggal 22 September 2011, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT Eddy Nyoman Winarta, SH; Yang untuk selanjutnya cukup disebut “**AKM 122/2011**”.

Bahwa dalil atas “Hutang” dimaksud sudah pernah disengketakan Penggugat *a quo* dan sudah mendapat status keperdataan dalam “Perkara Perdata” yang sudah berkekuatan hukum tetap “*inkracht van gewijsde*” (*vide, diktum paragraph ke-2 dan ke-3 halaman 31 Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 15/Pdt/2017/PT.Dps, tanggal 23 Maret 2017*). Yang telah dikukuhkan

Halaman 36 dari 36, Putusan Perdata No.420/Pdt.G/2021/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

hingga tingkat Peninjauan Kembali di Mahkamah Agung R.I., (*"inkracht van gewijsde"*);

4. Bahwa Penggugat juga memperlmasalahkan ROYA atas Akta Pemasangan Hak Tanggungan nomor 539/2011, tanggal 15 november 2011, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT Eddy Nyoman Winarta, SH; Yang untuk selanjutnya cukup disebut dengan (**"APHT 539/2011"**) *jo.* Hak Tanggungan Nomor 6555, tanggal 14 desember 2011; Yang untuk selanjutnya cukup disebut dengan (**"HT 6555"**).

Bahwa soal ROYA dimaksud sebagaimana tersurat dan tersirat dari uraian gugatannya pada angka I.2, I.3, dan I.4 halaman 2 angka II.6, II.7 halaman 3, angka II.4, II.5 halaman 4, angka II.9, II.10, II.11 halaman 5, angka II.12, angka II.14 (a dan b) halaman 6, angka II. 16, II.17, II.18 halaman 7 s/d 8 gugatannya.

Bahwa hal yang sama dengan tuntutan sebelumnya sebagaimana ternyata dari *petitum* Penggugat dalam gugatan "Perkara Perdata" tersebut pada angka 4, angka 5 dan angka 11 gugatannya.

Dan terhadap hal tersebut sudah jelas status keperdataannya bilamana mengacu kepada putusan "Perkara Perdata" (*vide, diktum paragraph ke-pertama halaman 32 Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 15/Pdt/2017/PT.Dps, tanggal 23 Maret 2017 yang menyatakan ....."*menolak gugatan Penggugat/Pembanding selebihnya"). Yang telah dikukuhkan hingga tingkat Peninjauan Kembali di Mahkamah Agung R.I (*"inkracht van gewijsde"*)

5. Bahwa Penggugat juga memperlmasalahkan dalam gugatannya sekarang ini mengenai keberadaan akta perjanjian tukar menukar nomor 114, tanggal 25 Maret 2014, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT I Wayan Sugitha, SH.; untuk selanjutnya cukup disebut dengan (**"PTM 114/2014"**) *jo.* akta tukar menukar nomor 60/2014, tanggal 26 September 2014, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT I Wayan Rusmawan, SH., M.Kn; untuk selanjutnya cukup disebut dengan (**"ATM 60/2014"**).

Hal mana sebagaimana tersurat dan tersirat dari uraian angka II.7 halaman 4 gugatan, angka II.8 halaman 5, dan angka II.15 halaman 6 gugatan, angka II.16 halaman 7 gugatan, angka II.18 huruf (d) halaman 7 gugatan, dan angka II.8 huruf (e) halaman 8 gugatan.

Sebelumnya, dalam "Perkara Perdata" Penggugat sudah pernah mengajukan tuntutan yang pada hakekatnya sama dengan perkara *a quo*, sebagaimana dalam *petitum* angka 7, angka 10 dan angka 11 gugatannya.

Dan pula, hal tersebut sudah jelas status keperdataannya bilamana mengacu kepada diktum putusan "Perkara Perdata" (*vide, diktum paragraph ke-pertama halaman 32 Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No.*

Halaman 36 dari 36, Putusan Perdata No.420/Pdt.G/2021/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/Pdt/2017/PT.Dps, tanggal 23 Maret 2017 yang menyatakan .....”menolak gugatan Penggugat/Pembanding selebihnya”). Yang telah dikukuhkan hingga tingkat Peninjauan Kembali di Mahkamah Agung R.I. “*inkracht van gewijsde*” ;
6. Bahwa terhadap apa yang Tergugat uraikan pada angka 2, 3, 4 dan 5 dari uraian bagian Eksepsi dalam perkara ini adalah dalil-dalil yang merupakan POKOK PERKARA. Jelas jelas merupakan pengulangan belaka dari dalil dalil gugatan Penggugat sebelumnya yang sudah mendapat status hukum tertentu (“*van gewijsde zaak*”) melalui putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (“*inkracht van gewijsde*”). Sehingga secara hukum terhadap sengketa *a quo* tunduk kepada ketentuan hukum “*nebis in idem*”. Karena putusan dalam “Perkara Perdata” dimaksud adalah putusan yang bersifat POSITIF, yaitu putusan yang telah memeriksa dan memutus pokok perkara, baik itu dikabulkan atau pun ditolak, terlebih lagi putusan dimaksud juga sudah berkekuatan hukum tetap (*vide*, pasal 1917 KUHPerdara) termasuk didalamnya yang lebih khusus adalah Subyek dan Obyek dalam perkara *a quo* setidaknya sama dengan “Perkara Perdata” sebelumnya ;
  7. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, maka terhadap gugatan *a quo* sudah sepatutnya dinyatakan “*nebis in idem*”, dan olehkarenanya patut untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*) ;  
Bilamana Majelis Hakim berpendapat lain maka,;

### DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa segala apa yang diuraikan pada bagian eksepsi dianggap masuk dan terurai menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dari uraian pada bagian pokok perkara ini;
2. Bahwa pada pokoknya Tergugat menolak atas segala dalil dalil yang diajukan oleh Penggugat, terkecuali terhadap hal hal yang dengan tegas-tegas telah diakuinya;
3. Bahwa setelah membaca dengan seksama gugatan Penggugat dalam gugatan *a quo* ternyata mempersengketakan hal – hal yang merupakan pengulangan, yang sebenarnya sudah mendapat status hukum tertentu sebagaimana Putusan No. 405/Pdt.G/2016/PN.Dps, tanggal 7 November 2016 *jo*. Putusan No. 15/Pdt/2017/PT.Dps, tanggal 23 Maret 2017 *jo*. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 2453 K/Pdt/2017, tanggal 30 Oktober 2017., *jo*. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 405.PK/Pdt/2020; Yang untuk selanjutnya cukup disebut dengan “**Perkara Perdata**”.

Dan juga sebagaimana Putusan No. 26/Pid.B/2019/PN.Dps, tanggal 4 April 2019 *jo*. Putusan No. 25/Pid/2019/PT.Dps, tanggal 29 Mei 2019; Yang untuk selanjutnya cukup disebut dengan “**Perkara Pidana** ” ;-----

Halaman 36 dari 36, Putusan Perdata No.420/Pdt.G/2021/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

4. Bahwa untuk menanggapi gugatan Penggugat dapat diuraikan Tergugat sebagaimana uraian berikut:
- MENGENAI KEBERADAAN HUTANG TERGUGAT PADA PENGGUGAT (“HUTANG”).

Bahwa sebagaimana diuraikan dalam gugatan Penggugat pada angka I.1 halaman 2, angka I.5 dan I.8 halaman 3, angka II.1, II.2, II.3 halaman 4, dan angka II.13 halaman 6 *jo.* petittum angka 10, pada pokoknya mengulas mengenai keberadaan “hutang” Tergugat pada Penggugat berdasarkan Akta Pengakuan Hutang No. 120, tanggal 22 September 2011, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT Eddy Nyoman Winarta, SH; Yang untuk selanjutnya cukup disebut “**APH 120/2011**” *jo.* Akta Kuasa Menjual No. 122, tanggal 22 September 2011, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT Eddy Nyoman Winarta, SH; Yang untuk selanjutnya cukup disebut “**AKM 122/2011**”.

Bahwa terhadap keberadaan “Hutang”, sebelumnya sudah pernah disengketakan Penggugat *a quo*, dan pula sudah jelas keberadaanya bilamana mengacu kepada “Perkara Perdata”. Hal mana konform dengan dalil gugatan Penggugat sebagaimana terurai pada angka I.5 halaman 3 gugatannya. Yang konform juga dengan Putusan Perdata (*vide, diktum paragraph ke-2 dan ke-3 halaman 31 Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 15/Pdt/2017/PT.Dps, tanggal 23 Maret 2017*). Yang dikukuhkan hingga tingkat Peninjauan Kembali di Mahkamah Agung R.I., dan sudah berkekuatan hukum tetap (“*inkracht van gewijsde*”)

Bahwa berdasarkan “Putusan Perdata” dimaksud, jelas bahwa secara hukum keberadaan “hutang” tidak perlu dipermasalahkan lagi. Walau dalam putusan “Perkara Perdata” dimaksud tidak ditegaskan mengenai kapan hutang tersebut harus dibayar, demikian juga dalam ketentuan APH 120/2011; disamping itu juga Penggugat dalam gugatan *a quo* tidak mempermasalahkan soal kapan atas “hutang” harus dibayar. Kecuali diantaranya berkeberatan atas ROYA dan TUKAR MENUKAR yang untuk jelasnya akan Tergugat uraikan dalam uraian berikutnya dari bantahan *a quo*.

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas maka, terhadap keberatan Penggugat sebagaimana keberatannya pada angka I.1 halaman 2, angka I.5 dan I.8 halaman 3, angka II.1, II.2, II.3 halaman 4, dan angka II.13 halaman 6 gugatan dalam perkara ini sebagai tidak berdasar, dan tunduk pada ketentuan “*nebis in idem*”, karenanya patut untuk dinyatakan DITOLAK ;-

- MENGENAI KEBERADAAN AKTA PEMASANGAN HAK TANGGUNGAN NOMOR 539/2011, TANGGAL 15 NOVEMBER 2011, YANG DIBUAT OLEH DAN DIHADAPAN NOTARIS/PPAT EDDY NYOMAN WINARTA, SH; YANG

Halaman 36 dari 36, Putusan Perdata No.420/Pdt.G/2021/PN.Dps



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
UNTUK SELANJUTNYA CUKUP DISEBUT ("APHT 539/2011") *jo.* HAK TANGGUNGAN NOMOR 6555, TANGGAL 14 DESEMBER 2011; YANG UNTUK SELANJUTNYA CUKUP DISEBUT ("HT 6555")

Bahwa sebagaimana diuraikan dalam gugatan *a quo*, Penggugat juga mempermasalahkan dengan berkeberatan dihapusnya ROYA atas "HT 6555" yang bersumber dari "APHT 539/2011". Hal mana sebagaimana tersurat dan tersirat dari uraian gugatannya pada angka I.2, I.3, dan I.4 halaman 2 angka I.6 dan I.7 halaman 3, angka II.4 dan II.5 halaman 4, angka II.9, II.10 dan II.11 halaman 5, angka II.12, angka II.14, halaman 6, angka II. 16, II.17 dan II.18 halaman 7 s/d 8 gugatannya.

Bahwa terhadap keberatan atas ROYA sebagaimana "HT 6555" yang bersumber dari "APHT 539/2011" tersebut, sebelumnya sudah pernah disengketakan Penggugat *a quo*, dan pula sudah jelas status keperdataannya bilamana mengacu kepada putusan "Perkara Perdata" (*vide, diktum paragraph ke-pertama halaman 32 Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 15/Pdt/2017/PT.Dps, tanggal 23 Maret 2017 yang menyatakan ..... "menolak gugatan Penggugat/Pembanding selebihnya"*). Yang telah dikukuhkan hingga tingkat Peninjauan Kembali di Mahkamah Agung R.I.

Bahwa atas "Perkara Perdata" sudah berkekuatan hukum tetap ("*inkracht van gewijsde*")

Bahwa dalam "Perkara Perdata" tersebut Penggugat sudah pernah mengajukan tuntutan yang pada hakekatnya sama dengan apa yang dituntut dalam perkara *a quo*, sebagaimana ternyata dari *petitum* Penggugat dalam gugatan "Perkara Perdata" tersebut pada angka 4, angka 5 dan angka 11 yang untuk jelasnya kami kutip kembali bunyi *petitum* gugatan Penggugat dalam "Perkara Perdata" tersebut sebagai berikut :

*Petitum* angka (4) ..... "Menyatakan hukum bahwa Akta Pemasangan Hak Tanggungan Nomor: 539/2011 tanggal 15 Nopember 2011 yang dibuat dihadapan Eddy Nyoman Winarta, S.H., Notaris di Kuta, Badung adalah sah, mengikat dan masih berlaku"

*Petitum* angka (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: 593/2011 tanggal 15 Nopember 2011 yang dibuat dihadapan Eddy Nyoman Winarta, S.H., Notaris di Kuta, Badung adalah sah, mengikat dan masih berlaku"

dan ;

*Petitum* angka (11)....." Memerintahkan Turut Tergugat untuk mendaftarkan serta mencatat Kembali tanah jaminan yang menjadi obyek Perjanjian Tukar

Halaman 36 dari 36, Putusan Perdata No.420/Pdt.G/2021/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

Merujuk antara Penggugat 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 Quryanti 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 Nopember 2011 yang dibuat dihadapan Eddy Nyoman Winarta, S.H. Notaris di Kuta, Badung”

Bahwa namun, Penggugat mengulang lagi tuntutan nya dalam Perkara Perdata tersebut di atas yang sudah jelas jelas hal tersebut sudah ditolak dalam tingkat Banding (*vide, diktum paragraph ke-pertama halaman 32 Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 15/Pdt/2017/PT.Dps, tanggal 23 Maret 2017 yang menyatakan .....”menolak gugatan Penggugat/Pembanding selebihnya”). Yang dikukuhkan hingga keputusan dalam tingkat Peninjauan Kembali.*

Bahwa atas “Perkara Perdata” sudah berkekuatan hukum tetap (“*inkracht van gewijsde*”)

Bukti pengulangan Penggugat *a quo*, diantaranya tersirat dan tersurat dari *petitum* angka 2, 3, 10, 12 dan 13. Khususnya *petitum* angka 14 (a) dan (b) halaman 10 gugatannya dalam perkara sekarang ini yang menyatakan :

*Petitum* angka 14.a halaman 10 gugatan *a quo*.

.....”14.a. Menghapus pencatatan penghapusan/roya atas Hak Tanggungan Nomor: 6555/2011 tanggal 14 Desember 2011 pada daftar atau buku register yang disediakan untuk itu”;

*Petitum* angka 14.b halaman 10 gugatan *a quo*.

.....”14.b. Mendaftarkan serta mencatatkan Kembali tanah jaminan 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 tanggal 14 Desember 2011 pada buku register yang disiapkan untuk itu serta menyerahkan Kembali Sertifikat Hak Tanggungan Nomor:6555/2011 tanggal 14 Desember 2011 tersebut kepada Penggugat”.

Bahwa maka, sudah sepatutnya mengenai ROYA atas “HT 6555” *jo*. “APHT 539/2011” tidak patut dipermasalahkan lagi karena hal tersebut sudah mendapat status keperdataan tertentu melalui keputusan Pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap “*inkracht van gewijsde*” sebagaimana “Perkara Perdata” dimaksud.

Halaman 36 dari 36, Putusan Perdata No.420/Pdt.G/2021/PN.Dps

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan uraian di atas maka, terhadap keberatan Penggugat sebagaimana keberatannya yang tersurat dan tersirat dari uraian gugatannya pada angka I.2, I.3, dan I.4 halaman 2 angka I.6 dan I.7 halaman 3, angka II.4 dan II.5 halaman 4, angka II.9, II.10 dan II.11 halaman 5, angka II.12, angka II.14 (a dan b), halaman 6, angka II. 16, II.17 dan II.18 halaman 7 s/d 8 gugatannya dalam perkara ini sebagai tidak berdasar, dan tunduk pada ketentuan "*nebis in idem*", karenanya patut untuk dinyatakan DITOLAK ;

- c. MENGENAI KEBERADAAN AKTA PERJANJIAN TUKAR MENUKAR NOMOR 114, TANGGAL 25 MARET 2014, YANG DIBUAT OLEH DAN DIHADAPAN NOTARIS/PPAT I WAYAN SUGITHA, SH.; UNTUK SELANJUTNYA CUKUP DISEBUT DENGAN ("**PTM 114/2014**") *jo.* AKTA TUKAR MENUKAR NOMOR 60/2014, TANGGAL 26 SEPTEMBER 2014, YANG DIBUAT OLEH DAN DIHADAPAN NOTARIS/PPAT I WAYAN RUSMAWAN, SH., M.Kn; UNTUK SELANJUTNYA CUKUP DISEBUT DENGAN ("**ATM 60/2014**").

Bahwa Penggugat dalam gugatannya juga mempermasalahkan tentang keberadaan "**PTM 114**" *jo.* "**ATM 60/2014**", hal mana sebagaimana tersurat dan tersirat dari uraian angka II.7 halaman 4 sampai 5 gugatan, angka II.8 halaman 5, dan angka II.15 halaman 6 sampai 7 gugatan, angka II.16 halaman 7 gugatan, angka II.18 huruf (d) halaman 7 gugatan, dan angka II.18 huruf (e) halaman 8 gugatan.

Bahwa terhadap keberadaan "**PERJANJIAN TUKAR MENUKAR**" sebagaimana "**PTM 114/2014**" *jo.*, **ATM 60/2014**", sebelumnya sudah pernah juga disengketakan oleh Penggugat *a quo*, dan pula sudah jelas status keperdataannya bilamana mengacu kepada diktum putusan "**Perkara Perdata**" (*vide, diktum paragraph ke-pertama halaman 32 Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 15/Pdt/2017/PT.Dps, tanggal 23 Maret 2017 yang menyatakan ..... "menolak gugatan Penggugat/Pembanding selebihnya"*). Yang telah dikukuhkan hingga tingkat Peninjauan Kembali di Mahkamah Agung R.I.

Bahwa terhadap "**Perkara Perdata**" dimaksud saat ini telah berkekuatan hukum tetap "*inkracht van gewijsde*".

Bahwa dalam "**Perkara Perdata**" tersebut Penggugat sudah pernah mengajukan tuntutan yang pada hakekatnya sama dengan perkara *a quo*, sebagaimana dalam *petitum* **Perkara Perdata** tersebut pada angka 7, angka 10 dan angka 11 yang untuk jelasnya kami kutip kembali bunyi *petitum* gugatan Penggugat dalam "**Perkara Perdata**" tersebut sebagai berikut :  
*Petitum*, angka (7) ..... "Menyatakan bahwa Perjanjian Tukar Menukar antara Tergugat I dan Tergugat II atas Sertifikat Hak Milik Nomor :3907, menurut Surat Ukur tertanggal 12 Oktober 1999 Nomor: 434/1999 seluas 1.450 M2

Halaman 36 dari 36, Putusan Perdata No.420/Pdt.G/2021/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

(seribu empat ratus lima puluh meter persegi), terletak di Desa Ungasan, Sertifikat Hak Milik tercatat atas nama Maria Quaryanti Setia Putri adalah batal demi hukum dan tidak berlaku.

*Petitum* angka (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).

dan ;

*Petitum* angka (11).....” Memerintahkan Turut Tergugat untuk mendaftarkan serta mencatat 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 Nopember 2011 yang dibuat dihadapan Eddy Nyoman Winarta, S.H. Notaris di Kuta, Badung”

Bahwa namun, Penggugat mengulang lagi tuntutananya dalam “Perkara Perdata” tersebut diatas yang sudah jelas jelas ditolak dalam tingkat Banding (*vide, diktum paragraph ke-pertama halaman 32 Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 15/Pdt/2017/PT.Dps, tanggal 23 Maret 2017 yang menyatakan .....”menolak gugatan Penggugat/Pembanding selebihnya”). Yang telah dikukuhkan hingga tingkat Peninjauan Kembali di Mahkamah Agung R.I.*

Bahwa terhadap “Perkara Perdata” dimaksud untuk saat ini sudah berkekuatan hukum tetap (*“inkracht van gewijsde”*)

Bukti pengulangan Penggugat *a quo*, tersirat dan tersurat dari *petitum* angka 6., angka 7 dan angka 9 halaman 9 gugatan. Dalam perkara ini, yang menyatakan :

*Petitum* angka 6 halaman 9 gugatan *a quo*.

.....”6. Menyatakan Hukum akta perjanjian tukar menukar nomor 114, tanggal 25 maret 2014, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT I Wayan Sugitha, SH.; adalah batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat”

Halaman 36 dari 36, Putusan Perdata No.420/Pdt.G/2021/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  
Petitum angka 7 halaman 9 gugatan *a quo*.

.....”7. Menyatakan hukum akta tukar menukar nomor 60/2014, tanggal 26 september 2014, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT I Wayan Rusmawan, SH., M.kn adalah batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat”

Petitum angka 9 halaman 9 gugatan *a quo*.

.....”9.Menyatakan hukum SHGB Nomor:2054/Desa Ungasan, 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, SHGB atas nama PT.Garuda Adhimatra Indonesia yang dibuat berdasarkan akta tukar menukar nomor 60/2014, tanggal 26 september 2014, yang dibuat oleh dan dihadapan Notaris/PPAT I Wayan Rusmawan, SH., M.Kn adalah batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat”.

Bahwa maka, sudah sepatutnya mengenai Perjanjian Tukar Menukar dengan segala akibat hukumnya tidak perlu dipermasalahkan karena hal tersebut sudah mendapat status keperdataan tertentu melalui keputusan Pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap “*inkracht van gewijsde*” sebagaimana “Perkara Perdata” dimaksud.

Bahwa berdasarkan uraian di atas maka, terhadap keberatan Penggugat sebagaimana yang tersurat dan tersirat dari uraian angka II.7 halaman 4 sampai 5 gugatan, angka II.8 halaman 5, dan angka II.15 halaman 6 sampai 7 gugatan, angka II.16 halaman 7 gugatan, angka II.18 huruf (d) halaman 7 gugatan, dan angka II.18 huruf (e) halaman 8 gugatan dalam perkara ini sebagai tidak berdasar, dan tunduk pada ketentuan “*nebis in idem*”; karenanya patut untuk dinyatakan DITOLAK ;-----

- d. MENGENAI PERJANJIAN KREDIT NOMOR 13, TANGGAL 7 AGUSTUS 2012, YANG DIBUAT OLEH DAN DIHADAPAN NOTARIS/PPAT I WAYAN GEDE DARMA YUDA, SH. M.Kn.; UNTUK SELANJUTNYA DISEBUT (“PK 13”) *jo*. PERJANJIAN KREDIT NOMOR 14, TANGGAL 7 AGUSTUS 2012, YANG DIBUAT OLEH DAN DIHADAPAN NOTARIS/PPAT I WAYAN GEDE DARMA YUDA, SH. M.Kn.; UNTUK SELANJUTNYA DISEBUT (“PK 14”) *Jo*. AKTA SURAT KUASA MEMBEBAKANN HAK TANGGUNGAN NOMOR 15, TANGGAL 7 AGUSTUS 2012, YANG DIBUAT OLEH DAN DIHADAPAN NOTARIS/PPAT I WAYAN GEDE DARMA YUDA, SH. M.Kn.; UNTUK SELANJUTNYA DISEBUT (“SKMHT 15”).

Bahwa Penggugat mempermasalahkan keberadaan “PK 13”, *jo*. “PK 14” *jo*. “SKMHT15” sebagaimana terurai dalam posita gugatan angka II point 5 halaman 4 gugatan dan angka II.18 halaman 7 gugatan.

Halaman 36 dari 36, Putusan Perdata No.420/Pdt.G/2021/PN.Dps



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa sebagaimana Tergugat uraikan pada angka 4(c) di atas tentang keberadaan PERJANJIAN TUKAR MENUKAR sebagaimana "APT 114" jo. "ATM 60" diatas yang sebenarnya sudah mendapat kepastian hukum melalui keputusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap "*inkracht van gewijsde*" dalam "Perkara Perdata" terdahulu.

Dimana dalam "Perkara Perdata" di tingkat Banding (*vide, diktum paragraph ke-pertama halaman 32 Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar No. 15/Pdt/2017/PT.Dps, tanggal 23 Maret 2017 yang menyatakan ..... "menolak gugatan Penggugat/Pembanding selebihnya"*). Yang telah dikukuhkan hingga tingkat Peninjauan Kembali di Mahkamah Agung R.I.

Bahwa terhadap "Perkara Perdata" dimaksud untuk saat ini sudah berkekuatan hukum tetap ("*inkracht van gewijsde*").

Bahwa dengan demikian berarti PERBUATAN HUKUM TUKAR MENUKAR sebagaimana "PTM 114/2014" jo. "ATM 60/2014" antara Tergugat dengan Turut Tergugat I adalah sah. Dengan demikian segala perbuatan hukum Tergugat selanjutnya setelah TUKAR MENUKAR sepanjang berkenaan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 3907, tertanggal 12 Oktober 1999, dengan luas 1.450 M2, terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, tercatat atas nama Maria Quaryanti Setia Putri.; Yang untuk selanjutnya disebut ("**SHM 3907**") jo. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1928/Desa Ungasan, tertanggal 25 Juni 2013 seluas 3.300 M2, terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, tercatat atas nama PT. Garuda Adhimatra Indonesia.; Yang untuk selanjutnya disebut ("**SHGB 1928**") adalah sah. Termasuk perubahan/konversi turun hak "SHM 3907" menjadi Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2504/Desa Ungasan.; Yang untuk selanjutnya disebut ("**SHGB 2504**") yang kemudian menjadi atas nama Turut Tergugat I adalah sah.

Bahwa berdasarkan uraian di atas maka, terhadap keberatan Penggugat sebagaimana yang tersurat dan tersirat dari uraian angka II.5 halaman 4 gugatan, angka II.18 halaman 7 gugatan dalam perkara ini sebagai tidak berdasar, dan tunduk kepada ketentuan "*nebis in idem*", karenanya patut untuk dinyatakan DITOLAK ;

5. Bahwa berdasarkan uraian sebagaimana tersebut Tergugat tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana didalilkan Penggugat dalam gugatannya. Karena itu terhadap tuntutan Penggugat sebagaimana dalam gugatannya karena tidak berdasar, dan juga tunduk pada ketentuan "*nebis in idem*" maka patut untuk dinyatakan DITOLAK;-----
6. Bahwa oleh karena Tergugat tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum dan juga gugatan Penggugat tunduk pada ketentuan "*nebis in idem*",

Halaman 36 dari 36, Putusan Perdata No.420/Pdt.G/2021/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

maka terhadap tuntutan Penggugat pada petitum angka 15, halaman 10 gugatannya terkait pengosongan tanah dan bangunan yang berdiri di atas tanah dengan SHGB 2054 sebagai tidak berdasar, karenanya patut untuk dinyatakan DITOLAK ;

7. Bahwa demikian juga terhadap gugatan Penggugat pada posita angka II.19 halaman 8 gugatannya yang mohon putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uit Voorbar bij voorad*) patut untuk ditolak, karena disamping berdasarkan alasan sebagaimana yang sudah dijelaskan dalam jawaban Tergugat di atas, Majelis Hakim tidak diperbolehkan secara sembarangan mengabulkan putusan yang dapat dijalani terlebih dahulu (*Uit Voorbaar bij Voorraad*) meskipun memenuhi syarat sebagaimana dalam pasal 180 ayat (1) HIR, pasal 191 ayat (1) RBG, hal ini ditegaskan dalam SEMA No. 13 tahun 1964 tanggal 10 Juli 1964 jo. SEMA No. 5 tahun 1969 tanggal 2 Juni 1969 jo. SEMA No. 3 tahun 1971 tanggal 17 Mei 1971 jo. SEMA No. 06 tahun 1975 tanggal 1 Desember 1975 jo. SEMA No. 03 tahun 1978 tanggal 1 April 1978;-
8. Bahwa terhadap hal-hal selain dan selebihnya dalil-dalil gugatan Penggugat, Tergugat tidak perluanggapi karena tidak berdasar maka ditolak dengan tegas;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

### DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat adalah "*nebis in idem*" dan patut untuk dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

### DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau;

Apabila Bapak Ketua Pengadilan Negeri Denpasar *cq.* Majelis Hakim yang menangani perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Turut Tergugat I mengajukan Jawaban tertanggal 2 Agustus 2021 sebagai berikut:

- I. Bahwa Turut Tergugat I 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 Nebis In Idem

Halaman 36 dari 36, Putusan Perdata No.420/Pdt.G/2021/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)

Bahwa pada intinya gugatan Penggugat mengenai hutang piutang antara Penggugat dengan tergugat I hal ini sebenarnya telah diputus dan memiliki kekuatan hukum tetap dalam perkara perdata yang diputuskan oleh Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor: 405/Pdt.G/2016/PN.Dps Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Nomor: 15/PDT/2017/PT.DPS Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 2453 K/Pdt/2017.

Bahwa karena hak-haknya telah terpenuhi seharusnya Penggugat mengajukan eksekusi atas putusan tersebut bukan mengajukan gugatan kembali hal ini untuk menghindari adanya 2 kali kemenangan yang dapat menguntungkan Penggugat sehingga sangat merugikan Tergugat.

Gugatan Penggugat Obscur Libel

Bahwa Penggugat dalam gugatannya mencampuradukan antara perbuatan wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum dalam hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat atas perjanjian Penggugat dengan Tergugat.

Bahwa selain itu adanya isi petipum yang tidak ada dalam posita dan bertolak belakang khususnya mengenai Posita Nomor 2 sampai dengan posita nomor 17 karena a status Turut Tergugat I, Turut tergugat II dan Turut Tergugat III hanya sebagai Turut Tergugat bukan Tergugat.

III. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa Turut Tergugat I menolak seluruh dalil Penggugat dalam surat Gugatan Penggugat kecuali yang diakui secara tegas dan/atau terbukti kebenarannya dalam sidang pengadilan;
2. Bahwa dalil Turut Tergugat I dalam eksepsi berlaku juga dalam Pokok Perkara ini.

Penggugat Tidak Memiliki Kedudukan Hukum Dalam Mengajukan Gugatan dan Kepentingan Tergugat di Warnai Oleh Niat Jahat Seorang Warga Negara Asing Untuk Memiliki Tanah Di Indonesia.

1. Bahwa hubungan hukum tiap-tiap peristiwa hukum dibatasi dengan asas causalitas, hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat yang didasari suatu perjanjian sehingga Penggugat tidak dapat menarik Turut Tergugat I, terlebih lagi membuat tuntutan yang dapat merugikan kepemilikan Turut Tergugat I;
2. Bahwa sudah jelas dan tegas dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 405/Pdt.G/2016/PN.Dps Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Nomor: 15/PDT/2017/PT.DPS Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 2453 K/Pdt/2017 telah memberikan hak-hak Penggugat sehingga seharusnya Penggugat mengajukan eksekusi atas perkara tersebut namun karena niat jahat yang telah terbukti sebelumnya dalam Putusan Pengadilan Negeri Denpasar nomor Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Nomor: 15/PDT/2017/PT.DPS Jo.

Halaman 36 dari 36, Putusan Perdata No.420/Pdt.G/2021/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

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 2453 K/Pdt/2017 keinginan Penggugat sesungguhnya adalah memiliki tanah di wilayah Republik Indonesia;

3. Bahwa keinginan memiliki tanah tersebut dilakukan dengan berbagai macam rekayasa hukum guna melancarkan aksi-aksi dari Penggugat, hal yang melawan hukum seperti ini sudah sepatutnya menjadi preseden buruk tentang cara-cara menyelundupkan hukum tanah di wilayah Republik Indonesia.

Tidak Adanya Perbuatan Melawan Hukum Dalam Diri Turut Tergugat I Karena Turut Tergugat I Adalah Pembeli Beritikad Baik Oleh Sebab Itu Turut Tergugat I Harus Dilindungi.

1. Bahwa Turut Tergugat I 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., M.Kn., Daerah Kerja Kabupaten Badung;
2. Bahwa selain dengan akta tukar menukar tersebut Turut Tergugat I 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;
3. Bahwa faktanya sertipikat Hak Milik Nomor 3907 Desa Ungasan Kecamatan Kuta Selatan Kabupaten Badung Propinsi Bali hapus dan 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 Nomor 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

Halaman 36 dari 36, Putusan Perdata No.420/Pdt.G/2021/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

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.

Bahwa Tidak Adanya Kerugian Nyata Yang Dialami Oleh Penggugat Karena Penggugat Telah Mendapatkan Hak-haknya Secara Perdata Dan Pidana.

Bahwa karena Penggugat telah mendapatkan hak-haknya secara perdata dalam perkara 405/Pdt.G/2016/PN.Dps Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Nomor: 15/PDT/2017/PT.DPS Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 2453 K/Pdt/2017 kemudian Tergugat juga telah dihukum secara pidana dengan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor: 26/Pid.B/2019/PN.Dps Jo. Nomor: 25/Pid/2019/PT.Dps. Maka dalam perkara *a quo* Penggugat sudah tidak memiliki kerugian karena seluruh kerugian Penggugat sudah diputus secara hukum yang memiliki kekuatan hukum tetap sebelum perkara ini diajukan.

Tuntutan Yang Dimintakan Oleh Penggugat Sangat Mengada-ada Yang Merugikan Pihak-Pihak Dalam Perkara *A Quo*.

1. Bahwa Penggugat telah mendapatkan hak-haknya secara perdata dalam perkara 405/Pdt.G/2016/PN.Dps Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Nomor: 15/PDT/2017/PT.DPS Jo. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 2453 K/Pdt/2017 kemudian Tergugat juga telah dihukum secara pidana dengan Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor: 26/Pid.B/2019/PN.Dps Jo. Nomor: 25/Pid/2019/PT.Dps.
2. Bahwa karena kepentingan Penggugat sudah terpenuhi tuntutan dalam gugatan Penggugat dapat menyebabkan dua kali pengantian kerugian secara perdata kepada diri Penggugat.
3. Bahwa selain itu tuntutan Penggugat juga sangat merugikan karena Penggugat meminta agar Perbuatan-perbuatan hukum Tergugat I, Turut Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat III dibatalkan oleh sebab itu tuntutan yang dapat merugikan pihak Turut Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat III di tolak untuk seluruhnya.

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

- 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*).

Halaman 36 dari 36, Putusan Perdata No.420/Pdt.G/2021/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

Demikian surat Jawaban ini kami buat. Atas kebijaksanaan dan kemuliaan hati Majelis Hakim kami ucapkan terima kasih.

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat dan Turut Tergugat I tersebut, telah ditanggapi kembali oleh Penggugat dengan mengajukan Replik tertanggal 8 September 2021 sedangkan Tergugat dan Turut Tergugat I menanggapi Replik Penggugat dengan mengajukan Duplik tertanggal 15 September 2021;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat, yaitu berupa :

1. Foto Copy 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 bukti P-1 ;
2. Foto Copy 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, atas nama Maria Quaryanti Setia Putri ( Tergugat) diberi tanda bukti P-2;
3. Foto Copy Surat Roya tertanggal 24 Juli 2012 diberi tanda bukti P-3
4. Foto Copy Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 26/Pid.B/2019/PN.Dps Tanggal 4 April 2019 diberi tanda bukti P-4a
5. Foto Copy Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 25/Pid/2019/PT.Dps. Tanggal 29 Mei diberi tanda bukti P-4b;
6. Foto Copy Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor : 405/Pdt.G/2016/PN.Dps Tanggal 7 Nopember 2016 diberi tanda bukti P-5a
7. Foto Copy Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 23/Pdt/2017/PT.Dps. Tanggal 30 Oktober 2017 diberi tanda bukti P-5b;
8. Foto Copy Putusan Kasasi Perdata Nomor : 2453.K/PDT/2017 Tanggal 30 Oktober 2017 diberi tanda bukti P-5c ;

Semua bukti surat tersebut telah diberi meterai yang cukup dan setelah dicocokkan sesuai dengan surat aslinya kecuali bukti surat P-2 dan P-3 tidak dapat ditunjukkan surat aslinya ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya, Tergugat I telah mengajukan alat bukti surat, yaitu berupa :

1. Foto copy Akta Pengakuan Hutang dengan memakai Jaminan No.120 tanggal 22 September 2011, diberi tanda T-1;
2. Foto Copy Akta Perjanjian Tukar Menukar Tanah Nomor 114 Tanggal 25 Maret 2014 dibuat dihadapan I Wayan Sugita ,SH. Notaris di Denpasar, diberi tanda bukti T-2;

Halaman 36 dari 36, Putusan Perdata No.420/Pdt.G/2021/PN.Dps



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Foto Copy Akta Tukar Menukar Nomor 60/2014 tertanggal 26 September 2014, diberi tanda bukti T-3;
4. Foto Copy Sertipikat Hak Milik No.3907/Ungasan, diberi tanda T-4;
5. Foto Copy Sertipikat Hak Milik No.2050/Ungasan, diberi tanda T-5;
6. Foto Copy Surat Keterangan tanggal 2 Agustus 2021, diberi tanda T-6;
7. Foto copy Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 405/Pdt.G/2016/PN. Dps Tanggal 7 Nopember 2016, diberi tanda bukti T-7;
8. Foto copy Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 15/PDT/2017/PT.DPS Tanggal 23 Maret 2017, diberi tanda bukti T-8;
9. Foto copy Putusan Mahkamah Agung repunlik Indonesia NO 2453 K/PDT/2017, diberi tanda bukti T-9;
10. Foto copy Putusan Peninjau Kembali Nomor 405/PK/Pdt/2020, diberi tanda bukti T-10;

Semua bukti surat tersebut telah diberi meterai yang cukup dan setelah dicocokkan sesuai dengan surat aslinya kecuali bukti surat T-1, T-4, T-5 tidak dapat ditunjukkan surat aslinya ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya, Turut Tergugat I telah mengajukan alat bukti surat, yaitu berupa :

1. Foto copy Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 405/Pdt.G/2016/PN. Dps Tanggal 7 Nopember 2016, diberi tanda bukti TTI-1A;
2. Foto copy Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 15/PDT/2017/PT.DPS Tanggal 23 Maret 2017, diberi tanda bukti TTI-1B;
3. Foto copy Risalah Pemberitahuan Putusan Mahkamah Agung RI, tanggal 31 Agustus 2018, diberi tanda bukti TTI-1C;
4. Foto copy Risalah Pemberitahuan Putusan Mahkamah Agung RI, tanggal 19 November 2020, diberi tanda bukti TTI-1D;
5. Foto copy Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 585/Pdt.G/2016/PN. Dps Tanggal 21 Februari 2017, diberi tanda bukti TTI-2A;
6. Foto copy Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 94/Pdt.G/2017/PT. Dps Tanggal 16 Agustus 2017, diberi tanda bukti TTI-2B;
7. Foto copy Tampilan SIPP PN.Dps untuk perkara perdata No.585/Pdt.G/2016/PN.Dps, diberi tanda bukti TTI-2C;
8. Foto Copy Sertipikat Hak Guna Bangunan No.2054/Ungasan, diberi tanda TTI-3;
9. Foto Copy Akta Perjanjian Tukar Menukar Tanah Nomor 114 Tanggal 25 Maret 2014 dibuat dihadapan I Wayan Sugita ,SH. Notaris di Denpasar, diberi tanda bukti TTI-4;
10. Foto Copy Akta Tukar Menukar Nomor 60/2014 tertanggal 26 September 2014, diberi tanda bukti TTI-5;

Halaman 36 dari 36, Putusan Perdata No.420/Pdt.G/2021/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

11. Foto copy Surat Pernyataan atas nama : Maria Quaryanti Setia Putri tertanggal 14 Maret 2014, diberi tanda bukti TTI-6;
12. Foto copy Tanda Terima PT.Garuda Adhimatra Indonesia tertanggal 25 Maret 2014, diberi tanda bukti TTI-7;
13. Foto copy UU No.5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria, diberi tanda bukti TTI-8;
14. Foto copy Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 41 Tahun 1996 tentang Pemilikan Rumah Tempat Tinggal atau Hunian oleh Orang Asing yang berkedudukan di Indonesia, diberi tanda bukti TTI-9;
15. Foto copy Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No.7 Tahun 1996, diberi tanda bukti TTI-10;
16. Foto copy Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No.8 Tahun 1996 , diberi tanda bukti TTI-11;
17. Foto copy Surat Edaran No.5 Tahun 2014 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar MA RI Tahun 2014, diberi tanda bukti TTI-12;
18. Foto copy Hasil Rapat Kamar Perdata MA RI tanggal 14 samapai 16 Maret 2011, diberi tanda bukti TTI-13 ;
19. Foto copy Artikel Penyelundupan Hukum Kepemilikan Hak Milik atas Tanah, diberi tanda bukti TTI-14;

Semua bukti surat tersebut telah diberi meterai yang cukup dan setelah dicocokkan sesuai dengan surat aslinya kecuali bukti surat TTI-1A, TTI-2A, TTI-2C, TTI-9, TTI-10, TTI-11 tidak dapat ditunjukkan surat aslinya ;

Menimbang, bahwa selain bukti surat, Turut Tergugat I Melalui Kuasanya juga mengajukan 1 (satu) orang ahli sebagai berikut:

1. Ahli Dr. I Ketut Westra, S.H., M.H. dibawah sumpah memberikan pendapat pada pokoknya sebagai berikut :
  - Bahwa perjanjian adalah undang-undang sehingga berlaku mengikat bagi p ara pihak yang membuatnya, sedangkan bagi pihak yang di luar perjanjian t ersebut tidak dapat dituntut karena wanprestasi;
  - Bahwa syarat sahnya suatu Perjanjian sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerd ata yaitu: Sepakat, Cakap, Hal Tertentu dan Sebab yang Halal;
  - Bahwa kreteria dari Pembeli Beritikad Baik berdasarkan Pasal 531 KUHPer data jo PP No. 4 tahun 1997 yaitu Pembeli yang jujur, cermat dan teliti. Jika pembelinya merupakan perseroan, maka harus mempunyai Ijin Lokasi. Ole h karena nya Pembeli yang Beritikad Baik harus dilindungi oleh undang-und ang;
  - Bahwa wanprestasi harus ada hubungan yang menimbulkan hak dan kewajiban, apabila sama sekali tidak melakukan kewajiban atau melakukan kewajiban tetapi tidak tepat waktu itu adalah wanprestasi, sedangkan PMH

Halaman 36 dari 36, Putusan Perdata No.420/Pdt.G/2021/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)

(Perbuatan Melawan Hukum) menurut Pasal 1365 memiliki pengertian yaitu

Perbuatan yang melanggar hukum yang menimbulkan kerugian bagi orang lain, wajib karena kesalahannya itu untuk mengganti kerugian tersebut

- Bahwa pihak ke 3 ( tiga) tidak dapat dimintai pertanggungjawaban apalagi menuntut wanprestasi ;
- Bahwa hak atas tanah bagi Warga Negara Asing, yaitu kecuali Hak Milik antara lain: Hak Sewa Tanah, Hak Pakai, dan Hak Guna Bangunan sesuai dengan undang-undang dan peraturan yang berlaku;
- Bahwa rekayasa itu adalah hal yang negative. Itu menganut kecacatan, sehingga perjanjian bisa dibatalkan, Putusan Hakim yang bisa membatalkannya ;
- Bahwa perjanjian hutang piutang merupakan perjanjian pokok, sedangkan perjanjian hak tanggungan merupakan perjanjian aksesoir yang mempunyai sifat eksekutorial. Tetapi obyek perjanjian tidak boleh milik orang lain;
- Bahwa sepanjang bisa dibuktikan dokumen itu palsu, maka itu sudah masuk keramah Hukum Pidana ;
- Bahwa surat Roya adalah surat permohonan penghapusan Hak Tanggungan di BPN jika terbukti surat roya itu palsu baik isinya maupun tandatangannya berdasarkan suatu putusan pidana berkekuatan hokum tetap, maka penghapusan Hak Tanggungan yang didasari oleh surat roya yang telah dinyatakan palsu harus dinyatakan batal demi Hukum dan pembatalan harus dimintakan melalui Pengadilan ;
- Bahwa dalam Pasal 7 UU Hak Tanggungan yang dikenal sebagai sifat Hak Tanggungan “ Droit de suit “ artinya meskipun Hak Tanggungan dipindahkan tangankan haknya oleh Debitur kepada pihak ketiga, Hak tanggungan tetap melekat terhadap obyek jaminan sepanjang hutang debitur belum dilunasi, Kreditur tetap dapat menjalankan hak-haknya sebagai sebagai Pemegang Hak Tanggungan termasuk melakukan eksekusi melalui pelelangan umum ;
- Bahwa jika suatu hutang yang dijaminan dengan Hak Tanggungan terbukti belum dilunasi berdasarkan Putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap ( ( inkracht ) artinya hutang tersebut sah belum lunas, sehingga Hak Tanggungan sejatinya tidak bisa dihapuskan ;
- Bahwa jika suatu dokumen hukum yang telah dinyatakan palsu oleh Putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap ( inkracht ) apakah perjanjian – perjanjian turunannya yang dibuat berdasarkan dokumen hukum yang telah dinyatakan palsu tersebut harus dinyatakan batal demi hokum, pembatalan tersebut dimintakan melalui Pengadilan ;

Terhadap keterangan ahli, para pihak menyatakan akan menanggapi di dalam kesimpulannya masing-masing ;

Halaman 36 dari 36, Putusan Perdata No.420/Pdt.G/2021/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

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya, Turut Tergugat

II telah mengajukan alat bukti surat, yaitu berupa :

1. Foto Copy Buku Tanah SHGB No.2054/Desa Ungasan, diberi tanda TTII-1

Bukti surat tersebut telah diberi meterai yang cukup dan setelah dicocokkan sesuai dengan surat aslinya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 22 Oktober 2021 untuk memeriksa Tanah obyek sengketa yang ditunjukkan oleh Kuasa Penggugat dan dihadiri oleh Kuasa Tergugat, Kuasa Turut Tergugat I dan Kuasa Turut Tergugat II, dimana Penggugat menunjukkan lokasi sesuai dengan Sertipikat (bukti surat P-2) sebagai berikut :

Tanah obyek sengketa memiliki luas 1.450 M2 yang ditempati oleh Turut Tergugat I, dengan batas-batasnya :

- Sebelah Utara : Sekolah Dasar No. 8 Ungasan
- Sebelah Timur : Tanah Milik
- Sebelah Selatan : Tanah Milik
- Sebelah Barat : Jalan

Terhadap obyek sengketa yang ditunjuk oleh Penggugat tersebut, telah dibenarkan dan disepakati oleh Kuasa Tergugat, Kuasa Turut Tergugat I, Kuasa Turut Tergugat II yang selengkapnya hasil pemeriksaan sebagaimana tertuang dalam Berita Acara Persidangan tanggal 22 Oktober 2021;

Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat I telah mengajukan Kesimpulannya masing-masing di depan persidangan tanggal 8 Desember 2021;

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

Menimbang, bahwa pada akhir pemeriksaan persidangan, para pihak menyatakan tidak ada lagi yang diajukan dan selanjutnya mohon putusan;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas ;

Dalam Eksepsi :

Menimbang, bahwa dalam Jawabannya Tergugat dan Turut Tergugat I mengajukan eksepsi sebagai berikut :

1. Gugatan Penggugat "nebis in idem" :

Bahwa gugatan Penggugat merupakan pengulangan dari dalil-dalil gugatan Penggugat sebelumnya yang sudah mendapat status hukum tertentu dengan Putusan Pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap, sehingga terhadap

Halaman 36 dari 36, Putusan Perdata No.420/Pdt.G/2021/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

Sengketa a quo gugatan Penggugat tunduk pada ketentuan hukum "nebis in idem";

## 2. Gugatan Penggugat "obscuur libel" :

Bahwa Penggugat dalam gugatannya mencampuradukan perbuatan wanprestasi dengan perbuatan melawan hukum di dalam perbuatan hukum perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat dan bahwa hal yang disebutkan dalam petitum gugatan Penggugat tidak diuraikan dalam posita gugatannya dan bertolak belakang karena status Turut Tergugat I, Turut Tergugat II, Turut Tergugat III adalah sebagai Turut Tergugat, dan bukan sebagai Tergugat, sehingga gugatan Penggugat adalah kabur (obscuur libel);

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat I yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat "nebis in idem", majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa dalam Pasal 1917 KUHPerdara ditentukan bahwa apabila putusan yang dijatuhkan pengadilan bersifat positif (menolak untuk mengabulkan), kemudian putusan tersebut memperoleh kekuatan hukum tetap maka dalam putusan melekat *ne bis in idem*. Oleh karena itu terhadap kasus dan pihak yang sama, tidak boleh diajukan untuk kedua kalinya;

Menimbang, bahwa dari uraian Pasal 1917 KUHPerdara dapat dilihat syarat-syarat yang termuat didalamnya, yakni sebagai berikut :

1. Bahwa apa yang digugat sudah pernah diperkarakan sebelumnya;
2. Bahwa terhadap perkara terdahulu telah ada putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap;
3. Bahwa perkara yang disengketakan dalam putusan tersebut telah berakhir dengan tuntas;
4. Bahwa subyek atau pihak yang berperkara adalah sama ; dan
5. Bahwa obyek yang digugat adalah sama ;

Adapun syarat-syarat tersebut bersifat kumulatif sehingga apabila salah satu diantaranya tidak terpenuhi maka pada putusan tersebut tidak melekat asas *ne bis in idem*;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan memperhatikan gugatan Penggugat, dihubungkan dengan bukti surat P-1 yang merupakan bukti surat yang sama dengan bukti surat T-1 berupa : Akta Pengakuan Hutang Dengan Memakai Jaminan Nomor 120 tanggal 22 September 2011, dan dengan bukti surat P-2 yang merupakan bukti surat yang sama dengan bukti surat T-4 berupa : Sertipikat Hak Milik No.3907/Desa Ungasan, serta dengan bukti surat P-5a, P-5b, P-5c yang merupakan bukti surat yang sama dengan bukti surat T-7, T-8, T-9 masing-masing berupa : Putusan No.405/Pdt.G/2016/PN.Dps, Putusan No.15/PDT/2017/PT.DPS,

Halaman 36 dari 36, Putusan Perdata No.420/Pdt.G/2021/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 No.2453K/PDT/2017 dan bukti surat T-10 berupa : Putusan No.405PK/Pdt/2020, selanjutnya Majelis Hakim berpendapat :

1. Bahwa ternyata apa yang digugat oleh Penggugat dalam perkara ini, sudah pernah digugat/diperkarakan sebelumnya, yakni : terkait dengan gugatan terhadap Akta Nomor 120 tanggal 22 September 2011 tentang Pengakuan Hutang Dengan Memakai Jaminan;
2. Bahwa ternyata terhadap perkara terdahulu telah ada putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap, yakni : Putusan No.405/Pdt.G/2016/PN.Dps Jo. Putusan No.15/PDT/2017/PT.DPS Jo. Putusan No.2453K/PDT/2017 Jo. Putusan No.405PK/Pdt/2020;
3. Bahwa perkara yang disengketakan dalam putusan tersebut telah berakhir dengan tuntas, yakni : bahwa dalam Putusan No.15/PDT/2017/PT.DPS Jo. Putusan No.2453K/PDT/2017 telah dinyatakan hukum bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi, sedangkan terkait dengan petitum gugatan Penggugat yang selain atau selebihnya, sudah pula dinyatakan ditolak;
4. Bahwa subyek atau pihak yang berperkara adalah sama, yakni : bahwa ternyata yang menjadi subyek atau pihak yang berperkara dalam perkara ini adalah sama dengan yang menjadi subyek atau pihak yang berperkara dalam perkara No.405/Pdt.G/2016/PN.Dps Jo. No.15/PDT/2017/PT.DPS Jo. No.2453K/PDT/2017 Jo. No.405PK/Pdt/2020;
5. Bahwa obyek yang digugat adalah sama, yakni : bahwa ternyata pula yang menjadi obyek dalam perkara ini adalah sama dengan yang menjadi obyek dalam perkara sebelumnya No.405/Pdt.G/2016/PN.Dps Jo. No.15/PDT/2017/PT.DPS Jo. 2453K/PDT/2017 Jo. No.405PK/Pdt/2020 yaitu sebidang tanah seluas 1.450 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Ungasan, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupaten Badung, Provinsi Bali, sesuai dengan Sertipikat Hak Milik No. 3907/Desa Ungasan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap gugatan Penggugat dalam perkara ini berlaku azas "nebis in idem" dan oleh karena itu Eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat I yang menyatakan bahwa gugatan Penggugat "nebis in idem" patut untuk dikabulkan, sedangkan terhadap Eksepsi yang selainnya, tidak perlu dipertimbangkan lagi ;

Dalam Pokok Perkara :

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, oleh karena Eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat I dikabulkan maka gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima dan mengenai pokok perkaranya tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Halaman 36 dari 36, Putusan Perdata No.420/Pdt.G/2021/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 gugatan penggugat dinyatakan tidak dapat diterima maka Penggugat patut dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Memperhatikan, Pasal 1917 KUHPerdara, Pasal 195 RBg dan ketentuan lain dalam Peraturan Perundangan yang bersangkutan dengan perkara ini;

## MENGADILI

Dalam Eksepsi :

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat I;

Dalam Pokok Perkara :

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard);
2. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara yang hingga kini sejumlah Rp.4.650.000,- (empat juta enam ratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Denpasar pada hari Kamis tanggal 23 Desember 2021 oleh : Anak Agung Made Aripathi Nawaksara, SH. MH. sebagai Hakim Ketua, Kony Hartanto, SH. MH. dan I Wayan Yasa, SH. MH. masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan ini diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 29 Desember 2021 oleh Hakim Ketua dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Ida Ayu Widnyani, SH. Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Denpasar, dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat, Kuasa Hukum Turut Tergugat I dan Kuasa Hukum Turut Tergugat III, tanpa dihadiri oleh Turut Tergugat II;

Hakim Anggota :

Hakim Ketua

Kony Hartanto, SH. MH.

A.A. Made Aripathi Nawaksara, SH. MH.

I Wayan Yasa, SH. MH.

Panitera Penganti

Halaman 36 dari 36, Putusan Perdata No.420/Pdt.G/2021/PN.Dps



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ida Ayu Widnyani, SH.

## Perincian Biaya :

- Biaya pendaftaran .....	:	Rp.	30.000,-
- Biaya Proses .....	:	Rp.	50.000,-
- Biaya Panggilan .....	:	Rp.	.....000,-
- PNBP .....	:	Rp.	....000,-
- Pemeriksaan Setempat .....	:	Rp.	750.000,-
- Redaksi Putusan .....	:	Rp.	10.000,-
- Meterai Putusan .....	:	Rp.	10.000,-

-----  
Jumlah ..... : Rp. ....000,-  
(..... rupiah)