



PUTUSAN

Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. **Rizky Amelia**, berkedudukan di Jl.Antan Raya No. 1-A, RT 007/RW 001, Pejaten Timur, Pasar Minggu, Jakarta Selatan dalam hal ini memberikan kuasa kepada Niki Budiman SH LLM MCIArb DKK beralamat di Sona Topas Tower Lt. 5A Jl. Jenderal Sudirman Kav. 26 Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Juni 2019, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok, tanggal 18 Juli 2019, Nomor 391/SK/Pdt/2019/PN Dpk, selanjutnya disebut sebagai..... **Pelawan I**;

2. **Ratna Juwita**, berkedudukan di Jl. Sawi Pekayon RT 004/001, Pekayon, Pasar Rebo, Jakarta Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada Niki Budiman, S.H., LLM MCIArb DKK beralamat di Sona Topas Tower Lt. 5A Jl. Jenderal Sudirman Kav. 26 Jakarta Selatan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Juni 2019, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok, tanggal 18 Juli 2019, Nomor 390/SK/Pdt/2019/PN Dpk, selanjutnya disebut sebagai **Pelawan II**;

Halaman 1 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



3. Siti Rahayu, berkedudukan di Jl. Gn Muria Raya No. 54 RT 008/RW

019, Larangan, Harjamukti, Cirebon dalam hal ini memberikan kuasa kepada Niki Budiman SH LLM MCI Arb DKK beralamat di Sona Topas Tower Lt. 5A Jl. Jenderal Sudirman Kav. 26 Jakarta Selatan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Juni 2019, yang telah

didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok tanggal 18 Juli 2019, Nomor : 392/SK/Pdt/2019/PN Dpk, selanjutnya disebut sebagai **Pelawan III**;

4. Lukman Prihandika, berkedudukan di Ngale, Rt.005/Rw.001,

Kecamatan Paron, Ngawi, Jawa Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada Niki Budiman SH LLM MCI Arb DKK beralamat di Sona Topas Tower Lt. 5A Jl. Jenderal Sudirman Kav. 26 Jakarta Selatan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 Juni 2019, yang telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok, tanggal 18 Juli 2019, Nomor 393/SK/2019/PN Dpk, selanjutnya disebut sebagai **Pelawan IV**;

5. Fadhila, berkedudukan di Jl. Pertanian III No. 52 A, RT 014/RW

005, Pasar Minggu, Jakarta Selatan dalam hal ini memberikan kuasa kepada Niki Budiman SH LLM MCI Arb DKK beralamat di Sona Topas

Halaman 2 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tower Lt. 5A Jl. Jenderal Sudirman Kav. 26
Jakarta Selatan berdasarkan Surat Kuasa
Khusus tanggal 10 Juni 2019, yang telah
didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri
Depok tanggal 18 Juli 2019, Nomor
394/SK/Pdt/2019/PN Dpk, selanjutnya disebut
sebagai **Pelawan V;**

6. Hermawan Tjakradiwira, berkedudukan di Perum Nuansa Permai,
Blok Raflesia No. 27 Jl. Menpor No. 45 RT
012/RW 003, Tugu Cimanggis, Depok dalam
hal ini memberikan kuasa kepada Niki Budiman
SH LLM MCI Arb DKK beralamat di Sona Topas
Tower Lt. 5A Jl. Jenderal Sudirman Kav. 26
Jakarta Selatan berdasarkan Surat Kuasa
Khusus, tanggal 10 Juni 2019, yang telah
didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri
Depok, tanggal 18 Juli 2019, Nomor
395/SK/Pdt/2019/PN dpk, selanjutnya sebagai
..... **Pelawan VI;**

7. Gughi Gumielar, S.H., berkedudukan di GG. Sawi, RT 002/RW 001,
Pekayon, Pasar Rebo, Jakarta Timur dalam
hal ini memberikan kuasa kepada Niki Budiman
SH LLM MCI Arb DKK beralamat di Sona Topas
Tower Lt. 5A Jl. Jenderal Sudirman Kav. 26
Jakarta Selatan berdasarkan Surat Kuasa
Khusus, tanggal 10 Juni 2019, yang telah
didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri

Halaman 3 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk

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)



Depok, tanggal 18 Juli 2019, Nomor
396/SK/Pdt/2019/PN Dpk, selanjutnya
.....sebagai **Pelawan VII**;

8. **Abi Dwi Pramono**, berkedudukan di Tamansari Persada RT
005/RW 015, Cibadak, Tanah Sereal, Bogor
dalam hal ini memberikan kuasa kepada Niki
Budiman SH LLM MCIArb DKK beralamat di
Sona Topas Tower Lt. 5A Jl. Jenderal
Sudirman Kav. 26 Jakarta Selatan berdasarkan
Surat Kuasa Khusus, tanggal 10 Juni 2019,
yang telah didaftarkan di Kepaniteraan
Pengadilan Negeri Depok, tanggal 18 Juli 2019,
Nomor 397/SK/Pdt/2019/PN Dpk, selanjutnya
disebut sebagai **Pelawan VIII**;

9. **Iman Sulaiman**, berkedudukan di Jl. Tubagus Ismail Dalam No. 21-
E/153/B, Rt/Rw 005/007, Sekeloa, Coblong,
Bandung dalam hal ini memberikan kuasa
kepada Niki Budiman SH LLM MCIArb DKK
beralamat di Sona Topas Tower Lt. 5A Jl.
Jenderal Sudirman Kav. 26 Jakarta Selatan
berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 24
Juni 2019, yang telah didaftarkan di
Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok,
tanggal 18 Juli 2019, Nomor
398/SK/Pdt/2019/PN Dpk, selanjutnya disebut
sebagai **Pelawan IX**;



10. **Herrizal Febrian**, berkedudukan di Perumahan Mahkota Cimanggis Blok Bugenvil No. 14, RT 012/RW 03 Tugu, Cimanggis, Depok dalam hal ini memberikan kuasa kepada Niki Budiman SH LLM MCI Arb DKK beralamat di Sona Topas Tower Lt. 5A Jl. Jenderal Sudirman Kav. 26 Jakarta Selatan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Juni 2019 yang telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok tanggal 18 Juli 2019, Nomor 399/SK/Pdt/2019/PN Dpk, selanjutnya disebut sebagai.....**Pelawan X**;
11. **Dinda Fauzia Anindar**, berkedudukan di Perum Mahkota Cimanggis, Bougenville 16, Jl. Menpor Tugu, Cimanggis, Depok dalam hal ini memberikan kuasa kepada Niki Budiman SH LLM MCI Arb DKK beralamat di Sona Topas Tower Lt. 5A Jl. Jenderal Sudirman Kav. 26 Jakarta Selatan berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 13 Juni 2019, yang telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok, tanggal 18 Juli 2019, Nomor : 407/SK/Pdt/2019/PN Dpk, selanjutnya disebut sebagai**Pelawan XI**;
12. **Adam Radiman**, berkedudukan di Gg. Karamat No. 38 RT 002/RW 001, Cicaheum, Kiaracandong, Bandung dalam hal ini memberikan kuasa kepada Niki Budiman SH LLM MCI Arb DKK beralamat di Sona Topas Tower Lt. 5A Jl. Jenderal Sudirman Kav. 26 Jakarta Selatan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Juni 2019, yang telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok, tanggal 18 Juli 2019, Nomor 401/SK/Pdt/2019/PN Dpk, selanjutnya disebut sebagai.....**Pelawan XII**;



- 13. Dino Ayudya Wibowo**, berkedudukan di Perum Nuansa Permai Mahkota Cimanggis Blok B RT 012/RW 003, Tugu, Cimanggis, Depok dalam hal ini memberikan kuasa kepada Niki Budiman SH LLM MCI Arb DKK beralamat di Sona Topas Tower Lt. 5A Jl. Jenderal Sudirman Kav. 26 Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Juni 2019, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok tanggal 18 Juli 2019, Nomor 402/SK/Pdt/2019/PN Dpk, selanjutnya disebut sebagai **Pelawan XIII**;
- 14. Ari Prasetyo**, berkedudukan di Perum Nuansa Permai Blok Raflesia No. 16, RT012/ RW 003, Tugu, Cimanggis, Depok dalam hal ini memberikan kuasa kepada Niki Budiman SH LLM MCI Arb DKK beralamat di Sona Topas Tower Lt. 5A Jl. Jenderal Sudirman Kav. 26 Jakarta Selatan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Juni 2019, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok, tanggal 18 Juli 2019, Nomor 403/SK/Pdt/2019/PN Dpk, selanjutnya disebut sebagai **Pelawan XIV**;
- 15. Yuanita Aristona**, berkedudukan di Jl. Dewa RT 009 RW 007 Kel. Ciracas Kec. Ciracas, Jakarta Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada Niki Budiman SH LLM MCI Arb DKK beralamat di Sona Topas Tower Lt. 5A Jl. Jenderal Sudirman Kav. 26 Jakarta Selatan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Juni 2019, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok, tanggal 18 Juli 2019, Nomor 404/SK/Pdt/2019/PN Dpk, selanjutnya disebut sebagai **Pelawan XV**;



- 16. Febri Reni Sri Wahyuni**, berkedudukan di Kaliabang Nangka No 64, RT 04/RW 06 Bekasi Utara dalam hal ini memberikan kuasa kepada Niki Budiman SH LLM MCI Arb DKK beralamat di Sona Topas Tower Lt. 5A Jl. Jenderal Sudirman Kav. 26 Jakarta Selatan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Juni 2019, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok 18 Juli 2019, Nomor 405/SK/2019/PN Dpk, selanjutnya disebut sebagai **Pelawan XVI**;
- 17. Arie Hangga Fitriansyah**, berkedudukan di Jl. Merpati Blok D No. 17 RT 003/RW 005, Pasir Gunung Selatan, Cimanggis, Depok dalam hal ini memberikan kuasa kepada Niki Budiman SH LLM MCI Arb DKK beralamat di Sona Topas Tower Lt. 5A Jl. Jenderal Sudirman Kav. 26 Jakarta Selatan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Juni 2019, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok tanggal 18 Juli 2019, Nomor 406/SK/Pdt/2019/PN Dpk, selanjutnya disebut sebagai **Pelawan XVII**;
- 18. Finno Fuadi Saputro**, berkedudukan di Komp. Paswalpres No H10 RT 004/RW 007, Kalisari, Pasar Rebo, Jakarta Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada Niki Budiman SH LLM MCI Arb DKK beralamat di Sona Topas Tower Lt. 5A Jl. Jenderal Sudirman Kav. 26 Jakarta Selatan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Juni 2019, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok, tanggal 18 Juli 2019, Nomor 407/SK/Pdt/2019/PN Dpk, selanjutnya disebut sebagai **Pelawan XVIII**;
- 19. Dion Alismir Azwin**, berkedudukan di Jl. Sirsak No. 32 RT 001/002, Jagakarsa, Jakarta Selatan dalam hal

Halaman 7 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



ini memberikan kuasa kepada Niki Budiman SH LLM MCI Arb DKK beralamat di Sona Topas Tower Lt. 5A Jl. Jenderal Sudirman Kav. 26 Jakarta Selatan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Juni 2019, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok tanggal 18 Juli 2019, Nomor 408/SK/Pdt/2019/PN Dpk, selanjutnya disebut sebagai **Pelawan XIX;**

20. Hernawan Rihadi, berkedudukan di Jl. Jatisari No.19A Rt.008/Rw.02, Jatipadang, Pasar Minggu, Jakarta Selatan dalam hal ini memberikan kuasa kepada Niki Budiman SH LLM MCI Arb DKK beralamat di Sona Topas Tower Lt. 5A Jl. Jenderal Sudirman Kav. 26 Jakarta Selatan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Juni 2019, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok, tanggal 18 Juli 2019, Nomor 409/SK/Pdt/2019/PN Dpk, selanjutnya disebut sebagai **Pelawan XX;**

21. Shanty Rsb Hutauruk, berkedudukan di Perum. Nuansa Permai Mahkota Orchid No. 5, Rt.012/Rw.003, Tugu, Cimanggis, Depok dalam hal ini memberikan kuasa kepada Niki Budiman SH LLM MCI Arb DKK beralamat di Sona Topas Tower Lt. 5A Jl. Jenderal Sudirman Kav. 26 Jakarta Selatan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Juni 2019, yang telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok, tanggal 18 Juli 2019, Nomor 410/SK/Pdt/2019/PN Dpk, selanjutnya disebut sebagai **Pelawan XXI;**

22. Anna Indah Sofiyani, berkedudukan di PERUM.MAHKOTA Rt/Rw 012/003, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Depok dalam hal ini memberikan



kuasa kepada Niki Budiman SH LLM MCI Arb
DKK beralamat di Sona Topas Tower Lt. 5A Jl.
Jenderal Sudirman Kav. 26 Jakarta Selatan
berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12
Juli 2019, yang telah didaftarkan di
kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok,
tanggal 18 Juli 2019, Nomor
411/SK/Pdt/2019/PN Dpk, selanjutnya disebut
sebagai **Pelawan XXII**;

Bahwa Pelawan I sampai dengan Pelawan XXII tersebut di persidangan
diwakili oleh Kuasanya, yaitu Niki Budiman, S.H., LLM, MCI Arb, Dkk para
Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor **“WINN Attorney at Law”**,
yang selanjutnya disebut..... **Para Pelawan**;

Lawan:

1. **Drs Bambang Slamet Riyadi, S.H., M.H., M.H.**, bertempat tinggal di
Jl. Margonda Raya No. 45, Pesona Kayangan
Estate II Blok DF/6, Rt.002/Rw.028, Kelurahan
Mekarjaya, Kecamatan Sukmajaya, Kota
Depok, selanjutnya disebut sebagai
..... **Terlawan I**;
2. **Dudit Dharmawan**, bertempat tinggal di Jl. Merbabu No.14,
Rt.008/001, Kelurahan Petukangan Selatan,
Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan,
DKI Jakarta, selanjutnya disebut sebagai
..... **Terlawan II**;
3. **Setiawan**, bertempat tinggal di Komplek POMAD VI No.23,
Rt.009/006, Kelurahan Kalibata, Kecamatan
Pancoran, Jakarta Selatan, DKI Jakarta,
selanjutnya disebut
sebagai **Terlawan III**;
4. **M Arief Rachman**, bertempat tinggal di Kp. Srengseng, Rt.002/008,
Kelurahan Lenteng Agung, Kecamatan
Jagakarsa, Jakarta Selatan, DKI Jakarta,
selanjutnya disebut sebagai
..... **Terlawan IV**;

Halaman 9 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



Untuk selanjutnya **TERLAWAN I, TERLAWAN II, TERLAWAN III, dan TERLAWAN IV** secara bersama-sama disebut sebagai "**PARA TERLAWAN**".

5. **PT Duta Tunas Mandiri**, bertempat tinggal di Jl. Rawasari Barat No.11, Kelurahan Rawasari, Kecamatan Cempaka Putih, Jakarta Pusat, di persidangan diwakili oleh Kuasanya Rahmad Prasetyo, S.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 015/Dir-DTM/IV/2019, tanggal 9 Agustus 2019, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok, tanggal 13 Agustus 2019, Nomor 484/SK/Pdt/2019/PN Dpk, selanjutnya disebut sebagai.....**Turut Terlawan I**;

6. **Zakariah**, yang beralamat di Jl. Bintara 14, Rt/Rw. 003/004, Kelurahan Bintara, Kecamatan Bekasi Barat, Kota Bekasi, di persidangan diwakili oleh Kuasanya Rahmad Prasetyo, S.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 017/Dir-DTM/IV/2019, tanggal 29 Agustus 2019, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok, tanggal 5 September 2019, Nomor 538/SK/Pdt/2019/PN Dpk, untuk selanjutnya disebut sebagai**"Turut Terlawan II"**;

7. **Pemerintah Republik Indonesia cq Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional cq Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Depok**, yang beralamat di Sektor Anggrek, Jl. Boulevard Raya Kota Kembang, Kalimulya, Kec. Cilodong, Kota Depok, Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai..... **"Turut Terlawan III"**;

8. **Hanariah, S.H. M.Kn.**, Pejabat Pembuat Akta Tanah ("PPAT") dengan daerah kerja Kota Depok dan beralamat kantor di cluster Azalea/Roma Blok W8 No.28, Grand Depok City (Kota Kembang Depok), untuk

Halaman 10 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



selanjutnya disebut sebagai
....."Turut Terlawan IV";

9. **Siswadj, S.H.**, Notaris di Jakarta yang beralamat kantor Komp. Rukan Mitra Pintu Air, Jl. Pintu Air Raya No. 7 Blok B-6 (Pasar Baru) Jakarta 10710, untuk selanjutnya disebut sebagai
..... "Turut Terlawan V";

10. **Mega Shinta Tjahja Putri, S.H.**, Notaris di Kota Depok yang beralamat Kantor di Jl. Margonda Raya No. 36, Depok, untuk selanjutnya disebut sebagai
..... "Turut Terlawan VI";

11. **PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Cabang Jakarta Harmoni** yang beralamat kantor di Gedung Menara BTN Lt.1 & 2, Jl. Gajah Mada No.1, Jakarta Pusat, untuk selanjutnya disebut sebagai....."Turut Terlawan VII";

12. **PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. cabang Syariah** yang beralamat kantor di Ruko Grand Palace, Kav. GH, Jl. Raya Pasar Minggu, KM. 16 Jakarta Selatan, untuk selanjutnya disebut sebagai....."Turut Terlawan VIII";

Turut Terlawan VII dan Turut Terlawan VIII di persidangan diwakili oleh Kuasanya Wilson Lie Simatupang, S.H., M.H., Ahmad Fatoni, S.H., Miftahul Ulum, S.H., Fransisca Hefiana Sari K.P, S.H., Rachel Ulinawati, S.H., Mkn., Ardy Prasetyo, S.H., Aryo Bimosko, S.H., Arman Maulana, Didin Sabarudin L dan Dewi Riana Sari, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 199/KUASA/LGD/2019, tanggal 13 Agustus 2019, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok, tanggal 28 Agustus 2019, Nomor 532/SK/Pdt/2019/PN Dpk;

Untuk selanjutnya **TURUT TERLAWAN I, TURUT TERLAWAN II, TURUT TERLAWAN III, TURUT TERLAWAN IV, TURUT TERLAWAN V, TURUT TERLAWAN VI, TURUT TERLAWAN VII, dan TURUT TERLAWAN VIII** secara bersama-sama disebut sebagai....."**PARA TURUT TERLAWAN**".

Pengadilan Negeri tersebut;
Setelah membaca berkas perkara;
Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Halaman 11 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



Menimbang, bahwa Para Pelawan dengan surat Perlawanan tanggal 18 Juli 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok pada tanggal 18 Juli 2019 dalam Register Nomor 164/Pdt.Bth/2019/PN Dpk, telah mengajukan Perlawanan sebagai berikut :

1. Bahwa Perlawanan yang diajukan oleh **PARA PELAWAN** melalui Pengadilan Negeri Depok berdasarkan pada Ketentuan Pasal 195 ayat 6 Het Herzien Inlandsch Reglement (HIR) yang menyatakan:

“Apabila timbul perlawanan terhadap keputusan itu, baik dari pihak lawan maupun dari pihak ketiga yang menyatakan bahwa barang-barang yang disita itu miliknya, maka perselisihan itu diperiksa dan diputus secara lazimnya oleh Pengadilan Negeri yang dalam daerah hukumnya terhadap eksekusi keputusan itu.”

2. Berdasarkan ketentuan tersebut di atas, maka dengan ini **PARA PELAWAN** mengajukan Perlawanan Terhadap Penetapan Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Depok Nomor: 14/Pen.Pdt/Sita.Eks/2018/PN.DPK Jo. No. 99/Pdt.G/2016/PN.Dpk, tertanggal 17 Mei 2019, melalui Pengadilan Negeri yang dalam daerah hukumnya terhadap eksekusi Penetapan tersebut yaitu Pengadilan Negeri Depok;
3. Bahwa **PARA PELAWAN** adalah para pemilik yang sah yang telah melakukan pembelian atas bidang-bidang tanah beserta bangunan tempat tinggal (rumah) yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Jawa Barat, dari **TURUT TERLAWAN I**, dimana sebelumnya **TURUT TERLAWAN I** yang diwakili oleh **TURUT TERLAWAN II** selaku Direktur telah menerima Surat Kuasa Jual dari **PARA TERLAWAN**, untuk melakukan penjualan terhadap bidang-bidang tanah, yang kemudian saat ini menjadi objek sita Penetapan Eksekusi *a quo*;
4. Bahwa Penetapan Eksekusi *a quo* didasarkan pada Putusan Pengadilan Negeri Depok No: 99/Pdt.G/2016/PN.Dpk., tanggal 27 Desember 2016 (untuk selanjutnya disebut sebagai “**Putusan**”), terkait permasalahan hukum antara **PARA TERLAWAN** sebagai para Penggugat dengan **TURUT TERLAWAN I** dan **TURUT TERLAWAN II** sebagai para Tergugat, adapun **PARA PELAWAN** bukan merupakan pihak di dalam perkara tersebut;

Halaman 12 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



5. Bahwa dapat Kami sampaikan kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*, di dalam Putusan dimaksud Majelis Hakim **tidak mengabulkan permohonan sita yang diajukan oleh PARA TERLAWAN** (dahulu Penggugat) selaku pihak yang dimenangkan, adapun isi dari amar Putusan adalah sebagai berikut:

M E N G A D I L I

I. DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi (ingkar janji);
3. Menyatakan PERJANJIAN BERSAMA antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I pada tanggal 20 Februari 2013 adalah perjanjian yang sah dan berlaku menurut hukum termasuk dan tidak terbatas pada kesepakatan-kesepakatan yang timbul setelah ditandatanganinya Perjanjian tersebut;
4. Menyatakan Akta Kuasa Untuk Menjual No.40 dan No.43 antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I yang dalam hal ini diwakili oleh TERGUGAT II selaku Direktur Utama pada tanggal 28 September 2015 yang dibuat dihadapan Notaris Siswadi, S.H., adalah perjanjian yang sah dan berlaku menurut hukum termasuk dan tidak terbatas terhadap kesepakatan-kesepakatan yang timbul setelah ditandatanganinya Akta Perjanjian tersebut;
5. Menghukum Para Tergugat untuk membayar dan menyerahkan dana PPN kepada Para Penggugat sebesar Rp. 5.143.957.100,00 (Lima milyar seratus empat puluh tiga juta Sembilan ratus lima puluh tujuh ribu seratus Rupiah) untuk selanjutnya dibayarkan oleh Para Penggugat kepada Pemerintah Republik Indonesia Cq Kementerian Keuangan RI Cq Direktorat Jenderal Pajak;
6. Menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Halaman 13 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



7. Menghukum Para Tergugat membayar biaya perkara secara tanggung renteng sebesar Rp. 2.031.000,00 (dua juta tiga puluh satu ribu rupiah);
6. Bahwa terhadap Putusan tersebut, telah dilakukan peletakan Sita Eksekusi oleh Jurusita Pengadilan Negeri Depok yang tertuang dalam Berita Acara Pelaksanaan Sita Eksekusi Nomor: 14/Pen.Pdt/Sita.Eks/2018/PN.DPK Jo. Nomor: 99/Pdt.G/2016/PN.Dpk, tanggal 23 Mei 2019; serta telah dilakukan pencatatan sita oleh **TURUT TERLAWAN III** atas tanah-tanah milik **PARA PELAWAN**;
7. Bahwa **PARA PELAWAN** sangat berkeberatan dan dirugikan dengan adanya Penetapan Eksekusi berdasarkan Putusan sebagaimana kemudian telah dilakukan peletakan Sita Eksekusi dan pencatatan sita, karena walaupun dilakukan sita, maka sudah seharusnya yang dijadikan objek sita adalah asset-aset milik **TURUT TERLAWAN I** maupun **TURUT TERLAWAN II** sebagai pihak yang dihukum di dalam Putusan, dan bukan dilakukan terhadap asset-aset yang nyata-nyata kepemilikan dan penguasaannya telah beralih kepada **PARA PELAWAN**;
8. Bahwa Penetapan Eksekusi secara nyata telah menimbulkan kerugian bagi **PARA PELAWAN**, maka oleh dan karenanya Perlawanan *a quo* diajukan, dengan mendasarkan kepada ketentuan yang diatur di dalam Pasal 378 RV yang mengatur sebagai berikut:
- “Pihak-pihak ketiga berhak melakukan perlawanan terhadap suatu Putusan yang merugikan hak-hak mereka, jika mereka secara pribadi atau wakil mereka yang sah menurut hukum, atau pun pihak yang mereka wakili tidak dipanggil di sidang pengadilan, atau karena penggabungan perkara atau campur tangan dalam perkara pernah menjadi Pihak”*
9. Bahwa terhadap sita eksekusi yang telah menimbulkan kerugian bagi pihak ketiga dapat diajukan perlawanan dengan mendasarkan pula pada Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, sebagai berikut:
- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 697 K/Sip/1974 menyatakan: *“Tentang formalitas pengajuan perlawanan terhadap eksekusi yaitu harus diajukan sebelum penjualan lelang dijalankan Halaman 14 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk*



(sebelum eksekusi dijalankan). Kalau eksekusi sudah selesai dijalankan, upaya yang dapat diajukan pihak ketiga untuk membatalkan eksekusi harus melalui gugatan.”

- Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 786 K/Pdt/1988 menyatakan: “Bahwa derden verzet atas eksekusi berdasarkan alasan sebagai pemilik dapat dibenarkan asal diajukan sebelum eksekusi selesai. Sehubungan dengan itu, oleh karena perlawanan diajukan pada saat sita eksekusi diajukan, Pengadilan Negeri diperintahkan untuk mengangkat sita eksekusi.”
10. Bahwa **PARA PELAWAN** selaku pihak ketiga sangat berkepentingan untuk mengajukan Perlawanan *a quo*, karena pada faktanya terhadap objek sita Penetapan Eksekusi *a quo* telah dilakukan pengalihan melalui jual beli dari **TURUT TERLAWAN I** kepada **PARA PELAWAN**, berdasarkan adanya Surat Kuasa Jual yang telah diberikan oleh **PARA TERLAWAN** kepada **TURUT TERLAWAN I** yang diwakili oleh **TURUT TERLAWAN II** selaku Direktur, yang pada pokoknya **PARA PELAWAN** telah memberikan kuasa kepada **TURUT TERLAWAN I** untuk melakukan penjualan terhadap bidang-bidang tanah sebagaimana dimaksud;
11. Bahwa disamping itu, di dalam Penetapan Eksekusi disebutkan asset-asset yang menjadi objek sita adalah tanah-tanah yang terletak di perumahan **Nuansa Tugu Residence yang terletak di Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat,** sedangkan pelaksanaan sita eksekusi dilakukan atas asset-asset berupa tanah yang telah beralih kepemilikannya dan penguasaannya kepada **PARA PELAWAN** secara sah, serta telah dibangun bangunan tempat tinggal di atasnya, dimana sesungguhnya asset-asset tersebut terletak di **Perumahan Mahkota Cimanggis yang terletak di Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat;**
12. Bahwa dengan demikian maka jelas dan nyata terdapat kekaburan dan ketidaksesuaian (*obscuur libel*) antara Penetapan Eksekusi dengan pelaksanaan sita eksekusi, sehingga sangatlah beralasan untuk kemudian **PARA PELAWAN** memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus Perkara *a quo* untuk membatalkan Penetapan Eksekusi yang menimbulkan kerugian bagi **PARA**

Halaman 15 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



PELAWAN selaku para pemilik objek sita yang sah dan sesungguhnya;

13. Bahwa adapun bidang-bidang tanah beserta bangunan tempat tinggal/rumah yang telah beralih hak kepemilikannya dan penguasaannya kepada **PARA PELAWAN**, yang telah menjadi objek sita Penetapan Eksekusi *a quo* adalah sebagai berikut:

1) Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 16748/Tugu, Seluas 84 M², Surat ukur Nomor: 00047/Tugu/2012 tanggal 23 Februari 2012, NIB: 10.27.01.09.15719, yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Orchid No. 03, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, telah dialihkan melalui jual beli yang dilakukan antara **TURUT TERLAWAN I** dengan **PELAWAN I** sebagaimana yang tertuang didalam Akta Jual Beli (untuk selanjutnya disebut sebagai "**AJB**"), No.104/2019 tanggal 11 Maret 2019, yang dibuat dihadapan **TURUT TERLAWAN IV**, **PELAWAN I telah melunasi harga pembelian tanah dan bangunan sebagaimana yang disepakati di dalam AJB** dengan fasilitas KPR dari **TURUT TERLAWAN VII**, berdasarkan Perjanjian Kredit dengan No. Aplikasi 0001420150820000001 tanggal 4 September 2015 dan atas tanah yang dibeli oleh **PELAWAN I** telah terbit Sertipikat Hak Milik No.16748 atas nama **PELAWAN I**;

2) Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 16752/Tugu, seluas 159 M², Surat Ukur Nomor: 00051/Tugu/2012 tanggal 23 Februari 2012, NIB: 10.27.01.09.15723, yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Bougenvile No.01, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, telah dialihkan melalui jual beli yang dilakukan antara **TURUT TERLAWAN I** dengan **PELAWAN II**, sebagaimana yang tertuang didalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (untuk selanjutnya disebut sebagai "**PPJB**") No: 035/DTM/III/2015 tanggal 4 Maret 2015, dimana pada tanggal 9 Februari 2017 **PELAWAN II telah melunasi harga pembelian tanah dan bangunan sebagaimana yang disepakati didalam PPJB**;

3) Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 16759/Tugu, seluas 84 M², Surat Ukur Nomor: 00058/Tugu/2012 tanggal 23 Februari

Halaman 16 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



2012, NIB: 10.27.01.09.15.730, yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Bougenvile No. 24, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, telah dialihkan melalui jual beli yang dilakukan antara **TURUT TERLAWAN I** dengan **PELAWAN III**, sebagaimana yang tertuang didalam PPJB No:010/DTM/X/2014, tanggal 18 Oktober 2014, dimana pada tanggal 20 Februari 2018, **PELAWAN III telah melunasi harga pembelian tanah dan bangunan sebagaimana yang disepakati didalam PPJB;**

- 4) Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 16761/Tugu, seluas 120 M², Surat Ukur Nomor: 00060/Tugu/2012 tanggal 23 Februari 2012, NIB: 10.27.01.09.15.732, yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Bougenvile No. 26, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, telah dialihkan melalui jual beli yang dilakukan antara **TURUT TERLAWAN I** dengan **PELAWAN IV**, sebagaimana yang tertuang didalam PPJB No: 040/DTM/V/2015 tanggal 20 April 2015 dan AJB, yang dibuat dihadapan **TURUT TERLAWAN IV, PELAWAN IV telah melunasi harga pembelian tanah dan bangunan sebagaimana yang disepakati didalam PPJB dan AJB,** sebagaimana yang dinyatakan didalam surat keterangan lunas yang diperoleh dari **TURUT TERLAWAN I** tanggal 10 Agustus 2016;
- 5) Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 16766/Tugu, seluas 84 M², Surat Ukur Nomor: 00065/Tugu/2012 tanggal 23 Februari 2012, NIB: 10.27.01.09.15.737, yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Raflesia No. 14, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat telah dialihkan melalui jual beli yang dilakukan antara **TURUT TERLAWAN I** dengan **PELAWAN V**, sebagaimana yang tertuang didalam PPJB yang termuat didalam Akta No.4 Tanggal 7 Oktober 2015, yang dibuat dihadapan **TURUT TERLAWAN V**, dimana **PELAWAN V telah melunasi harga pembelian rumah dan bangunan sebagaimana yang disepakati didalam PPJB** dengan KPR dari **TURUT TERLAWAN VIII**, berdasarkan Perjanjian Kredit No. 72002542 tanggal 7 Oktober 2015;

Halaman 17 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



- 6) Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 16768/Tugu, seluas 67 M², Surat Ukur Nomor: 00067/Tugu/2012 tanggal 23 Februari 2012, NIB: 10.27.01.09.15.739, yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Raflesia No. 27, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, telah dialihkan melalui jual beli yang dilakukan antara **TURUT TERLAWAN I** dengan **PELAWAN VI**, sebagaimana yang tertuang didalam PPJB No:039/DTM/IV/2015, tanggal 15 April 2015, dimana pada tanggal 21 Juli 2017 **PELAWAN VI telah melunasi harga pembelian tanah dan bangunan sebagaimana yang tertuang didalam PPJB;**
- 7) Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 16774/Tugu, seluas 88 M², Surat Ukur Nomor: 00073/Tugu/2012 tanggal 23 Februari 2012, NIB: 10.27.01.09.15.745, yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Raflesia No. 33, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa telah dialihkan melalui jual beli yang dilakukan antara **TURUT TERLAWAN I** dengan **PELAWAN VII**, sebagaimana yang tertuang didalam AJB No.77/2018 tanggal 27 Pebruari 2018, yang dibuat dihadapan **TURUT TERLAWAN IV, PELAWAN VII telah melunasi harga pembelian tanah dan bangunan sebagaimana yang disepakati didalam AJB** dengan fasilitas KPR dari **TURUT TERLAWAN VII**, berdasarkan Perjanjian Kredit No. 0001420180208000002 tanggal 26 Februari 2018;
- 8) Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 16700/Tugu, seluas 84 M², Surat Ukur Nomor: 00079/Tugu/2012 tanggal 23 Februari 2012, NIB: 10.27.01.09.15.751, yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Orchid No. 09, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, telah dialihkan melalui jual beli yang dilakukan antara **TURUT TERLAWAN I** dengan **PELAWAN VIII**, sebagaimana yang tertuang didalam **PPJB** yang termuat didalam Akta No: 16, tanggal 25 November 2015, yang dibuat dihadapan **TURUT TERLAWAN V**, dimana **PELAWAN VIII telah melunasi harga pembelian tanah dan bangunan sebagaimana yang disepakati didalam PPJB** dengan KPR dari **TURUT TERLAWAN VII**

Halaman 18 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



berdasarkan Perjanjian Kredit dengan No. Aplikasi 0001420151116000004 tanggal 25 November 2015;

- 9) Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 16702/Tugu, seluas 84 M², Surat Ukur Nomor: 00081/Tugu/2012 tanggal 23 Februari 2012, NIB: 10.27.01.09.15.753, yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Orchid No. 11, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat telah dialihkan melalui jual beli yang dilakukan antara **TURUT TERLAWAN I** dengan **PELAWAN IX**, sebagaimana yang tertuang didalam didalam PPJB yang termuat didalam Akta No: 13, tanggal 22 September 2015, yang dibuat dihadapan **TURUT TERLAWAN V**, dan AJB yang dibuat dihadapan **TURUT TERLAWAN IV**, **PELAWAN IX telah melunasi harga pembelian tanah dan bangunan sebagaimana yang disepakati didalam PPJB dan AJB** dengan fasilitas KPR dari **TURUT TERLAWAN VII**, berdasarkan Perjanjian Kredit dengan No. Aplikasi 001420150903000005 tanggal 22 September 2015;
- 10) Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 16717/Tugu, seluas 139 M², Surat Ukur Nomor: 00096/Tugu/2012 tanggal 23 Februari 2012, NIB: 10.27.01.09.15.768, yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Bougenvile No. 14, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat telah dialihkan melalui jual beli yang dilakukan antara **TURUT TERLAWAN I** dengan **PELAWAN X** sebagaimana yang tertuang didalam AJB No.450/2017 tanggal 11 Desember 2017 yang dibuat dihadapan **TURUT TERLAWAN IV**, **PELAWAN X telah melunasi harga pembelian tanah dan bangunan sebagaimana yang disepakati didalam AJB** dengan fasilitas KPR dari **TURUT TERLAWAN VII**, berdasarkan Perjanjian Kredit No. 0001420131118000001 tanggal 20 Desember 2013;
- 11) Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 16719/Tugu, seluas 84 M², Surat Ukur Nomor: 00098/Tugu/2012 tanggal 23 Februari 2012, NIB: 10.27.01.09.15.770, yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Bougenvile No. 16, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, telah dialihkan melalui jual beli yang dilakukan antara **TURUT**

Halaman 19 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



TERLAWAN I dengan **PELAWAN XI**, sebagaimana yang tertuang didalam PPJB yang termuat didalam Akta No. 25 Tanggal 18 September 2014, yang dibuat dihadapan **TURUT TERLAWAN V**, dimana **PELAWAN XI telah melunasi harga pembelian tanah dan bangunan sebagaimana yang disepakati didalam PPJB** dengan KPR dari **TURUT TERLAWAN VII**, berdasarkan Perjanjian Kredit dengan No. Aplikasi 0001420140426000011 tanggal 18 September 2014;

- 12) Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 16723/Tugu, seluas 84 M², Surat Ukur Nomor: 00102/Tugu/2012 tanggal 23 Februari 2012, NIB: 10.27.01.09.15.768, yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Bougenvile No. 20, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, telah dialihkan melalui jual beli yang dilakukan antara **TURUT TERLAWAN I** dengan **PELAWAN XII**, sebagaimana yang sebagaimana yang tertuang didalam **PPJB** yang termuat didalam Akta No. 7 Tanggal 24 November 2014, yang dibuat dihadapan **TURUT TERLAWAN V**, dan AJB yang dibuat dihadapan **TURUT TERLAWAN IV**, dimana **PELAWAN XII telah melunasi harga pembelian tanah dan bangunan sebagaimana yang disepakati didalam PPJB dan AJB** dengan fasilitas KPR dari **TURUT TERLAWAN VII**, berdasarkan Perjanjian Kredit dengan No. Aplikasi 0001420140829000001 tanggal 24 November 2014;
- 13) Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 16724/Tugu, seluas 61 M², Surat Ukur Nomor: 00103/Tugu/2012 tanggal 23 Februari 2012, NIB: 10.27.01.09.15.775, yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Bougenvile No. 21, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, telah dialihkan melalui jual beli yang dilakukan antara **TURUT TERLAWAN I** dengan **PELAWAN XIII**, sebagaimana yang tertuang didalam PPJB yang termuat didalam Akta No.12 Tanggal 19 Juni 2015, yang dibuat dihadapan Dewi Susanti, SH,M.Kn., Notaris pengganti dari **TURUT TERLAWAN V**, dimana **PELAWAN XII telah melunasi harga pembelian tanah dan bangunan sebagaimana yang disepakati didalam PPJB** dengan KPR dari

Halaman 20 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



TURUT TERLAWAN VII, berdasarkan Perjanjian Kredit dengan No. Aplikasi 0001420150408000004 tanggal 19 Juni 2015 ;

- 14) Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 16731/Tugu, seluas 84 M², Surat Ukur Nomor: 00113/Tugu/2012 tanggal 23 Februari 2012, NIB: 10.27.01.09.15.785, yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Raflessia No. 16 Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, telah dialihkan melalui jual beli yang dilakukan antara **TURUT TERLAWAN I** dengan **PELAWAN XIV** sebagaimana yang tertuang didalam PPJB yang termuat didalam Akta No. 69 tanggal 29 Desember 2014, yang dibuat dihadapan **TURUT TERLAWAN V**, dimana **PELAWAN XIV telah melunasi harga pembelian rumah dan bangunan sebagaimana yang disepakati didalam PPJB** dengan KPR dari **TURUT TERLAWAN VII**, berdasarkan Perjanjian Kredit dengan No. Aplikasi 0001420141222000006 tanggal 29 Desember 2014;
- 15) Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 16736/Tugu, seluas 84 M², Surat Ukur Nomor: 00115/Tugu/2012 tanggal 23 Februari 2012, NIB: 10.27.01.09.15.787, yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Raflessia No. 18, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, telah dialihkan melalui jual beli yang dilakukan antara **TURUT TERLAWAN I** dengan **PELAWAN XV**, sebagaimana yang tertuang didalam PPJB yang termuat didalam Akta No. 18 Tanggal 26 Juni 2015, yang dibuat dihadapan Notaris Dewi Susanti, SH.M.Kn., Notaris pengganti dari **TURUT TERLAWAN V**, dimana **PELAWAN XV telah melunasi harga pembelian tanah dan bangunan sebagaimana yang disepakati didalam PPJB** dengan KPR dari **TURUT TERLAWAN VII**, berdasarkan Perjanjian Kredit dengan No. Aplikasi 0001420150105000006 tanggal 26 Juni 2015;
- 16) Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 16738/Tugu, seluas 84 M², Surat Ukur Nomor: 00117/Tugu/2012 tanggal 23 Februari 2012, NIB: 10.27.01.09.15.789, yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Raflessia No. 20, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, telah dialihkan melalui jual beli yang dilakukan antara **TURUT**

Halaman 21 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



TERLAWAN I dengan **PELAWAN XVI**, sebagaimana yang tertuang didalam PPJB yang termuat didalam Akta No.24 Tanggal 26 Juni 2015, yang dibuat dihadapan Notaris Dewi Susanti, SH,M.Kn., Notaris pengganti dari **TURUT TERLAWAN V**, dimana **PELAWAN XVI telah melunasi harga pembelian tanah dan bangunan sebagaimana yang disepakati didalam PPJB** dengan KPR dari **TURUT TERLAWAN VII**, berdasarkan Perjanjian Kredit dengan No. Aplikasi 0001420150619000006 tanggal 26 Juni 2015;

17) Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 16740/Tugu, seluas 94 M², Surat Ukur Nomor: 00119/Tugu/2012 tanggal 23 Februari 2012, NIB: 10.27.01.09.15.791, yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Raflessia No. 22, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, telah dialihkan melalui jual beli yang dilakukan antara **TURUT TERLAWAN I** dengan **PELAWAN XVII**, sebagaimana yang tertuang didalam PPJB yang termuat didalam Akta No: 13, tanggal 27 Februari 2015, yang dibuat dihadapan Notaris Dewi Susanti, SH,M.Kn., Notaris pengganti dari **TURUT TERLAWAN V**, dimana **PELAWAN XIV telah melunasi harga pembelian tanah dan bangunan sebagaimana yang disepakati didalam PPJB** dengan KPR dari **TURUT TERLAWAN VII**, berdasarkan Perjanjian Kredit dengan No. Aplikasi 001420150218000021 tanggal 27 Februari 2015;

18) Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 16741/Tugu, seluas 98 M², Surat Ukur Nomor: 00120/Tugu/2012 tanggal 23 Februari 2012, NIB: 10.27.01.09.15.792, yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Raflessia No. 23, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, telah dialihkan melalui jual beli yang dilakukan antara **TURUT TERLAWAN I** dengan **PELAWAN XVIII**, sebagaimana yang tertuang didalam PPJB No: 14, tanggal 28 April 2015, yang dibuat dihadapan **TURUT TERLAWAN VI**, dimana **PELAWAN XVIII telah melunasi harga pembelian tanah dan bangunan sebagaimana yang disepakati didalam PPJB** dengan KPR dari **TURUT**

Halaman 22 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



TERLAWAN VII, berdasarkan Perjanjian Kredit dengan No. Aplikasi 0001420150323000002 tanggal 28 April 2015;

- 19) Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 16742/Tugu, seluas 101 M², Surat Ukur Nomor: 00121/Tugu/2012 tanggal 23 Februari 2012, NIB: 10.27.01.09.15.793, yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Raflessia No. 24, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, telah dialihkan melalui jual beli yang dilakukan antara **TURUT TERLAWAN I** dengan **PELAWAN XIX**, sebagaimana yang tertuang didalam PPJB No.:038/DTM/IV/2015, tanggal 13 April 2015, dimana **PELAWAN XIX telah melakukan pembayaran-pembayaran untuk pemenuhan harga pembelian tanah dan bangunan sebagaimana yang disepakati didalam PPJB;**
- 20) Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 16753/Tugu, seluas 84 M², Surat Ukur Nomor: 00052/Tugu/2012 tanggal 23 Februari 2012, NIB: 10.27.01.09.15724, yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Bougenvile No. 02, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, telah dialihkan melalui jual beli yang dilakukan antara **TURUT TERLAWAN I** dengan **PELAWAN XX**, dimana **PELAWAN XX telah melunasi harga pembelian tanah dan bangunan sebagaimana yang tertuang didalam PPJB** dengan KPR dari **TURUT TERLAWAN VII**, berdasarkan Perjanjian Kredit dengan No. Aplikasi 0001420150525000007 tanggal 19 Juni 2015;
- 21) Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 16696/Tugu, seluas 57 M², Surat Ukur Nomor: 00075/Tugu/2012 tanggal 23 Februari 2012, NIB: 10.27.01.09.15.747, yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Orchid No. 05, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, telah dialihkan melalui jual beli yang dilakukan antara **TURUT TERLAWAN I** dengan **PELAWAN XXI**, sebagaimana yang tertuang didalam PPJB No: 041/DTM/IV/2015, tanggal 27 April 2015, dimana **PELAWAN XXI telah melakukan pembayaran-pembayaran untuk pemenuhan harga pembelian tanah dan bangunan sebagaimana yang tertuang didalam PPJB;**

Halaman 23 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



- 22) Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 16722/Tugu, seluas 84 M², Surat Ukur Nomor: 00101/Tugu/2012 tanggal 23 Februari 2012, NIB: 10.27.01.09.15.773, yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Bougenvile No. 19, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, telah dialihkan melalui jual beli yang dilakukan antara **TURUT TERLAWAN I** dengan suami dari **PELAWAN XXII**, sebagaimana yang tertuang didalam PPJB No.:008/DTM/RMH/V/2014, tanggal 21 Mei 2014, dimana pada tanggal 8 Mei 2015 **PELAWAN XXII telah melunasi harga pembelian tanah dan bangunan sebagaimana yang tertuang didalam PPJB;**
13. Bahwa oleh karenanya nyata **PARA PELAWAN** merupakan pembeli beriktikad baik yang hak-hak nya harus dilindungi oleh hukum, sesuai dengan ketentuan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan ("**SEMA No. 4 Tahun 2016**"), pada bagian Rumusan Hukum Kamar Perdata poin nomor 4 dan 7 menyebutkan sebagai berikut:
- Rumusan Hukum Kamar Perdata poin Nomor 4 SEMA No. 4 Tahun 2016:
"Mengenai pengertian pembeli beriktikad baik beriktikad baik sebagaimana tercantum dalam kesepakatan kamar perdata tanggal 9 Oktober 2014 pada huruf a disempurnakan sebagai berikut: Kriteria pembeli yang beriktikad baik yang perlu dilindungi berdasarkan Pasal 1338 ayat (3) KHUPerdata adalah sebagai berikut :
 - a. Melakukan jual beli atas objek tanah tersebut dengan tata cara/prosedur dan dokumen yang sah sebagaimana telah ditentukan peraturan perundang-undangan yaitu:
 - *Pembelian tanah melalui pelelangan umum atau:*
 - *Pembelian tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 atau;*

Halaman 24 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



- Pembelian terhadap tanah milik adat / yang belum terdaftar yang dilaksanakan menurut ketentuan hukum adat yaitu:

- dilakukan secara tunai dan terang (di hadapan / diketahui Kepala Desa/Lurah setempat).
- didahului dengan penelitian mengenai status tanah objek jual beli dan berdasarkan penelitian tersebut menunjukkan bahwa tanah objek jual beli adalah milik penjual.

- Pembelian dilakukan dengan harga yang layak.

- b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:

- Penjual adalah orang yang berhak/memiliki hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, sesuai dengan bukti kepemilikannya, atau;
- Tanah/objek yang diperjualbelikan tersebut tidak dalam status disita, atau;
- Tanah objek yang diperjualbelikan tidak dalam status jaminan/hak tanggungan, atau;
- Terhadap tanah yang bersertifikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat.”

- Rumusan Hukum Kamar Perdata poin nomor 7 SEMA No. 4 Tahun 2016:

“Peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik.”

14. Bahwa berdasarkan fakta-fakta sebagaimana telah diuraikan di atas, maka secara jelas dan nyata **PARA PELAWAN** adalah Pelawan yang baik dan benar, sebagaimana **PARA PELAWAN** merupakan para pemilik yang sah dan sesungguhnya atas objek sita, yang telah dibeli dan dikuasai sepenuhnya oleh **PARA PELAWAN** dari **TURUT TERLAWAN I** sebagai penerima kuasa untuk menjual dari **PARA TERLAWAN**;

Halaman 25 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



15. Bahwa dengan demikian terbukti bahwa objek sita Penetapan Eksekusi adalah sah dan berharga milik **PARA PELAWAN**, sehingga sudah sepatutnya bagi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok yang memeriksa dan mengadili perkara ini mengambil keputusan untuk menyatakan batal, tidak sah, dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat Penetapan Eksekusi *a quo*;
16. Bahwa dengan dinyatakan batal, tidak sah, dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat Penetapan Eksekusi *a quo*, maka mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memerintahkan Jurusita Pengadilan Negeri Depok untuk mengangkat kembali Sita Eksekusi Nomor: 14/Pen.Pdt/Sita.Eks/2018/PN.DPK Jo. Nomor: 99/Pdt.G/2016/PN.Dpk, tanggal 23 Mei 2019;
17. Bahwa oleh karenanya sangat beralasan pula apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* memerintahkan **TURUT TERLAWAN III** untuk menghapus ataupun mencoret pencatatan sita atas tanah-tanah milik **PARA PELAWAN**, serta memerintahkan kepada **PARA TURUT TERLAWAN** untuk tunduk dan patuh pada Putusan ini;
18. Bahwa karena Perlawanan ini didukung oleh bukti-bukti yang sah menurut hukum, dengan berpedoman pada ketentuan hukum yang berlaku, maka **PARA PELAWAN** mohon agar Putusan dalam perkara *a quo* dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum apapun (*uit voorbaar bij voorraad*);
19. Bahwa oleh karena nyata secara hukum, maka sangat wajar apabila **PARA TERLAWAN** secara tanggung renteng dibebani untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, **PARA PELAWAN** mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok yang memeriksa perkara *a quo* untuk memutuskan :

1. Menerima dan mengabulkan perlawanan yang diajukan oleh **PARA PELAWAN** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan **PARA PELAWAN** adalah Pelawan yang baik dan benar;
3. Menyatakan bahwa:
 - 1) Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 16748/Tugu, seluas 84 M², Surat ukur Nomor: 00047/Tugu/2012 tanggal 23 Februari 2012, NIB: 10.27.01.09.15719, yang terletak di Perumahan Mahkota

Halaman 26 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



Cimanggis, Blok Orchid No.03, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat;

- 2) Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 16752/Tugu, seluas 159 M², Surat Ukur Nomor: 00051/Tugu/2012 tanggal 23 Februari 2012, NIB: 10.27.01.09.15723, yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Bougenvile No.01, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat;
- 3) Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 16759/Tugu, seluas 84 M², Surat Ukur Nomor: 00058/Tugu/2012 tanggal 23 Februari 2012, NIB: 10.27.01.09.15.730, yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Bougenvile No.24, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat;
- 4) Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 16761/Tugu, seluas 120 M², Surat Ukur Nomor: 00060/Tugu/2012 tanggal 23 Februari 2012, NIB: 10.27.01.09.15.732, yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Bougenvile No.26, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat,
- 5) Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 16766/Tugu, seluas 84 M², Surat Ukur Nomor: 00065/Tugu/2012 tanggal 23 Februari 2012, NIB: 10.27.01.09.15.737, yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Raflesia No.14, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat;
- 6) Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 16768/Tugu, seluas 67 M², Surat Ukur Nomor: 00067/Tugu/2012 tanggal 23 Februari 2012, NIB: 10.27.01.09.15.739, yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Raflesia No.27, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat;
- 7) Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 16774/Tugu, seluas 88 M², Surat Ukur Nomor: 00073/Tugu/2012 tanggal 23 Februari 2012, NIB: 10.27.01.09.15.745, yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Raflesia No.33, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat;
- 8) Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 16700/Tugu, seluas 84 M², Surat Ukur Nomor: 00079/Tugu/2012 tanggal 23 Februari 2012,

Halaman 27 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



NIB: 10.27.01.09.15.751, yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Orchid No.09, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat;

9) Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 16702/Tugu, seluas 84 M², Surat Ukur Nomor: 00081/Tugu/2012 tanggal 23 Februari 2012, NIB: 10.27.01.09.15.753, yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Orchid No.11, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat;

10) Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 16717/Tugu, seluas 139 M², Surat Ukur Nomor: 00096/Tugu/2012 tanggal 23 Februari 2012, NIB: 10.27.01.09.15.768, yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Bougenvile No. 14, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat;

11) Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 16719/Tugu, seluas 84 M², Surat Ukur Nomor: 00098/Tugu/2012 tanggal 23 Februari 2012, NIB: 10.27.01.09.15.770, yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Bougenvile No. 16, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat;

12) Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 16723/Tugu, seluas 84 M², Surat Ukur Nomor: 00102/Tugu/2012 tanggal 23 Februari 2012, NIB: 10.27.01.09.15.768, yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Bougenvile No. 20, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat;

13) Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 16724/Tugu, seluas 61 M², Surat Ukur Nomor: 00103/Tugu/2012 tanggal 23 Februari 2012, NIB: 10.27.01.09.15.775, yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Bougenvile No. 21, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat;

14) Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 16731/Tugu, seluas 84 M², Surat Ukur Nomor: 00113/Tugu/2012 tanggal 23 Februari 2012, NIB: 10.27.01.09.15.785, yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Rafflesia No. 16 Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat;

Halaman 28 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



- 15) Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 16736/Tugu, seluas 84 M², Surat Ukur Nomor: 00115/Tugu/2012 tanggal 23 Februari 2012, NIB: 10.27.01.09.15.787, yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Raflessia No. 18, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat;
- 16) Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 16738/Tugu, seluas 84 M², Surat Ukur Nomor: 00117/Tugu/2012 tanggal 23 Februari 2012, NIB: 10.27.01.09.15.789, yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Raflessia No. 20, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat;
- 17) Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 16740/Tugu, seluas 94 M², Surat Ukur Nomor: 00119/Tugu/2012 tanggal 23 Februari 2012, NIB: 10.27.01.09.15.791, yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Raflessia No. 22, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat;
- 18) Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 16741/Tugu, seluas 98 M², Surat Ukur Nomor: 00120/Tugu/2012 tanggal 23 Februari 2012, NIB: 10.27.01.09.15.792, yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Raflessia No. 23, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat;
- 19) Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 16742/Tugu, seluas 101 M², Surat Ukur Nomor: 00121/Tugu/2012 tanggal 23 Februari 2012, NIB: 10.27.01.09.15.793, yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Raflessia No. 24, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat;
- 20) Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 16753/Tugu, seluas 84 M², Surat Ukur Nomor: 00052/Tugu/2012 tanggal 23 Februari 2012, NIB: 10.27.01.09.15.724, yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Bougenville No.02, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat;
- 21) Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 16696/Tugu, seluas 57 M², Surat Ukur Nomor: 00075/Tugu/2012 tanggal 23 Februari 2012, NIB: 10.27.01.09.15.747, yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Orchid No. 05, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat;

Halaman 29 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



22) Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 16722/Tugu, seluas 84 M², Surat Ukur Nomor: 00101/Tugu/2012 tanggal 23 Februari 2012, NIB: 10.27.01.09.15.773, yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Bougenvile No. 19, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat;

adalah sah dan berharga milik **PARA PELAWAN**;

4. Menyatakan batal, tidak sah, dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat Penetapan Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Depok Nomor: 14/Pen.Pdt/Sita.Eks/2018/PN.DPK Jo. Nomor: 99/Pdt.G/2016/PN.Dpk, tanggal 17 Mei 2019;
5. Memerintahkan Jurusita Pengadilan Negeri Depok untuk mengangkat kembali Sita Eksekusi Nomor: 14/Pen.Pdt/Sita.Eks/2018/PN.DPK Jo. Nomor: 99/Pdt.G/2016/PN.Dpk, tanggal 23 Mei 2019;
6. Memerintahkan **TURUT TERLAWAN III** untuk menghapus ataupun mencoret pencatatan sita atas tanah-tanah milik **PARA PELAWAN**;
7. Memerintahkan **PARA TURUT TERLAWAN** untuk tunduk dan patuh pada Putusan ini;
8. Menyatakan keputusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun terdapat upaya hukum apapun (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*);
9. Menghukum **PARA TERLAWAN** secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

ATAU

Apabila Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa Perkara *a quo* berpendapat lain, maka mohon keadilan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Para Pelawan hadir Kuasanya, dan untuk Terlawan I, Terlawan II, Terlawan III, dan Terlawan IV hadir sendiri ke persidangan, sedangkan untuk Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II hadir Kuasanya, untuk Turut Terlawan IV datang menghadap sendiri di persidangan, untuk Turut Terlawan VI datang menghadap sendiri di persidangan, untuk Turut Terlawan VII dan Turut Terlawan VIII hadir Kuasanya, sedangkan Turut Terlawan III dan Turut Terlawan V tidak hadir ke persidangan dan tidak pula mengirimkan wakilnya atau Kuasanya ke persidangan, walaupun telah dipanggilan secara sah dan patut;

Halaman 30 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui Mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Ramon Wahyudi, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Depok, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 27 September 2019, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa selanjutnya telah dibacakan di persidangan surat perlawanan Pelawan dengan perbaikan Perlawanannya;

Menimbang, bahwa Terlawan I, Terlawan II, Terlawan III dan Terlawan IV telah memajukan sebagai tangkisan terhadap Perlawanan pelawan itu mengenai sengketa kewenangan mengadili, yang pada pokoknya sebagai berikut :

I. TERLAWAN I: Dr.Drs. H. BAMBANG SLAMET RIYADI, S.H.,M.H.,M.M., sebagai Pemohon Sita Eksekusi *Revindicatoir* I, beralamat di Jl. Margonda Raya No. 45, Pesona Kayangan Estate II Blok DF/6, Rt.002/Rw.028, Kelurahan Mekarjaya, Kecamatan Sukmajaya, Kota Depok, Jawa Barat adalah :

.1. Selaku Pemegang hak atas tanah, Sertipikat Hak Milik (Induk) Nomor 15969/Tugu. **Nama Pemegang Hak atas tanah, Drs.H. BAMBANG SLAMET RIYADI, M.M.** Nomor Induk Bidang (NIB) Nomor: 10.27.01.09.15160 dan Surat Ukur Nomor: 109/Tugu/2010 Tanggal 25 Mei 2010 **Luas 4.768 M²**. Alamat **PERUMAHAN NUANSA TUGU RESIDENCE (PERUMAHAN NUANSA PERMAI TEHAP KEDUA) :** Jalan Menpor Nomor 45. RT 04 (sekarang RT.012)//RW.03 Kelurahan Tugu Kecamatan : Cimanggis. Kota Depok. Jawa Barat;

.2. Bahwa luas bidang tanah bersertipikat *aquo* diatas telah dipecah menjadi 30 (tigapuluh) dalam hal sita eksekusi ini hanya 11 (sebelas) beberapa bagian bidang tanah bersertipikat hak milik dengan nama pemegang hak yang **Drs.H. BAMBANG SLAMET RIYADI, M.M.**, sebagaimana diatur dalam Pasal 48 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah: *"Atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan, satu bidang tanah yang sudah didaftar dapat dipecah secara sempurna menjadi beberapa bagian, yang masing-masing merupakan satuan* Halaman 31 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



bidang baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula”;

3. Bahwa **bukti hak atas tanah berupa Sertipikat aquo** sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 16 ayat (1) huruf a **“hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat 1 ialah hak milik”**; *Juncto* Pasal 19 ayat (2) huruf c: **“pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat juncto** sebagaimana diatur Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah: **“Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”**;

II. TERLAWAN II. DUDIT DHARMAWAN, sebagai Pemohon Sita Eksekusi **Revindicatoir III**, beralamat di Jl. Merbabu No.14, Rt.008/Rw.001, Kelurahan Petukangan Selatan Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan;

III. TERLAWAN III. SETIAWAN, sebagai Pemohon Sita Eksekusi **Revindicatoir IV**, beralamat di Komplek POMAD VI No.23, Rt. 009/Rw. 006, Kelurahan Kalibata, Kecamatan Pancoran, Jakarta Selatan, DKI Jakarta;

IV. TERLAWAN IV. M. ARIEF RACHMAN sebagai Pemohon Sita Eksekusi **Revindicatoir V** beralamat di Kp. Srengseng, Rt.002/Rw. 008, Kelurahan Lenteng Agung, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan, DKI Jakarta;

TERLAWAN II; TERLAWAN III; DAN TERLAWAN IV adalah

1. Pemegang hak atas tanah awal, beralas Sertipikat Hak Milik (Induk) Nomor 15968/Tugu. **Nama Pemegang Hak atas tanah, DUDIT DHARMAWAN; M. ARIEF RACHMAN SETIAWAN**, Nomor Induk Bidang (NIB) Nomor: 10.27.01.09.15164 dan Surat Ukur Nomor: 110/Tugu/ 2010 Tanggal 25 Mei 2010, Luas 7.515 M². Alamat **PERUMAHAN NUANSA TUGU RESUDENCE (PERUMAHAN**
Halaman 32 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



NUANSA PERMAI TAHAP KEDUA) Jalan Menpor Nomor 45. RT 04
(sekarang RT.012)/RW.03 Kelurahan Tugu Kecamatan : Cimanggis.
Kota Depok. Jawa Barat.;

2. Bahwa **luas bidang tanah bersertipikat aquo** diatas telah dipecah menjadi 50 (lima puluh), dalam hal sita eksekusi ini hanya 20 (dua puluh) beberapa bagian bidang tanah bersertipikat hak milik dengan nama pemegang hak yang sama. **Nama Pemegang Hak atas tanah, DUDIT DHARMAWAN; M. ARIEF RACHMAN SETIAWAN,** sebagaimana diatur dalam Pasal 48 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah: *"Atas permintaan pemegang hak yang bersangkutan, satu bidang tanah yang sudah didaftar dapat dipecah secara sempurna menjadi beberapa bagian, yang masing-masing merupakan satuan bidang baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula"*
3. Bahwa **bukti hak atas tanah berupa Sertipikat aquo** sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 16 ayat (1) huruf a **"hak-hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat 1 ialah hak milik"**; *Juncto* Pasal 19 ayat (2) huruf c: **"pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Juncto** Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah: **"Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan"**;
- V. **PT. TRIGONOMITRA ANUGRAH, sebagai Pemohon Sita Eksekusi Revindicatoir II,** suatu Perseroan Terbatas yang didirikan hukum Negara Republik Indonesia, berdomisili di 18 Office Park Building, lantai 17. Suite G-Jl. TB. Simatupang Kav. 18. Jakarta. Selatan. dalam hal ini diwakili oleh **DUDIT DHARMAWAN,** selaku **DIREKTUR UTAMA PERSEROAN** adalah **DEVELOPER PERUMAHAN NUANSA TUGU RESIDENCE (PERUMAHAN NUANSA PERMAI TAHAP KEDUA), di Jalan Menpor Nomor 45 Rt.04 (saat ini Rt.012) Rw.03, Kelurahan Halaman 33 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk**



Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Jawa Barat; beralas sebagai berikut:

1. **Akta Perjanjian Kerjasama Join Operasional Nomor 4 antara PT. TRIGONOMITRA ANUGRAH dengan PT. NUANSA SYARIAH Tentang Kerjasama Pembangunan PERUMAHAN NUANSA TUGU RESIDENCE (PERUMAHAN NUANSA PERMAI TAHAP KEDUA) pada tanggal 11 Maret 2010 dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Muhammad Nahi Sungkar SH. Notaris Jakarta. Bahwa JOIN OPERASIONAL sebagai berikut:** dalam rangka pengadaan lahan, pematangan lahan, pembangunan infrastruktur, sarana dan prasarana kawasan perumahan, yang dikenal sebagai kompleks **PERUMAHAN NUANSA TUGU RESIDENCE (PERUMAHAN NUANSA PERMAI TAHAP KEDUA);**
2. **PT. NUANSA SYARIAH** adalah Anggota Real Estate Indonesia Nomor:00.0227. perusahaan dalam bidang pengembangan/developer pembangunan **PERUMAHAN NUANSA PERMAI TAHAP PERTAMA** dalam hal ini diwakili **Dr. Drs. H. BAMBANG SLAMET RIYADI, S.H., M.H., M.M.,** sebagai **DIREKTUR UTAMA**, dan memiliki sebidang tanah **Sertipikat Hak Milik Nomor:15969/ Tugu**, Surat Ukur No.109/TUGU/2010 tanggal 25 Mei 2010, sebagai pemegang hak atas nama **Drs. H. BAMBANG SLAMET RIYADI, M.M.,** seluas 4.768 M² (empat ribu tujuh ratus enam puluh delapan meter persegi), yang terletak **PERUMAHAN NUANSA TUGU RESIDENCE (PERUMAHAN NUANSA PERMAI TAHAP KEDUA)** di Jalan Raya Menpor Akses UI Kelapa Dua, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok;
3. Bahwa **PENGURUS PT. TRIGONOMITRA ANUGRAH** adalah **DUDIT DHARMAWAN** sebagai **DIREKTUR UTAMA PERSEORAN; SETIAWAN** sebagai **DIREKTUR PERSEROAN** dan **M. ARIEF RACHMAN** sebagai **KOMISARIS PERSEROAN** adalah pemegang hak atas sebidang tanah seluas 7.515 M² (tujuh ribu lima ratus lima belas meter persegi), yang terletak di Jalan Raya Menpor Akses UI Kelapa Dua, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok sebagaimana tersebut dalam **Sertipikat Hak Milik No. 15968/Tugu**, dengan Surat Ukur No.110/TUGU/2010, tanggal 25 Mei 2010. Selain

Halaman 34 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



itu **DUDIT DHARMAWAN, SETIAWAN, dan M. ARIEF RACHMAN;**

4. Bahwa **PT. TRIGONOMITRA ANUGRAH** sebagai developer telah menerima mandat dari Pemerintah Kota Depok untuk melaksanakan berdasarkan Surat Keputusan Walikota Depok Nomor 593.2/297/IPR/BPPT/2011 tentang Izin Pemanfaatan Ruang, tertanggal 18 Maret 2011 terhadap 2 (dua) bidang tanah atas pemegang hak sebagai berikut:

| Nama Pemegang Hak | Surat Tanah | Luas |
|----------------------------------|-------------------|-------------------------|
| Drs.H.Bambang Slamet Riyadi, MM. | SHM No.15969/Tugu | 4.768 M ² . |
| Dudit Dharmawan, Cs. | SHM No 15968/Tugu | 7.515 M ² . |
| Jumlah | | 12.383 M ² . |

5. Bahwa **PT. TRIGONOMITRA ANUGRAH** sebagai Developer telah menerima mandat dari Pemerintah Kota Depok untuk melaksanakan membuat/membentuk 77 (tujuh puluh tujuh) kavling siap bangun berdasarkan **Surat Keputusan Walikota Depok Nomor: 653/487/SP/BPPT/2011 tentang Site Plan Tata Letak tertanggal 30 Juni 2011** sebanyak 77 (tujuh puluh tujuh) kavling siap bangun di **PERUMAHAN NUANSA TUGU RESIDENCE (PERUMAHAN NUANSA PERMAI TAHAP KEDUA)**, Jalan Menpor Nomor 45 RT 04 (sekarang RT 12)/RW 03, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok. Jawa Barat;

6. Bahwa **PT. TRIGONOMITRA ANUGRAH** sebagai developer telah menerima mandat dari Pemerintah Kota Depok untuk melaksanakan membangun 77 (tujuh puluh tujuh) rumah siap huni diatas tanah siap bangun tersebut berdasarkan Surat Keputusan Walikota Depok Nomor 646.12/89/Per/IMB/BPPT/2011 tentang **Izin Mendirikan Bangunan atas nama PT. TRIGONOMITRA ANUGRAH** untuk membangun perumahan sebanyak 77 (tujuh puluh tujuh) bangunan tertanggal 30 Desember 2011, dilokasi **PERUMAHAN NUANSA TUGU RESIDENCE (PERUMAHAN NUANSA PERMAI TAHAP KEDUA)**, Jalan Menpor Nomor 45 RT 04 (sekarang RT 12)/RW 03, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok. Jawa Barat;

7. Bahwa **PT. TRIGONOMITRA ANUGRAH** sebagai developer telah menerima mandat dari Pemerintah Kota Depok untuk melaksanakan **Izin Mendirikan Bangunan menjadi menjadi 77 (tujuh puluh tujuh) Surat Izin Mendirikan Bangunan atas nama PT. TRIGONOMITRA**

Halaman 35 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



ANUGRAH untuk PERUMAHAN NUANSA TUGU RESIDENCE (PERUMAHAN NUANSA PERMAI TAHAP KEDUA), Jalan Menpor Nomor 45 RT 04 (sekarang RT 12) / RW 03, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok. Jawa Barat;

8. Bahwa **PT. TRIGONOMITRA ANUGRAH** sebagai **DEVELOPER PERUMAHAN NUANSA TUGU RESIDENCE (PERUMAHAN NUANSA PERMAI TAHAP KEDUA)** telah menerima mandat dari Pemerintah Kota Depok untuk melaksanakan Petunjuk Teknis Peil Banjir berdasarkan Surat Dinas Pekerjaan Umum Kota Depok Nomor: 611.13/1189-PU.Air tentang Petunjuk Teknis Peil Banjir Pada Rencana Pembangunan **PERUMAHAN NUANSA TUGU RESIDENCE (PERUMAHAN NUANSA PERMAI TAHAP KEDUA)**, tertanggal 11 April 2011; Jalan Menpor Nomor 45 RT 04 (sekarang RT 12)/RW 03, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok. Jawa Barat;
9. Bahwa **PT. TRIGONOMITRA ANUGRAH** sebagai **DEVELOPER PERUMAHAN NUANSA TUGU RESIDENCE (PERUMAHAN NUANSA PERMAI TAHAP KEDUA)** telah menerima mandat dari Pemerintah Kota Depok untuk melaksanakan surat pengendalian dampak lingkungan berdasarkan Surat Walikota Depok Nomor 660.1/45/XII-BPPT tentang Persetujuan AMDAL atas nama **PT. TRIGONOMITRA ANUGRAH** tertanggal 30 Desember 2011. Pada Perumahan Nuansa Tugu Residence, Jalan Menpor Nomor 45 RT 04 (sekarang RT 12) / RW 03, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok. Jawa Barat;
10. Bahwa **PT. TRIGONOMITRA ANUGRAH** sebagai **DEVELOPER PERUMAHAN NUANSA TUGU RESIDENCE (PERUMAHAN NUANSA PERMAI TAHAP KEDUA)** telah menerima mandat dari Pemerintah Kota Depok untuk melaksanakan Serah Terima Makam Dalam Berita Acara Nomor 593/229/BA.TPU/DPPKA/II/2012 tentang Serah Terima Fasilitas Sosial Lahan Pemakaman untuk Warga Perumahan Nuansa Tugu Residence; antara **PT. TRIGONOMITRA ANUGRAH** dengan **Pemerintah Kota Depok.cq. Walikota Depok**, tertanggal **20 Pebruari 201** untuk warga **PERUMAHAN NUANSA TUGU RESIDENCE (PERUMAHAN NUANSA PERMAI TAHAP**

Halaman 36 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



KEDUA) Jalan Menpor Nomor 45 RT 04 (sekarang RT 12)/RW 03, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok. Jawa Barat;

11. Bahwa berdasarkan mandat dari Pemerintah Kota Depok untuk melaksanakan perijinan *aquo* diatas, **PT. TRIGONOMITRA ANUGRAH**, sebagai Developer **PERUMAHAN NUANSA TUGU RESIDENCE (PERUMAHAN NUANSA PERMAI TAHAP KEDUA)** di Jalan Menpor Nomor 45 RT 04 (sekarang RT 12)/RW 03, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok. Jawa Barat dan berdasarkan dua bidang tanah bersertipikat hak milik atas nama *aquo* diatas, serta satu hamparan, telah melaksanakan dan menjalankan pekerjaan sebagai berikut :Pekerjaan Cut & Fill. 2). Pekerjaan Turap Sungai Bagian Tumur; 3) Pekerjaan Pembuatan Jalan dan Pengaspalan; 4). Pekerjaan Pembuatan Saluran Air; 5). Penyediaan Fasilitas Air Bersih Untuk 77 (tujuh puluh tujuh) kavling siap bangun; 6). Penyediaan Fasilitas Saluran Telpn untuk 77 (tujuh puluh tujuh) kavling siap bangun.; 7). Penyediaan Fasilitas Saluran Listrik untuk 77 (tujuh puluh tujuh) kavling siap bangun dan 8), sehingga menjadi 77 (tujuh puluh tujuh) kavling tanah siap bangun, terdiri 80 (delapan puluh) sertipikat pecahan dari dua sertipikat hak milik dengan pemegang hak atas tanah *aquo*, sama dengan dua pemegang hak atas tanah sertipikat asal sebagaimana diatur dalam Pasal 48 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

Untuk selanjutnya **TERLAWAN I, TERLAWAN II, TERLAWAN III, TERLAWAN IV, PT. TRIGONOMITRA ANUGRAH** bersama-sama disebut “para **TERLAWAN** dan para **PEMOHON SITA EKSEKUSI REVINDICATOIR**”

Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, yang para **TERLAWAN** hormati, berdasarkan dalil-dalil **perlawanan/bantahan sita eksekusi** yang diajukan oleh para **PELAWAN**, perkenankanlah kami para **TERLAWAN**, menolak dengan tegas seluruh dalil dalil dalam Surat **Perlawanan/Bantahan Sita Eksekusi Revindicatoir** Regestrasi Nomor 164/Pdt.G/2019 Tanggal 18 Juli 2019 dan Bahwa **DRAF/MEMORI MEDIASI** dari para **TERLAWAN** kepada para **PELAWAN** pada Hari Jum’at Tanggal 27 Septemberi 2019 **BAGIAN YANG TIDAK DAPAT**

Halaman 37 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



**TERPISAHKAN DENGAN JAWABAN PERLAWANAN DALAM EKSEPSI
INI.**

MELAWAN

A. 22 (DUAPULUH DUA) PELAWAN.

Dalam hal ini telah memberikan KUASA KHUSUS kepada Niki Budiman, S.H., L.L.M., MC.Arb ; Erik Graha Pandapotan; S.H., M.Kn; Wirawan Bayu Aji, S.H., M.H.; Mochammad Hanza Ilma, S.H., M.H; dan Arlis Budi Wibowo, S.H., para Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor *“WINN Attorney at Law”* beralamat kantor di Sona Topas Tower Lantai 5A. Jalan Jenderal Sudirman Kav.26 Jakarta; selanjutnya disebut para PELAWAN;

B. Para TURUT TERLAWAN

I. TURUT TERLAWAN I, PT. DUTA TUNAS MANDIRI berkedudukan Jakarta Selatan. Sebagaimana tertuang dalam Akta Pendirian Perseroan Terbatas Nomor 9 pada Tanggal 29 Januari 2013 dihadapan Notaris Laerens Gunawan, S.H.,M.Kn, Notaris Tangerang, dan Pengesahan badan Hukum Perseroan, Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-19615.AH.01.01. Tahun 2013 Tanggal 15 April 2103. Sekarang beralamat Jalan. Rawasari Barat No.11, Kel.Rawasari, Kec. Cempaka Putih. Jakarta Pusat;

II. TURUT TERLAWAN II, ZAKARIAH, beralamat Jalan. Bintara 14, RT/RW 003/004, Kel. Bintara, Kec. Bekasi Barat, Kota Bekasi, Jawa Barat;

III. TURUT TERLAWAN III, Pemerintah Republik Indonesia, Cq. Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional cq. Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Depok, Sektor Anggrek Jl. Boulevard Raya Kota Kembang, Kota Depok, Jawa Barat;

IV. TURUT TERLAWAN IV, Hanariah, PPAT di Depok Cluster Azalea/Roma Blok W8 No.28 Grand Depok City (Kota Kembang Depok);

V. TURUT TERLAWAN V, Siswadji, S.H., Notaris di Jakarta Kantor Komp. Rukan Mitra, Jl. Pintu Air Raya No. 7 Blok B-6 (Pasar Baru) Jakarta Pusat 10710;

VI. TURUT TERLAWAN VI, Mega Shinta Tjahja Putri, S.H., Notaris di Kota Depok, beralamat kantor Jalan Margonda Raya Nomor 36 Kota Depok;

Halaman 38 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



VII. TURUT TERLAWAN VII PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk.
Cabang Harmoni, Gedung Menara BTN Lt.I-2, Jalan Gajah Mada No.1,
Jakarta Pusat;

C. DALAM EKSEPSI

Bahwa perkara ini merupakan perkara **perlawanan/bantahan terhadap sita eksekusi *revindicatoir*** yang telah dilaksanakan dan diumumkan untuk umum termasuk para **PELAWAN** oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Depok No.14/Pen.Pdt/Sita.Eks/ 2018/PN. Dpk, Tanggal 23 Mei 2019, maka “yang harus dieksepsi dan diperiksa hanyalah eksekusinya saja dan bukan materi pokoknya” sebagaimana diatur dalam kaidah hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1038.K/Sip/1973 Tanggal 1 Agustus 1973: “*Perkara ini merupakan perkara bantahan/perlawanan eksekusi Nomor 92a/Pdt/SG/1964, maka yang harus diperiksa hanyalah eksekusinya saja dan bukan materi pokoknya*”; Sehingga dalam eksepsi para **TERLAWAN** melawan para **PELAWAN** dan para **TURUT TERLAWAN** sebagai berikut :

- I. PELAWAN I** : Nama : **RIZKY AMELIA**, tanggal lahir Jakarta, 22 Desember 1985. Nomor KTP :3174046212850006, Pekerjaan: swasta, alamat; Antan Raya No.1-A, RT 007/RW 001. Pejaten Timur, Pasar Minggu, Jakarta Selatan.

DALAM EKSEPSI : perlawanan *derdenverzet* terhadap Penetapan *executorial beslag revindicatoir* (sita eksekusi tanah hak milik **TERLAWAN I (BAMBANG SLAMET RIYADI)** sebagai pemegang hak atas tanah dan dalam objek perkara perdata) dan **DRAF/MEMORI MEDIASI** dari para **TERLAWAN** kepada para **PELAWAN** pada Hari Jum’at Tanggal 27 September 2019, bagian yang tidak dapat terpisahkan dalam eksepsi ini. sebagai berikut:

- 1. EKSEPSI OBSCUUR LIBEL** (Tidak Ada Kesesuaian Dalam Pembayaran):
- a. Bahwa **PELAWAN I (RIZKY AMELIA)** telah mendalilkan pada poin 1 halaman 13 “**TELAH MELUNASI**”, pernyataan aquo dapat dinyatakan **OBSCUUR LIBEL** (Tidak Ada Kesesuaian Dalam Pembayaran) dengan dalil pada poin yang sama, pembelian tanah

Halaman 39 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



aquo menggunakan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Nomor: 000142015082 0000 001 pada Tanggal 04 September 2015 antara PELAWAN I (RIZKY AMELIA) dengan TURUT TERLAWAN VII (PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Harmoni, Jalan Gajah Mada Nomor 1 Jakarta Pusat), dan KPR *aquo* belum dipasang Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan;

b. Bahwa “**TELAH MELUNASI**” *aquo* diatas **TANPA BUKTI PELUNASAN KPR** atau **TANPA BUKTI ROYA ATAS NAMA PELAWAN I (RIZKY AMELIA) DARI TURUT TERLAWAN VII (BANK TABUNGAN NEGARA/BTN CABANG HARMONI-JAKARTA)**;

c. Bahwa sebagaimana diatur dalam kaedah hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 149/K/Sip/1975 tanggal 17 April 1975 *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI No.565 /K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1973 (Rangkuman Yurisprudensi MA.RI. II. Hukum Perdata dan Hukum Acara Perdata Tahun 1977) yang menyatakan bahwa terhadap **objek gugatan (perlawanan) yang tidak jelas, maka gugatan/ perlawanan tidak dapat diterima**;

d. Sehingga berdasarkan *Obscure Libel Exptie aquo* diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derdenverzet* yang diajukan PELAWAN I (RIZKY AMELIA), dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya perlawanan ditolak;

2. EXEPTIO CHICANEUS PROCESS (PERLAWANAN TIDAK DIDUKUNG PEMEGANG HAK ATAS TANAH, BERUPA SERTIPIKAT TANAH):

a. Bahwa PELAWAN I (RIZKY AMELIA) mengajukan perlawanan hanya beralas Perikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) Nomor, Nomor 2 tanggal 04 September 2015 antara PELAWAN I (RIZKY AMELIA) dengan PT. DUTA TUNAS MANDIRI, sebagai TURUT TERLAWAN I dihadapan SISWADJI, NOTARIS DI JAKARTA sebagai TURUT TERLAWAN V dan Akta Jual Beli (AJB) Nomor :104/2019 11 Maret

Halaman 40 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



2019 antara PELAWAN I (RIZKY AMELIA) dengan PT. DUTA TUNAS MANDIRI sebagai TURUT TERLAWAN I dihadapan TURUT TERLAWAN IV (HANARIAH-PPAT) di Depok TURUT TERLAWAN IV, sebagaimana tertera dalam posita surat perlawanan poin 3. 1) halaman 13;

- b. Bahwa Pengikatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) maupun Akta Jual Beli (AJB) terhadap Hak Atas Tanah **BELUM** mengakibatkan haknya beralih kepada pembeli karena masih **BELUM** mempunyai kepastian hukum pemegang hak atas tanah dan belum mengikat pihak ketiga;
- c. Bahwa sebagaimana diatur dalam peralihan hak atas tanah Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah : ***“selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan. Juncto*** sebagaimana diatur dalam kaedah hukum, Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor.126 K/Sip/1976, Tanggal 4 April 1978 berbunyi : ***“Untuk sahnyanya jual beli tanah tidak mutlak harus dengan kata yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat pembuat akta tanah, akta pejabat ini hanyalah suatu alat bukti”***
- d. Bahwa Pengikatan Jual Beli dan Akta Jual Beli *aquo* ***“BUKAN”*** bukti kepemilikan hak atas tanah, sebagaimana diatur Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah: ***“Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”***;
- e. Bahwa dalil yang diajukan para PELAWAN termasuk PELAWAN I (RIZKY AMELIA) sebagaimana tertera dalam posita surat perlawanan poin 3. 1) halaman 13; sebagai landasan hukum melakukan perlawanan *derdenverzet* kepada para TERLAWAN

Halaman 41 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



tertuang pada posita perlawanan poin 1 halaman 9, menggunakan **Pasal 195 ayat (6) Het Herziene Indonesisch Reglement (HIR)**, dan poin 9 halaman 11 dan halaman 12 Yurisprudensi Mahkamah Agung RI dan Peraturan-Peraturan Lainnya, **SEHINGGA DALIL-DALIL TERSEBUT DAPAT DINYATAKAN TIDAK RELEVAN LAGI;**

f. Sehingga berdasarkan *Exemptio Chicaneus Process aquo* diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derdenverzet* yang diajukan **PELAWAN I (RIZKY AMELIA)** dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya tidaknya perlawanan ditolak;

3. EXCEPTIO ERROR IN PERSONA (PERLAWANAN TIDAK ADA HUBUNGAN HUKUM ANTAR PELAWAN I (RIZKY AMELIA) DENGAN TERLAWAN I (BAMBANG SLAMET RIYADI) DAN KELIRU PIHAK YANG DILAWAN SEBAGAI TERLAWAN)

a. Bahwa **PELAWAN I (RIZKY AMELIA)** mengajukan perlawananan *Derdenvezet* hanya beralas **Perikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) Nomor, dan Akta Jual Beli (AJB) aquo diatas TIDAK DAPAT DIGUNAKAN UNTUK MELAKUKAN PERLAWANAN KEPADA TERLAWAN I**, sebagaimana diatur dalam Pasal 1340 Burgelijk Wetboek berbunyi :*ayat (1) Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya; ayat (2) Suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi kepada pihak-pihak ketiga, tak dapat pihak ketiga mendapat manfaat karenanya, selain dalam hal yang diatur dalam Pasal 1317 Burgelijk Wetboek;*

b. Bahwa interpretasi hukum secara gramatikal perjanjian ayat (1) **Perikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) dan Akta Jual Beli (AJB) aquo** hanya berlaku antara **PELAWAN I (RIZKY AMELIA)** dengan **TURUT TERLAWAN I (PT. DUTA TUNAS MANDIRI)** dan ayat (2) **TERLAWAN I** tidak dapat dibebankan kerugian;

c. Bahwa sebagaimana tersurat dan tersirat dalam doktrin hukum acara perdata atau pendapat ahli M.Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya *Hukum Acara Perdata*, Terbitan Sinar Grafika, cetakan ketujuh tahun 2008, halaman 438; **“Perjanjian jual beli antara A dan B. Lantas A menarik C sebagai tergugat (terlawan) agar C memenuhi perjanjian. Dalam kasus tersebut, tindakan menarik C sebagai Halaman 42 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk**



*pihak tergugat (terlawan) adalah keliru, karena C tidak mempunyai hubungan hukum dengan A tentang kasus yang diperkarakan. Tindakan A bertentangan dengan prinsip partai kontrak yang digariskan Pasal 1340 KUHPerdara. Oleh karena itu C dapat mengajukan *exemptio in persona* dengan alasan yang ditaris sebagai tergugat (terlawan) keliru”;*

d. Bahwa **PELAWAN I (RIZKY AMELIA) TERLAWAN I (BAMBANG SLAMET RIYADI)** tidak terdapat hubungan hukum dalam hal ini sebagai pembeli dengan penjual, sebagaimana diatur dalam kaedah hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2177 K/Pdt/1983 *vide* Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor. 174 K/Pdt/1983 *juncto* Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 343 K/Sip/1975 **“bahwa di antara pihak-pihak dalam perlawanan harus ada hubungan hukum, sehingga perlawanan tidak diterima”**

e. Sehingga berdasarkan *Exemptio Error In Persona aquo* diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derdenverzet* yang diajukan PELAWAN I (RIZKY AMELIA) dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya-tidaknya perlawanan ditolak;

4. PROCESSUELE EXCEPTIE (SURAT KUASA KHUSUS TIDAK SAH DAN CACAT HUKUM MATERIL- HUKUM FORMIL):

a. Bahwa **PELAWAN I (RIZKY AMELIA)** telah memberikan **KUASA KHUSUS** kepada Niki Budiman, S.H.,L.L.M., MC.Arb ; Erik Graha Pandapotan; S.H.,M.Kn; Wirawan Bayu Aji, S.H.,M.H.; Mochammad Hanza Ilma, S.H.,M.H; dan Arlis Budi Wibowo, S.H., para Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor *“WiNN Attorney at Law”* beralamat kantor di Sona Topas Tower Lantai 5A. Jalan Jenderal Sudirman Kav. 26 Jakarta, pada tanggal 10 Juni 2019, **bahwa surat kuasa khusus aquo** tidak menyebutkan: kompetensi relatif; identitas para terlawan dan turut terlawan; menyebutkan secara ringkas dan konkret pokok perkara perlawanan dan objek perlawanan tanah yang telah dilakukan eksekusi;

b. Bahwa **Surat Kuasa Khusus** yang diberikan kepada **PENERIMA KUASA aquo** dapat dinyatakan **TIDAK SAH** beralas Doktrin Hukum

Halaman 43 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.PIw/2019/PN Dpk



Acara Perdata (pendapat ahli hukum acara perdata, M.Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya Hukum Acara Perdata, Terbitan Sinar Grafika, cetakan ketujuh tahun 2008, halaman 18): “**Surat Kuasa Khusus yang tidak menyebut atau mencantumkan pihak atau subjek yang berperkara maupun objek yang diperkarakan mengakibatkan surat kuasa itu tidak sah**”;

c. Bahwa **Surat Kuasa Khusus aquo** dapat dinyatakan **CACAT HUKUM MATERIL** sebagaimana diatur dalam Pasal 1795 Burgelijk Wetboek (BW): “Pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus, yaitu **hanya mengenai satu kepentingan tertentu atau lebih, atau secara umum, yaitu meliputi segala kepentingan pemberi kuasa**”.

d. Bahwa **Surat Kuasa Khusus aquo** dapat dinyatakan “**CACAT HUKUM FORMIL**” sebagaimana diatur dalam Pasal 123 ayat (1) Het Herzien Indonesisch Reglement; “.....**surat kuasa khusus,....., itu harus disebutkan dalam catatan tentang tuntutan itu**” **juncto** sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1971 tanggal 23 Januari 1971 “**surat kuasa yang tidak menyebut subjek dan objek tidak sah sebagai surat kuasa khusus dalam berperkara**” **Juncto** Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 57K/Pdt/1984 tanggal 1 Mei 1985; **Juncto** Pengadilan Tinggi Padang Nomor 119/1983 Tanggal 6 Agustus 1983 **Juncto** Putusan Pengadilan I. Sikopang Nomor 14/1982 Tanggal 5 Mei 1983; **Vide** Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3412K/Pdt/1983 Tanggal; 24 Agustus 1983, **juncto** Putusan Pengadilan Negeri Gersik Nomor 181/1981 Tanggal 17 Juni 1981; **Vide** Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 310K/Pdt/1985 Tanggal; 9 Maret 1985, **juncto** Putusan Pengadilan Tinggi Palangkaraya Nomor 23/1983 Tanggal 3 Agustus 1983, **Juncto** Putusan Pengadilan Negeri Sampit Nomor 34/1981 Tanggal 15 Februari 1982;

e. Sehingga berdasarkan **PROCESSUELE EXCEPTIE** (Surat Kuasa Khusus Tidak Sah dan Cacat Hukum Materil serta Hukum Formil) **aquo** diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan yang diajukan **PELAWAN I (RIZKY**

Halaman 44 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



AMELIA), dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*); setidak-tidaknya perlawanan ditolak;

5. EXEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM (PERLAWANAN KURANG PIHAK):

- a. Bahwa **PELAWAN I (RIZKY AMELIA)** dalam mengajukan surat perlawanan eksekusi orang/badan hukum yang ditarik kurang pihak sebagai **TERLAWAN** dan dinyatakan tidak lengkap :
- b. Bahwa **PT. TRIGONOMITRA ANUGRAH**, sebagai Pemohon Sita Eksekusi *Revindicatoir* II, Selaku **Developer PERUMAHAN NUANSA TUGU RESIDENCE (PERUMAHAN NUANSA PERMAI TAHAP KEDUA)** di Jalan Menpor Nomor 45 RT 04 (sekarang RT 12)/RW 03, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok. Jawa Barat dan berdasarkan dua bidang tanah bersertipikat hak milik atas nama *aquo* diatas, serta satu hamparan, telah melaksanakan dan menjalankan pekerjaan sebagai berikut : Pekerjaan Cut & Fill. 2). Pekerjaan Turap Sungai Bagian Tumur; 3) Pekerjaan Pembuatan Jalan dan Pengaspalan; 4). Pekerjaan Pembuatan Saluran Air; 5). Penyediaan Fasilitas Air Bersih Untuk 77 (tujuh puluh tujuh) kavling siap bangun; 6). Penyediaan Fasilitas Saluran Telpo untuk 77 (tujuh puluh tujuh) kavling siap bangun.; 7). Penyediaan Fasilitas Saluran Listrik untuk 77 (tujuh puluh tujuh) kavling siap bangun dan 8).sehingga menjadi 77 (tujuh puluh tujuh) kavling tanah siap bangun, terdiri 80 (delapan puluh) sertipikat pecahan dari dua sertipikat hak milik dengan pemegang hak atas tanah *aquo*, sama dengan dua pemegang hak atas tanah sertipikat asal sebagaimana diatur dalam Pasal 48 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. **TIDAK DITARIK SEBAGAI TERLAWAN**;
- c. Sebagaimana tersurat dan tersirat dalam doktrin hukum acara perdata atau pendapat ahli M.Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya Hukum Acara Perdata, Terbitan Sinar Grafika, cetakan ketujuh tahun 2008, halaman 439); *dalam mengajukan surat perlawanan eksekusi orang/badan hukum yang ditarik sebagai TERLAWAN tidak lengkap, harus ada orang/badan hukum yang harus dijadikan sebagai Terlawan lain, baru sengketa gugatan perlawanan a quo dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh :*

Halaman 45 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



d. Sebagaimana diatur dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, Nomor: 201K/Sip/1974 Tanggal 28 Januari 1976 **vide** dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, Nomor: 621K/Sip/1975 Tanggal 25 Mei 1977 *vide Yurisprudensi* Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1125 K//Pdt/1984 **“suatu perlawanan/ gugatan yang tidak lengkap para terlawan/tergugat, dengan pengertian masih terdapat orang-orang badan hukum yang harus ikut dilawan/digugat, tetapi tidak diikuti sertakan, maka perlawanan/gugatan demikian dinyatakan Tidak Dapat Diterima (Niet Ontvankelijke verklaard);**

e. Sehingga berdasarkan **Exceptio Plurium Litis Consortium** aquo diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan **derdenverzet** yang diajukan **PELAWAN I (RIZKY AMELIA)**, dinyatakan tidak dapat diterima (**Niet Ontvankelijke verklaard**) setidak tidaknya perlawanan ditolak;

6. OBSCURE LIBEL EXPTIE (OBJEK TANAH DALAM POSITA DAN PETITUM DALAM PERLAWANAN TIDAK JELAS/ KABUR)

a. Bahwa **PELAWAN I (RIZKY AMELIA)** mengajukan dalil-dalil perlawanan tidak memenuhi syarat formil antara lain tidak disebutkan batas batas objek perlawanan tanah yang telah dieksekusi sengketa, lokasi objek tanah Mahkota Cimanggis tanah berbeda dengan pemeriksaan setempat yang telah dieksekusi berdasarkan peta surat ukur dalam sertifikat hak milik atas pemegang hak atas tanah, maka dapat dinyatakan objek perlawanan tidak pasti (**eenduidelijken bepaalde conclusie**);

b. Bahwa **PELAWAN I (RIZKY AMELIA)** mendalilkan dalam posita poin 11 halaman 12 **“...aset-aset terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis..”** dan dalam posita poin 13.1) pada halaman 13: **“...yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis Blok Orchid Nomor 03...”** dalam petitum poin 3. 1) halaman. 22 **“Sebidang tanah Sertipkat Hak Milik Nomor: 16748/Tugu, Seluas 84 M2, Surat ukur Nomor: 0047/Tugu/2012 tanggal 23 Februari 2012, NIB: 10.27.01. 09.157191 yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Orchid No.03, Kelurahan Tuqu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat; adalah sah dan**

Halaman 46 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



berharga milik **PELAWAN I (RIZKY AMELIA)**, menyatakan batal, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat Penetapan Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Depok Nomor No.14/Pen.Pdt/Sita. Eks/2018/PN. Dpk. Tanggal 17 Mei 2019;

- c. Bahwa **PELAWAN I (RIZKY AMELIA)** dalam mendalilkan objek tanah *aquo* diatas tanpa menyebutkan batas-batas tanah *aquo*, sehingga dapat dinyatakan *Obscuur Libel*, sebagaimana diatur dalam kaedah hukum Yurisprudensi Makamah Agung Republik Indonesia Nomor.1159 K/ PDT/1983 tanggal 23 Oktober 1984 yang menyatakan **“gugatan (perlawanan) yang tidak menyebutkan batas-batas objek sengketa dinyatakan obscuur libel dan gugatan tidak dapat diterima”**;
- d. Bahwa objek perlawanan dalam posita dan petitum **PELAWAN I (RIZKY AMELIA)** *aquo* diatas dapat dinyatakan **“OBSCUUR LIBEL”**(tidak jelas letak alamat tanah yang dimaksud atau letak bidang tanah dalam perlawanan terletak di **MAHKOTA CIMANGGIS** bahwa alamat *aquo* **TIDAK TERTERA/ TERTULIS** dalam tersurat dan tersirat dalam nomor sertifikat dan nomor surat ukur dalam dalil posita dan petitum perlawanan *aquo*. Bahwa alamat yang tertera dalam nomor sertifikat dan nomor surat ukur adalah terletak di **PERUMAHAN NUANSA TUGU RESIDENCE**).
- e. Bahwa sebagaimana diatur dalam kaedah hukum Yurisprudensi Makamah Agung Republik Indonesia Nomor 149/K/Sip/1975 tanggal 17 April 1975 *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI No.565 /K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1973 (Rangkuman Yurisprudensi MA.RI. II. Hukum Perdata dan Hukum Acara Perdata Tahun 1977), yang menyatakan bahwa terhadap **objek gugatan (perlawanan) yang tidak jelas, maka gugatan/ perlawanan tidak dapat diterima**;
- f. Bahwa sebagaimana diatur dalam kaedah hukum Yurisprudensi Makamah Agung Republik Indonesia Nomor 582K/Sip/1973 Tanggal 9 Juli 1973 (Rangkuman Yurisprudensi MA.RI. II. Hukum Perdata dan Hukum Acara Perdata Tahun 1977) **“Petitum gugatan/perlawanan meminta: ”1) menetapkan hak penggugat atas tanah sengketa, 2) menghukum tergugat supaya berhenti melakukan tindakan apapun atas tanah tersebut. Namun hak apa yang dituntut penggugat tidak**

Halaman 47 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.PIw/2019/PN Dpk



jelas, apakah penggugat ingin ditetapkan sebagai pemilik, pemegang jaminan atau penyewa. Begitu juga petitum berikutnya, tidak jelas tindakan apa yang dihentikan tergugat. Mahkamah Agung berpendapat, oleh karena petitum gugatan tidak jelas, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima.

g. Sehingga berdasarkan *Obscure Libel Exceptie aquo* diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derdenverzet* yang diajukan PELAWAN I (RIZKY AMELIA), dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*); atau setidaknya perlawanan ditolak;

7. EXCEPTIO DOMINII (OBJEK TANAH YANG DILAWAN BUKAN MILIK PELAWAN TETAPI PEMEGANG HAK ATAS TANAH ATAS NAMA TERLAWAN I)

a. Bahwa PELAWAN I (RIZKY AMELIA) telah mengklaim objek tanah dengan nomor Sertipikat Hak Milik dan Nomor Surat Ukur SAMA DENGAN Objek Tanah yang telah disita eksekusi, tersurat dan tersirat dalam petitum poin 3. 1) halaman. 22 yaitu : "Sebidang tanah sertipikat Hak Milik Nomor : 16748/Tugu, seluas 84 M², Surat ukur Nomor: 0047/Tugu/2012 tanggal 23 Februari 2012, NIB : 10.27.01.09.157191 yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Orchid No.03, Kelurahan Tuqu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat; adalah sah dan berharga milik PELAWAN I";

b. Bahwa PELAWAN I (RIZKY AMELIA), telah melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM (PMH) tanpa hak telah menggunakan Nomor Sertipikat, Nomor Induk Bidang (NIB) dan Nomor Surat Ukur SAMA DENGAN letak objek tanah yang telah disita eksekusi yang telah dilaksanakan dan diumumkan untuk umum termasuk PELAWAN I (RIZKY AMELIA), oleh Jurusita Pengadilan Negeri Depok yaitu;

i. Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 16748/ Tugu, seluas 84 M², Surat Ukur Nomor: 0047/Tugu/2012. Tanggal 23 Februari 2012. NB: 10.27.01.0915719. Yang terletak (tertera dalam Surat Ukur) di Perumahan Nuansa Tugu Residence Blok Orchid Nomor:03 Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok Propinsi Jawa

Halaman 48 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



Barat. **Pemegang Hak Atas Tanah, atasnama DRS. H. BAMBANG SLAMET RIYADI, M.M. sebagai TERLAWAN I dan sebagai PEMOHON SITA EKSEKUSI;**

ii. Dengan batas-batas sebagai berikut : **Sebelah utara:** Jalan Perumahan; **Sebelah Timur:** Tanah Siap Bangun (sekarang Rumah) Blok Orchid Nomor 5; **Sebelah Selatan:** Tanah Siap Bangun(sekarang Rumah) Blok Orchid Nomor 21 ; **Sebelah Barat:** Tanah Siap Bangun (sekarang Rumah) Blok Orchid Nomor 2;

c. Bahwa sebagaimana diatur Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah: ***“Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”;***

d. Sehingga berdasarkan *Exceptio Dominii aquo* diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derdenverzet* yang diajukan PELAWAN I (RIZKY AMELIA), dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*); atau setidaknya perlawanan ditolak;

8. EXEPTIO PEREMTORIA (OBJEK PERLAWANAN TELAH DILAKUKAN SITA EKSEKUSI DAN DIUMUMKAN UNTUK UMUM OLEH JURUSITA PN DEPOK);

a. Bahwa **PARA PELAWAN TERMASUK PELAWAN I (RIZKY AMELIA), mendalilkan sebagaimana tertuang dalam surat perlawanan poin 7 halaman 11:** sangat berkerberatan dan dirugikan dengan adanya Penetapan Eksekusi berdasarkan Putusan sebagaimana kemudian telah dilakukan peletakan Sita Eksekusi dan pencatatan sita, karena **kalaupun dilakukan sita, maka sudah seharusnya yang dijadikan objek sita adalah aset-aset milik TURUT TERLAWAN I (PT. DUTA TUNAS MANDIRI) maupun TURUT TERLAWAN II (ZAKARIAH)** sebagai pihak yang dihukum di dalam Putusan, dan bukan dilakukan terhadap asset-asset yang nyata-nyata kepemilikan dan penguasaannya telah beralih kepada **PARA PELAWAN;**

Halaman 49 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



- b. Bahwa **executorial beslag revindictoir** (sita eksekusi terhadap tanah-tanah pemegang hak atas tanah atas nama **TERLAWAN I**, dan tanah-tanah tersebut sebagai objek dalam perkara), *aquo* dapat dijalankan kepada yang menguasai bidang-bidang tanah terperkara, sekalipun pihak ketiga yang menguasai bidang-bidang tanah tersebut tidak ikut digugat (sebagai pihak) dalam perkara, sebagaimana dalam doktrin hukum eksekusi atau pendapat ahli M.Yahya Harahap dalam bukunya Ruang Lingkup Permasalahan Eksekusi Bidang Perdata, halaman 402:

“Pada dasarnya, amar Putusan meliputi pihak yang tidak ikut digugat, sehingga eksekusi seperti penyerahan dan pengosongan dapat dijalankan (dipaksakan) kepada pihak ketiga, sekalipun tidak menjadi pihak dalam perkara. Dengan kata lain, eksekusi dapat dijalankan kepada pihak ketiga yang menguasai barang terperkara, sekalipun pihak ketiga tersebut tidak ikut digugat (sebagai pihak) dalam perkara”;

contoh berikut:

A menggugat B atas sebidang tanah dengan dalil tanah terperkara adalah milik A berdasarkan warisan yang diperolehnya dari orang tuanya. Secara nyata, tanah terperkara berada di tangan C, akan tetapi C tidak ikut digugat. Pengadilan mengabulkan gugatan A. Tanah terperkara dinyatakan milik A, dan selanjutnya menghukum B untuk menyerahkan dan mengosongkannya. Hal yang dipertanyakan di sini adalah apakah amar Putusan yang seperti itu dapat menjangkau C, sehingga eksekusi penyerahan dan pengosongan dapat dipaksakan kepada C.

- c. Bahwa **PELAWAN I (RIZKY AMELIA)**, tidak dapat menggunakan upaya perlawanan *derdenverzet* untuk mempertahankan *kepemilikan atas perolehan tanah dalam Executorial Beslag Revindictoir* (Sita Eksekusi Tanah Hak Milik, Pemegang Hak Atas Tanah Atas nama **para TERLAWAN** Dalam Objek Perkara Perdata) Terhadap Penetapan Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Depok Nomor No.14/Pen.Pdt/ Sita.Eks/2018/PN. Dpk.Tanggal 17 Mei 2019; Juncto Amar Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor No.99/Pdt.G/ PN. Dpk, Tanggal 27

Halaman 50 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



Desember 2016 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

d. Bahwa sebagaimana tersurat dan tersirat dalam doktrin hukum acara perdata (pendapat ahli hukum acara perdata M.Yahya Harahap, dalam bukunya Hukum Acara Perdata, penerbit Sinar Grafika, cetakan ketujuh tahun 2008 halaman 315-316) ***"Pihak Ketiga Tidak Dapat Menggunakan Upaya Derdenverzet untuk Mempertahankan Kepemilikan atas Perolehan Barang Yang Disita"***;

(1) Penegasan ini diatur dalam Pasal 199 ayat (2) HIR, setiap perjanjian transaksi yang melanggar larangan yang digariskan Pasal 199 ayat (1) HIR tidak dapat dijadikan dalih atau dasar alasan mengajukan derdenverzet atas sita eksekusi (*executorial beslag*) atau eksekusi sitaan, oleh karena itu, sekiranya pihak ketiga membeli barang sitaan yang telah diumumkan,....., maka dalam kasus ini:

(2) Jual beli dianggap batal demi hukum atau jual-beli itu dianggap tidak sah (*illegal*) dan

(3) Selanjutnya pihak ketiga sebagai pembeli, tidak dibenarkan mempergunakan upaya derdenverzet untuk mempertahankan keabsahan hak pemilikannya atas barang itu berdasarkan titel jual-beli";

(4) Pelanggaran terhadap Pasal 199 ayat (1) HIR Dapat Dipidana Berdasarkan Pasal 231 KUHP, perbuatan itu diancam pidana penjara maksimal empat tahun;

(5) Perlu dijelaskan yang dimaksud sita dalam Pasal 231 KUHP, segala bentuk penyitaan yang dikenal dan diatur dalam hukum perdata. Berarti meliputi sita *revindicatoir*, *concervatoir beslag*, sita eksekusi (*executorial beslag*) dan *maritaal beslag*;

e. Bahwa sebagaimana diatur dalam **Pasal 198 Het Herziene Indonesisch Reglement:**

(1) Jika yang disita barang tetap, maka berita acara penyitaan itu akan dimaklumkan kepada umum, dengan cara sebagai berikut: jika barang tetap itu sudah dibukukan menurut "Ordonansi Balik-Nama" (S. 1834-27), dengan menyalin berita acara itu dalam daftar tersebut pada pasal 50 "Ketentuan-ketentuan tentang berlakunya dan peralihan perundang-

Halaman 51 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



undangan baru" (S. 1848-10), dan jika tidak dibukukan menurut ordonansi tersebut, dengan menyalin berita acara itu dalam daftar yang disediakan untuk itu di kantor Panitera Pengadilan Negeri; dalam kedua hal itu, harus disebutkan jam, hari, bulan dan tahun penyitaan itu diminta dimaklumkan kepada umum, sedang jam, hari, bulan dan tahun itu harus dicatat oleh panitera pada surat asli yang diberikan kepadanya. (Rv. 507; Ov. 50, 10 overschr.);

(2) Selain itu, Kepala Desa, atau perintah orang yang ditugaskan menyita barang itu, harus memaklumkan penyitaan barang itu di tempat itu, supaya diketahui orang seluas-luasnya;

f. Bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 199 Het Herziene Indonesisch Reglement:

(1) Terhitung dari hari berita acara penyitaan barang itu dimaklumkan kepada umum, pihak yang disita barangnya tidak boleh lagi memindahkan, membebani atau menyewakan barang itu kepada orang lain;

(2) Perjanjian yang berlawanan dengan larangan itu tak dapat dipakai untuk melawan juru sita itu. (Rv. 507.);

g. Sebagaimana tersurat dan tersirat dalam doktrin hukum acara perdata (pendapat ahli hukum acara perdata Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H, dalam bukunya Hukum Acara Perdata, penerbit Liberty, Yogyakarta, cetakan ketujuh tahun 2002 halaman 258) "Pasal 231 KUHP mengancam dengan pidana barang siapa yang menjauhkan atau menyembunyikan barang disita"

(1) Dalam hal penyitaan barang tetap, maka berita acara penyitaan diberitahu kepada lurah untuk diumumkan, Pemberitahuan ini dimaksudnya tidak lain agar barang yang disita itu tidak diperjual belikan (Pasal 198 HIR, 213 Rbg);

(2) Sejak berita acara penyitaan diumumkan, pihak yang terkena sita tidak boleh memindahkan, membebani atau menyewakan barang tetap tersebut (Pasal 199 HIR, 114 Rbg) ;

h. Sehingga berdasarkan Exeptio Peremptoria (Objek Perlawanan Telah Dilakukan Sita Eksekusi, dan objek tersebut telah

Halaman 52 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



diumumkan untuk umum oleh Jurusita Pengadilan Negeri Depok) *aquo* diatas dan mempunyai kekuatan hukum mengikat untuk semua pihak, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan yang diajukan PELAWAN I (RIZKY AMELIA), tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidak tidaknya perlawanan ditolak;

9. PELAWAN I PELAWAN I (RIZKY AMELIA) SEBAGAI PEMBELI TIDAK BERTIKAD BAIK DAN PELAWAN TIDAK BENAR:

- a. Bahwa para **PELAWAN TERMASUK PELAWAN I RIZKY AMELIA**, telah mengklaim dalam dalil perlawanan poin 13 halaman 20," *para PELAWAN merupakan pembeli pembeli berikad baik yang hak-haknya harus dilindungi oleh hukum, sesuai dengan ketentuan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 huruf b. Melakukan kehatian-hatian dengan meneliti hal hal dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain: tanah/objek yang diperjual belikan tersebut tidak dalam status sengketa; terhadap tanah bersertipikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertifikat".;*
- b. Bahwa sejak tanggal 20 Mei 2016, para **PELAWAN TERMASUK PELAWAN I (RIZKY AMELIA)**, telah mengetahui bahwa tanah dan bangunan yang akan dibeli di Perumahan Nuansa Tugu Residence, melalui Surat Pemberitahuan dari CHAIDIR ARIEF & ASSOCIATES Advocates & Consultants Nomor 014/CAAV/2016 Tanggal 20 Mei 2016 Tanah-Tanah Berikut Bangunan di Perumahan Nuansa Tugu Residence Dalam Letak Blokir, dilanjutkan Sita Jaminan di Pengadilan Negeri Depok, dalam perkara perdata Nomor : 99/Pdt.G/2016/PN.Dpk. Tanggal 29 April 2016;
- c. Bahwa para **PELAWAN TERMASUK PELAWAN I (RIZKY AMELIA)**, telah memberikan kesaksian dalam persidangan dalam perkara perdata Nomor : 99/Pdt.G/2016/PN Dpk Tanggal 29 April 2016. Vide halaman 23 hingga halaman 25 Putusan Nomor 99/Pdt.G/2016/PN Dpk. Tanggal 27 Desember 2016, yang diwakilkan oleh 2 (dua) orang saksi dan telah

Halaman 53 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



bersumpah sesuai dengan agamanya, memberikan keterangan pada pokok-pokok nya sebagai berikut:

- 1) **ARIEF WIJISAKSONO**, harga rumah Rp 586.800.000,00 (lima ratus delapan puluh enam juta delapan ratus ribu rupiah), dengan luas tanah 99 M2., harga jual tersebut termasuk Pajak Pertambahan Nilai (PPn), bahwa nilai beli rumah tersebut dibeli dengan **Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) selama 15 Tahun**;
- 2) **SHANTI R, S.B. HATAURUK**: harga rumah Rp 850.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah), tidak tahu berapa besar Pajak Pertambahan Nilai (PPn), **pembayaran dengan kas lunak atau kas bertahap dengan cicilan Rp 95.000.000,00 (sembilan puluh lima juta rupiah)**, pernah menerima surat pemblokiran PPh pada saat membeli rumah tersebut; bahwa saksi menandatangani jual beli tersebut di Kantor PT. Duta Tunas Mandiri di Kuningan Jakarta Selatan, bahwa saksi ketahui harganya, karena tertuang dalam **Bukti Perikatan Jual Beli (BPJB) pada bulan Juli 2014**, luas tanah 85 M2;
- d. Bahwa **para PELAWAN TERMASUK PELAWAN I (RIZKY AMELIA)**, sangat mengetahui dan sangat paham bahwa objek tanah dan bangunan yang telah dibelinya melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bank Tabungan Negara dan Pembayaran melalui kas lunak tersebut, dalam status sengketa, yaitu sekitar bulan Pebruari 2017 setelah Keputusan Pengadilan Negeri Nomor 99/Pdt.G/2016/PN. Dpk. Tanggal 27 Desember 2016. Bahwa Pihak **TURUT TERLAWAN I (PT. DUTA TUNAS MANDIRI)** dan **TURUT TERLAWAN II (ZAKARIAH)** akan mengajukan upaya hukum yaitu banding ke Pengadilan Tinggi Bandung yang akhirnya dicabut banding tersebut karena **para PELAWAN** yang memohon kepada **para TURUT TERLAWAN** tersebut agar pihak **PT. DUTA TUNAS MANDIRI** sebagai **TURUT TERLAWAN I DAN ZAKARIAH sebagai TURUT TERLAWAN II** dengan itikad baik untuk menyelesaikan sengketa dengan **para TERLAWAN**, pertemuan tersebut dihadiri oleh **para PELAWAN** dengan **para TERLAWAN** dan perwakilan dan kuasa hukum **PT. DUTA TUNAS MANDIRI** sebagai **TURUT TERLAWAN I** dan **ZAKARIAH sebagai TURUT TERLAWAN II**, di Big Daddy' Resto & Coffe (pemilik Retourant salah satu pembeli **PERUMAHAN NUANSA TUGU RESIDENCE**) Jl. Akses UI
Halaman 54 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



Nomor 69 Kelapa Dua Brimob, Kelapa Dua, Tugu, Kecamatan
Cimanggis, Kota Depok;

- e. Bahwa PELAWAN I (RIZKY AMELIA), telah mendalilkan **“TELAH MELUNASI”**, pernyataan *aquo* dapat dinyatakan **OBSCUUR LIBEL (Tidak Ada Kesesuaian)** dengan dalil pada poin yang sama, pembelian tanah *aquo* menggunakan **fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR)** antara PELAWAN I (RIZKY AMELIA) dengan TURUT TERLAWAN VII (PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Harmoni, Jalan Gajah Mada Nomor 1 Jakarta Pusat), dan KPR *aquo* belum dipasang **Sertipikat Hak Tanggungan (SHT)** sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan;
- f. Bahwa dari pernyataan *aquo* **“TELAH MELUNASI”** dengan **PENGAKUAN MELAKUKAN PEMBAYARAN KREDIT BANK BTN** dan **BELUM DIPASANG HAK TANGGUNGAN** serta **TIDAK ADA SURAT PELUNASAN/ SURAT ROYA DARI BANK BTN** dapat dinyatakan PELAWAN I (RIZKY AMELIA) telah melakukan suatu rekayasa keterangan tidak benar seolah olah benar atau keterangan palsu, dan dapat dinyatakan para PELAWAN telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (PMH), sebagaimana diatur dalam Pasal 266 KUHP. *Vide* menurut dotrin hukum pidana R. SOESILO dalam bukunya 1995: halaman 183 Pasal 266 KUHP **“mengatakan bahwa supaya dapat dihukum pembuat harus mengetahui bahwa ia memberikan suatu keterangan dengan sadar bertentangan dengan kenyataan”** diancam dalam penjara kurungan maksimal selama 6 (enam) tahun;
- g. Bahwa PELAWAN I (RIZKY AMELIA), sebagai pembeli dapat dianggap beritikad baik, jika ia telah memeriksa secara seksama fakta material (data fisik) dan keabsahan peralihan hak (data yuridis) atas tanah yang dibelinya, sebelum dan pada saat proses peralihan hak atas tanah. Jika pembeli mengetahui atau dapat dianggap sepatutnya telah mengetahui cacat cela dalam proses peralihan hak atas tanah (misalnya ketidakwenangan penjual), namun ia tetap meneruskan jual beli, pembeli tidak dapat dianggap beritikad baik;

Halaman 55 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



- h. Bahwa pembeli yang beritikad baik belum ada standar yang baku, sehingga masih kadang-kadang menimbulkan ketidakpastian hukum. **Kecuali pembeli lelang, semua hakim sependapat adalah pembeli yang beritikad baik. Perlindungan terhadap pembeli yang beritikad baik tidak diatur dalam undang-undang, tetapi tumbuh dan berkembang melalui kaedah hukum berupa Yurisprudensi;**
- i. Bahwa **PELAWAN I (RIZKY AMELIA)**, sebagai Pembeli atau Konsumen **TIDAK BERITIKAD BAIK** karena tidak meneliti dahulu status hak atas tanah *aquo* serta perijinan-perijinannya;
- j. Bahwa sebagaimana diatur dalam kaedah hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1816 K/Pdt./1989 Tanggal 22 Oktober 1992 *“Pembeli tidak dapat dikualifikasikan sebagai yang beritikad baik karena pembelian dengan ceroboh, ialah pada saat pembelian ia sama sekali tidak meneliti hak dan status para penjual atas tanah terperkara. Karena itu ia tidak pantas dilindungi dalam transaksi itu”*; Vide sebagaimana diatur dalam kaedah hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor. 4340 K/Pdt/1986) :*“pembeli untuk tidak begitu saja percaya penjelasan penjual”*
- k. Vide bahwa sebagaimana diatur dalam kaedah hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1847K/Pdt/2006; vide No. 1923 K/Pdt/2013); *“Pihak penjual yang secara nyata menguasai obyek tersebut dan pembeli tidak memeriksa secara seksama dan meneruskan transaksi, maka pembeli tidak dikualifikasikan sebagai pembeli beritikad baik, sehingga secara hukum posisinya tidak dilindungi”*;
- l. Vide bahwa sebagaimana diatur dalam kaedah hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1861 K/Pdt/2005; Nomor 114 K/Pdt/2013 *“Pembeli mengetahui perkara sengketa yang masih berjalan atau putusan pengadilan terkait tanah obyek jual beli”*;
- m. Vide bahwa sebagaimana diatur dalam kaedah hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Putusan Mahkamah Agung Halaman 56 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.PIw/2019/PN Dpk



Republik Indonesia Nomor: 1923 K/Pdt/2013), “secara yuridis posisi pembeli tidak dilindungi, sehingga bisa jadi hak dianggap tidak beralih kepadanya. Bahkan, jual beli dapat dianggap tidak pernah ada, dan masing-masing pihak dikembalikan ke keadaannya semula, sebelum peristiwa “jual beli” tersebut terjadi”;

n. *Vide* bahwa sebagaimana diatur dalam kaedah hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor. 1847 K/Pdt/ 2006’ Diputus oleh Hakim MA H. Abdul Kadir Mappong, S.H., Prof. Dr. Mieke Komar, S.H., MCL., Susanti Adi Nugroho, S.H., M.H. :”Pembeli dalam perkara ini dikategorikan beritikad buruk, karena mengetahui obyek sengketa sedang dan telah dikuasai oleh Penjual yang tidak memiliki alas hak yang sah, tetapi tetap meneruskan transaksi dan jual beli tidak melalui PPAT”

o. Sehingga berdasarkan Eksepsi PELAWAN I (RIZKY AMELIA) sebagai Pembeli Tidak Etikad Baik dan PELAWAN I (RIZKY AMELIA) Tidak Benar sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya tidaknya perlawanan ditolak dan menyatakan pelawan tidak benar;

II. **PELAWAN II** : Nama: **RATNA JUWITA** tanggal lahir, Jakarta, 30 Oktober 1986, Nomor KTP 31750 57010860001, Pekerjaan: karyawan swasta. Alamat: Jl. Sawi Pekayon RT 004/001, Pekayon, Pasar Rebo, Jakarta Timur;

DALAM EKSEPSI : perlawanan *derdenverzet* terhadap Penetapan *executorial beslag revindicatoir* (sita eksekusi tanah hak milik TERLAWAN I sebagai pemegang hak atas tanah dan dalam objek perkara perdata) dan DRAF/MEMORI MEDIASI dari para TERLAWAN kepada para PELAWAN pada Hari Jum’at Tanggal 27 September 2019, bagian yang tidak dapat terpisahkan dalam eksepsi ini, sebagai berikut:

1. **EKSEPSI OBSCUUR LIBEL** (Tidak Ada Kesesuain Dalam Pembayaran)

a. Bahwa **PELAWAN II (RATNA JUWITA)** telah mendalilkan pada poin 3.2) halaman 13 “**TELAH MELUNASI**”, pernyataan *aquo* dapat Halaman 57 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



dinyatakan **OBSCUUR LIBEL** (Tidak Ada Kesesuaian Dalam Pembayaran) dengan fakta hukum pembelian tanah *aquo* menggunakan Fasilitas Pembayaran Bertahap atau Angsuran antara PELAWAN II (RATNA JUWITA) dengan PT. DUTA TUNAS MANDIRI sebagai TURUT TERLAWAN I, dalam PERJANJIAN DIBAWAH TANGAN yaitu Perikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) Nomor 035/DTM/III /2015 Tanggal 4 Maret 2015 antara PELAWAN II (RATNA JUWITA) dengan PT. DUTA TUNAS MANDIRI sebagai TURUT TERLAWAN I dan PPJB TERSEBUT TANPA DIHADAPAN NOTARIS DAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH;

- b. Bahwa “**TELAH MELUNASI**” *aquo* diatas tanpa ada bukti pelunasan dalam pembuatan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Akta Pembuat Tanah;
 - c. Bahwa sebagaimana diatur dalam kaedah hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 149/K/Sip/1975 tanggal 17 April 1975 *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI No.565 /K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1973 (Rangkuman Yurisprudensi MA.RI. II. Hukum Perdata dan Hukum Acara Perdata Tahun 1977), yang menyatakan bahwa terhadap **objek gugatan (perlawanan) yang tidak jelas, maka gugatan/perlawanan tidak dapat diterima;**
 - d. Sehingga berdasarkan *Obscure Libel Exptie aquo* diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derdenverzet* yang diajukan PELAWAN II (RATNA JUWITA, dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya-tidaknya perlawanan ditolak;
2. **EXEPTIO CHICANEUS PROCESS (PERLAWANAN TIDAK DIDUKUNG PEMEGANG HAK ATAS TANAH BERUPA SERTIPKAT TANAH):**

- a. Bahwa PELAWAN II (RATNA JUWITA) mengajukan perlawanan hanya beralas Perikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) DIBAWAH TANGAN Nomor 035/DTM/III /2015 Tanggal 4 Maret 2015 antara PELAWAN II (RATNA JUWITA) dengan PT. DUTA TUNAS MANDIRI sebagai TURUT TERLAWAN I dan PPJB *AQUO* TANPA DIHADAPAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH, sebagaimana tertera dalam posita surat perlawanan poin 3.2) halaman 13;

Halaman 58 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



- b. Bahwa Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) DIBAWAH TANGAN *idem ditto* 2. b *vide* 2.b. PELAWAN I
- c. Bahwa sebagaimana diatur dalam peralihan hak atas tanah *idem ditto* 2.c. *vide* 2.c PELAWAN I:
- d. Bahwa Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) DIBAWAH TANGAN *aquo* “BUKAN” bukti kepemilikan hak atas tanah: *idem ditto* 2. d *vide* 2.d. PELAWAN I
- e. Bahwa dalil yang diajukan para PELAWAN termasuk PELAWAN II (RATNA JUWITA) sebagaimana tertera dalam posita surat perlawanan: *idem ditto* 2. e *vide* 2.e PELAWAN I
- f. Sehingga berdasarkan *Exeptio Chicaneus Process aquo* diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derdenverzet* yang diajukan PELAWAN II (RATNA JUWITA) dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya tidaknya perlawanan ditolak;
3. **EXCEPTIO ERROR IN PERSONA** (PERLAWANAN TIDAK ADA HUBUNGAN HUKUM ANTAR PELAWAN II (RATNA JUWITA) DENGAN TERLAWAN I (BAMBANG SLAMET RIYADI) DAN KELIRU PIHAK YANG DILAWAN SEBAGAI TERLAWAN)
- a. Bahwa PELAWAN II (RATNA JUWITA) mengajukan perlawananan *Derdenvezet* hanya beralas Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) DIBAWAH TANGAN *idem ditto* 3.a *vide* 3.a. PELAWAN I
- b. ***Exeptio Error In Persona***: interpretasi hukum secara gramatikal perjanjian ayat 1) Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) DIBAWAH TANGAN *aquo idem ditto* 3. b *vide* 3.b. PELAWAN I
- c. Bahwa sebagaimana tersurat dan tersirat dalam doktrin hukum acara perdata *aquo idem ditto* 3. c *vide* 3.c. PELAWAN I
- d. Bahwa PELAWAN II (RATNA JUWITA) dengan TERLAWAN I (BAMBANG SLAMET RIYADI) tidak terdapat hubungan hukum dalam hal ini sebagai pembeli dengan penjual *aquo idem ditto* 3. d *vide* 3.d. PELAWAN I
- e. Sehingga berdasarkan ***Exeptio Error In Persona aquo*** diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derdenverzet* yang diajukan PELAWAN II
- Halaman 59 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 104/Pdt.Pw/2019/PN Dpk*



(RATNA JUWITA) dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya tidaknya perlawanan ditolak;

4. **PROCESSUELE EXCEPTIE (SURAT KUASA KHUSUS TIDAK SAH DAN CACAT HUKUM MATERIL SERTA CACAT HUKUM FORMIL):**

- a. Bahwa **PELAWAN II RATNA JUWITA** telah memberikan **KUASA KHUSUS** kepada Niki Budiman, S.H.,L.L.M., MC.Arb ; Erik Graha Pandapotan; S.H.,M.Kn; Wirawan Bayu Aji, S.H.,M.H.; Mochammad Hanza Ilma, S.H.,M.H; dan Arlis Budi Wibowo, S.H., para Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor "*WiNN Attorney at Law*" beralamat kantor di Sona Topas Tower Lantai 5A. Jalan Jenderal Sudirman Kav. 26 Jakarta, pada tanggal 10 Juni 2019, bahwa surat kuasa khusus *aquo* tidak menyebutkan: kompetensi relatif; identitas para terlawan dan turut terlawan; menyebutkan secara ringkas dan konkret pokok perkara perlawanan dan objek perlawanan tanah yang telah dilakukan eksekusi;
- b. Bahwa Surat Kuasa Khusus dapat dinyatakan TIDAK SAH: *idem ditto* 4. b *vide* 4.b. PELAWAN I;
- c. Bahwa Surat Kuasa Khusus Dinyatakan Cacat Hukum Materil *aquo idem ditto* 4. c *vide* 4.c. PELAWAN I;
- d. Bahwa Surat Kuasa Khusus Dinyatakan Cacat Hukum Formil *aquo aquo idem ditto* 4. d *vide* 4.d. PELAWAN I;
- e. Sehingga berdasarkan Eksepsi Surat Kuasa Khusus Tidak Sah dan Cacat Hukum Materil serta Cacat Hukum Formil *aquo* diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derdenverzet* yang diajukan PELAWAN II (RATNA JUWITA) dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*); setidaknya tidaknya perlawanan ditolak;

5. **EXEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM (PERLAWANAN KURANG PIHAK):**

- a. Bahwa **PELAWAN II (RATNA JUWITA)** dalam mengajukan surat perlawanan eksekusi orang/badan hukum yang ditarik kurang pihak sebagai **TERLAWAN** dan dinyatakan tidak lengkap :
- b. Bahwa **PT. TRIGONOMITRA ANUGRAH**, sebagai Pemohon Sita Eksekusi *Revindicatoir* - II, *idem ditto* 5. b *vide* 5.b. PELAWAN I;

Halaman 60 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



c. Bahwa sebagaimana tersurat dan tersirat dalam doktrin hukum acara perdata atau pendapat ahli M.Yahya Harahap,SH., *idem ditto* 5. c *vide* 5.c. **PELAWAN I**;

d. Bahwa sebagaimana diatur dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, *idem ditto* 5. d *vide* 5.d. **PELAWAN I**;

e. Sehingga berdasarkan *Exceptio Plurium Litis Consortium aquo* diatas sehingga sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derdenverzet* yang diajukan **PELAWAN II (RATNA JUWITA)**, dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya tidaknya perlawanan ditolak;

6. OBSCURE LIBEL EXPTIE (OBJEK TANAH DALAM POSITA DAN PETITUM DALAM PERLAWANAN TIDAK JELAS/ KABUR)

a. Bahwa **PELAWAN II (RATNA JUWITA)** mengajukan dalil-dalil perlawanan tidak memenuhi syarat formil antara lain tidak disebutkan batas batas objek perlawanan tanah yang telah dieksekusi sengketa, lokasi objek tanah Mahkota Cimanggis tanah berbeda dengan pemeriksaan setempat yang telah dieksekusi berdasarkan peta surat ukur dalam sertifikat hak milik atas pemegang hak atas tanah, maka dapat dinyatakan objek perlawanan tidak pasti (*eenduidelijken bepaalde conclusie*);

b. Bahwa **PELAWAN II (RATNA JUWITA)** mendalilkan dalam posita poin 11 halaman 12 “...aset-aset terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis..” dan dalam posita poin 13.2) pada halaman 13: “...yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis Blok Bougenvile No.01...” dalam petitum poin 3. 2) halaman. 23 :“Sebidang tanah sertifikat Hak Milik Nomor: 16752/Tugu/ seluas 159 M2, Surat Ukur Nomor: 00051/Tugu/2012 tanggal 23 Februari 2012, NIB: 10.27.01.09.15723, yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Bougenvile No.01, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat adalah sah dan berharga milik **PELAWAN II (RATNA JUWITA)**”, menyatakan batal, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat Penetapan Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Depok Nomor No.14/Pen.Pdt/Sita.Eks/ 2018/PN. Dpk.Tanggal 17 Mei 2019;

Halaman 61 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



- c. Bahwa **PELAWAN II (RATNA JUWITA)** dalam mendalilkan objek tanah *aquo* diatas tanpa menyebutkan batas-batas tanah *aquo*, sehingga dapat dinyatakan **Obscuur Libel**, sebagaimana diatur dalam kaedah hukum Yurisprudensi Makamah Agung Republik Indonesia Nomor.1159 K/ PDT/1983 tanggal 23 Oktober 1984 yang menyatakan **“gugatan (perlawanan) yang tidak menyebutkan batas-batas objek sengketa dinyatakan obscuur libel dan gugatan tidak dapat diterima”**;
- d. Bahwa objek perlawanan dalam posita dan petitum **PELAWAN II (RATNA JUWITA)** *aquo* diatas dapat dinyatakan **“OBSCUUR LIBEL”** (tidak jelas letak alamat tanah yang dimaksud atau letak bidang tanah dalam perlawanan terletak di **MAHKOTA CIMANGGIS** bahwa alamat *aquo* **TIDAK TERTERA/ TERTULIS** dalam tersurat dan tersirat dalam nomor sertifikat dan nomor surat ukur dalam dalil posita dan petitum perlawanan *aquo*. Bahwa alamat yang tertera dalam nomor sertifikat dan nomor surat ukur adalah terletak di **PERUMAHAN NUANSA TUGU RESIDENCE**).
- e. Bahwa sebagaimana diatur dalam kaedah hukum Yurisprudensi Makamah Agung Republik Indonesia Nomor 149/K/Sip/1975 tanggal 17 April 1975 *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI No.565 /K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1973 (Rangkuman Yurisprudensi MA.RI. II. Hukum Perdata dan Hukum Acara Perdata Tahun 1977) yang menyatakan bahwa terhadap **objek gugatan (perlawanan) yang tidak jelas, maka gugatan/ perlawanan tidak dapat diterima**;
- f. Bahwa sebagaimana diatur dalam kaedah hukum Yurisprudensi Makamah Agung Republik Indonesia Nomor 582K/Sip/1973 Tanggal 9 Juli 1973 (Rangkuman Yurisprudensi MA.RI. II. Hukum Perdata dan Hukum Acara Perdata Tahun 1977) **“Petitum gugatan/perlawanan meminta: ”1) Menetapkan hak penggugat atas tanah sengketa, 2) menghukum tergugat supaya berhenti melakukan tindakan apapun atas tanah tersebut. Namun hak apa yang dituntut penggugat tidak jelas, apakah penggugat ingin ditetapkan sebagai pemilik, pemegang jaminan atau penyewa. Begitu juga petitum berikutnya, tidak jelas tindakan apa yang dihentikan tergugat. Mahkamah Agung berpendapat, oleh karena petitum gugatan tidak jelas, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima.**

Halaman 62 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



g. Sehingga berdasarkan *Obscure Libel Exptie aquo* diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derdenverzet* yang diajukan PELAWAN II (RATNA JUWITA) dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*); atau setidaknya perlawanan ditolak;

7. **EXCEPTIO DOMINI (OBJEK TANAH YANG DILAWAN BUKAN MILIK PELAWAN II TETAPI PEMEGANG HAK ATAS TANAH, ATASNAMA TERLAWAN I)**

a. Bahwa PELAWAN II RATNA JUWITA telah mengklaim objek tanah dengan nomor Sertipikat Hak Milik dan Nomor Surat Ukur SAMA DENGAN Objek Tanah yang telah disita eksekusi, tersurat dan tersirat dalam petitum poin 3. 2) halaman. 23 :“Sebidang tanah sertipikat Hak Milik Nomor : 16752/Tugu/ seluas 159 M2, Surat Ukur Nomor: 00051/Tugu/2012 tanggal 23 Februari 2012, NIB: 10.27.01.09.15723, yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Bougenvile No.01, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provlnsl Jawa Barat adalah sah dan berharga milik PELAWAN II (RATNA JUWITA)”

b. Bahwa PELAWAN II (RATNA JUWITA) telah melakukan PERBUATAN MELAWAN HUKUM (PMH) tanpa hak telah menggunakan Nomor Sertipikat, Nomor Induk Bidang (NIB) dan Nomor Surat Ukur SAMA DENGAN letak objek tanah yang telah disita eksekusi yang telah dilaksanakan dan diumumkan untuk umum termasuk PELAWAN II (RATNA JUWITA) oleh Jurusita Pengadilan Negeri Depok yaitu:

i. Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 16752/ Tugu, seluas 159 M², Surat Ukur Nomor: 0051/Tugu/2012. Tanggal 23 Februari 2012. NB: 10.27.01.0915723. Yang terletak (tertera dalam Surat Ukur) di Perumahan Nuansa Tugu Residence Blok Bougenvile Nomor : 01 Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok Propinsi Jawa Barat. Pemegang Hak Atas Tanah, Atas nama DRS. H. BAMBANG SLAMET RIYADI, M.M, sebagai TERLAWAN I dan PEMOHON SITA EKSEKUSI;

Halaman 63 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



- ii. Dengan batas-batas sebagai berikut : **Sebelah utara** : Jalan Perumahan; **Sebelah Timur**: Tanah Siap Bangun (sekarang Rumah) Blok Beugenville Nomor 2; **Sebelah Selatan**: Tanah Siap Bangun (sekarang Rumah) Blok Beugenville Nomor 26'; **Sebelah Barat** : Jalan Perumahan;
- c. Bahwa sebagaimana diatur Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah: ***"Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan"***;
- d. Sehingga berdasarkan *Exceptio Dominii aquo* diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derdenverzet* yang diajukan PELAWAN II (RATNA JUWITA) dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklard*); atau setidaknya-tidaknya perlawanan dtolak;
8. **EXEPTIO PEREMTORIA (OBJEK PERLAWANAN/TANAH TELAH DILAKUKAN SITA EKSEKUSI DAN DIUMUMKAN UNTUK UMUM)**
- a. Bahwa **PARA PELAWAN TERMASUK PELAWAN II (RATNA JUWITA)** mendalilkan sebagaimana tertuang dalam surat perlawanan poin 7 halaman 11: sangat berkeberatan dan dirugikan dengan adanya Penetapan Eksekusi berdasarkan Putusan sebagaimana kemudian telah dilakukan peletakan Sita Eksekusi dan pencatatan sita, karena **kalaupun dilakukan sita maka sudah seharusnya yang dijadikan objek sita adalah aset-aset milik TURUT TERLAWAN I (PT. DUTA TUNAS MANDIRI) maupun TURUT TERLAWAN II (ZAKARIAH)** sebagai pihak yang dihukum di dalam Putusan, dan bukan dilakukan terhadap aset-aset yang nyata-nyata kepemilikan dan penguasaannya telah beralih kepada **PARA PELAWAN**;
- b. Bahwa ***executorial beslag revindicatoir*** (sita eksekusi terhadap tanah-tanah pemegang hak atas tanah atas nama **TERLAWAN I**, dan tanah-tanah tersebut sebagai objek dalam perkara), *aquo idem ditto* 8. **b vide 8.b. PELAWAN I**;

Halaman 64 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



- c. Bahwa **PELAWAN II (RATNA JUWITA)** tidak dapat menggunakan upaya perlawanan *derdenverzet* untuk mempertahankan *kepemilikan atas perolehan tanah dalam executorial beslag revindicatoir* (sita eksekusi terhadap tanah-tanah pemegang hak atas tanah atasnama **TERLAWAN I**, dan tanah-tanah tersebut sebagai objek dalam perkara) **idem ditto 8. c vide 8.c. PELAWAN I;**
- d. Bahwa sebagaimana tersurat dan tersirat dalam doktrin hukum acara perdata (pendapat ahli hukum acara perdata M.Yahya Harahap) **idem ditto 8. d vide 5.d. PELAWAN I;**
- e. Bahwa sebagaimana diatur dalam **Pasal 198 Het Herziene Indonesisch Reglement: idem ditto 8. e vide 8.e. PELAWAN I;**
- f. Bahwa sebagaimana diatur dalam **Pasal 199 Het Herziene Indonesisch Reglement: idem ditto 8. f vide 8.f. PELAWAN I;**
- g. Bahwa sebagaimana tersurat dan tersirat dalam doktrin hukum acara perdata (pendapat ahli hukum acara perdata Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H.): **idem ditto 8. g vide 8.g. PELAWAN I;**
- h. Sehingga berdasarkan *Exeptio Peremptoria* (Objek Perlawanan Telah Dilakukan Sita Eksekusi, dan objek tersebut telah diumumkan untuk umum oleh Jurusita Pengadilan Negeri Depok) **aquo** diatas dan mempunyai kekuatan hukum mengikat untuk semua pihak, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan yang diajukan **PELAWAN II (RATNA JUWITA)** tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya tidaknya perlawanan ditolak;

9. PELAWAN II (RATNA JUWITA) SEBAGAI PEMBELI TIDAK BERTIKAD BAIK DAN PELAWAN TIDAK BENAR:

idem ditto 9 vide 9. PELAWAN I;

Sehingga berdasarkan Eksepsi Pelawan Sebagai Pembeli Tidak Etikad Baik dan Pelawan Tidak Benar sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan yang diajukan **PELAWAN II (RATNA JUWITA)** tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya tidaknya perlawanan ditolak dan menyatakan pelawan tidak benar;

Halaman 65 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



- III. **PELAWAN III, Nama: SITI RAHAYU**, tanggal lahir, Cirebon, 1 Mei 1968, Nomor KTP: 32740341 05680018, Pekerjaan: ibu rumah tangga, Alamat: JL Gn. Muria Raya No. S4 RT 008/RVV 019 Laranqan, Harjamuktl, Cirebon, Jawa Barat;

DALAM EKSEPSI : perlawanan *derdenverzet* terhadap Penetapan *executorial beslag revindictoir* (sita eksekusi tanah hak milik TERLAWAN I sebagai pemegang hak atas tanah dan dalam objek perkara perdata) dan DRAF/MEMORI MEDIASI dari para TERLAWAN kepada para PELAWAN pada Hari Jum'at Tanggal 27 September 2019, bagian yang tidak dapat terpisahkan dalam eksepsi ini, sebagai berikut:

1. **EKSEPSI OBSCUUR LIBEL** (Tidak Ada Kesesuaian Dalam Pembayaran) :
 - a. Bahwa **PELAWAN III (SITI RAHAYU)**, telah mendalilkan pada poin 3.3) halaman 14 "**TELAH MELUNASI**", pernyataan *aquo* dapat dinyatakan **OBSCUUR LIBEL** (Tidak Ada Kesesuaian Dalam Pembayaran) dengan fakta hukum pembelian tanah *aquo* menggunakan Fasilitas Pembayaran Bertahap atau Angsuran antara **PELAWAN III(SITI RAHAYU)**, dengan **PT. DUTA TUNAS MANDIRI** sebagai **TURUT TERLAWAN I**, dengan **PERJANJIAN DIBAWAH TANGAN** yaitu Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) **DIBAWAH TANGAN Nomor 010/DTM/X/2014 Tanggal 18 Oktober 2014** yang dibuat antara **PELAWAN III SITI RAHAYU**, dengan **PT. DUTA TUNAS MANDIRI** sebagai **TURUT TERLAWAN I TANPA DIHADAPAN NOTARIS DAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)**, sebagaimana tertera dalam posita surat perlawanan poin 3. 3) halaman 14;
 - b. Bahwa "**TELAH MELUNASI**" *aquo* diatas tanpa ada bukti pelunasan dalam pembuatan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Akta Pembuat Tanah;
 - c. Bahwa sebagaimana diatur dalam kaedah hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 149/K/Sip/1975 tanggal 17 April 1975 *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI No.565 /K/Sip/1973, tanggal 21 Agustus 1973 (Rangkuman Yurisprudensi MA.RI. II. Hukum Perdata dan Hukum Acara Perdata Tahun 1977), yang menyatakan bahwa terhadap **objek gugatan (perlawanan) yang tidak jelas, maka Halaman 66 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk**



gugatan/perlawanan tidak dapat diterima;

- d. Sehingga berdasarkan *Obscure Libel Exptie aquo* diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derdenverzet* yang diajukan PELAWAN III (SITI RAHAYU), dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya tidaknya perlawanan ditolak;

2. EXEPTIO CHICANEUS PROCESS (PERLAWANAN TIDAK DIDUKUNG PEMEGANG HAK ATAS TANAH BERUPA SERTIPIKAT TANAH):

- a. Bahwa PELAWAN III (SITI RAHAYU), mengajukan perlawanan hanya beralas Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) DIBAWAH TANGAN Nomor 010/DTM/X/2014 Tanggal 18 Oktober 2014 yang dibuat antara (SITI RAHAYU) dengan PT. DUTA TUNAS MANDIRI sebagai TURUT TERLAWAN I TANPA DIHADAPAN NOTARIS DAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT), sebagaimana tertera dalam posita surat perlawanan poin 3. 3) halaman 14;
- b. Bahwa Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) DIBAWAH TANGAN *idem ditto 2. b vide 2b. PELAWAN I*
- c. Sebagaimana diatur dalam peralihan hak atas tanah *idem ditto 2.c. vide 2.c PELAWAN I:*
- d. Bahwa Pengikatan Perjanjian Jual Beli DIBAWAH TANGAN *aquo* “BUKAN” bukti kepemilikan hak atas tanah, *idem ditto 2. d vide 2.d. PELAWAN I*
- e. Bahwa dalil yang diajukan para PELAWAN termasuk PELAWAN III SITI RAHAYU, sebagai-mana tertera posita surat perlawanan *idem ditto 2. e vide 2.e PELAWAN I;*
- f. Sehingga berdasarkan *Exeptio Chicaneus Process aquo* diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derdenverzet* yang diajukan PELAWAN III (SITI RAHAYU), dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya tidaknya perlawanan ditolak;
- 3. EXCEPTIO ERROR IN PERSONA (PERLAWANAN TIDAK ADA HUBUNGAN HUKUM ANTAR PELAWAN III (SITI RAHAYU) DENGAN TERLAWAN I (BAMBANG SLAMET RIYADI) DAN**
- Halaman 67 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk*



KELIRU PIHAK YANG DILAWAN SEBAGAI TERLAWAN)

- a. Bahwa **PELAWAN III (SITI RAHAYU)**, mengajukan perlawananan *Derdenvezet* hanya beralas **Perikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB): *idem ditto* 3.a vide 3.a. PELAWAN I;**
 - b. Bahwa interpretasi hukum secara gramatikal perjanjian ayat (1) **Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) DIBAWAH TANGAN *aquo idem ditto* 3. b vide 3.b. PELAWAN I**
 - c. Bahwa sebagaimana tersurat dan tersirat dalam doktrin hukum acara perdata *aquo idem ditto* 3. c vide 3.c. **PELAWAN I**
 - d. Bahwa **PELAWAN III (SITI RAHAYU) dengan TERLAWAN I (BAMBANG SLAMET RIYADI)** tidak terdapat hubungan hukum dalam hal ini sebagai pembeli dengan penjual *aquo idem ditto* 3. d vide 3.d. **PELAWAN I;**
 - e. Sehingga berdasarkan *Exemptio Error In Persona aquo* diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawananan *derdenverzet* yang diajukan **PELAWAN III SITI RAHAYU**, dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya perlawananan ditolak;
- 4. PROCESSUELE EXCEPTIE (SURAT KUASA KHUSUS TIDAK SAH DAN CACAT HUKUM MATERIL- HUKUM FORMIL):**
- a. Bahwa **PELAWAN III SITI RAHAYU** telah memberikan **KUASA KHUSUS** kepada Niki Budiman, S.H.,L.LM., MC.Arb ; Erik Graha Pandapotan; S.H.,M.Kn; Wirawan Bayu Aji, S.H.,M.H.; Mochammad Hanza Ilma, S.H.,M.H; dan Arlis Budi Wibowo, S.H., para Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor "*WiNN Attorney at Law*" beralamat kantor di Sona Topas Tower Lantai 5A. Jalan Jenderal Sudirman Kav. 26 Jakarta, pada tanggal 10 Juni 2019, bahwa surat kuasa khusus *aquo* tidak menyebutkan: kompetensi relatif; identitas para terlawan dan turut terlawan; menyebutkan secara ringkas dan konkret pokok perkara perlawanan dan objek perlawanan tanah yang telah dilakukan eksekusi;
 - b. Bahwa Surat Kuasa Khusus *aquo*, dapat dinyatakan **TIDAK SAH; *idem ditto* 4. b vide 4.b. PELAWAN I:**

Halaman 68 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



- c. Bahwa Surat Kuasa Khusus *aquo* dapat dinyatakan CACAT HUKUM MATERIL : *idem ditto* 4. c *vide* 4.c. PELAWAN I;
- d. Bahwa Surat Kuasa Khusus *aquo* dapat dinyatakan CACAT HUKUM FORMIL: *idem ditto* 4. d *vide* 4.d. PELAWAN I;
- e. Sehingga berdasarkan Eksepsi Surat Kuasa Khusus Tidak Sah dan Cacat Hukum Materil serta Cacat Hukum Formil *aquo* diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derdenverzet* yang diajukan PELAWAN III SITI RAHAYU, dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*); setidak-tidaknya perlawanan ditolak;

5. EXEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM (PERLAWANAN KURANG PIHAK):

- a. Bahwa PELAWAN III SITI RAHAYU dalam mengajukan surat perlawanan eksekusi orang/badan hukum yang ditarik kurang pihak sebagai TERLAWAN dan dinyatakan tidak lengkap :
- b. Bahwa PT. TRIGONOMITRA ANUGRAH, sebagai Pemohon Sita Eksekusi *Revindicatoir* II; *idem ditto* 5. b *vide* 5.b. PELAWAN I;
- c. Bahwa sebagaimana tersurat dan tersirat dalam doktrin hukum acara perdata atau pendapat ahli M.Yahya Harahap, S.H.,; *idem ditto* 5. c *vide* 5.c. PELAWAN I;
- d. Bahwa sebagaimana diatur dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia: *idem ditto* 5. d *vide* 5.d. PELAWAN I;
- e. Sehingga berdasarkan *Exceptio Plurium Litis Consortium aquo* diatas sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derdenverzet* yang diajukan PELAWAN III SITI RAHAYU, dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) setidak tidaknya perlawanan ditolak;

6. OBSCURE LIBEL EXEPTIE (OBJEK TANAH DALAM POSITA DAN PETITUM DALAM PERLAWANAN TIDAK JELAS/ KABUR)

- a. Bahwa PELAWAN III SITIRAHAYU mengajukan dalil-dalil perlawanan tidak memenuhi syarat formil antara lain tidak disebutkan batas batas objek perlawanan tanah yang telah dieksekusi sengketa, lokasi objek tanah Mahkota Cimanggis tanah berbeda dengan pemeriksaan setempat yang telah dieksekusi berdasarkan peta surat ukur dalam Halaman 69 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



sertipikat hak milik atas pemegang hak atas tanah, maka dapat dinyatakan objek perlawanan tidak pasti (*eenduidelijken bepaalde conclusie*);

- b. Bahwa **PELAWAN III SITIRAHAYU** mendalilkan dalam **posita** poin 11 halaman 12 "...aset-aset terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis.." dan dalam posita poin 13.3) pada halaman 13: "...yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis Blok Bougenvile No.24..." dalam petitum poin 3. 3) halaman. 23 : "**Sebidang tanah sertipikat Hak Milik Nomor: 16759/Tugu, seluas 84 M2, surat Ukur Nomor: 0058/Tugu/2012 tanggal 23 Februari 2012, NIB: 10.27.01,09.15.730, yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Bougenvile No.24, Kelurahan Tuqu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat; Barat adalah sah dan berharga milik PELAWAN III (SITI RAHAYU) menyatakan batal, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat Penetapan Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Depok Nomor.14/Pen.Pdt/Sita.Eks/ 2018/PN. Dpk.Tanggal 17 Mei 2019;**
- c. Bahwa **PELAWAN III (SITI RAHAYU)** dalam mendalilkan objek tanah *aquo* diatas tanpa menyebutkan batas-batas tanah *aquo*, sehingga dapat dinyatakan *Obscuur Libel*, sebagaimana diatur dalam kaedah hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor.1159 K/ PDT/1983 tanggal 23 Oktober 1984 yang menyatakan "**gugatan (perlawanan) yang tidak menyebutkan batas-batas objek sengketa dinyatakan obscuur libel dan gugatan tidak dapat diterima**";
- d. Bahwa objek perlawanan dalam posita dan petitum **PELAWAN III (SITI RAHAYU)** *aquo* diatas dapat dinyatakan "**OBSCUUR LIBEL**" (tidak jelas letak alamat tanah yang dimaksud atau letak bidang tanah dalam perlawanan terletak di **MAHKOTA CIMANGGIS** bahwa alamat *aquo* **TIDAK TERTERA/TERTULIS** dalam tersurat dan tersirat dalam nomor sertipikat dan nomor surat ukur dalam dalil posita dan petitum perlawanan *aquo*. Bahwa alamat yang tertera dalam nomor sertipikat dan nomor surat ukur adalah terletak di **PERUMAHAN NUANSA TUGU RESIDENCE**).

Halaman 70 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



- e. Bahwa sebagaimana diatur dalam kaedah hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 149/K/Sip/1975 tanggal 17 April 1975 *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI No.565 /K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1973 (Rangkuman Yurisprudensi MA.RI. II. Hukum Perdata dan Hukum Acara Perdata Tahun 1977), yang menyatakan bahwa terhadap **objek gugatan (perlawanan) yang tidak jelas, maka gugatan/perlawanan tidak dapat diterima;**
- f. Bahwa sebagaimana diatur dalam kaedah hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 582K/Sip/1973 Tanggal 9 Juli 1973 (Rangkuman Yurisprudensi MA.RI. II. Hukum Perdata dan Hukum Acara Perdata Tahun 1977) "**Petitum gugatan/perlawanan meminta:**"1) **menetapkan hak penggugat atas tanah sengketa, 2) menghukum tergugat supaya berhenti melakukan tindakan apapun atas tanah tersebut. Namun hak apa yang dituntut penggugat tidak jelas, apakah penggugat ingin ditetapkan sebagai pemilik, pemegang jaminan atau penyewa. Begitu juga petitum berikutnya, tidak jelas tindakan apa yang dihentikan tergugat. Mahkamah Agung berpendapat, oleh karena petitum gugatan tidak jelas, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima.**
- g. Sehingga berdasarkan *Obscure Libel Exptie aquo* diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derdenverzet* yang diajukan PELAWAN III SITI RAHAYU dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*); atau setidaknya-tidaknya perlawanan ditolak;
- 7. EXCEPTIO DOMINII (OBJEK TANAH YANG DILAWAN BUKAN MILIK PELAWAN III (SITI RAHAYU) TETAPI PEMEGANG HAK ATAS TANAH ATAS NAMA TERLAWAN I (BAMBANG SLAMET RIYADI))**
- a. Bahwa PELAWAN III SITI RAHAYU telah mengklaim objek tanah dengan nomor Sertipikat Hak Milik dan Nomor Surat Ukur SAMA DENGAN Objek Tanah yang telah disita eksekusi, tersurat dan tersirat dalam petitum poin 3. 3) halaman. 23 : "Sebidang tanah sertipikat Hak Milik Nomor: 16759/Tugu, seluas 84 M2, surat Ukur Nomor : 0058/Tugu/2012, tanggal 23 Februari 2012, NIB: 10.27.01.09.15.730, yang terletak di **Perumahan Mahkota**

Halaman 71 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



Cimanggis, Blok Bougenvile No.24, Kelurahan Tuqu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat; Barat adalah sah dan berharga **milik PELAWAN III SITI RAHAYU**;

b. **Bahwa PELAWAN III SITI RAHAYU** telah melakukan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM** (PMH) tanpa hak telah menggunakan Nomor Sertipikat, Nomor Induk Bidang (NIB) dan Nomor Surat Ukur **SAMA DENGAN** letak objek tanah yang telah disita eksekusi yang telah dilaksanakan dan diumumkan untuk umum termasuk **PELAWAN III SITI RAHAYU** oleh Jurusita Pengadilan Negeri Depok yaitu:

i. Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 16759/ Tugu, seluas 84 M², Surat Ukur Nomor: 0058/Tugu/2012. Tanggal 23 Februari 2012. NB: 10.27.01.0915730. Yang terletak (tertera dalam Surat Ukur) di **Perumahan Nuansa Tugu Residence Blok Bougenvile Nomor: 24** Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok Propinsi Jawa Barat. **Pemegang Hak Atas Tanah, Atasnama DRS. H. BAMBANG SLAMET RIYADI, M.M., sebagai TERLAWAN I dan PEMOHON EKSEKUSI**;

ii. Dengan batas-batas sebagai berikut : **Sebelah utara**: Tanah Siap Bangun(sekarang Rumah) Blok Beugenville Nomor 3; **Sebelah Timur**: Tanah Siap Bangun (sekarang Rumah) Blok Beugenville Nomor 23; **Sebelah Selatan**: Jalan Perumahan'; **Sebelah Barat**: Tanah Siap Bangun (sekarang Rumah) Blok Beugenville Nomor 25;

c. Bahwa sebagaimana diatur Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah: **"Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan"**;

d. Sehingga berdasarkan **Exceptio Dominii aquo** diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan **derdenverzet** yang diajukan **PELAWAN III SITI RAHAYU** dinyatakan tidak dapat diterima (**Niet Ontvankelijke verklaard**); atau setidaknya perlawanan dtolak;

8. EXEPTIO PEREMTORIA (OBJEK PERLAWANAN/TANAH TELAH
Halaman 72 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



DILAKUKAN SITA EKSEKUSI DAN DIUMUMKAN UNTUK UMUM)

- a. Bahwa **PARA PELAWAN TERMASUK PELAWAN III (SITI RAHAYU)** **mendalilkan sebagaimana tertuang dalam surat perlawanan poin 7 halaman 11:** sangat berkerberatan dan dirugikan dengan adanya Penetapan Eksekusi berdasarkan Putusan sebagaimana kemudian telah dilakukan peletakan Sita Eksekusi dan pencatatan sita, karena **kalaupun dilakukan sita maka sudah seharusnya yang dijadikan objek sita adalah aset-aset milik TURUT TERLAWAN I (PT. DUTA TUNAS MANDIRI) maupun TURUT TERLAWAN II (ZAKARIAH)** sebagai pihak yang dihukum di dalam Putusan, dan bukan dilakukan terhadap aset-aset yang nyata-nyata kepemilikan dan penguasaannya telah beralih kepada **PARA PELAWAN**;
- b. Bahwa ***executorial beslag revindicatoir*** (sita eksekusi terhadap tanah-tanah pemegang hak atas tanah atas nama **TERLAWAN I**, dan tanah-tanah tersebut sebagai objek dalam perkara), ***aquo idem ditto 8. b vide 8.b. PELAWAN I***;
- c. Bahwa **PELAWAN III (SITI RAHAYU)** tidak dapat menggunakan upaya perlawanan ***derdenverzet*** untuk mempertahankan ***kepemilikan atas perolehan tanah dalam executorial beslag revindicatoir*** (sita eksekusi terhadap tanah-tanah pemegang hak atas tanah atas nama **TERLAWAN I (BAMBANG SLAMET RIYADI)**, dan tanah-tanah tersebut sebagai objek dalam perkara) ***idem ditto 8. c vide 8.c. PELAWAN I***;
- d. Bahwa sebagaimana tersurat dan tersirat dalam doktrin hukum acara perdata (pendapat ahli hukum acara perdata M.Yahya Harahap) ***idem ditto 8. d vide 5.d. PELAWAN I***;
- e. Bahwa sebagaimana diatur dalam **Pasal 198 Het Herziene Indonesisch Reglement: *idem ditto 8. e vide 8.e. PELAWAN I***;
- f. Bahwa sebagaimana diatur dalam **Pasal 199 Het Herziene Indonesisch Reglement: *idem ditto 8. f vide 8.f. PELAWAN I***;
- g. Bahwa sebagaimana tersurat dan tersirat dalam doktrin hukum acara perdata (pendapat ahli hukum acara perdata Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H.): ***idem ditto 8. g vide 8.g. PELAWAN I***;
- h. Sehingga berdasarkan ***Exeptio Peremptoria*** (Objek Perlawanan Halaman 73 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



Telah Dilakukan Sita Eksekusi, dan objek tersebut telah diumumkan untuk umum oleh Jurusita Pengadilan Negeri Depok) *aquo* diatas dan mempunyai kekuatan hukum mengikat untuk semua pihak, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan yang diajukan PELAWAN III (SITI RAHAYU) tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya tidaknya perlawanan ditolak;

9. PELAWAN III (SITI RAHAYU) SEBAGAI PEMBELI TIDAK BERITIKAD BAIK DAN PELAWAN TIDAK BENAR:

idem ditto 9 vide 9. PELAWAN I;

Sehingga berdasarkan Eksepsi PELAWAN III (SITI RAHAYU) Sebagai Pembeli Tidak Etikad Baik dan Pelawan Tidak Benar sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan yang diajukan PELAWAN III (SITI RAHAYU) tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya tidaknya perlawanan ditolak dan menyatakan PELAWAN III SITI RAHAYU sebagai pelawan tidak benar;

IV. PELAWAN IV. Nama : LUKMAN PRIHANDIKA, tanggal lahir, Ngawi, 23 Maret 1987 Nomor KTP: 3521102304870005, Pekerjaan; wiraswasta. Alamat: Ngale, Rt005/Rw.001 Keca matan Paron, Ngawi, Jawa Timur;

DALAM EKSEPSI : perlawanan *derdenverzet* terhadap Penetapan *executorial beslag revindicatoir* (sita eksekusi tanah hak milik TERLAWAN I (BAMBANG SLAMET RIYADI) sebagai pemegang hak atas tanah dan dalam objek perkara perdata) dan DRAF/MEMORI MEDIASI dari para TERLAWAN kepada para PELAWAN pada Hari Jum'at Tanggal 27 September 2019, bagian yang tidak dapat terpisahkan dalam eksepsi ini, sebagai berikut:

- 1. EKSEPSI OBSCUUR LIBEL** (Tidak Ada Kesesuaian Dalam Pembayaran)
 - a. Bahwa PELAWAN IV (LUKMAN PRIHANDIKA) telah mendalilkan pada poin 3.4) halaman 14 "TELAH MELUNASI", pernyataan *aquo* dapat dinyatakan **OBSCUUR LIBEL** (Tidak Ada Kesesuaian Dalam Pembayaran) dengan fakta hukum pembelian tanah *aquo* menggunakan Fasilitas Pembayaran Bertahap atau Angsuran Halaman 74 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



antara PELAWAN IV LUKMAN PRIHANDIKA dengan PT. DUTA TUNAS MANDIRI sebagai TURUT TERLAWAN I, dengan PERJANJIAN DIBAWAH TANGAN yaitu Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) DIBAWAH TANGAN Nomor 040/DTM/V/2015 Tanggal 20 April 2015 yang dibuat antara PELAWAN IV LUKMAN PRIHANDIKA dengan PT. DUTA TUNAS MANDIRI sebagai TURUT TERLAWAN I TANPA DIHADAPAN NOTARIS DAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT), sebagaimana tertera dalam posita surat perlawanan poin 3. 4) halaman 14;

- b. Bahwa “**TELAH MELUNASI**” *aquo* diatas tanpa ada bukti pelunasan dalam pembuatan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Akta Pembuat Tanah;
- c. Bahwa sebagaimana diatur dalam kaedah hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 149/K/Sip/1975 tanggal 17 April 1975 *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI No.565 /K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1973 (Rangkuman Yurisprudensi MA.RI. II. Hukum Perdata dan Hukum Acara Perdata Tahun 1977), yang menyatakan bahwa terhadap **objek gugatan (perlawanan) yang tidak jelas, maka gugatan/perlawanan tidak dapat diterima**;
- d. Sehingga berdasarkan *Obscure Libel Exptie aquo* diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derdenverzet* yang diajukan PELAWAN IV (LUKMAN PRIHANDIKA) dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya perlawanan ditolak;

2. EXEPTIO CHICANEUS PROCESS (TIDAK DIDUKUNG PEMEGANG HAK ATAS TANAH BERUPA SERTIPIKAT TANAH):

- a. Bahwa PELAWAN IV (LUKMAN PRIHANDIKA) mengajukan perlawanan hanya beralas Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) DIBAWAH TANGAN Nomor 040/DTM/V/2015 Tanggal 20 April 2015 yang dibuat antara PELAWAN IV LUKMAN PRIHANDIKA dengan PT. DUTA TUNAS MANDIRI sebagai TURUT TERLAWAN I TANPA DIHADAPAN NOTARIS DAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT), sebagaimana tertera dalam posita surat perlawanan poin 3. 4) halaman 14;
- b. Bahwa Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) DIBAWAH TANGAN Halaman 75 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



idem ditto 2. b vide 2b. PELAWAN I

c. Bahwa sebagaimana diatur dalam peralihan hak atas tanah **idem ditto 2.c. vide 2.c PELAWAN I:**

d. Bahwa **Pengikatan Perjanjian Jual Beli DIBAWAH TANGAN aquo “BUKAN”** bukti kepemilikan hak atas tanah, **idem ditto 2. d vide 2.d. PELAWAN I**

e. Bahwa dalil yang diajukan para PELAWAN termasuk PELAWAN IV (LUKMAN PRIHANDIKA) sebagai-mana tertera posita surat perlawanan **idem ditto 2. e vide 2.e PELAWAN I;**

f. Sehingga berdasarkan *Exemptio Chicaneus Process aquo* diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derdenverzet* dari PELAWAN IV (LUKMAN PRIHANDIKA) dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya tidaknya perlawanan ditolak;

3. EXCEPTIO ERROR IN PERSONA (EKSEPSI TIDAK ADA HUBUNGAN HUKUM ANTAR PELAWAN IV (LUKMAN PRIHANDIKA) DENGAN TERLAWAN I (BAMBANG SLAMET RIYADI) DAN KELIRU PIHAK YANG DILAWAN SEBAGAI TERLAWAN)

a. Bahwa **PELAWAN IV (LUKMAN PRIHANDIKA)** mengajukan perlawanan *Derdenvezet* hanya beralas **Perikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) DIBAWAH TANGAN: idem ditto 3.a vide 3.a. PELAWAN I**

b. Bahwa interpretasi hukum secara gramatikal perjanjian ayat 1) **Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) DIBAWAH TANGAN aquo idem ditto 3. b vide 3.b. PELAWAN I**

c. Bahwa sebagaimana tersurat dan tersirat dalam doktrin hukum acara perdata **aquo idem ditto 3. c vide 3.c. PELAWAN I**

d. Bahwa **PELAWAN IV (LUKMAN PRIHANDIKA) dengan TERLAWAN I (BAMBANG SLAMET RIYADI)** tidak terdapat hubungan hukum dalam hal ini sebagai pembeli dengan penjual **aquo idem ditto 3. d vide 3.d. PELAWAN I;**

e. Sehingga berdasarkan *Exemptio Error In Persona aquo* diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat



menyatakan perlawanan *derdenverzet* dari PELAWAN IV LUKMAN PRIHANDIKA dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya-tidaknya perlawanan ditolak;

4. **PROCESSUELE EXCEPTIE (SURAT KUASA KHUSUS TIDAK SAH DAN CACAT HUKUM MATERIL- HUKUM FORMIL):**

- a. Bahwa **PELAWAN IV LUKMAN PRIHANDIKA** telah memberikan **KUASA KHUSUS** kepada Niki Budiman, S.H.,L.LM., MC.Arb ; Erik Graha Pandapotan; S.H.,M.Kn; Wirawan Bayu Aji, S.H.,M.H.; Mochammad Hanza Ilma, S.H.,M.H; dan Arlis Budi Wibowo, S.H., para Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor "*Winn Attorney at Law*" beralamat kantor di Sona Topas Tower Lantai 5A. Jalan Jenderal Sudirman Kav. 26 Jakarta, pada tanggal 10 Juni 2019, bahwa surat kuasa khusus *aquo* tidak menyebutkan: kompetensi relatif; identitas para terlawan dan turut terlawan; menyebutkan secara ringkas dan konkret pokok perkara perlawanan dan objek perlawanan tanah yang telah dilakukan eksekusi;
- b. Bahwa Surat Kuasa Khusus *aquo*, dapat dinyatakan TIDAK SAH; *idem ditto* 4. b *vide* 4.b. PELAWAN I;
- c. Bahwa Surat Kuasa Khusus *aquo* dapat dinyatakan CACAT HUKUM MATERIL : *idem ditto* 4. c *vide* 4.c. PELAWAN I;
- d. Bahwa Surat Kuasa Khusus *aquo* dapat dinyatakan CACAT HUKUM FORMIL: *idem ditto* 4. d *vide* 4.d. PELAWAN I;
- e. Sehingga berdasarkan Eksepsi Surat Kuasa Khusus Tidak Sah dan Cacat Hukum Materil serta Cacat Hukum Formil *aquo* diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derdenverzet* dari PELAWAN IV (LUKMAN PRIHANDIKA) dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*); setidaknya-tidaknya perlawanan ditolak;

5. **EXEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM (PERLAWANAN KURANG PIHAK):**

- a. Bahwa **PELAWAN IV (LUKMAN PRIHANDIKA)** dalam mengajukan surat perlawanan eksekusi orang/badan hukum yang ditarik kurang pihak sebagai **TERLAWAN** dan dinyatakan tidak lengkap :

Halaman 77 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



- b. Bahwa **PT. TRIGONOMITRA ANUGRAH**, sebagai Pemohon Sita Eksekusi *Revindicatoir II*; *idem ditto* 5. b *vide* 5.b. **PELAWAN I**;
- c. Bahwa sebagaimana tersurat dan tersirat dalam doktrin hukum acara perdata atau pendapat ahli M.Yahya Harahap,SH: *idem ditto* 5. c *vide* 5.c. **PELAWAN I**;
- d. Bahwa sebagaimana diatur dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia: *idem ditto* 5. d *vide* 5.d. **PELAWAN I**;
- e. Sehingga berdasarkan *Exceptio Plurium Litis Consortium aquo diatas* sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derdenverzet* dari **PELAWAN IV (LUKMAN PRIHANDIKA)**, dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklard*) setidak tidaknya perlawanan ditolak;
6. **OBSCURE LIBEL EXPTIE (OBJEK TANAH DALAM POSITA DAN PETITUM DALAM PERLAWANAN TIDAK JELAS/ KABUR)**
- a. Bahwa **PELAWAN IV (LUKMAN PRIHANDIKA)** mengajukan dalil-dalil perlawanan tidak memenuhi syarat formil antara lain tidak disebutkan batas batas objek perlawanan tanah yang telah dieksekusi sengketa, lokasi objek tanah **Mahkota Cimanggis** tanah berbeda dengan pemeriksaan setempat yang telah dieksekusi berdasarkan peta surat ukur dalam sertifikat hak milik atas pemegang hak atas tanah, maka dapat dinyatakan objek perlawanan tidak pasti (*eenduidelijken bepaalde conclusie*);
- b. Bahwa **PELAWAN IV (LUKMAN PRIHANDIKA)** mendalilkan dalam posita poin 11 halaman 12 “...aset-aset terletak di **Perumahan Mahkota Cimanggis..**” dan dalam posita poin 13.4) pada halaman 14: “...yang terletak di **Perumahan Mahkota Cimanggis Blok Bougenvile No.26...**” dalam petitum poin 3. 4) halaman. 23 “**Sebidang tanah sertifikat Hak Milik Nomor : 16761/Tugu/ seluas 120 M2, Surat Ukur Nomor: 00060/Tugu/2012, tanggal 23 Februari 2012, NIB: 10.27.01.09.15732, yang terletak di Perumahan Mahkota__Cimanggis, Blok Bougenvile No.26, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, ProvInsl Jawa Barat adalah sah dan berharga milik PELAWAN IV LUKMAN PRIHANDIKA**” menyatakan batal, tidak sah dan tidak mempunyai

Halaman 78 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



kekuatan hukum mengikat Penetapan Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Depok Nomor No.14/Pen.Pdt/Sita.Eks/ 2018/PN. Dpk.Tanggal 17 Mei 2019;

- c. Bahwa **PELAWAN IV (LUKMAN PRIHANDIKA)** dalam mendalilkan objek tanah *aquo* diatas tanpa menyebutkan batas-batas tanah *aquo*, sehingga dapat dinyatakan ***Obscuur Libel***, sebagaimana diatur dalam kaedah hukum Yurisprudensi Makamah Agung Republik Indonesia Nomor.1159 K/ PDT/1983 tanggal 23 Oktober 1984 yang menyatakan ***“gugatan (perlawanan) yang tidak menyebutkan batas-batas objek sengketa dinyatakan obscuur libel dan gugatan tidak dapat diterima”***;
- d. Bahwa objek perlawanan dalam posita dan petitum **PELAWAN IV (LUKMAN PRIHANDIKA)** *aquo* diatas dapat dinyatakan ***“OBSCUUR LIBEL”***(tidak jelas letak alamat tanah yang dimaksud atau letak bidang tanah dalam perlawanan terletak di **MAHKOTA CIMANGGIS** bahwa alamat *aquo* **TIDAK TERTERA/ TERTULIS** dalam tersurat dan tersirat dalam nomor sertifikat dan nomor surat ukur dalam dalil posita dan petitum perlawanan *aquo*. Bahwa alamat yang tertera dalam nomor sertifikat dan nomor surat ukur adalah terletak di **PERUMAHAN NUANSA TUGU RESIDENCE**).
- e. Bahwa sebagaimana diatur dalam kaedah hukum Yurisprudensi Makamah Agung Republik Indonesia Nomor 149/K/Sip/1975 tanggal 17 April 1975 *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI No.565 /K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus1973 (Rangkuman Yurisprudensi MA.RI. II. Hukum Perdata dan Hukum Acara Perdata Tahun 1977) yang menyatakan bahwa terhadap ***objek gugatan (perlawanan) yang tidak jelas, maka gugatan/ perlawanan tidak dapat diterima***;
- f. Bahwa sebagaimana diatur dalam kaedah hukum Yurisprudensi Makamah Agung Republik Indonesia Nomor 582K/Sip/1973 Tanggal 9 Juli 1973 (Rangkuman Yurisprudensi MA.RI. II. Hukum Perdata dan Hukum Acara Perdata Tahun 1977) ***“Petitum gugatan/perlawanan meminta: ”1) Menetapkan hak penggugat atas tanah sengketa, 2) menghukum tergugat supaya berhenti melakukan tindakan apapun atas tanah terebut. Namun hak apa yang dituntut penggugat tidak jelas, apakah penggugat ingin ditetapkan sebagai pemilik,***

Halaman 79 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.PIw/2019/PN Dpk



pemegang jaminan atau penyewa. Begitu juga petitum berikutnya, tidak jelas tindakan apa yang dihentikan tergugat. Makamah Agung berpendapat, oleh karena petitum gugatan tidak jelas, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima.

- g. Sehingga berdasarkan *Obscure Libel Exptie aquo* diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derdenverzet* dari PELAWAN IV (LUKMAN PRIHANDIKA) dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*); atau setidaknya perlawanan ditolak;

7. EXCEPTIO DOMINII (OBJEK TANAH YANG DILAWAN BUKAN MILIK PELAWAN IV (LUKMAN PRIHANDIKA) TETAPI PEMEGANG HAK ATAS TANAH ATAS NAMA TERLAWAN I (BAMBANG SLAMET RIYADI))

- a. Bahwa PELAWAN IV (LUKMAN PRIHANDIKA) telah mengklaim objek tanah dengan nomor Sertipikat Hak Milik dan Nomor Surat Ukur **SAMA DENGAN** Objek Tanah yang telah disita eksekusi, tersurat dan tersirat dalam petitum poin 3. 4) halaman. 23 “Sebidang tanah sertipikat Hak Milik Nomor : 16761/Tugu/ seluas 120 M2, Surat Ukur Nomor: 00060/Tugu/2012 tanggal 23 Februari 2012, NIB: 10.27.01.09.15732, yang terletak di **Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Bougenvile No.26**, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat adalah sah dan berharga milik PELAWAN IV (LUKMAN PRIHANDIKA)”

- b. Bahwa PELAWAN IV (LUKMAN PRIHANDIKA) telah melakukan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM (PMH)** tanpa hak telah menggunakan Nomor Sertipikat, Nomor Induk Bidang (NIB) dan Nomor Surat Ukur **SAMA DENGAN** letak objek tanah yang telah disita eksekusi yang telah dilaksanakan dan diumumkan untuk umum termasuk **PELAWAN IV (LUKMAN PRIHANDIKA)** oleh Jurusita Pengadilan Negeri Depok yaitu: yaitu

- i. Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 16761/ Tugu, seluas 120 M², Surat Ukur Nomor: 00060/Tugu/2012. Tanggal 23 Februari 2012. NB: 10.27.01.0915732. Yang terletak (tertera dalam Surat Ukur) di **Perumahan Nuansa Tugu Residence Blok Bougenvile Nomor:26** Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok Propinsi Jawa

Halaman 80 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



Barat. Pemegang Hak Atas Tanah Atasnama **DRS. H. BAMBANG SLAMET RIYADI, M.M.,** sebagai **TERLAWAN I** dan **PEMOHON SITA EKSEKUSII**;

ii. Dengan batas-batas sebagai berikut : **Sebelah utara:** Tanah Siap Bangun(sekarang Rumah) Blok Beugenville Nomor 1; **Sebelah Timur:** Tanah Siap Bangun (sekarang Rumah) Blok Beugenville Nomor 25; **Sebelah Selatan:** Jalan Perumahan'; **Sebelah Barat:** Jalan Perumahan

c. Bahwa sebagaimana diatur Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah: ***"Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan"***;

d. Sehingga berdasarkan ***Exceptio Dominii aquo*** diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan ***derdenverzet*** dari **PELAWAN IV (LUKMAN PRIHANDIKA)** dinyatakan tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijke verklaard***); atau setidaknya-tidaknya perlawanan dtolak;

8. EXEPTIO PEREMTORIA (OBJEK PERLAWANAN/TANAH TELAH DILAKUKAN SITA EKSEKUSI DAN DIUMUMKAN UNTUK UMUM)

a. Bahwa **PARA PELAWAN TERMASUK PELAWAN IV (LUKMAN PRIHANDIKA)** mendalilkan sebagaimana tertuang dalam surat perlawanan poin 7 halaman 11: sangat berkerberatan dan dirugikan dengan adanya Penetapan Eksekusi berdasarkan Putusan sebagaimana kemudian telah dilakukan peletakan Sita Eksekusi dan pencatatan slta, karena **kalaupun dilakukan sita maka sudah seharusnya yang dijadikan objek slta adalah aset-aset milik TURUT TERLAWAN I (PT. DUTA TUNAS MANDIRI) maupun TURUT TERLAWAN II (ZAKARIAH)** sebagai pihak yang dihukum di dalam Putusan, dan bukan dilakukan terhadap asset-asset yang nyata-nyata kepemilikan dan penguasaannya telah beralih kepada **PARA PELAWAN TERMASUK PELAWAN IV (LUKMAN PRIHANDIKA)**;

Halaman 81 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



- b. Bahwa **executorial beslag revindictoir** (sita eksekusi terhadap tanah-tanah pemegang hak atas tanah atas nama **TERLAWAN I**, dan tanah-tanah tersebut sebagai objek dalam perkara), *aquo idem ditto 8. b vide 8.b. PELAWAN I*;
- c. Bahwa **PELAWAN IV (LUKMAN PRIHANDIKA)** tidak dapat menggunakan upaya perlawanan *derdenverzet* untuk mempertahankan *kepemilikan atas perolehan tanah dalam executorial beslag revindictoir* (sita eksekusi terhadap tanah-tanah pemegang hak atas tanah atas nama **TERLAWAN I (BAMBANG SLAMET RIYADI)**, dan tanah-tanah tersebut sebagai objek dalam perkara) *idem ditto 8. c vide 8.c. PELAWAN I*;
- d. Bahwa sebagaimana tersurat dan tersirat dalam doktrin hukum acara perdata (pendapat ahli hukum acara perdata M.Yayah Harahap) *idem ditto 8. d vide 5.d. PELAWAN I*;
- e. Bahwa sebagaimana diatur dalam **Pasal 198 Het Herziene Indonesisch Reglement: idem ditto 8. e vide 8.e. PELAWAN I**;
- f. Bahwa sebagaimana diatur dalam **Pasal 199 Het Herziene Indonesisch Reglement: idem ditto 8. f vide 8.f. PELAWAN I**;
- g. Bahwa sebagaimana tersurat dan tersirat dalam doktrin hukum acara perdata (pendapat ahli hukum acara perdata Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H.): *idem ditto 8. g vide 8.g. PELAWAN I*;
- h. Sehingga berdasarkan *Exemptio Peremptoria* (Objek Perlawanan Telah Dilakukan Sita Eksekusi, dan objek tersebut telah diumumkan untuk umum) *aquo* diatas dan mempunyai kekuatan hukum mengikat untuk semua pihak, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan yang diajukan **PELAWAN IV (LUKMAN PRIHANDIKA)** tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya tidaknya perlawanan ditolak;
- 9. PELAWAN IV TERMASUK PELAWAN IV LUKMAN PRIHANDIKA SEBAGAI PEMBELI TIDAK BERITIKAD BAIK DAN PELAWAN TIDAK BENAR:**

idem ditto 9 vide 9. PELAWAN I;

Sehingga berdasarkan Eksepsi Pelawan IV (**LUKMAN**

Halaman 82 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



PRIHANDIKA) Sebagai Pembeli Tidak Etikad Baik dan Pelawan Tidak Benar sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya tidaknya perlawanan ditolak dan menyatakan pelawan tidak benar;

- V. PELAWAN V Nama :FADHILA, tanggal lahir, Ujung Pandang, 30 Juli 1986. Nomor KTP: 317 404700786000. Pekerjaan :karyawan swasta. Alamat Jl. Pertanian III No. 52 A, RT 014/RW 0051. Pasar Minggu, Jakarta Setatan;

DALAM EKSEPSI : perlawanan *derdenverzet* terhadap Penetapan *executorial beslag revindicatoir* (sita eksekusi tanah hak milik TERLAWAN I (BAMBANG SLAMET RIYADI) sebagai pemegang hak atas tanah dan dalam objek perkara perdata) dan DRAF/MEMORI MEDIASI dari para TERLAWAN kepada para PELAWAN pada Hari Jum'at Tanggal 27 September 2019, bagian yang tidak dapat terpisahkan dalam eksepsi ini, sebagai berikut:

1. **EKSEPSI OBSCUUR LIBEL** (Tidak Ada Kesesuaian Dalam Pembayaran):
 - a. Bahwa PELAWAN V (FADHILA) telah mendalilkan pada 13.5) halaman 14 "TELAH MELUNASI", pernyataan *aquo* dapat dinyatakan **OBSCUUR LIBEL** (Tidak Ada Kesesuaian Dalam Pembayaran) dengan dalil pada poin yang sama, pembelian tanah *aquo* menggunakan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Nomor Aplikasi Kredit: 7200254 Tanggal 7 Oktober 2015 antara PELAWAN V (FADHILA) dengan TURUT TERLAWAN VIII (BTN CABANG SYARIAH) dan KPR *aquo* belum dipasang Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan;
 - b. Bahwa "TELAH MELUNASI" *aquo* diatas TANPA BUKTI PELUNASAN KPR atau TANPA BUKTI ROYA ATASNAMA PELAWAN V (FADHILA) DARI TURUT TERLAWAN VIII (BANK TABUNGAN NEGARA/BTN SYARIAH, CABANG PASAR MINGGU-JAKARTA);
 - c. Bahwa sebagaimana diatur dalam kaedah hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 149/K/Sip/1975 tanggal 17 April 1975 *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI No.565 /K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1973 (Rangkuman Yurisprudensi MA.RI. II. Hukum Perdata dan Hukum Acara Perdata Tahun 1977) yang menyatakan bahwa terhadap *objek gugatan (perlawanan) yang tidak jelas, maka gugatan/perlawanan tidak dapat diterima*;
 - d. Sehingga berdasarkan *Obscure Libel Exptie aquo* diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derdenverzet* yang diajukan PELAWAN V(FADHILA) dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*); atau setidaknya tidaknya perlawanan ditolak;
2. **EXEPTIO CHICANEUS PROCESS** (PERLAWANAN TIDAK DIDUKUNG PEMEGANG HAK ATAS TANAH BERUPA SERTIPIKAT TANAH):

Halaman 83 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Bahwa **PELAWAN V(FADHILA)** mengajukan perlawanan hanya beralas **Perikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) Nomor 4 tanggal 7 Oktober 2015** antara **PELAWAN V(FADHILA)** dengan **PT.DUTA TUNAS MANDIRI** sebagai **TURUT TERLAWAN I** dihadapan **SISWADJI, NOTARIS DI JAKARTA** sebagai **TURUT TERLAWAN V** sebagai-mana tertera dalam posita surat perlawanan poin 3. 5) halaman 13;
- b. Bahwa Pengikatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) *idem ditto* 2. b *vide* 2b. **PELAWAN I**
- c. Bahwa sebagaimana diatur dalam peralihan hak atas tanah *idem ditto* 2.c. *vide* 2.c **PELAWAN I**;
- d. Bahwa **Perikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) aquo "BUKAN"** bukti kepemilikan hak atas tanah, *idem ditto* 2. d *vide* 2.d. **PELAWAN I**
- e. Bahwa dalil yang diajukan para **PELAWAN** termasuk **PELAWAN V (FADHILA)** sebagai-mana tertera posita surat perlawanan *idem ditto* 2. e *vide* 2.e **PELAWAN I**;
- f. Sehingga berdasarkan *Exeption Chicaneus Process aquo* diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derdenverzet* yang diajukan **PELAWAN V(FADHILA)** dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya tidaknya perlawanan ditolak;
3. **EXCEPTIO ERROR IN PERSONA (EKSEPSI TIDAK ADA HUBUNGAN HUKUM ANTAR PELAWAN V (FADHILA) DENGAN TERLAWAN I (BAMBANG SLAMET RIYADI) DAN KELIRU PIHAK YANG DILAWAN SEBAGAI TERLAWAN)**
 - a. Bahwa **PELAWAN V(FADHILA)** mengajukan perlawananan *Derdenvezet* hanya beralas **Perikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB): idem ditto 3.a vide 3.a. PELAWAN I**
 - b. Bahwa interpretasi hukum secara gramatikal perjanjian ayat 1) **Perikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB)** dan **Akta Jual Beli (AJB) aquo idem ditto 3. b vide 3.b. PELAWAN I**
 - c. Bahwa sebagaimana tersurat dan tersirat dalam doktrin hukum acara perdata *aquo idem ditto 3. c vide 3.c. PELAWAN I*
 - d. Bahwa **PELAWAN V(FADHILA)** dengan **TERLAWAN I (BAMBANG SLAMET RIYADI)** tidak terdapat hubungan hukum dalam hal ini sebagai pembeli dengan penjual *aquo idem ditto 3. d vide 3.d. PELAWAN I*;
 - e. Sehingga berdasarkan *Exeption Error In Persona aquo* diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derdenverzet* yang diajukan **PELAWAN V(FADHILA)** dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya-tidaknya perlawanan ditolak;
4. **PROCESSUELE EXCEPTIE (SURAT KUASA KHUSUS TIDAK SAH DAN CACAT HUKUM MATERIL - CACAT HUKUM FORMIL):**

Halaman 84 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



- a. Bahwa **PELAWAN V (FADHILA)** telah memberikan **KUASA KHUSUS** kepada Niki Budiman, S.H.,L.LM., MC.Arb ; Erik Graha Pandapotan; S.H.,M.Kn; Wirawan Bayu Aji, S.H.,M.H.; Mochammad Hanza Ilma, S.H.,M.H; dan Arlis Budi Wibowo, S.H., para Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor "*WiNN Attorney at Law*" beralamat kantor di Sona Topas Tower Lantai 5A. Jalan Jenderal Sudirman Kav. 26 Jakarta, pada tanggal 10 Juni 2019, bahwa surat kuasa khusus *aquo* **tidak menyebutkan: kompetensi relatif; identitas para terlawan dan turut terlawan; menyebutkan secara ringkas dan konkret pokok perkara perlawanan dan objek perlawanan tanah yang telah dilakukan eksekusi;**
- b. **Bahwa Surat Kuasa Khusus *aquo*, dapat dinyatakan TIDAK SAH; *idem ditto* 4. b *vide* 4.b. PELAWAN I;**
- c. **Bahwa Surat Kuasa Khusus *aquo* dapat dinyatakan CACAT HUKUM MATERIL : *idem ditto* 4. c *vide* 4.c. PELAWAN I;**
- d. **Bahwa Surat Kuasa Khusus *aquo* dapat dinyatakan CACAT HUKUM FORMIL: *idem ditto* 4. d *vide* 4.d. PELAWAN I;**
- e. **Sehingga berdasarkan Eksepsi Surat Kuasa Khusus Tidak Sah dan Cacat Hukum Materil serta Cacat Hukum Formil *aquo* diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derdenverzet* yang diajukan PELAWAN V(FADHILA), dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*); setidaknya-tidaknya perlawanan ditolak;**
5. **EXEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM (PERLAWANAN KURANG PIHAK):**
 - a. Bahwa **PELAWAN V (FADHILA)** dalam mengajukan surat perlawanan eksekusi orang/badan hukum yang ditarik kurang pihak sebagai **TERLAWAN** dan dinyatakan tidak lengkap :
 - b. Bahwa **PT. TRIGONOMITRA ANUGRAH, sebagai Pemohon Sita Eksekusi *Revindicatoir* II; *idem ditto* 5. b *vide* 5.b. PELAWAN I;**
 - c. Bahwa sebagaimana tersurat dan tersirat dalam doktrin hukum acara perdata atau pendapat ahli M.Yahya Harahap,SH: ***idem ditto* 5. c *vide* 5.c. PELAWAN I;**

Halaman 85 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



d. Bahwa sebagaimana diatur dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia: **idem ditto 5. d vide 5.d. PELAWAN I;**

e. Sehingga berdasarkan **Exceptio Plurium Litis Consortium aquo diatas** sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan **derdenverzet** dari PELAWAN V, dinyatakan tidak dapat diterima (**Niet Ontvankelijke verklaard**) setidak tidaknya perlawanan ditolak;

6. OBSCURE LIBEL EXPTIE (OBJEK TANAH DALAM POSITA DAN PETITUM DALAM PERLAWANAN TIDAK JELAS/ KABUR)

a. Bahwa PELAWAN V mengajukan dalil-dalil perlawanan tidak memenuhi syarat formil antara lain tidak disebutkan batas batas objek perlawanan tanah yang telah dieksekusi sengketa, lokasi objek tanah **Mahkota Cimanggis** tanah berbeda dengan pemeriksaan setempat yang telah dieksekusi berdasarkan peta surat ukur dalam sertifikat hak milik atas pemegang hak atas tanah, maka dapat dinyatakan objek perlawanan tidak pasti (**eenduidelijkeen bepaalde conclusie**);

b. Bahwa PELAWAN V (FADHILA) telah mendalilkan dalam posita poin 11 halaman 12 “...aset-aset terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis..” dan dalam posita poin 13.5) pada halaman 14: “...yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis Blok Raflesia Nomor :14...” dalam petitum poin 3. 5) halaman. 23 “ **Sebidang tanah sertifikat Hak Milik Nomor: 16766/Tugu/ seluas 120 M2, Surat Ukur Nomor: 00065/Tugu/2012 tanggal 23 Februari 2012, NIB: 10.27.01.09.15737, yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Raflesia Nomor :14 Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat adalah sah dan berharga milik PELAWAN V (FADHILA)** menyatakan batal, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat Penetapan Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Depok Nomor No.14/Pen.Pdt/Sita.Eks/ 2018/PN. Dpk.Tanggal 17 Mei 2019;

c. Bahwa PELAWAN V (FADHILA) dalam mendalilkan objek tanah **aquo diatas** tanpa menyebutkan batas-batas tanah **aquo**, sehingga dapat dinyatakan **Obscuur Libel**, sebagaimana diatur dalam kaedah hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor.1159 K/ PDT/1983 tanggal 23 Oktober 1984 yang menyatakan Halaman 86 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



“gugatan (perlawanan) yang tidak menyebutkan batas-batas objek sengketa dinyatakan obscuur libel dan gugatan tidak dapat diterima”;

- d. Bahwa objek perlawanan dalam posita dan petitum **PELAWAN V(FADHILA)** *aquo* diatas dapat dinyatakan **“OBSCUUR LIBEL”**(tidak jelas letak alamat tanah yang dimaksud atau letak bidang tanah dalam perlawanan terletak di **MAHKOTA CIMANGGIS** bahwa alamat *aquo* **TIDAK TERTERA/TERTULIS** dalam tersurat dan tersirat dalam nomor sertifikat dan nomor surat ukur dalam dalil posita dan petitum perlawanan *aquo*. Bahwa alamat yang tertera dalam nomor sertifikat dan nomor surat ukur adalah terletak di **PERUMAHAN NUANSA TUGU RESIDENCE**).
- e. Bahwa sebagaimana diatur dalam kaedah hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 149/K/Sip/1975 tanggal 17 April 1975 *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI No.565 /K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1973 (Rangkuman Yurisprudensi MA.RI. II. Hukum Perdata dan Hukum Acara Perdata Tahun 1977) yang menyatakan bahwa terhadap ***objek gugatan (perlawanan) yang tidak jelas, maka gugatan/perlawanan tidak dapat diterima;***
- f. Bahwa sebagaimana diatur dalam kaedah hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 582K/Sip/1973 Tanggal 9 Juli 1973 (Rangkuman Yurisprudensi MA.RI. II. Hukum Perdata dan Hukum Acara Perdata Tahun 1977) ***“Petitum gugatan/perlawanan meminta: ”1) Menetapkan hak penggugat atas tanah sengketa, 2) menghukum tergugat supaya berhenti melakukan tindakan apapun atas tanah tersebut. Namun hak apa yang dituntut penggugat tidak jelas, apakah penggugat ingin ditetapkan sebagai pemilik, pemegang jaminan atau penyewa. Begitu juga petitum berikutnya, tidak jelas tindakan apa yang dihentikan tergugat. Mahkamah Agung berpendapat, oleh karena petitum gugatan tidak jelas, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima.***
- g. Sehingga berdasarkan ***Obscure Libel Exptie aquo*** diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan ***derdenverzet*** yang diajukan **PELAWAN**

Halaman 87 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



V(FADHILA) dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklard*); atau setidaknya tidaknya perlawanan ditolak;

7. EXCEPTIO DOMINII (OBJEK TANAH YANG DILAWAN BUKAN MILIK PELAWAN V(FADHILA) TETAPI PEMEGANG HAK ATAS TANAH ATASNAMA TERLAWAN (BAMBANG SLAMET RIYADI)

- a. Bahwa **PELAWAN V(FADHILA)** telah mengklaim objek tanah dengan nomor Sertipikat Hak Milik dan Nomor Surat Ukur **SAMA DENGAN** Objek Tanah yang telah disita eksekusi, tersurat dan tersirat dalam **petitum** poin 3. 5) halaman. 23 “ Sebidang tanah sertipikat Hak Milik Nomor : 16766/Tugu/ seluas 120 M2, Surat Ukur Nomor: 00065/Tugu/2012 tanggal 23 Februari 2012, NIB: 10.27.01.09.15737, yang terletak di **Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Raflesia Nomor :14** Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat adalah sah dan berharga milik **PELAWAN V (FADHILA)**
- b. Bahwa **PELAWAN V (FADHILA)** telah melakukan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM (PMH)** tanpa hak telah menggunakan Nomor Sertipikat, Nomor Induk Bidang (NIB) dan Nomor Surat Ukur **SAMA DENGAN** letak objek tanah yang telah disita eksekusi yang telah dilaksanakan dan diumumkan untuk umum termasuk **PELAWAN IV(FADHILA)** oleh Jurusita Pengadilan Negeri Depok yaitu : yaitu
 - i. Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 16766/ Tugu, seluas 84 M², Surat Ukur Nomor: 0065/Tugu/2012. Tanggal 23 Februari 2012. NB: 10.27.01.0915737. Yang **terletak (tertera dalam Surat Ukur) di Perumahan Nuansa Tugu Residence Blok Raflessia Nomor:14** Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok Propinsi Jawa Barat. **Pemegang Hak Atas Tanah, Atasnama DRS. H. BAMBANG SLAMET RIYADI, M.M., sebagai TERLAWAN I dan sebagai PEMOHON SITA EKSEKUSI I;**
 - ii. Dengan batas-batas sebagai berikut : **Sebelah utara:** Tanah Siap Bangun(sekarang Rumah) Blok Raflesia Nomor 2; **Sebelah Timur:** Tanah Siap Bangun(sekarang Rumah) Blok Raflesia Nomor 5; **Sebelah Selatan:** Jalan Perumahan’; **Sebelah Barat:** Tanah Siap Bangun (sekarang Rumah) Blok Raflesia Nomor 12;

Halaman 88 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



- c. Bahwa sebagaimana diatur Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah: ***“Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”***;
- d. Sehingga berdasarkan *Exceptio Dominii aquo* diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derdenverzet* yang diajukan PELAWAN V(FADHILA) dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*); atau setidaknya-tidaknya perlawanan dtolak;
8. **EXEPTIO PEREMTORIA (OBJEK PERLAWANAN/TANAH TELAH DILAKUKAN SITA EKSEKUSI DAN DIUMUMKAN UNTUK UMUM)**
- a. Bahwa **PARA PELAWAN TERMASUK PELAWAN V(FADHILA)** mendalilkan sebagaimana tertuang dalam surat perlawanan poin 7 halaman 11: sangat berkerberatan dan dirugikan dengan adanya Penetapan Eksekusi berdasarkan Putusan sebagaimana kemudian telah dilakukan peletakan Sita Eksekusi dan pencatatan sita, karena **kalaupun dilakukan sita maka sudah seharusnya yang dijadikan objek sita adalah aset-aset milik TURUT TERLAWAN I (PT. DUTA TUNAS MANDIRI) maupun TURUT TERLAWAN II (ZAKARIAH)** sebagai pihak yang dihukum di dalam Putusan, dan bukan dilakukan terhadap asset-asset yang nyata-nyata kepemilikan dan penguasaannya telah beralih kepada **PARA PELAWAN TERMASUK PELAWAN V(FADHILA)**
- b. Bahwa ***executorial beslag revindictoir*** (sita eksekusi terhadap tanah-tanah pemegang hak atas tanah atasnama **TERLAWAN I (BAMBANG SLAMET RIYADI)**, dan tanah-tanah tersebut sebagai objek dalam perkara), *aquo idem ditto 8. b vide 8.b. PELAWAN I*;
- c. Bahwa **PELAWAN V(FADHILA)** tidak dapat menggunakan upaya perlawanan *derdenverzet* untuk mempertahankan *kepemilikan atas perolehan tanah dalam executorial beslag revindictoir* (sita eksekusi terhadap tanah-tanah pemegang hak atas tanah atasnama

Halaman 89 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



TERLAWAN I, dan tanah-tanah tersebut sebagai objek dalam perkara)

idem ditto 8. c vide 8.c. PELAWAN I;

d. Bahwa sebagaimana tersurat dan tersirat dalam doktrin hukum acara perdata (pendapat ahli hukum acara perdata M.Yayah Harahap) **idem ditto 8. d vide 5.d. PELAWAN I;**

e. Bahwa sebagaimana diatur dalam **Pasal 198 Het Herziene Indonesisch Reglement: idem ditto 8. e vide 8.e. PELAWAN I;**

f. Bahwa sebagaimana diatur dalam **Pasal 199 Het Herziene Indonesisch Reglement: idem ditto 8. f vide 8.f. PELAWAN I;**

g. Bahwa sebagaimana tersurat dan tersirat dalam doktrin hukum acara perdata (pendapat ahli hukum acara perdata Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H.): **idem ditto 8. g vide 8.g. PELAWAN I;**

h. Sehingga berdasarkan **Exemptio Peremptoria** (Objek Perlawanan Telah Dilakukan Sita Eksekusi, dan Objek Tersebut Telah Diumumkan Untuk Umum) **aquo** diatas dan mempunyai kekuatan hukum mengikat untuk semua pihak, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan yang diajukan PELAWAN V (FADHILA) tidak dapat diterima (**Niet Ontvankelijke verklaard**) atau setidaknya tidaknya perlawanan ditolak;

9. PELAWAN V (FADHILA) SEBAGAI PEMBELI TIDAK BERTIKAD BAIK DAN PELAWAN TIDAK BENAR:

idem ditto 9 vide 9. PELAWAN I;

Sehingga berdasarkan Eksepsi Pelawan IV Sebagai Pembeli Tidak Etikad Baik dan Pelawan Tidak Benar sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan yang diajukan PELAWAN V (FADHILA) tidak dapat diterima (**Niet Ontvankelijke verklaard**) atau setidaknya tidaknya perlawanan ditolak dan menyatakan pelawan tidak benar;

VI. PELAWAN VI, Nama: HERMAWAN TJAKRADIWIRA, tanggal lahir, Sukabumi, 11 Juli 1985 Nomor KTP: 3276021107850012. Pekerjaan: Karyawan Swasta. Alamat: Perumahan Nuansa Permal, Blok Raflesia No. 27 Jl. Menpor No.45RT012/RW 003 Kel. Tugu Kec. Cimanggis, Kota Depok, Jawa Barat;

Halaman 90 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



DALAM EKSEPSI : perlawanan *derdenverzet* terhadap penetapan *executorial beslag revindicatoir* (sita eksekusi tanah hak milik TERLAWAN I (BAMBANG SLAMET RIYADI) sebagai pemegang hak atas tanah dan dalam objek perkara perdata) dan DRAF/MEMORI MEDIASI dari para TERLAWAN kepada para PELAWAN pada Hari Jum'at Tanggal 27 September 2019, bagian yang tidak dapat terpisahkan dalam eksepsi ini, sebagai berikut:

1. **EKSEPSI OBSCUUR LIBEL** (Tidak Ada Kesesuaian Dalam Pembayaran)
 - a. Bahwa PELAWAN VI (HERMAWAN TJAKRADIWIRA) telah mendalilkan pada poin 3.6) halaman 14 **"TELAH MELUNASI"**, pernyataan *aquo* dapat dinyatakan **OBSCUUR LIBEL** (Tidak Ada Kesesuaian Dalam Pembayaran) dengan fakta hukum pembelian tanah *aquo* menggunakan **Fasilitas Pembayaran Bertahap** atau **Angsuran** antara PELAWAN V(HERMAWAN TJAKRADIWIRA) dengan PT. DUTA TUNAS MANDIRI sebagai TURUT TERLAWAN I, dengan **PERJANJIAN DIBAWAH TANGAN** yaitu Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) **DIBAWAH TANGAN** Nomor 039/DTM/IV/2015 Tanggal 13 April 2015 yang dibuat antara PELAWAN VI(HERMAWAN TJAKRADIWIRA) dengan PT. DUTA TUNAS MANDIRI sebagai TURUT TERLAWAN I TANPA DIHADAPAN NOTARIS DAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT), sebagaimana tertera dalam posita surat perlawanan poin 3. 6) halaman 14;
 - b. Bahwa **"TELAH MELUNASI"** *aquo* diatas tanpa ada bukti pelunasan berupa akta jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
 - c. Bahwa sebagaimana diatur dalam kaedah hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 149/K/Sip/1975 tanggal 17 April 1975 *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI No.565 /K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus1973 (Rangkuman Yurisprudensi MA.RI. II. Hukum Perdata dan Hukum Acara Perdata Tahun 1977) yang menyatakan bahwa terhadap **objek gugatan (perlawanan) yang tidak jelas, maka gugatan/ perlawanan tidak dapat diterima;**
 - d. Sehingga berdasarkan **Obscure Libel Exptie aquo** diatas, sepatutnya **Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat Halaman 91 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk**



menyatakan perlawanan *derdenverzet* yang diajukan VI (HERMAWAN TJAKRADIWIRA) dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*); atau setidaknya perlawanan ditolak;

2. EXEPTIO CHICANEUS PROCESS (PERLAWANAN TIDAK DIDUKUNG PEMEGANG HAK ATAS TANAH BERUPA SERTIPIKAT TANAH):

- a. Bahwa PELAWAN VI (HERMAWAN TJAKRADIWIRA) mengajukan perlawanan hanya beralas Perikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) DIBAWAH TANGAN Nomor 039/DTM/IV/2015 Tanggal 13 April 2015 antara PELAWAN VI(HERMAWAN TJAKRADIWIRA) dengan PT.DUTA TUNAS MANDIRI sebagai TURUT TERLAWAN I, TANPA DIHADAPAN NOTARIS DAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) sebagaimana tertera dalam posita surat perlawanan poin 3. 6) halaman 14;
- b. Bahwa Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) DIBAWAH TANGAN *idem ditto* 2. b *vide* 2b. PELAWAN I
- c. Bahwa sebagaimana diatur dalam peralihan hak atas tanah *idem ditto* 2.c. *vide* 2.c PELAWAN I:
- d. Bahwa Pengikatan Perjanjian Jual Beli DIBAWAH TANGAN *aquo* "BUKAN" bukti kepemilikan hak atas tanah, *idem ditto* 2. d *vide* 2.d. PELAWAN I
- e. Bahwa dalil yang diajukan para PELAWAN termasuk PELAWAN VI(HERMAWAN TJAKRADIWIRA)sebagaimana tertera posita surat perlawanan *idem ditto* 2. e *vide* 2.e PELAWAN I;
- f. Sehingga berdasarkan *Exeptio Chicaneus Process aquo* diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derdenverzet* yang diajukan PELAWAN VI(HERMAWAN TJAKRADIWIRA) dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya perlawanan ditolak;

3. EXCEPTIO ERROR IN PERSONA (PERLAWANAN TIDAK ADA HUBUNGAN HUKUM ANTAR PELAWAN VI (HERMAWAN TJAKRADIWIRA) DENGAN TERLAWAN I (BAMBANG SLAMET

Halaman 92 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



RIYADI) DAN KELIRU PIHAK YANG DILAWAN SEBAGAI
TERLAWAN)

- a. Bahwa **PELAWAN VI (HERMAWAN TJAKRADIWIRA)** mengajukan perlawanan *Derdenvezethanya* beralas **Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) DIBAWAH TANGAN *idem ditto 3.a vide 3.a.* PELAWAN I**
- b. Bahwa interpretasi hukum secara gramatikal perjanjian ayat 1) **Perikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) dan Akta Jual Beli (AJB) *aquo idem ditto 3. b vide 3.b.* PELAWAN I**
- c. Bahwa sebagaimana tersurat dan tersirat dalam doktrin hukum acara perdata *aquo idem ditto 3. c vide 3.c.* **PELAWAN I**
- d. Bahwa **PELAWAN VI (HERMAWAN TJAKRADIWIRA) dengan TERLAWAN I (BAMBANG SLAMET RIYADI)** tidak terdapat hubungan hukum dalam hal ini sebagai pembeli dengan penjual *aquo idem ditto 3. d vide 3.d.* **PELAWAN I;**
- e. Sehingga berdasarkan *Exemptio Error In Persona aquo* diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derdenverzet* yang diajukan **PELAWAN VI**
- f. **(HERMAWAN TJAKRADIWIRA)** dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya-tidaknya perlawanan ditolak;

4. PROCESSUELE EXCEPTIE (SURAT KUASA KHUSUS TIDAK SAH DAN CACAT HUKUM MATERIL - CACAT HUKUM FORMIL):

- a. Bahwa **PELAWAN VI (HERMAWAN TJAKRADIWIRA)** telah memberikan **KUASA KHUSUS** kepada Niki Budiman, S.H.,L.LM., MC.Arb ; Erik Graha Pandapotan; S.H.,M.Kn; Wirawan Bayu Aji, S.H.,M.H.; Mochammad Hanza Ilma, S.H.,M.H; dan Arlis Budi Wibowo, S.H., para Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor "*WiNN Attorney at Law*" beralamat kantor di Sona Topas Tower Lantai 5A. Jalan Jenderal Sudirman Kav. 26 Jakarta, pada tanggal 10 Juni 2019, bahwa surat kuasa khusus *aquo* **tidak menyebutkan: kompetensi relatif; identitas para terlawan dan turut terlawan; menyebutkan secara ringkas dan konkret pokok perkara perlawanan dan objek perlawanan tanah yang telah dilakukan eksekusi;**

Halaman 93 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



- b. Bahwa Surat Kuasa Khusus *aquo*, dapat dinyatakan TIDAK SAH;
idem ditto 4. b *vide* 4.b. PELAWAN I;
- c. Bahwa Surat Kuasa Khusus *aquo* dapat dinyatakan CACAT HUKUM MATERIL : *idem ditto* 4. c *vide* 4.c. PELAWAN I;
- d. Bahwa Surat Kuasa Khusus *aquo* dapat dinyatakan CACAT HUKUM FORMIL: *idem ditto* 4. d *vide* 4.d. PELAWAN I;
- e. Sehingga berdasarkan Eksepsi Surat Kuasa Khusus Tidak Sah dan Cacat Hukum Materil serta Cacat Hukum Formil *aquo* diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derdenverzet* yang diajukan PELAWAN VI(HERMAWAN TJAKRADIWIRA), dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*); setidak-tidaknya perlawanan ditolak;

5.EXEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM (PERLAWANAN KURANG PIHAK):

- a. Bahwa PELAWAN VI(HERMAWAN TJAKRADIWIRA) dalam mengajukan surat perlawanan eksekusi orang/badan hukum yang ditarik kurang pihak sebagai TERLAWAN dan dinyatakan tidak lengkap :
- b. Bahwa PT. TRIGONOMITRA ANUGRAH, sebagai Pemohon Sita Eksekusi *Revindicatoir* II; *idem ditto* 5. b *vide* 5.b. PELAWAN I;
- c. Bahwa sebagaimana tersurat dan tersirat dalam doktrin hukum acara perdata atau pendapat ahli M.Yahya Harahap,SH: *idem ditto* 5. c *vide* 5.c. PELAWAN I;
- d. Bahwa sebagaimana diatur dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia: *idem ditto* 5. d *vide* 5.d. PELAWAN I;
- e. Sehingga berdasarkan *Exceptio Plurium Litis Consortium aquo* diatas sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derdenverzet* yang diajukan PELAWAN VI(HERMAWAN TJAKRADIWIRA), dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) setidak tidaknya perlawanan ditolak;

6. OBSCURE LIBEL EXPTIE (OBJEK TANAH DALAM POSITA DAN PETITUM DALAM PERLAWANAN TIDAK JELAS/ KABUR)

Halaman 94 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



- a. Bahwa **PELAWAN VI(HERMAWAN TJAKRADIWIRA)** mengajukan dalil-dalil perlawanan tidak memenuhi syarat formil antara lain tidak disebutkan batas objek perlawanan tanah yang telah dieksekusi sengketa, lokasi objek tanah **Mahkota Cimanggis** tanah berbeda dengan pemeriksaan setempat yang telah dieksekusi berdasarkan peta surat ukur dalam sertifikat hak milik atas pemegang hak atas tanah, maka dapat dinyatakan objek perlawanan tidak pasti (*eenduidelijken bepaalde conclusie*);
- b. Bahwa **PELAWAN VI (HERMAWAN TJAKRADIWIRA)** telah mendalilkan dalam posita poin 11 halaman 12 “...aset-aset terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis..” dan dalam posita poin 13.6) pada halaman 14: “...yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis Blok Raflesia Nomor :27...” dalam petitum poin 3. 6) halaman. 23 “sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 16768/ Tugu, seluas 67 M², Surat Ukur Nomor: 0067/Tugu/2012. Tanggal 23 Februari 2012. NB: 10.27.01.0915739. yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Rafflesia Nomor: 27, Kelurahan Tuqu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat; adalah sah dan berharga milik **PELAWAN VI (HERMAWAN TJAKRADIWIRA)**, menyatakan batal, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat Penetapan Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Depok Nomor No.14/Pen.Pdt/Sita.Eks/ 2018/PN. Dpk.Tanggal 17 Mei 2019;
- c. Bahwa **PELAWAN VI(HERMAWAN TJAKRADIWIRA)** dalam mendalilkan objek tanah *aquo diatas* tanpa menyebutkan batas-batas tanah *aquo*, sehingga dapat dinyatakan *Obscuur Libel*, sebagaimana diatur dalam kaedah hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor.1159 K/ PDT/1983 tanggal 23 Oktober 1984 yang menyatakan “*gugatan (perlawanan) yang tidak menyebutkan batas-batas objek sengketa dinyatakan obscuur libel dan gugatan tidak dapat diterima*”;
- d. Bahwa objek perlawanan dalam posita dan petitum **PELAWAN VI(HERMAWAN TJAKRADIWIRA)** *aquo diatas* dapat dinyatakan “**OBSCUUR LIBEL**”(tidak jelas letak alamat tanah yang dimaksud atau letak bidang tanah dalam perlawanan terletak di **MAHKOTA CIMANGGIS** bahwa alamat *aquo* **TIDAK TERTERA/TERTULIS** dalam Halaman 95 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.PIw/2019/PN Dpk



tersurat dan tersirat dalam nomor sertifikat dan nomor surat ukur dalam dalil posita dan petitum perlawanan *aquo*. Bahwa alamat yang tertera dalam nomor sertifikat dan nomor surat ukur adalah terletak di **PERUMAHAN NUANSA TUGU RESIDENCE**).

e. Bahwa sebagaimana diatur dalam kaedah hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 149/K/Sip/1975 tanggal 17 April 1975 *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI No.565 /K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1973 (Rangkuman Yurisprudensi MA.RI. II. Hukum Perdata dan Hukum Acara Perdata Tahun 1977) yang menyatakan bahwa terhadap **objek gugatan (perlawanan) yang tidak jelas, maka gugatan/perlawanan tidak dapat diterima;**

f. Bahwa sebagaimana diatur dalam kaedah hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 582K/Sip/1973 Tanggal 9 Juli 1973 (Rangkuman Yurisprudensi MA.RI. II. Hukum Perdata dan Hukum Acara Perdata Tahun 1977) "**Petitum gugatan/perlawanan meminta:**"1)menetapkan hak penggugat atas tanah sengketa, 2) menghukum tergugat supaya berhenti melakukan tindakan apapun atas tanah tersebut. Namun hak apa yang dituntut penggugat tidak jelas, apakah penggugat ingin ditetapkan sebagai pemilik, pemegang jaminan atau penyewa. Begitu juga petitum berikutnya, tidak jelas tindakan apa yang dihentikan tergugat. Mahkamah Agung berpendapat, oleh karena petitum gugatan tidak jelas, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima.

g. Sehingga berdasarkan *Obscure Libel Exptie aquo* diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derdenverzet* yang diajukan PELAWAN VI(HERMAWAN TJAKRADIWIRA) dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*); atau setidaknya perlawanan ditolak;

7. EXCEPTIO DOMINII (OBJEK TANAH YANG DILAWAN BUKAN MILIK PELAWAN VI (HERMAWAN TJAKRADIWIRA) TETAPI PEMEGANG HAK ATAS TANAH ATASNAMA TERLAWAN I)

a. Bahwa PELAWAN V(HERMAWAN TJAKRADIWIRA) telah mengklaim objek tanah dengan nomor Sertipikat Hak Milik dan Nomor Surat Ukur SAMA DENGAN Objek Tanah yang telah disita

Halaman 96 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



eksekusi, tersurat dan tersirat dalam petitum poin 3. 6) halaman. 23
“sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 16768/ Tugu, seluas 67 M²,
Surat Ukur Nomor: 0067/Tugu/2012. Tanggal 23 Februari 2012. NB:
10.27.01.0915739. yang **terletak di Perumahan Mahkota
Cimanggis, Blok Raflessia Nomor: 27**, Kelurahan Tuqu, Kecamatan
Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat; adalah **sah dan berharga
milik PELAWAN VI (HERMAWAN TJAKRADIWIRA)**;

b. **Bahwa PELAWAN VI(HERMAWAN TJAKRADIWIRA)** telah
melakukan **PERBUA-TAN MELAWAN HUKUM (PMH)** tanpa hak telah
menggunakan Nomor Sertipikat, Nomor Induk Bidang (NIB) dan Nomor
Surat Ukur **SAMA DENGAN** letak objek tanah yang telah disita
eksekusi yang telah dilaksanakan dan diumumkan untuk umum
termasuk **PELAWAN IV(HERMAWAN TJAKRADIWIRA)** oleh Jurusita
Pengadilan Negeri Depok yaitu: yaitu;

i. Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 16768/ Tugu, seluas 67
M², Surat Ukur Nomor: 0067/Tugu/2012. Tanggal 23 Februari 2012.
NB: 10.27.01.0915739. Yang **terletak (tertera dalam Surat Ukur) di
Perumahan Nuansa Tugu Residence Blok Raflessia Nomor:27**
Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok Propinsi Jawa
Barat. **Pemegang Hak Atas Tanah, Atasnama DRS. H. BAMBANG
SLAMET RIYADI, M.M., sebagai TERLAWAN I dan Sebagai
Pemohon Eksekusi I**;

ii. Dengan batas-batas sebagai berikut : **Sebelah utara:** Jalan
Perumahan; **Sebelah Timur:** Tanah Siap Bangun (sekarang
Rumah) Blok Raflesia Nomor 26; **Sebelah Selatan:** rumah
penduduk; **Sebelah Barat:** Tanah Siap Bangun(sekarang Rumah)
Blok Raflesia Nomor 28;

c. Bahwa sebagaimana diatur Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah
Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran
Tanah: **“Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku
sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan
data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan
data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat
ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”**;

Halaman 97 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



d. Sehingga berdasarkan *Exceptio Dominii aquo* diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derdenverzet* yang diajukan PELAWAN VI(HERMAWAN TJAKRADIWIRA) dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*); atau setidaknya perlawanan ditolak;

8. **EXEPTIO PEREMTORIA (OBJEK PERLAWANAN/TANAH TELAH DILAKUKAN SITA EKSEKUSI DAN DIUMUMKAN UNTUK UMUM OLEH JURU SITA PN DEPOK)**

a. Bahwa PARA PELAWAN TERMASUK PELAWAN VI(HERMAWAN TJAKRADIWIRA) mendalilkan sebagaimana tertuang dalam surat perlawanan poin 7 halaman 11: sangat berkerberatan dan dirugikan dengan adanya Penetapan Eksekusi berdasarkan Putusan sebagaimana kemudian telah dilakukan peletakan Sita Eksekusi dan pencatatan sita, karena **kalaupun dilakukan sita maka sudah seharusnya yang dijadikan objek sita adalah aset-aset milik TURUT TERLAWAN I (PT. DUTA TUNAS MANDIRI) maupun TURUT TERLAWAN II(ZAKARIAH)** sebagai pihak yang dihukum di dalam Putusan, dan bukan dilakukan terhadap aset-aset yang nyata-nyata kepemilikan dan penguasaannya telah beralih kepada **PARA PELAWAN TERMASUK PELAWAN VI(HERMAWAN TJAKRADIWIRA)**;

b. Bahwa ***executorial beslag revindicatoir*** (sita eksekusi terhadap tanah-tanah pemegang hak atas tanah atasnama **TERLAWAN I**, dan tanah-tanah tersebut sebagai objek dalam perkara), *aquo idem ditto* **8. b vide 8.b. PELAWAN I**;

c. Bahwa **PELAWAN VI (HERMAWAN TJAKRADIWIRA)** tidak dapat menggunakan upaya perlawanan *derdenverzet* untuk mempertahankan *kepemilikan atas perolehan tanah dalam executorial beslag revindicatoir* (sita eksekusi terhadap tanah-tanah pemegang hak atas tanah atasnama **TERLAWAN I**, dan tanah-tanah tersebut sebagai objek dalam perkara) *idem ditto* **8. c vide 8.c. PELAWAN I**;

d. Bahwa sebagaimana tersurat dan tersirat dalam doktrin hukum acara perdata (pendapat ahli hukum acara perdata M.Yayah Harahap) *idem ditto* **8. d vide 5.d. PELAWAN I**;

Halaman 98 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



- e. Bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 198 Het Herziene Indonesisch Reglement: *idem ditto* 8. e *vide* 8.e. PELAWAN I;
- f. Bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 199 Het Herziene Indonesisch Reglement: *idem ditto* 8. f *vide* 8.f. PELAWAN I;
- g. Bahwa sebagaimana tersurat dan tersirat dalam doktrin hukum acara perdata (pendapat ahli hukum acara perdata Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H.): *idem ditto* 8. g *vide* 8.g. PELAWAN I;
- h. Sehingga berdasarkan *Exemptio Peremptoria* (Objek Perlawanan Telah Dilakukan Sita Eksekusi, dan Objek Tersebut Telah Diumumkan Untuk Umum) *aquo* diatas dan mempunyai kekuatan hukum mengikat untuk semua pihak, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan yang diajukan PELAWAN VI (HERMAWAN TJAKRADIWIRA) tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya tidaknya perlawanan ditolak;
9. PELAWAN VI (HERMAWAN TJAKRADIWIRA) SEBAGAI PEMBELI TIDAK BERTIKAD BAIK DAN PELAWAN TIDAK BENAR:

idem ditto 9 *vide* 9. PELAWAN I;

Sehingga berdasarkan Eksepsi Pelawan VI VI(HERMAWAN TJAKRADIWIRA) Sebagai Pembeli Tidak Etikad Baik dan Pelawan Tidak Benar sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan yang diajukan PELAWAN VI(HERMAWAN TJAKRADIWIRA) tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya tidaknya perlawanan ditolak dan menyatakan pelawan tidak benar;

- VII. PELAWAN VII Nama: GUGHI GUMIELAR, S.H.tanggal lahir, Jakarta 1 Februari 1984. Nomor KTP: 3175050102840001 Pekerjaan: Wirasta Alamat GG Sawi Rt 02/Rw.001, Pekayon, Pasar Rebo, Jakarta Timur;

DALAM EKSEPSI :Perlawanan *derdenverzet* terhadap penetapan *executorial beslag revindicatoir* (sita eksekusi tanah hak milik TERLAWAN I (BAMBANG SLAMET RIYADI) sebagai pemegang hak atas tanah dan dalam objek perkara perdata) dan DRAF/MEMORI MEDIASI dari para TERLAWAN kepada para

Halaman 99 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



PELAWAN pada Hari Jum'at Tanggal 27 September 2019, bagian yang tidak dapat terpisahkan dalam eksepsi ini sebagai berikut:

1. **EKSEPSI OBSCUUR LIBEL** (Tidak Ada Kesesuaian Dalam Pembayaran):
 - a. Bahwa **PELAWAN VII (GUGHI GUMIELAR)** telah mendalilkan pada poin 13.7) halaman 15 "**TELAH MELUNASI**", pernyataan *aquo* dapat dinyatakan **OBSCUUR LIBEL** (Tidak Ada Kesesuaian Dalam Pembayaran) dengan dalil pada poin yang sama, pembelian tanah *aquo* menggunakan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Nomor: **0001420180208000002** . Tanggal **26 Februari 2018** antara **PELAWAN VII (GUGHI GUMIELAR, S.H.)** dengan **TURUT TERLAWAN VII (PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Harmoni, Jalan Gajah Mada Nomor 1 Jakarta Pusat)**, dan KPR *aquo* belum dipasang Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan;
 - b. Bahwa "**TELAH MELUNASI**" *aquo* diatas **TANPA BUKTI PELUNASAN KPR** atau **TANPA BUKTI ROYA ATASNAMA PELAWAN VII (GUGHI GUMIELAR, S.H.) DARI TURUT TERLAWAN VII (BANK TABUNGAN NEGARA/BTN CABANG HARMONI-JAKARTA)**;
 - c. Bahwa sebagaimana diatur dalam kaedah hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 149/K/Sip/1975 tanggal 17 April 1975 *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI No.565 /K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1973 (Rangkuman Yurisprudensi MA.RI. II. Hukum Perdata dan Hukum Acara Perdata Tahun 1977) yang menyatakan bahwa terhadap **objek gugatan (perlawanan) yang tidak jelas, maka gugatan/perlawanan tidak dapat diterima**;
 - d. Sehingga berdasarkan **Obscure Libel Exptie aquo** diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan **derdenverzet** yang diajukan **PELAWAN VII (GUGHI GUMIELAR, S.H.)** dinyatakan tidak dapat diterima (**Niet Ontvankelijke verklaard**); atau setidaknya perlawanan ditolak;

Halaman 100 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



2. **EXEPTIO CHICANEUS PROCESS** (PERLAWANAN TIDAK DIDUKUNG PEMEGANG HAK ATAS TANAH BERUPA SERTIPIKAT TANAH):

- a. Bahwa **PELAWAN VII(GUGHI GUMIELAR, S.H)** mengajukan perlawanan hanya beralas **Akta Jual Beli (AJB) Nomor 77/2018 Tgl 27 Februari 2018** antara **PELAWAN VII (GUGHI GUMIELAR, S.H)** dengan **TURUT TERLAWAN I (PT.DUTA TUNAS MANDIRI)** dihadapan **TURUT TERLAWAN IV (HANARIAH, PPAT di Depok)**, sebagaimana tertera dalam posita surat perlawanan poin 3. 7) halaman 15;
- b. Bahwa Akta Jual Beli (AJB) *idem ditto 2. b vide 2b. PELAWAN I*
- c. Bahwa sebagaimana diatur dalam peralihan hak atas tanah *idem ditto 2.c. vide 2.c PELAWAN I*:
- d. Bahwa Akta Jual Beli (AJB) *aquo "BUKAN"* bukti kepemilikan hak atas tanah, *idem ditto 2. d vide 2.d. PELAWAN I*
- e. Bahwa dalil yang diajukan para **PELAWAN** termasuk **PELAWAN VII(GUGHI GUMIELAR, S.H)** sebagaimana tertera posita surat perlawanan *idem ditto 2. e vide 2.e PELAWAN I*;
- f. Sehingga berdasarkan *Exeptio Chicaneus Process aquo* diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derdenverzet* yang diajukan **PELAWAN VII(GUGHI GUMIELAR, S.H)** dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya tidaknya perlawanan ditolak;

3. **EXCEPTIO ERROR IN PERSONA** (PERLAWANAN TIDAK ADA HUBUNGAN HUKUM ANTAR PELAWAN VII(GUGHI GUMIELAR) DENGAN TERLAWAN I (BAMBANG SLAMET RIYADI) DAN KELIRU PIHAK YANG DILAWAN SEBAGAI TERLAWAN)

- a. Bahwa **PELAWAN VII(GUGHI GUMIELAR, S.H)** mengajukan perlawanan *Derdenvezethanya* beralas **Akta Jual Beli (AJB): idem ditto 3.a vide 3.a. PELAWAN I**
- b. Bahwa interpretasi hukum secara gramatikal perjanjian ayat 1) **Akta Jual Beli (AJB) aquo idem ditto 3. b vide 3.b. PELAWAN I**
- c. Bahwa sebagaimana tersurat dan tersirat dalam doktrin hukum acara perdata *aquo idem ditto 3. c vide 3.c. PELAWAN I*



d. Bahwa **PELAWAN VII (GUGHI GUMIELAR, S.H)** dengan **TERLAWAN I (BAMBANG SLAMET RIYADI)** tidak terdapat hubungan hukum dalam hal ini sebagai pembeli dengan penjual *aquo idem ditto* 3. d *vide* 3.d. **PELAWAN I**;

e. Sehingga berdasarkan *Exeption Error In Persona aquo* diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derdenverzet* yang diajukan **PELAWAN VII(GUGHI GUMIELAR, S.H)** dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya-tidaknya perlawanan ditolak;

4. PROCESSUELE EXCEPTIE (SURAT KUASA KHUSUS TIDAK SAH DAN CACAT HUKUM MATERIL - CACAT HUKUM FORMIL):

a. Bahwa **PELAWAN VII (GUGHI GUMIELAR, S.H)** telah memberikan **KUASA KHUSUS** kepada Niki Budiman, S.H.,L.LM., MC.Arb ; Erik Graha Pandapotan; S.H.,M.Kn; Wirawan Bayu Aji, S.H.,M.H.; Mochammad Hanza Ilma, S.H.,M.H; dan Arlis Budi Wibowo, S.H., para Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor "*WiNN Attorney at Law*" beralamat kantor di Sona Topas Tower Lantai 5A. Jalan Jenderal Sudirman Kav. 26 Jakarta, pada tanggal 10 Juni 2019, bahwa surat kuasa khusus *aquo* tidak menyebutkan: kompetensi relatif; identitas para terlawan dan turut terlawan; menyebutkan secara ringkas dan konkret pokok perkara perlawanan dan objek perlawanan tanah yang telah dilakukan eksekusi;

b. Bahwa Surat Kuasa Khusus *aquo*, dapat dinyatakan **TIDAK SAH**; *idem ditto* 4. b *vide* 4.b. **PELAWAN I**;

c. Bahwa Surat Kuasa Khusus *aquo* dapat dinyatakan **CACAT HUKUM MATERIL** : *idem ditto* 4. c *vide* 4.c. **PELAWAN I**;

d. Bahwa Surat Kuasa Khusus *aquo* dapat dinyatakan **CACAT HUKUM FORMIL**: *idem ditto* 4. d *vide* 4.d. **PELAWAN I**;

e. Sehingga berdasarkan Eksepsi Surat Kuasa Khusus Tidak Sah dan Cacat Hukum Materil serta Cacat Hukum Formil *aquo* diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derden-verzet* yang diajukan **PELAWAN VII (GUGHI GUMIELAR, S.H)** dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*); setidaknya-tidaknya perlawanan ditolak;



5. **EXEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM (PERLAWANAN KURANG PIHAK):**

- a. Bahwa **PELAWAN VII (GUGHI GUMIELAR, S.H)** dalam mengajukan surat perlawanan eksekusi orang/badan hukum yang ditarik kurang pihak sebagai **TERLAWAN** dan dinyatakan tidak lengkap :
- b. Bahwa **PT. TRIGONOMITRA ANUGRAH**, sebagai Pemohon Sita Eksekusi *Revindicatoir II*; *idem ditto* 5. b *vide* 5.b. **PELAWAN I**;
- c. Bahwa sebagaimana tersurat dan tersirat dalam doktrin hukum acara perdata atau pendapat ahli M.Yahya Harahap,SH: *idem ditto* 5. c *vide* 5.c. **PELAWAN I**;
- d. Bahwa sebagaimana diatur dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia: *idem ditto* 5. d *vide* 5.d. **PELAWAN I**;
- e. Sehingga berdasarkan **Exceptio Plurium Litis Consortium aquo diatas** sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derdenverzet* yang diajukan **PELAWAN VII (GUGHI GUMIELAR, S.H)**, dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) setidak tidaknya perlawanan ditolak;

6. **OBSCURE LIBEL EXPTIE (OBJEK TANAH DALAM POSITA DAN PETITUM DALAM PERLAWANAN TIDAK JELAS/ KABUR)**

- a. Bahwa **PELAWAN VII (GUGHI GUMIELAR, S.H)** mengajukan dalil-dalil perlawanan tidak memenuhi syarat formil antara lain tidak disebutkan batas batas objek perlawanan tanah yang telah dieksekusi sengketa, lokasi objek tanah **Mahkota Cimanggis** tanah berbeda dengan pemeriksaan setempat yang telah dieksekusi berdasarkan peta surat ukur dalam sertifikat hak milik atas pemegang hak atas tanah,maka dapat dinyatakan objek perlawanan tidak pasti (*eenduidelijken bepaalde conclusie*);
- b. Bahwa **PELAWAN VII (GUGHI GUMIELAR, S.H.)** mendalilkan pada **posita** poin 11 halaman 12 “...aset-aset terletak di **Perumahan Mahkota Cimanggis..**” dan dalam posita poin 13.7) pada halaman 15: “...yang terletak di **Perumahan Mahkota Cimanggis Blok Raflesia Nomor 33...**” dalam petitum poin 3. 7) halaman. 23 “sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 16774/ Tugu, seluas 88 M², Surat Ukur Nomor: 0073/Tugu/2012. Tanggal 23 Februari 2012. NB:

Halaman 103 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



10.27.01.0915745. yang terletak di **Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Raflessia Nomor: 33**, Kelurahan Tuqu, Kecamatan Clmanqqls, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat adalah sah dan berharga milik **PELAWAN VII (GUGHI GUMIELAR, S.H.)**”, menyatakan batal, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat Penetapan Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Depok Nomor No.14/Pen.Pdt/Sita.Eks/ 2018/PN. Dpk.Tanggal 17 Mei 2019;

- c. Bahwa **PELAWAN VII (GUGHI GUMIELAR, S.H.)**, dalam mendalilkan objek tanah *aquo* diatas tanpa menyebutkan batas-batas tanah *aquo*, sehingga dapat dinyatakan **Obscuur Libel**, sebagaimana diatur dalam kaedah hukum Yurisprudensi Makamah Agung Republik Indonesia Nomor.1159 K/ PDT/1983 tanggal 23 Oktober 1984 yang menyatakan **“gugatan (perlawanan) yang tidak menyebutkan batas-batas objek sengketa dinyatakan obscuur libel dan gugatan tidak dapat diterima”**;
- d. Bahwa objek perlawanan dalam posita dan petitum **PELAWAN VII (GUGHI GUMIELAR, S.H)** *aquo* diatas dapat dinyatakan **“OBSCUUR LIBEL”**(tidak jelas letak alamat tanah yang dimaksud atau letak bidang tanah dalam perlawanan terletak di **MAHKOTA CIMANGGIS** bahwa alamat *aquo* **TIDAK TERTERA/ TERTULIS** dalam tersurat dan tersirat dalam nomor sertipikat dan nomor surat ukur dalam dalil posita dan petitum perlawanan *aquo*. Bahwa alamat yang tertera dalam nomor sertipikat dan nomor surat ukur adalah terletak di **PERUMAHAN NUANSA TUGU RESIDENCE**).
- e. Bahwa sebagaimana diatur dalam kaedah hukum Yurisprudensi Makamah Agung Republik Indonesia Nomor 149/K/Sip/1975 tanggal 17 April 1975 *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI No.565 /K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus1973 (Rangkuman Yurisprudensi MA.RI. II. Hukum Perdata dan Hukum Acara Perdata Tahun 1977) yang menyatakan bahwa terhadap **objek gugatan (perlawanan) yang tidak jelas, maka gugatan/ perlawanan tidak dapat diterima**;
- f. Bahwa sebagaimana diatur dalam kaedah hukum Yurisprudensi Makamah Agung Republik Indonesia Nomor 582K/Sip/1973 Tanggal 9 Juli 1973 (Rangkuman Yurisprudensi MA.RI. II. Hukum Perdata dan Hukum Acara Perdata Tahun 1977) **“Petitum gugatan/perlawanan**

Halaman 104 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



meminta: "1)menetapkan hak penggugat atas tanah sengketa, 2) menghukum tergugat supaya berhenti melakukan tindakan apapun atas tanah tersebut. Namun hak apa yang dituntut penggugat tidak jelas, apakah penggugat ingin ditetapkan sebagai pemilik, pemegang jaminan atau penyewa. Begitu juga petitum berikutnya, tidak jelas tindakan apa yang dihentikan tergugat. Makamah Agung berpendapat, oleh karena petitum gugatan tidak jelas, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima.

- g. Sehingga berdasarkan *Obscure Libel Exptie aquo* diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derdenverzet* yang diajukan PELAWAN VII(GUGHI GUMIELAR, S.H) dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*); atau setidaknya perlawanan ditolak;

7. **EXCEPTIO DOMINII (OBJEK TANAH YANG DILAWAN BUKAN MILIK PELAWAN VII(GUGHI GUMIELAR) TETAPI PEMEGANG HAK ATAS TANAH ATASNAMA TERLAWAN I (DRS.H. BAMBANG SLAMET RIYADI)**

- a. Bahwa **PELAWAN VII (GUGHI GUMIELAR, S.H)** telah mengklaim objek tanah dengan nomor Sertipikat Hak Milik dan Nomor Surat Ukur **SAMA DENGAN** Objek Tanah yang telah disita eksekusi, tersurat dan tersirat dalam petitum poin 3.7) halaman. 23 "sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 16774/ Tugu, seluas 88 M², Surat Ukur Nomor: 0073/Tugu/2012. Tanggal 23 Februari 2012. NB: 10.27.01.0915745. yang terletak di **Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Raflessia Nomor: 33**, Kelurahan Tuqu, Kecamatan Cimanqqls, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat adalah sah dan berharga milik **PELAWAN VII (GUGHI GUMIELAR, S.H.);**
- b. Bahwa **PELAWAN VII (GUGHI GUMIELAR, S.H.)** telah melakukan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM (PMH)** tanpa hak telah menggunakan Nomor Sertipikat, Nomor Induk Bidang (NIB) dan Nomor Surat Ukur **SAMA DENGAN** letak objek tanah yang telah disita eksekusi yang telah dilaksanakan dan diumumkan untuk umum termasuk **PELAWAN VII (GUGHI GUMIELAR, S.H.)** oleh Jurusita Pengadilan Negeri Depok yaitu: yaitu;

Halaman 105 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



- i. Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 16774/ Tugu, seluas 88 M², Surat Ukur Nomor: 0073/Tugu/2012. Tanggal 23 Februari 2012. NB: 10.27.01.0915745. Yang **terletak (tertera dalam Surat Ukur) di Perumahan Nuansa Tugu Residence Blok Raflessia Nomor:33** Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok Propinsi Jawa Barat. **Pemegang Hak Atas Tanah, Atasnama DRS. H. BAMBANG SLAMET RIYADI, M.M. sebagai TERLAWAN I dan sebagai PEMOHON EKSEKUSI**;
- ii. **Dengan batas-batas sebagai berikut : Sebelah utara:** Tanah Siap Bangun (sekarang Rumah) Blok Raflesia Nomor 34; **Sebelah Timur:** Jalan Perumahan; **Sebelah Selatan:** Tanah Siap Bangun(sekarang Rumah) Blok Raflesia Nomor 32; **Sebelah Barat:** Jalan Perumahan;
- c. Bahwa sebagaimana diatur Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah: ***“Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”***;
- d. Sehingga berdasarkan *Exceptio Dominii aquo* diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derdenverzet* yang diajukan PELAWAN VII(GUGHI GUMIELAR, S.H.) dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*); atau setidaknya perlawanan dtolak;
8. **EXEPTIO PEREMTORIA (OBJEK PERLAWANAN/TANAH TELAH DILAKUKAN SITA EKSEKUSI DAN DIUMUMKAN UNTUK UMUM)**
 - a. Bahwa **PARA PELAWAN TERMASUK PELAWAN VII (GUGHI GUMIELAR, S.H.) mendalilkan sebagaimana tertuang dalam surat perlawanan poin 7 halaman 11:** sangat berkerberatan dan dirugikan dengan adanya Penetapan Eksekusi berdasarkan Putusan sebagaimana kemudian telah dilakukan peletakan Sita Eksekusi dan pencatatan sita, karena **kalaupun dilakukan sita maka sudah seharusnya yang dijadikan objek sita adalah aset-aset milik TURUT TERLAWAN I (PT. DUTA TUNAS MANDIRI)** maupun



TURUT TERLAWAN II (ZAKARIAH) sebagai pihak yang dihukum di dalam Putusan, dan bukan dilakukan terhadap asset-asset yang nyata-nyata kepemilikan dan penguasaannya telah beralih kepada **PARA PELAWAN**;

- b. Bahwa **executorial beslag revindicatoir** (sita eksekusi terhadap tanah-tanah pemegang hak atas tanah atasnama **TERLAWAN I**, dan tanah-tanah tersebut sebagai objek dalam perkara), *aquo idem ditto 8. b vide 8.b. PELAWAN I*;
- c. Bahwa **PELAWAN VII (GUGHI GUMIELAR, S.H.)** tidak dapat menggunakan upaya perlawanan *derdenverzet* untuk mempertahankan *kepemilikan atas perolehan tanah dalam executorial beslag revindicatoir* (sita eksekusi terhadap tanah-tanah pemegang hak atas tanah atasnama **TERLAWAN I (BAMBANG SLAMET RIYADI)**, dan tanah-tanah tersebut sebagai objek dalam perkara) *idem ditto 8. c vide 8.c. PELAWAN I*;
- d. Bahwa sebagaimana tersurat dan tersirat dalam doktrin hukum acara perdata (pendapat ahli hukum acara perdata M.Yayah Harahap) *idem ditto 8. d vide 5.d. PELAWAN I*;
- e. Bahwa sebagaimana diatur dalam **Pasal 198 Het Herziene Indonesisch Reglement: idem ditto 8. e vide 8.e. PELAWAN I**;
- f. Bahwa sebagaimana diatur dalam **Pasal 199 Het Herziene Indonesisch Reglement: idem ditto 8. f vide 8.f. PELAWAN I**;
- g. Bahwa sebagaimana tersurat dan tersirat dalam doktrin hukum acara perdata (pendapat ahli hukum acara perdata Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H.): *idem ditto 8. g vide 8.g. PELAWAN I*;
- h. Sehingga berdasarkan **Exeptio Peremptoria (Objek Perlawanan Telah Dilakukan Sita Eksekusi, dan Objek Tersebut Telah Diumumkan Untuk Umum)** *aquo* diatas dan mempunyai kekuatan hukum mengikat untuk semua pihak, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan yang diajukan **PELAWAN VII (GUGHI GUMIELAR, S.H.)**, tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya tidaknya perlawanan ditolak;

Halaman 107 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



9. PELAWAN VII (GUGHI GUMIELAR, S.H.) SEBAGAI PEMBELI TIDAK BERTIKAD BAIK DAN PELAWAN TIDAK BENAR:

idem ditto 9 vide 9. PELAWAN I;

Sehingga berdasarkan Eksepsi Pelawan VII (GUGHI GUMIELAR, S.H.) Sebagai Pembeli Tidak Etikad Baik dan Pelawan Tidak Benar sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan yang diajukan PELAWAN VII (GUGHI GUMIELAR, S.H.) tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya tidaknya perlawanan ditolak dan menyatakan pelawan tidak benar;

VIII. PELAWAN VIII, Nama : ABI DWI PRAMONO, tanggal lahir, Jakarta, 9 Juni 1989 Nomor KTP: 3271020906890002. Pekerjaan: Karyawan swasta. Alamat: Tamansari Persada RT 005/RW 015, Cibadak Tanah Sereal, Bogor, Jawa Barat;

DALAM EKSEPSI : perlawanan *derdenverzet* terhadap penetapan *executorial beslag revindicatoir* (sita eksekusi tanah hak milik TERLAWAN II; III; IV (DUDIT DHARMAWAN; SETIAWAN; M. ARIEF RACHMAN) sebagai pemegang hak atas tanah dan dalam objek perkara perdata) dan DRAF/MEMORI MEDIASI dari para TERLAWAN kepada para PELAWAN pada Hari Jum'at Tanggal 27 September 2019, bagian yang tidak dapat terpisahkan dalam eksepsi ini sebagai berikut:

- 1. EKSEPSI OBSCUUR LIBEL (Tidak Ada Kesesuaian Dalam Pembayaran):**
 - a. Bahwa PELAWAN VIII (ABI DWI PRAMONO) telah mendalilkan pada poin 13.8) halaman 15 "TELAH MELUNASI", pernyataan *aquo* dapat dinyatakan **OBSCUUR LIBEL (Tidak Ada Kesesuaian Dalam Pembayaran)** dengan dalil pada poin yang sama, pembelian tanah *aquo* menggunakan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Nomor: 0001420151116000004 tanggal 25 November 2015 antara PELAWAN VIII (ABI DWI PRAMONO) dengan TURUT TERLAWAN VII (PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Harmoni, Jalan Gajah Mada Nomor 1 Jakarta Pusat), dan KPR *aquo* belum dipasang Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) sebagaimana diatur

Halaman 108 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan;

b. Bahwa **“TELAH MELUNASI”** *aquo* diatas **TANPA BUKTI PELUNASAN KPR** atau **TANPA BUKTI ROYA ATASNAMA PELAWAN VIII (ABI DWI PRAMONO) DARI TURUT TERLAWAN VII (BANK TABUNGAN NEGARA/BTN CABANG HARMONI-JAKARTA);**

c. Bahwa sebagaimana diatur dalam kaedah hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 149/K/Sip/1975 tanggal 17 April 1975 *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI No.565 /K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1973 (Rangkuman Yurisprudensi MA.RI. II. Hukum Perdata dan Hukum Acara Perdata Tahun 1977) yang menyatakan bahwa terhadap **objek gugatan (perlawanan) yang tidak jelas, maka gugatan/perlawanan tidak dapat diterima;**

d. Sehingga berdasarkan **Obscure Libel Exptie** *aquo* diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan **derdenverzet** yang diajukan PELAWAN VIII (ABI DWI PRAMONO) dinyatakan tidak dapat diterima (**Niet Ontvankelijke verklaard**) atau setidaknya perlawanan ditolak;

2. **EXEPTIO CHICANEUS PROCESS (PERLAWANAN TIDAK DIDUKUNG PEMEGANG HAK ATAS TANAH BERUPA SERTIPIKAT TANAH):**

a. Bahwa PELAWAN VIII (ABI DWI PRAMONO) mengajukan perlawanan hanya beralas **Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) Nomor 16 tanggal 25 November 2015 antara PELAWAN VIII (ABI DWI PRAMONO) dengan TURUT TERLAWAN I (PT.DUTA TUNAS MANDIRI) dihadapan TURUT dihadapan TURUT TERLAWAN V (SISWADJI, NOTARIS DI JAKARTA),** sebagaimana tertera dalam posita surat perlawanan poin 3. 8) halaman 15

b. Bahwa **Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) idem ditto 2. b vide 2b. PELAWAN I**

c. Bahwa sebagaimana diatur dalam peralihan hak atas tanah **idem ditto 2.c. vide 2.c PELAWAN I:**

d. Bahwa **Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) aquo “BUKAN” bukti kepemilikan hak atas tanah, idem ditto 2. d vide 2.d.**

Halaman 109 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



PELAWAN I

e. Bahwa dalil yang diajukan para PELAWAN termasuk PELAWAN VIII (ABI DWI PRAMONO) sebagaimana tertera posita surat perlawanan *idem ditto* 2. e *vide* 2.e PELAWAN I;

f. Sehingga berdasarkan *Exemptio Chicaneus Process aquo* diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derdenverzet* yang diajukan PELAWAN VIII (ABI DWI PRAMONO) dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya tidaknya perlawanan ditolak;

3. EXCEPTIO ERROR IN PERSONA (PERLAWANAN TIDAK ADA HUBUNGAN HUKUM ANTAR PELAWAN VIII(ABI DWI PRAMONO) DENGAN TERLAWAN I DAN KELIRU PIHAK YANG DILAWAN SEBAGAI TERLAWAN I)

a. Bahwa PELAWAN VIII (ABI DWI PRAMONO) mengajukan perlawananan *Derdenvezethanya* beralas **Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB)** *idem ditto* 3.a *vide* 3.a. PELAWAN I

b. Bahwa interpretasi hukum secara gramatikal perjanjian ayat 1) **Akta Jual Beli (AJB)** *aquo idem ditto* 3. b *vide* 3.b. PELAWAN I

c. Bahwa sebagaimana tersurat dan tersirat dalam doktrin hukum acara perdata *aquo idem ditto* 3. c *vide* 3.c. PELAWAN I

d. Bahwa PELAWAN VIII (ABI DWI PRAMONO) dengan TERLAWAN II;III;IV (DUDIT DHARMAWAN; SETIAWAN; M. ARIEF RACHMAN) tidak terdapat hubungan hukum dalam hal ini sebagai pembeli dengan penjual *aquo idem ditto* 3. d *vide* 3.d. PELAWAN I;

e. Sehingga berdasarkan *Exemptio Error In Persona aquo* diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derdenverzet* yang diajukan PELAWAN VIII (ABI DWI PRAMONO) dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya-tidaknya perlawanan ditolak;

4. PROCESSUELE EXCEPTIE (SURAT KUASA KHUSUS TIDAK SAH DAN CACAT HUKUM MATERIL - CACAT HUKUM FORMIL):

a. Bahwa PELAWAN VIII (ABI DWI PRAMONO) telah memberikan **KUASA KHUSUS** kepada Niki Budiman, S.H.,L.LM., MC.Arb ; Erik Graha Pandapotan; S.H.,M.Kn; Wirawan Bayu Aji, S.H.,M.H.;
Halaman 110 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



Mochammad Hanza Ilma, S.H.,M.H; dan Arlis Budi Wibowo, S.H., para Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor “WiNN Attorney at Law” beralamat kantor di Sona Topas Tower Lantai 5A. Jalan Jenderal Sudirman Kav. 26 Jakarta, pada tanggal 10 Juni 2019, bahwa surat kuasa khusus *aquo* tidak menyebutkan: kompetensi relatif; identitas para terlawan dan turut terlawan; menyebutkan secara ringkas dan konkret pokok perkara perlawanan dan objek perlawanan tanah yang telah dilakukan eksekusi;

- b. Bahwa Surat Kuasa Khusus *aquo*, dapat dinyatakan TIDAK SAH; *idem ditto* 4. b *vide* 4.b. PELAWAN I;
- c. Bahwa Surat Kuasa Khusus *aquo* dapat dinyatakan CACAT HUKUM MATERIL : *idem ditto* 4. c *vide* 4.c. PELAWAN I;
- d. Bahwa Surat Kuasa Khusus *aquo* dapat dinyatakan CACAT HUKUM FORMIL: *idem ditto* 4. d *vide* 4.d. PELAWAN I;
- e. Sehingga berdasarkan Eksepsi Surat Kuasa Khusus Tidak Sah dan Cacat Hukum Materil serta Cacat Hukum Formil *aquo* diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derden-verzet* yang diajukan PELAWAN VIII (ABI DWI PRAMONO), dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*); setidaknya-tidaknya perlawanan ditolak;

5. EXEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM (PERLAWANAN KURANG PIHAK):

- a. Bahwa PELAWAN VIII (ABI DWI PRAMONO) dalam mengajukan surat perlawanan eksekusi orang/badan hukum yang ditarik kurang pihak sebagai TERLAWAN dan dinyatakan tidak lengkap :
- b. Bahwa PT. TRIGONOMITRA ANUGRAH, sebagai Pemohon Sita Eksekusi *Revindicatoir II*; *idem ditto* 5. b *vide* 5.b. PELAWAN I;
- c. Bahwa sebagaimana tersurat dan tersirat dalam doktrin hukum acara perdata atau pendapat ahli M.Yahya Harahap,SH: *idem ditto* 5. c *vide* 5.c. PELAWAN I;
- d. Bahwa sebagaimana diatur dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia: *idem ditto* 5. d *vide* 5.d. PELAWAN I;
- e. Sehingga berdasarkan *Exceptio Plurium Litis Consortium aquo* diatas sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat

Halaman 111 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



menyatakan perlawanan *derdenverzet* yang diajukan PELAWAN VIII (ABI DWI PRAMONO) dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) setidak tidaknya perlawanan ditolak;

6. **OBSCURE LIBEL EXPTIE** (OBJEK TANAH DALAM POSITA DAN PETITUM DALAM PERLAWANAN TIDAK JELAS/ KABUR)

- a. Bahwa PELAWAN VIII (ABI DWI PRAMONO) mengajukan dalil-dalil perlawanan tidak memenuhi syarat formil antara lain tidak disebutkan batas batas objek perlawanan tanah yang telah dieksekusi sengketa, lokasi objek tanah **Mahkota Cimanggis** tanah berbeda dengan pemeriksaan setempat yang telah dieksekusi berdasarkan peta surat ukur dalam sertifikat hak milik atas pemegang hak atas tanah, maka dapat dinyatakan objek perlawanan tidak pasti (*geenduidelijken bepaalde conclusie*);
- b. Bahwa PELAWAN VIII (ABI DWI PRAMONO) mendalilkan pada posita poin 11 halaman 12 “...aset-aset terletak di **Perumahan Mahkota Cimanggis..**” dan dalam posita poin 13.8) pada halaman 15: “...yang terletak di **Perumahan Mahkota Cimanggis Blok Orchid Nomor: 09** dalam petitum poin 3. 8) halaman. 23 “**sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 16700/ Tugu, seluas 84 M², Surat Ukur Nomor: 0079/Tugu/2012. Tanggal 23 Februari 2012. NB: 10.27.01.0915751 yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Orchid Nomor: 09, Kelurahan Tuqu, Kecamatan Clnanqqis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat adalah sah dan berharga milik PELAWAN VIII (ABI DWI PRAMONO)**” menyatakan batal, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat Penetapan Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Depok Nomor No.14/Pen.Pdt/Sita.Eks/2018/PN. Dpk.Tanggal 17 Mei 2019;
- c. Bahwa PELAWAN VIII (ABI DWI PRAMONO) dalam mendalilkan objek tanah *aquo* diatas tanpa menyebutkan batas-batas tanah *aquo*, sehingga dapat dinyatakan *Obscuur Libel*, sebagaimana diatur dalam kaedah hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor.1159 K/ PDT/1983 tanggal 23 Oktober 1984 yang menyatakan “**gugatan (perlawanan) yang tidak menyebutkan batas-batas objek sengketa dinyatakan obscuur libel dan gugatan tidak dapat diterima**”;

Halaman 112 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



- d. Bahwa objek perlawanan dalam posita dan petitum **PELAWAN VIII (ABI DWI PRAMONO)** *aquo* diatas dapat dinyatakan "**OBSCUUR LIBEL**"(tidak jelas letak alamat tanah yang dimaksud atau letak bidang tanah dalam perlawanan terletak di **MAHKOTA CIMANGGIS** bahwa alamat *aquo* **TIDAK TERTERA/ TERTULIS** dalam tersurat dan tersirat dalam nomor sertifikat dan nomor surat ukur dalam dalil posita dan petitum perlawanan *aquo*. Bahwa alamat yang tertera dalam nomor sertifikat dan nomor surat ukur adalah terletak di **PERUMAHAN NUANSA TUGU RESIDENCE**;
- e. Bahwa sebagaimana diatur dalam kaedah hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 149/K/Sip/1975 tanggal 17 April 1975 *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI No.565 /K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1973 (Rangkuman Yurisprudensi MA.RI. II. Hukum Perdata dan Hukum Acara Perdata Tahun 1977) yang menyatakan bahwa terhadap **objek gugatan (perlawanan) yang tidak jelas, maka gugatan/ perlawanan tidak dapat diterima**;
- f. Bahwa sebagaimana diatur dalam kaedah hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 582K/Sip/1973 Tanggal 9 Juli 1973 (Rangkuman Yurisprudensi MA.RI. II. Hukum Perdata dan Hukum Acara Perdata Tahun 1977) "**Petitum gugatan/perlawanan meminta:**"1)menetapkan hak penggugat atas tanah sengketa, 2) menghukum tergugat supaya berhenti melakukan tindakan apapun atas tanah tersebut. Namun hak apa yang dituntut penggugat tidak jelas, apakah penggugat ingin ditetapkan sebagai pemilik, pemegang jaminan atau penyewa. Begitu juga petitum berikutnya, tidak jelas tindakan apa yang dihentikan tergugat. Mahkamah Agung berpendapat, oleh karena petitum gugatan tidak jelas, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima.
- g. Sehingga berdasarkan **Obscure Libel Exptie aquo** diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan **derdenverzet** yang diajukan PELAWAN VIII (ABI DWI PRAMONO) dinyatakan tidak dapat diterima (**Niet Ontvankelijke verklaard**) atau setidaknya-tidaknya perlawanan ditolak;



7. EXCEPTIO DOMINII (OBJEK TANAH YANG DILAWAN BUKAN MILIK PELAWAN VIII (ABI DWI PRAMONO) TETAPI PEMEGANG HAK ATAS TANAH ATASNAMA TERLAWAN II;III;IV)

- a. Bahwa **PELAWAN VIII (ABI DWI PRAMONO)** telah mengklaim objek tanah dengan nomor Sertipikat Hak Milik dan Nomor Surat Ukur **SAMA DENGAN** Objek Tanah yang telah disita eksekusi, tersurat dan tersirat petitum poin 3. 8) halaman. 23 “sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 16700/ Tugu, seluas 84 M², Surat Ukur Nomor: 0079/Tugu/2012. Tanggal 23 Februari 2012. NB: 10.27.01.0915751 yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Orchid Nomor: 09, Kelurahan Tuqu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat adalah sah dan berharga milik **PELAWAN VIII (ABI DWI PRAMONO)**;
- b. Bahwa **PELAWAN VIII (ABI DWI PRAMONO)** telah melakukan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM (PMH)** tanpa hak telah menggunakan Nomor Sertipikat, Nomor Induk Bidang (NIB) dan Nomor Surat Ukur **SAMA DENGAN** letak objek tanah yang telah disita eksekusi yang telah dilaksanakan dan diumumkan untuk umum termasuk **PELAWAN VIII (ABI DWI PRAMONO)** oleh Jurusita Pengadilan Negeri Depok yaitu: yaitu;
- i. Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 16700/ Tugu, seluas 84 M², Surat Ukur Nomor: 0079/Tugu/2012. Tanggal 23 Februari 2012. NB: 10.27.01.0915751. Yang terletak (**tertera dalam Surat Ukur**) di **Perumahan Nuansa Tugu Residence Blok Orchid Nomor:09** Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok Propinsi Jawa Barat. Pemegang Hak Atas Tanah, Atasnama **DUDIT DHARMAWAN, SETIAWAN, M. ARIEF RACHMAN., sebagai TERLAWAN II; TERLAWAN III; TERLAWAN IV dan PEMOHON SITA EKSEKUSI III ; PEMOHON SITA EKSEKUSI IV; PEMOHON SITA EKSEKUSI V;**
- ii. Dengan batas-batas sebagai berikut : **Sebelah utara:** Jalan Perumahan; **Sebelah Timur:** Tanah Siap Bangun(sekarang Rumah) Blok Orchid Nomor 10 **Sebelah Selatan:** Tanah Siap Bangun (sekarang Rumah) Blok Orchid Nomor 16; **Sebelah Barat:** Tanah Siap Bangun (sekarang Rumah) Blok Orchid Nomor 8;



c. Bahwa sebagaimana diatur Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah: ***“Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”***;

d. Sehingga berdasarkan *Exceptio Dominii aquo* diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derdenverzet* yang diajukan PELAWAN VIII (ABI DWI PRAMONO) dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*); atau setidaknya-tidaknya perlawanan ditolak;

8. EXEPTIO PEREMTORIA (OBJEK PERLAWANAN/TANAH TELAH DILAKUKAN SITA EKSEKUSI DAN DIUMUMKAN UNTUK UMUM)

a. Bahwa **PARA PELAWAN TERMASUK PELAWAN VIII (ABI DWI PRAMONO)** mendalilkan sebagaimana tertuang dalam surat perlawanan poin 7 halaman 11: sangat berkerberatan dan dirugikan dengan adanya Penetapan Eksekusi berdasarkan Putusan sebagaimana kemudian telah dilakukan peletakan Sita Eksekusi dan pencatatan sita, karena **kalaupun dilakukan sita maka sudah seharusnya yang dijadikan objek sita adalah aset-aset milik TURUT TERLAWAN I (PT. DUTA TUNAS MANDIRI) maupun TURUT TERLAWAN II (ZAKARIAH)** sebagai pihak yang dihukum di dalam Putusan, dan bukan dilakukan terhadap aset-aset yang nyata-nyata kepemilikan dan penguasaannya telah beralih kepada **PARA PELAWAN**;

b. Bahwa ***executorial beslag revindicatoir***(sita eksekusi terhadap tanah-tanah pemegang hak atas tanah atasnama **TERLAWAN II;III;IV**, dan tanah-tanah tersebut sebagai objek dalam perkara),*aquo idem ditto* **8. b vide 8.b. PELAWAN I**;

c. Bahwa **PELAWAN VIII (ABI DWI PRAMONO)** tidak dapat menggunakan upaya perlawanan *derdenverzet* untuk mempertahankan *kepemilikan atas perolehan tanah dalam executorial beslag revindicatoir* (sita eksekusi terhadap tanah-tanah pemegang hak atas tanah atasnama **TERLAWAN II;III;IV**, dan tanah-tanah Halaman 115 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.PIw/2019/PN Dpk



tersebut sebagai objek dalam perkara) *idem ditto* 8. c *vide* 8.c.

PELAWAN I;

- d. Bahwa sebagaimana tersurat dan tersirat dalam doktrin hukum acara perdata (pendapat ahli hukum acara perdata M.Yayah Harahap) *idem ditto* 8. d *vide* 5.d. **PELAWAN I;**
- e. Bahwa sebagaimana diatur dalam **Pasal 198 Het Herziene Indonesisch Reglement: *idem ditto* 8. e *vide* 8.e. PELAWAN I;**
- f. Bahwa sebagaimana diatur dalam **Pasal 199 Het Herziene Indonesisch Reglement: *idem ditto* 8. f *vide* 8.f. PELAWAN I;**
- g. Bahwa sebagaimana tersurat dan tersirat dalam doktrin hukum acara perdata (pendapat ahli hukum acara perdata Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H.); *idem ditto* 8. g *vide* 8.g. **PELAWAN I;**
- h. Sehingga berdasarkan *Exemptio Peremptoria* (Objek Perlawanan Telah Dilakukan Sita Eksekusi, dan Objek Tersebut Telah Diumumkan Untuk Umum) *aquo* diatas dan mempunyai kekuatan hukum mengikat untuk semua pihak, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan yang diajukan **PELAWAN VIII (ABI DWI PRAMONO)** tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya tidaknya perlawanan ditolak;
- 9. PELAWAN VIII (ABI DWI PRAMONO) SEBAGAI PEMBELI TIDAK BERTIKAD BAIK DAN PELAWAN TIDAK BENAR:**

idem ditto 9 *vide* 9. **PELAWAN I;**

Sehingga berdasarkan Eksepsi **PELAWAN VIII (ABI DWI PRAMONO)** Sebagai Pembeli Tidak Etikad Baik dan Pelawan Tidak Benar sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan yang diajukan **PELAWAN VIII (ABI DWI PRAMONO)** tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya tidaknya perlawanan ditolak dan menyatakan pelawan tidak benar;

- IX. PELAWAN IX, Nama: IMAN SULAIMAN** tanggal lahir, Lampung, 10 Mei 1983 Nomor KTP: 3174011005830012 .Pekerjaan: Karyawan swasta Alamat: Jl. Tubagus Ismail Dalam Nomor 21-E/153/B Rt.005 Rw 007, Sekeloa, Coblong. Bandung, Jawa Barat;

Halaman 116 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



DALAM EKSEPSI : perlawanan *derdenverzet* terhadap penetapan *executorial beslag revindictoir* (sita eksekusi tanah hak milik TERLAWAN II;III;IV (DUDIT DHARMAWAN; SETIAWAN; M. ARIEF RACHMAN) sebagai pemegang hak atas tanah dan dalam objek perkara perdata) dan DRAF/MEMORI MEDIASI dari para TERLAWAN kepada para PELAWAN pada Hari Jum'at Tanggal 27 Septemperi 2019, bagian yang tidak dapat terpisahkan dalam eksepsi ini sebagai berikut:

1. **EKSEPSI OBSCUUR LIBEL** (Tidak Ada Kesesuaian Dalam Pembayaran):
 - a. Bahwa PELAWAN IX (IMAN SULAIMAN) telah mendalilkan dalam posita pada poin 13.9) halaman 15 **"TELAH MELUNASI." OBSCUUR LIBEL (TIDAK ADA KESESUAIAN)** dengan dalil dalam posita pada poin yang sama halaman 16: pembelian tanah *aquo* menggunakan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Nomor Aplikasi Kredit : 001420150903000005 tanggal 22 September 2015 antara PELAWAN IX (IMAN SULAIMAN) dengan TURUT TERLAWAN VII (PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Harmoni, Jalan Gajah Mada Nomor 1 Jakarta Pusat), dan KPR *aquo* belum dipasang Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan;
 - b. Bahwa **"TELAH MELUNASI"** *aquo* diatas **TANPA BUKTI PELUNASAN KPR** atau **TANPA BUKTI ROYA ATAS NAMA PELAWAN IX (IMAN SULAIMAN) DARI TURUT TERLAWAN VII (BANK TABUNGAN NEGARA/BTN CABANG HARMONI-JAKARTA);**
 - c. Bahwa sebagaimana diatur dalam kaedah hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 149/K/Sip/1975 tanggal 17 April 1975 *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI No.565 /K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1973 (Rangkuman Yurisprudensi MA.RI. II. Hukum Perdata dan Hukum Acara Perdata Tahun 1977) yang menyatakan bahwa terhadap **objek gugatan (perlawanan) yang tidak jelas, maka gugatan/perlawanan tidak dapat diterima;**
 - d. Sehingga berdasarkan **Obscure Libel Exptie aquo** diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derdenverzet* yang diajukan PELAWAN IX

Halaman 117 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



(IMAN SULAIMAN), dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya tidaknya perlawanan ditolak;

2. EXEPTIO CHICANEUS PROCESS (PERLAWANAN TIDAK DIDUKUNG PEMEGANG HAK ATAS TANAH BERUPA SERTIPIKAT TANAH):

- a. Bahwa PELAWAN IX (IMAN SULAIMAN), telah mengajukan perlawanan *derdenverzet* hanya beralas Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) Nomor 13 tanggal 22 September 2015 antara PELAWAN IX (IMAN SULAIMAN), dengan TURUT TERLAWAN I (PT. DUTA TUNAS MANDIRI) dihadapan TURUT dihadapan TURUT TERLAWAN V (SISWADJI, NOTARIS DI JAKARTA), sebagaimana tertera dalam posita surat perlawanan poin 3. 9) halaman 15;
- b. Bahwa Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) *idem ditto 2. b vide 2b. PELAWAN I*
- c. Bahwa sebagaimana diatur dalam peralihan hak atas tanah *idem ditto 2.c. vide 2.c PELAWAN I*;
- d. Bahwa Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) *aquo* "BUKAN" bukti kepemilikan hak atas tanah, *idem ditto 2. d vide 2.d. PELAWAN I*;
- e. Bahwa dalil yang diajukan para PELAWAN termasuk PELAWAN IX (IMAN SULAIMAN), sebagaimana tertera posita surat perlawanan *idem ditto 2. e vide 2.e PELAWAN I*;
- f. Sehingga berdasarkan *Exeptio Chicaneus Process aquo* diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derdenverzet* yang diajukan PELAWAN IX (IMAN SULAIMAN), dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya tidaknya perlawanan ditolak;

3. EXCEPTIO ERROR IN PERSONA (PERLAWANAN TIDAK ADA HUBUNGAN HUKUM ANTAR PELAWAN IX (IMAN SULAIMAN), DENGAN (DUDIT DHARMAWAN; SETIAWAN; M. ARIEF RACHMAN DAN KELIRU PIHAK YANG DILAWAN SEBAGAI TERLAWAN)

- a. Bahwa PELAWAN IX (IMAN SULAIMAN), mengajukan perlawanan *Derdenverzet* hanya beralas Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) *idem ditto 3.a vide 3.a. PELAWAN I*;

Halaman 118 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



- b. Bahwa interpretasi hukum secara gramatikal perjanjian ayat 1) **Akta Jual Beli (AJB)** *aquo idem ditto 3. b vide 3.b. PELAWAN I*
- c. Bahwa sebagaimana tersurat dan tersirat dalam doktrin hukum acara perdata *aquo idem ditto 3. c vide 3.c. PELAWAN I*
- d. Bahwa **PELAWAN IX (IMAN SULAIMAN)**, dengan (**DUDIT DHARMAWAN; SETIAWAN; M.ARIEF RACHMAN**) tidak terdapat hubungan hukum dalam hal ini sebagai pembeli dengan penjual *aquo idem ditto 3.d vide 3.d. PELAWAN I*;
- e. Sehingga berdasarkan *Exemptio Error In Persona aquo* diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derdenverzet* yang diajukan **PELAWAN IX (IMAN SULAIMAN)**, dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya perlawanan ditolak;
- 4. PROCESSUELE EXCEPTIE (SURAT KUASA KHUSUS TIDAK SAH DAN CACAT HUKUM MATERIL - CACAT HUKUM FORMIL):**
- a. Bahwa **PELAWAN IX (IMAN SULAIMAN)**, telah memberikan **KUASA KHUSUS** kepada Niki Budiman, S.H.,LLM., MC.Arb ; Erik Graha Pandapotan; S.H.,M.Kn; Wirawan Bayu Aji, S.H.,M.H.; Mochammad Hanza Ilma, S.H.,M.H; dan Arlis Budi Wibowo, S.H., para Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor "*WiNN Attorney at Law*" beralamat kantor di Sona Topas Tower Lantai 5A. Jalan Jenderal Sudirman Kav. 26 Jakarta, pada tanggal 10 Juni 2019, bahwa surat kuasa khusus *aquo* tidak menyebutkan: kompetensi relatif; identitas para terlawan dan turut terlawan; menyebutkan secara ringkas dan konkret pokok perkara perlawanan dan objek perlawanan tanah yang telah dilakukan eksekusi;
- b. Bahwa Surat Kuasa Khusus *aquo*, dapat dinyatakan TIDAK SAH; *idem ditto 4. b vide 4.b. PELAWAN I*;
- c. Bahwa Surat Kuasa Khusus *aquo* dapat dinyatakan CACAT HUKUM MATERIL : *idem ditto 4. c vide 4.c. PELAWAN I*;
- d. Bahwa Surat Kuasa Khusus *aquo* dapat dinyatakan CACAT HUKUM FORMIL: *idem ditto 4. d vide 4.d. PELAWAN I*;
- e. Sehingga berdasarkan Eksepsi Surat Kuasa Khusus Tidak Sah dan Cacat Hukum Materil serta Cacat Hukum Formil *aquo* diatas,
- Halaman 119 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.PIw/2019/PN Dpk



sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derden-verzet* yang diajukan PELAWAN IX (IMAN SULAIMAN), dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*); setidak-tidaknya perlawanan ditolak;

5. **EXEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM (PERLAWANAN KURANG PIHAK):**

- a. Bahwa PELAWAN IX (IMAN SULAIMAN), dalam mengajukan surat perlawanan eksekusi orang/badan hukum yang ditarik kurang pihak sebagai TERLAWAN dan dinyatakan tidak lengkap :
- b. Bahwa PT. TRIGONOMITRA ANUGRAH, sebagai Pemohon Sita Eksekusi *Revindicatoir II*; *idem ditto* 5. b *vide* 5.b. PELAWAN I;
- c. Bahwa sebagaimana tersurat dan tersirat dalam doktrin hukum acara perdata atau pendapat ahli M.Yahya Harahap,SH: *idem ditto* 5. c *vide* 5.c. PELAWAN I;
- d. Bahwa sebagaimana diatur dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia: *idem ditto* 5. d *vide* 5.d. PELAWAN I;
- e. Sehingga berdasarkan *Exceptio Plurium Litis Consortium aquo diatas sepatutnya* Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derdenverzet* yang diajukan PELAWAN IX (IMAN SULAIMAN), dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) setidak tidaknya perlawanan ditolak;

6. **OBSCURE LIBEL EXPTIE (OBJEK TANAH DALAM POSITA DAN PETITUM DALAM PERLAWANAN TIDAK JELAS/ KABUR)**

- a. Bahwa PELAWAN IX (IMAN SULAIMAN), mengajukan dalil-dalil perlawanan tidak memenuhi syarat formil antara lain tidak disebutkan batas batas objek perlawanan tanah yang telah dieksekusi sengketa, lokasi objek tanah **Mahkota Cimanggis** tanah berbeda dengan pemeriksaan setempat yang telah dieksekusi berdasarkan peta surat ukur dalam sertifikat hak milik atas pemegang hak atas tanah,maka dapat dinyatakan objek perlawanan tidak pasti (*eenduidelijken bepaalde conclusie*);
- b. Bahwa PELAWAN IX (IMAN SULAIMAN), mendalilkan dalam posita poin 11 halaman 12 “...aset-aset terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis..” dan dalam posita poin 13.9) pada halaman 15: “...yang Halaman 120 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis Blok Orchid Nomor: 11 dalam petitum poin 3. 9) halaman. 24: "Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 16702/ Tugu, seluas 84 M², Surat Ukur Nomor: 0081/Tugu/2012. Tanggal 23 Februari 2012. NB: 10.27.01.0915753 yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Orchid Nomor: 11, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat adalah sah dan berharga milik PELAWAN IX (IMAN SULAIMAN)" menyatakan batal, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat Penetapan Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Depok Nomor No.14/Pen.Pdt/Sita.Eks/ 2018/PN. Dpk.Tanggal 17 Mei 2019;

- c. **Bahwa PELAWAN IX (IMAN SULAIMAN), dalam mendalilkan objek tanah *aquo* diatas tanpa menyebutkan batas-batas tanah *aquo*, sehingga dapat dinyatakan *Obscuur Libel*, sebagaimana diatur dalam kaedah hukum Yurisprudensi Makamah Agung Republik Indonesia Nomor.1159 K/ PDT/1983 tanggal 23 Oktober 1984 yang menyatakan "gugatan (perlawanan) yang tidak menyebutkan batas-batas objek sengketa dinyatakan obscuur libel dan gugatan tidak dapat diterima";**
- d. **Bahwa objek perlawanan dalam posita dan petitum PELAWAN IX (IMAN SULAIMAN), *aquo* diatas dapat dinyatakan "OBSCUUR LIBEL"(tidak jelas letak alamat tanah yang dimaksud atau letak bidang tanah dalam perlawanan terletak di MAHKOTA CIMANGGIS bahwa alamat *aquo* TIDAK TERTERA/ TERTULIS dalam tersurat dan tersirat dalam nomor sertipikat dan nomor surat ukur dalam dalil posita dan petitum perlawanan *aquo*. Bahwa alamat yang tertera dalam nomor sertipikat dan nomor surat ukur adalah terletak di PERUMAHAN NUANSA TUGU RESIDENCE;**
- e. **Bahwa sebagaimana diatur dalam kaedah hukum Yurisprudensi Makamah Agung Republik Indonesia Nomor 149/K/Sip/1975 tanggal 17 April 1975 *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI No.565 /K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1973 (Rangkuman Yurisprudensi MA.RI. II. Hukum Perdata dan Hukum Acara Perdata Tahun 1977) yang menyatakan bahwa terhadap *objek gugatan (perlawanan) yang tidak jelas, maka gugatan/ perlawanan tidak dapat diterima;***

Halaman 121 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



- f. Bahwa sebagaimana diatur dalam kaedah hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 582K/Sip/1973 Tanggal 9 Juli 1973 (Rangkuman Yurisprudensi MA.RI. II. Hukum Perdata dan Hukum Acara Perdata Tahun 1977) "**Petitum gugatan/perlawanan meminta:**"1)menetapkan hak penggugat atas tanah sengketa, 2) menghukum tergugat supaya berhenti melakukan tindakan apapun atas tanah tersebut. Namun hak apa yang dituntut penggugat tidak jelas, apakah penggugat ingin ditetapkan sebagai pemilik, pemegang jaminan atau penyewa. Begitu juga petitum berikutnya, tidak jelas tindakan apa yang dihentikan tergugat. Mahkamah Agung berpendapat, oleh karena petitum gugatan tidak jelas, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima.
- g. Sehingga berdasarkan *Obscure Libel Exptie aquo* diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derdenverzet* yang diajukan PELAWAN IX (IMAN SULAIMAN), dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya perlawanan ditolak;
- a. **EXCEPTIO DOMINII** (OBJEK TANAH YANG DILAWAN BUKAN MILIK PELAWAN IX (IMAN SULAIMAN), TETAPI PEMEGANG HAK ATAS TANAH ATASNAMA TANAH HAK MILIK TERLAWAN II;III;IV (DUDIT DHARMAWAN; SETIAWAN; M. ARIEF RACHMAN) ;
- b. Bahwa PELAWAN IX (IMAN SULAIMAN), telah mengklaim objek tanah dengan nomor Sertipikat Hak Milik dan Nomor Surat Ukur **SAMA DENGAN** Objek Tanah yang telah disita eksekusi, tersurat dan tersirat petitum poin 3. 9) halaman. 24: "**Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 16702/ Tugu, seluas 84 M², Surat Ukur Nomor: 0081/Tugu/2012. Tanggal 23 Februari 2012. NB: 10.27.01.0915753 yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Orchid Nomor: 11, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat adalah sah dan berharga milik PELAWAN IX (IMAN SULAIMAN)**"
- c. Bahwa PELAWAN IX (IMAN SULAIMAN) telah melakukan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM** (PMH) tanpa hak telah menggunakan Nomor Sertipikat, Nomor Induk Bidang (NIB) dan Nomor Surat Ukur **SAMA DENGAN** letak objek tanah yang telah disita

Halaman 122 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



eksekusi yang telah dilaksanakan dan diumumkan untuk umum termasuk **PELAWAN IX (IMAN SULAIMAN)** oleh Jurusita Pengadilan Negeri Depok yaitu: yaitu;

i. Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 16702/ Tugu, seluas 84 M², Surat Ukur Nomor: 0081/Tugu/2012. Tanggal 23 Februari 2012. NB: 10.27.01.0915753. Yang terletak **(tertera dalam Surat Ukur) di Perumahan Nuansa Tugu Residence** Blok Orchid Nomor:11 Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok Propinsi Jawa Barat. Pemegang Hak Atas Tanah, Atasnama **DUDIT DHARMAWAN, SETIAWAN, M. ARIEF RACHMAN.**, sebagai **TERLAWAN II; TERLAWAN III; TERLAWAN IV dan PEMOHON SITA EKSEKUSI III; PEMOHON SITA EKSEKUSI IV; PEMOHON SITA EKSEKUSI IV;**

ii. Dengan batas-batas sebagai berikut : **Sebelah utara:** Jalan Perumahan; **Sebelah Timur:** Tanah Siap Bangun(sekarang Rumah) Blok Orchid Nomor 12 **Sebelah Selatan:** Tanah Siap Bangun (sekarang Rumah) Blok Orchid Nomor 14; **Sebelah Barat:** Tanah Siap Bangun (sekarang Rumah) Blok Orchid Nomor 10;

d. Bahwa sebagaimana diatur Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah: ***"Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan"***;

e. Sehingga berdasarkan *Exceptio Dominii aquo* diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derdenverzet* yang diajukan **PELAWAN IX (IMAN SULAIMAN)**" dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya-tidaknya perlawanan dtolak;

7. EXEPTIO PEREMTORIA (OBJEK PERLAWANAN/TANAH TELAH DILAKUKAN SITA EKSEKUSI DAN DIUMUMKAN UNTUK UMUM)

a. Bahwa **PARA PELAWAN TERMASUK PELAWAN IX (IMAN SULAIMAN)** mendalilkan sebagaimana tertuang dalam surat perlawanan poin 7 halaman 11: sangat berkerberatan dan dirugikan

Halaman 123 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



dengan adanya Penetapan Eksekusi berdasarkan Putusan sebagaimana kemudian telah dilakukan peletakan Sita Eksekusi dan pencatatan sita, karena **kalaupun dilakukan sita maka sudah seharusnya yang dijadikan objek sita adalah aset-aset milik TURUT TERLAWAN I (PT. DUTA TUNAS MANDIRI) maupun TURUT TERLAWAN II (ZAKARIAH)** sebagai pihak yang dihukum di dalam Putusan, dan bukan dilakukan terhadap aset-aset yang nyata-nyata kepemilikan dan penguasaannya telah beralih kepada **PARA PELAWAN TERMASUK PELAWAN IX (IMAN SULAIMAN);**

- b. Bahwa ***executorial beslag revindicatoir*** (sita eksekusi terhadap tanah-tanah pemegang hak atas tanah atasnama **TERLAWAN II;III;IV**, dan tanah-tanah tersebut sebagai objek dalam perkara), ***quo idem ditto 8. b vide 8.b. PELAWAN I;***
- c. Bahwa **PELAWAN IX (IMAN SULAIMAN)** tidak dapat menggunakan upaya perlawanan *derdenverzet* untuk mempertahankan *kepemilikan atas perolehan tanah dalam executorial beslag revindicatoir* (sita eksekusi terhadap tanah-tanah pemegang hak atas tanah atasnama **TERLAWAN II;III;IV (DUDIT DHARMAWAN; SETIAWAN; M. ARIEF RACHMAN)** dan tanah-tanah tersebut sebagai objek dalam perkara) ***idem ditto 8. c vide 8.c. PELAWAN I;***
- d. Bahwa sebagaimana tersurat dan tersirat dalam doktrin hukum acara perdata (pendapat ahli hukum acara perdata M.Yayah Harahap) ***idem ditto 8. d vide 5.d. PELAWAN I;***
- e. Bahwa sebagaimana diatur dalam **Pasal 198 Het Herziene Indonesisch Reglement: *idem ditto 8. e vide 8.e. PELAWAN I;***
- f. Bahwa sebagaimana diatur dalam **Pasal 199 Het Herziene Indonesisch Reglement: *idem ditto 8. f vide 8.f. PELAWAN I;***
- g. Bahwa sebagaimana tersurat dan tersirat dalam doktrin hukum acara perdata (pendapat ahli hukum acara perdata Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H.); ***idem ditto 8. g vide 8.g. PELAWAN I;***
- h. Sehingga berdasarkan ***Exemptio Peremptoria*** (Objek Perlawanan Telah Dilakukan Sita Eksekusi, dan Objek Tersebut Telah Diumumkan Untuk Umum) ***quo*** diatas dan mempunyai kekuatan hukum mengikat untuk semua pihak, sepatutnya Majelis Hakim

Halaman 124 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan yang diajukan PELAWAN VIII (ABI DWI PRAMONO) tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya tidaknya perlawanan ditolak;

8. PELAWAN IX (IMAN SULAIMAN) SEBAGAI PEMBELI TIDAK BERTIKAD BAIK DAN PELAWAN TIDAK BENAR:

idem ditto 9 vide 9. PELAWAN I;

Sehingga berdasarkan Eksepsi PELAWAN IX (IMAN SULAIMAN) Sebagai Pembeli Tidak Etikad Baik dan Pelawan Tidak Benar sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan yang diajukan PELAWAN IX (IMAN SULAIMAN) tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya tidaknya perlawanan ditolak dan menyatakan pelawan tidak benar;

- X. PELAWAN X, Nama: HERRIZAL FEBRIAN tanggal lahir, Jakarta, 21 Februari 1974 Nomor KTP: 3174042102740009 .Pekerjaan: Karyawan swasta Alamat: Perumahan Mahkota Cimanggis Blok Bugenvil Nomor 14 Rt.012 Rw 03, Tugu, Cimanggis, Depok;

DALAM EKSEPSI : perlawanan *derdenverzet* terhadap penetapan *executorial beslag revindicatoir* (sita eksekusi tanah hak milik TERLAWAN II;III;IV (DUDIT DHARMAWAN; SETIAWAN; M. ARIEF RACHMAN) sebagai pemegang hak atas tanah dan dalam objek perkara perdata) dan DRAF/MEMORI MEDIASI dari para TERLAWAN kepada para PELAWAN pada Hari Jum'at Tanggal 27 September 2019, bagian yang tidak dapat terpisahkan dalam eksepsi ini sebagai berikut:

1. EKSEPSI OBSCUUR LIBEL (Tidak Ada Kesesuaian Dalam Pembayaran):

- a. Bahwa PELAWAN X (HERRIZAL FEBRIAN) telah mengklaim dalam posita pada poin 13.10) halaman 16 "TELAH MELUNASI." OBSCUUR LIBEL (TIDAK ADA KESESUAIAN) dengan dalil dalam posita pada poin yang sama halaman 16: pembelian tanah *aquo* menggunakan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Nomor Aplikasi Kredit : 000142013111800001 tanggal 20 Desember 2013 antara PELAWAN X (HERRIZAL FEBRIAN) dengan TURUT TERLAWAN VII (PT. Bank

Halaman 125 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



Tabungan Negara (BTN) Cabang Harmoni, Jalan Gajah Mada Nomor 1 Jakarta Pusat), dan KPR *aquo* belum dipasang Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan;

b. Bahwa “**TELAH MELUNASI**” *aquo* diatas **TANPA BUKTI PELUNASAN KPR** atau **TANPA BUKTI ROYA ATASNAMA PELAWAN X (HERRIZAL FEBRIAN) DARI TURUT TERLAWAN VII (BANK TABUNGAN NEGARA/BTN CABANG HARMONI-JAKARTA)**;

c. Bahwa sebagaimana diatur dalam kaedah hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 149/K/Sip/1975 tanggal 17 April 1975 *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI No.565 /K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1973 (Rangkuman Yurisprudensi MA.RI. II. Hukum Perdata dan Hukum Acara Perdata Tahun 1977) yang menyatakan bahwa terhadap *objek gugatan (perlawanan) yang tidak jelas, maka gugatan/perlawanan tidak dapat diterima*;

d. Sehingga berdasarkan *Obscure Libel Exptie aquo* diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derdenverzet* yang PELAWAN X (HERRIZAL FEBRIAN) , dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya perlawanan ditolak;

2. EXEPTIO CHICANEUS PROCESS (PERLAWANAN TIDAK DIDUKUNG PEMEGANG HAK ATAS TANAH BERUPA SERTIPIKAT TANAH):

a. Bahwa PELAWAN X (HERRIZAL FEBRIAN), telah mengajukan perlawanan *derdenverzet* hanya beralas hanya beralas beralas Akta Jual Beli (AJB) Nomor 450/2017 tanggal 11 Desember 2017 antara PELAWAN X (HERRIZAL FEBRIAN) dengan TURUT TERLAWAN I (PT.DUTA TUNAS MANDIRI) dihadapan TURUT TERLAWAN IV (HANARIAH, PPAT DI DEPOK), sebagaimana tertera dalam posita surat perlawanan poin 3. 10) halaman 16;

b. Bahwa Akta Jual Beli (AJB) *idem ditto 2. b vide 2b. PELAWAN I*

c. Bahwa sebagaimana diatur dalam peralihan hak atas tanah *idem ditto 2.c. vide 2.c PELAWAN I*:

d. Bahwa Akta Jual Beli (AJB) *aquo* “**BUKAN**” bukti kepemilikan hak

Halaman 126 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



atas tanah, *idem ditto 2. d vide 2.d. PELAWAN I*

e. Bahwa dalil yang diajukan para PELAWAN termasuk PELAWAN X (HERRIZAL FEBRIAN) sebagaimana tertera posita surat perlawanan *idem ditto 2. e vide 2.e PELAWAN I*;

f. Sehingga berdasarkan *Exemptio Chicaneus Process aquo* diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derdenverzet* yang diajukan PELAWAN X (HERRIZAL FEBRIAN) dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya tidaknya perlawanan ditolak;

3. **EXCEPTIO ERROR IN PERSONA (PERLAWANAN TIDAK ADA HUBUNGAN HUKUM ANTAR PELAWAN X (HERRIZAL FEBRIAN) DENGAN(DUDIT DHARMAWAN; SETIAWAN; M. ARIEF RACHMAN DAN KELIRU PIHAK YANG DILAWAN SEBAGAI TERLAWAN)**

f. Bahwa PELAWAN X (HERRIZAL FEBRIAN) mengajukan perlawananan *Derdenvezethanya* beralas Akta Jual Beli (AJB): *idem ditto 3.a vide 3.a. PELAWAN I*

g. Bahwa interpretasi hukum secara gramatikal perjanjian ayat 1) Akta Jual Beli (AJB) *aquo idem ditto 3. b vide 3.b. PELAWAN I*

h. Bahwa sebagaimana tersurat dan tersirat dalam doktrin hukum acara perdata *aquo idem ditto 3. c vide 3.c. PELAWAN I*

i. Bahwa PELAWAN X (HERRIZAL FEBRIAN) dengan TERLAWAN II;III;IV (DUDIT DHARMAWAN; SETIAWAN; M.ARIEF RACHMAN) tidak terdapat hubungan hukum dalam hal ini sebagai pembeli dengan penjual *aquo idem ditto 3.d vide 3.d. PELAWAN I*;

j. Sehingga berdasarkan *Exemptio Error In Persona aquo* diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derdenverzet* yang diajukan PELAWAN X (HERRIZAL FEBRIAN) dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya-tidaknya perlawanan ditolak;

4. **PROCESSUELE EXCEPTIE (SURAT KUASA KHUSUS TIDAK SAH DAN CACAT HUKUM MATERIL - CACAT HUKUM FORMIL):**

a. Bahwa PELAWAN X (HERRIZAL FEBRIAN) telah memberikan **KUASA KHUSUS** kepada Niki Budiman, S.H.,L.LM., MC.Arb ; Erik Graha Pandapotan; S.H.,M.Kn; Wirawan Bayu Aji, S.H.,M.H.;
Halaman 127 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



Mochammad Hanza Ilma, S.H.,M.H; dan Arlis Budi Wibowo, S.H., para Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor “WiNN Attorney at Law” beralamat kantor di Sona Topas Tower Lantai 5A. Jalan Jenderal Sudirman Kav. 26 Jakarta, pada tanggal 10 Juni 2019, bahwa surat kuasa khusus *aquo* tidak menyebutkan: kompetensi relatif; identitas para terlawan dan turut terlawan; menyebutkan secara ringkas dan konkret pokok perkara perlawanan dan objek perlawanan tanah yang telah dilakukan eksekusi;

- b. Bahwa Surat Kuasa Khusus *aquo*, dapat dinyatakan TIDAK SAH; *idem ditto* 4. b *vide* 4.b. PELAWAN I;
- c. Bahwa Surat Kuasa Khusus *aquo* dapat dinyatakan CACAT HUKUM MATERIL : *idem ditto* 4. c *vide* 4.c. PELAWAN I;
- d. Bahwa Surat Kuasa Khusus *aquo* dapat dinyatakan CACAT HUKUM FORMIL: *idem ditto* 4. d *vide* 4.d. PELAWAN I;
- e. Sehingga berdasarkan Eksepsi Surat Kuasa Khusus Tidak Sah dan Cacat Hukum Materil serta Cacat Hukum Formil *aquo* diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derden-verzet* yang diajukan PELAWAN X (HERRIZAL FEBRIAN), dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*); setidaknya-tidaknya perlawanan ditolak;

5. **EXEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM (PERLAWANAN KURANG PIHAK):**

- a. Bahwa PELAWAN X (HERRIZAL FEBRIAN), dalam mengajukan surat perlawanan eksekusi orang/badan hukum yang ditarik kurang pihak sebagai TERLAWAN dan dinyatakan tidak lengkap :
- b. Bahwa PT. TRIGONOMITRA ANUGRAH, sebagai Pemohon Sita Eksekusi *Revindicatoir II*; *idem ditto* 5. b *vide* 5.b. PELAWAN I;
- c. Bahwa sebagaimana tersurat dan tersirat dalam doktrin hukum acara perdata atau pendapat ahli M.Yahya Harahap,SH: *idem ditto* 5. c *vide* 5.c. PELAWAN I;
- d. Bahwa sebagaimana diatur dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia: *idem ditto* 5. d *vide* 5.d. PELAWAN I;
- e. Sehingga berdasarkan *Exceptio Plurium Litis Consortium aquo* diatas sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat

Halaman 128 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



menyatakan perlawanan *derdenverzet* yang diajukan PELAWAN X (HERRIZAL FEBRIAN), dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) setidak tidaknya perlawanan ditolak;

6. **OBSCURE LIBEL EXPTIE** (OBJEK TANAH DALAM POSITA DAN PETITUM DALAM PERLAWANAN TIDAK JELAS/ KABUR)

- a. Bahwa PELAWAN X (HERRIZAL FEBRIAN) mengajukan dalil-dalil perlawanan tidak memenuhi syarat formil antara lain tidak disebutkan batas batas objek perlawanan tanah yang telah dieksekusi sengketa, lokasi objek tanah **Mahkota Cimanggis** tanah berbeda dengan pemeriksaan setempat yang telah dieksekusi berdasarkan peta surat ukur dalam sertifikat hak milik atas pemegang hak atas tanah, maka dapat dinyatakan objek perlawanan tidak pasti (*eenduidelijken bepaalde conclusie*);
- b. Bahwa PELAWAN X (HERRIZAL FEBRIAN) mendalilkan dalam posita poin 11 halaman 12 “...aset-aset terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis..” dan dalam petitum poin 13.10) pada halaman 16 “...yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis Blok Bougenville Nomor 14 dalam petitum poin 3. 10) halaman. 24: Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 16717/ Tugu, seluas 139 M², Surat Ukur Nomor:0096/Tugu/2012. Tanggal 23 Februari 2012. NB: 10.27.01.0915768. yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis. Blok Bougenville Nomor 14, Kelurahan Tuqu, Kecamatan Cirnanqqis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat adalah sah dan berharga milik PELAWAN X (HERRIZAL FEBRIAN)” menyatakan batal, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat Penetapan Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Depok Nomor No.14/Pen.Pdt/Sita.Eks/ 2018/PN. Dpk.Tanggal 17 Mei 2019;
- c. Bahwa PELAWAN X (HERRIZAL FEBRIAN) dalam mendalilkan objek tanah *aquo* diatas tanpa menyebutkan batas-batas tanah *aquo*, sehingga dapat dinyatakan *Obscuur Libel*, sebagaimana diatur dalam kaedah hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor.1159 K/ PDT/1983 tanggal 23 Oktober 1984 yang menyatakan “*gugatan (perlawanan) yang tidak menyebutkan batas-batas objek sengketa dinyatakan obscuur libel dan gugatan tidak dapat diterima*”;

Halaman 129 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



d. Bahwa objek perlawanan dalam posita dan petitum **PELAWAN X (HERRIZAL FEBRIAN)** *aquo* diatas dapat dinyatakan "**OBSCUUR LIBEL**"(tidak jelas letak alamat tanah yang dimaksud atau letak bidang tanah dalam perlawanan terletak di **MAHKOTA CIMANGGIS** bahwa alamat *aquo* **TIDAK TERTERA/ TERTULIS** dalam tersurat dan tersirat dalam nomor sertifikat dan nomor surat ukur dalam dalil posita dan petitum perlawanan *aquo*. Bahwa alamat yang tertera dalam nomor sertifikat dan nomor surat ukur adalah terletak di **PERUMAHAN NUANSA TUGU RESIDENCE**;

e. Bahwa sebagaimana diatur dalam kaedah hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 149/K/Sip/1975 tanggal 17 April 1975 *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI No.565 /K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1973 (Rangkuman Yurisprudensi MA.RI. II. Hukum Perdata dan Hukum Acara Perdata Tahun 1977) yang menyatakan bahwa terhadap **objek gugatan (perlawanan) yang tidak jelas, maka gugatan/ perlawanan tidak dapat diterima**;

f. Bahwa sebagaimana diatur dalam kaedah hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 582K/Sip/1973 Tanggal 9 Juli 1973 (Rangkuman Yurisprudensi MA.RI. II. Hukum Perdata dan Hukum Acara Perdata Tahun 1977) "**Petitum gugatan/perlawanan meminta:**"1)menetapkan hak penggugat atas tanah sengketa, 2) menghukum tergugat supaya berhenti melakukan tindakan apapun atas tanah tersebut. Namun hak apa yang dituntut penggugat tidak jelas, apakah penggugat ingin ditetapkan sebagai pemilik, pemegang jaminan atau penyewa. Begitu juga petitum berikutnya, tidak jelas tindakan apa yang dihentikan tergugat. Mahkamah Agung berpendapat, oleh karena petitum gugatan tidak jelas, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima.

g. Sehingga berdasarkan **Obscure Libel Exptie aquo** diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan **derdenverzet** yang diajukan **PELAWAN X (HERRIZAL FEBRIAN)** dinyatakan tidak dapat diterima (**Niet Ontvankelijke verklaard**) atau setidaknya tidaknya perlawanan ditolak;

7. **EXCEPTIO DOMINII** (OBJEK TANAH YANG DILAWAN BUKAN MILIK PELAWAN X (HERRIZAL FEBRIAN) TETAPI PEMEGANG

Halaman 130 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



HAK ATAS TANAH ATASNAMA TANAH HAK MILIK TERLAWAN II;III;IV (DUDIT DHARMAWAN; SETIAWAN; M. ARIEF RACHMAN) ;

- a. Bahwa **PELAWAN X (HERRIZAL FEBRIAN)** telah mengklaim objek tanah dengan nomor Sertipikat Hak Milik dan Nomor Surat Ukur **SAMA DENGAN** Objek Tanah yang telah disita eksekusi, tersurat dan tersirat petitum poin 13.10) pada halaman 16 **"...yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis Blok Bougenville Nomor 14** dalam petitum poin 3. 10) halaman. 24: ***Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 16717/ Tugu, seluas 139 M², Surat Ukur Nomor:0096/Tugu/2012. Tanggal 23 Februari 2012. NB: 10.27.01.0915768. yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis. Blok Bougenville Nomor 14, Kelurahan Tugu, Kecamatan Clnnanqqls, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat adalah sah dan berharga milik PELAWAN X (HERRIZAL FEBRIAN)"***
- e. Bahwa **PELAWAN X (HERRIZAL FEBRIAN)** telah melakukan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM (PMH)** tanpa hak telah menggunakan Nomor Sertipikat, Nomor Induk Bidang (NIB) dan Nomor Surat Ukur **SAMA DENGAN** letak objek tanah yang telah disita eksekusi yang telah dilaksanakan dan diumumkan untuk umum termasuk **PELAWAN X (HERRIZAL FEBRIAN)** oleh Jurusita Pengadilan Negeri Depok yaitu: yaitu;
- i. Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 16717/ Tugu, seluas 139 M², Surat Ukur Nomor: 0096/Tugu/2012. Tanggal 23 Februari 2012. NB: 10.27.01.0915768. Yang terletak **(tertera dalam Surat Ukur) di Perumahan Nuansa Tugu Residence** Blok Bougenville Nomor:14 Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok Propinsi Jawa Barat. Pemegang Hak Atas Tanah, Atasnama **DUDIT DHARMAWAN, SETIAWAN, M. ARIEF RACHMAN., sebagai TERLAWAN II; TERLAWAN III; TERLAWAN IV dan PEMOHON SITA EKSEKUSI III ; PEMOHON SITA EKSEKUSI IV; PEMOHON SITA EKSEKUSI V;**
- ii. Dengan batas-batas sebagai berikut : **Sebelah utara:** Jalan Perumahan; **Sebelah Timur:** Jalan Perumahan; **Sebelah Selatan:** Tanah Siap Bangun (sekarang Rumah) Blok Beugenville Nomor 15; **Sebelah Barat:** Tanah Siap Bangun (sekarang Rumah) Blok Beugenville Nomor 12

Halaman 131 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



- f. Bahwa sebagaimana diatur Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah: ***“Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”***;
- g. Sehingga berdasarkan *Exceptio Dominii aquo* diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derdenverzet* yang diajukan PELAWAN X (HERRIZAL FEBRIAN) dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya-tidaknya perlawanan dtolak;
8. **EXEPTIO PEREMTORIA (OBJEK PERLAWANAN/TANAH TELAH DILAKUKAN SITA EKSEKUSI DAN DIUMUMKAN UNTUK UMUM)**
- a. Bahwa **PARA PELAWAN TERMASUK PELAWAN X (HERRIZAL FEBRIAN)** mendalilkan sebagaimana tertuang dalam surat perlawanan poin 7 halaman 11: sangat berkerberatan dan dirugikan dengan adanya Penetapan Eksekusi berdasarkan Putusan sebagaimana kemudian telah dilakukan peletakan Sita Eksekusi dan pencatatan sita, karena **kalaupun dilakukan sita maka sudah seharusnya yang dijadikan objek sita adalah aset-aset milik TURUT TERLAWAN I (PT. DUTA TUNAS MANDIRI) maupun TURUT TERLAWAN II (ZAKARIAH)** sebagai pihak yang dihukum di dalam Putusan, dan bukan dilakukan terhadap aset-aset yang nyata-nyata kepemilikan dan penguasaannya telah beralih kepada **PARA PELAWAN TERMASUK PELAWAN X (HERRIZAL FEBRIAN)**;
- b. Bahwa ***executorial beslag revindicatoir***(sita eksekusi terhadap tanah-tanah pemegang hak atas tanah atasnama **TERLAWAN II;III;IV**, dan tanah-tanah tersebut sebagai objek dalam perkara),*aquo idem ditto* 8. **b vide 8.b. PELAWAN I**;
- c. Bahwa **PELAWAN X (HERRIZAL FEBRIAN)** tidak dapat menggunakan upaya perlawanan *derdenverzet* untuk mempertahankan *kepemilikan atas perolehan tanah dalam executorial beslag revindicatoir* (sita eksekusi terhadap tanah-tanah pemegang hak atas tanah atasnama **TERLAWAN II;III;IV (DUDIT DHARMAWAN; SETIAWAN; M. ARIEF**
- Halaman 132 dari 349 Putusan Perdata Perlindungan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



RACHMAN) dan tanah-tanah tersebut sebagai objek dalam perkara)
idem ditto 8. c vide 8.c. PELAWAN I;

d. Bahwa sebagaimana tersurat dan tersirat dalam doktrin hukum acara perdata (pendapat ahli hukum acara perdata M.Yayah Harahap) **idem ditto 8. d vide 5.d. PELAWAN I;**

e. Bahwa sebagaimana diatur dalam **Pasal 198 Het Herziene Indonesisch Reglement: idem ditto 8. e vide 8.e. PELAWAN I;**

f. Bahwa sebagaimana diatur dalam **Pasal 199 Het Herziene Indonesisch Reglement: idem ditto 8. f vide 8.f. PELAWAN I;**

g. Bahwa sebagaimana tersurat dan tersirat dalam doktrin hukum acara perdata (pendapat ahli hukum acara perdata Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H.): **idem ditto 8. g vide 8.g. PELAWAN I;**

h. Sehingga berdasarkan **Exemptio Peremptoria** (Objek Perlawanan Telah Dilakukan Sita Eksekusi, dan Objek Tersebut Telah Diumumkan Untuk Umum) **aquo** diatas dan mempunyai kekuatan hukum mengikat untuk semua pihak, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan yang diajukan **PELAWAN VIII (ABI DWI PRAMONO)** tidak dapat diterima (**Niet Ontvankelijke verklaard**) atau setidaknya tidaknya perlawanan ditolak;

9. PELAWAN X (HERRIZAL FEBRIAN) SEBAGAI PEMBELI TIDAK BERTIKAD BAIK DAN PELAWAN TIDAK BENAR:

idem ditto 9 vide 9. PELAWAN I;

Sehingga berdasarkan Eksepsi **PELAWAN X (HERRIZAL FEBRIAN)** Sebagai Pembeli Tidak Etikad Baik dan Pelawan Tidak Benar sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan yang diajukan **PELAWAN X (HERRIZAL FEBRIAN)** tidak dapat diterima (**Niet Ontvankelijke verklaard**) atau setidaknya tidaknya perlawanan ditolak dan menyatakan pelawan tidak benar;

XI. PELAWAN XI, Nama: DINDA FAUZIAH ANINDAR tanggal lahir, Sleman, 15 Februari 1990. Nomor KTP: 3404015502900005. Pekerjaan: Karyawan BUMN .Alamat: Perumahan Mahkota Cimanggis **Blok Beugenville Nomor 16 Rt.012 Rw 03**, Tugu, Cimanggis, Depok;

Halaman 133 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



DALAM EKSEPSI : perlawanan *derdenverzet* terhadap penetapan *executorial beslag revindicatoir* (sita eksekusi tanah hak milik TERLAWAN II;III;IV (DUDIT DHARMAWAN; SETIAWAN; M. ARIEF RACHMAN) sebagai pemegang hak atas tanah dan dalam objek perkara perdata) dan DRAF/MEMORI MEDIASI dari para TERLAWAN kepada para PELAWAN pada Hari Jum'at Tanggal 27 Septemperi 2019, bagian yang tidak dapat terpisahkan dalam eksepsi ini sebagai berikut:

1. **EKSEPSI OBSCUUR LIBEL** (Tidak Ada Kesesuaian Dalam Pembayaran):
 - a. Bahwa PELAWAN XI (DINDA FAUZIAH ANINDAR) telah mengklaim dalam posita pada poin 13.11) halaman 16 **"TELAH MELUNASI."** **OBSCUUR LIBEL (TIDAK ADA KESESUAIAN)** dengan dalil dalam posita pada poin yang sama halaman 16: pembelian tanah *aquo* menggunakan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Nomor Aplikasi Kredit 0001420140426000011. Tanggal 18 September 2014 antara PELAWAN XI (DINDA FAUZIAH ANINDAR) dengan TURUT TERLAWAN VII (PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Harmoni, Jalan Gajah Mada Nomor 1 Jakarta Pusat), dan KPR *aquo* belum dipasang Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan;
 - b. Bahwa **"TELAH MELUNASI"** *aquo* diatas **TANPA BUKTI PELUNASAN KPR** atau **TANPA BUKTI ROYA ATASNAMA PELAWAN XI (DINDA FAUZIAH ANINDAR) DARI TURUT TERLAWAN VII (BANK TABUNGAN NEGARA/BTN CABANG HARMONI-JAKARTA);**
 - c. Bahwa sebagaimana diatur dalam kaedah hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 149/K/Sip/1975 tanggal 17 April 1975 *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI No.565 /K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1973 (Rangkuman Yurisprudensi MA.RI. II. Hukum Perdata dan Hukum Acara Perdata Tahun 1977) yang menyatakan bahwa terhadap **objek gugatan (perlawanan) yang tidak jelas, maka gugatan/perlawanan tidak dapat diterima;**
 - d. Sehingga berdasarkan **Obscure Libel Exptie aquo** diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat
Halaman 134 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



menyatakan perlawanan *derdenverzet* yang diajukan PELAWAN XI (DINDA FAUZIAH ANINDAR) dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya tidaknya perlawanan ditolak;

2. **EXEPTIO CHICANEUS PROCESS** (PERLAWANAN TIDAK DIDUKUNG PEMEGANG HAK ATAS TANAH BERUPA SERTIPIKAT TANAH):

- a. Bahwa PELAWAN XI (DINDA FAUZIAH ANINDAR) telah mengajukan perlawanan *derdenverzet* beralas Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) Nomor: 25 Tanggal 18 September 2014 antara PELAWAN XI (DINDA FAUZIAH ANINDAR) dengan TURUT TERLAWAN I (PT.DUTA TUNAS MANDIRI) dihadapan TURUT TERLAWAN V (SISWADJI, NOTARIS DI JAKARTA), sebagaimana tertera dalam posita surat perlawanan poin 3. 11) halaman 16;
 - b. Bahwa Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) *idem ditto 2. b vide 2b. PELAWAN I*
 - c. Bahwa sebagaimana diatur dalam peralihan hak atas tanah *idem ditto 2.c. vide 2.c PELAWAN I*:
 - d. Bahwa Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) *aquo* "BUKAN" bukti kepemilikan hak atas tanah, *idem ditto 2. d vide 2.d. PELAWAN I*
 - e. Bahwa dalil yang diajukan para PELAWAN termasuk PELAWAN XI (DINDA FAUZIAH ANINDAR) sebagaimana tertera posita surat perlawanan *idem ditto 2. e vide 2.e PELAWAN I*;
 - f. Sehingga berdasarkan *Exeptio Chicaneus Process aquo* diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derdenverzet* yang diajukan PELAWAN XI (DINDA FAUZIAH ANINDAR) dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya tidaknya perlawanan ditolak;
3. **EXCEPTIO ERROR IN PERSONA** (PERLAWANAN TIDAK ADA HUBUNGAN HUKUM ANTAR PELAWAN XI (DINDA FAUZIAH ANINDAR) DENGAN (DUDIT DHARMAWAN; SETIAWAN; M. ARIEF RACHMAN DAN KELIRU PIHAK YANG DILAWAN SEBAGAI TERLAWAN)
- a. Bahwa PELAWAN XI (DINDA FAUZIAH ANINDAR) mengajukan perlawanan *Derdenvezet* hanya beralas Akta Jual Beli (AJB): *idem* Halaman 135 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



ditto 3.a vide 3.a. PELAWAN I

- b. Bahwa interpretasi hukum secara gramatikal perjanjian ayat 1) **Akta Jual Beli (AJB)** *aquo idem ditto 3. b vide 3.b. PELAWAN I*
 - c. Bahwa sebagaimana tersurat dan tersirat dalam doktrin hukum acara perdata *aquo idem ditto 3. c vide 3.c. PELAWAN I*;
 - d. Bahwa **PELAWAN XI (DINDA FAUZIAH ANINDAR)** dengan **TERLAWAN II;III;IV (DUDIT DHARMAWAN; SETIAWAN; M.ARIEF RACHMAN)** tidak terdapat hubungan hukum dalam hal ini sebagai pembeli dengan penjual *aquo idem ditto 3.d vide 3.d. PELAWAN I*;
 - e. Sehingga berdasarkan *Exemptio Error In Persona aquo* diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derdenverzet* yang diajukan **PELAWAN XI (DINDA FAUZIAH ANINDAR)** dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya perlawanan ditolak;
- 4. PROCESSUELE EXCEPTIE (SURAT KUASA KHUSUS TIDAK SAH DAN CACAT HUKUM MATERIL - CACAT HUKUM FORMIL):**

- a. Bahwa **PELAWAN XI (DINDA FAUZIAH ANINDAR)** telah memberikan **KUASA KHUSUS** kepada Niki Budiman, S.H.,L.LM., MC.Arb ; Erik Graha Pandapotan; S.H.,M.Kn; Wirawan Bayu Aji, S.H.,M.H.; Mochammad Hanza Ilma, S.H.,M.H; dan Arlis Budi Wibowo, S.H., para Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor "*WiNN Attorney at Law*" beralamat kantor di Sona Topas Tower Lantai 5A. Jalan Jenderal Sudirman Kav. 26 Jakarta, pada tanggal 10 Juni 2019, bahwa surat kuasa khusus *aquo* tidak menyebutkan: kompetensi relatif; identitas para terlawan dan turut terlawan; menyebutkan secara ringkas dan konkret pokok perkara perlawanan dan objek perlawanan tanah yang telah dilakukan eksekusi;
- b. Bahwa Surat Kuasa Khusus *aquo*, dapat dinyatakan TIDAK SAH; *idem ditto 4. b vide 4.b. PELAWAN I*;
- c. Bahwa Surat Kuasa Khusus *aquo* dapat dinyatakan CACAT HUKUM MATERIL : *idem ditto 4. c vide 4.c. PELAWAN I*;
- d. Bahwa Surat Kuasa Khusus *aquo* dapat dinyatakan CACAT HUKUM FORMIL: *idem ditto 4. d vide 4.d. PELAWAN I*;



- e. Sehingga berdasarkan Eksepsi Surat Kuasa Khusus Tidak Sah dan Cacat Hukum Materil serta Cacat Hukum Formil *aquo* diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derden-verzet* yang diajukan PELAWAN XI (DINDA FAUZIAH ANINDAR) dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*); setidak-tidaknya perlawanan ditolak;

5. **EXEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM (PERLAWANAN KURANG PIHAK):**

- a. Bahwa PELAWAN XI (DINDA FAUZIAH ANINDAR) dalam mengajukan surat perlawanan eksekusi orang/badan hukum yang ditarik kurang pihak sebagai TERLAWAN dan dinyatakan tidak lengkap :
- b. Bahwa PT. TRIGONOMITRA ANUGRAH, sebagai Pemohon Sita Eksekusi *Revindicatoir II*; *idem ditto* 5. b *vide* 5.b. PELAWAN I;
- c. Bahwa sebagaimana tersurat dan tersirat dalam doktrin hukum acara perdata atau pendapat ahli M.Yahya Harahap,SH: *idem ditto* 5. c *vide* 5.c. PELAWAN I;
- d. Bahwa sebagaimana diatur dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia: *idem ditto* 5. d *vide* 5.d. PELAWAN I;
- e. Sehingga berdasarkan *Exceptio Plurium Litis Consortium aquo* diatas sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derdenverzet* yang diajukan PELAWAN XI (DINDA FAUZIAH ANINDAR) dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) setidak tidaknya perlawanan ditolak;

6. **OBSCURE LIBEL EXPTIE (OBJEK TANAH DALAM POSITA DAN PETITUM DALAM PERLAWANAN TIDAK JELAS/ KABUR)**

- a. Bahwa PELAWAN XI (DINDA FAUZIAH ANINDAR) mengajukan dalil-dalil perlawanan tidak memenuhi syarat formil antara lain tidak disebutkan batas batas objek perlawanan tanah yang telah dieksekusi sengketa, lokasi objek tanah **Mahkota Cimanggis** tanah berbeda dengan pemeriksaan setempat yang telah dieksekusi berdasarkan peta surat ukur dalam sertipikat hak milik atas pemegang hak atas

Halaman 137 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



tanah, maka dapat dinyatakan objek perlawanan tidak pasti
(*eenduidelijken bepaalde conclusie*);

- b. Bahwa **PELAWAN XI (DINDA FAUZIAH ANINDAR)** mendalilkan dalam **posita** poin 11 halaman 12 “...aset-aset terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis..” dan dalam posita poin 13.11) pada halaman 16 “...yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis Blok Bougenville Nomor 16 dalam **petitum** poin 3. 11) halaman. 24: “**Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 16719/ Tugu, seluas 84 M², Surat Ukur Nomor: 0098/Tugu/2012. Tanggal 23 Februari 2012. NB: 10.27.01.0915770 yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis. Blok Bougenville Nomor:16, Kelurahan Tuqu, Kecamatan Cirnanqqis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat adalah sah dan berharga milik PELAWAN XI (DINDA FAUZIAH ANINDAR)**” menyatakan batal, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat Penetapan Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Depok Nomor No.14/Pen.Pdt/Sita.Eks/ 2018/PN. Dpk.Tanggal 17 Mei 2019;
- c. Bahwa **PELAWAN XI (DINDA FAUZIAH ANINDAR)** dalam mendalilkan objek tanah *aquo* diatas tanpa menyebutkan batas-batas tanah *aquo*, sehingga dapat dinyatakan *Obscuur Libel*, sebagaimana diatur dalam kaedah hukum Yurisprudensi Makamah Agung Republik Indonesia Nomor.1159 K/ PDT/1983 tanggal 23 Oktober 1984 yang menyatakan “**gugatan (perlawanan) yang tidak menyebutkan batas-batas objek sengketa dinyatakan obscuur libel dan gugatan tidak dapat diterima**”;
- d. Bahwa objek perlawanan dalam posita dan petitum **PELAWAN XI (DINDA FAUZIAH ANINDAR)** *aquo* diatas dapat dinyatakan “**OBSCUUR LIBEL**”(tidak jelas letak alamat tanah yang dimaksud atau letak bidang tanah dalam perlawanan terletak di **MAHKOTA CIMANGGIS** bahwa alamat *aquo* **TIDAK TERTERA/TERTULIS** dalam tersurat dan tersirat dalam nomor sertipikat dan nomor surat ukur dalam dalil posita dan petitum perlawanan *aquo*. Bahwa alamat yang tertera dalam nomor sertipikat dan nomor surat ukur adalah terletak di **PERUMAHAN NUANSA TUGU RESIDENCE**;
- e. Bahwa sebagaimana diatur dalam kaedah hukum Yurisprudensi Makamah Agung Republik Indonesia Nomor 149/K/Sip/1975 tanggal 17

Halaman 138 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



April 1975 *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI No.565 /K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1973 (Rangkuman Yurisprudensi MA.RI. II. Hukum Perdata dan Hukum Acara Perdata Tahun 1977) yang menyatakan bahwa terhadap **objek gugatan (perlawanan) yang tidak jelas, maka gugatan/perlawanan tidak dapat diterima;**

f. Bahwa sebagaimana diatur dalam kaedah hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 582K/Sip/1973 Tanggal 9 Juli 1973 (Rangkuman Yurisprudensi MA.RI. II. Hukum Perdata dan Hukum Acara Perdata Tahun 1977) "**Petitem gugatan/perlawanan meminta:"1)menetapkan hak penggugat atas tanah sengketa, 2) menghukum tergugat supaya berhenti melakukan tindakan apapun atas tanah tersebut. Namun hak apa yang dituntut penggugat tidak jelas, apakah penggugat ingin ditetapkan sebagai pemilik, pemegang jaminan atau penyewa. Begitu juga petitem berikutnya, tidak jelas tindakan apa yang dihentikan tergugat. Mahkamah Agung berpendapat, oleh karena petitem gugatan tidak jelas, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima.**

g. Sehingga berdasarkan *Obscure Libel Exptie aquo* diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derdenverzet* yang diajukan PELAWAN XI (DINDA FAUZIAH ANINDAR) dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya-tidaknya perlawanan ditolak;

7. **EXCEPTIO DOMINII (OBJEK TANAH YANG DILAWAN BUKAN MILIK PELAWAN XI (DINDA FAUZIAH ANINDAR) TETAPI PEMEGANG HAK ATAS TANAH ATASNAMA TANAH HAK MILIK TERLAWAN II;III;IV (DUDIT DHARMAWAN; SETIAWAN; M. ARIEF RACHMAN) ;**

a. Bahwa PELAWAN XI (DINDA FAUZIAH ANINDAR) telah mengklaim objek tanah dengan nomor Sertipikat Hak Milik dan Nomor Surat Ukur **SAMA DENGAN** Objek Tanah yang telah disita eksekusi, tersurat dan tersirat **petitem poin 3. 11) halaman. 24: "Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 16719/ Tugu, seluas 84 M², Surat Ukur Nomor: 0098/Tugu/2012. Tanggal 23 Februari 2012. NB: 10.27.01.0915770 yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Bougenville Nomor:16, Kelurahan Tuqu, Kecamatan Clnnanqqis,**

Halaman 139 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



Kota Depok, Provinsi Jawa Barat adalah sah dan berharga milik PELAWAN XI (DINDA FAUZIAH ANINDAR)”

- h. Bahwa **PELAWAN X (HERRIZAL FEBRIAN)** telah melakukan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM (PMH)** tanpa hak telah menggunakan Nomor Sertipikat, Nomor Induk Bidang (NIB) dan Nomor Surat Ukur **SAMA DENGAN** letak objek tanah yang telah disita eksekusi yang telah dilaksanakan dan diumumkan untuk umum termasuk **XI (DINDA FAUZIAH ANINDAR)** oleh Jurusita Pengadilan Negeri Depok yaitu: yaitu;
- i. Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 16719/ Tugu, seluas 84 M², Surat Ukur Nomor: 0098/Tugu/2012. Tanggal 23 Februari 2012. NB: 10.27.01.0915770. Yang terletak (**tertera dalam Surat Ukur**) di **Perumahan Nuansa Tugu Residence** Blok Bougenville Nomor:16 Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok Propinsi Jawa Barat. Pemegang Hak Atas Tanah, Atasnama **DUDIT DHARMAWAN, SETIAWAN, M. ARIEF RACHMAN.**, sebagai **TERLAWAN II; TERLAWAN III; TERLAWAN IV dan PEMOHON SITA EKSEKUSI III ; PEMOHON SITA EKSEKUSI IV; PEMOHON SITA EKSEKUSI V;**
- ii. Dengan batas-batas sebagai berikut : **Sebelah utara:** Tanah Siap Bangun (sekarang Rumah) Blok Beugenville Nomor 12; **Sebelah Timur:** Tanah Siap Bangun (sekarang Rumah) Blok Beugenville Nomor 15; **Sebelah Selatan:** Jalan Perumahan; **Sebelah Barat:** Tanah Siap Bangun (sekarang Rumah) Blok Beugenville Nomor 17;
- i. Bahwa sebagaimana diatur Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah: **“Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”;**
- j. Sehingga berdasarkan **Exceptio Dominii aquo** diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan **derdenverzet** yang diajukan XI (DINDA FAUZIAH ANINDAR) dinyatakan tidak dapat diterima (**Niet Ontvankelijke verklaard**) atau setidaknya-tidaknya perlawanan dtolak;

Halaman 140 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



8. **EXEPTIO PEREMTORIA (OBJEK PERLAWANAN/TANAH TELAH DILAKUKAN SITA EKSEKUSI DAN DIUMUMKAN UNTUK UMUM)**

- a. Bahwa **PARA PELAWAN TERMASUK PELAWAN XI (DINDA FAUZIAH ANINDAR)** mendalilkan sebagaimana tertuang dalam surat perlawanan poin 7 halaman 11: sangat berkerberatan dan dirugikan dengan adanya Penetapan Eksekusi berdasarkan Putusan sebagaimana kemudian telah dilakukan peletakan Sita Eksekusi dan pencatatan sita, karena **kalaupun dilakukan sita maka sudah seharusnya yang dijadikan objek sita adalah aset-aset milik TURUT TERLAWAN I (PT. DUTA TUNAS MANDIRI) maupun TURUT TERLAWAN II (ZAKARIAH)** sebagai pihak yang dihukum di dalam Putusan, dan bukan dilakukan terhadap aset-aset yang nyata-nyata kepemilikan dan penguasaannya telah beralih kepada **PARA PELAWAN TERMASUK PELAWAN XI (DINDA FAUZIAH ANINDAR)**
- b. Bahwa ***executorial beslag revindicatoir*** (sita eksekusi terhadap tanah-tanah pemegang hak atas tanah atasnama **TERLAWAN II;III;IV**, dan tanah-tanah tersebut sebagai objek dalam perkara), *aquo idem ditto 8. b vide 8.b. PELAWAN I;*
- c. Bahwa **PELAWAN XI (DINDA FAUZIAH ANINDAR)** tidak dapat menggunakan upaya perlawanan *derdenverzet* untuk mempertahankan *kepemilikan atas perolehan tanah dalam executorial beslag revindicatoir* (sita eksekusi terhadap tanah-tanah pemegang hak atas tanah atasnama **TERLAWAN II;III;IV (DUDIT DHARMAWAN; SETIAWAN; M. ARIEF RACHMAN)** dan tanah-tanah tersebut sebagai objek dalam perkara) *idem ditto 8. c vide 8.c. PELAWAN I;*
- d. Bahwa sebagaimana tersurat dan tersirat dalam doktrin hukum acara perdata (pendapat ahli hukum acara perdata M.Yayah Harahap) *idem ditto 8. d vide 5.d. PELAWAN I;*
- e. Bahwa sebagaimana diatur dalam **Pasal 198 Het Herziene Indonesisch Reglement: idem ditto 8. e vide 8.e. PELAWAN I;**
- f. Bahwa sebagaimana diatur dalam **Pasal 199 Het Herziene Indonesisch Reglement: idem ditto 8. f vide 8.f. PELAWAN I;**

Halaman 141 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



g. Bahwa sebagaimana tersurat dan tersirat dalam doktrin hukum acara perdata (pendapat ahli hukum acara perdata Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H.): *idem ditto* 8. g *vide* 8.g. PELAWAN I;

h. Sehingga berdasarkan *Exemptio Peremptoria* (Objek Perlawanan Telah Dilakukan Sita Eksekusi, dan Objek Tersebut Telah Diumumkan Untuk Umum) *aquo* diatas dan mempunyai kekuatan hukum mengikat untuk semua pihak, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan yang diajukan PELAWAN XI (DINDA FAUZIAH ANINDAR) tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya tidaknya perlawanan ditolak;

9. PELAWAN XI (DINDA FAUZIAH ANINDAR) SEBAGAI PEMBELI TIDAK BERTIKAD BAIK DAN PELAWAN TIDAK BENAR:

idem ditto 9 *vide* 9. PELAWAN I;

Sehingga berdasarkan Eksepsi PELAWAN XI (DINDA FAUZIAH ANINDAR) sebagai Pembeli Tidak Etikad Baik dan Pelawan Tidak Benar sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan yang diajukan PELAWAN XI (DINDA FAUZIAH ANINDAR) tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya tidaknya perlawanan ditolak dan menyatakan pelawan tidak benar;

XII. PELAWAN XII, Nama: ADAM RADIMAN. Tanggal lahir, Bandung, 27 Desember 1982. Nomor KTP: 3273162712820001. Pekerjaan: Karyawan Swasta. Alamat: Gg. Karamat No. 38 RT 002/RW 001, Cicaheum, Klaracondong, Bandung;

DALAM EKSEPSI : perlawanan *derdenverzet* terhadap penetapan *executorial beslag revindicatoir* (sita eksekusi tanah hak milik TERLAWAN II;III;IV (DUDIT DHARMAWAN; SETIAWAN; M. ARIEF RACHMAN) sebagai pemegang hak atas tanah dan dalam objek perkara perdata) dan DRAF/MEMORI MEDIASI dari para TERLAWAN kepada para PELAWAN pada Hari Jum'at Tanggal 27 Septemperi 2019, bagian yang tidak dapat terpisahkan dalam eksepsi ini sebagai berikut:

1. EKSEPSI *OBSCUUR LIBEL* (Tidak Ada Kesesuaian Dalam Pembayaran):

Halaman 142 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



- a. Bahwa **PELAWAN XII (ADAM RADIMAN)** telah mendalilkan dalam posita pada poin 13.12) halaman 16 **“TELAH MELUNASI.”** **OBSCUUR LIBEL (TIDAK ADA KESESUAIAN)** dengan dalil dalam posita pada poin yang sama halaman 17: pembelian tanah *aquo* menggunakan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Nomor Aplikasi Kredit : 0001420140829000001 tanggal 24 November 2014 antara **PELAWAN XII (ADAM RADIMAN)** dengan **TURUT TERLAWAN VII (PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Harmoni, Jalan Gajah Mada Nomor 1 Jakarta Pusat),** dan KPR *aquo* belum dipasang Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan;
- b. Bahwa **“TELAH MELUNASI”** *aquo* diatas **TANPA BUKTI PELUNASAN KPR** atau **TANPA BUKTI ROYA ATASNAMA PELAWAN XII (ADAM RADIMAN) DARI TURUT TERLAWAN VII (BANK TABUNGAN NEGARA/BTN CABANG HARMONI-JAKARTA);**
- c. Bahwa sebagaimana diatur dalam kaedah hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 149/K/Sip/1975 tanggal 17 April 1975 *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI No.565 /K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1973 (Rangkuman Yurisprudensi MA.RI. II. Hukum Perdata dan Hukum Acara Perdata Tahun 1977) yang menyatakan bahwa terhadap **objek gugatan (perlawanan) yang tidak jelas, maka gugatan/perlawanan tidak dapat diterima;**
- d. Sehingga berdasarkan **Obscure Libel Exptie aquo** diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derdenverzet* yang diajukan **PELAWAN XII (ADAM RADIMAN)** dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya perlawanan ditolak;
2. **EXEPTIO CHICANEUS PROCESS (PERLAWANAN TIDAK DIDUKUNG PEMEGANG HAK ATAS TANAH BERUPA SERTIPIKAT TANAH):**
- a. Bahwa **PELAWAN XII (ADAM RADIMAN)** telah mengajukan perlawanan *derdenverzet* beralas Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) Nomor: **Nomor: 7 Tanggal 24 November 2014** antara **PELAWAN XI (DINDA FAUZIAH ANINDAR)** dengan **TURUT**
- Halaman 143 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.PIw/2019/PN Dpk



TERLAWAN I (PT.DUTA TUNAS MANDIRI) dihadapan TURUT TERLAWAN V (SISWADJI, NOTARIS DI JAKARTA), sebagaimana tertera dalam posita surat perlawanan poin 3. 12) halaman 16;

- b. Bahwa Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) *idem ditto 2. b vide 2b. PELAWAN I*
 - c. Bahwa sebagaimana diatur dalam peralihan hak atas tanah *idem ditto 2.c. vide 2.c PELAWAN I:*
 - d. Bahwa Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) *aquo* "BUKAN" bukti kepemilikan hak atas tanah, *idem ditto 2. d vide 2.d. PELAWAN I*
 - e. Bahwa dalil yang diajukan para PELAWAN termasuk PELAWAN XII (ADAM RADIMAN) sebagaimana tertera posita surat perlawanan *idem ditto 2. e vide 2.e PELAWAN I;*
 - f. Sehingga berdasarkan *Exemptio Chicaneus Process aquo* diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derdenverzet* yang diajukan PELAWAN XII (ADAM RADIMAN) dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya tidaknya perlawanan ditolak;
3. **EXCEPTIO ERROR IN PERSONA (PERLAWANAN TIDAK ADA HUBUNGAN HUKUM ANTAR PELAWAN XII (ADAM RADIMAN) DENGAN (DUDIT DHARMAWAN; SETIAWAN; M. ARIEF RACHMAN DAN KELIRU PIHAK YANG DILAWAN SEBAGAI TERLAWAN)**
- a. Bahwa PELAWAN XII (ADAM RADIMAN) mengajukan perlawanan *Derdenverzet* hanya beralas Akta Jual Beli (AJB): *idem ditto 3.a vide 3.a. PELAWAN I*
 - b. Bahwa interpretasi hukum secara gramatikal perjanjian ayat 1) Akta Jual Beli (AJB) *aquo idem ditto 3. b vide 3.b. PELAWAN I*
 - c. Bahwa sebagaimana tersurat dan tersirat dalam doktrin hukum acara perdata *aquo idem ditto 3. c vide 3.c. PELAWAN I*
 - d. Bahwa PELAWAN XII (ADAM RADIMAN) dengan TERLAWAN II;III;IV (DUDIT DHARMAWAN; SETIAWAN; M.ARIEF RACHMAN) tidak terdapat hubungan hukum dalam hal ini sebagai pembeli dengan penjual *aquo idem ditto 3.d vide 3.d. PELAWAN I;*

Halaman 144 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



- e. Sehingga berdasarkan *Exemptio Error In Persona aquo* diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derden-verzet* yang diajukan PELAWAN XII (ADAM RADIMAN) dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya-tidaknya perlawanan ditolak;

4. **PROCESSUELE EXCEPTIE (SURAT KUASA KHUSUS TIDAK SAH DAN CACAT HUKUM MATERIL - CACAT HUKUM FORMIL):**

- a. Bahwa **PELAWAN XII (ADAM RADIMAN)** telah memberikan **KUASA KHUSUS** kepada Niki Budiman, S.H.,L.LM., MC.Arb ; Erik Graha Pandapotan; S.H.,M.Kn; Wirawan Bayu Aji, S.H.,M.H.; Mochammad Hanza Ilma, S.H.,M.H; dan Arlis Budi Wibowo, S.H., para Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor "*WiNN Attorney at Law*" beralamat kantor di Sona Topas Tower Lantai 5A. Jalan Jenderal Sudirman Kav. 26 Jakarta, pada tanggal 10 Juni 2019, bahwa surat kuasa khusus *aquo* tidak menyebutkan: kompetensi relatif; identitas para terlawan dan turut terlawan; menyebutkan secara ringkas dan konkret pokok perkara perlawanan dan objek perlawanan tanah yang telah dilakukan eksekusi;
- b. Bahwa Surat Kuasa Khusus *aquo*, dapat dinyatakan TIDAK SAH; *idem ditto* 4. b *vide* 4.b. PELAWAN I;
- c. Bahwa Surat Kuasa Khusus *aquo* dapat dinyatakan CACAT HUKUM MATERIL : *idem ditto* 4. c *vide* 4.c. PELAWAN I;
- d. Bahwa Surat Kuasa Khusus *aquo* dapat dinyatakan CACAT HUKUM FORMIL: *idem ditto* 4. d *vide* 4.d. PELAWAN I;
- e. Sehingga berdasarkan Eksepsi Surat Kuasa Khusus Tidak Sah dan Cacat Hukum Materil serta Cacat Hukum Formil *aquo* diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derden-verzet* yang diajukan PELAWAN XII (ADAM RADIMAN) dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*); setidaknya-tidaknya perlawanan ditolak;
5. **EXEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM (PERLAWANAN KURANG PIHAK):**



- a. Bahwa **PELAWAN XII (ADAM RADIMAN)** dalam mengajukan surat perlawanan eksekusi orang/badan hukum yang ditarik kurang pihak sebagai **TERLAWAN** dan dinyatakan tidak lengkap :
 - b. Bahwa **PT. TRIGONOMITRA ANUGRAH**, sebagai Pemohon Sita Eksekusi *Revindicatoir II*; *idem ditto* 5. b *vide* 5.b. **PELAWAN I**;
 - c. Bahwa sebagaimana tersurat dan tersirat dalam doktrin hukum acara perdata atau pendapat ahli M.Yahya Harahap,SH: *idem ditto* 5. c *vide* 5.c. **PELAWAN I**;
 - d. Bahwa sebagaimana diatur dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia: *idem ditto* 5. d *vide* 5.d. **PELAWAN I**;
 - e. Sehingga berdasarkan *Exceptio Plurium Litis Consortium aquo* diatas sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derdenverzet* yang diajukan **PELAWAN XII (ADAM RADIMAN)** dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) setidak tidaknya perlawanan ditolak;
6. **OBSCURE LIBEL EXCEPTIE (OBJEK TANAH DALAM POSITA DAN PETITUM DALAM PERLAWANAN TIDAK JELAS/ KABUR)**
- a. Bahwa **PELAWAN XII (ADAM RADIMAN)** mengajukan dalil-dalil perlawanan tidak memenuhi syarat formil antara lain tidak disebutkan batas batas objek perlawanan tanah yang telah dieksekusi sengketa, lokasi objek tanah **Mahkota Cimanggis** tanah berbeda dengan pemeriksaan setempat yang telah dieksekusi berdasarkan peta surat ukur dalam sertifikat hak milik atas pemegang hak atas tanah,maka dapat dinyatakan objek perlawanan tidak pasti (*eenduidelijken bepaalde conclusie*);
 - b. Bahwa **PELAWAN XII (ADAM RADIMAN)** mendalilkan dalam posita poin 11 halaman 12 “...aset-aset terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis..” dan dalam potitum poin 13.12) pada halaman 16 “...yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis Blok Bougenville Nomor 20 dalam petitum poin 3. 12) halaman. 24: “Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 16723/ Tugu, seluas 84 M², Surat Ukur Nomor: 00102/Tugu/2012. Tanggal 23 Februari 2012. NB: 10.27.01. 0915768 yang terletak di Perumahan Mahkota”

Halaman 146 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



Cimanggis, Blok Bougenville Nomor: 20, Kelurahan Tuqu, Kecamatan Clnanqqis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat adalah **sah dan berharga milik PELAWAN XII (ADAM RADIMAN)** menyatakan batal, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat Penetapan Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Depok Nomor No.14/Pen.Pdt/Sita.Eks/ 2018/PN. Dpk.Tanggal 17 Mei 2019;

- c. **Bahwa PELAWAN XII (ADAM RADIMAN)** dalam mendalilkan objek tanah *aquo* diatas tanpa menyebutkan batas-batas tanah *aquo*, sehingga dapat dinyatakan **Obscuur Libel**, sebagaimana diatur dalam kaedah hukum Yurisprudensi Makamah Agung Republik Indonesia Nomor.1159 K/ PDT/1983 tanggal 23 Oktober 1984 yang menyatakan **“gugatan (perlawanan) yang tidak menyebutkan batas-batas objek sengketa dinyatakan obscuur libel dan gugatan tidak dapat diterima”**;
- d. Bahwa objek perlawanan dalam posita dan petitum **PELAWAN XII (ADAM RADIMAN)** *aquo* diatas dapat dinyatakan **“OBSCUUR LIBEL”**(tidak jelas letak alamat tanah yang dimaksud atau letak bidang tanah dalam perlawanan terletak di **MAHKOTA CIMANGGIS** bahwa alamat *aquo* **TIDAK TERTERA/ TERTULIS** dalam tersurat dan tersirat dalam nomor sertifikat dan nomor surat ukur dalam dalil posita dan petitum perlawanan *aquo*. Bahwa alamat yang tertera dalam nomor sertifikat dan nomor surat ukur adalah terletak di **PERUMAHAN NUANSA TUGU RESIDENCE**;
- e. Bahwa sebagaimana diatur dalam kaedah hukum Yurisprudensi Makamah Agung Republik Indonesia Nomor 149/K/Sip/1975 tanggal 17 April 1975 *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI No.565 /K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1973 (Rangkuman Yurisprudensi MA.RI. II. Hukum Perdata dan Hukum Acara Perdata Tahun 1977) yang menyatakan bahwa terhadap **objek gugatan (perlawanan) yang tidak jelas, maka gugatan/ perlawanan tidak dapat diterima**;
- f. Bahwa sebagaimana diatur dalam kaedah hukum Yurisprudensi Makamah Agung Republik Indonesia Nomor 582K/Sip/1973 Tanggal 9 Juli 1973 (Rangkuman Yurisprudensi MA.RI. II. Hukum Perdata dan Hukum Acara Perdata Tahun 1977) **“Petitum gugatan/perlawanan meminta:”1)menetapkan hak penggugat atas tanah sengketa, 2)**

Halaman 147 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



menghukum tergugat supaya berhenti melakukan tindakan apapun atas tanah tersebut. Namun hak apa yang dituntut penggugat tidak jelas, apakah penggugat ingin ditetapkan sebagai pemilik, pemegang jaminan atau penyewa. Begitu juga petitum berikutnya, tidak jelas tindakan apa yang dihentikan tergugat. Mahkamah Agung berpendapat, oleh karena petitum gugatan tidak jelas, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima.

- g. Sehingga berdasarkan *Obscure Libel Exptie aquo* diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derdenverzet* yang diajukan PELAWAN XII (ADAM RADIMAN) dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya tidaknya perlawanan ditolak;

7. **EXCEPTIO DOMINII** (OBJEK TANAH YANG DILAWAN BUKAN MILIK PELAWAN XII (ADAM RADIMAN) TETAPI PEMEGANG HAK ATAS TANAH ATASNAMA TANAH HAK MILIK TERLAWAN II;III;IV (DUDIT DHARMAWAN; SETIAWAN; M. ARIEF RACHMAN) ;

- a. Bahwa PELAWAN XII (ADAM RADIMAN) telah mengklaim objek tanah dengan nomor Sertipikat Hak Milik dan Nomor Surat Ukur **SAMA DENGAN** Objek Tanah yang telah disita eksekusi, tersurat dan tersirat potitum poin 13.12) pada halaman 16 **"...yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis Blok Bougenville Nomor 20** dalam petitum poin 3. 12) halaman. 24: **"Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 16723/ Tugu, seluas 84 M², Surat Ukur Nomor: 00102/Tugu/2012. Tanggal 23 Februari 2012. NB: 10.27.01. 0915768 yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis. Blok Bougenville Nomor: 20, Kelurahan Tuqu, Kecamatan Clnnanqqls, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat adalah sah dan berharga milik PELAWAN XII (ADAM RADIMAN)"**
- b. Bahwa PELAWAN XII (ADAM RADIMAN) telah melakukan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM** (PMH) tanpa hak telah menggunakan Nomor Sertipikat, Nomor Induk Bidang (NIB) dan Nomor Surat Ukur **SAMA DENGAN** letak objek tanah yang telah disita eksekusi yang telah dilaksanakan dan diumumkan untuk umum termasuk **PELAWAN XII (ADAM RADIMAN)** oleh Jurusita Pengadilan Negeri Depok yaitu: yaitu;

Halaman 148 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



- i. Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 16723/ Tugu, seluas 84 M², Surat Ukur Nomor: 00102/Tugu/2012. Tanggal 23 Februari 2012. NB: 10.27.01.0915768. Yang terletak **(tertera dalam Surat Ukur) di Perumahan Nuansa Tugu Residence** Blok Bougenville Nomor:20 Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok Propinsi Jawa Bara. Pemegang Hak Atas Tanah, Atasnama **DUDIT DHARMAWAN, SETIAWAN, M. ARIEF RACHMAN.**, sebagai **TERLAWAN II; TERLAWAN III; TERLAWAN IV dan PEMOHON SITA EKSEKUSI III ; PEMOHON SITA EKSEKUSI IV; PEMOHON SITA EKSEKUSI V;**
- ii. Dengan batas-batas sebagai berikut : **Sebelah utara:** Tanah Siap Bangun (sekarang Rumah) Blok Beugenville Nomor 8; **Sebelah Timur:** Tanah Siap Bangun (sekarang Rumah) Blok Beugenville Nomor 19; **Sebelah Selatan:** Jalan Perumahan; **Sebelah Barat:** Tanah Siap Bangun (sekarang Rumah) Blok Beugenville Nomor 21;
- c. Bahwa sebagaimana diatur Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah: ***“Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”;***
- d. Sehingga berdasarkan *Exceptio Dominii aquo* diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derdenverzet* yang diajukan PELAWAN XII (ADAM RADIMAN) dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya-tidaknya perlawanan dtolak;
8. **EXEPTIO PEREMTORIA (OBJEK PERLAWANAN/TANAH TELAH DILAKUKAN SITA EKSEKUSI DAN DIUMUMKAN UNTUK UMUM)**
- a. Bahwa **PARA PELAWAN TERMASUK PELAWAN XII (ADAM RADIMAN)** mendalilkan **sebagaimana tertuang dalam surat perlawanan poin 7 halaman 11:** sangat berkerberatan dan dirugikan dengan adanya Penetapan Eksekusi berdasarkan Putusan sebagaimana kemudian telah dilakukan peletakan Sita Eksekusi dan pencatatan slta, karena **kalaupun dilakukan sita maka sudah seharusnya yang dijadikan objek slta adalah aset-aset milik**
Halaman 149 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



TURUT TERLAWAN I (PT. DUTA TUNAS MANDIRI) maupun **TURUT TERLAWAN II (ZAKARIAH)** sebagai pihak yang dihukum di dalam Putusan, dan bukan dilakukan terhadap asset-asset yang nyata-nyata kepemilikan dan penguasaannya telah beralih kepada **PARA PELAWAN TERMASUK PELAWAN XII (ADAM RADIMAN)**

- b. Bahwa ***executorial beslag revindicatoir*** (sita eksekusi terhadap tanah-tanah pemegang hak atas tanah atasnama **TERLAWAN II;III;IV**, dan tanah-tanah tersebut sebagai objek dalam perkara), *aquo idem ditto 8. b vide 8.b. PELAWAN I*;
- c. Bahwa **PELAWAN XII (ADAM RADIMAN)** tidak dapat menggunakan upaya perlawanan *derdenverzet* untuk mempertahankan *kepemilikan atas perolehan tanah dalam executorial beslag revindicatoir* (sita eksekusi terhadap tanah-tanah pemegang hak atas tanah atasnama **TERLAWAN II;III;IV (DUDIT DHARMAWAN; SETIAWAN; M. ARIEF RACHMAN)** dan tanah-tanah tersebut sebagai objek dalam perkara) *idem ditto 8. c vide 8.c. PELAWAN I*;
- d. Bahwa sebagaimana tersurat dan tersirat dalam doktrin hukum acara perdata (pendapat ahli hukum acara perdata M.Yayah Harahap) *idem ditto 8. d vide 5.d. PELAWAN I*;
- e. Bahwa sebagaimana diatur dalam **Pasal 198 Het Herziene Indonesisch Reglement: idem ditto 8. e vide 8.e. PELAWAN I**;
- f. Bahwa sebagaimana diatur dalam **Pasal 199 Het Herziene Indonesisch Reglement: idem ditto 8. f vide 8.f. PELAWAN I**;
- g. Bahwa sebagaimana tersurat dan tersirat dalam doktrin hukum acara perdata (pendapat ahli hukum acara perdata Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H.): *idem ditto 8. g vide 8.g. PELAWAN I*;
- h. Sehingga berdasarkan ***Exeptio Peremptoria*** (Objek Perlawanan Telah Dilakukan Sita Eksekusi, dan Objek Tersebut Telah Diumumkan Untuk Umum) *aquo* diatas dan mempunyai kekuatan hukum mengikat untuk semua pihak, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan yang diajukan **PELAWAN XII (ADAM RADIMAN)** tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijke verklaard***) atau setidaknya tidaknya perlawanan ditolak;

Halaman 150 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



9. PELAWAN PELAWAN XII (ADAM RADIMAN) SEBAGAI PEMBELI
TIDAK BERTIKAD BAIK DAN PELAWAN TIDAK BENAR:

idem ditto 9 vide 9. PELAWAN I;

Sehingga berdasarkan Eksepsi PELAWAN XII (ADAM RADIMAN) sebagai Pembeli Tidak Etikad Baik dan Pelawan Tidak Benar sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan yang diajukan PELAWAN XII (ADAM RADIMAN) tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya tidaknya perlawanan ditolak dan menyatakan pelawan tidak benar;

XIII. PELAWAN XIII, Nama: DINO AYUDYA WIBOWO. Tanggal lahir, Sitobondo, 12 Desember 1984. Nomor KTP: 3215291212840002. Pekerjaan: Karyawan Swasta. Alamat: Perum. Nuansa Permai Mahkota Cimanggis Blok Bougenville Nomor 21, RT.012/Rw. 003, Tugu, Cimanggis, Kota Depok;

DALAM EKSEPSI : perlawanan *derdenverzet* terhadap penetapan *executorial beslag revindicatoir* (sita eksekusi tanah hak milik TERLAWAN II,III,IV (DUDIT DHARMAWAN; SETIAWAN; M. ARIEF RACHMAN) sebagai pemegang hak atas tanah dan dalam objek perkara perdata) dan DRAF/MEMORI MEDIASI dari para TERLAWAN kepada para PELAWAN pada Hari Jum'at Tanggal 27 September 2019, bagian yang tidak dapat terpisahkan dalam eksepsi ini sebagai berikut:

1. EKSEPSI OBSCUUR LIBEL (Tidak Ada Kesesuaian Dalam Pembayaran):

- a. Bahwa PELAWAN XIII (DINO AYUDYA WIBOWO) telah mengklaim dalam posita pada poin 13.13) halaman 17 "TELAH MELUNASI." OBSCUUR LIBEL (TIDAK ADA KESESUAIAN) dengan dalil dalam posita pada poin yang sama halaman 17: pembelian tanah *aquo* menggunakan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Nomor Aplikasi Kredit : 0001420150408000004 tanggal 19 Juni 2015 antara PELAWAN XIII (DINO AYUDYA WIBOWO) dengan TURUT TERLAWAN VII (PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Harmoni, Jalan Gajah Mada Nomor 1 Jakarta Pusat), dan KPR *aquo* belum dipasang Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) sebagaimana diatur

Halaman 151 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.PIw/2019/PN Dpk



dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan;

- b. Bahwa “**TELAH MELUNASI**” *aquo* diatas **TANPA BUKTI PELUNASAN KPR** atau **TANPA BUKTI ROYA ATASNAMA PELAWAN XIII (DINO AYUDYA WIBOWO)** DARI **TURUT TERLAWAN VII (BANK TABUNGAN NEGARA/BTN CABANG HARMONI-JAKARTA)**;
 - c. Bahwa sebagaimana diatur dalam kaedah hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 149/K/Sip/1975 tanggal 17 April 1975 *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI No.565 /K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1973 (Rangkuman Yurisprudensi MA.RI. II. Hukum Perdata dan Hukum Acara Perdata Tahun 1977) yang menyatakan bahwa terhadap **objek gugatan (perlawanan) yang tidak jelas, maka gugatan/perlawanan tidak dapat diterima**;
 - d. Sehingga berdasarkan **Obscure Libel Exptie aquo** diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan **derdenverzet** yang diajukan **PELAWAN XIII (DINO AYUDYA WIBOWO)** dinyatakan tidak dapat diterima (**Niet Ontvankelijke verklaard**) atau setidaknya perlawanan ditolak;
2. **EXEPTIO CHICANEUS PROCESS (PERLAWANAN TIDAK DIDUKUNG PEMEGANG HAK ATAS TANAH BERUPA SERTIPIKAT TANAH):**
- a. Bahwa **PELAWAN XIII (DINO AYUDYA WIBOWO)** telah mengajukan perlawanan **derdenverzet** beralas Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) Nomor: 12 Tanggal 19 Juni 2015 antara **PELAWAN XIII (DINO AYUDYA WIBOWO)** dengan **TURUT TERLAWAN I (PT.DUTA TUNAS MANDIRI)** dihadapan **TURUT TERLAWAN V (SISWADJI, NOTARIS DI JAKARTA)**, sebagaimana tertera dalam posita surat perlawanan poin 3. 13) halaman 17;
 - b. Bahwa Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) **idem ditto 2. b vide 2b. PELAWAN I**
 - c. Bahwa sebagaimana diatur dalam peralihan hak atas tanah **idem ditto 2.c. vide 2.c PELAWAN I:**
 - d. Bahwa Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) **aquo “BUKAN” bukti kepemilikan hak atas tanah, idem ditto 2. d vide 2.d. PELAWAN I**

Halaman 152 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



- e. Bahwa dalil yang diajukan para PELAWAN termasuk PELAWAN XIII (DINO AYUDYA WIBOWO) sebagaimana tertera posita surat perlawanan *idem ditto* 2. e *vide* 2.e PELAWAN I;
 - f. Sehingga berdasarkan *Exemptio Chicaneus Process aquo* diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derdenverzet* yang diajukan PELAWAN XIII (DINO AYUDYA WIBOWO) dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya tidaknya perlawanan ditolak;
3. **EXCEPTIO ERROR IN PERSONA (PERLAWANAN TIDAK ADA HUBUNGAN HUKUM ANTAR PELAWAN XIII (DINO AYUDYA WIBOWO) DENGAN (DUDIT DHARMAWAN; SETIAWAN; M. ARIEF RACHMAN DAN KELIRU PIHAK YANG DILAWAN SEBAGAI TERLAWAN)**
- a. Bahwa PELAWAN XIII (DINO AYUDYA WIBOWO) mengajukan perlawananan *Derdenvezethanya* beralas Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) *idem ditto* 3.a *vide* 3.a. PELAWAN I
 - b. Bahwa interpretasi hukum secara gramatikal perjanjian ayat 1) Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) *aquo idem ditto* 3. b *vide* 3.b. PELAWAN I
 - c. Bahwa sebagaimana tersurat dan tersirat dalam doktrin hukum acara perdata *aquo idem ditto* 3. c *vide* 3.c. PELAWAN I
 - d. Bahwa PELAWAN XIII (DINO AYUDYA WIBOWO) dengan TERLAWAN II;III;IV (DUDIT DHARMAWAN; SETIAWAN; M.ARIEF RACHMAN) tidak terdapat hubungan hukum dalam hal ini sebagai pembeli dengan penjual *aquo idem ditto* 3.d *vide* 3.d. PELAWAN I;
 - e. Sehingga berdasarkan *Exemptio Error In Persona aquo* diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derdenverzet* yang diajukan PELAWAN XIII (DINO AYUDYA WIBOWO) dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya tidaknya perlawanan ditolak;
4. **PROCESSUELE EXCEPTIE (SURAT KUASA KHUSUS TIDAK SAH DAN CACAT HUKUM MATERIL - CACAT HUKUM FORMIL):**

Halaman 153 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



- a. Bahwa **PELAWAN XIII (DINO AYUDYA WIBOWO)** telah memberikan **KUASA KHUSUS** kepada Niki Budiman, S.H.,L.L.M., MC.Arb ; Erik Graha Pandapotan; S.H.,M.Kn; Wirawan Bayu Aji, S.H.,M.H.; Mochammad Hanza Ilma, S.H.,M.H; dan Arlis Budi Wibowo, S.H., para Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor "*WiNN Attorney at Law*" beralamat kantor di Sona Topas Tower Lantai 5A. Jalan Jenderal Sudirman Kav. 26 Jakarta, pada tanggal 10 Juni 2019, bahwa surat kuasa khusus *aquo* tidak menyebutkan: kompetensi relatif; identitas para terlawan dan turut terlawan; menyebutkan secara ringkas dan konkret pokok perkara perlawanan dan objek perlawanan tanah yang telah dilakukan eksekusi;
 - b. Bahwa Surat Kuasa Khusus *aquo*, dapat dinyatakan TIDAK SAH; *idem ditto* 4. b *vide* 4.b. PELAWAN I;
 - c. Bahwa Surat Kuasa Khusus *aquo* dapat dinyatakan CACAT HUKUM MATERIL : *idem ditto* 4. c *vide* 4.c. PELAWAN I;
 - d. Bahwa Surat Kuasa Khusus *aquo* dapat dinyatakan CACAT HUKUM FORMIL: *idem ditto* 4. d *vide* 4.d. PELAWAN I;
 - e. Sehingga berdasarkan Eksepsi Surat Kuasa Khusus Tidak Sah dan Cacat Hukum Materil serta Cacat Hukum Formil *aquo* diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derden-verzet* yang diajukan PELAWAN XIII (DINO AYUDYA WIBOWO) dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*); setidaknya-tidaknya perlawanan ditolak;
5. **EXEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM (PERLAWANAN KURANG PIHAK):**
- a. Bahwa **PELAWAN XIII (DINO AYUDYA WIBOWO)** dalam mengajukan surat perlawanan eksekusi orang/badan hukum yang ditarik kurang pihak sebagai **TERLAWAN** dan dinyatakan tidak lengkap :
 - b. Bahwa **PT. TRIGONOMITRA ANUGRAH**, sebagai Pemohon Sita Eksekusi *Revindicatoir II*; *idem ditto* 5. b *vide* 5.b. PELAWAN I;



- c. Bahwa sebagaimana tersurat dan tersirat dalam doktrin hukum acara perdata atau pendapat ahli M.Yahya Harahap,SH: **idem ditto 5. c vide 5.c. PELAWAN I;**
- d. Bahwa sebagaimana diatur dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia: **idem ditto 5. d vide 5.d. PELAWAN I;**
- e. Sehingga berdasarkan **Exceptio Plurium Litis Consortium aquo diatas** sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan **derdenverzet** yang diajukan **PELAWAN XIII (DINO AYUDYA WIBOWO)** dinyatakan tidak dapat diterima (**Niet Ontvankelijke verklaard**) setidak tidaknya perlawanan ditolak;
6. **OBSCURE LIBEL EXPTIE (OBJEK TANAH DALAM POSITA DAN PETITUM DALAM PERLAWANAN TIDAK JELAS/ KABUR)**
- a. Bahwa **PELAWAN XIII (DINO AYUDYA WIBOWO)** mengajukan dalil-dalil perlawanan tidak memenuhi syarat formil antara lain tidak disebutkan batas batas objek perlawanan tanah yang telah dieksekusi sengketa, lokasi objek tanah **Mahkota Cimanggis** tanah berbeda dengan pemeriksaan setempat yang telah dieksekusi berdasarkan peta surat ukur dalam sertipikat hak milik atas pemegang hak atas tanah,maka dapat dinyatakan objek perlawanan tidak pasti (**eenduidelijken bepaalde conclusie**);
- b. Bahwa **PELAWAN XIII (DINO AYUDYA WIBOWO)** mendalilkan pada **posita** poin 11 halaman 12 “...aset-aset **terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis..**” dan dalam petitum poin 13.13) pada halaman 17 “**...yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis Blok Bougenville Nomor 21** dalam petitum poin 3. 13) halaman. 24: “**Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 16724/ Tugu, seluas 61 M², Surat Ukur Nomor: 00103/Tugu/2012. Tanggal 23 Februari 2012. NB: 10.27.01.0915775 yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Bougenville Nomor: 21, Kelurahan Tuqu, Kecamatan Clnnanqqis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat adalah sah dan berharga milik PELAWAN XIII (DINO AYUDYA WIBOWO)**” menyatakan batal, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat Penetapan Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Depok Nomor No.14/Pen.Pdt/Sita.Eks/ 2018/PN. Dpk.Tanggal 17 Mei 2019;

Halaman 155 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



- c. Bahwa **PELAWAN XIII (DINO AYUDYA WIBOWO)** dalam mendalilkan objek tanah *aquo* diatas tanpa menyebutkan batas-batas tanah *aquo*, sehingga dapat dinyatakan **Obscuur Libel**, sebagaimana diatur dalam kaedah hukum Yurisprudensi Makamah Agung Republik Indonesia Nomor.1159 K/ PDT/1983 tanggal 23 Oktober 1984 yang menyatakan ***“gugatan (perlawanan) yang tidak menyebutkan batas-batas objek sengketa dinyatakan obscuur libel dan gugatan tidak dapat diterima”***;
- d. Bahwa objek perlawanan dalam posita dan petitum **PELAWAN XIII (DINO AYUDYA WIBOWO)** *aquo* diatas dapat dinyatakan ***“OBSCUUR LIBEL”***(tidak jelas letak alamat tanah yang dimaksud atau letak bidang tanah dalam perlawanan terletak di **MAHKOTA CIMANGGIS** bahwa alamat *aquo* **TIDAK TERTERA/TERTULIS** dalam tersurat dan tersirat dalam nomor sertifikat dan nomor surat ukur dalam dalil posita dan petitum perlawanan *aquo*. Bahwa alamat yang tertera dalam nomor sertifikat dan nomor surat ukur adalah terletak di **PERUMAHAN NUANSA TUGU RESIDENCE**;
- e. Bahwa sebagaimana diatur dalam kaedah hukum Yurisprudensi Makamah Agung Republik Indonesia Nomor 149/K/Sip/1975 tanggal 17 April 1975 *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI No.565 /K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1973 (Rangkuman Yurisprudensi MA.RI. II. Hukum Perdata dan Hukum Acara Perdata Tahun 1977) yang menyatakan bahwa terhadap ***objek gugatan (perlawanan) yang tidak jelas, maka gugatan/ perlawanan tidak dapat diterima***;
- f. Bahwa sebagaimana diatur dalam kaedah hukum Yurisprudensi Makamah Agung Republik Indonesia Nomor 582K/Sip/1973 Tanggal 9 Juli 1973 (Rangkuman Yurisprudensi MA.RI. II. Hukum Perdata dan Hukum Acara Perdata Tahun 1977) ***“Petitum gugatan/perlawanan meminta:”1)menetapkan hak penggugat atas tanah sengketa, 2) menghukum tergugat supaya berhenti melakukan tindakan apapun atas tanah terebut. Namun hak apa yang dituntut penggugat tidak jelas, apakah penggugat ingin ditetapkan sebagai pemilik, pemegang jaminan atau penyewa. Begitu juga petitum berikutnya, tidak jelas tindakan apa yang dihentikan tergugat. Mahkamah Agung berpendapat, oleh karena petitum gugatan tidak jelas, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima.***

Halaman 156 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



g. Sehingga berdasarkan *Obscure Libel Exptie aquo* diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derdenverzet* yang diajukan PELAWAN XIII (DINO AYUDYA WIBOWO) dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya perlawanan ditolak;

7. **EXCEPTIO DOMINII** (OBJEK TANAH YANG DILAWAN BUKAN MILIK PELAWAN XIII (DINO AYUDYA WIBOWO) TETAPI PEMEGANG HAK ATAS TANAH ATASNAMA TANAH HAK MILIK TERLAWAN II;III;IV (DUDIT DHARMAWAN; SETIAWAN; M. ARIEF RACHMAN) ;

a. Bahwa PELAWAN XIII (DINO AYUDYA WIBOWO) telah mengklaim objek tanah dengan nomor Sertipikat Hak Milik dan Nomor Surat Ukur **SAMA DENGAN** Objek Tanah yang telah disita eksekusi, tersurat dan tersirat petitum poin 13.13) pada halaman 17 **"...yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis Blok Bougenville Nomor 21** dalam petitum poin 3. 13) halaman. 24: **"Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 16724/ Tugu, seluas 61 M², Surat Ukur Nomor: 00103/Tugu/2012. Tanggal 23 Februari 2012. NB: 10.27.01.0915775 yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis. Blok Bougenville Nomor: 21, Kelurahan Tuqu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat adalah sah dan berharga milik PELAWAN XIII (DINO AYUDYA WIBOWO)"**

b. Bahwa PELAWAN XIII (DINO AYUDYA WIBOWO) telah melakukan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM** (PMH) tanpa hak telah menggunakan Nomor Sertipikat, Nomor Induk Bidang (NIB) dan Nomor Surat Ukur **SAMA DENGAN** letak objek tanah yang telah disita eksekusi yang telah dilaksanakan dan diumumkan untuk umum termasuk **PELAWAN XIII (DINO AYUDYA WIBOWO)** oleh Jurisita Pengadilan Negeri Depok yaitu: yaitu;

i. Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 16724/ Tugu, seluas 61 M², Surat Ukur Nomor: 00103/Tugu/2012. Tanggal 23 Februari 2012. NB: 10.27.01.0915775. Yang terletak **(tertera dalam Surat Ukur) di Perumahan Nuansa Tugu Residence** Blok Bougenville Nomor:21 Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok Propinsi Jawa

Halaman 157 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



Barat. Pemegang Hak Atas Tanah, Atasnama **DUDIT DHARMAWAN, SETIAWAN, M. ARIEF RACHMAN.**, sebagai **TERLAWAN II; TERLAWAN III; TERLAWAN IV dan PEMOHON SITA EKSEKUSI III ; PEMOHON SITA EKSEKUSI IV; PEMOHON SITA EKSEKUSI V;**

ii. **Dengan batas-batas sebagai berikut : Sebelah utara:** Tanah Siap Bangun (sekarang Rumah) Blok Beugenville Nomor 7; **Sebelah Timur:** Tanah Siap Bangun (sekarang Rumah) Blok Beugenville Nomor 20; **Sebelah Selatan:** Jalan Perumahan; **Sebelah Barat:** Tanah Siap Bangun (sekarang Rumah) Blok Beugenville Nomor 22;

c. Bahwa sebagaimana diatur Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah: ***“Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”;***

d. Sehingga berdasarkan *Exceptio Dominii aquo* diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derdenverzet* yang diajukan **PELAWAN XIII (DINO AYUDYA WIBOWO)** dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya-tidaknya perlawanan ditolak;

8. EXEPTIO PEREMTORIA (OBJEK PERLAWANAN/TANAH TELAH DILAKUKAN SITA EKSEKUSI DAN DIUMUMKAN UNTUK UMUM)

a. Bahwa **PARA PELAWAN TERMASUK PELAWAN XIII (DINO AYUDYA WIBOWO)** mendalilkan sebagaimana tertuang dalam surat perlawanan poin 7 halaman 11: sangat berkerberatan dan dirugikan dengan adanya Penetapan Eksekusi berdasarkan Putusan sebagaimana kemudian telah dilakukan peletakan Sita Eksekusi dan pencatatan sita, karena **kalaupun dilakukan sita maka sudah seharusnya yang dijadikan objek sita adalah aset-aset milik TURUT TERLAWAN I (PT. DUTA TUNAS MANDIRI) maupun TURUT TERLAWAN II (ZAKARIAH)** sebagai pihak yang dihukum di dalam Putusan, dan bukan dilakukan terhadap aset-aset yang nyata-nyata kepemilikan dan penguasaannya telah beralih kepada

Halaman 158 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



PARA PELAWAN TERMASUK PELAWAN XIII (DINO AYUDYA WIBOWO)

- b. Bahwa ***executorial beslag revindicatoir*** (sita eksekusi terhadap tanah-tanah pemegang hak atas tanah atasnama **TERLAWAN II;III;IV**, dan tanah-tanah tersebut sebagai objek dalam perkara), *quo idem ditto 8. b vide 8.b. PELAWAN I*;
- c. Bahwa **PELAWAN XIII (DINO AYUDYA WIBOWO)** tidak dapat menggunakan upaya perlawanan *derdenverzet* untuk mempertahankan *kepemilikan atas perolehan tanah dalam executorial beslag revindicatoir* (sita eksekusi terhadap tanah-tanah pemegang hak atas tanah atasnama **TERLAWAN II;III;IV (DUDIT DHARMAWAN; SETIAWAN; M. ARIEF RACHMAN)** dan tanah-tanah tersebut sebagai objek dalam perkara) *idem ditto 8. c vide 8.c. PELAWAN I*;
- d. Bahwa sebagaimana tersurat dan tersirat dalam doktrin hukum acara perdata (pendapat ahli hukum acara perdata M.Yayah Harahap) *idem ditto 8. d vide 5.d. PELAWAN I*;
- e. Bahwa sebagaimana diatur dalam **Pasal 198 Het Herziene Indonesisch Reglement: idem ditto 8. e vide 8.e. PELAWAN I**;
- f. Bahwa sebagaimana diatur dalam **Pasal 199 Het Herziene Indonesisch Reglement: idem ditto 8. f vide 8.f. PELAWAN I**;
- g. Bahwa sebagaimana tersurat dan tersirat dalam doktrin hukum acara perdata (pendapat ahli hukum acara perdata Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H.); *idem ditto 8. g vide 8.g. PELAWAN I*;
- h. Sehingga berdasarkan ***Exemptio Peremptoria*** (Objek Perlawanan Telah Dilakukan Sita Eksekusi, dan Objek Tersebut Telah Diumumkan Untuk Umum) *quo* diatas dan mempunyai kekuatan hukum mengikat untuk semua pihak, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan yang diajukan **PELAWAN XIII (DINO AYUDYA WIBOWO)** tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya tidaknya perlawanan ditolak;
- 9. PELAWAN XIII (DINO AYUDYA WIBOWO) SEBAGAI PEMBELI TIDAK BERTIKAD BAIK DAN PELAWAN TIDAK BENAR:**

idem ditto 9 vide 9. PELAWAN I;

Halaman 159 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



Sehingga berdasarkan Eksepsi PELAWAN XIII (DINO AYUDYA WIBOWO) sebagai Pembeli Tidak Etikad Baik dan Pelawan Tidak Benar sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan yang diajukan PELAWAN XIII (DINO AYUDYA WIBOWO) tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya tidaknya perlawanan ditolak dan menyatakan pelawan tidak benar;

XIV. PELAWAN XIV, Nama: ARI PRASETIYO. Tanggal lahir, Bantul, 6 Mei 1976. Nomor KTP: 3276090605760001. Pekerjaan: Dosen. Alamat: Perum. Nuansa Permai Mahkota Cimanggis Blok Raflesia Nomor 16, RT.012/Rw. 003, Tugu, Cimanggis, Kota Depok.;

DALAM EKSEPSI : perlawanan *derdenverzet* terhadap penetapan *executorial beslag revindicatoir* (sita eksekusi tanah hak milik TERLAWAN II;III;IV (DUDIT DHARMAWAN; SETIAWAN; M. ARIEF RACHMAN) sebagai pemegang hak atas tanah dan dalam objek perkara perdata) dan DRAF/MEMORI MEDIASI dari para TERLAWAN kepada para PELAWAN pada Hari Jum'at Tanggal 27 September 2019, bagian yang tidak dapat terpisahkan dalam eksepsi ini sebagai berikut:

1. **EKSEPSI OBSCUUR LIBEL** (Tidak Ada Kesesuaian Dalam Pembayaran):
 - a. Bahwa PELAWAN XIV (ARI PRASETIYO) telah mengklaim dalam posita pada poin 13.14) halaman 17 "**TELAH MELUNASI. "OBSCUUR LIBEL (TIDAK ADA KESESUAIAN)** dengan dalil dalam posita pada poin yang sama halaman 17: pembelian tanah *aquo* menggunakan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Nomor Aplikasi Kredit : 0001420141222000006 Tanggal 29 Desember 2014 antara PELAWAN XIV (ARI PRASETIYO) dengan TURUT TERLAWAN VII (PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Harmoni, Jalan Gajah Mada Nomor 1 Jakarta Pusat), dan KPR *aquo* belum dipasang Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan;
 - b. Bahwa "**TELAH MELUNASI**" *aquo* diatas **TANPA BUKTI PELUNASAN KPR** atau **TANPA BUKTI ROYA ATASNAMA PELAWAN XIV (ARI**
Halaman 160 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



**PRASETIYO) DARI TURUT TERLAWAN VII (BANK TABUNGAN
NEGARA/BTN CABANG HARMONI-JAKARTA);**

c. Bahwa sebagaimana diatur dalam kaedah hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 149/K/Sip/1975 tanggal 17 April 1975 *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI No.565 /K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1973 (Rangkuman Yurisprudensi MA.RI. II. Hukum Perdata dan Hukum Acara Perdata Tahun 1977) yang menyatakan bahwa terhadap **objek gugatan (perlawanan) yang tidak jelas, maka gugatan/perlawanan tidak dapat diterima;**

d. Sehingga berdasarkan **Obscure Libel Exptie aquo** diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan **derdenverzet** yang diajukan PELAWAN XIV (ARI PRASETIYO)dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya-tidaknya perlawanan ditolak;

**2. EXEPTIO CHICANEUS PROCESS (PERLAWANAN TIDAK
DIDUKUNG PEMEGANG HAK ATAS TANAH BERUPA SERTIPIKAT
TANAH):**

a. Bahwa **PELAWAN XIV (ARI PRASETIYO)** telah mengajukan perlawanan **derdenverzet** beralas Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) Nomor 69 Tanggal 29 Desember 2014 **antara PELAWAN XIV (ARI PRASETIYO)dengan TURUT TERLAWAN I (PT.DUTA TUNAS MANDIRI)** dihadapan **TURUT TERLAWAN V (SISWADJI, NOTARIS DI JAKARTA)**, sebagaimana tertera dalam posita surat perlawanan poin 3. 14) halaman 17;

b. Bahwa Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) **idem ditto 2. b vide 2b. PELAWAN I**

c. Bahwa sebagaimana diatur dalam peralihan hak atas tanah **idem ditto 2.c. vide 2.c PELAWAN I:**

d. Bahwa Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) **aquo “BUKAN” bukti kepemilikan hak atas tanah, idem ditto 2. d vide 2.d. PELAWAN I**

e. Bahwa dalil yang diajukan para PELAWAN termasuk PELAWAN XIV (ARI PRASETIYO) sebagaimana tertera posita surat perlawanan **idem ditto 2. e vide 2.e PELAWAN I;**

f. Sehingga berdasarkan **Exeptio Chicaneus Process aquo** diatas, Halaman 161 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.PIw/2019/PN Dpk



sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derdenverzet* yang diajukan PELAWAN XIV (ARI PRASETIYO) dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya tidaknya perlawanan ditolak;

3. EXCEPTIO ERROR IN PERSONA (PERLAWANAN TIDAK ADA HUBUNGAN HUKUM ANTAR PELAWAN XIV (ARI PRASETIYO) DENGAN (DUDIT DHARMAWAN; SETIAWAN; M. ARIEF RACHMAN DAN KELIRU PIHAK YANG DILAWAN SEBAGAI TERLAWAN)

- a. Bahwa PELAWAN XIV (ARI PRASETIYO) mengajukan perlawanan *Derdenverzet* hanya beralas Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) *idem ditto 3.a vide 3.a. PELAWAN I*
- b. Bahwa interpretasi hukum secara gramatikal perjanjian ayat 1) Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) *quo idem ditto 3. b vide 3.b. PELAWAN I*
- c. Bahwa sebagaimana tersurat dan tersirat dalam doktrin hukum acara perdata *quo idem ditto 3. c vide 3.c. PELAWAN I*
- d. Bahwa PELAWAN XIV (ARI PRASETIYO) dengan TERLAWAN II;III;IV (DUDIT DHARMAWAN; SETIAWAN; M.ARIEF RACHMAN) tidak terdapat hubungan hukum dalam hal ini sebagai pembeli dengan penjual *quo idem ditto 3.d vide 3.d. PELAWAN I*;

- e. Sehingga berdasarkan *Exemptio Error In Persona quo* diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derdenverzet* yang diajukan PELAWAN XIV (ARI PRASETIYO) dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya tidaknya perlawanan ditolak;

4. PROCESSUELE EXCEPTIE (SURAT KUASA KHUSUS TIDAK SAH DAN CACAT HUKUM MATERIL - CACAT HUKUM FORMIL):

- a. Bahwa PELAWAN XIV (ARI PRASETIYO) telah memberikan KUASA KHUSUS kepada Niki Budiman, S.H.,L.LM., MC.Arb ; Erik Graha Pandapotan; S.H.,M.Kn; Wirawan Bayu Aji, S.H.,M.H.; Mochammad Hanza Ilma, S.H.,M.H; dan Arlis Budi Wibowo, S.H., para Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor "WiNN Attorney at Law" beralamat kantor di Sona Topas Tower Lantai 5A. Jalan Jenderal Sudirman Kav. 26 Jakarta, pada tanggal 10 Juni 2019, bahwa surat kuasa khusus

Halaman 162 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



aquo tidak menyebutkan: kompetensi relatif; identitas para terlawan dan turut terlawan; menyebutkan secara ringkas dan konkret pokok perkara perlawanan dan objek perlawanan tanah yang telah dilakukan eksekusi;

b. Bahwa Surat Kuasa Khusus *aquo*, dapat dinyatakan TIDAK SAH; *idem ditto* 4. b *vide* 4.b. PELAWAN I;

c. Bahwa Surat Kuasa Khusus *aquo* dapat dinyatakan CACAT HUKUM MATERIL : *idem ditto* 4. c *vide* 4.c. PELAWAN I;

d. Bahwa Surat Kuasa Khusus *aquo* dapat dinyatakan CACAT HUKUM FORMIL: *idem ditto* 4. d *vide* 4.d. PELAWAN I;

e. Sehingga berdasarkan Eksepsi Surat Kuasa Khusus Tidak Sah dan Cacat Hukum Materil serta Cacat Hukum Formil *aquo* diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derden-verzet* yang diajukan PELAWAN XIV (ARI PRASETIYO) dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*); setidak-tidaknya perlawanan ditolak;

5. **EXEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM (PERLAWANAN KURANG PIHAK):**

a. Bahwa PELAWAN XIV (ARI PRASETIYO) dalam mengajukan surat perlawanan eksekusi orang/badan hukum yang ditarik kurang pihak sebagai TERLAWAN dan dinyatakan tidak lengkap :

b. Bahwa PT. TRIGONOMITRA ANUGRAH, sebagai Pemohon Sita Eksekusi *Revindicatoir* II; *idem ditto* 5. b *vide* 5.b. PELAWAN I;

c. Bahwa sebagaimana tersurat dan tersirat dalam doktrin hukum acara perdata atau pendapat ahli M.Yahya Harahap,SH: *idem ditto* 5. c *vide* 5.c. PELAWAN I;

d. Bahwa sebagaimana diatur dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia: *idem ditto* 5. d *vide* 5.d. PELAWAN I;

e. Sehingga berdasarkan *Exceptio Plurium Litis Consortium aquo* diatas sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derdenverzet* yang diajukan PELAWAN XIV (ARI PRASETIYO) dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) setidak tidaknya perlawanan ditolak;

Halaman 163 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



6. **OBSCURE LIBEL EXPTIE (OBJEK TANAH DALAM POSITA DAN PETITUM DALAM PERLAWANAN TIDAK JELAS/ KABUR)**

- a. Bahwa **PELAWAN XIV (ARI PRASETIYO)** mengajukan dalil-dalil perlawanan tidak memenuhi syarat formil antara lain tidak disebutkan batas objek perlawanan tanah yang telah dieksekusi sengketa, lokasi objek tanah **Mahkota Cimanggis** tanah berbeda dengan pemeriksaan setempat yang telah dieksekusi berdasarkan peta surat ukur dalam sertifikat hak milik atas pemegang hak atas tanah, maka dapat dinyatakan objek perlawanan tidak pasti (*eenduidelijken bepaalde conclusie*);
- b. Bahwa **PELAWAN XIV (ARI PRASETIYO)** mendalilkan dalam posita poin 11 halaman 12 “...aset-aset terletak di **Perumahan Mahkota Cimanggis..**” dan dalam petitum poin 13.14) pada halaman 17 “...yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis Blok Raflesia Nomor 16 dalam petitum poin 3. 14) halaman. 24: **Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 16726/ Tugu, seluas 84 M², Surat Ukur Nomor: 00113/Tugu/2012. Tanggal 23 Februari 2012. NB: 10.27.01.0915785. yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Raflesia Nomor: 16, Kelurahan Tuqu, Kecamatan Clnnanqqls, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat adalah sah dan berharga milik PELAWAN XIV (ARI PRASETIYO)** menyatakan batal, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat Penetapan Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Depok Nomor No.14/Pen.Pdt/Sita.Eks/ 2018/PN. Dpk.Tanggal 17 Mei 2019;
- c. Bahwa **PELAWAN XIV (ARI PRASETIYO)** dalam mendalilkan objek tanah *aquo* diatas tanpa menyebutkan batas-batas tanah *aquo*, sehingga dapat dinyatakan **Obscuur Libel**, sebagaimana diatur dalam kaedah hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor.1159 K/ PDT/1983 tanggal 23 Oktober 1984 yang menyatakan “**gugatan (perlawanan) yang tidak menyebutkan batas-batas objek sengketa dinyatakan obscuur libel dan gugatan tidak dapat diterima**”;
- d. Bahwa objek perlawanan dalam posita dan petitum **PELAWAN XIV (ARI PRASETIYO)** *aquo* diatas dapat dinyatakan “**OBSCUUR LIBEL**”(tidak jelas letak alamat tanah yang dimaksud atau letak bidang

Halaman 164 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



tanah dalam perlawanan terletak di **MAHKOTA CIMANGGIS** bahwa alamat *aquo* **TIDAK TERTERA/ TERTULIS** dalam tersurat dan tersirat dalam nomor sertifikat dan nomor surat ukur dalam dalil posita dan petitum perlawanan *aquo*. Bahwa alamat yang tertera dalam nomor sertifikat dan nomor surat ukur adalah terletak di **PERUMAHAN NUANSA TUGU RESIDENCE**;

- e. Bahwa sebagaimana diatur dalam kaedah hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 149/K/Sip/1975 tanggal 17 April 1975 *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI No.565 /K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1973 (Rangkuman Yurisprudensi MA.RI. II. Hukum Perdata dan Hukum Acara Perdata Tahun 1977) yang menyatakan bahwa terhadap **objek gugatan (perlawanan) yang tidak jelas, maka gugatan/perlawanan tidak dapat diterima**;
- f. Bahwa sebagaimana diatur dalam kaedah hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 582K/Sip/1973 Tanggal 9 Juli 1973 (Rangkuman Yurisprudensi MA.RI. II. Hukum Perdata dan Hukum Acara Perdata Tahun 1977) "**Petitum gugatan/perlawanan meminta:**"1)menetapkan hak penggugat atas tanah sengketa, 2) menghukum tergugat supaya berhenti melakukan tindakan apapun atas tanah tersebut. Namun hak apa yang dituntut penggugat tidak jelas, apakah penggugat ingin ditetapkan sebagai pemilik, pemegang jaminan atau penyewa. Begitu juga petitum berikutnya, tidak jelas tindakan apa yang dihentikan tergugat. Mahkamah Agung berpendapat, oleh karena petitum gugatan tidak jelas, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima.
- g. Sehingga berdasarkan **Obscure Libel Exptie aquo** diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derdenverzet* yang diajukan PELAWAN XIV (ARI PRASETIYO) dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya-tidaknya perlawanan ditolak;
7. **EXCEPTIO DOMINII** (OBJEK TANAH YANG DILAWAN BUKAN MILIK PELAWAN XIV (ARI PRASETIYO) TETAPI PEMEGANG HAK ATAS TANAH ATASNAMA TANAH HAK MILIK TERLAWAN II;III;IV (DUDIT DHARMAWAN; SETIAWAN; M. ARIEF RACHMAN) ;



- a. Bahwa **PELAWAN XIV (ARI PRASETIYO)** telah mengklaim objek tanah dengan nomor Sertipikat Hak Milik dan Nomor Surat Ukur **SAMA DENGAN** Objek Tanah yang telah disita eksekusi, tersurat dan tersirat petitum poin 13.14) pada halaman 17 “...yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis Blok Raflesia Nomor 16 dalam petitum poin 3.14) halaman. 24: **Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 16726/ Tugu, seluas 84 M², Surat Ukur Nomor: 00113/Tugu/2012. Tanggal 23 Februari 2012. NB: 10.27.01.0915785. yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis. Blok Raflesia Nomor: 16, Kelurahan Tugu, Kecamatan Clnnanqqls, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat adalah sah dan berharga milik PELAWAN XIV (ARI PRASETIYO)**
- b. Bahwa **PELAWAN XIV (ARI PRASETIYO)** telah melakukan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM (PMH)** tanpa hak telah menggunakan Nomor Sertipikat, Nomor Induk Bidang (NIB) dan Nomor Surat Ukur **SAMA DENGAN** letak objek tanah yang telah disita eksekusi yang telah dilaksanakan dan diumumkan untuk umum termasuk **PELAWAN XIV (ARI PRASETIYO)** oleh Jurusita Pengadilan Negeri Depok yaitu: yaitu;
- i. Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 16726/ Tugu, seluas 84 M², Surat Ukur Nomor: 00113/Tugu/2012. Tanggal 23 Februari 2012. NB: 10.27.01.0915785. Yang terletak (**tertera dalam Surat Ukur**) di **Perumahan Nuansa Tugu Residence Blok Raflessia Nomor:16** Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok Propinsi Jawa Barat. Pemegang Hak Atas Tanah, Atasnama **DUDIT DHARMAWAN, SETIAWAN, M. ARIEF RACHMAN., sebagai TERLAWAN II; TERLAWAN III; TERLAWAN IV dan PEMOHON SITA EKSEKUSI III ; PEMOHON SITA EKSEKUSI IV; PEMOHON SITA EKSEKUSI IV;**
- ii. Dengan batas-batas sebagai berikut : **Sebelah utara: utara:** Tanah Siap Bangun (sekarang Rumah) Blok Raflesia Nomor 5; **Sebelah Timur:** Tanah; **Sebelah Timur:** Tanah Siap Bangun (sekarang Rumah) Blok Raflesia Nomor 17; **Sebelah Selatan:** :Jalan Perumahan; **Sebelah Barat:** Tanah Siap Bangun (sekarang Rumah) Blok Raflesia Nomor 15;

Halaman 166 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



- c. Bahwa sebagaimana diatur Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah: ***“Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”***;
- d. Sehingga berdasarkan *Exceptio Dominii aquo* diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derdenverzet* yang diajukan PELAWAN XIV (ARI PRASETIYO) dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya-tidaknya perlawanan dtolak;

8. **EXEPTIO PEREMTORIA (OBJEK PERLAWANAN/TANAH TELAH DILAKUKAN SITA EKSEKUSI DAN DIUMUMKAN UNTUK UMUM)**

- a. Bahwa **PARA PELAWAN TERMASUK PELAWAN XIV (ARI PRASETIYO)** mendalilkan sebagaimana tertuang dalam surat perlawanan poin 7 halaman 11: sangat berkerberatan dan dirugikan dengan adanya Penetapan Eksekusi berdasarkan Putusan sebagaimana kemudian telah dilakukan peletakan Sita Eksekusi dan pencatatan sita, karena **kalaupun dilakukan sita maka sudah seharusnya yang dijadikan objek sita adalah aset-aset milik TURUT TERLAWAN I (PT. DUTA TUNAS MANDIRI) maupun TURUT TERLAWAN II (ZAKARIAH)** sebagai pihak yang dihukum di dalam Putusan, dan bukan dilakukan terhadap aset-aset yang nyata-nyata kepemilikan dan penguasaannya telah beralih kepada **PARA PELAWAN TERMASUK PELAWAN XIV (ARI PRASETIYO)**;
- b. Bahwa ***executorial beslag revindicatoir***(sita eksekusi terhadap tanah-tanah pemegang hak atas tanah atasnama **TERLAWAN II;III;IV (DUDIT DHARMAWAN; SETIAWAN; M. ARIEF RACHMAN)** dan tanah-tanah tersebut sebagai objek dalam perkara),*aquo idem ditto 8. b vide 8.b. PELAWAN I*;
- c. Bahwa **PELAWAN XIV (ARI PRASETIYO)** tidak dapat menggunakan upaya perlawanan *derdenverzet* untuk mempertahankan *kepemilikan atas perolehan tanah dalam executorial beslag revindicatoir* (sita eksekusi terhadap tanah-tanah pemegang hak atas tanah atasnama Halaman 167 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



TERLAWAN II;III;IV (DUDIT DHARMAWAN; SETIAWAN; M. ARIEF RACHMAN) dan tanah-tanah tersebut sebagai objek dalam perkara) *idem ditto* 8. c *vide* 8.c. PELAWAN I;

d. Bahwa sebagaimana tersurat dan tersirat dalam doktrin hukum acara perdata (pendapat ahli hukum acara perdata M.Yayah Harahap) *idem ditto* 8. d *vide* 5.d. PELAWAN I;

e. Bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 198 Het Herziene Indonesisch Reglement: *idem ditto* 8. e *vide* 8.e. PELAWAN I;

f. Bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 199 Het Herziene Indonesisch Reglement: *idem ditto* 8. f *vide* 8.f. PELAWAN I;

g. Bahwa sebagaimana tersurat dan tersirat dalam doktrin hukum acara perdata (pendapat ahli hukum acara perdata Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H.): *idem ditto* 8. g *vide* 8.g. PELAWAN I;

h. Sehingga berdasarkan *Exeptio Peremptoria* (Objek Perlawanan Telah Dilakukan Sita Eksekusi, dan Objek Tersebut Telah Diumumkan Untuk Umum) *aquo* diatas dan mempunyai kekuatan hukum mengikat untuk semua pihak, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan yang diajukan PELAWAN XIV (ARI PRASETIYO) tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya tidaknya perlawanan ditolak;

9. PELAWAN PELAWAN XIV (ARI PRASETIYO) SEBAGAI PEMBELI TIDAK BERTIKAD BAIK DAN PELAWAN TIDAK BENAR:

idem ditto 9 *vide* 9. PELAWAN I;

Sehingga berdasarkan Eksepsi PELAWAN XIV (ARI PRASETIYO) sebagai Pembeli Tidak Etikad Baik dan Pelawan Tidak Benar sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan yang diajukan PELAWAN XIV (ARI PRASETIYO) tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya tidaknya perlawanan ditolak dan menyatakan pelawan tidak benar;

XV. PELAWAN XV, Nama: YUANITA ARISTONA. Tanggal lahir, Jakarta, 22 Juni 1982. Nomor KTP: 3175096206820010. Pekerjaan: Pegawai



Negeri Sipil Alamat: Jl. Dewa Rt.009 Rw.007 Kel.Ciracas. Kec. Ciracas,
Jakarta Timur ;

DALAM EKSEPSI : perlawanan *derdenverzet* terhadap penetapan *executorial beslag revindictoir* (sita eksekusi tanah hak milik TERLAWAN II;III;IV (DUDIT DHARMAWAN; SETIAWAN; M. ARIEF RACHMAN) sebagai pemegang hak atas tanah dan dalam objek perkara perdata) dan DRAF/MEMORI MEDIASI dari para TERLAWAN kepada para PELAWAN pada Hari Jum'at Tanggal 27 September 2019, bagian yang tidak dapat terpisahkan dalam eksepsi ini sebagai berikut:

1. **EKSEPSI OBSCUUR LIBEL (Tidak Ada Kesesuaian Dalam Pembayaran):**
 - a. Bahwa **PELAWAN XV (YUANITA ARISTONA)** telah mengklaim dalam posita pada poin 13.15) halaman 17 **"TELAH MELUNASI" OBSCUUR LIBEL (TIDAK ADA KESESUAIAN)** dengan mengklaim dalil dalam posita pada poin yang sama halaman 18: pembelian tanah *aquo* menggunakan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Nomor Aplikasi Kredit Nomor 0001420150105000006 tanggal 26 Juni 2015 antara **PELAWAN XV (YUANITA ARISTONA)** dengan **TURUT TERLAWAN VII (PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Harmoni, Jalan Gajah Mada Nomor 1 Jakarta Pusat)**, dan KPR *aquo* belum dipasang Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan;
 - b. Bahwa **"TELAH MELUNASI" *aquo* diatas TANPA BUKTI PELUNASAN KPR atau TANPA BUKTI ROYA ATASNAMA PELAWAN XV (YUANITA ARISTONA) DARI TURUT TERLAWAN VII (BANK TABUNGAN NEGARA/BTN CABANG HARMONI-JAKARTA);**
 - c. Bahwa sebagaimana diatur dalam kaedah hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 149/K/Sip/1975 tanggal 17 April 1975 *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI No.565 /K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1973 (Rangkuman Yurisprudensi MA.RI. II. Hukum Perdata dan Hukum Acara Perdata Tahun 1977) yang menyatakan bahwa terhadap ***objek gugatan (perlawanan) yang tidak jelas, maka gugatan/perlawanan tidak dapat diterima;***
 - d. Sehingga berdasarkan ***Obscure Libel Exptie aquo* diatas, sepatutnya**
Halaman 169 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derdenverzet* yang diajukan PELAWAN XV (YUANITA ARISTONA) dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya tidaknya perlawanan ditolak;

2. **EXEPTIO CHICANEUS PROCESS (PERLAWANAN TIDAK DIDUKUNG PEMEGANG HAK ATAS TANAH BERUPA SERTIPIKAT TANAH):**

- a. Bahwa PELAWAN XV (YUANITA ARISTONA) telah mengajukan perlawanan *derdenverzet* beralas Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) Nomor 18 Tanggal 26 Juni 2015 antara PELAWAN XV (YUANITA ARISTONA) dengan TURUT TERLAWAN I (PT.DUTA TUNAS MANDIRI) dihadapan Notaris Dewi Susanti, S.H.,M.Kn. Notaris Pengganti dari TURUT TERLAWAN V (SISWADJI, NOTARIS DI JAKARTA), sebagaimana tertera dalam posita surat perlawanan poin 3. 15) halaman 17;
 - b. Bahwa Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) *idem ditto 2. b vide 2b. PELAWAN I*
 - c. Bahwa sebagaimana diatur dalam peralihan hak atas tanah *idem ditto 2.c. vide 2.c PELAWAN I:*
 - d. Bahwa Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) *aquo* "BUKAN" bukti kepemilikan hak atas tanah, *idem ditto 2. d vide 2.d. PELAWAN I*
 - e. Bahwa dalil yang diajukan para PELAWAN termasuk PELAWAN XV (YUANITA ARISTONA) sebagaimana tertera posita surat perlawanan *idem ditto 2. e vide 2.e PELAWAN I;*
 - f. Sehingga berdasarkan *Exeptio Chicaneus Process aquo* diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derdenverzet* yang diajukan PELAWAN XV (YUANITA ARISTONA) dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya tidaknya perlawanan ditolak;
3. **EXCEPTIO ERROR IN PERSONA (PERLAWANAN TIDAK ADA HUBUNGAN HUKUM ANTAR PELAWAN XV (YUANITA ARISTONA) DENGAN (DUDIT DHARMAWAN; SETIAWAN; M. ARIEF RACHMAN DAN KELIRU PIHAK YANG DILAWAN SEBAGAI TERLAWAN)**
- a. Bahwa PELAWAN XV (YUANITA ARISTONA) mengajukan Halaman 170 dari 349 Putusan Perdata Perlindungan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



perlawananan *Derdenvezeth* hanya beralas Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) **idem ditto 3.a vide 3.a. PELAWAN I**

b. Bahwa interpretasi hukum secara gramatikal perjanjian ayat 1) Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) *quo idem ditto 3. b vide 3.b.*

PELAWAN I

c. Bahwa sebagaimana tersurat dan tersirat dalam doktrin hukum acara perdata *quo idem ditto 3. c vide 3.c. PELAWAN I*

d. Bahwa **PELAWAN XV (YUANITA ARISTONA dengan TERLAWAN II;III;IV (DUDIT DHARMAWAN; SETIAWAN; M.ARIEF RACHMAN)** tidak terdapat hubungan hukum dalam hal ini sebagai pembeli dengan penjual *quo idem ditto 3.d vide 3.d. PELAWAN I*;

e. Sehingga berdasarkan *Exemptio Error In Persona quo* diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derdenvezet* yang diajukan **PELAWAN XV (YUANITA ARISTONA)** dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya perlawanan ditolak;

4. PROCESSUELE EXCEPTIE (SURAT KUASA KHUSUS TIDAK SAH DAN CACAT HUKUM MATERIL - CACAT HUKUM FORMIL):

a. Bahwa **PELAWAN XV (YUANITA ARISTONA)** telah memberikan **KUASA KHUSUS** kepada Niki Budiman, S.H.,L.LM., MC.Arb ; Erik Graha Pandapotan; S.H.,M.Kn; Wirawan Bayu Aji, S.H.,M.H.; Mochammad Hanza Ilma, S.H.,M.H; dan Arlis Budi Wibowo, S.H., para Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor "*WiNN Attorney at Law*" beralamat kantor di Sona Topas Tower Lantai 5A. Jalan Jenderal Sudirman Kav. 26 Jakarta, pada tanggal 10 Juni 2019, bahwa surat kuasa khusus *quo* tidak menyebutkan: kompetensi relatif; identitas para terlawan dan turut terlawan; menyebutkan secara ringkas dan konkret pokok perkara perlawanan dan objek perlawanan tanah yang telah dilakukan eksekusi;

b. Bahwa Surat Kuasa Khusus *quo*, dapat dinyatakan TIDAK SAH; **idem ditto 4. b vide 4.b. PELAWAN I:**

c. Bahwa Surat Kuasa Khusus *quo* dapat dinyatakan CACAT HUKUM MATERIL : **idem ditto 4. c vide 4.c. PELAWAN I;**



d. Bahwa Surat Kuasa Khusus *aquo* dapat dinyatakan CACAT HUKUM FORMIL: *idem ditto* 4. d *vide* 4.d. PELAWAN I;

e. Sehingga berdasarkan Eksepsi Surat Kuasa Khusus Tidak Sah dan Cacat Hukum Materil serta Cacat Hukum Formil *aquo* diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derden-verzet* yang diajukan PELAWAN XV (YUANITA ARISTONA) dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*); setidak-tidaknya perlawanan ditolak;

5. **EXEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM (PERLAWANAN KURANG PIHAK):**

a. Bahwa PELAWAN XV (YUANITA ARISTONA) dalam mengajukan surat perlawanan eksekusi orang/badan hukum yang ditarik kurang pihak sebagai TERLAWAN dan dinyatakan tidak lengkap :

b. Bahwa PT. TRIGONOMITRA ANUGRAH, sebagai Pemohon Sita Eksekusi *Revindicatoir II*; *idem ditto* 5. b *vide* 5.b. PELAWAN I;

c. Bahwa sebagaimana tersurat dan tersirat dalam doktrin hukum acara perdata atau pendapat ahli M.Yahya Harahap,SH: *idem ditto* 5. c *vide* 5.c. PELAWAN I;

d. Bahwa sebagaimana diatur dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia: *idem ditto* 5. d *vide* 5.d. PELAWAN I;

e. Sehingga berdasarkan *Exceptio Plurium Litis Consortium aquo* diatas sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derdenverzet* yang diajukan PELAWAN XV (YUANITA ARISTONA) dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) setidak tidaknya perlawanan ditolak;

6. **OBSCURE LIBEL EXPTIE (OBJEK TANAH DALAM POSITA DAN PETITUM DALAM PERLAWANAN TIDAK JELAS/ KABUR)**

a. Bahwa PELAWAN XV (YUANITA ARISTONA) mengajukan dalil-dalil perlawanan tidak memenuhi syarat formil antara lain tidak disebutkan batas batas objek perlawanan tanah yang telah dieksekusi sengketa, lokasi objek tanah Mahkota Cimanggis tanah berbeda dengan pemeriksaan setempat yang telah dieksekusi berdasarkan peta surat ukur dalam sertifikat hak milik atas pemegang hak atas tanah,maka



dapat dinyatakan objek perlawanan tidak pasti (*eenduidelijken bepaalde conclusie*);

- b. Bahwa **PELAWAN XV (YUANITA ARISTONA)** mendalilkan pada posita poin 11 halaman 12 “...aset-aset terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis..” dan petitum poin 13.15) halaman 17: “...yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis Blok Rafflesia Nomor 18..” dalam petitum poin 3. 15) halaman. 25: “Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 16736/ Tugu, seluas 84 M², Surat Ukur Nomor: 00115/Tugu/2012. Tanggal 23 Februari 2012. NB: 10.27.01.0915787 yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Raflesia Nomor: 18, Kelurahan Tuqu, Kecamatan Clnanqqls, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat adalah sah dan berharga milik XV (YUANITA ARISTONA) menyatakan batal, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat Penetapan Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Depok Nomor No.14/Pen.Pdt/Sita.Eks/ 2018/PN. Dpk.Tanggal 17 Mei 2019;
- c. Bahwa dalam mendalilkan objek tanah *aquo* diatas tanpa menyebutkan batas-batas tanah *aquo*, sehingga dapat dinyatakan *Obscuur Libel*, sebagaimana diatur dalam kaedah hukum Yurisprudensi Makamah Agung Republik Indonesia Nomor.1159 K/ PDT/1983 tanggal 23 Oktober 1984 yang menyatakan “*gugatan (perlawanan) yang tidak menyebutkan batas-batas objek sengketa dinyatakan obscuur libel dan gugatan tidak dapat diterima*”;
- d. Bahwa objek perlawanan dalam posita dan petitum **PELAWAN XV (YUANITA ARISTONA)** *aquo* diatas dapat dinyatakan “**OBSCUUR LIBEL**”(tidak jelas letak alamat tanah yang dimaksud atau letak bidang tanah dalam perlawanan terletak di **MAHKOTA CIMANGGIS** bahwa alamat *aquo* **TIDAK TERTERA/ TERTULIS** dalam tersurat dan tersirat dalam nomor sertipikat dan nomor surat ukur dalam dalil posita dan petitum perlawanan *aquo*. Bahwa alamat yang tertera dalam nomor sertipikat dan nomor surat ukur adalah terletak di **PERUMAHAN NUANSA TUGU RESIDENCE**;
- e. Bahwa sebagaimana diatur dalam kaedah hukum Yurisprudensi Makamah Agung Republik Indonesia Nomor 149/K/Sip/1975 tanggal 17 April 1975 *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI No.565 /K/Sip/1973

Halaman 173 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



tanggal 21 Agustus 1973 (Rangkuman Yurisprudensi MA.RI. II. Hukum Perdata dan Hukum Acara Perdata Tahun 1977) yang menyatakan bahwa terhadap **objek gugatan (perlawanan) yang tidak jelas, maka gugatan/perlawanan tidak dapat diterima;**

- f. Bahwa sebagaimana diatur dalam kaedah hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 582K/Sip/1973 Tanggal 9 Juli 1973 (Rangkuman Yurisprudensi MA.RI. II. Hukum Perdata dan Hukum Acara Perdata Tahun 1977) "**Petitum gugatan/perlawanan meminta:**"1)menetapkan hak penggugat atas tanah sengketa, 2) menghukum tergugat supaya berhenti melakukan tindakan apapun atas tanah tersebut. Namun hak apa yang dituntut penggugat tidak jelas, apakah penggugat ingin ditetapkan sebagai pemilik, pemegang jaminan atau penyewa. Begitu juga petitum berikutnya, tidak jelas tindakan apa yang dihentikan tergugat. Mahkamah Agung berpendapat, oleh karena petitum gugatan tidak jelas, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima.
- g. Sehingga berdasarkan *Obscure Libel Exptie aquo* diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derdenverzet* yang diajukan PELAWAN XV (YUANITA ARISTONA) dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya perlawanan ditolak;
7. **EXCEPTIO DOMINII (OBJEK TANAH YANG DILAWAN BUKAN MILIK PELAWAN XV (YUANITA ARISTONA) TETAPI PEMEGANG HAK ATAS TANAH ATASNAMA TANAH HAK MILIK TERLAWAN II;III;IV (DUDIT DHARMAWAN; SETIAWAN; M. ARIEF RACHMAN) ;**
- a. Bahwa PELAWAN XV (YUANITA ARISTONA) telah mengklaim objek tanah dengan nomor Sertipikat Hak Milik dan Nomor Surat Ukur **SAMA DENGAN** Objek Tanah yang telah disita eksekusi, tersurat dan tersirat petitum poin 13.15)halaman 17: "**...yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis Blok Rafflesia Nomor 18...**" dalam petitum poin 3. 15) halaman. 25: "**Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 16736/ Tugu, seluas 84 M², Surat Ukur Nomor: 00115/Tugu/2012. Tanggal 23 Februari 2012. NB: 10.27.01.0915787 yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Raflesia Nomor: 18, Kelurahan Tuqu, Kecamatan Clnnanqqls, Kota Depok, Provinsi**

Halaman 174 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



Jawa Barat adalah sah dan berharga milik XV (YUANITA ARISTONA);

- b. Bahwa PELAWAN XV (YUANITA ARISTONA) telah melakukan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM** (PMH) tanpa hak telah menggunakan Nomor Sertipikat, Nomor Induk Bidang (NIB) dan Nomor Surat Ukur **SAMA DENGAN** letak objek tanah yang telah disita eksekusi yang telah dilaksanakan dan diumumkan untuk umum termasuk **PELAWAN XV (YUANITA ARISTONA)** oleh Jurusita Pengadilan Negeri Depok yaitu: yaitu;
- i. Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 16736/ Tugu, seluas 84 M², Surat Ukur Nomor: 00115/Tugu/2012. Tanggal 23 Februari 2012. NB: 10.27.01.0915787. Yang terletak (**tertera dalam Surat Ukur**) di **Perumahan Nuansa Tugu Residence** Blok Raflessia Nomor:18 Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok Propinsi Jawa. Pemegang Hak Atas Tanah, Atasnama **DUDIT DHARMAWAN, SETIAWAN, M. ARIEF RACHMAN., sebagai TERLAWAN II; TERLAWAN III; TERLAWAN IV dan PEMOHON SITA EKSEKUSI III ; PEMOHON SITA EKSEKUSI IV; PEMOHON SITA EKSEKUSI V;**
- ii. Dengan batas-batas sebagai berikut : **Sebelah utara: utara:** Tanah Siap Bangun (sekarang Rumah) Blok Raflesia Nomor 7; **Sebelah Timur:** Tanah; **Sebelah Timur:** Tanah Siap Bangun (sekarang Rumah) Blok Raflesia Nomor 19; **Sebelah Selatan:** : Jalan Perumahan; **Sebelah Barat:** Tanah Siap Bangun (sekarang Rumah) Blok Raflesia Nomor 17;
- c. Bahwa sebagaimana diatur Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah: ***“Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”;***
- d. Sehingga berdasarkan **Exceptio Dominii aquo** diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan **derdenverzet** yang diajukan PELAWAN XV (YUANITA

Halaman 175 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



ARISTONA) dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklard*) atau setidaknya-tidaknya perlawanan ditolak;

8. **EXEPTIO PEREMTORIA (OBJEK PERLAWANAN/TANAH TELAH DILAKUKAN SITA EKSEKUSI DAN DIUMUMKAN UNTUK UMUM)**

a. Bahwa **PARA PELAWAN TERMASUK PELAWAN XV (YUANITA ARISTONA)** mendalilkan sebagaimana tertuang dalam surat perlawanan poin 7 halaman 11: sangat berkerberatan dan dirugikan dengan adanya Penetapan Eksekusi berdasarkan Putusan sebagaimana kemudian telah dilakukan peletakan Sita Eksekusi dan pencatatan sita, karena **kalaupun dilakukan sita maka sudah seharusnya yang dijadikan objek sita adalah aset-aset milik TURUT TERLAWAN I (PT. DUTA TUNAS MANDIRI) maupun TURUT TERLAWAN II (ZAKARIAH)** sebagai pihak yang dihukum di dalam Putusan, dan bukan dilakukan terhadap aset-aset yang nyata-nyata kepemilikan dan penguasaannya telah beralih kepada **PARA PELAWAN TERMASUK PELAWAN XV (YUANITA ARISTONA)**;

b. Bahwa **executorial beslag revindicatoir**(sita eksekusi terhadap tanah-tanah pemegang hak atas tanah atasnama **TERLAWAN II;III;IV (DUDIT DHARMAWAN; SETIAWAN; M. ARIEF RACHMAN)** dan tanah-tanah tersebut sebagai objek dalam perkara), *aquo idem ditto 8. b vide 8.b. PELAWAN I*;

c. Bahwa **PELAWAN XV (YUANITA ARISTONA)** tidak dapat menggunakan upaya perlawanan *derdenverzet* untuk mempertahankan *kepemilikan atas perolehan tanah dalam executorial beslag revindicatoir* (sita eksekusi terhadap tanah-tanah pemegang hak atas tanah atasnama **TERLAWAN II;III;IV (DUDIT DHARMAWAN; SETIAWAN; M. ARIEF RACHMAN)** dan tanah-tanah tersebut sebagai objek dalam perkara) *idem ditto 8. c vide 8.c. PELAWAN I*;

d. Bahwa sebagaimana tersurat dan tersirat dalam doktrin hukum acara perdata (pendapat ahli hukum acara perdata M.Yayah Harahap) *idem ditto 8. d vide 5.d. PELAWAN I*;

e. Bahwa sebagaimana diatur dalam **Pasal 198 Het Herzien Indonesisch Reglement: idem ditto 8. e vide 8.e. PELAWAN I**;

Halaman 176 dari 349 Putusan Perdata Perlindungan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



- f. Bahwa sebagaimana diatur dalam **Pasal 199 Het Herziene Indonesisch Reglement: *idem ditto* 8. f *vide* 8.f. PELAWAN I;**
- g. Bahwa sebagaimana tersurat dan tersirat dalam doktrin hukum acara perdata (pendapat ahli hukum acara perdata Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H.); ***idem ditto* 8. g *vide* 8.g. PELAWAN I;**
- h. **Sehingga berdasarkan *Exeptio Peremptoria* (Objek Perlawanan Telah Dilakukan Sita Eksekusi, dan Objek Tersebut Telah Diumumkan Untuk Umum) *aquo* diatas dan mempunyai kekuatan hukum mengikat untuk semua pihak, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan yang diajukan PELAWAN XV (YUANITA ARISTONA) tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya tidaknya perlawanan ditolak;**
- 9. PELAWAN PELAWAN XV (YUANITA ARISTONA) SEBAGAI PEMBELI TIDAK BERTIKAD BAIK DAN PELAWAN TIDAK BENAR:**

***idem ditto* 9 *vide* 9. PELAWAN I;**

Sehingga berdasarkan Eksepsi PELAWAN XV (YUANITA ARISTONA) sebagai Pembeli Tidak Etikad Baik dan Pelawan Tidak Benar sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan yang diajukan PELAWAN XV (YUANITA ARISTONA) tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya tidaknya perlawanan ditolak dan menyatakan pelawan tidak benar;

- XVI. PELAWAN XVI, Nama: FEBRI RENI SRI WAHYUNI.** Tanggal lahir, Padang, 06 Februari 1987. Nomor KTP: 3275024602870021. Pekerjaan: Karyawan BUMN. Alamat: Kaliabang Nangka No 64, RT 04/RW 06 Bekasi Utara;

DALAM EKSEPSI : perlawanan *derdenverzet* terhadap penetapan *executorial beslag revindicatoir* (sita eksekusi tanah hak milik TERLAWAN II;III;IV (DUDIT DHARMAWAN; SETIAWAN; M. ARIEF RACHMAN) sebagai pemegang hak atas tanah dan dalam objek perkara perdata) dan DRAF/MEMORI MEDIASI dari para TERLAWAN kepada para PELAWAN pada Hari Jum'at Tanggal 27

Halaman 177 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



September 2019, bagian yang tidak dapat terpisahkan dalam eksepsi ini sebagai berikut:

1. **EKSEPSI OBSCUUR LIBEL** (Tidak Ada Kesesuaian Dalam Pembayaran):
 - a. Bahwa **PELAWAN XVI (FEBRI RENI SRI WAHYUNI)** telah mengklaim dalam posita mendalilkan dalam posita pada poin 13.16) halaman 18 **"TELAH MELUNASI."** **"OBSCUUR LIBEL (TIDAK ADA KESESUAIAN)** dengan dalil dalam posita pada poin yang sama halaman 18: pembelian tanah *aquo* menggunakan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Nomor Aplikasi Kredit 0001420150619000006 tanggal 26 Juni 2015 antara **PELAWAN XVI (FEBRI RENI SRI WAHYUNI)** dengan **TURUT TERLAWAN VII (PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Harmoni, Jalan Gajah Mada Nomor 1 Jakarta Pusat)**, dan KPR *aquo* belum dipasang Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan;
 - b. Bahwa **"TELAH MELUNASI"** *aquo* diatas **TANPA BUKTI PELUNASAN KPR** atau **TANPA BUKTI ROYA ATASNAMA PELAWAN XVI (FEBRI RENI SRI WAHYUNI) DARI TURUT TERLAWAN VII (BANK TABUNGAN NEGARA/BTN CABANG HARMONI-JAKARTA)**;
 - c. Bahwa sebagaimana diatur dalam kaedah hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 149/K/Sip/1975 tanggal 17 April 1975 *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI No.565 /K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1973 (Rangkuman Yurisprudensi MA.RI. II. Hukum Perdata dan Hukum Acara Perdata Tahun 1977) yang menyatakan bahwa terhadap **objek gugatan (perlawanan) yang tidak jelas, maka gugatan/perlawanan tidak dapat diterima**;
 - d. Sehingga berdasarkan **Obscure Libel Exptie aquo** diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan **derdenverzet** yang diajukan **PELAWAN XVI (FEBRI RENI SRI WAHYUNI)** dinyatakan tidak dapat diterima (**Niet Ontvankelijke verklaard**) atau setidaknya perlawanan ditolak;
2. **EXEPTIO CHICANEUS PROCESS** (PERLAWANAN TIDAK DIDUKUNG PEMEGANG HAK ATAS TANAH BERUPA SERTIPIKAT TANAH):

Halaman 178 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Bahwa **PELAWAN PELAWAN XVI (FEBRI RENI SRI WAHYUNI)** telah mengajukan perlawanan *derdenverzet* beralas Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) Nomor 24 Tanggal 26 Juni 2015 **antara PELAWAN XVI (FEBRI RENI SRI WAHYUNI)** dengan **TURUT TERLAWAN I (PT.DUTA TUNAS MANDIRI)** dihadapan Notaris Dewi Susanti, S.H.,M.Kn. Notaris Pengganti dari **TURUT TERLAWAN V (SISWADJI, NOTARIS DI JAKARTA)**, sebagaimana tertera dalam posita surat perlawanan poin 3. 16) halaman 18;
 - b. Bahwa Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) *idem ditto 2. b vide 2b. PELAWAN I*
 - c. Bahwa sebagaimana diatur dalam peralihan hak atas tanah *idem ditto 2.c. vide 2.c PELAWAN I*;
 - d. Bahwa Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) *aquo* “BUKAN” bukti kepemilikan hak atas tanah, *idem ditto 2. d vide 2.d. PELAWAN I*
 - e. Bahwa dalil yang diajukan para PELAWAN termasuk PELAWAN XVI (FEBRI RENI SRI WAHYUNI) sebagaimana tertera posita surat perlawanan *idem ditto 2. e vide 2.e PELAWAN I*;
 - f. Sehingga berdasarkan *Exeptio Chicaneus Process aquo* diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derdenverzet* yang diajukan PELAWAN XVI (FEBRI RENI SRI WAHYUNI) dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya tidaknya perlawanan ditolak;
3. **EXCEPTIO ERROR IN PERSONA (PERLAWANAN TIDAK ADA HUBUNGAN HUKUM ANTAR PELAWAN XVI (FEBRI RENI SRI WAHYUNI) DENGAN (DUDIT DHARMAWAN; SETIAWAN; M. ARIEF RACHMAN DAN KELIRU PIHAK YANG DILAWAN SEBAGAI TERLAWAN)**
- a. Bahwa **PELAWAN XVI (FEBRI RENI SRI WAHYUNI)** mengajukan perlawanan *Derdenvezethanya* beralas Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) *idem ditto 3.a vide 3.a. PELAWAN I*
 - b. Bahwa interpretasi hukum secara gramatikal perjanjian ayat 1) Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) *aquo idem ditto 3. b vide 3.b. PELAWAN I*

Halaman 179 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk

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)



- c. Bahwa sebagaimana tersurat dan tersirat dalam doktrin hukum acara perdata *aquo idem ditto 3. c vide 3.c. PELAWAN I*
- d. Bahwa **PELAWAN XVI (FEBRI RENI SRI WAHYUNI)** dengan **TERLAWAN II;III;IV (DUDIT DHARMAWAN; SETIAWAN; M.ARIEF RACHMAN)** tidak terdapat hubungan hukum dalam hal ini sebagai pembeli dengan penjual *aquo idem ditto 3.d vide 3.d. PELAWAN I*;
- e. Sehingga berdasarkan *Exemptio Error In Persona aquo* diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derdenverzet* yang diajukan **PELAWAN XVI (FEBRI RENI SRI WAHYUNI)** dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya-tidaknya perlawanan ditolak;
- 4. PROCESSUELE EXCEPTIE (SURAT KUASA KHUSUS TIDAK SAH DAN CACAT HUKUM MATERIL - CACAT HUKUM FORMIL):**
- a. Bahwa **PELAWAN XVI (FEBRI RENI SRI WAHYUNI)** telah memberikan **KUASA KHUSUS** kepada Niki Budiman, S.H.,L.LM., MC.Arb ; Erik Graha Pandapotan; S.H.,M.Kn; Wirawan Bayu Aji, S.H.,M.H.; Mochammad Hanza Ilma, S.H.,M.H; dan Arlis Budi Wibowo, S.H., para Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor "*WiNN Attorney at Law*" beralamat kantor di Sona Topas Tower Lantai 5A. Jalan Jenderal Sudirman Kav. 26 Jakarta, pada tanggal 10 Juni 2019, bahwa surat kuasa khusus *aquo* tidak menyebutkan: kompetensi relatif; identitas para terlawan dan turut terlawan; menyebutkan secara ringkas dan konkret pokok perkara perlawanan dan objek perlawanan tanah yang telah dilakukan eksekusi;
- b. Bahwa Surat Kuasa Khusus *aquo*, dapat dinyatakan TIDAK SAH; *idem ditto 4. b vide 4.b. PELAWAN I*;
- c. Bahwa Surat Kuasa Khusus *aquo* dapat dinyatakan CACAT HUKUM MATERIL : *idem ditto 4. c vide 4.c. PELAWAN I*;
- d. Bahwa Surat Kuasa Khusus *aquo* dapat dinyatakan CACAT HUKUM FORMIL: *idem ditto 4. d vide 4.d. PELAWAN I*;
- e. Sehingga berdasarkan Eksepsi Surat Kuasa Khusus Tidak Sah dan Cacat Hukum Materil serta Cacat Hukum Formil *aquo* diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat

Halaman 180 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



menyatakan perlawanan *derden-verzet* yang diajukan PELAWAN XVI (FEBRI RENI SRI WAHYUNI) dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*); setidaknya perlawanan ditolak;

5. **EXEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM (PERLAWANAN KURANG PIHAK):**

- a. Bahwa PELAWAN XVI (FEBRI RENI SRI WAHYUNI) dalam mengajukan surat perlawanan eksekusi orang/badan hukum yang ditarik kurang pihak sebagai TERLAWAN dan dinyatakan tidak lengkap :
- b. Bahwa PT. TRIGONOMITRA ANUGRAH, sebagai Pemohon Sita Eksekusi *Revindicatoir II*; *idem ditto* 5. b *vide* 5.b. PELAWAN I;
- c. Bahwa sebagaimana tersurat dan tersirat dalam doktrin hukum acara perdata atau pendapat ahli M.Yahya Harahap,SH: *idem ditto* 5. c *vide* 5.c. PELAWAN I;
- d. Bahwa sebagaimana diatur dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia: *idem ditto* 5. d *vide* 5.d. PELAWAN I;
- e. Sehingga berdasarkan *Exceptio Plurium Litis Consortium aquo diatas* sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derdenverzet* yang diajukan PELAWAN XVI (FEBRI RENI SRI WAHYUNI) dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) setidaknya perlawanan ditolak;

6. **OBSCURE LIBEL EXPTIE (OBJEK TANAH DALAM POSITA DAN PETITUM DALAM PERLAWANAN TIDAK JELAS/ KABUR)**

- a. Bahwa PELAWAN XVI (FEBRI RENI SRI WAHYUNI) mengajukan dalil-dalil perlawanan tidak memenuhi syarat formil antara lain tidak disebutkan batas batas objek perlawanan tanah yang telah dieksekusi sengketa, lokasi objek tanah **Mahkota Cimanggis** tanah berbeda dengan pemeriksaan setempat yang telah dieksekusi berdasarkan peta surat ukur dalam sertifikat hak milik atas pemegang hak atas tanah,maka dapat dinyatakan objek perlawanan tidak pasti (*eenduideljkeen bepaalde conclusie*);

Halaman 181 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



- b. Bahwa **PELAWAN XVI (FEBRI RENI SRI WAHYUNI)** mendalilkan pada posita poin 11 halaman 12 “...aset-aset terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis..” dan petitum poin 13.16) halaman 18: “...yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis Blok Rafflesia Nomor 20..” dalam petitum poin 3. 16) halaman. 25: “Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 16738/ Tugu, seluas 84 M², Surat Ukur Nomor: 00117/Tugu/2012. Tanggal 23 Februari 2012. NB: 10.27.01.0915789. yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis. Blok Raflesia Nomor: 20, Kelurahan Tugu, Kecamatan Clnnanqqls, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat adalah sah dan berharga milik **PELAWAN XVI (FEBRI RENI SRI WAHYUNI)**” menyatakan batal, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat Penetapan Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Depok Nomor No.14/Pen.Pdt/Sita.Eks/ 2018/PN. Dpk.Tanggal 17 Mei 2019;
- c. Bahwa dalam mendalilkan objek tanah *aquo* diatas tanpa menyebutkan batas-batas tanah *aquo*, sehingga dapat dinyatakan **Obscuur Libel**, sebagaimana diatur dalam kaedah hukum Yurisprudensi Makamah Agung Republik Indonesia Nomor.1159 K/ PDT/1983 tanggal 23 Oktober 1984 yang menyatakan “**gugatan (perlawanan) yang tidak menyebutkan batas-batas objek sengketa dinyatakan obscuur libel dan gugatan tidak dapat diterima**”;
- d. Bahwa objek perlawanan dalam posita dan petitum **PELAWAN XVI (FEBRI RENI SRI WAHYUNI)** *aquo* diatas dapat dinyatakan “**OBSCUUR LIBEL**”(tidak jelas letak alamat tanah yang dimaksud atau letak bidang tanah dalam perlawanan terletak di **MAHKOTA CIMANGGIS** bahwa alamat *aquo* **TIDAK TERTERA/TERTULIS** dalam tersurat dan tersirat dalam nomor sertipikat dan nomor surat ukur dalam dalil posita dan petitum perlawanan *aquo*. Bahwa alamat yang tertera dalam nomor sertipikat dan nomor surat ukur adalah terletak di **PERUMAHAN NUANSA TUGU RESIDENCE**;
- e. Bahwa sebagaimana diatur dalam kaedah hukum Yurisprudensi Makamah Agung Republik Indonesia Nomor 149/K/Sip/1975 tanggal 17 April 1975 *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI No.565 /K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1973 (Rangkuman Yurisprudensi MA.RI. II. Hukum Perdata dan Hukum Acara Perdata Tahun 1977) yang menyatakan

Halaman 182 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



bahwa terhadap **objek gugatan (perlawanan) yang tidak jelas, maka gugatan/perlawanan tidak dapat diterima;**

- f. Bahwa sebagaimana diatur dalam kaedah hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 582K/Sip/1973 Tanggal 9 Juli 1973 (Rangkuman Yurisprudensi MA.RI. II. Hukum Perdata dan Hukum Acara Perdata Tahun 1977) "**Petitum gugatan/perlawanan meminta:**"1)menetapkan hak penggugat atas tanah sengketa, 2) menghukum tergugat supaya berhenti melakukan tindakan apapun atas tanah tersebut. Namun hak apa yang dituntut penggugat tidak jelas, apakah penggugat ingin ditetapkan sebagai pemilik, pemegang jaminan atau penyewa. Begitu juga petitum berikutnya, tidak jelas tindakan apa yang dihentikan tergugat. Mahkamah Agung berpendapat, oleh karena petitum gugatan tidak jelas, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima.
- g. Sehingga berdasarkan **Obscure Libel Exptie aquo** diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan **derdenverzet** yang diajukan PELAWAN XVI (FEBRI RENI SRI WAHYUNI) dinyatakan tidak dapat diterima (**Niet Ontvankelijke verklaard**) atau setidaknya perlawanan ditolak;
7. **EXCEPTIO DOMINII** (OBJEK TANAH YANG DILAWAN BUKAN MILIK PELAWAN XVI (FEBRI RENI SRI WAHYUNI) TETAPI PEMEGANG HAK ATAS TANAH ATASNAMA TANAH HAK MILIK TERLAWAN II;III;IV (DUDIT DHARMAWAN; SETIAWAN; M. ARIEF RACHMAN) ;
- a. Bahwa PELAWAN XVI (FEBRI RENI SRI WAHYUNI) telah mengklaim objek tanah dengan nomor Sertipikat Hak Milik dan Nomor Surat Ukur **SAMA DENGAN** Objek Tanah yang telah disita eksekusi, tersurat dan tersirat dalam petitum poin 13.16)halaman 18:"**...yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis Blok Rafflesia Nomor 20...**" dalam petitum poin 3. 16) halaman. 25: "**Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 16738/ Tugu, seluas 84 M², Surat Ukur Nomor: 00117/Tugu/2012. Tanggal 23 Februari 2012. NB: 10.27.01.0915789. yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Raflesia Nomor: 20, Kelurahan Tugu, Kecamatan Clnnanqqls, Kota Depok,**

Halaman 183 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



Provinsi Jawa Barat adalah sah dan berharga milik PELAWAN XVI (FEBRI RENI SRI WAHYUNI)”

- b. Bahwa PELAWAN XVI (FEBRI RENI SRI WAHYUNI) telah melakukan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM** (PMH) tanpa hak telah menggunakan Nomor Sertipikat, Nomor Induk Bidang (NIB) dan Nomor Surat Ukur **SAMA DENGAN** letak objek tanah yang telah disita eksekusi yang telah dilaksanakan dan diumumkan untuk umum termasuk **PELAWAN XVI (FEBRI RENI SRI WAHYUNI)** oleh Jurusita Pengadilan Negeri Depok yaitu: yaitu;
- i. Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 16738/ Tugu, seluas 84 M², Surat Ukur Nomor: 00117/Tugu/2012. Tanggal 23 Februari 2012. NB: 10.27.01.0915789. Yang terletak (**tertera dalam Surat Ukur**) di **Perumahan Nuansa Tugu Residence** Blok Raflessia Nomor:20 Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok Propinsi Jawa Barat. Pemegang Hak Atas Tanah, Atasnama **DUDIT DHARMAWAN, SETIAWAN, M. ARIEF RACHMAN., sebagai TERLAWAN II; TERLAWAN III; TERLAWAN IV dan PEMOHON SITA EKSEKUSI III ; PEMOHON SITA EKSEKUSI IV; PEMOHON SITA EKSEKUSI V;**
- ii. Dengan batas-batas sebagai berikut : **Sebelah utara: utara:** Tanah Siap Bangun (sekarang Rumah) Blok Raflesia Nomor 9; **Sebelah Timur:** Tanah; **Sebelah Timur:** Tanah Siap Bangun (sekarang Rumah) Blok Raflesia Nomor 21; **Sebelah Selatan:** : Jalan Perumahan; **Sebelah Barat:** Tanah Siap Bangun (sekarang Rumah) Blok Raflesia Nomor 19;
- c. Bahwa sebagaimana diatur Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah: **“Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”;**
- d. Sehingga berdasarkan **Exceptio Dominii aquo** diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan **derdenverzet** yang diajukan **PELAWAN XVI (FEBRI**

Halaman 184 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



RENI SRI WAHYUNI) dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya tidaknya perlawanan ditolak;

8. **EXEPTIO PEREMTORIA (OBJEK PERLAWANAN/TANAH TELAH DILAKUKAN SITA EKSEKUSI DAN DIUMUMKAN UNTUK UMUM)**

a. ahwa **PARA PELAWAN TERMASUK PELAWAN XVI (FEBRI RENI SRI WAHYUNI)** mendalilkan sebagaimana tertuang dalam surat perlawanan poin 7 halaman 11: sangat berkerberatan dan dirugikan dengan adanya Penetapan Eksekusi berdasarkan Putusan sebagaimana kemudian telah dilakukan peletakan Sita Eksekusi dan pencatatan sita, karena **kalaupun dilakukan sita maka sudah seharusnya yang dijadikan objek sita adalah aset-aset milik TURUT TERLAWAN I (PT. DUTA TUNAS MANDIRI) maupun TURUT TERLAWAN II (ZAKARIAH)** sebagai pihak yang dihukum di dalam Putusan, dan bukan dilakukan terhadap aset-aset yang nyata-nyata kepemilikan dan penguasaannya telah beralih kepada **PARA PELAWAN TERMASUK PELAWAN XVI (FEBRI RENI SRI WAHYUNI);**

b. Bahwa ***executorial beslag revindicatoir*** (sita eksekusi terhadap tanah-tanah pemegang hak atas tanah atasnama **TERLAWAN II;III;IV (DUDIT DHARMAWAN; SETIAWAN; M. ARIEF RACHMAN)** dan tanah-tanah tersebut sebagai objek dalam perkara), *aquo idem ditto 8. b vide 8.b. PELAWAN I;*

c. Bahwa **PELAWAN XVI (FEBRI RENI SRI WAHYUNI)** tidak dapat menggunakan upaya perlawanan *derdenverzet* untuk mempertahankan *kepemilikan atas perolehan tanah dalam executorial beslag revindicatoir* (sita eksekusi terhadap tanah-tanah pemegang hak atas tanah atasnama **TERLAWAN II;III;IV (DUDIT DHARMAWAN; SETIAWAN; M. ARIEF RACHMAN)** dan tanah-tanah tersebut sebagai objek dalam perkara) *idem ditto 8. c vide 8.c. PELAWAN I;*

d. Bahwa sebagaimana tersurat dan tersirat dalam doktrin hukum acara perdata (pendapat ahli hukum acara perdata M.Yayah Harahap) *idem ditto 8. d vide 5.d. PELAWAN I;*

e. Bahwa sebagaimana diatur dalam **Pasal 198 Het Herzienne Indonesisch Reglement: idem ditto 8. e vide 8.e. PELAWAN I;**

Halaman 185 dari 349 Putusan Perdata Perlindungan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



f. Bahwa sebagaimana diatur dalam **Pasal 199 Het Herziene Indonesisch Reglement: *idem ditto* 8. f *vide* 8.f. PELAWAN I;**

g. Bahwa sebagaimana tersurat dan tersirat dalam doktrin hukum acara perdata (pendapat ahli hukum acara perdata Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H.): ***idem ditto* 8. g *vide* 8.g. PELAWAN I;**

h. **Sehingga berdasarkan *Exemptio Peremptoria* (Objek Perlawanan Telah Dilakukan Sita Eksekusi, dan Objek Tersebut Telah Diumumkan Untuk Umum) *quo* diatas dan mempunyai kekuatan hukum mengikat untuk semua pihak, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan yang diajukan PELAWAN XVI (FEBRI RENI SRI WAHYUNI) tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya tidaknya perlawanan ditolak;**

9. PELAWAN XVI (FEBRI RENI SRI WAHYUNI) SEBAGAI PEMBELI TIDAK BERTIKAD BAIK DAN PELAWAN TIDAK BENAR:

***idem ditto* 9 *vide* 9. PELAWAN I;**

Sehingga berdasarkan Eksepsi PELAWAN XVI (FEBRI RENI SRI WAHYUNI) sebagai Pembeli Tidak Etikad Baik dan Pelawan Tidak Benar sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan yang diajukan PELAWAN XVI (FEBRI RENI SRI WAHYUNI) tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya tidaknya perlawanan ditolak dan menyatakan pelawan tidak benar;

XVII. PELAWAN XVII, Nama: ARIE HANGGA FITRIANSYAH. Tanggal lahir, Palembang, 9 Juni 1985 Nomor KTP:1671100906850004. Pekerjaan:Pegawai Negeri Sipil Alamat: Jl. Merpati Blok D No. 17 RT 003/RW 005. Pasir Gunung Selatan, Cimanggis, Depok ;

DALAM EKSEPSI : perlawanan *derdenverzet* terhadap penetapan *executorial beslag revindicatoir* (sita eksekusi tanah hak milik TERLAWAN II;III;IV (DUDIT DHARMAWAN; SETIAWAN; M. ARIEF RACHMAN) sebagai pemegang hak atas tanah dan dalam objek perkara perdata) dan DRAF/MEMORI MEDIASI dari para TERLAWAN kepada para PELAWAN pada Hari Jum'at Tanggal 27 September 2019, bagian yang tidak dapat terpisahkan dalam eksepsi ini sebagai berikut:

Halaman 186 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



1. **EKSEPSI OBSCUUR LIBEL** (Tidak Ada Kesesuaian Dalam Pembayaran):

a. Bahwa **PELAWAN XVII (ARIE HANGGA FITRIANSYAH)** telah mengklaim dalam posita mendalilkan dalam posita poin 13.17) halaman 18 **"TELAH MELUNASI. " "OBSCUUR LIBEL (TIDAK ADA KESESUAIAN)** dengan dalil dalam posita pada poin yang sama halaman 18: pembelian tanah *aquo* menggunakan **fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Nomor Aplikasi Kredit : 001420150218000021** tanggal 27 Februari 2015 antara **PELAWAN XVII (ARIE HANGGA FITRIANSYAH)** dengan **TURUT TERLAWAN VII (PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Harmoni, Jalan Gadjah Mada Nomor 1 Jakarta Pusat)**, dan **KPR *aquo*** belum dipasang **Sertipikat Hak Tanggungan (SHT)** sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan;

b. Bahwa **"TELAH MELUNASI"** *aquo* diatas **TANPA BUKTI PELUNASAN KPR** atau **TANPA BUKTI ROYA ATASNAMA PELAWAN XVII (ARIE HANGGA FITRIA-NSYAH) DARI TURUT TERLAWAN VII (BANK TABUNGAN NEGARA/BTN CABANG HARMONI-JAKARTA)**;

c. Bahwa sebagaimana diatur dalam kaedah hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 149/K/Sip/1975 tanggal 17 April 1975 *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI No.565 /K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1973 (Rangkuman Yurisprudensi MA.RI. II. Hukum Perdata dan Hukum Acara Perdata Tahun 1977) yang menyatakan bahwa terhadap **objek gugatan (perlawanan) yang tidak jelas, maka gugatan/perlawanan tidak dapat diterima**;

d. Sehingga berdasarkan **Obscure Libel Exptie *aquo*** diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan **derdenverzet** yang diajukan **PELAWAN XVII (ARIE HANGGA FITRIANSYAH)** dinyatakan tidak dapat diterima (**Niet Ontvankelijke verklaard**) atau setidaknya tidaknya perlawanan ditolak;

2. **EXEPTIO CHICANEUS PROCESS** (PERLAWANAN TIDAK DIDUKUNG PEMEGANG HAK ATAS TANAH BERUPA SERTIPIKAT TANAH):

a. Bahwa **PELAWAN XVII (ARIE HANGGA FITRIANSYAH)** telah mengajukan perlawanan **derdenverzet** beralas Pengikatan Perjanjian Halaman 187 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



Jual Beli (PPJB) Nomor: 13 Tanggal 27 Februari 2015 antara **PELAWAN XVII (ARIE HANGGA FITRIANSYAH)** dengan **TURUT TERLAWAN I (PT.DUTA TUNAS MANDIRI)** dihadapan Notaris Dewi Susanti, S.H.,M.Kn. Notaris Pengganti dari **TURUT TERLAWAN V (SISWADJI, NOTARIS DI JAKARTA)**, sebagaimana tertera dalam posita surat perlawanan poin 3. 17) halaman 18;

- b. Bahwa Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) *idem ditto 2. b vide 2b. PELAWAN I*
 - c. Bahwa sebagaimana diatur dalam peralihan hak atas tanah *idem ditto 2.c. vide 2.c PELAWAN I*;
 - d. Bahwa Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) *aquo* “BUKAN” bukti kepemilikan hak atas tanah, *idem ditto 2. d vide 2.d. PELAWAN I*
 - e. Bahwa dalil yang diajukan para **PELAWAN** termasuk **PELAWAN XVII (ARIE HANGGA FITRIANSYAH)** sebagaimana tertera posita surat perlawanan *idem ditto 2. e vide 2.e PELAWAN I*;
 - f. Sehingga berdasarkan *Exeptio Chicaneus Process aquo* diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derdenverzet* yang diajukan **PELAWAN XVII (ARIE HANGGA FITRIANSYAH)** dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya tidaknya perlawanan ditolak;
3. **EXCEPTIO ERROR IN PERSONA (PERLAWANAN TIDAK ADA HUBUNGAN HUKUM ANTAR PELAWAN XVII (ARIE HANGGA FITRIANSYAH) DENGAN (DUDIT DHARMAWAN; SETIAWAN; M. ARIEF RACHMAN DAN KELIRU PIHAK YANG DILAWAN SEBAGAI TERLAWAN)**
- a. Bahwa **PELAWAN XVII (ARIE HANGGA FITRIANSYAH)** mengajukan perlawanan *Derdenvezethanya* beralas Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) *idem ditto 3.a vide 3.a. PELAWAN I*
 - b. Bahwa interpretasi hukum secara gramatikal perjanjian ayat 1) Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) *aquo idem ditto 3. b vide 3.b. PELAWAN I*
 - c. Bahwa sebagaimana tersurat dan tersirat dalam doktrin hukum acara perdata *aquo idem ditto 3. c vide 3.c. PELAWAN I*

Halaman 188 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.PW/2019/PN Dpk



- d. Bahwa **PELAWAN XVII (ARIE HANGGA FITRIANSYAH)** dengan **TERLAWAN II;III;IV (DUDIT DHARMAWAN; SETIAWAN; M.ARIEF RACHMAN)** tidak terdapat hubungan hukum dalam hal ini sebagai pembeli dengan penjual *aquo idem ditto* 3.d *vide* 3.d. **PELAWAN I**;
- e. Sehingga berdasarkan *Exemptio Error In Persona aquo* diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derdenverzet* yang diajukan **PELAWAN XVII (ARIE HANGGA FITRIANSYAH)** dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya perlawanan ditolak;
4. **PROCESSUELE EXCEPTIE (SURAT KUASA KHUSUS TIDAK SAH DAN CACAT HUKUM MATERIL - CACAT HUKUM FORMIL):**
- a. Bahwa **PELAWAN XVII (ARIE HANGGA FITRIANSYAH)** telah memberikan **KUASA KHUSUS** kepada Niki Budiman, S.H.,L.L.M., MC.Arb ; Erik Graha Pandapotan; S.H.,M.Kn; Wirawan Bayu Aji, S.H.,M.H.; Mochammad Hanza Ilma, S.H.,M.H; dan Arlis Budi Wibowo, S.H., para Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor "*WiNN Attorney at Law*" beralamat kantor di Sona Topas Tower Lantai 5A. Jalan Jenderal Sudirman Kav. 26 Jakarta, pada tanggal 10 Juni 2019, bahwa surat kuasa khusus *aquo* tidak menyebutkan: kompetensi relatif; identitas para terlawan dan turut terlawan; menyebutkan secara ringkas dan konkret pokok perkara perlawanan dan objek perlawanan tanah yang telah dilakukan eksekusi;
- b. Bahwa Surat Kuasa Khusus *aquo*, dapat dinyatakan **TIDAK SAH**; *idem ditto* 4. b *vide* 4.b. **PELAWAN I**;
- c. Bahwa Surat Kuasa Khusus *aquo* dapat dinyatakan **CACAT HUKUM MATERIL** : *idem ditto* 4. c *vide* 4.c. **PELAWAN I**;
- d. Bahwa Surat Kuasa Khusus *aquo* dapat dinyatakan **CACAT HUKUM FORMIL**: *idem ditto* 4. d *vide* 4.d. **PELAWAN I**;
- e. Sehingga berdasarkan Eksepsi Surat Kuasa Khusus Tidak Sah dan Cacat Hukum Materil serta Cacat Hukum Formil *aquo* diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derden-verzet* yang diajukan **PELAWAN XVII (ARIE HANGGA FITRIANSYAH)** dinyatakan tidak dapat



diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*); setidak-tidaknya perlawanan ditolak;

5. **EXEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM (PERLAWANAN KURANG PIHAK):**

- a. Bahwa **PELAWAN PELAWAN XVII (ARIE HANGGA FITRIANSYAH)** dalam mengajukan surat perlawanan eksekusi orang/badan hukum yang ditarik kurang pihak sebagai **TERLAWAN** dan dinyatakan tidak lengkap :
- b. Bahwa **PT. TRIGONOMITRA ANUGRAH**, sebagai Pemohon Sita Eksekusi *Revindictoir II*; *idem ditto* 5. b *vide* 5.b. **PELAWAN I**;
- c. Bahwa sebagaimana tersurat dan tersirat dalam doktrin hukum acara perdata atau pendapat ahli M.Yahya Harahap,SH: *idem ditto* 5. c *vide* 5.c. **PELAWAN I**;
- d. Bahwa sebagaimana diatur dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia: *idem ditto* 5. d *vide* 5.d. **PELAWAN I**;
- e. Sehingga berdasarkan *Exceptio Plurium Litis Consortium aquo diatas sepatutnya* Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derdenverzet* yang diajukan **PELAWAN XVI (FEBRI RENI SRI WAHYUNI)** dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) setidak tidaknya perlawanan ditolak;

6. **OBSCURE LIBEL EXPTIE (OBJEK TANAH DALAM POSITA DAN PETITUM DALAM PERLAWANAN TIDAK JELAS/ KABUR)**

- a. Bahwa **PELAWAN XVII (ARIE HANGGA FITRIANSYAH)** mengajukan dalil-dalil perlawanan tidak memenuhi syarat formil antara lain tidak disebutkan batas batas objek perlawanan tanah yang telah dieksekusi sengketa, lokasi objek tanah **Mahkota Cimanggis** tanah berbeda dengan pemeriksaan setempat yang telah dieksekusi berdasarkan peta surat ukur dalam sertifikat hak milik atas pemegang hak atas tanah,maka dapat dinyatakan objek perlawanan tidak pasti (*eenduideljkeen bepaalde conclusie*);
- b. Bahwa **PELAWAN XVII (ARIE HANGGA FITRIANSYAH)** mendalilkan pada posita poin 11 halaman 12 “...aset-aset terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis..” dan petitum poin 13.17) halaman Halaman 190 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



18:“...yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis Blok Rafflesia Nomor 22...” dalam petitum poin 3. 17) halaman. 25: “Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 16740/ Tugu, seluas 94 M², Surat Ukur Nomor: 00119/Tugu/2012. Tanggal 23 Februari 2012. NB: 10.27.01.0915791 yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Raflesia Nomor: 22, Kelurahan Tugu, Kecamatan Clnnanqqis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat adalah sah dan berharga milik **PELAWAN XVII (ARIE HANGGA FITRIANSYAH)**” menyatakan batal, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat Penetapan Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Depok Nomor No.14/Pen.Pdt/Sita.Eks/ 2018/PN. Dpk.Tanggal 17 Mei 2019;

- c. Bahwa dalam mendalilkan objek tanah *aquo* diatas tanpa menyebutkan batas-batas tanah *aquo*, sehingga dapat dinyatakan **Obscuur Libel**, sebagaimana diatur dalam kaedah hukum Yurisprudensi Makamah Agung Republik Indonesia Nomor.1159 K/ PDT/1983 tanggal 23 Oktober 1984 yang menyatakan “**gugatan (perlawanan) yang tidak menyebutkan batas-batas objek sengketa dinyatakan obscuur libel dan gugatan tidak dapat diterima**”;
- d. Bahwa objek perlawanan dalam posita dan petitum **PELAWAN XVII (ARIE HANGGA FITRIANSYAH)** *aquo* diatas dapat dinyatakan “**OBSCUUR LIBEL**”(tidak jelas letak alamat tanah yang dimaksud atau letak bidang tanah dalam perlawanan terletak di **MAHKOTA CIMANGGIS** bahwa alamat *aquo* **TIDAK TERTERA/TERTULIS** dalam tersurat dan tersirat dalam nomor sertipikat dan nomor surat ukur dalam dalil posita dan petitum perlawanan *aquo*. Bahwa alamat yang tertera dalam nomor sertipikat dan nomor surat ukur adalah terletak di **PERUMAHAN NUANSA TUGU RESIDENCE**;
- e. Bahwa sebagaimana diatur dalam kaedah hukum Yurisprudensi Makamah Agung Republik Indonesia Nomor 149/K/Sip/1975 tanggal 17 April 1975 *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI No.565 /K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus1973 (Rangkuman Yurisprudensi MA.RI. II. Hukum Perdata dan Hukum Acara Perdata Tahun 1977) yang menyatakan bahwa terhadap **objek gugatan (perlawanan) yang tidak jelas, maka gugatan/ perlawanan tidak dapat diterima**;

Halaman 191 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



- f. Bahwa sebagaimana diatur dalam kaedah hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 582K/Sip/1973 Tanggal 9 Juli 1973 (Rangkuman Yurisprudensi MA.RI. II. Hukum Perdata dan Hukum Acara Perdata Tahun 1977) "***Petitum gugatan/perlawanan meminta:*"1) menetapkan hak penggugat atas tanah sengketa, 2) menghukum tergugat supaya berhenti melakukan tindakan apapun atas tanah tersebut. Namun hak apa yang dituntut penggugat tidak jelas, apakah penggugat ingin ditetapkan sebagai pemilik, pemegang jaminan atau penyewa. Begitu juga petitum berikutnya, tidak jelas tindakan apa yang dihentikan tergugat. Mahkamah Agung berpendapat, oleh karena petitum gugatan tidak jelas, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima.**
- g. Sehingga berdasarkan ***Obscure Libel Exptie aquo*** diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan ***derdenverzet*** yang diajukan PELAWAN XVII (ARIE HANGGA FITRIANSYAH) dinyatakan tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijke verklaard***) atau setidaknya-tidaknya perlawanan ditolak;
7. **EXCEPTIO DOMINII** (OBJEK TANAH YANG DILAWAN BUKAN MILIK PELAWAN PELAWAN XVII (ARIE HANGGA FITRIANSYAH) TETAPI PEMEGANG HAK ATAS TANAH ATASNAMA TANAH HAK MILIK TERLAWAN II;III;IV (DUDIT DHARMAWAN; SETIAWAN; M. ARIEF RACHMAN) ;
- a. Bahwa PELAWAN XVII (ARIE HANGGA FITRIANSYAH) telah mengklaim objek tanah dengan nomor Sertipikat Hak Milik dan Nomor Surat Ukur **SAMA DENGAN** Objek Tanah yang telah disita eksekusi, tersurat dan tersirat dalam petitum poin 13.17) halaman 18:"**...yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis Blok Rafflesia Nomor 22...**" dalam petitum poin 3. 17) halaman. 25: "**Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 16740/ Tugu, seluas 94 M², Surat Ukur Nomor: 00119/Tugu/2012. Tanggal 23 Februari 2012. NB: 10.27.01.0915791 yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Raflesia Nomor: 22, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis Kota Depok, Provinsi Jawa Barat adalah sah dan berharga milik PELAWAN XVII (ARIE HANGGA FITRIANSYAH)**"

Halaman 192 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



- b. Bahwa PELAWAN XVII (ARIE HANGGA FITRIANSYAH) telah melakukan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM (PMH)** tanpa hak telah menggunakan Nomor Sertipikat, Nomor Induk Bidang (NIB) dan Nomor Surat Ukur **SAMA DENGAN** letak objek tanah yang telah disita eksekusi yang telah dilaksanakan dan diumumkan untuk umum termasuk **PELAWAN XVII (ARIE HANGGA FITRIANSYAH)** oleh Jurusita Pengadilan Negeri Depok yaitu: yaitu;
- i. Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 16740/ Tugu, seluas 94 M², Surat Ukur Nomor: 00119/Tugu/2012. Tanggal 23 Februari 2012. NB: 10.27.01.0915 791. Yang terletak (**tertera dalam Surat Ukur**) di **Perumahan Nuansa Tugu Residence** Blok Raflessia Nomor:22 Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok Propinsi Jawa Barat. Pemegang Hak Atas Tanah, Atasnama **DUDIT DHARMAWAN, SETIAWAN, M. ARIEF RACHMAN.**, sebagai **TERLAWAN II; TERLAWAN III; TERLAWAN IV dan PEMOHON SITA EKSEKUSI III ; PEMOHON SITA EKSEKUSI IV; PEMOHON SITA EKSEKUSI V;**
- ii. Dengan batas-batas sebagai berikut : **Sebelah utara:** utara: Jalan Perumahan; **Sebelah Timur:** Jalan Perumahan; **Sebelah Selatan:** : Rumah Penduduk; **Sebelah Barat:** Tanah Siap Bangun (sekarang Rumah) Blok Raflesia Nomor 23;
- c. Bahwa sebagaimana diatur Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah: ***"Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan"***;
- d. Sehingga berdasarkan *Exceptio Dominii aquo* diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derdenverzet* yang diajukan PELAWAN XVII (ARIE HANGGA FITRIANSYAH) dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya tidaknya perlawanan ditolak;
8. **EXEPTIO PEREMTORIA (OBJEK PERLAWANAN/TANAH TELAH DILAKUKAN SITA EKSEKUSI DAN DIUMUMKAN UNTUK UMUM)**

Halaman 193 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



- a. ahwa **PARA PELAWAN TERMASUK PELAWAN XVII (ARIE HANGGA FITRIANSYAH)** mendalilkan sebagaimana tertuang dalam surat perlawanan poin 7 halaman 11: sangat berkerberatan dan dirugikan dengan adanya Penetapan Eksekusi berdasarkan Putusan sebagaimana kemudian telah dilakukan peletakan Sita Eksekusi dan pencatatan sita, karena **kalaupun dilakukan sita maka sudah seharusnya yang dijadikan objek sita adalah aset-aset milik TURUT TERLAWAN I (PT. DUTA TUNAS MANDIRI) maupun TURUT TERLAWAN II (ZAKARIAH)** sebagai pihak yang dihukum di dalam Putusan, dan bukan dilakukan terhadap aset-aset yang nyata-nyata kepemilikan dan penguasaannya telah beralih kepada **PARA PELAWAN TERMASUK PELAWAN XVII (ARIE HANGGA FITRIANSYAH)**;
- b. Bahwa *executorial beslag revindicatoir* (sita eksekusi terhadap tanah-tanah pemegang hak atas tanah atasnama **TERLAWAN II;III;IV (DUDIT DHARMAWAN; SETIAWAN; M. ARIEF RACHMAN)** dan tanah-tanah tersebut sebagai objek dalam perkara), *aquo idem ditto 8. b vide 8.b. PELAWAN I*;
- c. Bahwa **PELAWAN XVII (ARIE HANGGA FITRIANSYAH)** tidak dapat menggunakan upaya perlawanan *derdenverzet* untuk mempertahankan *kepemilikan atas perolehan tanah dalam executorial beslag revindicatoir* (sita eksekusi terhadap tanah-tanah pemegang hak atas tanah atasnama **TERLAWAN II;III;IV (DUDIT DHARMAWAN; SETIAWAN; M. ARIEF RACHMAN)** dan tanah-tanah tersebut sebagai objek dalam perkara) *idem ditto 8. c vide 8.c. PELAWAN I*;
- d. Bahwa sebagaimana tersurat dan tersirat dalam doktrin hukum acara perdata (pendapat ahli hukum acara perdata M.Yayah Harahap) *idem ditto 8. d vide 5.d. PELAWAN I*;
- e. Bahwa sebagaimana diatur dalam **Pasal 198 Het Herziene Indonesisch Reglement: idem ditto 8. e vide 8.e. PELAWAN I**;
- f. Bahwa sebagaimana diatur dalam **Pasal 199 Het Herziene Indonesisch Reglement: idem ditto 8. f vide 8.f. PELAWAN I**;
- g. Bahwa sebagaimana tersurat dan tersirat dalam doktrin hukum acara perdata (pendapat ahli hukum acara perdata Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H.): *idem ditto 8. g vide 8.g. PELAWAN I*;

Halaman 194 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



h. Sehingga berdasarkan *Exemptio Peremptoria* (Objek Perlawanan Telah Dilakukan Sita Eksekusi, dan Objek Tersebut Telah Diumumkan Untuk Umum) *aquo* diatas dan mempunyai kekuatan hukum mengikat untuk semua pihak, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan yang diajukan PELAWAN XVII (ARIE HANGGA FITRIANSYAH) tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya tidaknya perlawanan ditolak;

9. PELAWAN XVII (ARIE HANGGA FITRIANSYAH) SEBAGAI PEMBELI TIDAK BERTIKAD BAIK DAN PELAWAN TIDAK BENAR:

idem ditto 9 *vide* 9. PELAWAN I;

Sehingga berdasarkan Eksepsi PELAWAN XVII (ARIE HANGGA FITRIANSYAH) sebagai Pembeli Tidak Etikad Baik dan Pelawan Tidak Benar sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan yang diajukan PELAWAN XVII (ARIE HANGGA FITRIANSYAH) tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya tidaknya perlawanan ditolak dan menyatakan pelawan tidak benar;

XVIII. PELAWAN XVIII, Nama: FINO FUADI SAPUTRO. Tanggal lahir, Jakarta, 16 Januari 1982 Nomor KTP: 1375051601820001 Pekerjaan: Karyawan Swasta Alamat: Komp. Paswalpres No H10 RT004/RW 007 Kalisari, Pasar Rebo, Jakarta Timur;

DALAM EKSEPSI : perlawanan *derdenverzet* terhadap penetapan *executorial beslag revindicatoir* (sita eksekusi tanah hak milik TERLAWAN II; III; IV (DUDIT DHARMAWAN; SETIAWAN; M. ARIEF RACHMAN) sebagai pemegang hak atas tanah dan dalam objek perkara perdata) dan DRAF/MEMORI MEDIASI dari para TERLAWAN kepada para PELAWAN pada Hari Jum'at Tanggal 27 September 2019, bagian yang tidak dapat terpisahkan dalam eksepsi ini sebagai berikut:

1. **EKSEPSI OBSCUUR LIBEL** (Tidak Ada Kesesuaian Dalam Pembayaran):

- a. Bahwa PELAWAN XVIII (FINO FUADI SAPUTRO) telah mengklaim dalam posita pada poin 13.18) halaman 18 "TELAH MELUNASI." "OBSCUUR LIBEL (TIDAK ADA KESESUAIAN) dengan dalil dalam Halaman 195 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



posita pada poin yang sama halaman 18: pembelian tanah *aquo* menggunakan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Nomor Aplikasi Kredit : 0001420150323000002 tanggal 28 April 2015 antara PELAWAN XVIII (FINO FUADI SAPUTRO) dengan TURUT TERLAWAN VII (PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Harmoni, Jalan Gajah Mada Nomor 1 Jakarta Pusat), dan KPR *aquo* belum dipasang Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan;

- b. Bahwa “TELAH MELUNASI” *aquo* diatas TANPA BUKTI PELUNASAN KPR atau TANPA BUKTI ROYA ATASNAMA PELAWAN XVIII (FINO FUADI SAPUTRO) DARI TURUT TERLAWAN VII (BANK TABUNGAN NEGARA/BTN CABANG HARMONI-JAKARTA);
 - c. Bahwa sebagaimana diatur dalam kaedah hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 149/K/Sip/1975 tanggal 17 April 1975 *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI No.565 /K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1973 (Rangkuman Yurisprudensi MA.RI. II. Hukum Perdata dan Hukum Acara Perdata Tahun 1977) yang menyatakan bahwa terhadap *objek gugatan (perlawanan) yang tidak jelas, maka gugatan/perlawanan tidak dapat diterima*;
 - d. Sehingga berdasarkan *Obscure Libel Exptie aquo* diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derdenverzet* yang diajukan PELAWAN XVIII (FINO FUADI SAPUTRO) dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya perlawanan ditolak;
2. **EXEPTIO CHICANEUS PROCESS (PERLAWANAN TIDAK DIDUKUNG PEMEGANG HAK ATAS TANAH BERUPA SERTIPIKAT TANAH):**
- a. Bahwa PELAWAN XVIII (FINO FUADI SAPUTRO) telah mengajukan perlawanan *derdenverzet* beralas Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) Nomor 14 Tanggal 28 April 2015 antara PELAWAN XVIII (FINO FUADI SAPUTRO) dengan TURUT TERLAWAN I (PT.DUTA TUNAS MANDIRI) dihadapan Notaris TURUT TERLAWAN VI (MEGA SHINTA TJAHJA PUTRI, S.H), sebagaimana tertera dalam posita surat perlawanan poin 3. 18) halaman 18;
 - b. Bahwa Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) *idem ditto 2. b vide* Halaman 196 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



2b. PELAWAN I

- c. Bahwa sebagaimana diatur dalam peralihan hak atas tanah *idem ditto*

2.c. vide 2.c PELAWAN I:

- d. Bahwa Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) *aquo* “BUKAN” bukti kepemilikan hak atas tanah, *idem ditto* 2. d vide 2.d. PELAWAN I

- e. Bahwa dalil yang diajukan para PELAWAN termasuk PELAWAN XVIII (FINO FUADI SAPUTRO) sebagaimana tertera posita surat perlawanan *idem ditto* 2. e vide 2.e PELAWAN I;

- f. Sehingga berdasarkan *Exeptio Chicaneus Process aquo* diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derdenverzet* yang diajukan PELAWAN XVIII (FINO FUADI SAPUTRO) dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya tidaknya perlawanan ditolak;

3. EXCEPTIO ERROR IN PERSONA (PERLAWANAN TIDAK ADA HUBUNGAN HUKUM ANTAR PELAWAN XVIII (FINO FUADI SAPUTRO) DENGAN (DUDIT DHARMAWAN; SETIAWAN; M. ARIEF RACHMAN DAN KELIRU PIHAK YANG DILAWAN SEBAGAI TERLAWAN)

- a. Bahwa PELAWAN XVIII (FINO FUADI SAPUTRO) mengajukan perlawanan *Derdenvezet* hanya beralas Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) *idem ditto* 3.a vide 3.a. PELAWAN I

- b. Bahwa interpretasi hukum secara gramatikal perjanjian ayat 1) Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) *aquo idem ditto* 3. b vide 3.b. PELAWAN I

- c. Bahwa sebagaimana tersurat dan tersirat dalam doktrin hukum acara perdata *aquo idem ditto* 3. c vide 3.c. PELAWAN I

- d. Bahwa PELAWAN XVIII (FINO FUADI SAPUTRO) dengan TERLAWAN II;III;IV (DUDIT DHARMAWAN; SETIAWAN; M.ARIEF RACHMAN) tidak terdapat hubungan hukum dalam hal ini sebagai pembeli dengan penjual *aquo idem ditto* 3.d vide 3.d. PELAWAN I;

- e. Sehingga berdasarkan *Exeptio Error In Persona aquo* diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derdenverzet* yang diajukan PELAWAN XVIII (FINO FUADI SAPUTRO) dinyatakan tidak dapat diterima

Halaman 197 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 104/Pdt.Pw/2019/PN Dpk



(*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya perlawanan ditolak;

4. **PROCESSUELE EXCEPTIE (SURAT KUASA KHUSUS TIDAK SAH DAN CACAT HUKUM MATERIL - CACAT HUKUM FORMIL):**

- a. Bahwa **PELAWAN XVIII (FINO FUADI SAPUTRO)** telah memberikan **KUASA KHUSUS** kepada Niki Budiman, S.H.,L.LM., MC.Arb ; Erik Graha Pandapotan; S.H.,M.Kn; Wirawan Bayu Aji, S.H.,M.H.; Mochammad Hanza Ilma, S.H.,M.H; dan Arlis Budi Wibowo, S.H., para Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor "*Winn Attorney at Law*" beralamat kantor di Sona Topas Tower Lantai 5A. Jalan Jenderal Sudirman Kav. 26 Jakarta, pada tanggal 10 Juni 2019, bahwa surat kuasa khusus *aquo* tidak menyebutkan: kompetensi relatif; identitas para terlawan dan turut terlawan; menyebutkan secara ringkas dan konkret pokok perkara perlawanan dan objek perlawanan tanah yang telah dilakukan eksekusi;
- b. Bahwa Surat Kuasa Khusus *aquo*, dapat dinyatakan TIDAK SAH; *idem ditto* 4. b *vide* 4.b. PELAWAN I;
- c. Bahwa Surat Kuasa Khusus *aquo* dapat dinyatakan CACAT HUKUM MATERIL : *idem ditto* 4. c *vide* 4.c. PELAWAN I;
- d. Bahwa Surat Kuasa Khusus *aquo* dapat dinyatakan CACAT HUKUM FORMIL: *idem ditto* 4. d *vide* 4.d. PELAWAN I;
- e. Sehingga berdasarkan Eksepsi Surat Kuasa Khusus Tidak Sah dan Cacat Hukum Materil serta Cacat Hukum Formil *aquo* diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derden-verzet* yang diajukan PELAWAN XVIII (FINO FUADI SAPUTRO) dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*); setidaknya perlawanan ditolak;

5. **EXEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM (PERLAWANAN KURANG PIHAK):**

- a. Bahwa **PELAWAN XVIII (FINO FUADI SAPUTRO)** dalam mengajukan surat perlawanan eksekusi orang/badan hukum yang ditarik kurang pihak sebagai **TERLAWAN** dan dinyatakan tidak lengkap :

Halaman 198 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



- b. Bahwa **PT. TRIGONOMITRA ANUGRAH**, sebagai Pemohon Sita Eksekusi *Revindicatoir II*; *idem ditto* 5. b *vide* 5.b. **PELAWAN I**;
- c. Bahwa sebagaimana tersurat dan tersirat dalam doktrin hukum acara perdata atau pendapat ahli M.Yahya Harahap,SH: *idem ditto* 5. c *vide* 5.c. **PELAWAN I**;
- d. Bahwa sebagaimana diatur dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia: *idem ditto* 5. d *vide* 5.d. **PELAWAN I**;
- e. Sehingga berdasarkan *Exceptio Plurium Litis Consortium aquo diatas* sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derdenverzet* yang diajukan **PELAWAN XVIII (FINO FUADI SAPUTRO)** dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) setidak tidaknya perlawanan ditolak;
6. **OBSCURE LIBEL EXPTIE (OBJEK TANAH DALAM POSITA DAN PETITUM DALAM PERLAWANAN TIDAK JELAS/ KABUR)**
 - a. Bahwa **PELAWAN XVIII (FINO FUADI SAPUTRO)** mengajukan dalil-dalil perlawanan tidak memenuhi syarat formil antara lain tidak disebutkan batas batas objek perlawanan tanah yang telah dieksekusi sengketa, lokasi objek tanah **Mahkota Cimanggis** tanah berbeda dengan pemeriksaan setempat yang telah dieksekusi berdasarkan peta surat ukur dalam sertifikat hak milik atas pemegang hak atas tanah, maka dapat dinyatakan objek perlawanan tidak pasti (*eenduidelijken bepaalde conclusie*);
 - b. Bahwa **PELAWAN XVIII (FINO FUADI SAPUTRO)** telah mengklaim dalam dalil posita mendalilkan poin 11 halaman 12 “...aset-aset terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis..” dan posita poin 13.18) halaman 18:“...yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis Blok Rafflesia Nomor 23..” dalam petitum poin 3. 18) halaman. 25: “Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 16741/ Tugu, seluas 98 M², Surat Ukur Nomor: 00120/Tugu/2012. Tanggal 23 Februari 2012. NB: 10.27.01.0915792 yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Raflesia Nomor: 23, Kelurahan Tugu, Kecamatan Clnnanqqls, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat adalah sah dan berharga milik PELAWAN XVIII (FINO FUADI SAPUTRO) ” menyatakan batal, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum Halaman 199 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



mengikat Penetapan Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Depok Nomor No.14/Pen.Pdt/Sita.Eks/ 2018/PN. Dpk.Tanggal 17 Mei 2019;

- c. **Bahwa dalam mendalilkan objek tanah *aquo* diatas tanpa menyebutkan batas-batas tanah *aquo*, sehingga dapat dinyatakan *Obscuur Libel*, sebagaimana diatur dalam kaedah hukum Yurisprudensi Makamah Agung Republik Indonesia Nomor.1159 K/PDT/1983 tanggal 23 Oktober 1984 yang menyatakan “*gugatan (perlawanan) yang tidak menyebutkan batas-batas objek sengketa dinyatakan obscuur libel dan gugatan tidak dapat diterima*”;**
- d. **Bahwa objek perlawanan dalam posita dan petitum **PELAWAN XVIII (FINO FUADI SAPUTRO)** *aquo* diatas dapat dinyatakan “**OBSCUUR LIBEL**”(tidak jelas letak alamat tanah yang dimaksud atau letak bidang tanah dalam perlawanan terletak di **MAHKOTA CIMANGGIS** bahwa alamat *aquo* **TIDAK TERTERA/TERTULIS** dalam tersurat dan tersirat dalam nomor sertifikat dan nomor surat ukur dalam dalil posita dan petitum perlawanan *aquo*. Bahwa alamat yang tertera dalam nomor sertifikat dan nomor surat ukur adalah terletak di **PERUMAHAN NUANSA TUGU RESIDENCE**;**
- e. **Bahwa sebagaimana diatur dalam kaedah hukum Yurisprudensi Makamah Agung Republik Indonesia Nomor 149/K/Sip/1975 tanggal 17 April 1975 *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI No.565 /K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus1973 (Rangkuman Yurisprudensi MA.RI. II. Hukum Perdata dan Hukum Acara Perdata Tahun 1977) yang menyatakan bahwa terhadap *objek gugatan (perlawanan) yang tidak jelas, maka gugatan/ perlawanan tidak dapat diterima*;**
- f. **Bahwa sebagaimana diatur dalam kaedah hukum Yurisprudensi Makamah Agung Republik Indonesia Nomor 582K/Sip/1973 Tanggal 9 Juli 1973 (Rangkuman Yurisprudensi MA.RI. II. Hukum Perdata dan Hukum Acara Perdata Tahun 1977) “*Petitum gugatan/perlawanan meminta:*”1)*menetapkan hak penggugat atas tanah sengketa, 2) menghukum tergugat supaya berhenti melakukan tindakan apapun atas tanah terebut. Namun hak apa yang dituntut penggugat tidak jelas, apakah penggugat ingin ditetapkan sebagai pemilik, pemegang jaminan atau penyewa. Begitu juga petitum berikutnya, tidak jelas tindakan apa yang dihentikan tergugat. Makamah***

Halaman 200 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



Agung berpendapat, oleh karena petitum gugatan tidak jelas, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima.

- g. Sehingga berdasarkan *Obscure Libel Exptie aquo* diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derdenverzet* yang diajukan PELAWAN XVIII (FINO FUADI SAPUTRO) dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya perlawanan ditolak;
7. **EXCEPTIO DOMINII** (OBJEK TANAH YANG DILAWAN BUKAN MILIK PELAWAN XVIII (FINO FUADI SAPUTRO) TETAPI PEMEGANG HAK ATAS TANAH ATASNAMA TANAH HAK MILIK TERLAHAN II;III;IV (DUDIT DHARMAWAN; SETIAWAN; M. ARIEF RACHMAN) ;
- a. Bahwa PELAWAN XVIII (FINO FUADI SAPUTRO) telah mengklaim objek tanah dengan nomor Sertipikat Hak Milik dan Nomor Surat Ukur **SAMA DENGAN** Objek Tanah yang telah disita eksekusi, tersurat dan tersirat dalam petitum ***“Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 16741/ Tugu, seluas 98 M², Surat Ukur Nomor: 00120/Tugu/2012. Tanggal 23 Februari 2012. NB: 10.27.01.0915792 yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Raflesia Nomor: 23, Kelurahan Tugu, Kecamatan Clnnanqqls, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat adalah sah dan berharga milik PELAWAN XVIII (FINO FUADI SAPUTRO) ”***
- b. Bahwa PELAWAN XVIII (FINO FUADI SAPUTRO) telah melakukan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM** (PMH) tanpa hak telah menggunakan Nomor Sertipikat, Nomor Induk Bidang (NIB) dan Nomor Surat Ukur **SAMA DENGAN** letak objek tanah yang telah disita eksekusi yang telah dilaksanakan dan diumumkan untuk umum termasuk **PELAWAN XVIII (FINO FUADI SAPUTRO)** oleh Jurusita Pengadilan Negeri Depok yaitu: yaitu;
- i. Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 16741/ Tugu, seluas 98 M², Surat Ukur Nomor: 00120/Tugu/2012. Tanggal 23 Februari 2012. NB: 10.27.01.0915792. Yang terletak **(tertera dalam Surat Ukur) di Perumahan Nuansa Tugu Residence** Blok Raflessia Nomor:23 Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok Propinsi Jawa

Halaman 201 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



Barat. Pemegang Hak Atas Tanah, Atasnama **DUDIT DHARMAWAN, SETIAWAN, M. ARIEF RACHMAN.**, sebagai **TERLAWAN II; TERLAWAN III; TERLAWAN IV dan PEMOHON SITA EKSEKUSI III ; PEMOHON SITA EKSEKUSI IV; PEMOHON SITA EKSEKUSI V;**

ii. **Dengan batas-batas sebagai berikut : Sebelah utara:** utara: Jalan Perumahan; **Sebelah Timur:** Tanah Siap Bangun (sekarang Rumah) Blok Raflesia Nomor 2; **Sebelah Selatan:** : Rumah Penduduk; **Sebelah Barat:** Tanah Siap Bangun (sekarang Rumah) Blok Raflesia Nomor 24;

c. Bahwa sebagaimana diatur Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah: ***“Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”;***

d. Sehingga berdasarkan *Exceptio Dominii aquo* diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derdenverzet* yang diajukan **PELAWAN XVIII (FINO FUADI SAPUTRO)** dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya-tidaknya perlawanan ditolak;

8. EXEPTIO PEREMTORIA (OBJEK PERLAWANAN/TANAH TELAH DILAKUKAN SITA EKSEKUSI DAN DIUMUMKAN UNTUK UMUM)

a. Bahwa **PARA PELAWAN TERMASUK PELAWAN XVIII (FINO FUADI SAPUTRO)** mendalilkan sebagaimana tertuang dalam surat perlawanan poin 7 halaman 11: sangat berkerberatan dan dirugikan dengan adanya Penetapan Eksekusi berdasarkan Putusan sebagaimana kemudian telah dilakukan peletakan Sita Eksekusi dan pencatatan sita, karena **kalaupun dilakukan sita maka sudah seharusnya yang dijadikan objek sita adalah aset-aset milik TURUT TERLAWAN I (PT. DUTA TUNAS MANDIRI) maupun TURUT TERLAWAN II (ZAKARIAH)** sebagai pihak yang dihukum di dalam Putusan, dan bukan dilakukan terhadap aset-aset yang nyata-nyata kepemilikan dan penguasaannya telah beralih kepada

Halaman 202 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



PARA PELAWAN TERMASUK PELAWAN PELAWAN XVIII (FINO FUADI SAPUTRO);

- b. Bahwa ***executorial beslag revindicatoir*** (sita eksekusi terhadap tanah-tanah pemegang hak atas tanah atasnama **TERLAWAN II;III;IV (DUDIT DHARMAWAN; SETIAWAN; M. ARIEF RACHMAN)** dan tanah-tanah tersebut sebagai objek dalam perkara), *quo idem ditto 8. b vide 8.b. PELAWAN I;*
- c. Bahwa **PELAWAN XVIII (FINO FUADI SAPUTRO)** tidak dapat menggunakan upaya perlawanan *derdenverzet* untuk mempertahankan *kepemilikan atas perolehan tanah dalam executorial beslag revindicatoir* (sita eksekusi terhadap tanah-tanah pemegang hak atas tanah atasnama **TERLAWAN II;III;IV (DUDIT DHARMAWAN; SETIAWAN; M. ARIEF RACHMAN)** dan tanah-tanah tersebut sebagai objek dalam perkara) *idem ditto 8. c vide 8.c. PELAWAN I;*
- d. Bahwa sebagaimana tersurat dan tersirat dalam doktrin hukum acara perdata (pendapat ahli hukum acara perdata M.Yayah Harahap) *idem ditto 8. d vide 5.d. PELAWAN I;*
- e. Bahwa sebagaimana diatur dalam **Pasal 198 Het Herziene Indonesisch Reglement: idem ditto 8. e vide 8.e. PELAWAN I;**
- f. Bahwa sebagaimana diatur dalam **Pasal 199 Het Herziene Indonesisch Reglement: idem ditto 8. f vide 8.f. PELAWAN I;**
- g. Bahwa sebagaimana tersurat dan tersirat dalam doktrin hukum acara perdata (pendapat ahli hukum acara perdata Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H.): *idem ditto 8. g vide 8.g. PELAWAN I;*
- h. Sehingga berdasarkan ***Exemptio Peremptoria*** (Objek Perlawanan Telah Dilakukan Sita Eksekusi, dan Objek Tersebut Telah Diumumkan Untuk Umum) *quo* diatas dan mempunyai kekuatan hukum mengikat untuk semua pihak, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan yang diajukan **PELAWAN XVIII (FINO FUADI SAPUTRO)** tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya tidaknya perlawanan ditolak;
9. **PELAWAN XVIII (FINO FUADI SAPUTRO) SEBAGAI PEMBELI TIDAK BERTIKAD BAIK DAN PELAWAN TIDAK BENAR:**

Halaman 203 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



idem ditto 9 vide 9. PELAWAN I;

Sehingga berdasarkan Eksepsi PELAWAN XVIII (FINO FUADI SAPUTRO) sebagai Pembeli Tidak Etikad Baik dan Pelawan Tidak Benar sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan yang diajukan PELAWAN XVIII (FINO FUADI SAPUTRO) tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya tidaknya perlawanan ditolak dan menyatakan pelawan tidak benar;

XIX. PELAWAN XIX, Nama: DION ALISMIR AZWIN Tanggal lahir, Jakarta, 22 Juni 1974 Nomor KTP: 1374092206740001 Pekerjaan: Karyawan Swasta Alamat: Jl. Sirsak, Nomor 32 RT 001/002, Jagakarsa, Jakarta Selatan;

DALAM EKSEPSI : perlawanan *derdenverzet* terhadap penetapan *executorial beslag revindicatoir* (sita eksekusi tanah hak milik TERLAWAN II; III; IV (DUDIT DHARMAWAN; SETIAWAN; M. ARIEF RACHMAN) sebagai pemegang hak atas tanah dan dalam objek perkara perdata) dan DRAF/MEMORI MEDIASI dari para TERLAWAN kepada para PELAWAN pada Hari Jum'at Tanggal 27 September 2019, bagian yang tidak dapat terpisahkan dalam eksepsi ini sebagai berikut:

1. **EKSEPSI OBSCUUR LIBEL** (Tidak Ada Kesesuaian Dalam Pembayaran):
 - a. Bahwa PELAWAN XIX (DION ALISMIR AZWIN) telah mendalilkan pada poin 3.19) halaman 19 "TELAH MELUNASI", pernyataan *aquo* dapat dinyatakan **OBSCUUR LIBEL** (Tidak Ada Kesesuaian Dalam Pembayaran) dengan fakta hukum pembelian tanah *aquo* menggunakan Fasilitas Pembayaran Bertahap atau Angsuran Bertahap antara PELAWAN XIX (DION ALISMIR AZWIN) dengan PT. DUTA TUNAS MANDIRI sebagai TURUT TERLAWAN I, dalam PERJANJIAN DIBAWAH TANGAN yaitu Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) Nomor: 038/DTM/IV/2015 Tanggal 13 April 2015 antara PELAWAN XIX (DION ALISMIR AZWIN) dengan PT. DUTA TUNAS MANDIRI sebagai TURUT TERLAWAN I dan PPJB TERSEBUT TANPA DIHADAPAN NOTARIS DAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH;

Halaman 204 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



- b. Bahwa “**TELAH MELUNASI**” *aquo* diatas tanpa ada bukti pelunasan dalam pembuatan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Akta Pembuat Tanah;
- c. Bahwa sebagaimana diatur dalam kaedah hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 149/K/Sip/1975 tanggal 17 April 1975 *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI No.565 /K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1973 (Rangkuman Yurisprudensi MA.RI. II. Hukum Perdata dan Hukum Acara Perdata Tahun 1977) yang menyatakan bahwa terhadap **objek gugatan (perlawanan) yang tidak jelas, maka gugatan/perlawanan tidak dapat diterima;**
- d. Sehingga berdasarkan *Obscure Libel Exptie aquo* diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derdenverzet* yang diajukan **PELAWAN XIX (DION ALISMIR AZWIN)** dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya perlawanan ditolak;
2. **EXEPTIO CHICANEUS PROCESS (PERLAWANAN TIDAK DIDUKUNG PEMEGANG HAK ATAS TANAH BERUPA SERTIPIKAT TANAH):**
- a. Bahwa **PELAWAN XIX (DION ALISMIR AZWIN)** telah mengajukan perlawanan *derdenverzet* beralas Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) Nomor: Nomor: 038/DTM/IV/2015 Tanggal 13 April 2015 antara **PELAWAN XIX (DION ALISMIR AZWIN)** dengan **TURUT TERLAWAN I (PT.DUTA TUNAS MANDIRI)** TANPA DIHADAPAN NOTARIS DAN PPAT dengan **TURUT TERLAWAN I (PT.DUTA TUNAS MANDIRI)** sebagaimana tertera dalam posita surat perlawanan poin 3. 19) halaman 19;
- b. Bahwa Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) *idem ditto* 2. b *vide* 2.b. **PELAWAN I**
- c. Bahwa sebagaimana diatur dalam peralihan hak atas tanah *idem ditto* 2.c. *vide* 2.c **PELAWAN I:**
- d. Bahwa Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) *aquo* “**BUKAN**” bukti kepemilikan hak atas tanah, *idem ditto* 2. d *vide* 2.d. **PELAWAN I**
- e. Bahwa dalil yang diajukan para **PELAWAN** termasuk **PELAWAN XIX (DION ALISMIR AZWIN)** sebagaimana tertera posita surat Halaman 205 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



perlawanan *idem ditto* 2. e *vide* 2.e PELAWAN I;

- f. Sehingga berdasarkan *Exeptio Chicaneus Process aquo* diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derdenverzet* yang diajukan PELAWAN XIX (DION ALISMIR AZWIN) dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya tidaknya perlawanan ditolak;

3. **EXCEPTIO ERROR IN PERSONA (PERLAWANAN TIDAK ADA HUBUNGAN HUKUM ANTAR PELAWAN XIX (DION ALISMIR AZWIN) DENGAN (DUDIT DHARMAWAN; SETIAWAN; M. ARIEF RACHMAN DAN KELIRU PIHAK YANG DILAWAN SEBAGAI TERLAWAN)**

- a. Bahwa PELAWAN XIX (DION ALISMIR AZWIN) mengajukan perlawanan *Derdenverzet* hanya beralas Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) *idem ditto* 3.a *vide* 3.a. PELAWAN I
- b. Bahwa interpretasi hukum secara gramatikal perjanjian ayat 1) Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) *aquo idem ditto* 3. b *vide* 3.b. PELAWAN I
- c. Bahwa sebagaimana tersurat dan tersirat dalam doktrin hukum acara perdata *aquo idem ditto* 3. c *vide* 3.c. PELAWAN I
- d. Bahwa PELAWAN XIX (DION ALISMIR AZWIN) dengan TERLAWAN II;III;IV (DUDIT DHARMAWAN; SETIAWAN; M.ARIEF RACHMAN) tidak terdapat hubungan hukum dalam hal ini sebagai pembeli dengan penjual *aquo idem ditto* 3.d *vide* 3.d. PELAWAN I;

- e. Sehingga berdasarkan *Exeptio Error In Persona aquo* diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derdenverzet* yang diajukan PELAWAN XIX (DION ALISMIR AZWIN) dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya tidaknya perlawanan ditolak;

4. **PROCESSUELE EXCEPTIE (SURAT KUASA KHUSUS TIDAK SAH DAN CACAT HUKUM MATERIL - CACAT HUKUM FORMIL):**

- a. Bahwa PELAWAN XIX (DION ALISMIR AZWIN) telah memberikan KUASA KHUSUS kepada Niki Budiman, S.H.,L.LM., MC.Arb ; Erik Graha Pandapotan; S.H.,M.Kn; Wirawan Bayu Aji, S.H.,M.H.; Mochammad Hanza Ilma, S.H.,M.H; dan Arlis Budi Wibowo, S.H., para Halaman 206 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor “Winn Attorney at Law” beralamat kantor di Sona Topas Tower Lantai 5A. Jalan Jenderal Sudirman Kav. 26 Jakarta, pada tanggal 10 Juni 2019, bahwa surat kuasa khusus *aquo* tidak menyebutkan: kompetensi relatif; identitas para terlawan dan turut terlawan; menyebutkan secara ringkas dan konkret pokok perkara perlawanan dan objek perlawanan tanah yang telah dilakukan eksekusi;

b. Bahwa Surat Kuasa Khusus *aquo*, dapat dinyatakan TIDAK SAH; *idem ditto* 4. b *vide* 4.b. PELAWAN I;

c. Bahwa Surat Kuasa Khusus *aquo* dapat dinyatakan CACAT HUKUM MATERIL : *idem ditto* 4. c *vide* 4.c. PELAWAN I;

d. Bahwa Surat Kuasa Khusus *aquo* dapat dinyatakan CACAT HUKUM FORMIL: *idem ditto* 4. d *vide* 4.d. PELAWAN I;

e. Sehingga berdasarkan Eksepsi Surat Kuasa Khusus Tidak Sah dan Cacat Hukum Materil serta Cacat Hukum Formil *aquo* diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derden-verzet* yang diajukan PELAWAN XIX (DION ALISMIR AZWIN) dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*); setidaknya-tidaknya perlawanan ditolak;

5. **EXEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM (PERLAWANAN KURANG PIHAK):**

a. Bahwa PELAWAN XIX (DION ALISMIR AZWIN) dalam mengajukan surat perlawanan eksekusi orang/badan hukum yang ditarik kurang pihak sebagai TERLAWAN dan dinyatakan tidak lengkap :

b. Bahwa PT. TRIGONOMITRA ANUGRAH, sebagai Pemohon Sita Eksekusi *Revindicatoir* II; *idem ditto* 5. b *vide* 5.b. PELAWAN I;

c. Bahwa sebagaimana tersurat dan tersirat dalam doktrin hukum acara perdata atau pendapat ahli M.Yahya Harahap,SH: *idem ditto* 5. c *vide* 5.c. PELAWAN I;

d. Bahwa sebagaimana diatur dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia: *idem ditto* 5. d *vide* 5.d. PELAWAN I;

e. Sehingga berdasarkan *Exceptio Plurium Litis Consortium aquo* diatas sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derdenverzet* yang diajukan PELAWAN

Halaman 207 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



XIX (DION ALISMIR AZWIN) dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) setidak tidaknya perlawanan ditolak;

6. **OBSCURE LIBEL EXPTIE** (OBJEK TANAH DALAM POSITA DAN PETITUM DALAM PERLAWANAN TIDAK JELAS/ KABUR)

- a. Bahwa **PELAWAN XIX (DION ALISMIR AZWIN)** mengajukan dalil-dalil perlawanan tidak memenuhi syarat formil antara lain tidak disebutkan batas batas objek perlawanan tanah yang telah dieksekusi sengketa, lokasi objek tanah **Mahkota Cimanggis** tanah berbeda dengan pemeriksaan setempat yang telah dieksekusi berdasarkan peta surat ukur dalam sertifikat hak milik atas pemegang hak atas tanah, maka dapat dinyatakan objek perlawanan tidak pasti (*eenduidelijken bepaalde conclusie*);
- b. Bahwa **PELAWAN XIX (DION ALISMIR AZWIN)** mendalilkan dalam posita poin 11 halaman 12 “...aset-aset terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis..” dan dalam posita poin 13.19) halaman 19: “...yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis Blok Rafflesia Nomor 24..” dalam petitum poin 3. 19) halaman. 25: “Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 16742/ Tugu, seluas 101 M², Surat Ukur Nomor: 00121/Tugu/2012. Tanggal 23 Februari 2012. NB: 10.27.01.0915793 yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis. Blok Raflesia Nomor: 24, Kelurahan Tugu, Kecamatan Clnnanqqls, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat adalah sah dan berharga milik PELAWAN XIX (DION ALISMIR AZWIN)” menyatakan batal, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat Penetapan Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Depok Nomor No.14/Pen.Pdt/Sita.Eks/ 2018/PN. Dpk.Tanggal 17 Mei 2019;
- c. Bahwa dalam mendalilkan objek tanah *aquo* diatas tanpa menyebutkan batas-batas tanah *aquo*, sehingga dapat dinyatakan **Obscuur Libel**, sebagaimana diatur dalam kaedah hukum Yurisprudensi Makamah Agung Republik Indonesia Nomor.1159 K/ PDT/1983 tanggal 23 Oktober 1984 yang menyatakan “**gugatan (perlawanan) yang tidak menyebutkan batas-batas objek sengketa dinyatakan obscuur libel dan gugatan tidak dapat diterima**”;
- d. Bahwa objek perlawanan dalam posita dan petitum **PELAWAN XIX (DION ALISMIR AZWIN)** *aquo* diatas dapat dinyatakan “**OBSCUUR** Halaman 208 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.PIw/2019/PN Dpk



LIBEL”(tidak jelas letak alamat tanah yang dimaksud atau letak bidang tanah dalam perlawanan terletak di **MAHKOTA CIMANGGIS** bahwa alamat *aquo* **TIDAK TERTERA/ TERTULIS** dalam tersurat dan tersirat dalam nomor sertifikat dan nomor surat ukur dalam dalil posita dan petitum perlawanan *aquo*. Bahwa alamat yang tertera dalam nomor sertifikat dan nomor surat ukur adalah terletak di **PERUMAHAN NUANSA TUGU RESIDENCE**;

- e. Bahwa sebagaimana diatur dalam kaedah hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 149/K/Sip/1975 tanggal 17 April 1975 *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI No.565 /K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1973 (Rangkuman Yurisprudensi MA.RI. II. Hukum Perdata dan Hukum Acara Perdata Tahun 1977) yang menyatakan bahwa terhadap **objek gugatan (perlawanan) yang tidak jelas, maka gugatan/perlawanan tidak dapat diterima**;
- f. Bahwa sebagaimana diatur dalam kaedah hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 582K/Sip/1973 Tanggal 9 Juli 1973 (Rangkuman Yurisprudensi MA.RI. II. Hukum Perdata dan Hukum Acara Perdata Tahun 1977) “**Petitum gugatan/perlawanan meminta:”1)menetapkan hak penggugat atas tanah sengketa, 2) menghukum tergugat supaya berhenti melakukan tindakan apapun atas tanah tersebut. Namun hak apa yang dituntut penggugat tidak jelas, apakah penggugat ingin ditetapkan sebagai pemilik, pemegang jaminan atau penyewa. Begitu juga petitum berikutnya, tidak jelas tindakan apa yang dihentikan tergugat. Mahkamah Agung berpendapat, oleh karena petitum gugatan tidak jelas, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima.**
- g. Sehingga berdasarkan **Obscure Libel Exptie aquo** diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan **derdenverzet** yang diajukan PELAWAN XIX (DION ALISMIR AZWIN) dinyatakan tidak dapat diterima (**Niet Ontvankelijke verklaard**) atau setidaknya-tidaknya perlawanan ditolak;
7. **EXCEPTIO DOMINII** (OBJEK TANAH YANG DILAWAN BUKAN MILIK PELAWAN XIX (DION ALISMIR AZWIN) TETAPI PEMEGANG HAK ATAS TANAH ATASNAMA TANAH HAK MILIK TERLAWAN II;III;IV (DUDIT DHARMAWAN; SETIAWAN; M. ARIEF RACHMAN) ;

Halaman 209 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



- a. Bahwa **PELAWAN XIX (DION ALISMIR AZWIN)** telah mengklaim objek tanah dengan nomor Sertipikat Hak Milik dan Nomor Surat Ukur **SAMA DENGAN** Objek Tanah yang telah disita eksekusi, tersurat dan tersirat dalam **petitum** poin 3. 19) halaman. 25 **“Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 16742/ Tugu, seluas 101 M², Surat Ukur Nomor: 00121/Tugu/2012. Tanggal 23 Februari 2012. NB: 10.27.01.0915793 yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Raflesia Nomor: 24, Kelurahan Tugu, Kecamatan Clnnanqqis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat adalah sah dan berharga milik PELAWAN XIX (DION ALISMIR AZWIN);**
- b. Bahwa **PELAWAN XIX (DION ALISMIR AZWIN)** telah melakukan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM (PMH)** tanpa hak telah menggunakan Nomor Sertipikat, Nomor Induk Bidang (NIB) dan Nomor Surat Ukur **SAMA DENGAN** letak objek tanah yang telah disita eksekusi yang telah dilaksanakan dan diumumkan untuk umum termasuk **PELAWAN XIX (DION ALISMIR AZWIN)** oleh Jurusita Pengadilan Negeri Depok yaitu: yaitu;
- i. Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 16742/ Tugu, seluas 101 M², Surat Ukur Nomor: 00121/Tugu/2012. Tanggal 23 Februari 2012. NB: 10.27.01.0915793. Yang terletak **(tertera dalam Surat Ukur) di Perumahan Nuansa Tugu Residence Blok Raflessia Nomor:24 Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok Propinsi Jawa Barat. Pemegang Hak Atas Tanah, Atasnama DUDIT DHARMAWAN, SETIAWAN, M. ARIEF RACHMAN., sebagai TERLAWAN II; TERLAWAN III; TERLAWAN IV dan PEMOHON SITA EKSEKUSI III ; PEMOHON SITA EKSEKUSI IV; PEMOHON SITA EKSEKUSI V;**
- ii. Dengan batas-batas sebagai berikut : **Sebelah utara:** utara: Jalan Perumahan; **Sebelah Timur:** Tanah Siap Bangun (sekarang Rumah) Blok Raflesia Nomor 23; **Sebelah Selatan:** : Rumah Penduduk; **Sebelah Barat:** Tanah Siap Bangun (sekarang Rumah) Blok Raflesia Nomor 25
- c. Bahwa sebagaimana diatur Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah: **“Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan**

Halaman 210 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”;

- d. Sehingga berdasarkan *Exceptio Dominii aquo* diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derdenverzet* yang diajukan PELAWAN XIX (DION ALISMIR AZWIN) dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya-tidaknya perlawanan ditolak;
8. **EXEPTIO PEREMTORIA (OBJEK PERLAWANAN/TANAH TELAH DILAKUKAN SITA EKSEKUSI DAN DIUMUMKAN UNTUK UMUM)**
- a. Bahwa PARA PELAWAN TERMASUK PELAWAN XIX (DION ALISMIR AZWIN) mendalilkan sebagaimana tertuang dalam surat perlawanan poin 7 halaman 11: sangat berkerberatan dan dirugikan dengan adanya Penetapan Eksekusi berdasarkan Putusan sebagaimana kemudian telah dilakukan peletakan Sita Eksekusi dan pencatatan sita, karena **kalaupun dilakukan sita maka sudah seharusnya yang dijadikan objek sita adalah aset-aset milik TURUT TERLAWAN I (PT. DUTA TUNAS MANDIRI) maupun TURUT TERLAWAN II (ZAKARIAH)** sebagai pihak yang dihukum di dalam Putusan, dan bukan dilakukan terhadap aset-aset yang nyata-nyata kepemilikan dan penguasaannya telah beralih kepada **PARA PELAWAN TERMASUK PELAWAN PELAWAN XIX (DION ALISMIR AZWIN);**
- b. Bahwa *executorial beslag revindicatoir* (sita eksekusi terhadap tanah-tanah pemegang hak atas tanah atasnama **TERLAWAN II;III;IV (DUDIT DHARMAWAN; SETIAWAN; M. ARIEF RACHMAN)** dan tanah-tanah tersebut sebagai objek dalam perkara), *aquo idem ditto 8. b vide 8.b. PELAWAN I;*
- c. Bahwa **PELAWAN XIX (DION ALISMIR AZWIN)** tidak dapat menggunakan upaya perlawanan *derdenverzet* untuk mempertahankan *kepemilikan atas perolehan tanah dalam executorial beslag revindicatoir* (sita eksekusi terhadap tanah-tanah pemegang hak atas tanah atasnama **TERLAWAN II;III;IV (DUDIT DHARMAWAN; SETIAWAN; M. ARIEF RACHMAN)** dan tanah-tanah tersebut sebagai objek dalam perkara) ***idem ditto 8. c vide 8.c. PELAWAN I;***

Halaman 211 dari 349 Putusan Perdata Perlindungan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



- d. Bahwa sebagaimana tersurat dan tersirat dalam doktrin hukum acara perdata (pendapat ahli hukum acara perdata M.Yayah Harahap) *idem ditto 8. d vide 5.d. PELAWAN I*;
- e. Bahwa sebagaimana diatur dalam **Pasal 198 Het Herziene Indonesisch Reglement: *idem ditto 8. e vide 8.e. PELAWAN I***;
- f. Bahwa sebagaimana diatur dalam **Pasal 199 Het Herziene Indonesisch Reglement: *idem ditto 8. f vide 8.f. PELAWAN I***;
- g. Bahwa sebagaimana tersurat dan tersirat dalam doktrin hukum acara perdata (pendapat ahli hukum acara perdata Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H.); *idem ditto 8. g vide 8.g. PELAWAN I*;
- h. Sehingga berdasarkan *Exeptio Peremptoria* (Objek Perlawanan Telah Dilakukan Sita Eksekusi, dan Objek Tersebut Telah Diumumkan Untuk Umum) *aquo* diatas dan mempunyai kekuatan hukum mengikat untuk semua pihak, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan yang diajukan **PELAWAN XIX (DION ALISMIR AZWIN)** tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya tidaknya perlawanan ditolak;
- 9. PELAWAN XIX (DION ALISMIR AZWIN) SEBAGAI PEMBELI TIDAK BERTIKAD BAIK DAN PELAWAN TIDAK BENAR:**
- idem ditto 9 vide 9. PELAWAN I*;

Sehingga berdasarkan Eksepsi **PELAWAN XIX (DION ALISMIR AZWIN)** sebagai Pembeli Tidak Etikad Baik dan Pelawan Tidak Benar sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan yang diajukan **PELAWAN XIX (DION ALISMIR AZWIN)** tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya tidaknya perlawanan ditolak dan menyatakan pelawan tidak benar;

- XX. PELAWAN XX, Nama: HERMAWAN RIHADI** Tanggal lahir, Sleman, 28 Juli 1986 Nomor KTP: 3174042807860014 Pekerjaan: Karyawan Swasta Alamat: Jatisari Nomor 19A. RT.008/RW 02, Jatipadang, Pasar Minggu, Jakarta Selatan;

DALAM EKSEPSI : perlawanan *derdenverzet* terhadap penetapan *executorial beslag revindicatoir* (sita eksekusi tanah hak milik

Halaman 212 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



TERLAWAN I DRS. H. BAMBANG SLAMET RIYADI, M.M. sebagai pemegang hak atas tanah dan dalam objek perkara perdata) dan DRAF/MEMORI MEDIASI dari para TERLAWAN kepada para PELAWAN pada Hari Jum'at Tanggal 27 September 2019, bagian yang tidak dapat terpisahkan dalam eksepsi ini sebagai berikut:

1. **EKSEPSI OBSCUUR LIBEL** (Tidak Ada Kesesuaian Dalam Pembayaran):
 - a. Bahwa PELAWAN XX (HERMAWAN RIHADI) telah mendalilkan dalam posita pada poin 13.19) halaman 19 **"TELAH MELUNASI."** **"OBSCUUR LIBEL (TIDAK ADA KESESUAIAN)** dengan dalil dalam posita pada poin yang sama halaman 19: pembelian tanah *aquo* secara fakta hukum menggunakan menggunakan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Nomor Aplikasi Kredit : 0001420150525000007 tanggal 19 Juni 2015 antara PELAWAN XX (HERMAWAN RIHADI) dengan TURUT TERLAWAN VII (PT. Bank Tabungan Negara (BTN) Cabang Harmoni, Jalan Gajah Mada Nomor 1 Jakarta Pusat), dan KPR *aquo* belum dipasang Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan;
 - b. Bahwa **"TELAH MELUNASI"** *aquo* diatas **TANPA BUKTI PELUNASAN KPR** atau **TANPA BUKTI ROYA ATASNAMA PELAWAN XX (HERMAWAN RIHADI) DARI TURUT TERLAWAN VII (BANK TABUNGAN NEGARA/BTN CABANG HARMONI-JAKARTA);**
 - c. Bahwa sebagaimana diatur dalam kaedah hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 149/K/Sip/1975 tanggal 17 April 1975 *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI No.565 /K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1973 (Rangkuman Yurisprudensi MA.RI. II. Hukum Perdata dan Hukum Acara Perdata Tahun 1977) yang menyatakan bahwa terhadap **objek gugatan (perlawanan) yang tidak jelas, maka gugatan/perlawanan tidak dapat diterima;**
 - a. Sehingga berdasarkan **Obscure Libel Exptie aquo** diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan **derdenverzet** yang diajukan PELAWAN XX (HERMAWAN RIHADI) dinyatakan tidak dapat diterima (**Niet Ontvankelijke verklaard**) atau setidaknya-tidaknya perlawanan ditolak;

Halaman 213 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



2. **EXEPTIO CHICANEUS PROCESS** (PERLAWANAN TIDAK DIDUKUNG PEMEGANG HAK ATAS TANAH BERUPA SERTIPIKAT TANAH):

- a. Bahwa **PELAWAN XX (HERMAWAN RIHADI)** mengajukan perlawanan hanya beralas **Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) TIDAK ADA NOMOR** antara **PELAWAN XX (HERMAWAN RIHADI)** dengan **TURUT TERLAWAN I (PT.DUTA TUNAS MANDIRI), PERJANJIAN DIBAWAH TANGAN/ TIDAK DIHADAPAN NOTARIS DAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH** sebagaimana tertera dalam posita surat perlawanan poin 3. 20) halaman 19;
- b. Bahwa **Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) idem ditto 2. b vide 2b. PELAWAN I**
- c. Bahwa sebagaimana diatur dalam peralihan hak atas tanah **idem ditto 2.c. vide 2.c PELAWAN I:**
- d. Bahwa **Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) aquo "BUKAN"** bukti kepemilikan hak atas tanah, **idem ditto 2. d vide 2.d. PELAWAN I**
- e. Bahwa dalil yang diajukan para **PELAWAN** termasuk **PELAWAN XX (HERMAWAN RIHADI)** sebagaimana tertera posita surat perlawanan **idem ditto 2. e vide 2.e PELAWAN I;**
- f. Sehingga berdasarkan **Exeptio Chicaneus Process aquo** diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan **derdenverzet** yang diajukan **PELAWAN XX (HERMAWAN RIHADI)** dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya tidaknya perlawanan ditolak;

3. **EXCEPTIO ERROR IN PERSONA** (PERLAWANAN TIDAK ADA HUBUNGAN HUKUM ANTAR PELAWAN XX (HERMAWAN RIHADI) DENGAN TERLAWAN I DAN KELIRU PIHAK YANG DILAWAN SEBAGAI TERLAWAN I)

- a. Bahwa **PELAWAN XX (HERMAWAN RIHADI)** mengajukan perlawanan **Derdenverzet** hanya beralas **Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) idem ditto 3.a vide 3.a. PELAWAN I**
- b. Bahwa interpretasi hukum secara gramatikal perjanjian ayat 1) **Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) aquo idem ditto 3. b vide Halaman 214 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk**



3.b. PELAWAN I

- c. Bahwa sebagaimana tersurat dan tersirat dalam doktrin hukum acara perdata *aquo idem ditto* 3. c *vide* 3.c. PELAWAN I
- d. Bahwa **PELAWAN XX (HERMAWAN RIHADI)** dengan **TERLAWAN II;III;IV (DUDIT DHARMAWAN; SETIAWAN; M. ARIEF RACHMAN)** tidak terdapat hubungan hukum dalam hal ini sebagai pembeli dengan penjual *aquo idem ditto* 3. d *vide* 3.d. PELAWAN I;
- e. Sehingga berdasarkan *Exeptio Error In Persona aquo* diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derdenverzet* yang diajukan **PELAWAN XX (HERMAWAN RIHADI)** dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya tidaknya perlawanan ditolak;

4. PROCESSUELE EXCEPTIE (SURAT KUASA KHUSUS TIDAK SAH DAN CACAT HUKUM MATERIL - CACAT HUKUM FORMIL):

- a. Bahwa **PELAWAN XX (HERMAWAN RIHADI)** telah memberikan **KUASA KHUSUS** kepada Niki Budiman, S.H.,L.LM., MC.Arb ; Erik Graha Pandapotan; S.H.,M.Kn; Wirawan Bayu Aji, S.H.,M.H.; Mochammad Hanza Ilma, S.H.,M.H; dan Arlis Budi Wibowo, S.H., para Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor "*Winn Attorney at Law*" beralamat kantor di Sona Topas Tower Lantai 5A. Jalan Jenderal Sudirman Kav. 26 Jakarta, pada tanggal 10 Juni 2019, bahwa surat kuasa khusus *aquo* tidak menyebutkan: kompetensi relatif; identitas para terlawan dan turut terlawan; menyebutkan secara ringkas dan konkret pokok perkara perlawanan dan objek perlawanan tanah yang telah dilakukan eksekusi;
- b. Bahwa Surat Kuasa Khusus *aquo*, dapat dinyatakan TIDAK SAH; *idem ditto* 4. b *vide* 4.b. PELAWAN I;
- c. Bahwa Surat Kuasa Khusus *aquo* dapat dinyatakan CACAT HUKUM MATERIL : *idem ditto* 4. c *vide* 4.c. PELAWAN I;
- d. Bahwa Surat Kuasa Khusus *aquo* dapat dinyatakan CACAT HUKUM FORMIL: *idem ditto* 4. d *vide* 4.d. PELAWAN I;
- e. Sehingga berdasarkan Eksepsi Surat Kuasa Khusus Tidak Sah dan Cacat Hukum Materil serta Cacat Hukum Formil *aquo* diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat
- Halaman 215 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



menyatakan perlawanan *derden-verzet* yang diajukan PELAWAN XX (HERMAWAN RIHADI) dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*); setidaknya tidaknya perlawanan ditolak;

5. **EXEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM (PERLAWANAN KURANG PIHAK):**

- a. Bahwa PELAWAN XX (HERMAWAN RIHADI) dalam mengajukan surat perlawanan eksekusi orang/badan hukum yang ditarik kurang pihak sebagai TERLAWAN dan dinyatakan tidak lengkap :
- b. Bahwa PT. TRIGONOMITRA ANUGRAH, sebagai Pemohon Sita Eksekusi *Revindicatoir II*; *idem ditto* 5. b *vide* 5.b. PELAWAN I;
- c. Bahwa sebagaimana tersurat dan tersirat dalam doktrin hukum acara perdata atau pendapat ahli M.Yahya Harahap,SH: *idem ditto* 5. c *vide* 5.c. PELAWAN I;
- d. Bahwa sebagaimana diatur dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia: *idem ditto* 5. d *vide* 5.d. PELAWAN I;
- e. Sehingga berdasarkan *Exceptio Plurium Litis Consortium aquo diatas* sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derdenverzet* yang diajukan PELAWAN XX (HERMAWAN RIHADI) dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) setidaknya tidaknya perlawanan ditolak;

6. **OBSCURE LIBEL EXPTIE (OBJEK TANAH DALAM POSITA DAN PETITUM DALAM PERLAWANAN TIDAK JELAS/ KABUR)**

- a. Bahwa PELAWAN XX (HERMAWAN RIHADI) mengajukan dalil-dalil perlawanan tidak memenuhi syarat formil antara lain tidak disebutkan batas batas objek perlawanan tanah yang telah dieksekusi sengketa, lokasi objek tanah **Mahkota Cimanggis** tanah berbeda dengan pemeriksaan setempat yang telah dieksekusi berdasarkan peta surat ukur dalam sertifikat hak milik atas pemegang hak atas tanah,maka dapat dinyatakan objek perlawanan tidak pasti (*eenduidelijken bepaalde conclusie*);
- b. Bahwa PELAWAN XX (HERMAWAN RIHADI) mendalilkan dalam posita poin 11 halaman 12 “...aset-aset terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis..” dan dalam posita poin 13.19) halaman 19:“...yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis Blok Halaman 216 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



Rafflesia Nomor 24...” dalam petitum poin 3. 19) halaman. 25:

“Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 16760/ Tugu, seluas 84 M², Surat Ukur Nomor: 0059/Tugu/2012.Tanggal 23 Februari 2012. NB: 10.27.01 .0915731.yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Boegenville 02, Kelurahan Tugu, Kecamatan Clnnanqqis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat adalah sah dan berharga milik **PELAWAN XX (HERMAWAN RIHADI)”** menyatakan batal, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat Penetapan Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Depok Nomor No.14/Pen.Pdt/Sita.Eks/ 2018/PN. Dpk.Tanggal 17 Mei 2019;

- c. **Bahwa PELAWAN XX (HERMAWAN RIHADI)** dalam mendalilkan objek tanah *aquo* diatas tanpa menyebutkan batas-batas tanah *aquo*, sehingga dapat dinyatakan **Obscuur Libel**, sebagaimana diatur dalam kaedah hukum Yurisprudensi Makamah Agung Republik Indonesia Nomor.1159 K/ PDT/1983 tanggal 23 Oktober 1984 yang menyatakan **“gugatan (perlawanan) yang tidak menyebutkan batas-batas objek sengketa dinyatakan obscuur libel dan gugatan tidak dapat diterima”**;
- d. Bahwa objek perlawanan dalam posita dan petitum **PELAWAN XX (HERMAWAN RIHADI)** *aquo* diatas dapat dinyatakan **“OBSCUUR LIBEL”**(tidak jelas letak alamat tanah yang dimaksud atau letak bidang tanah dalam perlawanan terletak di **MAHKOTA CIMANGGIS** bahwa alamat *aquo* **TIDAK TERTERA/ TERTULIS** dalam tersurat dan tersirat dalam nomor sertipikat dan nomor surat ukur dalam dalil posita dan petitum perlawanan *aquo*. Bahwa alamat yang tertera dalam nomor sertipikat dan nomor surat ukur adalah terletak di **PERUMAHAN NUANSA TUGU RESIDENCE**;
- e. Bahwa sebagaimana diatur dalam kaedah hukum Yurisprudensi Makamah Agung Republik Indonesia Nomor 149/K/Sip/1975 tanggal 17 April 1975 *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI No.565 /K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus1973 (Rangkuman Yurisprudensi MA.RI. II. Hukum Perdata dan Hukum Acara Perdata Tahun 1977) yang menyatakan bahwa terhadap **objek gugatan (perlawanan) yang tidak jelas, maka gugatan/ perlawanan tidak dapat diterima**;

Halaman 217 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



- f. Bahwa sebagaimana diatur dalam kaedah hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 582K/Sip/1973 Tanggal 9 Juli 1973 (Rangkuman Yurisprudensi MA.RI. II. Hukum Perdata dan Hukum Acara Perdata Tahun 1977) "***Petitum gugatan/perlawanan meminta: 1) menetapkan hak penggugat atas tanah sengketa, 2) menghukum tergugat supaya berhenti melakukan tindakan apapun atas tanah tersebut. Namun hak apa yang dituntut penggugat tidak jelas, apakah penggugat ingin ditetapkan sebagai pemilik, pemegang jaminan atau penyewa. Begitu juga petitum berikutnya, tidak jelas tindakan apa yang dihentikan tergugat. Mahkamah Agung berpendapat, oleh karena petitum gugatan tidak jelas, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima.***
- g. Sehingga berdasarkan ***Obscure Libel Exptie aquo*** diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan ***derdenverzet*** yang diajukan PELAWAN XX (HERMAWAN RIHADI) dinyatakan tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijke verklaard***) atau setidaknya perlawanan ditolak;
7. **EXCEPTIO DOMINII (OBJEK TANAH YANG DILAWAN BUKAN MILIK PELAWAN XX (HERMAWAN RIHADI) TETAPI PEMEGANG HAK ATAS TANAH ATASNAMA TERLAWAN I DRS. H. BAMBANG SLAMET RIYADI)**
- a. Bahwa PELAWAN XX (HERMAWAN RIHADI) telah mengklaim objek tanah dengan nomor Sertipikat Hak Milik dan Nomor Surat Ukur **SAMA DENGAN** Objek Tanah yang telah disita eksekusi, tersurat dan tersirat petitum petitum poin 3. 19) halaman. 25: "***Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 16760/ Tugu, seluas 84 M², Surat Ukur Nomor: 0059/Tugu/2012.Tanggal 23 Februari 2012. NB: 10.27.01 .0915731.yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Boegenville 02, Kelurahan Tugu, Kecamatan Clnanqqls, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat adalah sah dan berharga milik PELAWAN XX (HERMAWAN RIHADI);***
- b. Bahwa PELAWAN XX (HERMAWAN RIHADI); telah melakukan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM (PMH)** tanpa hak telah menggunakan Nomor Sertipikat, Nomor Induk Bidang (NIB) dan Nomor Surat Ukur **SAMA DENGAN** letak objek tanah yang telah disita

Halaman 218 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.PIw/2019/PN Dpk



eksekusi yang telah dilaksanakan dan diumumkan untuk umum termasuk **PELAWAN XX (HERMAWAN RIHADI)** oleh Jurusita Pengadilan Negeri Depok yaitu: yaitu;

i. Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 16753/ Tugu, seluas 84 M², Surat Ukur Nomor: 0052/Tugu/2012. Tanggal 23 Februari 2012. NB: 10.27.01.0915724. Yang **terletak (tertera dalam Surat Ukur) di Perumahan Nuansa Tugu Residence** Residence Blok Bougenville Nomor:02 Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok Propinsi Jawa Barat Pemegang Hak Atas Tanah, Atasnama **DRS. H. BAMBANG SLAMET RIYADI, M.M. sebagai TERLAWAN I dan PEMOHON SITA EKSEKUSI**;

ii. Dengan batas-batas sebagai berikut : **Sebelah utara:** Jalan Perumahan; **Sebelah Timur:** Tanah Siap Bangun (sekarang Rumah) Blok Beugenville Nomor 3; **Sebelah Selatan:** Tanah Siap Bangun(sekarang Rumah) Blok Beugenville Nomor 25'; **Sebelah Barat:**

c. Bahwa sebagaimana diatur Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah: ***"Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan"***;

d. Sehingga berdasarkan ***Exceptio Domini aquo*** diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan ***derdenverzet*** yang diajukan **PELAWAN XX (HERMAWAN RIHADI)** dinyatakan tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijke verklaard***); atau setidaknya perlawanan dtolak;

8. EXEPTIO PEREMTORIA (OBJEK PERLAWANAN/TANAH TELAH DILAKUKAN SITA EKSEKUSI DAN DIUMUMKAN UNTUK UMUM)

a. Bahwa **PARA PELAWAN TERMASUK PELAWAN XX (HERMAWAN RIHADI)** mendalilkan sebagaimana tertuang dalam surat perlawanan poin 7 halaman 11: sangat berkerberatan dan dirugikan

Halaman 219 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



dengan adanya Penetapan Eksekusi berdasarkan Putusan sebagaimana kemudian telah dilakukan peletakan Sita Eksekusi dan pencatatan sita, karena **kalaupun dilakukan sita maka sudah seharusnya yang dijadikan objek sita adalah aset-aset milik TURUT TERLAWAN I (PT. DUTA TUNAS MANDIRI) maupun TURUT TERLAWAN II (ZAKARIAH)** sebagai pihak yang dihukum di dalam Putusan, dan bukan dilakukan terhadap aset-aset yang nyata-nyata kepemilikan dan penguasaannya telah beralih kepada **PARA PELAWAN**;

- b. Bahwa ***executorial beslag revindicatoir*** (sita eksekusi terhadap tanah-tanah pemegang hak atas tanah atasnama dan tanah-tanah tersebut sebagai objek dalam perkara), ***quo idem ditto 8. b vide 8.b. PELAWAN I***;
- c. Bahwa **PELAWAN XX (HERMAWAN RIHADI)** tidak dapat menggunakan upaya perlawanan *derdenverzet* untuk mempertahankan *kepemilikan atas perolehan tanah dalam executorial beslag revindicatoir* (sita eksekusi terhadap tanah-tanah pemegang hak atas tanah atasnama Pemegang Hak Atas Tanah, Atasnama **DRS. H. BAMBANG SLAMET RIYADI, M.M. sebagai TERLAWAN I dan PEMOHON SITA EKSEKUSI I** dan tanah-tanah tersebut sebagai objek dalam perkara) ***idem ditto 8. c vide 8.c. PELAWAN I***;
- d. Bahwa sebagaimana tersurat dan tersirat dalam doktrin hukum acara perdata (pendapat ahli hukum acara perdata M.Yayah Harahap) ***idem ditto 8. d vide 5.d. PELAWAN I***;
- e. Bahwa sebagaimana diatur dalam **Pasal 198 Het Herziene Indonesisch Reglement: *idem ditto 8. e vide 8.e. PELAWAN I***;
- f. Bahwa sebagaimana diatur dalam **Pasal 199 Het Herziene Indonesisch Reglement: *idem ditto 8. f vide 8.f. PELAWAN I***;
- g. Bahwa sebagaimana tersurat dan tersirat dalam doktrin hukum acara perdata (pendapat ahli hukum acara perdata Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H.): ***idem ditto 8. g vide 8.g. PELAWAN I***;
- h. Sehingga berdasarkan ***Exemptio Peremptoria*** (Objek Perlawanan Telah Dilakukan Sita Eksekusi, dan Objek Tersebut Telah Diumumkan Untuk Umum) ***quo*** diatas dan mempunyai kekuatan

Halaman 220 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



hukum mengikat untuk semua pihak, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan yang diajukan PELAWAN XX (HERMAWAN RIHADI) tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya tidaknya perlawanan ditolak;

9. PELAWAN XX (HERMAWAN RIHADI) SEBAGAI PEMBELI TIDAK BERTIKAD BAIK DAN PELAWAN TIDAK BENAR:

idem ditto 9 vide 9. PELAWAN I;

Sehingga berdasarkan Eksepsi PELAWAN XX (HERMAWAN RIHADI) Sebagai Pembeli Tidak Etikad Baik dan Pelawan Tidak Benar sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan yang diajukan PELAWAN XX (HERMAWAN RIHADI) tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya tidaknya perlawanan ditolak dan menyatakan pelawan tidak benar;

XXI. PELAWAN XXI, Nama: SYANTI R.S.B. HUTAURUK Tanggal lahir, Jakarta, 30 Januari 1955 Nomor KTP: 317308700155001 Pekerjaan: Ibu Rumah Tangga: Jl. Perum. Nuansa Permai Mahkota Cimanggis Orchid Nomor 5. RT.012 RW. 003, Tugu, Cimanggis, Depok;

DALAM EKSEPSI : perlawanan *derdenverzet* terhadap penetapan *executorial beslag revindicatoir* (sita eksekusi tanah hak milik TERLAWAN II;III;IV (DUDIT DHARMAWAN; SETIAWAN; M. ARIEF RACHMAN) sebagai pemegang hak atas tanah dan dalam objek perkara perdata) dan DRAF/MEMORI MEDIASI dari para TERLAWAN kepada para PELAWAN pada Hari Jum'at Tanggal 27 September 2019, bagian yang tidak dapat terpisahkan dalam eksepsi ini sebagai berikut:

1. EKSEPSI OBSCUUR LIBEL (Tidak Ada Kesesuaian Dalam Pembayaran):

- a. Bahwa PELAWAN XXI (SHANTY R.S.B. HUTAURUK) telah mengklaim pada poin 3.21) halaman 19 "TELAH MELUNASI", pernyataan *aquo* dapat dinyatakan OBSCUUR LIBEL (Tidak Ada Kesesuaian Dalam Pembayaran) dengan fakta hukum pembelian tanah *aquo* menggunakan Fasilitas Pembayaran Bertahap atau Angsuran antara PELAWAN XXI (SHANTY R.S.B. HUTAURUK)

Halaman 221 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



denga PT. DUTA TUNAS MANDIRI sebagai TURUT TERLAWAN I, dengan PERJANJIAN DIBAWAH TANGAN yaitu Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) DIBAWAH TANGAN Nomor 041/DTM/IV/2015 Tanggal 27 April 2015 yang dibuat antara PELAWAN XXI (SHANTY R.S.B. HUTAURUK) dengan PT. DUTA TUNAS MANDIRI sebagai TURUT TERLAWAN I TANPA DIHADAPAN NOTARIS DAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT), sebagaimana tertera dalam posita surat perlawanan poin 3. 21) halaman 19;

- b. Bahwa “**TELAH MELUNASI**” *aquo* diatas tanpa ada bukti pelunasan dalam pembuatan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Akta Pembuat Tanah (PPAT);
- c. Bahwa sebagaimana diatur dalam kaedah hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 149/K/Sip/1975 tanggal 17 April 1975 *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI No.565 /K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1973 (Rangkuman Yurisprudensi MA.RI. II. Hukum Perdata dan Hukum Acara Perdata Tahun 1977) yang menyatakan bahwa terhadap **objek gugatan (perlawanan) yang tidak jelas, maka gugatan/perlawanan tidak dapat diterima**;
- d. Sehingga berdasarkan *Obscure Libel Exptie aquo* diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derdenverzet* yang diajukan PELAWAN XXI (SHANTY R.S.B. HUTAURUK) dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya perlawanan ditolak;

2. **EXEPTIO CHICANEUS PROCESS (PERLAWANAN TIDAK DIDUKUNG PEMEGANG HAK ATAS TANAH BERUPA SERTIPIKAT TANAH):**

- a. Bahwa PELAWAN XXI (SHANTY R.S.B. HUTAURUK) mengajukan perlawanan hanya beralas Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) Nomor 041/DTM/IV/2015 Tanggal 27 April 2015 antara PELAWAN XXI (SHANTY R.S.B. HUTAURUK) dengan TURUT TERLAWAN I (PT.DUTA TUNAS MANDIRI), PERJANJIAN DIBAWAH TANGAN/ TIDAK DIHADAPAN NOTARIS DAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH sebagaimana tertera dalam posita surat perlawanan poin

Halaman 222 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



3. 21) halaman 19;
- b. Bahwa **Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB)** *idem ditto* 2. b *vide* 2b. PELAWAN I
 - c. Bahwa sebagaimana diatur dalam peralihan hak atas tanah *idem ditto* 2.c. *vide* 2.c PELAWAN I;
 - d. Bahwa **Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB)** *aquo* "BUKAN" bukti kepemilikan hak atas tanah, *idem ditto* 2. d *vide* 2.d. PELAWAN I
 - e. Bahwa dalil yang diajukan para PELAWAN termasuk PELAWAN XXI (SHANTY R.S.B. HUTAURUK) sebagaimana tertera posita surat perlawanan *idem ditto* 2. e *vide* 2.e PELAWAN I;
 - f. Sehingga berdasarkan *Exemptio Chicaneus Process aquo* diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derdenverzet* yang diajukan PELAWAN XXI (SHANTY R.S.B. HUTAURUK)dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya tidaknya perlawanan ditolak;
3. **EXCEPTIO ERROR IN PERSONA** (PERLAWANAN TIDAK ADA HUBUNGAN HUKUM ANTAR PELAWAN XXI (SHANTY R.S.B. HUTAURUK) DENGAN TERLAWAN II; III; IV (DUDIT DHARMAWAN; SETIAWAN;M.ARIEF RACHMAN) DAN KELIRU PIHAK YANG DILAWAN SEBAGAI TERLAWAN)
- a. Bahwa **PELAWAN XXI (SHANTY R.S.B. HUTAURUK)** mengajukan perlawananan *Derdenvezethanya* beralas **Akta Jual Beli (AJB):** *idem ditto* 3.a *vide* 3.a. PELAWAN I
 - b. Bahwa interpretasi hukum secara gramatikal perjanjian ayat 1)**Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB)** *aquo* *idem ditto* 3. b *vide* 3.b. PELAWAN I
 - c. Bahwa sebagaimana tersurat dan tersirat dalam doktrin hukum acara perdata *aquo* *idem ditto* 3. c *vide* 3.c. PELAWAN I
 - d. Bahwa **PELAWAN XXI (SHANTY R.S.B. HUTAURUK)** dengan **TERLAWAN II;III;IV (DUDIT DHARMAWAN; SETIAWAN; M. ARIEF RACHMAN)** tidak terdapat hubungan hukum dalam hal ini sebagai pembeli dengan penjual *aquo* *idem ditto* 3. d *vide* 3.d. PELAWAN I;



- e. Sehingga berdasarkan *Exemptio Error In Persona aquo* diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derdenverzet* yang diajukan PELAWAN XXI (SHANTY R.S.B. HUTAURUK) dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya perlawanan ditolak;

4. PROCESSUELE EXCEPTIE (SURAT KUASA KHUSUS TIDAK SAH DAN CACAT HUKUM MATERIL - CACAT HUKUM FORMIL):

- a. Bahwa PELAWAN XXI (SHANTY R.S.B. HUTAURUK) telah memberikan **KUASA KHUSUS** kepada Niki Budiman, S.H.,L.LM., MC.Arb ; Erik Graha Pandapotan; S.H.,M.Kn; Wirawan Bayu Aji, S.H.,M.H.; Mochammad Hanza Ilma, S.H.,M.H; dan Arlis Budi Wibowo, S.H., para Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor “*WiNN Attorney at Law*” beralamat kantor di Sona Topas Tower Lantai 5A. Jalan Jenderal Sudirman Kav.26 Jakarta, pada tanggal 10 Juni 2019, bahwa surat kuasa khusus *aquo* tidak menyebutkan: kompetensi relatif; identitas para terlawan dan turut terlawan; menyebutkan secara ringkas dan konkret pokok perkara perlawanan dan objek perlawanan tanah yang telah dilakukan eksekusi;
- b. Bahwa Surat Kuasa Khusus *aquo*, dapat dinyatakan TIDAK SAH; *idem ditto* 4. b *vide* 4.b. PELAWAN I;
- c. Bahwa Surat Kuasa Khusus *aquo* dapat dinyatakan CACAT HUKUM MATERIL : *idem ditto* 4. c *vide* 4.c. PELAWAN I;
- d. Bahwa Surat Kuasa Khusus *aquo* dapat dinyatakan CACAT HUKUM FORMIL: *idem ditto* 4. d *vide* 4.d. PELAWAN I;
- e. Sehingga berdasarkan Eksepsi Surat Kuasa Khusus Tidak Sah dan Cacat Hukum Materil serta Cacat Hukum Formil *aquo* diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derden-verzet* yang diajukan PELAWAN XXI (SHANTY R.S.B. HUTAURUK) dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*); setidaknya perlawanan ditolak;

5. EXEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM (PERLAWANAN KURANG PIHAK):

Halaman 224 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



- a. Bahwa **PELAWAN XXI (SHANTY R.S.B. HUTAURUK)** dalam mengajukan surat perlawanan eksekusi orang/badan hukum yang ditarik kurang pihak sebagai **TERLAWAN** dan dinyatakan tidak lengkap;
 - b. Bahwa **PT. TRIGONOMITRA ANUGRAH**, sebagai Pemohon Sita Eksekusi *Revindicatoir II*; *idem ditto* 5. b *vide* 5.b. **PELAWAN I**;
 - c. Bahwa sebagaimana tersurat dan tersirat dalam doktrin hukum acara perdata atau pendapat ahli M.Yahya Harahap,SH: *idem ditto* 5. c *vide* 5.c. **PELAWAN I**;
 - d. Bahwa sebagaimana diatur dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia: *idem ditto* 5. d *vide* 5.d. **PELAWAN I**;
 - e. Sehingga berdasarkan ***Exceptio Plurium Litis Consortium aquo*** diatas sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derdenverzet* yang diajukan **PELAWAN XXI (SHANTY R.S.B. HUTAURUK)** dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) setidak tidaknya perlawanan ditolak;
6. **OBSCURE LIBEL EXPTIE (OBJEK TANAH DALAM POSITA DAN PETITUM DALAM PERLAWANAN TIDAK JELAS/ KABUR)**
- a. Bahwa **PELAWAN XXI (SHANTY R.S.B. HUTAURUK)** mengajukan dalil-dalil perlawanan tidak memenuhi syarat formil antara lain tidak disebutkan batas batas objek perlawanan tanah yang telah dieksekusi sengketa, lokasi objek tanah **Mahkota Cimanggis** tanah berbeda dengan pemeriksaan setempat yang telah dieksekusi berdasarkan peta surat ukur dalam sertifikat hak milik atas pemegang hak atas tanah,maka dapat dinyatakan objek perlawanan tidak pasti (*eenduidelijken bepaalde conclusie*);
 - b. Bahwa **PELAWAN XXI (SHANTY R.S.B. HUTAURUK)** mendalilkan dalam posita poin 11 halaman 12 “...aset-aset terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis..” dan dalam posita poin 13.21) halaman 19:“...yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis Blok Orchid Nomor 5..” dalam petitum poin 3. 21) halaman. 25: “**Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 16696/ Tugu, seluas 57 M², Surat Ukur Nomor: 0075/Tugu/2012. Tanggal 23 Februari**

Halaman 225 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



2012. NB: 10.27.01.0915747. terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Orchid Nomor: 5, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat adalah sah dan berharga milik **PELAWAN XXI (SHANTY R.S.B. HUTAURUK)**” menyatakan batal, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat Penetapan Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Depok Nomor No.14/Pen.Pdt/Sita.Eks/ 2018/PN. Dpk.Tanggal 17 Mei 2019;

- c. Bahwa **PELAWAN XXI (SHANTY R.S.B. HUTAURUK)** dalam mendalilkan objek tanah *aquo* diatas tanpa menyebutkan batas-batas tanah *aquo*, sehingga dapat dinyatakan **Obscuur Libel**, sebagaimana diatur dalam kaedah hukum Yurisprudensi Makamah Agung Republik Indonesia Nomor.1159 K/ PDT/1983 tanggal 23 Oktober 1984 yang menyatakan **“gugatan (perlawanan) yang tidak menyebutkan batas-batas objek sengketa dinyatakan obscuur libel dan gugatan tidak dapat diterima”**;
- d. Bahwa objek perlawanan dalam posita dan **PELAWAN XXI (SHANTY R.S.B. HUTAURUK)** *aquo* diatas dapat dinyatakan **“OBSCUUR LIBEL”**(tidak jelas letak alamat tanah yang dimaksud atau letak bidang tanah dalam perlawanan terletak di **MAHKOTA CIMANGGIS** bahwa alamat *aquo* **TIDAK TERTERA/ TERTULIS** dalam tersurat dan tersirat dalam nomor sertifikat dan nomor surat ukur dalam dalil posita dan petitum perlawanan *aquo*. Bahwa alamat yang tertera dalam nomor sertifikat dan nomor surat ukur adalah terletak di **PERUMAHAN NUANSA TUGU RESIDENCE**;
- e. Bahwa sebagaimana diatur dalam kaedah hukum Yurisprudensi Makamah Agung Republik Indonesia Nomor 149/K/Sip/1975 tanggal 17 April 1975 *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI No.565 /K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus1973 (Rangkuman Yurisprudensi MA.RI. II. Hukum Perdata dan Hukum Acara Perdata Tahun 1977) yang menyatakan bahwa terhadap **objek gugatan (perlawanan) yang tidak jelas, maka gugatan/ perlawanan tidak dapat diterima**;
- f. Bahwa sebagaimana diatur dalam kaedah hukum Yurisprudensi Makamah Agung Republik Indonesia Nomor 582K/Sip/1973 Tanggal 9 Juli 1973 (Rangkuman Yurisprudensi MA.RI. II. Hukum Perdata dan Hukum Acara Perdata Tahun 1977) **“Petitum gugatan/perlawanan**

Halaman 226 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



meminta:”1)menetapkan hak penggugat atas tanah sengketa, 2) menghukum tergugat supaya berhenti melakukan tindakan apapun atas tanah tersebut. Namun hak apa yang dituntut penggugat tidak jelas, apakah penggugat ingin ditetapkan sebagai pemilik, pemegang jaminan atau penyewa. Begitu juga petitum berikutnya, tidak jelas tindakan apa yang dihentikan tergugat. Makamah Agung berpendapat, oleh karena petitum gugatan tidak jelas, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima.

- g. Sehingga berdasarkan *Obscure Libel Exptie aquo* diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derdenverzet* yang diajukan PELAWAN XXI (SHANTY R.S.B. HUTAURUK) dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya perlawanan ditolak;

7. **EXCEPTIO DOMINII** (OBJEK TANAH YANG DILAWAN BUKAN MILIK PELAWAN XXI (SHANTY R.S.B. HUTAURUK) TETAPI PEMEGANG HAK ATAS TANAH ATASNAMA TERLAWAN II;III; IV; (DUDIT DHARMAWAN; SETIAWAN; M. ARIEF RACHMAN)

- a. Bahwa **PELAWAN XXI (SHANTY R.S.B. HUTAURUK)** telah mengklaim objek tanah dengan nomor Sertipikat Hak Milik dan Nomor Surat Ukur **SAMA DENGAN** Objek Tanah yang telah disita eksekusi, tersurat dan tersirat dalam **petitum** poin 3. 21) halaman. 25: **”Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 16696/ Tugu, seluas 57 M², Surat Ukur Nomor: 0075/Tugu/2012. Tanggal 23 Februari 2012. NB: 10.27.01.0915747. terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Orchid Nomor: 5, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat adalah sah dan berharga milik PELAWAN XXI (SHANTY R.S.B. HUTAURUK)”**
- b. Bahwa **PELAWAN XXI (SHANTY R.S.B. HUTAURUK)** telah melakukan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM (PMH)** tanpa hak telah menggunakan Nomor Sertipikat, Nomor Induk Bidang (NIB) dan Nomor Surat Ukur **SAMA DENGAN** letak objek tanah yang telah disita eksekusi yang telah dilaksanakan dan diumumkan untuk umum termasuk **PELAWAN XXI (SHANTY R.S.B. HUTAURUK)** oleh Jurusita Pengadilan Negeri Depok yaitu: yaitu;

Halaman 227 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



- i. Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 16696/ Tugu, seluas 57 M², Surat Ukur Nomor: 0075/Tugu/2012. Tanggal 23 Februari 2012. NB: 10.27.01.0915747. Yang **terletak (tertera dalam Surat Ukur) di Perumahan Nuansa Tugu Residence** Blok Orchid Nomor:05 Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok Propinsi Jawa Barat. Pemegang Hak Atas Tanah, Atasnama **DUDIT DHARMAWAN, PEMOHON SETIAWAN, M. ARIEF RACHMAN, sebagai TERLAWAN II III; IV DAN PEMOHON EKSEKUSI III; PEMOHON EKSEKUSI IV; PEMOHON EKSEKUSI V;**
 - ii. Dengan batas-batas sebagai berikut: **Sebelah utara:** Jalan Perumahan; **Sebelah Timur:** Tanah Siap Bangun (sekarang Rumah) Blok Orchid Nomor 16; **Sebelah Selatan:** Tanah Siap Bangun (sekarang Rumah) Blok Orchid Nomor 20; **Sebelah Barat:** Tanah Siap Bangun (sekarang Rumah) Blok Orchid Nomor 3;
 - c. Bahwa sebagaimana diatur Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah: ***“Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”;***
 - d. Sehingga berdasarkan *Exceptio Dominii aquo* diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derdenverzet* yang diajukan PELAWAN XXI (SHANTY R.S.B. HUTAURUK) dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*); atau setidaknya-tidaknya perlawanan dtolak;
8. **EXEPTIO PEREMTORIA (OBJEK PERLAWANAN/TANAH TELAH DILAKUKAN SITA EKSEKUSI DAN DIUMUMKAN UNTUK UMUM)**
- a. Bahwa **PARA PELAWAN TERMASUK PELAWAN XXI (SHANTY R.S.B. HUTAURUK)** mendaliikan sebagaimana tertuang dalam surat perlawanan poin 7 halaman 11: sangat berkerberatan dan dirugikan dengan adanya Penetapan Eksekusi berdasarkan Putusan sebagaimana kemudian telah dilakukan peletakan Sita Eksekusi dan pencatatan slta, karena **kalaupun dilakukan sita maka sudah Halaman 228 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk**



seharusnya yang dijadikan objek sita adalah aset-aset milik **TURUT TERLAWAN I (PT. DUTA TUNAS MANDIRI)** maupun **TURUT TERLAWAN II (ZAKARIAH)** sebagai pihak yang dihukum di dalam Putusan, dan bukan dilakukan terhadap aset-aset yang nyata-nyata kepemilikan dan penguasaannya telah beralih kepada **PARA PELAWAN**;

- b. Bahwa ***executorial beslag revindicatoir*** (sita eksekusi terhadap tanah-tanah pemegang hak atas tanah atasnama dan tanah-tanah tersebut sebagai objek dalam perkara), *quo idem ditto 8. b vide 8.b. PELAWAN I*;
- c. Bahwa **PELAWAN XXI (SHANTY R.S.B. HUTAURUK)** tidak dapat menggunakan upaya perlawanan *derdenverzet* untuk mempertahankan *kepemilikan atas perolehan tanah dalam executorial beslag revindicatoir* (sita eksekusi terhadap tanah-tanah pemegang hak atas tanah atasnama Pemegang Hak Atas Tanah, Atasnama **DUDIT DHARMAWAN, PEMOHON SETIAWAN, M. ARIEF RACHMAN**, sebagai **TERLAWAN II III; IV DAN PEMOHON EKSEKUSI III; PEMOHON EKSEKUSI IV; PEMOHON EKSEKUSI V**; dan tanah-tanah tersebut sebagai objek dalam perkara) *idem ditto 8. c vide 8.c. PELAWAN I*;
- d. Bahwa sebagaimana tersurat dan tersirat dalam doktrin hukum acara perdata (pendapat ahli hukum acara perdata M.Yayah Harahap) *idem ditto 8. d vide 5.d. PELAWAN I*;
- e. Bahwa sebagaimana diatur dalam **Pasal 198 Het Herziene Indonesisch Reglement: *idem ditto 8. e vide 8.e. PELAWAN I***;
- f. Bahwa sebagaimana diatur dalam **Pasal 199 Het Herziene Indonesisch Reglement: *idem ditto 8. f vide 8.f. PELAWAN I***;
- g. Bahwa sebagaimana tersurat dan tersirat dalam doktrin hukum acara perdata (pendapat ahli hukum acara perdata Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H.); *idem ditto 8. g vide 8.g. PELAWAN I*;
- h. Sehingga berdasarkan ***Exemptio Peremptoria*** (Objek Perlawanan Telah Dilakukan Sita Eksekusi, dan Objek Tersebut Telah Diumumkan Untuk Umum) *quo* diatas dan mempunyai kekuatan hukum mengikat untuk semua pihak, sepatutnya Majelis Hakim

Halaman 229 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan yang diajukan PELAWAN XXI (SHANTY R.S.B. HUTAURUK) tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya tidaknya perlawanan ditolak;

9. PELAWAN PELAWAN XXI (SHANTY R.S.B. HUTAURUK) SEBAGAI PEMBELI TIDAK BERTIKAD BAIK DAN PELAWAN TIDAK BENAR:

idem ditto 9 vide 9. PELAWAN I;

Sehingga berdasarkan Eksepsi PELAWAN XXI (SHANTY R.S.B. HUTAURUK) Sebagai Pembeli Tidak Etikad Baik dan Pelawan Tidak Benar sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan yang diajukan PELAWAN XXI (SHANTY R.S.B. HUTAURUK) tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya tidaknya perlawanan ditolak dan menyatakan pelawan tidak benar;

XXII. PELAWAN XXI, Nama: ANNA INDAH SOFIYANI Tanggal lahir, Pangkal Pinang, 1 April 1990 Nomor KTP: 1971044104900004 Pekerjaan: Karyawan Swasta: Jl. Perum. Mahkota RT.012 RW. 003, Tugu, Cimanggis, Depok;

DALAM EKSEPSI : perlawanan *derdenverzet* terhadap penetapan *executorial beslag revindicatoir* (sita eksekusi tanah hak milik TERLAWAN II;III;IV (DUDIT DHARMAWAN; SETIAWAN; M. ARIEF RACHMAN) sebagai pemegang hak atas tanah dan dalam objek perkara perdata) dan DRAF/MEMORI MEDIASI dari para TERLAWAN kepada para PELAWAN pada Hari Jum'at Tanggal 27 September 2019, bagian yang tidak dapat terpisahkan dalam eksepsi ini sebagai berikut:

1. EKSEPSI OBSCUUR LIBEL (Tidak Ada Kesesuaian Dalam Pembayaran):

Bahwa PELAWAN XXII (ANNA INDAH SOFIYANI) telah mengklaim pada poin 3.21) halaman 19 "TELAH MELUNASI", pernyataan *aquo* dapat dinyatakan OBSCUUR LIBEL (Tidak Ada Kesesuaian Dalam Pembayaran) dengan fakta hukum pembelian tanah *aquo* menggunakan Fasilitas Pembayaran Bertahap atau Angsuran Bertahap antara PELAWAN XXII (ANNA INDAH SOFIYANI) dengan PT. DUTA TUNAS MANDIRI sebagai TURUT TERLAWAN I, dengan Halaman 230 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



PERJANJIAN DIBAWAH TANGAN yaitu Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) DIBAWAH TANGAN Nomor 008/DTM/RMH/2014 Tanggal 21 Mei 2014 yang dibuat antara PELAWAN XXII (ANNA INDAH SOFIYANI) dengan PT. DUTA TUNAS MANDIRI sebagai TURUT TERLAWAN I TANPA DIHADAPAN NOTARIS DAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT), sebagaimana tertera dalam posita surat perlawanan poin 3. 22) halaman 19;

- a. Bahwa “**TELAH MELUNASI**” *aquo* diatas tanpa ada bukti pelunasan dalam pembuatan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Akta Pembuat Tanah (PPAT);
- b. Bahwa sebagaimana diatur dalam kaedah hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 149/K/Sip/1975 tanggal 17 April 1975 *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI No.565 /K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1973 (Rangkuman Yurisprudensi MA.RI. II. Hukum Perdata dan Hukum Acara Perdata Tahun 1977) yang menyatakan bahwa terhadap **objek gugatan (perlawanan) yang tidak jelas, maka gugatan/perlawanan tidak dapat diterima;**
- c. Sehingga berdasarkan *Obscure Libel Exptie aquo* diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derdenverzet* yang diajukan PELAWAN XXII (ANNA INDAH SOFIYANI) dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya perlawanan ditolak;

2. EXEPTIO CHICANEUS PROCESS (PERLAWANAN TIDAK DIDUKUNG PEMEGANG HAK ATAS TANAH BERUPA SERTIPIKAT TANAH):

- a. Bahwa PELAWAN XXII (ANNA INDAH SOFIYANI) mengajukan perlawanan hanya beralas Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) Nomor Nomor 008/DTM/RMH /2014 Tanggal 21 Mei 2014 antara PELAWAN XXII (ANNA INDAH SOFIYANI) dengan TURUT TERLAWAN I (PT.DUTA TUNAS MANDIRI), PERJANJIAN DIBAWAH TANGAN/ TIDAK DIHADAPAN NOTARIS DAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH sebagaimana tertera dalam posita surat perlawanan poin 3. 22) halaman 19;
- b. Bahwa Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) *idem ditto* 2. b vide Halaman 231 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.PIw/2019/PN Dpk



2b. PELAWAN I

- c. Bahwa sebagaimana diatur dalam peralihan hak atas tanah *idem ditto*

2.c. vide 2.c PELAWAN I:

- d. Bahwa **Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB)** *aquo* “BUKAN”
bukti kepemilikan hak atas tanah, *idem ditto* 2. d vide 2.d.

PELAWAN I

- e. Bahwa dalil yang diajukan para PELAWAN termasuk PELAWAN
XXII (ANNA INDAH SOFIYANI) sebagaimana tertera posita surat
perlawanan *idem ditto* 2. e vide 2.e PELAWAN I;

- f. Sehingga berdasarkan *Exemptio Chicaneus Process aquo* diatas,
sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat
menyatakan perlawanan *derdenverzet* yang diajukan PELAWAN
XXII (ANNA INDAH SOFIYANI) dinyatakan tidak dapat diterima
(*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya tidaknya perlawanan
ditolak;

**3. EXCEPTIO ERROR IN PERSONA (PERLAWANAN TIDAK ADA
HUBUNGAN HUKUM ANTAR PELAWAN XXII (ANNA INDAH
SOFIYANI) DENGAN TERLAWAN II; III;IV DAN KELIRU PIHAK
YANG DILAWAN SEBAGAI TERLAWAN I)**

- a. Bahwa **PELAWAN XXII (ANNA INDAH SOFIYANI)** mengajukan
perlawananan *Derdenvezet* hanya beralas Akta Jual Beli (AJB): *idem
ditto 3.a vide 3.a. PELAWAN I*

- b. Bahwa interpretasi hukum secara gramatikal perjanjian ayat
1) **Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB)** *aquo idem ditto 3. b vide
3.b. PELAWAN I*

- c. Bahwa sebagaimana tersurat dan tersirat dalam doktrin hukum acara
perdata *aquo idem ditto 3. c vide 3.c. PELAWAN I*

- d. Bahwa **PELAWAN XXII (ANNA INDAH SOFIYANI)** dengan
**TERLAWAN II;III;IV (DUDIT DHARMAWAN; SETIAWAN; M. ARIEF
RACHMAN)** tidak terdapat hubungan hukum dalam hal ini sebagai
pembeli dengan penjual *aquo idem ditto 3. d vide 3.d. PELAWAN I;*

- e. Sehingga berdasarkan *Exemptio Error In Persona aquo* diatas,
sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat
menyatakan perlawanan *derdenverzet* yang diajukan PELAWAN

Halaman 232 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 104/Pdt.Pw/2019/PN Dpk



XXII (ANNA INDAH SOFIYANI) dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya tidaknya perlawanan ditolak;

4. **PROCESSUELE EXCEPTIE (SURAT KUASA KHUSUS TIDAK SAH DAN CACAT HUKUM MATERIL - CACAT HUKUM FORMIL):**

- a. Bahwa **PELAWAN XXII (ANNA INDAH SOFIYANI)** telah memberikan **KUASA KHUSUS** kepada Niki Budiman, S.H.,L.LM., MC.Arb ; Erik Graha Pandapotan; S.H.,M.Kn; Wirawan Bayu Aji, S.H.,M.H.; Mochammad Hanza Ilma, S.H.,M.H; dan Arlis Budi Wibowo, S.H., para Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor "*Winn Attorney at Law*" beralamat kantor di Sona Topas Tower Lantai 5A. Jalan Jenderal Sudirman Kav. 26 Jakarta, pada tanggal 10 Juni 2019, bahwa surat kuasa khusus *aquo* tidak menyebutkan: kompetensi relatif; identitas para terlawan dan turut terlawan; menyebutkan secara ringkas dan konkret pokok perkara perlawanan dan objek perlawanan tanah yang telah dilakukan eksekusi;
- b. Bahwa Surat Kuasa Khusus *aquo*, dapat dinyatakan TIDAK SAH; *idem ditto* 4. b *vide* 4.b. PELAWAN I;
- c. Bahwa Surat Kuasa Khusus *aquo* dapat dinyatakan CACAT HUKUM MATERIL : *idem ditto* 4. c *vide* 4.c. PELAWAN I;
- d. Bahwa Surat Kuasa Khusus *aquo* dapat dinyatakan CACAT HUKUM FORMIL: *idem ditto* 4. d *vide* 4.d. PELAWAN I;
- e. Sehingga berdasarkan Eksepsi Surat Kuasa Khusus Tidak Sah dan Cacat Hukum Materil serta Cacat Hukum Formil *aquo* diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derden-verzet* yang diajukan PELAWAN XXII (ANNA INDAH SOFIYANI) dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*); setidaknya tidaknya perlawanan ditolak;

5. **EXEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM (PERLAWANAN KURANG PIHAK):**

- a. Bahwa **PELAWAN XXII (ANNA INDAH SOFIYANI)** dalam mengajukan surat perlawanan eksekusi orang/badan hukum yang ditarik kurang pihak sebagai **TERLAWAN** dan dinyatakan tidak lengkap :

Halaman 233 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



- b. Bahwa **PT. TRIGONOMITRA ANUGRAH**, sebagai Pemohon Sita Eksekusi *Revindicatoir II*; *idem ditto* 5. b *vide* 5.b. **PELAWAN I**;
 - c. Bahwa sebagaimana tersurat dan tersirat dalam doktrin hukum acara perdata atau pendapat ahli M.Yahya Harahap,SH: *idem ditto* 5. c *vide* 5.c. **PELAWAN I**;
 - d. Bahwa sebagaimana diatur dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia: *idem ditto* 5. d *vide* 5.d. **PELAWAN I**;
 - e. Sehingga berdasarkan *Exceptio Plurium Litis Consortium aquo* diatas sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derdenverzet* yang diajukan **PELAWAN XXII (ANNA INDAH SOFIYANI)** dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) setidak tidaknya perlawanan ditolak;
6. **OBSCURE LIBEL EXPTIE (OBJEK TANAH DALAM POSITA DAN PETITUM DALAM PERLAWANAN TIDAK JELAS/ KABUR)**
- a. Bahwa **PELAWAN XXII (ANNA INDAH SOFIYANI)** mengajukan dalil-dalil perlawanan tidak memenuhi syarat formil antara lain tidak disebutkan batas batas objek perlawanan tanah yang telah dieksekusi sengketa, lokasi objek tanah **Mahkota Cimanggis** tanah berbeda dengan pemeriksaan setempat yang telah dieksekusi berdasarkan peta surat ukur dalam sertifikat hak milik atas pemegang hak atas tanah, maka dapat dinyatakan objek perlawanan tidak pasti (*eenduidelijken bepaalde conclusie*);
 - b. Bahwa **PELAWAN XXII (ANNA INDAH SOFIYANI)** mendalilkan dalam posita poin 11 halaman poin 11 halaman 12 “...aset-aset terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis..” dan dalam posita poin 13.22) halaman 19:“...yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis Blok Bougenville Nomor 19..” dalam petitum poin 3. 22) halaman. 26: **Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 16722/ Tugu, seluas 84 M², Surat Ukur Nomor: 00101/Tugu/2012. Tanggal 23 Februari 2012. NB: 10.27.01.0915773 terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Bougen ville Nomor: 19, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat adalah sah dan berharga milik PELAWAN XXII (ANNA INDAH SOFIYANI)**” menyatakan batal, tidak sah dan tidak mempunyai Halaman 234 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



kekuatan hukum mengikat Penetapan Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Depok Nomor No.14/Pen.Pdt/Sita.Eks/ 2018/PN. Dpk.Tanggal 17 Mei 2019;

- c. Bahwa **PELAWAN XXII (ANNA INDAH SOFIYANI)** dalam mendalilkan objek tanah *aquo* diatas tanpa menyebutkan batas-batas tanah *aquo*, sehingga dapat dinyatakan **Obscuur Libel**, sebagaimana diatur dalam kaedah hukum Yurisprudensi Makamah Agung Republik Indonesia Nomor.1159 K/ PDT/1983 tanggal 23 Oktober 1984 yang menyatakan **“gugatan (perlawanan) yang tidak menyebutkan batas-batas objek sengketa dinyatakan obscuur libel dan gugatan tidak dapat diterima”**;
- d. Bahwa objek perlawanan dalam posita dan **PELAWAN XXII (ANNA INDAH SOFIYANI)** *aquo* diatas dapat dinyatakan **“OBSCUUR LIBEL”**(tidak jelas letak alamat tanah yang dimaksud atau letak bidang tanah dalam perlawanan terletak di **MAHKOTA CIMANGGIS** bahwa alamat *aquo* **TIDAK TERTERA/ TERTULIS** dalam tersurat dan tersirat dalam nomor sertifikat dan nomor surat ukur dalam dalil posita dan petitum perlawanan *aquo*. Bahwa alamat yang tertera dalam nomor sertifikat dan nomor surat ukur adalah terletak di **PERUMAHAN NUANSA TUGU RESIDENCE**;
- e. Bahwa sebagaimana diatur dalam kaedah hukum Yurisprudensi Makamah Agung Republik Indonesia Nomor 149/K/Sip/1975 tanggal 17 April 1975 *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI No.565 /K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1973 (Rangkuman Yurisprudensi MA.RI. II. Hukum Perdata dan Hukum Acara Perdata Tahun 1977) yang menyatakan bahwa terhadap **objek gugatan (perlawanan) yang tidak jelas, maka gugatan/perlawanan tidak dapat diterima**;
- f. Bahwa sebagaimana diatur dalam kaedah hukum Yurisprudensi Makamah Agung Republik Indonesia Nomor 582K/Sip/1973 Tanggal 9 Juli 1973 (Rangkuman Yurisprudensi MA.RI. II. Hukum Perdata dan Hukum Acara Perdata Tahun 1977) **“Petitum gugatan/perlawanan meminta:”1)menetapkan hak penggugat atas tanah sengketa, 2) menghukum tergugat supaya berhenti melakukan tindakan apapun atas tanah terebut. Namun hak apa yang dituntut penggugat tidak jelas, apakah penggugat ingin ditetapkan sebagai pemilik,**

Halaman 235 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.PIw/2019/PN Dpk



pemegang jaminan atau penyewa. Begitu juga petitum berikutnya, tidak jelas tindakan apa yang dihentikan tergugat. Makamah Agung berpendapat, oleh karena petitum gugatan tidak jelas, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima.

- g. Sehingga berdasarkan *Obscure Libel Exptie aquo* diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derdenverzet* yang diajukan PELAWAN XXII (ANNA INDAH SOFIYANI) dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya perlawanan ditolak;

7. **EXCEPTIO DOMINII** (OBJEK TANAH YANG DILAWAN BUKAN MILIK PELAWAN XXII (ANNA INDAH SOFIYANI) TETAPI PEMEGANG HAK ATAS TANAH ATASNAMA TERLAWAN II; III; IV; (DUDIT DHARMAWAN; SETIAWAN; M. ARIEF RACHMAN)

- a. Bahwa PELAWAN XXII (ANNA INDAH SOFIYANI) telah mengklaim objek tanah dengan nomor Sertipikat Hak Milik dan Nomor Surat Ukur **SAMA DENGAN** Objek Tanah yang telah disita eksekusi, tersurat dan tersirat dalam petitum poin 3. 22) halaman. 26: **Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 16722/ Tugu, seluas 84 M², Surat Ukur Nomor: 00101/Tugu/2012. Tanggal 23 Februari 2012. NB: 10.27.01.0915773 terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Bougen ville Nomor: 19, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat adalah sah dan berharga milik PELAWAN XXII (ANNA INDAH SOFIYANI);**

- b. Bahwa PELAWAN XXII (ANNA INDAH SOFIYANI) telah melakukan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM (PMH)** tanpa hak telah menggunakan Nomor Sertipikat, Nomor Induk Bidang (NIB) dan Nomor Surat Ukur **SAMA DENGAN** letak objek tanah yang telah disita eksekusi yang telah dilaksanakan dan diumumkan untuk umum termasuk **PELAWAN XXII (ANNA INDAH SOFIYANI)** oleh Jurusita Pengadilan Negeri Depok yaitu: yaitu;

- i. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 16722/ Tugu, seluas 84 M², Surat Ukur Nomor: 00101/Tugu/2012. Tanggal 23 Februari 2012. NB: 10.27.01.0915773. Yang terletak **(tertera dalam Surat Ukur) di Perumahan Nuansa Tugu Residence Blok Bougenville Nomor:19**

Halaman 236 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok Propinsi Jawa Barat, Pemegang Hak Atas Tanah, Atasnama **DUDIT DHARMAWAN, PEMOHON SETIAWAN, M. ARIEF RACHMAN, sebagai TERLAWAN II III; IV DAN PEMOHON EKSEKUSI III; PEMOHON EKSEKUSI IV; PEMOHON EKSEKUSI V;**

- ii. Dengan batas-batas sebagai berikut : **Sebelah utara:** Tanah Siap Bangun (sekarang Rumah) Blok Beugenville Nomor 9; **Sebelah Timur:** Tanah Siap Bangun (sekarang Rumah) Blok Beugenville Nomor 18; **Sebelah Selatan:** Jalan Perumahan; **Sebelah Barat:** Tanah Siap Bangun (sekarang Rumah) Blok Beugenville Nomor 20;
- c. Bahwa sebagaimana diatur Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah: ***“Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”;***
- d. Sehingga berdasarkan *Exceptio Dominii aquo* diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derdenverzet* yang diajukan PELAWAN XXII (ANNA INDAH SOFIYANI) dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*); atau setidaknya perlawanan ditolak;
8. **EXEPTIO PEREMTORIA (OBJEK PERLAWANAN/TANAH TELAH DILAKUKAN SITA EKSEKUSI DAN DIUMUMKAN UNTUK UMUM)**
- a. Bahwa **PARA PELAWAN TERMASUK PELAWAN XXII (ANNA INDAH SOFIYANI)** mendalilkan sebagaimana tertuang dalam surat perlawanan poin 7 halaman 11: sangat berkerberatan dan dirugikan dengan adanya Penetapan Eksekusi berdasarkan Putusan sebagaimana kemudian telah dilakukan peletakan Sita Eksekusi dan pencatatan sita, karena **kalaupun dilakukan sita maka sudah seharusnya yang dijadikan objek sita adalah aset-aset milik TURUT TERLAWAN I (PT. DUTA TUNAS MANDIRI) maupun TURUT TERLAWAN II (ZAKARIAH)** sebagai pihak yang dihukum di dalam Putusan, dan bukan dilakukan terhadap aset-aset yang

Halaman 237 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



nyata-nyata kepemilikan dan penguasaannya telah beralih kepada
PARA PELAWAN;

- b. Bahwa ***executorial beslag revindicatoir*** (sita eksekusi terhadap tanah-tanah pemegang hak atas tanah atasnama dan tanah-tanah tersebut sebagai objek dalam perkara), *aquo idem ditto 8. b vide 8.b.*

PELAWAN I;

- c. Bahwa **PELAWAN XXII (ANNA INDAH SOFIYANI)** tidak dapat menggunakan upaya perlawanan *derdenverzet* untuk mempertahankan *kepemilikan atas perolehan tanah dalam executorial beslag revindicatoir* (sita eksekusi terhadap tanah-tanah pemegang hak atas tanah atasnama Pemegang Hak Atas Tanah, Atasnama **DUDIT DHARMAWAN, PEMOHON SETIAWAN, M. ARIEF RACHMAN**, sebagai **TERLAWAN II III; IV DAN PEMOHON EKSEKUSI III; PEMOHON EKSEKUSI IV; PEMOHON EKSEKUSI V**; dan tanah-tanah tersebut sebagai objek dalam perkara) *idem ditto 8. c vide 8.c.* **PELAWAN I;**

- d. Bahwa sebagaimana tersurat dan tersirat dalam doktrin hukum acara perdata (pendapat ahli hukum acara perdata M.Yayah Harahap) *idem ditto 8. d vide 5.d.* **PELAWAN I;**

- e. Bahwa sebagaimana diatur dalam **Pasal 198 Het Herziene Indonesisch Reglement: idem ditto 8. e vide 8.e.** **PELAWAN I;**

- f. Bahwa sebagaimana diatur dalam **Pasal 199 Het Herziene Indonesisch Reglement: idem ditto 8. f vide 8.f.** **PELAWAN I;**

- g. Bahwa sebagaimana tersurat dan tersirat dalam doktrin hukum acara perdata (pendapat ahli hukum acara perdata Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H.); *idem ditto 8. g vide 8.g.* **PELAWAN I;**

- h. Sehingga berdasarkan ***Exeptio Peremptoria*** (Objek Perlawanan Telah Dilakukan Sita Eksekusi, dan Objek Tersebut Telah Diumumkan Untuk Umum) *aquo* diatas dan mempunyai kekuatan hukum mengikat untuk semua pihak, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan yang diajukan **PELAWAN XXII (ANNA INDAH SOFIYANI)** tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya tidaknya perlawanan ditolak;

Halaman 238 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



9. PELAWAN XXII (ANNA INDAH SOFIYANI) SEBAGAI PEMBELI
TIDAK BERTIKAD BAIK DAN PELAWAN TIDAK BENAR:

idem ditto 9 vide 9. PELAWAN I;

Sehingga berdasarkan Eksepsi PELAWAN XXII (ANNA INDAH SOFIYANI) Sebagai Pembeli Tidak Itikad Baik dan Pelawan Tidak Benar sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan Perlawanan yang diajukan PELAWAN XXII (ANNA INDAH SOFIYANI) tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya tidaknya perlawanan ditolak dan menyatakan pelawan tidak benar;

D. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa para PELAWAN mengajukan perlawanan *derdenverzet* terhadap penetapan *executorial beslag revindicatoir* (sita eksekusi tanah hak milik para TERLAWAN sebagai pemegang hak atas tanah dan dalam objek perkara perdata) dan draf atau memori Mediasi dari para TERLAWAN kepada para PELAWAN pada Hari Jum'at tanggal 27 September 2019, bagian yang tidak dapat terpisahkan dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Para PELAWAN mengklaim "TELAH MELUNASI", pernyataan *aquo* dapat dinyatakan *obscuur libel* atau tidak ada kesesuaian dalam interpretasi kata "TELAH MELUNASI", secara fakta hukum pembelian tanah *aquo* menggunakan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) PT. Bank Tabungan Negara (BTN) dan masih melakukan pembayaran angsuran bertahap kepada PT DUTA TUNAS MANDIRI sebagai TURUT TERLAWAN I. Serta tanpa bukti pelunasan KPR dan/atau tanpa bukti ROYA atas nama para PELAWAN dari Bank Pemberi Kredit dan/atau pembayaran angsuran bertahap kepada PT. DUTA TUNAS MANDIRI sebagai TURUT TERLAWAN I dan PELUNASAN tanpa dibuat akta pelunasan berupa akta jual beli dihadapan Pejabat Akta Pembuat Tanah (PPAT);
- a. Bahwa sebagaimana diatur dalam kaedah hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 149/K/Sip/1975 tanggal 17 April 1975 *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI No.565 /K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1973 (Rangkuman Yurisprudensi MA.RI. II. Hukum Perdata dan Hukum Acara Perdata Tahun 1977) yang menyatakan bahwa

Halaman 239 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



terhadap **objek gugatan (perlawanan) yang tidak jelas, maka gugatan/perlawanan tidak dapat diterima;**

- b. Sehingga berdasarkan **Obscuure Libel** aquo diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derdenverzet* yang diajukan **para PELAWAN** dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya perlawanan ditolak;
3. Bahwa **Para PERLAWAN** mengajukan perlawanan tidak didukung bukti hak kepemilikan tanah dan bangunan berupa Sertipikat Tanah sebagai bukti pemegang hak atas tanah, hanya beralas Perikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) dibawah tangan dan/ atau Perikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) dihadapan Notaris dan/atau Akta Jual Bel dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
 - a. Bahwa sebagaimana diatur dalam peralihan hak atas tanah Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah : ***“selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan;***
 - b. Bahwa sebagaimana diatur dalam kaedah hukum, Yurisprudensi Makamah Agung Republik Indonesia Nomor.126 K/Sip/1976, Tanggal 4 April 1978 berbunyi : ***“Untuk sahnya jual beli tanah tidak mutlak harus dengan kata yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat pembuat akta tanah, akta pejabat ini hanyalah suatu alat bukti”***
 - c. Bahwa **Pengikatan Jual Beli dan Akta Jual Beli aquo “BUKAN”** bukti kepemilikan hak atas tanah, sebagaimana diatur Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah: ***“Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”;***
 - d. Bahwa dalil yang diajukan para PELAWAN sebagaimana tertera dalam posita surat perlawanan poin 3. 1) halaman 13; sebagai landasan hukum melakukan perlawanan *derdenverzet* kepada **para**
Halaman 240 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



TERLAWAN tertuang pada posita perlawanan poin 1 halaman 9, menggunakan **Pasal 195 ayat (6) Het Herziene Indonesisch Reglement (HIR)**, dan poin 9 halaman 11 dan halaman 12 **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI dan Peraturan-Peraturan Lainnya**, sehingga **dalil tersebut dapat dinyatakan tidak relevan lagi untuk mengklaim kepemilikan tanah atasnama para PELAWAN**;

- e. Sehingga berdasarkan *Chicaneus Process aquo* diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derdenverzet* yang diajukan **para PELAWAN** dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya tidaknya perlawanan ditolak;
4. Bahwa **para PELAWAN** tidak mempunyai hubungan hukum dengan **para TERLAWAN** dan perlawanan keliru pihak yang dilawan sebagai **para TERLAWAN**;
- a. Sebagaimana diatur dalam **Pasal 1340 Burgelijk Wetboek** berbunyi :*ayat (1) Suatu perjanjian hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya; ayat (2) Suatu perjanjian tidak dapat membawa rugi kepada pihak-pihak ketiga, tak dapat pihak ketiga mendapat manfaat karenanya, selain dalam hal yang diatur dalam pasal 1317 Burgelijk Wetboek*;
- b. Bahwa interpretasi hukum secara gramatikal perjanjian ayat 1) **Perikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB)** dan **Akta Jual Beli (AJB)** *aquo* hanya berlaku **antara para PELAWAN** dengan **TURUT TERLAWAN I (PT. DUTA TUNAS MANDIRI)** dan ayat (2) **para TERLAWAN** tidak dapat dibebankan kerugian;
- c. Bahwa sebagaimana tersurat dan tersirat dalam doktrin hukum acara perdata atau pendapat ahli M.Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya *Hukum Acara Perdata, Terbitan Sinar Grafika, cetakan ketujuh tahun 2008, halaman 438; "Perjanjian jual beli antara A dan B. Lantas A menarik C sebagai tergugat (terlawan) agar C memenuhi perjanjian. Dalam kasus tersebut, tindakan menarik C sebagai pihak tergugat (terlawan) adalah keliru, karena C tidak mempunyai hubungan hukum dengan A tentang kasus yang diperkarakan. Tindakan A bertentangan dengan prinsip partai kontrak yang digariskan Pasal 1340 KUHPerdata. Oleh karena itu C dapat mengajukan exceptio in persona dengan alasan yang ditaris sebagai tergugat (terlawan)*

Halaman 241 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



keliru”;

- d. Bahwa para **PELAWAN** dengan para **TERLAWAN** tidak terdapat hubungan hukum dalam hal ini sebagai pembeli dengan penjual, sebagaimana diatur dalam kaedah hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2177 K/Pdt/1983 *vide* Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor. 174 K/Pdt/1983 *juncto* Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 343 K/Sip/1975 **“bahwa di antara pihak-pihak dalam perlawanan harus ada hubungan hukum, sehingga perlawanan tidak diterima”**
- e. Sehingga berdasarkan *Error In Persona aquo* diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derdenverzet* yang diajukan para **PELAWAN** dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya tidaknya perlawanan ditolak;
5. Bahwa para **PELAWAN** telah memberikan **KUASA KHUSUS** kepada Niki Budiman, S.H.,L.L.M., MC.Arb ; Erik Graha Pandapotan; S.H.,M.Kn; Wirawan Bayu Aji, S.H.,M.H.; Mochammad Hanza Ilma, S.H.,M.H; dan Arlis Budi Wibowo, S.H., para Advokat dan Konsultan Hukum pada kantor **“WiNN Attorney at Law”** beralamat kantor di Sona Topas Tower Lantai 5A. Jalan Jenderal Sudirman Kav. 26 Jakarta, pada tanggal 10 Juni 2019. **Surat kuasa khusus aquo** tidak menyebutkan: kompetensi relatif; identitas para terlawan dan turut terlawan; menyebutkan secara ringkas dan konkret pokok perkara perlawanan dan objek perlawanan tanah yang telah dilakukan eksekusi;
- a. Bahwa **Surat Kuasa Khusus** yang diberikan kepada **PENERIMA KUASA aquo** dapat dinyatakan **TIDAK SAH** beralas Doktrin Hukum Acara Perdata (pendapat ahli hukum acara perdata, M.Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya Hukum Acara Perdata, Terbitan Sinar Grafika, cetakan ketujuh tahun 2008, halaman 18): **“Surat Kuasa Khusus yang tidak menyebut atau mencantumkan pihak atau subjek yang berperkara maupun objek yang diperkarakan mengakibatkan surat kuasa itu tidak sah”;**
- b. Bahwa **Surat Kuasa Khusus aquo** dapat dinyatakan **CACAT HUKUM MATERIL** sebagaimana diatur dalam Pasal 1795 Burgelijk Wetboek (BW): **“Pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus, yaitu hanya**
- Halaman 242 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk*



mengenai satu kepentingan tertentu atau lebih, atau secara umum, yaitu meliputi segala kepentingan pemberi kuasa”.

- c. Bahwa Surat Kuasa Khusus *aquo* dapat dinyatakan “**CACAT HUKUM FORMIL**” sebagaimana diatur dalam Pasal 123 ayat (1) Het Herziene Indonesisch Reglement; “.....**surat kuasa khusus,..... itu harus disebutkan dalam catatan tentang tuntutan itu**” *juncto* sebagaimana diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1971 tanggal 23 Januari 1971 “**surat kuasa yang tidak menyebut subjek dan objek tidak sah sebagai surat kuasa khusus dalam perkara**” *Juncto* Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 57K/Pdt/1984 tanggal 1 Mei 1985; *Juncto* Pengadilan Tinggi Padang Nomor 119/1983 Tanggal 6 Agustus 1983 *Juncto* Putusan Pengadilan I. Sikopang Nomor 14/1982 Tanggal 5 Mei 1983; *Vide* Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3412K/Pdt/1983 Tanggal; 24 Agustus 1983, *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Gersik Nomor 181/1981 Tanggal 17 Juni 1981; *Vide* Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 310K/Pdt/1985 Tanggal; 9 Maret 1985, *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Palangkaraya Nomor 23/1983 Tanggal 3 Agustus 1983 *Juncto* Putusan Pengadilan Negeri Sampit Nomor 34/1981 Tanggal 15 Februari 1982;
- d. Sehingga Surat Kuasa Khusus Tidak Sah dan Cacat Hukum Materil serta Hukum Formil) *aquo* diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan yang diajukan para PELAWAN dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*); setidaknya perlawanan ditolak;
6. Bahwa para PELAWAN dalam mengajukan surat perlawanan eksekusi orang/badan hukum yang ditarik kurang pihak sebagai TERLAWAN dan dinyatakan tidak lengkap, yaitu PT. TRIGONOMITRA ANUGRAH sebagai Pemohon Sita Eksekusi *Revindicatoir* II, selaku Developer PERUMAHAN NUANSA TUGU RESIDENCE (PERUMAHAN NUANSA PERMAI TAHAP KEDUA) di Jalan Menpor Nomor 45 RT 04 (sekarang RT 12)/RW 03, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok. Jawa Barat dan berdasarkan dua bidang tanah bersertipikat hak milik atasnama *aquo* diatas, serta satu hamparan, telah melaksanakan dan Halaman 243 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



menjalankan pekerjaan sebagai berikut :Pekerjaan Cut & Fill. 2). Pekerjaan Turap Sungai Bagian Tumur; 3) Pekerjaan Pembuatan Jalan dan Pengaspalan; 4). Pekerjaan Pembuatan Saluran Air; 5). Penyediaan Fasilitas Air Bersih Untuk 77 (tujuh puluh tujuh) kavling siap bangun; 6). Penyediaan Fasilitas Saluran Telpo untuk 77(tujuh puluh tujuh) kavling siap bangun.; 7). Penyediaan Fasilitas Saluran Listrik untuk 77(tujuh puluh tujuh) kavling siap bangun dan 8).sehingga menjadi 77 (tujuh puluh tujuh) kavling tanah siap bangun, terdiri 80 (delapan puluh) sertifikat pecahan dari dua sertifikat hak milik dengan pemegang hak atas tanah *aquo*, sama dengan dua pemegang hak atas tanah sertifikat asal sebagaimana diatur dalam Pasal 48 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. **TIDAK DITARIK SEBAGAI TERLAWAN;**

- a. Sebagaimana tersurat dan tersirat dalam doktrin hukum acara perdata atau pendapat ahli M.Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya Hukum Acara Perdata, Terbitan Sinar Grafika, cetakan ketujuh tahun 2008, halaman 439); *dalam mengajukan surat perlawanan eksekusi orang/badan hukum yang ditarik sebagai TERLAWAN tidak lengkap, harus ada orang/badan hukum yang harus dijadikan sebagai Terlawan lain, baru sengketa gugatan perlawanan a quo dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh:*
- b. Sebagaimana diatur dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, Nomor: 201K/Sip/1974 Tanggal 28 Januari 1976 **vide** dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, Nomor: 621K/Sip/1975 Tanggal 25 Mei 1977 *vide Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1125 K//Pdt/1984 “suatu perlawanan/ gugatan yang tidak lengkap para terlawan/tergugat, dengan pengertian masih terdapat orang-orang badan hukum yang harus ikut dilawan/digugat, tetapi tidak diikuti sertakan, maka perlawanan/gugatan demikian dinyatakan Tidak Dapat Diterima (Niet Ontvankelijke verklaard);*
- c. Sehingga berdasarkan **Plurium Litis Consortium** *aquo* diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derdenverzet* yang diajukan para PELAWAN dinyatakan tidak dapat diterima (**Niet Ontvankelijke verklaard**) setidaknya tidaknya perlawanan ditolak;

Halaman 244 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



7. Bahwa para **PELAWAN** mengajukan dalil-dalil perlawanan tidak memenuhi syarat formil antara lain tidak disebutkan batas-batas objek perlawanan tanah yang telah dieksekusi sengketa, **lokasi objek tanah Mahkota Cimanggis** tanah berbeda dengan pemeriksaan setempat yang telah dieksekusi berdasarkan peta surat ukur dalam sertifikat hak milik atas pemegang hak atas tanah, maka dapat dinyatakan objek perlawanan tidak pasti (*eenduidelijkeen bepaalde conclusie*);
- a. Bahwa objek perlawanan dalam posita dan petitum para **PELAWAN** *aquo* dapat dinyatakan "**obscuur libel**" (tidak jelas letak alamat tanah yang dimaksud atau letak bidang tanah dalam perlawanan terletak di **MAHKOTA CIMANGGIS** bahwa alamat *aquo* **TIDAK TERTERA/ TERTULIS** dalam tersurat dan tersirat dalam nomor sertifikat dan nomor surat ukur dalam dalil posita dan petitum perlawanan *aquo*. Bahwa alamat yang tertera dalam nomor sertifikat dan nomor surat ukur adalah terletak di **PERUMAHAN NUANSA TUGU RESIDENCE**).
- b. Bahwa para **PELAWAN** dalam mendalilkan objek tanah *aquo* diatas tanpa menyebutkan batas-batas tanah *aquo*, sehingga dapat dinyatakan **Obscuur Libel**, sebagaimana diatur dalam kaedah hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor.1159 K/PDT/1983 tanggal 23 Oktober 1984 yang menyatakan "**gugatan (perlawanan) yang tidak menyebutkan batas-batas objek sengketa dinyatakan obscuur libel dan gugatan tidak dapat diterima**";
- c. Bahwa sebagaimana diatur dalam kaedah hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 149/K/Sip/1975 tanggal 17 April 1975 *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI No.565 /K/Sip/1973 tanggal 21 Agustus 1973 (Rangkuman Yurisprudensi MA.RI. II. Hukum Perdata dan Hukum Acara Perdata Tahun 1977) yang menyatakan bahwa terhadap **objek gugatan (perlawanan) yang tidak jelas, maka gugatan/perlawanan tidak dapat diterima**;
- d. Bahwa sebagaimana diatur dalam kaedah hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 582K/Sip/1973 Tanggal 9 Juli 1973 (Rangkuman Yurisprudensi MA.RI. II. Hukum Perdata dan Hukum Acara Perdata Tahun 1977) "**Petitum gugatan/perlawanan meminta:**"1)menetapkan hak penggugat atas tanah sengketa, 2) menghukum tergugat supaya berhenti melakukan tindakan apapun

Halaman 245 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



atas tanah tersebut. Namun hak apa yang dituntut penggugat tidak jelas, apakah penggugat ingin ditetapkan sebagai pemilik, pemegang jaminan atau penyewa. Begitu juga petitum berikutnya, tidak jelas tindakan apa yang dihentikan tergugat. Mahkamah Agung berpendapat, oleh karena petitum gugatan tidak jelas, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima.

- e. Sehingga berdasarkan *Obscure Libel aquo* diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derdenverzet* yang diajukan para PELAWAN dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*); atau setidaknya-tidaknya perlawanan ditolak;
8. Bahwa para PELAWAN mengklaim objek tanah yang disita eksekusi adalah miliknya tetapi klaim *aquo* tidak berdasarkan pemegang hak atas tanah, secara fakta hukum pemegang hak atas tanah berupa Sertipikat Tanah atasnama pemegang hak para TERLAWAN;
 - a. Sebagaimana diatur Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah: *“Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”*;
 - b. Sehingga berdasarkan *Dominii aquo* diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derdenverzet* yang diajukan para PELAWAN, dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*); atau setidaknya-tidaknya perlawanan ditolak;
9. Bahwa para PELAWAN tidak dapat menggunakan upaya perlawanan *derdenverzet* untuk mempertahankan *kepemilikan atas perolehan tanah dalam Executorial Beslag Revindicatoir* (Sita Eksekusi Tanah Hak Milik, Pemegang Hak Atas Tanah Atasnama para TERLAWAN Dalam Objek Perkara Perdata) Terhadap Penetapan Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Depok Nomor No.14/Pen.Pdt/ Sita.Eks/2018/PN. Dpk.Tanggal 17 Mei 2019; Juncto Amar Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor No.99/Pdt.G/ PN. Dpk.Tanggal 27 Desember 2016 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

Halaman 246 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.PIw/2019/PN Dpk



- a. Bahwa sebagaimana tersurat dan tersirat dalam doktrin hukum acara perdata (pendapat ahli hukum acara perdata M.Yayah Harahap, dalam bukunya Hukum Acara Perdata, penerbit Sinar Grafika, cetakan ketujuh tahun 2008 halaman 315-316) “ **Pihak Ketiga Tidak Dapat Menggunakan Upaya Derdenverzet untuk Mempertahankan Kepemilikan atas Perolehan Barang Yang Disita**”;
- b. Penegasan ini diatur dalam Pasal 199 ayat (2) HIR, setiap perjanjian transaksi yang melanggar larangan yang digariskan Pasal 199 ayat (1) HIR tidak dapat dijadikan dalih atau dasar alasan mengajukan derdenverzet atas sita eksekusi (executorial beslag) atau eksekusi sitaan, oleh karena itu, sekiranya pihak ketiga membeli barang sitaan yang telah diumumkan,...., maka dalam kasus ini:
- c. Jual beli dianggap batal demi hukum atau jual-beli itu dianggap tidak sah (illegal) dan
- d. Selanjutnya pihak ketiga sebagai pembeli, tidak dibenarkan mempergunakan upaya derdenverzet untuk mempertahankan keabash an hak pemilikannya atas barang itu berdasarkan titel jual-beli”;
- e. Pelanggaran terhadap Pasal 199 ayat (1) HIR Dapat Dipidana Berdasarkan Pasal 231 KUHP, perbuatan itu diancam pidana penjara maksimal empat tahun;
Perlu dijelaskan yang dimaksud sita dalam Pasal 231 KUHP, segala bentuk penyitaan yang dikenal dan diatur dalam hukum perdata. Berarti meliputi sita revindicatoir, concervatoir beslag, sita eksekusi (executorial beslag) dan maritaal beslag;
- f. Bahwa sebagaimana diatur dalam **Pasal 198 Het Herziene Indonesisch Reglement**
- g. Bahwa sebagaimana diatur dalam **Pasal 199 Het Herziene Indonesisch Reglement**:
 1. Terhitung dari hari berita acara penyitaan barang itu dimaklumkan kepada umum, pihak yang disita barangnya tidak boleh lagi memindahkan, membebani atau menyewakan barang itu kepada orang lain;
 2. Perjanjian yang berlawanan dengan larangan itu tak dapat dipakai untuk melawan juru sita itu. (Rv. 507.);
- h. Sebagaimana tersurat dan tersirat dalam doktrin hukum acara perdata
Halaman 247 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



(pendapat ahli hukum acara perdata Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H, dalam bukunya Hukum Acara Perdata, penerbit Liberty, Yogyakarta, cetakan ketujuh tahun 2002 halaman 258) "Pasal 231 KUHP mengan cam dengan pidana barang siapa yang menjauhkan atau menyembunyikan barang disita"

(1) Dalam hal penyitaan barang tetap, maka berita acara penyitaan diberitahu kepada lurah untuk diumumkan,. Pemberitahuan ini dimaksudnya tidak lain agar barang yang disita itu tidak diperjual belikan (Pasal 198 HIR, 213 Rbg);

(2) Sejak berita acara penyitaan diumumkan, pihak yang terkena sita tidak boleh memindahkan, membebani atau menyewakan barang tetap tersebut (Pasal 199 HIR, 114 Rbg) ;

- i. Sehingga berdasarkan Objek Perlawanan Telah Dilakukan Sita Eksekusi, dan objek tersebut telah diumumkan untuk umum oleh Jurusita Pengadilan Negeri Depok *aquo* diatas dan mempunyai kekuatan hukum mengikat untuk semua pihak, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan yang dijukan **para PELAWAN** tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya tidaknya perlawanan ditolak;

10. Bahwa **para PELAWAN** telah mengkalim dalam dalil perlawanan poin 13 halaman 20," *para PELAWAN merupakan pembeli pembeli berikad baik yang hak-haknya harus dilindungi oleh hukum, sesuai dengan ketentuan dalam Surat Edaran Makamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 huruf b. Melakukan kehatian-hatian dengan meneliti hal hal dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain: tanah/objek yang diperjual belikan tersebut tidak dalam status sengketa; terhadap tanah bersertipikat, telah memperoleh keterangan dari BPN dan riwayat hubungan hukum antara tanah tersebut dengan pemegang sertipikat".;*

- a. Bahwa sejak tanggal 20 Mei 2016, **para PELAWAN** telah mengetahui bahwa tanah dan bangunan yang akan dibeli di Perumahan Nuansa Tugu Residence **DALAM SENGKETA**, melalui Surat Pemberitahuan dari CHAIDIR ARIEF & ASSOCIATES Advocates & Consultants Nomor 014/CAA/V/2016 Tanggal 20 Mei 2016 Tanah-Tanah Berikut Bangunan di Perumahan Nuansa Tugu Residence Dalam Letak Blokir, dilanjutkan Sita

Halaman 248 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



Jaminan di Pengadilan Negeri Depok, dalam perkara perdata Nomor : 99/Pdt.G/2016/PN.Dpk. Tanggal 29 April 2016;

b. Bahwa **para PELAWAN** telah memberikan kesaksian dalam persidangan dalam perkara perdata Nomor : 99/Pdt.G/2016/PN Dpk Tanggal 29 April 2016. Vide halaman 23 hingga halaman 25 Putusan Nomor 99/Pdt.G/2016/PN Dpk. Tanggal 27 Desember 2016, yang diwakilkan oleh 2 (dua) orang saksi dan telah bersumpah sesuai dengan agamanya, memberikan keterangan pada pokok-pokok nya sebagai berikut:

1) **ARIEF WIJISAKSONO**, harga rumah Rp 586.800.000,00 (lima ratus delapan puluh enam juta delapan ratus ribu rupiah), dengan luas tanah 99 M2., harga jual tersebut termasuk Pajak Pertambahan Nilai (PPn), bahwa nilai beli rumah tersebut dibeli dengan **Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) selama 15 Tahun;**

2) **SHANTI R,S,B. HATAURUK**: harga rumah Rp 850.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah), tidak tahu berapa besar Pajak Pertambahan Nilai (PPn), **pembayaran dengan kas lunak atau kas bertahap dengan cicilan Rp 95.000.000,-(sembilan puluh lima juta rupiah)**, pernah menerima surat pemblokiran PPh pada saat membeli rumah tersebut; bahwa saksi menandatangani jual beli tersebut di Kantor PT. Duta Tunas Mandiri di Kuningan Jakarta Selatan, bahwa saksi ketahui harganya, karena tertuang dalam **Bukti Perikatan Jual Beli (BPJB) pada bulan Juli 2014**, luas tanah 85 M2;

c. Bahwa **para PELAWAN** sangat mengetahui dan sangat paham bahwa objek tanah dan bangunan yang telah dibelinya melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Bank Tabungan Negara dan Pembayaran melalui kas lunak tersebut, dalam status sengketa, yaitu sekitar bulan Pebruari 2017 setelah Keputusan Pengadilan Negeri Nomor 99/Pdt.G/2016/PN. Dpk. Tanggal 27 Desember 2016. Bahwa Pihak **TURUT TERLAWAN I (PT. DUTA TUNAS MANDIRI)** dan **TURUT TERLAWAN II (ZAKARIAH)** akan mengajukan upaya hukum yaitu banding ke Pengadilan Tinggi Bandung yang akhirnya dicabut banding tersebut karena **para PELAWAN** yang memohon kepada **para TURUT TERLAWAN** tersebut agar pihak **PT. DUTA TUNAS MANDIRI** sebagai **TURUT TERLAWAN I DAN ZAKARIAH** sebagai **TURUT TERLAWAN II** dengan itikad baik untuk menyelesaikan sengketa dengan **para TERLAWAN**, pertemuan tersebut dihadiri oleh **Para**

Halaman 249 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



PELAWAN dengan para TERLAWAN dan perwakilan dan kuasa hukum PT. DUTA TUNAS MANDIRI sebagai TURUT TERLAWAN I dan ZAKARIAH sebagai TURUT TERLAWAN II, di Big Daddy' Resto & Coffe (pemilik Retourant salah satu pembeli PERUMAHAN NUANSA TUGU RESIDENCE) Jl. Akses UI Nomor 69 Kelapa Dua Brimob, Kelapa Dua, Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok;

- d. Bahwa para PELAWAN sebagai pembeli dapat dianggap beritikad baik, jika ia telah memeriksa secara seksama fakta material (data fisik) dan keabsahan peralihan hak (data yuridis) atas tanah yang dibelinya, sebelum dan pada saat proses peralihan hak atas tanah. Jika pembeli mengetahui atau dapat dianggap sepatutnya telah mengetahui cacat cela dalam proses peralihan hak atas tanah (misalnya ketidakwenangan penjual), namun ia tetap meneruskan jual beli, pembeli tidak dapat dianggap beritikad baik;
- e. Bahwa pembeli yang beritikad baik belum ada standar yang baku, sehingga masih kadang-kadang menimbulkan ketidakpastian hukum. Kecuali pembeli lelang, semua hakim sependapat adalah pembeli yang beritikad baik. Perlindungan terhadap pembeli yang beritikad baik tidak diatur dalam undang-undang, tetapi tumbuh dan berkembang melalui kaedah hukum berupa Yurisprudensi;
- f. Bahwa para PELAWAN sebagai Pembeli atau Konsumen TIDAK BERITIKAD BAIK karena tidak meneliti dahulu status hak atas tanah *aquo* serta perijinan-perijinannya, sebagaimana diatur dalam kaedah hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1816 K/Pdt./1989 Tanggal 22 Oktober 1992 *"Pembeli tidak dapat dikualifikasikan sebagai yang beritikad baik karena pembelian dengan ceroboh, ialah pada saat pembelian ia sama sekali tidak meneliti hak dan status para penjual atas tanah terperkara. Karena itu ia tidak pantas dilindungi dalam transaksi itu"*; Vide Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor. 4340 K/Pdt/1986) : *"pembeli untuk tidak begitu saja percaya penjelasan penjual"*
- g. Vide bahwa sebagaimana diatur dalam kaedah hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1847K/Pdt/2006; vide No. 1923 K/Pdt/2013); *"Pihak*

Halaman 250 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



penjual yang secara nyata menguasai obyek tersebut dan pembeli tidak memeriksa secara seksama dan meneruskan transaksi, maka pembeli tidak dikualifikasikan sebagai pembeli beritikad baik, sehingga secara hukum posisinya tidak dilindungi” Vide Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1861 K/Pdt/2005; Nomor 114 K/Pdt/2013 “Pembeli mengetahui perkara sengketa yang masih berjalan atau Putusan pengadilan terkait tanah obyek jual beli” ;

- h. Vide bahwa sebagaimana diatur dalam kaedah hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 1923 K/Pdt/2013), *“secara yuridis posisi pembeli tidak dilindungi, sehingga bisa jadi hak dianggap tidak beralih kepadanya. Bahkan, jual beli dapat dianggap tidak pernah ada, dan masing-masing pihak dikembalikan ke keadaannya semula, sebelum peristiwa “jual beli” tersebut terjadi”*; Vide Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor. 1847 K/Pdt/ 2006; Diputus oleh Hakim MA H. Abdul Kadir Mappong, S.H., Prof. Dr. Mieke Komar, S.H., MCL., Susanti Adi Nugroho, S.H., M.H. : *“Pembeli dalam perkara ini dikategorikan beritikad buruk, karena mengetahui obyek sengketa sedang dan telah dikuasai oleh Penjual yang tidak memiliki alas hak yang sah, tetapi tetap meneruskan transaksi dan jual beli tidak melalui PPAT”*
- i. Sehingga para PELAWAN dapat dinyatakan sebagai Pembeli Tidak Itikad Baik dan dapat dinyatakan para PELAWAN Tidak Benar sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya tidaknya perlawanan ditolak dan menyatakan pelawan tidak benar;

Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa atas Perlawanan Pelawan, Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II telah mengajukan Jawaban, yang pada pokoknya :

KEDUDUKAN HUKUM

1. Bahwa Para Pelawan adalah warga dan pemilik dari unit rumah pada Perumahan Mahkota Cimanggis Depok dari perikatan jual beli baik

Halaman 251 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.PIw/2019/PN Dpk



yang dilakukan dengan Turut Terlawan I, Turut Terlawan VII, dan Turut Terlawan VIII;

2. Bahwa Terlawan I, Terlawan II, Terlawan III, dan Terlawan IV telah menjual dan terjadi peralihan hak kepada Turut Terlawan I, sebagaimana didalilkan oleh Terlawan I, Terlawan II, Terlawan III, dan Terlawan IV pada perkara Nomor: 99/pdt.g/2016/PN.Dpk, dan pada dalam Putusan *aquo*, Bahwa setelah terjadi peralihan hak kepada Turut Terlawan I, nama dari Nuansa Tugu Residence diubah menjadi Perumahan Mahkota Cimanggis Depok;

PADA POKOK PERKARA

1. Bahwa benar Para Pelawan adalah pemilik yang sah yang telah melakukan pembelian atas bidang-bidang tanah beserta bangunan tempat tinggal (rumah) yang terletak pada Perumahan Mahkota Cimanggis dahulunya bernama Nuansa Tugu Residence;
2. Bahwa benar Para Pelawan adalah pemilik yang sah yang telah melakukan pembelian atas bidang-bidang tanah beserta bangunan tempat tinggal (rumah) yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis;
3. Bahwa benar Para Pelawan selaku pihak ketiga sangat berkepentingan, karena terhadap objek sita Penetapan Eksekusi *aquo* telah dilakukan pengalihan melalui jual beli dari Turut Terlawan I yang diwakili oleh Turut Terlawan II selaku Direktur kepada Para Pelawan dalam penjualan bidang-bidang tanah dalam penetapan Eksekusi *aquo*;
4. Bahwa benar dalil Para Pelawan untuk membatalkan Penetapan Sita Eksekusi yang menimbulkan kerugian bagi Para Pelawan;
5. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 99/Pdt.G/2016/PN.Dpk, tanggal 27 Desember 2016, dalam perkara antara :

Bambang Slamet Riyadi Dkk,-----sebagai Para Penggugat;

Lawan

PT. Duta Tunas Mandiri, -----sebagai Tergugat I;

Zakariah, ----- sebagai Tergugat II;

Yang amar Putusannya berbunyi sebagai berikut :

Halaman 252 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



MENGADILI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi dari Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Wanprestasi (ingkaran janji);
3. Menyatakan PERJANJIAN BERSAMA antara Para Penggugat dengan Tergugat I pada tanggal 20 Februari 2013 adalah Perjanjian yang sah dan berlaku menurut hukum termasuk dan tidak terbatas terhadap kesepakatan-kesepakatan yang timbul setelah ditandatangani Perjanjian tersebut;
4. Menyatakan Akta Kuasa untuk menjual No. 40 dan No. 43 antara Para Penggugat dan Tergugat I yang dalam hal ini diwakili Tergugat II selaku Direktur Utama pada tanggal 28 September 2015, yang dibuat dihadapan Notaris Siswadi, S.H. adalah perjanjian yang sah dan berlaku menurut hukum termasuk dan tidak terbatas terhadap kesepakatan-kesepakatan yang timbul setelah ditandatanganinya Akta Perjanjian tersebut;
5. Menghukum Para Tergugat untuk membayar dan menyerahkan dana PPN kepada Para Pengugat sebesar Rp. 5.143.957.100,00 (*lima milyar seratus empat puluh tiga juta sembilan ratus ribu lima puluh tujuh ribu seratus rupiah*) untuk selanjutnya dibayarkan oleh Para Pengugat kepada Pemerintah Republik Indonesia cq Kementerian Keuangan RI cq Direktorat Jendral Pajak;
6. Menolak gugatan para pengugat untuk selain dan selebihnya;
7. Menghukum Para Tergugat membayar biaya Perkara secara tanggung renteng sebesar Rp. 2.031.000,00 (dua juta tiga puluh satu ribu rupiah);
6. Bahwa pada Putusan *aquo* tidak terdapat sita yang diletakkan atau barang-barang yang tercantum dalam amar Putusan perkara *aquo*. Bahwa pada Putusan poin 5 "Menghukum Para Tergugat untuk membayar dan menyerahkan dana PPN kepada Para Pengugat sebesar Rp. 5.143.957.100,00 (*lima milyar seratus empat puluh tiga juta sembilan ratus ribu lima puluh tujuh ribu seratus rupiah*) untuk

Halaman 253 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



selanjutnya dibayarkan oleh Para Pengugat kepada Pemerintah Republik Indonesia cq Kementerian Keuangan RI cq Direktorat Jendral Pajak;" Bahwa PPN adalah hak negara dan harus dibayarkan kepada Negara;

7. Bahwa **Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq Direktorat Jenderal Pajak Kantor Wilayah DPJ Jawa Barat III, Kantor Pelayanan Pajak Pratama Depok Cimanggis**, telah menyurati Turut Terlawan I, pada intinya dari surat tersebut meminta kepada Turut Terlawan I untuk segera memenuhi kewajiban pajak sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1983 tentang Pajak Pertambahan Nilai (PPN) Barang dan Jasa dan Pajak Penjualan atas Barang Mewah (PPnBM) untuk menghindari sanksi administrasi dan sanksi pidana. Bahwa PPN adalah hak negara yang sudah dibayarkan oleh Turut Terlawan I;
8. Bahwa benar Pengadilan Negeri Depok telah mengeluarkan Penetapan Eksekusi Nomor : 14/Pen.Pdt/Sita.Eks/2018/PN.Dpk. jo Nomor: 99/Pdt.G/2016/PN.Dpk, pada tanggal 17 Mei 2019;
9. Bahwa isi dari Penetapan tersebut telah diletakan sita eksekusi dan telah diterbitkan Berita Acara Pelaksanaan Sita Eksekusi Nomor: 14/Pen.Pdt/Sita.Eks/2018/PN.Dpk. jo Nomor: 99/Pdt.G/2016/PN.Dpk., pada tanggal 23 Mei 2019 terhadap objek-objek :

1. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 16747/Tugu, seluas 84 M², Surat Ukur Nomor : 00046/Tugu/2012 tanggal 23 Febuari 2012, NIB : 10.27.01.09.15718, yang terletak di Perumahan Nuansa Tugu Residence, Blok Orchid No.02, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, atas nama Drs. H. Bambang Slamet Riyadi, M.M.;

Dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Jalan Perumahan;
Sebelah Timur : Rumah Blok Orchid No. 3;
Sebelah Selatan : Rumah Blok Orchid No. 22;
Sebelah Barat : Rumah Blok Orchid No. 1;

Dan di atas tanah terdapat :

- 1 (satu) buah bangunan rumah tempat tinggal yang terdiri dari 2 (dua) lantai, atap genting, jendela raam kaca, tanpa pagar, luas bangunan kurang lebih 100 m²;

Halaman 254 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



2. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 16748/Tugu, seluas 84 M², Surat Ukur Nomor : 00047/Tugu/2012 tanggal 23 Febuari 2012, NIB : 10.27.01.09.15719, yang terletak di Perumahan Nuansa Tugu Residence, Blok Orchid No.03, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, atas nama Drs. H. Bambang Slamet Riyadi, M.M.;

Dengan Batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Jalan Perumahan;
Sebelah Timur : Rumah Blok Orchid No. 5;
Sebelah Selatan : Rumah Blok Orchid No. 21;
Sebelah Barat : Rumah Blok Orchid No. 2;

Dan di atas tanah terdapat :

- 1 (satu) buah bangunan rumah tempat tinggal yang terdiri dari 2 (dua) lantai, atap genting, jendela raam kaca, tanpa pagar, luas bangunan kurang lebih 100 m²;

3. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 16752/Tugu, seluas 159 M², Surat Ukur Nomor : 00051/Tugu/2012 tanggal 23 Febuari 2012, NIB : 10.27.01.09.15723, yang terletak di Perumahan Nuansa Tugu Residence, Blok Bougenville No.01, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, atas nama Drs. H. Bambang Slamet Riyadi, M.M.;

Dengan Batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Jalan Perumahan;
Sebelah Timur : Rumah Blok Bougenville No.2;
Sebelah Selatan : Rumah Blok Bougenville No.26;
Sebelah Barat : Jalan Perumahan;

Dan di atas tanah terdapat :

- 1 (satu) buah bangunan rumah tempat tinggal yang terdiri dari 2 (dua) lantai, atap genting, jendela raam kaca, tanpa pagar, luas bangunan kurang lebih 100 m²;

4. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 16753/Tugu, seluas 84 M², Surat Ukur Nomor : 00052/Tugu/2012 tanggal 23 Febuari 2012, NIB : 10.27.01.09.15724, yang terletak di Perumahan Nuansa Tugu Residence, Blok Bougenville No.02,



Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, atas nama Drs. H. Bambang Slamet Riyadi, M.M.;

Dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Jalan Perumahan;
Sebelah Timur : Rumah Blok Bougenville No. 3;
Sebelah Selatan : Rumah Blok Bougenville No. 25;
Sebelah Barat : Rumah Blok Bougenville No. 1;

Dan diatas tanah terdapat :

- 1 (satu) buah bangunan rumah tempat tinggal yang terdiri dari 2 (dua) lantai, atap genting, jendela raam kaca, tanpa pagar, luas bangunan kurang lebih 100 m²;

5. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 16759/Tugu, seluas 84 M², Surat Ukur Nomor : 00058/Tugu/2012 tanggal 23 Febuari 2012, NIB : 10.27.01.09.15730, yang terletak di Perumahan Nuansa Tugu Residence, Blok Bougenville No.24, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, atas nama Drs. H. Bambang Slamet Riyadi, M.M.;

Dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Rumah Blok Bougenville No. 3;
Sebelah Timur : Rumah Blok Bougenville No. 23;
Sebelah Selatan : Jalan Perumahan;
Sebelah Barat : Rumah Blok Bougenville No. 25;

Dan di atas tanah terdapat :

- 1 (satu) buah bangunan rumah tempat tinggal yang terdiri dari 2 (dua) lantai, atap genting, jendela raam kaca, tanpa pagar, luas bangunan kurang lebih 100 m²;

6. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 16760/Tugu, seluas 84 M², Surat Ukur Nomor : 00059/Tugu/2012 tanggal 23 Febuari 2012, NIB : 10.27.01.09.15731, yang terletak di Perumahan Nuansa Tugu Residence, Blok Bougenville No.25, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, atas nama Drs. H. Bambang Slamet Riyadi, M.M.;

Dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Rumah Blok Bougenville No.2;
Sebelah Timur : Rumah Blok Bougenville No. 24;
Sebelah Selatan : Jalan Perumahan;



Sebelah Barat : Rumah Blok Bougenville No. 26;

Dan di atas tanah terdapat :

- 1 (satu) buah bangunan rumah tempat tinggal yang terdiri dari 2 (dua) lantai, atap genting, jendela raam kaca, tanpa pagar, luas bangunan kurang lebih 100 m²;

7. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 16761/Tugu, seluas 120 M², Surat Ukur Nomor : 00060/Tugu/2012 tanggal 23 Febuari 2012, NIB : 10.27.01.09.15732, yang terletak di Perumahan Nuansa Tugu Residence, Blok Bougenville No.26, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, atas nama Drs. H. Bambang Slamet Riyadi, M.M;

Dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Rumah Blok Bougenville No. 1;

Sebelah Timur : Rumah Blok Bougenville No. 25;

Sebelah Selatan : Jalan Perumahan;

Sebelah Barat : Jalan Perumahan;

Dan di atas tanah terdapat :

- 1 (satu) buah bangunan rumah tempat tinggal yang terdiri dari 2 (dua) lantai, atap genting, jendela raam kaca, tanpa pagar, luas bangunan kurang lebih 100 m²;

8. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 16766/Tugu, seluas 84 M², Surat Ukur Nomor : 00065/Tugu/2012 tanggal 23 Febuari 2012, NIB : 10.27.01.09.15737, yang terletak di Perumahan Nuansa Tugu Residence, Blok Raflessia No.14, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, atas nama Drs. H. Bambang Slamet Riyadi, M.M,;

Dengan Batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Rumah Blok Raflessia No. 2;

Sebelah Timur : Rumah Blok Raflessia No. 15;

Sebelah Selatan : Jalan Perumahan;

Sebelah Barat : Rumah Blok Raflessia No. 12;

Dan di atas tanah terdapat :

- 1 (satu) buah bangunan rumah tempat tinggal yang terdiri dari 2 (dua) lantai, atap genting, jendela raam kaca, tanpa pagar, luas bangunan kurang lebih 100 m²;



9. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 16768/Tugu, seluas 67 M², Surat Ukur Nomor : 00067/Tugu/2012 tanggal 23 Februari 2012, NIB : 10.27.01.09.15739, yang terletak di Perumahan Nuansa Tugu Residence, Blok Raflessia No.27, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, atas nama Drs. H. Bambang Slamet Riyadi, M.M.;
- Dengan batas-batas sebagai Berikut :

Sebelah Utara : Jalan Perumahan;
Sebelah Timur : Rumah Blok Raflessia No. 26;
Sebelah Selatan : Rumah Penduduk;
Sebelah Barat : Rumah Blok Raflessia No. 28;

Dan di atas tanah terdapat :

- 1 (satu) buah bangunan rumah tempat tinggal yang terdiri dari 2 (dua) lantai, atap genting, jendela raam kaca, tanpa pagar, luas bangunan kurang lebih 100m²;

10. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 16770/Tugu, seluas 106 M², Surat Ukur Nomor : 00069/Tugu/2012 tanggal 23 Februari 2012, NIB : 10.27.01.09.15741, yang terletak di Perumahan Nuansa Tugu Residence, Blok Raflessia No. 29, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, atas nama Drs. H. Bambang Slamet Riyadi, M.M.;
- Dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Rumah Blok Raflessia No. 30;
Sebelah Timur : Jalan Perumahan;
Sebelah Selatan : Jalan Perumahan;
Sebelah Barat : Jalan Perumahan ;

Dan diatas tanah terdapat :

- 1 (satu) buah bangunan rumah tempat tinggal yang terdiri dari 2 (dua) lantai, atap genting, jendela raam kaca, tanpa pagar, luas bangunan kurang lebih 100m²;

11. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 16774/Tugu, seluas 88 M², Surat Ukur Nomor : 00073/Tugu/2012 tanggal 23 Februari 2012, NIB : 10.27.01.09.15745, yang terletak di Perumahan Nuansa Tugu Residence, Blok Raflessia No. 33, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, atas nama Drs. H. Bambang Slamet Riyadi, M.M.;

Halaman 258 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



Dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Rumah Blok Raflessia No. 34;
Sebelah Timur : Jalan Perumahan;
Sebelah Selatan : Rumah Blok Raflessia No. 32;
Sebelah Barat : Jalan Perumahan;

Dan diatas tanah terdapat :

- 1 (satu) buah bangunan rumah tempat tinggal yang terdiri dari 2 (dua) lantai, atap genting, jendela raam kaca, tanpa pagar, luas bangunan kurang lebih 100m²;

12. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 16696/Tugu, seluas 57 M², Surat Ukur Nomor : 00075/Tugu/2012 tanggal 23 Febuari 2012, NIB : 10.27.01.09.15747, yang terletak di Perumahan Nuansa Tugu Residence, Blok Orchid No.05, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, atas nama Dudit Dharmawan, M.Arief Rachman, Setiawan;

Dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Jalan Perumahan;
Sebelah Timur : Rumah Blok Orchid No. 16;
Sebelah Selatan : Rumah Blok Orchid No. 20;
Sebelah Barat : Rumah Blok Orchid No. 3;

Dan diatas tanah terdapat :

- 1 (satu) buah bangunan rumah tempat tinggal yang terdiri dari 2 (dua) lantai, atap genting, jendela raam kaca, tanpa pagar, luas bangunan kurang lebih 100 m²;

13. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 16698/Tugu, seluas 84 M², Surat Ukur Nomor : 00077/Tugu/2012 tanggal 23 Febuari 2012, NIB : 10.27.01.09.15749, yang terletak di Perumahan Nuansa Tugu Residence, Blok Orchid No.07, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, atas nama Dudit Dharmawan, M.Arief Rachman, Setiawan;

Dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Jalan Perumahan;
Sebelah Timur : Rumah Blok Orchid No. 8;
Sebelah Selatan : Rumah Blok Orchid No. 18;

Halaman 259 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



Sebelah Barat : Rumah Blok Orchid No. 6;

Dan diatas tanah terdapat :

- 1 (satu) buah bangunan rumah tempat tinggal yang terdiri dari 2 (dua) lantai, atap genting, jendela raam kaca, tanpa pagar, luas bangunan kurang lebih 100 m²;

14. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 16699/Tugu, seluas 84 M², Surat Ukur Nomor : 00078/Tugu/2012 tanggal 23 Febuari 2012, NIB : 10.27.01.09.15750, yang terletak di Perumahan Nuansa Tugu Residence, Blok Orchid No.08, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, atas nama Dudit Dharmawan, M.Arief Rachman, Setiawan;

Dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Jalan Perumahan;

Sebelah Timur : Rumah Blok Orchid No. 9;

Sebelah Selatan : Rumah Blok Orchid No. 17;

Sebelah Barat : Rumah Blok Orchid No. 7;

Dan diatas tanah terdapat :

- 1 (satu) buah bangunan rumah tempat tinggal yang terdiri dari 2 (dua) lantai, atap genting, jendela raam kaca, tanpa pagar, luas bangunan kurang lebih 100 m²;

15. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 16700/Tugu, seluas 84 M², Surat Ukur Nomor : 00079/Tugu/2012 tanggal 23 Febuari 2012, NIB : 10.27.01.09.15751, yang terletak di Perumahan Nuansa Tugu Residence, Blok Orchid No.09, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, atas nama Dudit Dharmawan, M.Arief Rachman, Setiawan;

Dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Jalan Perumahan;

Sebelah Timur : Rumah Blok Orchid No. 10;

Sebelah Selatan : Rumah Blok Orchid No. 16;

Sebelah Barat : Rumah Blok Orchid No. 8;

Dan diatas tanah terdapat :



- 1 (satu) buah bangunan rumah tempat tinggal yang terdiri dari 2 (dua) lantai, atap genting, jendela raam kaca, tanpa pagar, luas bangunan kurang lebih 100m²;

16. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 16701/Tugu, seluas 84 M², Surat Ukur Nomor : 00080/Tugu/2012 tanggal 23 Febuari 2012, NIB : 10.27.01.09.15752, yang terletak di Perumahan Nuansa Tugu Residence, Blok Orchid No.10, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, atas nama Dudit Dharmawan, M.Arief Rachman, Setiawan;

Dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Jalan Perumahan;
- Sebelah Timur : Rumah Blok orchid No. 11;
- Sebelah Selatan : Rumah Blok Orchid No. 15;
- Sebelah Barat : Rumah Blok Orchid No. 9;

Dan diatas tanah terdapat :

- 1 (satu) buah bangunan rumah tempat tinggal yang terdiri dari 2 (dua) lantai, atap genting, jendela raam kaca, tanpa pagar, luas bangunan kurang lebih 100m²;

17. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 16702/Tugu, seluas 84 M², Surat Ukur Nomor : 00081/Tugu/2012 tanggal 23 Febuari 2012, NIB : 10.27.01.09.15753, yang terletak di Perumahan Nuansa Tugu Residence, Blok Orchid No.11, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, atas nama Dudit Dharmawan, M.Arief Rachman, Setiawan;

Dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Jalan Perumahan;
- Sebelah Timur : Rumah Blok Orchid No. 12;
- Sebelah Selatan : Rumah Blok Orchid No. 14;
- Sebelah Barat : Rumah Blok Orchid No. 10;

Dan diatas tanah terdapat :

- 1 (satu) buah bangunan rumah tempat tinggal yang terdiri dari 2 (dua) lantai, atap genting, jendela raam kaca, tanpa pagar, luas bangunan kurang lebih 100 m²;



18. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 16703/Tugu, seluas 89 M², Surat Ukur Nomor : 00082/Tugu/2012 tanggal 23 Februari 2012, NIB : 10.27.01.09.15754, yang terletak di Perumahan Nuansa Tugu Residence, Blok Orchid No.12, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, atas nama Dudit Dharmawan, M.Arief Rachman, Setiawan;

Dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Jalan Perumahan;
Sebelah Timur : Jalan Perumahan;
Sebelah Selatan : Rumah Blok Orchid No. 14;
Sebelah Barat : Rumah Blok Orchid No. 11;

Dan diatas tanah terdapat :

- 1 (satu) buah bangunan rumah tempat tinggal yang terdiri dari 2 (dua) lantai, atap genting, jendela raam kaca, tanpa pagar, luas bangunan kurang lebih 100m²;

19. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 16717/Tugu, seluas 139 M², Surat Ukur Nomor : 00096/Tugu/2012 tanggal 23 Februari 2012, NIB : 10.27.01.09.15768, yang terletak di Perumahan Nuansa Tugu Residence, Blok Bougenville No.14, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, atas nama Dudit Dharmawan, M.Arief Rachman, Setiawan;

Dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Jalan Perumahan;
Sebelah Timur : Jalan Perumahan;
Sebelah Selatan : Rumah Blok Bougenville No. 15;
Sebelah Barat : Rumah Blok Bougenville No. 12;

Dan diatas tanah terdapat :

- 1 (satu) buah bangunan rumah tempat tinggal yang terdiri dari 2 (dua) lantai, atap genting, jendela raam kaca, tanpa pagar, luas bangunan kurang lebih 100m²;

20. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 16718/Tugu, seluas 112 M², Surat Ukur Nomor : 00097/Tugu/2012 tanggal 23 Februari 2012, NIB : 10.27.01.09.15769, yang terletak di Perumahan Nuansa Tugu Residence, Blok Bougenville No.15,

Halaman 262 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, atas nama Dudit Dharmawan, M.Arief Rachman, Setiawan;

Dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Rumah Blok Bougenville No. 14;

Sebelah Timur : Jalan Perumahan;

Sebelah Selatan : Jalan Perumahan;

Sebelah Barat : Rumah Blok Bougenville No. 16;

Dan diatas tanah terdapat :

- 1 (satu) buah bangunan rumah tempat tinggal yang terdiri dari 2 (dua) lantai, atap genting, jendela raam kaca, tanpa pagar, luas bangunan kurang lebih 100m²;

21. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 16719/Tugu, seluas 84 M², Surat Ukur Nomor : 00098/Tugu/2012 tanggal 23 Febuari 2012, NIB : 10.27.01.09.15770, yang terletak di Perumahan Nuansa Tugu Residence, Blok Bougenville No.16, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, atas nama Dudit Dharmawan, M.Arief Rachman, Setiawan;

Dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Rumah Blok Bougenville No. 12;

Sebelah Timur : Rumah Blok Bougenville No. 15;

Sebelah Selatan : Jalan Perumahan;

Sebelah Barat : Rumah Blok Bougenville No. 17;

Dan diatas tanah terdapat :

- 1 (satu) buah bangunan rumah tempat tinggal yang terdiri dari 2 (dua) lantai, atap genting, jendela raam kaca, tanpa pagar, luas bangunan kurang lebih 100m²;

22. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 16722/Tugu, seluas 84 M², Surat Ukur Nomor : 00101/Tugu/2012 tanggal 23 Febuari 2012, NIB : 10.27.01.09.15773, yang terletak di Perumahan Nuansa Tugu Residence, Blok Bougenville No.19, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, atas nama Dudit Dharmawan, M.Arief Rachman, Setiawan;

Dengan batas-batas sebagai berikut :

Halaman 263 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



Sebelah Utara : Rumah Blok Bougenville No. 9;
Sebelah Timur : Rumah Blok Bougenville No. 18;
Sebelah Selatan : Jalan Perumahan;
Sebelah Barat : Rumah Blok Bougenville No. 20;

Dan diatas tanah terdapat :

- 1 (satu) buah bangunan rumah tempat tinggal yang terdiri dari 2 (dua) lantai, atap genting, jendela raam kaca, tanpa pagar, luas bangunan kurang lebih 100m²;

23. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 16723/Tugu, seluas 84 M², Surat Ukur Nomor : 00102/Tugu/2012 tanggal 23 Febuari 2012, NIB : 10.27.01.09.15768, yang terletak di Perumahan Nuansa Tugu Residence, Blok Bougenville No.20, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, atas nama Dudit Dharmawan, M.Arief Rachman, Setiawan;

Dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Rumah Blok Bougenville No. 8;
Sebelah Timur : Rumah Blok Bougenville No. 19;
Sebelah Selatan : Jalan Perumahan;
Sebelah Barat : Rumah Blok Bougenville No.21;

Dan diatas tanah terdapat :

- 1 (satu) buah bangunan rumah tempat tinggal yang terdiri dari 2 (dua) lantai, atap genting, jendela raam kaca, tanpa pagar, luas bangunan kurang lebih 100m²;

24. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 16724/Tugu, seluas 61 M², Surat Ukur Nomor : 00103/Tugu/2012 tanggal 23 Febuari 2012, NIB : 10.27.01.09.15775, yang terletak di Perumahan Nuansa Tugu Residence, Blok Bougenville No.21, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, atas nama Dudit Dharmawan, M.Arief Rachman, Setiawan;

Dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Rumah Blok Bougenville No. 7;
Sebelah Timur : Rumah Blok Bougenville No. 20;
Sebelah Selatan : Jalan Perumahan;
Sebelah Barat : Rumah Blok Bougenville No. 22;



Dan diatas tanah terdapat :

- 1 (satu) buah bangunan rumah tempat tinggal yang terdiri dari 2 (dua) lantai, atap genting, jendela raam kaca, tanpa pagar, luas bangunan kurang lebih 100m²;

25. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 16731/Tugu, seluas 84 M², Surat Ukur Nomor : 00110/Tugu/2012 tanggal 23 Febuari 2012, NIB : 10.27.01.09.15782, yang terletak di Perumahan Nuansa Tugu Residence, Blok Raflessia No.10, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, atas nama Dudit Dharmawan, M.Arief Rachman, Setiawan;

Dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Jalan Perumahan;
Sebelah Timur : Rumah Blok Raflessia No. 11;
Sebelah Selatan : Rumah Blok Raflessia No. 21;
Sebelah Barat : Rumah Blok Raflessia No. 9;

Dan diatas tanah terdapat :

- 1 (satu) buah bangunan rumah tempat tinggal yang terdiri dari 2 (dua) lantai, atap genting, jendela raam kaca, tanpa pagar, luas bangunan kurang lebih 100m²;

26. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 16726/Tugu, seluas 84 M², Surat Ukur Nomor : 00113/Tugu/2012 tanggal 23 Febuari 2012, NIB : 10.27.01.09.15785, yang terletak di Perumahan Nuansa Tugu Residence, Blok Raflessia No.16, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, atas nama Dudit Dharmawan, M.Arief Rachman, Setiawan;

Dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Rumah Blok Raflessia No. 5;
Sebelah Timur : Rumah Blok Raflessia No. 17;
Sebelah Selatan : Jalan Perumahan;
Sebelah Barat : Rumah Blok Raflessia No. 15;

Dan diatas tanah terdapat :

- 1 (satu) buah bangunan rumah tempat tinggal yang terdiri dari 2 (dua) lantai, atap genting, jendela raam kaca, tanpa pagar, luas bangunan kurang lebih 100m²;

Halaman 265 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



27. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 16736/Tugu, seluas 84 M², Surat Ukur Nomor : 00115/Tugu/2012 tanggal 23 Februari 2012, NIB : 10.27.01.09.15787, yang terletak di Perumahan Nuansa Tugu Residence, Blok Raflessia No.18, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, atas nama Dudit Dharmawan, M.Arief Rachman, Setiawan;

Dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Rumah Blok Raflessia No. 7;
Sebelah Timur : Rumah Blok Raflessia No. 19;
Sebelah Selatan : Jalan Perumahan;
Sebelah Barat : Rumah Blok Raflessia No. 17;

Dan diatas tanah terdapat :

- 1 (satu) buah bangunan rumah tempat tinggal yang terdiri dari 2 (dua) lantai, atap genting, jendela raam kaca, tanpa pagar, luas bangunan kurang lebih 100 m²;

28. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 16738/Tugu, seluas 84 M², Surat Ukur Nomor : 00117/Tugu/2012 tanggal 23 Februari 2012, NIB : 10.27.01.09.15789, yang terletak di Perumahan Nuansa Tugu Residence, Blok Raflessia No.20, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, atas nama Dudit Dharmawan, M.Arief Rachman, Setiawan;

Dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Rumah Blok Raflessia No. 9;
Sebelah Timur : Rumah Blok Raflessia No. 21;
Sebelah Selatan : Jalan Perumahan;
Sebelah Barat : Rumah Blok Raflessia No. 19;

Dan diatas tanah terdapat :

- 1 (satu) buah bangunan rumah tempat tinggal yang terdiri dari 2 (dua) lantai, atap genting, jendela raam kaca, tanpa pagar, luas bangunan kurang lebih 100m²;

29. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 16740/Tugu, seluas 94 M², Surat Ukur Nomor : 00119/Tugu/2012 tanggal 23 Februari 2012, NIB : 10.27.01.09.15791, yang terletak di Perumahan Nuansa Tugu Residence, Blok Raflessia No. 22,

Halaman 266 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, atas nama Dudit Dharmawan, M.Arief Rachman, Setiawan;

Dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Jalan Perumahan;
Sebelah Timur : Jalan Perumahan;
Sebelah Selatan : Rumah Penduduk;
Sebelah Barat : Rumah Blok Raflessia No. 23;

Dan diatas tanah terdapat :

- 1 (satu) buah bangunan rumah tempat tinggal yang terdiri dari 2 (dua) lantai, atap genting, jendela raam kaca, tanpa pagar, luas bangunan kurang lebih 100 m²;

30. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 16741/Tugu, seluas 98 M², Surat Ukur Nomor : 00120/Tugu/2012 tanggal 23 Febuari 2012, NIB : 10.27.01.09.15792, yang terletak di Perumahan Nuansa Tugu Residence, Blok Raflessia No.23, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, atas nama Dudit Dharmawan, M.Arief Rachman, Setiawan;

Dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Jalan Perumahan;
Sebelah Timur : Rumah Blok Raflessia No. 2;
Sebelah Selatan : Rumah Penduduk;
Sebelah Barat : Rumah Blok Raflessia No. 24;

Dan diatas tanah terdapat :

- 1 (satu) buah bangunan rumah tempat tinggal yang terdiri dari 2 (dua) lantai, atap genting, jendela raam kaca, tanpa pagar, luas bangunan kurang lebih 100m²;

31. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 16742/Tugu, seluas 101 M², Surat Ukur Nomor : 00121/Tugu/2012 tanggal 23 Febuari 2012, NIB : 10.27.01.09.15793, yang terletak di Perumahan Nuansa Tugu Residence, Blok Raflessia No.24, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, atas nama Dudit Dharmawan, M.Arief Rachman, Setiawan;

Dengan batas-batas sebagai berikut :

Halaman 267 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Utara : Jalan Perumahan;
Sebelah Timur : Rumah Blok Raflessia No. 23;
Sebelah Selatan : Rumah Penduduk;
Sebelah Barat : Rumah Blok Raflessia No. 25;

Dan diatas tanah terdapat :

- 1 (satu) buah bangunan rumah tempat tinggal yang terdiri dari 2 (dua) lantai, atap genting, jendela raam kaca, tanpa pagar, luas bangunan kurang lebih 100m²;
- 11. Bahwa perlu Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II sampaikan, Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II tidak pernah menerima *aanmaning* atas Penetapan Eksekusi *aquo*;
- 12. Bahwa setelah Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II mengetahui telah adanya Berita Acara Penetapan Eksekusi *aquo*. Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II mengirimkan surat kepada Ketua Pengadilan Negeri Depok pada tanggal 1 Juli 2019, perihal "Pemberitahuan Penghentian Sita Eksekusi" yang pada intinya Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II meminta kepada Ketua Pengadilan Negeri Depok untuk menghentikan Sita Eksekusi terhadap objek pada Penetapan eksekusi *aquo*;
- 13. Bahwa Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II merasa sangat keberatan dengan Penetapan Eksekusi *aquo*, dengan alasan-alasan :
 - a. Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II tidak pernah menerima *aanmaning* terhadap Penetapan *aquo*;
 - b. Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II telah menjalankan kewajibannya sebagai wajib pajak;
- 14. Bahwa dengan dalil-dalil hukum dan bukti-bukti yang kuat, maka Turut Terlawan I dan II memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *aquo* untuk;

MENGADILI :

1. Menerima jawaban dari Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa objek-objek yang menjadi sita eksekusi tersebut milik dari Para Pelawan;
3. Menyatakan batal, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat atas objek-objek pada sita eksekusi;

Halaman 268 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



4. Memerintahkan jurusita cq Ketua Pengadilan Negeri Depok untuk mengangkat kembali sita eksekusi Nomor: 14/Pen.Pdt/Sita.Eks/2018/PN.DPK jo Nomor: 99/Pdt.G/2016/PN.Dpk, tanggal 23 Mei 2019;
5. Menyatakan keputusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun terdapat upaya hukum (*uitvoerbaar bij voorrad*);
6. Memerintahkan Pengadilan Negeri Depok untuk mencabut Penetapan Sita Eksekusi No. 14/Pen.Pdt/Sita.Eks/2018/PN.Dpk. jo No. 99/Pdt.G/2016/PN.Dpk., tanggal 17 Mei 2019 dan Berita Acara Pelaksanaan Sita Eksekusi No. 14/Pen.Pdt/Sita.Eks/2018/PN.Dpk. jo No. 99/Pdt.G/2016/PN.Dpk., tanggal 23 Mei 2019;

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berpendapat lain mohon Putusan yang seadil-adilnya *et aquo et bono*;

Menimbang, bahwa atas Perlawanan Para Pelawan, **Turut Terlawan IV** telah mengajukan **Jawaban** sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

Bahwa saya selaku Turut Terlawan IV dalam perkara ini selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Wilayah Kota Depok hanya berwenang sebatas membuat Akta Jual Beli (AJB) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) khususnya untuk kredit Kepemilikan Rumah (KPR) di Turut Terlawan VII dan Turut Terlawan VIII sebagai berikut :

1. Bahwa PARA PELAWAN yang khusus KPR adalah Debitur dari TURUT TERLAWAN VII dan TURUT TERLAWAN VIII;
2. Bahwa Para Terlawan yang khusus KPR sebagian sudah menandatangani Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Turut Terlawan IV;
3. Bahwa Turut Terlawan IV telah melaksanakan AJB sesuai Pasal 95 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 juncto Pasal 2 Peraturan Jabatan PPAT yaitu sebagai berikut :

Pasal 2 Peraturan Jabatan PPAT :

- (1) PPAT bertugas pokok melaksanakan sebahagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Halaman 269 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



(2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:

- a. Jual beli;
 - b. Tukar menukar;
 - c. Hibah;
 - d. Pemasukan ke dalam perusahaan (Inbreng);
 - e. Pembagian hak bersama;
 - f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
 - g. Pemberian Hak Tanggungan;
 - h. Pemberian Kuasa membebankan Hak Tanggungan;
4. Bahwa Para Terlawan yang sudah menandatangani AJB di hadapan Turut Terlawan IV sebelum melaksanakan AJB Sertifikat terlebih dahulu dilakukan pengecekan dan pembayaran pajak-pajak Jual beli (PPH dan BPHTB yang sudah di validasi);
5. Bahwa Turut Terlawan IV adalah rekanan dari Turut Terlawan VII dan Turut Terlawan VIII;
6. Bahwa Turut Terlawan IV telah mendaftarkan Sertifikat dari sebagian pelawan yang sudah melaksanakan AJB untuk proses balik nama ke atas nama sebagian Para pelawan ke Kantor Badan Pertanahan Nasional;

Bahwa Turut Terlawan IV melaksanakan jabatannya sesuai dengan Peraturan Jabatan PPAT dalam membuat akta tersebut diatas.

Berdasarkan segala apa yang diuraikan diatas, Turut Terlawan IV mohon kepada Majelis Hakim agar berkenan memutus dan memeriksa perkara ini dengan Putusan :

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak eksepsi Para Terlawan untuk seluruhnya atau setidaknya gugatan tidak dapat diterima;
- Menghukum Para Terlawan untuk membayar biaya perkara;

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok berpendapat lain Turut Terlawan IV mengharapkan Putusan seadil-adilnya (Ex aequo et Bono)

Halaman 270 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



Menimbang, bahwa atas Perlawanan Para Pelawan, **Turut Terlawan VI** telah mengajukan **Jawaban** sebagai berikut :

II. DALAM EKSEPSI

GUGATAN PARA PELAWAN TIDAK JELAS KABUR (OBSCUR LIBEL)

Bahwa gugatan Para Pelawan kabur dengan alasan sebagai berikut :

Bahwa dalam Posita Gugatan Para Pelawan tidak menyebutkan batas-batas objek tanah, sehingga tidak jelasnya objek tanah tersebut sehingga menimbulkan kaburnya objek gugatan mengenai tanah yang antara lain batas-batasnya tidak jelas, letaknya tidak pasti, sehingga gugatan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*) sesuai dengan Putusan MA No. 1559K/Pdt/1983 dan Putusan MA No. 1149K/Sip/1975

GUGATAN PENGUGAT ERROR IN PERSONA

Bahwa gugatan Penggugat error in persona dengan alasan sebagai berikut :

Bahwa gugatan Para Pelawan mengandung cacat formil atau kekeliruan mengenai pihak yang ditarik sebagai Turut Terlawan. Dalam hal ini Turut Terlawan VI yang ditarik oleh Para Pelawan karena apa rasio hukumnya sehingga timbul pihak-pihak sebagai Turut Terlawan VI hanya melaksanakan tugasnya sebagai Notaris yaitu membuat Akta Perjanjian Pengikatan Akta Jual Beli, pengidentifikasian para pihak dalam perkara a quo sangat membingungkan dan juga tidak ada perselisihan hukum antara Para Pelawan dan Turut Terlawan VI;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa segala hal yang disampaikan Turut Terlawan VI di dalam bagian Eksepsi tersebut di atas, secara Mutatis Mutandis, mohon dianggap termuat kembali dalam bagian Pokok Perkara ini;
2. Bahwa Turut Terlawan VI menyangkal/membantah setiap dan seluruh pernyataan, keterangan, klaim, dalil, posita, maupun petitum Para Pelawan sebagaimana disampaikan Para Pelawan di dalam Surat Gugatan, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Turut Terlawan VI;
3. Bahwa Terlawan VI melaksanakan tugas dan kewajibannya hal ini didasari dengan Dasar pertimbangan hukum, diundangkannya Undang-

Halaman 271 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris antara lain termuat di dalam konsiderans Undang-undang Nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, menyebutkan antara lain:

- a. Bahwa notaris merupakan jabatan tertentu yang menjalankan profesi dalam pelayanan hukum kepada masyarakat, perlu mendapatkan perlindungan dan jaminan demi tercapainya kepastian hukum;
 - b. Bahwa jasa notaris dalam proses pembangunan makin meningkat sebagai salah satu kebutuhan hukum masyarakat;
 - c. Bahwa Reglement op Het Ambt in Indonesia (Stb. 1860: 3) yang mengatur mengenai jabatan notaris tidak sesuai lagi dengan perkembangan hukum dan kebutuhan masyarakat.
4. Bahwa Turut Terlawan VI selalu berpedoman pada ketentuan dan peraturan undang undang yang berlaku di wilayah Republik Indonesia dalam melaksanakan hak dan kewajibannya sesuai dengan Jabatan Notaris dan PPAT;

TANGGAPAN ATAS POSITA 1 S/D 19

1. Bahwa gugatan Para Pelawan posita 1 s/d 19 adalah merupakan dalil dari Para Pelawan atas dasar diajukannya gugatan Para Pelawan dan terlebih khusus Turut Terlawan VI hanya akan menjawab dan mengulas pada dalil dalil gugatan yang ada hubungan hukum dengan Turut Terlawan VI.

TANGGAPAN ATAS POSITA BUTIR 13 angka 18)

1. Bahwa Turut Terlawan VI menanggapi Posita Gugatan Para Pelawan butir 13 angka 18) hal. 18 dan 19, yang menyatakan sebidang tanah sertifikat Hak Milik Nomor: 16741/Tugu/2012 tanggal 23 Februari 2012, NIB :10.27.01.09.15.792, yang terletak di perumahan Mahkota Cimanggis Blok Raflesia No.23, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, telah dialihkan melalui jual beli yang dilakukan antara Turut Terlawan I dengan Pelawan XVIII, sebagaimana yang tertuang didalam PPJB No. 14 tanggal 28 April 2015, yang dibuat dihadapan Turut Terlawan VI, dimana Pelawan XVIII telah melunasi harga pembelian tanah dan bangunan sebagaimana yang disepakati dalam PPJB dengan KPR dari Turut Terlawan VII, berdasarkan

Halaman 272 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perjanjian kredit dengan No.Aplikasi 000142015032000002 tanggal 28 April 2015;

2. Bahwa Turut Terlawan VI membuat, menerbitkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 14 pada tanggal 28 April 2015 atas sebidang tanah dan bangunan sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 16741/Tugu, seluas 94 M², surat ukur Nomor 00119/Tugu/2012 yang terletak di perumahan Mahkota Cimanggis Blok Raflessia No. 23, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok Jawa Barat, dikantor Notaris Mega Shinta Tjahja Putri, SH beralamat di Jalan Margonda Raya No.36 Kota Depok.
3. Bahwa Turut Terlawan VI tidak melanggar hak kepentingan Para Pelawan sebagaimana diatur didalam Pasal 1365 KUHPerdara karenanya melakukan tugas dan kewajibannya kewenangannya membuat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli sebagai Notaris dan PPAT sebagaimana Ketentuan Pasal 15 Undang-undang Jabatan Notaris yang lebih komprehensif mengatur tentang kewenangan notaris, sebagai berikut : Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan;
4. Bahwa mengenai Akta Notaris yang telah sesuai dengan prosedur yang diatur oleh undang-undang yang berisi keterangan, pernyataan para pihak dan dibuat atas kehendak atau permintaan para pihak, dan Notaris membuatnya dalam bentuk yang sudah ditentukan menurut undang-undang, dan juga Notaris bukan pihak dalam akta tersebut, pencantuman nama Notaris dalam akta karena perintah undang-undang, didasarkan kepada tata cara pembuatan akta Notaris, yaitu:
 1. Melakukan pengenalan terhadap penghadap, berdasarkan identitasnya yang diperlihatkan kepada Notaris;
 2. Menanyakan, kemudian mendengarkan dan mencermati keinginan atau kehendak para pihak tersebut (tanya – jawab);
 3. Memeriksa bukti surat yang berkaitan dengan keinginan atau kehendak para pihak tersebut;
 4. Memberikan saran dan membuat kerangka akta untuk memenuhi keinginan atau kehendak para pihak tersebut;

Halaman 273 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



5. Memenuhi segala teknik administratif pembuatan akta Notaris, seperti pembacaan, penandatanganan, memberikan salinan, dan pemberkasan untuk minuta;
6. Melakukan kewajiban lain yang berkaitan dengan pelaksanaan tugas jabatan Notaris;
5. Bahwa menurut hukum akta Notaris sebagai akta otentik dan siapapun terikat oleh akta tersebut. **Turut Terlawan VI** membuat, menerbitkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 14 pada tanggal 28 April 2015 atas sebidang tanah dan bangunan sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 16741/Tugu, seluas 94 M², surat ukur Nomor 00119/Tugu/2012 yang terletak di perumahan Mahkota Cimanggis Blok Raflessia No. 23, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok Jawa Barat, dimana Turut Terlawan II sebagai Direktur Utama Terlawan I dan Pelawan XVIII datang menghadap Turut Terlawan VI di kantor Notaris & PPAT yang beralamat di Jalan Margonda Depok Jawa Barat dan Terlawan VI telah membacakan dengan benar apa yang menjadi hak dan kewajiban masing - masing pembeli dan penjual, dan sudah berdasar hukum dan sesuai dengan peraturan yang berlaku, serta data data yang cukup dan sesuai Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris Pasal 16 Huruf (m) yang berbunyi : *“membacakan Akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan Akta wasiat di bawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris”* dan Turut Terlawan VI, sudah menerangkan dengan jelas bahwa yang dituangkan dalam Akta Jual Beli dengan persyaratan antara lain :

1. Identitas Para Pihak penjual Turut Terlawan II sebagai Direktur Utama Turut Terlawan I dan pembeli Pelawan VIII adalah benar baik KTP, KK dan syarat-syarat lain yang berhubungan dengan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli;
2. Objek yang diperjual belikan jelas yaitu sebidang tanah dan bangunan sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 16741/Tugu, seluas 94 M² , surat ukur Nomor 00119/Tugu/2012 yang terletak di

Halaman 274 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perumahan Mahkota Cimanggis Blok Raflessia No. 23, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok Jawa Barat;

3. Jumlah harga atas jual beli yang disepakati adalah Rp. 626.977.272,- (enam ratus dua puluh enam juta Sembilan ratus tujuh puluh tujuh ribu dua ratus tujuh puluh dua rupiah);
 4. Pihak Penjual mengaku telah menerima uang dari Pihak Pembeli;
 5. Objek perjanjian tidak tersangkut dalam sengketa, bebas sitaan, terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak dalam sertifikat dan bebas dari beban-beban lainnya yang serupa apapun;
 6. Para Pihak menyatakan dengan tegas membebaskan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan saksi saksi dari segala tuntutan berupa apapun mengenai hal tersebut;
 7. Dibuat dihadapan 2 (dua) orang saksi, sebagai saksi-saksi yang menandatangani, 1. Tuan Soeparman dan 2. Tuan Heru Bujias;
 8. Dan ditandatangani oleh kedua belah Pihak Turut Terlawan II sebagai Direktur Utama Turut Terlawan I dan Pelawan XVIII datang menghadap Turut Terlawan VI;
-
6. Bahwa akta Notaris sesuai dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung bahwa akta Notaris berkaitan dengan tugas pelaksanaan tugas jabatan Notaris, Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 702 K/Sip/1973, tanggal 5 September 1973, karena Pejabat Notaris fungsinya hanya mencatatkan (menuliskan) apa-apa yang dikehendaki dan dikemukakan oleh para pihak yang menghadap Notaris tersebut. Tidak ada kewajiban bagi Notaris untuk menyelidiki secara materil apa-apa (hal-hal) yang dikemukakan oleh penghadap Notaris tersebut;
 7. Bahwa Notaris tidak bertanggung jawab atas masalah pribadi para pihak dalam membuat akta dan apabila ada hal-hal yang ditutupi oleh para pihak yang membuat akta hal itu bukanlah menjadikan akta yang sah menjadi batal demi hukum atau akta tidak mempunyai kekuatan hukum, karena semua hal-hal yang berhubungan dengan pembuatan akta sudah ditanyakan kepada para pihak dengan benar dan keterangan para pihak dimuat dalam satu akta yang benar;
 8. Bahwa berdasarkan pada Putusan Mahkamah Agung tersebut dapat disimpulkan bahwa :
 1. Akta Notaris tidak dapat dibatalkan.

Halaman 275 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk

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)



2. Fungsi Notaris hanya mencatatkan (menuliskan) apa-apa yang dikehendaki dan dikemukakan oleh para pihak yang menghadap Notaris tersebut.
3. Tidak ada kewajiban bagi Notaris untuk menyelidiki secara materil apa-apa (hal-hal) yang dikemukakan oleh penghadap tersebut
9. Bahwa menurut hukum Turut Terlawan VI tidak melanggar hak kepentingan Para Pelawan sebagaimana diatur didalam Pasal 1365 KUHPerdata karenanya melakukan tugas dan kewajibannya kewenangannya membuat Akta Perjanjian Perikatan Jual Beli sebagai Notaris Pejabat Publik yang mempunyai kewenangan tertentu sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris Pasal 15 Ayat 1 yang berbunyi: *"Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang"*.
10. Bahwa sesuai dengan peraturan perundang-undangan dengan kewenangan yang ada pada Notaris, maka akta Notaris mengikat para pihak atau penghadap yang tersebut di dalamnya atau siapa saja yang berkepentingan dengan akta tersebut. Dalam pembuatan akta Notaris tersebut :
 1. Berwenang untuk membuat akta sesuai dengan keinginan para pihak;
 2. Secara formal dan materil telah sesuai dengan aturan hukum tentang pembuatan akta Notaris maka akta Notaris tersebut harus dianggap sah.
11. Bahwa dalam perkara Aquo yang tidak dapat dibantah kebenarannya dan diperkuat dengan pernyataan penjual Turut Terlawan II sebagai Direktur Utama Turut Terlawan I dan pembeli Pelawan XVIII datang dihadapan Turut Terlawan VI untuk menandatangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 14 pada tanggal 28 April 2015 atas sebidang tanah dan bangunan sesuai dengan Sertifikat Hak Milik Nomor

Halaman 276 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



16741/Tugu, seluas 94 M², surat ukur Nomor 00119/Tugu/2012 yang terletak di perumahan Mahkota Cimanggis Blok Raflessia No. 23, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok Jawa Barat, datang dengan sukarela dan tanpa ada paksaan dari pihak manapun, dan Para Terlawan mengingkari dan berusaha membatalkan seolah-olah tidak terjadi perbuatan jual beli dalam perkara aquo;

12. Bahwa akta Perjanjian Pengikatan jual beli yang ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual Turut Terlawan II sebagai Direktur Utama Turut Terlawan I kepada pembeli Pelawan XVIII dengan disertai dengan harga pembelinya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan secara nyata atau riil perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan, hal ini sesuai dengan Pasal 19 UUPA jo pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 tahun 1997 yang menyebutkan: setiap peralihan hak atas tanah harus dibuat akta, dan akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selamanya dan pembayaran harganya dan penerima hak atau pembeli Pelawan XVIII sudah menjadi pemegang hak yang baru;
13. Bahwa urusan dan permasalahan yang dilakukan oleh Para Terlawan dan Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II adalah urusan internal Para Terlawan dan Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II, sehingga tidaklah berdasar hukum apabila timbul masalah diantara Para Terlawan dengan Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II mengakibatkan akta yang dikeluarkan oleh **Turut Terlawan VI** menjadi cacat hukum dan tidak sah, dan sewaktu terjadi penandatanganan akte Perjanjian pengikatan jual beli, tidak ada penyangkalan sedikitpun dari **Para Terlawan** ataupun **Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II** terhadap pembuatan akte perjanjian pengikatan jual beli tersebut;
14. Bahwa dalam pembuatan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 14 tanggal 28 April 2015 sebagaimana yang sudah dilakukan oleh **Turut Terlawan VI** sudah benar, sesuai dengan fakta persidangan yang didukung oleh data dan saksi yang dihadirkan Turut Termohon VI, dimana Turut Terlawan II sebagai Direktur Utama Terlawan I dan Pelawan XVIII datang menghadap ke **Turut Terlawan VI**, tanpa ada paksaan dan tekanan dari siapapun, dan sudah sesuai dengan hukum.

Halaman 277 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



1. Bahwa akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No 14 tanggal 28 April 2015 yang dibuat oleh Turut Terlawan VI adalah sah dan berkekuatan hukum yang telah beralih dari **Turut Terlawan I** kepada Pelawan XVIII sehingga sertifikat Hak Milik Nomor 16741/Tugu, adalah sah dan berkekuatan hukum,
2. Bahwa terhadap masalah Para Terlawan dengan Turut Terlawan I adalah bukan merupakan urusan dari Notaris/PPAT, itu adalah kesepakatan antara **Terlawan I** sebagai penjual dan Pelawan XVIII sebagai pembeli, yang terjadi adalah pada waktu Turut Terlawan VI membacakan isi dari Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas tanah dan bangunan tersebut diatas termasuk masalah harga, baik Turut Terlawan I dan Pelawan XVIII tidak ada yang keberatan dan akhirnya kedua belah pihak menandatangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut, sehingga dengan telah di tandatanganinya Akta Jual Beli tersebut, maka secara hukum jual beli diantara Turut Terlawan I dan Pelawan XVIII sebagai pembeli adalah **SAH** karena sudah dilakukan sesuai dengan prosedur hukum yang benar dan dengan syarat-syarat yang telah dipenuhi oleh kedua belah pihak seperti yang diatur oleh undang-undang

DASAR dan ALASAN SESUAI HUKUM

1. Bahwa “Kesepakatan” antara **Turut Terlawan I** dan Pelawan XVIII adalah sah dan berdasar hukum, karena berdasarkan “Kesepakatan dari Para Pihak”, sebagaimana ditentukan dalam **Pasal 1320 KUHPerdota** yang menentukan empat syarat untuk sahnya suatu perjanjian, yaitu :
 - a. **Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya :**

Bahwa antara Turut Terlawan I dengan Pelawan XVIII telah ada kesepakatan, Kecakapan untuk membuat suatu perikatan : Bahwa Turut Terlawan II dan Pelawan XVIII adalah cakap untuk membuat perjanjian/kesepakatan, karena sudah dewasa dan tidak ditaruh dibawah Pengampunan;
 - b. **Sesuatu sebab yang diperkenankan :**

Bahwa perikatan yang dibuat oleh Turut Terlawan II dengan Pelawan XVIII adalah berdasar Kesepakatan dan bukannya karena tanpa sebab dan sebab yang palsu, atau sebab yang dilarang, melainkan

Halaman 278 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



berdasarkan kesepakatan bersama antara **Turut Terlawan II** dengan Pelawan XVIII;

c. Sesuatu hal tertentu :

Bahwa mengenai Pelawan XVIII yang telah membayar lunas kepada Terlawan I, tanah dan bangunan di perumahan Mahkota Cimanggis Depok Blok Raflesia Nomor : 23, maka hal tersebut adalah sesuatu hukum, sebagaimana dinyatakan dalam **Pasal 1332 KUHPerdata**, yakni **“Hanya barang-barang yang dapat diperdagangkan saja yang dapat menjadi pokok suatu perjanjian”**;

d. Suatu sebab yang halal :

Bahwa Perjanjian antara Turut Terlawan I dengan Pelwan XVIII adalah suatu perbuatan hukum yang bersih dan halal tanpa adanya suatu hal diluar prosedur, jadi karena itu perjanjian tersebut adalah sah dan berdasar serta patut secara hukum.

3. Bahwa “Perbuatan Hukum Jual-Beli” antara Turut Terlawan I dengan Pelawan XVIII adalah sah dan berdasar hukum, serta Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dibuat, dihadapan dan ditanda tangani oleh Turut Terlawan VI sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mengenai peralihan hak dari Turut Terlawan I kepada Pelawan XVIII adalah berdasar hukum dan sah menurut hukum, sebagaimana telah ditentukan dalam :

Pasal 1457 KUHPerdata :

Yakni, “Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dengan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan;

Pasal 1458 KUHPerdata :

Yakni, “Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar;

Menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 126 K/Sip/1976 tanggal 4 April 1978, Yakni :

“Untuk sahnya jual beli tanah tidak mutlak harus dengan kata yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, akta pejabat ini hanyalah suatu alat bukti”;

Halaman 279 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



Putusan Mahkamah Agung RI No. 560 PK/Pdt/1999, yakni :

“Bahwa Jual beli tanah yang dilakukan tidak di hadapan PPAT tetap sah, karena menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung, jual beli adalah sah, apabila telah memenuhi syarat-syarat dalam KUHPerdato atau hukum adat, dan syarat-syarat dalam Pasal 10 PP. No. 10 Tahun 1961 tidak mengesampingkan syarat-syarat untuk jual beli dalam KUHPerdato/Hukum Adat, melainkan hanya merupakan syarat bagi Pejabat Agraria vide Putusan Mahkamah Agung tanggal 12 Juni 1975 No. 952 K/Sip/1974”

4. Bahwa benar mengenai Perubahan Pendaftaran Data Tanah dan Penetapan pemegang Hak oleh Turut Terlawan I kepada Pelawan XVIII berdasarkan akta Perjanjian Pengikata Jual Beli yang dibuat dan ditandatangani Turut Terlawan VI juga adalah berdasar hukum dan sah menurut hukum. Sebagaimana telah ditentukan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, antara lain sebagai berikut :

- Pasal 26 ayat (2) yakni : “ Dalam pelaksanaan pendaftaran Tanah, Kepala kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan jabatan lain yang ditugaskan untuk pelaksanaan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan Pedraturan perundang-undangan yang bersangkutan
- Pasal 37 yakni : “ Bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya (kecuali lelang) hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut perundang-undangan yang berlaku”
- Pasal 56 yakni :” pendaftaran perubahan dan pendaftaran tanah sebagai akibat pemegang hak yang ganti nama dilakukan dengan mencatatnya didalam buku tanah dan sertifikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan berdasarkan bukti mana pemegang hak tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku”.

5. Bahwa Prakteknya, Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli merupakan syarat untuk pencatatan balik nama sertifikat tanah dari penjual kepada pembeli. Dalam pembuatan APPJB (akta Perjanjian Pengikatan Jual

Halaman 280 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.PIw/2019/PN Dpk



Beli), masing-masing pihak penjual dan pembeli berkewajiban membayar pajak transaksi. Penjual wajib membayar Pajak Pertambahan Nilai (PPN) sebesar 5 % dan pembeli wajib membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebesar 5% setelah pembuatan APPJB dan pembayaran pajak, maka Notaris/PPAT akan melakukan balik nama sertifikat di kantor Pertanahan dan setelah itu tanah dan bangunan telah sah menjadi milik pembeli. Dengan dibuatnya APPJB oleh Notaris & PPAT, maka tanah sebagai obyek jual beli telah dapat dialihkan atau balik nama dari penjual kepada pembeli.

6. Bahwa menurut Hukum walaupun Turut Terlawan I belum mengembalikan sertifikat Hak tanggungan dan belum memohonkan Roya atas sertifikat hak tanggungannya kepada Kantor Pertanahan Kota Depok. Maka hal tersebut tidaklah menjadi masalah, sebagaimana ketentuan dalam pasal 22 ayat (3) dan ayat (4) Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak tanggungan yang menyatakan bahwa :
 - a. Ayat 3: "Apabila sertifikat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) karena sesuatu sebab tidak dikembalikan kepada kantor pertanahan hal tersebut di catat pada buku tanah Hak Tanggungan".
 - b. Ayat 4 : " permohonan pencoretan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan oleh pihak yang berkepentingan dengan melampirkan sertifikat Hak Tanggungan yang telah diberi catatan oleh Kreditor bahwa Hak Tanggungan hapus karena piutang yang dijamin pelunasannya dengan Hak Tanggungan itu sudah lunas, atau pernyataan tertulis dari kreditor bahwa Hak Tanggungan telah hapus karena piutang yang dijamin dengan Hak Tanggungan itu telah lunas atau karena kreditor melepaskan Hak Tanggungan yang bersangkutan".
7. Bahwa Roya hanyalah syarat administratif dan tidak dapat membatalkan perbuatan hukum jual beli yang terjadi, karena akta hak tanggungan merupakan jaminan bagi debitur bahwa hak miliknya dikenakan hak tanggungan oleh Kreditor guna menjamin piutang kreditor dan apabila debitur sudah melunasi hutangnya maka hak tanggungan yang dikenakanpun dapat dilepas secara otomatis, jadi walaupun **Turut Terlawan I** tidak serta merta meroyanya pada kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN), namun Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (APPJB)

Halaman 281 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



antara Turut Terlawan I dengan Pelawan XVIII adalah tetap sah dan sesuai hukum;

8. Bahwa benar Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor : 14 tanggal 28 April 2015 yang dibuat dan ditanda tangani bersama antara Turut Terlawan I dan Pelawan XVIII dihadapan Turut Terlawan VI adalah telah sempurna, sah dan berdasarkan hukum. Dalam pasal 1338 KUHPerdata ditegaskan, "Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya."
9. Bahwa oleh karena Turut Terlawan VI telah melaksanakan proses Akte Perjanjian Pengikatan Jual Beli sesuai dengan ketentuan-ketentuan dalam Undang-Undang, maka jadi cukup jelas dan nyata bahwa dalam proses pembuatan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Turut Terlawan I dengan Pelawan XVIII yang telah dilakukan dihadapan Turut Terlawan VI telah jelas dan nyata sudah sesuai dengan prosedur undang-undang yang berlaku, sehingga dengan demikian Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 14 tanggal 28 April 2015 dibuat dihadapan Turut Terlawan VI adalah **SAH demi hukum**.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini, untuk mengadili dan memutus perkara ini dengan amar Putusan sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan eksepsi Turut Terlawan VI untuk seluruhnya.
2. Menyatakan gugatan Para pelawan tidak dapat diterima untuk seluruhnya
3. Menghukum Para Pelawan untuk membayar seluruh biaya Perkara

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan **Para Pelawan** untuk seluruhnya
2. Menyatakan Sah menurut hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 14, tanggal 28 April 2015 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris dan PPAT Mega Shintha Tjahja Putri, SH.
3. Menghukum Para Pelawan untuk membayar seluruh biaya perkara.

Atau :

Jika Majelis Hakim berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono)

Halaman 282 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



Menimbang, bahwa atas Perlawanan Para Pelawan, **Turut Terlawan VII dan Turut Terlawan VIII** telah mengajukan **Jawaban** pada pokoknya sebagai berikut :

Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa benar, Para Pelawan adalah pembeli yang beritikad baik yang melakukan perbuatan hukum berupa jual beli terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Jawa Barat;
2. Bahwa Penetapan Sita Eksekusi Nomor 14/Pen.Pdt/Sita.Eks/2018/PN.Dpk didasarkan pada Putusan Pengadilan Negeri Depok, Nomor 99/Pdt.G/2019/2016/PN.Dpk tanggal 27 Desember 2016, di mana Turut Terlawan VII dan Turut Terlawan VIII bukan merupakan para pihak di dalam perkara tersebut dan Amar Putusan tersebut tidak mengabulkan permohonan sita jaminan terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Jawa Barat;
3. Bahwa Penetapan sita eksekusi atas tanah dan bangunan milik Para Pelawan yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Jawa Barat tidak memiliki dasar hukum untuk dijalankan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Depok mengingat tidak disebutkan di dalam amar Putusan perkara *a quo*;
4. Bahwa setelah dilakukan pengecekan pada sistem milik Turut Terlawan VII dan Turut Terlawan VIII yaitu Pelawan I, Pelawan V, Pelawan VII, Pelawan VIII, Pelawan IX, Pelawan X, Pelawan XI, Pelawan XII, Pelawan XIII, Pelawan XIV, Pelawan XV, Pelawan XVI, Pelawan XVII, Pelawan XVIII, Pelawan XX adalah pembeli yang melakukan perbuatan hukum berupa jual beli terhadap tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Jawa Barat melalui produk Turut Terlawan VII dan Turut Terlawan VIII yaitu fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR);
5. Bahwa berdasarkan uraian dalam jawaban gugatan perlawanan ini, cukup beralasan karena didukung dengan alat bukti dan fakta yang kuat, kiranya Majelis Hakim Yang Mulia membatalkan Penetapan Sita eksekusi *a quo*.

PRIMAIR :

Halaman 283 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Para Pelawan untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Penetapan Sita Eksekusi nomor 14/Pen.Pdt/Sita.Eks/2018/PN.Dpk.

SUBSIDAIR

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, **Turut Terlawan VII dan Turut Terlawan VIII** mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas Jawaban yang diajukan oleh Terlawan I, Terlawan II, Terlawan III, Terlawan IV. Turut Terlawan I, Turut Terlawan III, Turut Terlawan IV, Turut Terlawan VI, Turut Terlawan VII dan Turut Terlawan VIII, Kuasa Para Pelawan telah mengajukan Replik pada persidangan tanggal 14 Nopember 2019, sebagaimana terlampir dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa atas Replik Para Pelawan tersebut, Terlawan I, Terlawan II, Terlawan III, Terlawan IV telah mengajukan Duplik pada persidangan tanggal 14 Nopember 2019 (sebagaimana terlampir dalam berita acara persidangan), Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II melalui Kuasanya telah mengajukan Duplik pada persidangan tanggal 5 Desember 2019, dan Turut Terlawan VI juga telah mengajukan Duplik pada persidangan tanggal 5 Desember 2019, sebagaimana terlampir dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil Perlawanannya, Kuasa Para Pelawan telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotocopy dari fotocopy Penetapan Nomor : 14/Pen.Pdt/Sita.Eks/2018/PN.Dpk Jo. Nomor : 99/Pdt.G/2016/PN Dpk, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tandabukti P-1;
2. Fotocopy dari fotocopy Berita Acara Pelaksanaan Sita Eksekusi Nomor : 14/Pen.Pdt/Sita.Eks/2018/PN Dpk Jo Nomor : 99/Pdt.G/2016/PN Dpk, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda..... bukti P-2;
3. Fotocopy dari fotocopy Salinan Putusan Perkara Nomor : 99/Pdt.G/2016/PN Dpk, yang telah diberi materai yang cukup,

Halaman 284 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



selanjutnya diberi
tanda.....bukti

P-3;

4. Fotocopy dari fotocopy Akta Jual beli No. 104/2019, yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Hanariah, S.H., Mkn., yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tandabukti

P.I-1;

5. Fotocopy dari fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 16748 atas nama Nyonya Rizky Amelia, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda..... bukti

P.I-2;

6. Fotocopy dari fotocopy Perjanjian Kredit dengan No. Aplikasi 0001420150820000001, tanggal 4 September 2015, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda..... bukti

P.I-3;

7. Fotocopy sesuai asli Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor : 035/DTM/III/2015, antara PT. Duta Tunas Mandiri, sebagai Pihak Pertama dengan Ratna Juwita sebagai Pihak kedua, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tandabukti P.II-1;

8. Fotocopy sesuai asli Kwitansi pembayaran No. KW/17/III/0000013 yang dikeluarkan oleh PT. Duta Tunas Mandiri, atas penerimaan uang/dana dari Ratna Juwita sejumlah uang Rp. 1.308.921.000,00 (satu milyar tiga ratus delapan juta sembilan ratus dua puluh satu ribu rupiah), yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda..... bukti P.II-2;

9. Fotocopy sesuai asli Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor : 010/DTM/X/2014, antara PT. Duta Tunas Mandiri, sebagai Pihak Pertama dengan Siti Rahayu sebagai Pihak kedua, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tandabukti P.III-1;

10. Fotocopy sesuai asli Kwitansi Bukti Setoran yang dikeluarkan oleh PT. Duta Tunas Mandiri, tanggal 19 Februari 2018, No. Kwitansi : 0717/DTM/2018, sejumlah uang Rp. 84.648.000,00 (delapan puluh empat juta enam ratus empat puluh delapan ribu rupiah), yang telah

Halaman 285 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda..... bukti P.III-2;

11. Fotocopy sesuai asli Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor : 040/DTM/IV/2015, antara PT. Duta Tunas Mandiri, sebagai Pihak Pertama dengan Lukman Prihandika sebagai Pihak kedua, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tandabukti P.IV-1;

12. Fotocopy sesuai asli Kwitansi pembayaran No. KW/16/VIII/0000007 yang dikeluarkan oleh PT. Duta Tunas Mandiri, atas penerimaan uang/dana dari Lukman Prihandika sejumlah uang Rp. 865.000.000,00 (delapan ratus enam puluh lima juta rupiah), yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda..... bukti P.II-2;

13. Fotocopy dari fotocopy Salinan Akta Pengikatan Jual Beli No. 4 antara Pihak Pertama PT. Duta Tunas Mandiri dengan Pihak Kedua Ny. Fadhilla, dihadapan Notaris Siswadi, S.H., yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda..... bukti P.V-1;

14. Fotocopy sesuai asli Akad Pembiayaan KPR BTN Platinum IB antara PT. Bank Tabungan Negara (persero) Tbk dan Fadhilla No. 72002542, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tandabukti P.V-2;

15. Fotocopy sesuai asli Berita Acara Serah Terima No. 033-BA/DTM/RMH/X/2015, tanggal 10 Oktober 2015, antara Warlim Suherlin, Jabatan Staf Customer Service yang bertindak selaku Kuasa dari Zakariah sebagai Pihak Pertama dengan Fadhilla sebagai Pihak Kedua, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya doiberi tandabukti P.V-3;

16. Fotocopy sesuai asli Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor : 039/DTM/IV/2015, tanggal 15 April 2015, antara PT. Duta Tunas Mandiri, sebagai Pihak Pertama dengan Herman Tjkradiwira sebagai Pihak kedua, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda.....bukti P.VI-1;

Halaman 286 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17. Fotocopy sesuai asli Kwitansi pembayaran No. KW/17/VII/0000015 yang dikeluarkan oleh PT. Duta Tunas Mandiri, atas penerimaan uang/dana dari Hermawan Tjakradiwiria sejumlah uang Rp. 696.698.250,00 (enam ratus sembilan puluh enam juta enam ratus Sembilan puluh delapan ribu dua ratus lima puluh rupiah), yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda..... bukti P.VI-2;
18. Fotocopy sesuai asli Berita Acara Serah Terima No. 022/DTM/RMH/VI/2015, tanggal 27 Juni 2015, antara Warlim Suherlin, Jabatan Staf Customer Service yang bertindak selaku Kuasa dari Zakariah sebagai Pihak Pertama dengan Herman Tjakradiwiria sebagai Pihak Kedua, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda bukti P.VI-3;
19. Fotocoy sesuai asli Salinan Akta Jual Beli Nomor 77/2018 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Hanariah, S.H., Mkn, antara Tuan Zakariah sebagai Pihak Pertama dengan Tuan Gughi Gumilar sebagai Pihak Kedua , yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda..... bukti P.VII-1;
20. Fotocopy sesuai asli Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dengan Tn/Ny/Nn. Gughi Gumielar Nomor : 0001420180208000002, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda..... bukti P.VII-2;
21. Fotocopy sesuai asli Berita Acara Serah Terima No. 068-BA/DTM/RMH/II/2018, tanggal 26 Februari 2018, antara Warlim Suherlin, Jabatan Staf Customer Service yang bertindak selaku Kuasa dari Zakariah sebagai Pihak Pertama dengan Gughi Gumielar sebagai Pihak Kedua, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda..... bukti P.VII-3;
22. Fotocopy sesuai asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2019 atas nama wajib Pajak Gughi Gumielar atas Objek Pajak yang terletak Blok Raflesia No. 33 RT. 00 Rw.00 Tugu Cimanggis Kota Depok, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi

Halaman 287 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk

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)



tanda..... bukti P.VII-4;

23. Fotocopy dari fotocopy Salinan Pengikatan Jual Beli No. 16 tanggal 25 Nopember 2015, antara PT. Duta Tunas Mandiri sebagai Pihak Pertama dengan Tn. Abi Dwi Pramono sebagai Pihak Kedua yang dibuat dihadapan Notaris Siswadji, S.H., yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda..... bukti P.VIII-1;

24. Fotocopy sesuai asli Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dengan Abi Dwi Pramono Nomor : 0001420151116000004, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda..... bukti P.VIII-2;

25. Fotocopy dari fotocopy Salinan Pengikatan Jual Beli No. 13 tanggal 22 September 2015, antara PT. Duta Tunas Mandiri sebagai Pihak Pertama dengan Tn. Iman Sulaiman sebagai Pihak Kedua yang dibuat dihadapan Notaris Siswadji, S.H., yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda..... bukti P.IX-1;

26. Fotocopy sesuai asli Kwitansi pembayaran No. KW/16/V/0000006 yang dikeluarkan oleh PT. Duta Tunas Mandiri, atas penerimaan uang/dana dari Iman Sulaiman sejumlah uang Rp. 800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah) untuk pembayara lunas Unit Orhid No. 11, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda..... bukti P.IX-2;

27. Fotocoy sesuai asli Salinan Akta Jual Beli Nomor 450/2017 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Hanariah, S.H., Mkn. Antara Tuan Zakariah sebagai Pihak Pertama dengan Tuan Herrizal Febrian sebagai Pihak Kedua, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda..... bukti P.X-1;

28. Fotocopy sesuai asli Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dengan Herrizal Febrian Nomor : 0001420131118000001, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda..... bukti P.X-2;

Halaman 288 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



29. Fotocopy sesuai asli Berita Acara Serah Terima No. 003-BA/DTM/RMH/XI/2014, tanggal 29 Nopember 2014, antara Warlim Suherlin, Jabatan Staf Customer Service yang bertindak selaku Kuasa dari Zakariah sebagai Pihak Pertama dengan Herrizal Febrian sebagai Pihak Kedua, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda..... bukti P.X-3;
30. Fotocopy dari fotocopy Salinan Pengikatan Jual Beli No. 25 tanggal 18 September 2015, antara PT. Duta Tunas Mandiri sebagai Pihak Pertama dengan Tn. Iman Sulaiman sebagai Pihak Kedua yang dibuat dihadapan Notaris Siswadi, S.H., yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda..... bukti P.XI-1;
31. Fotocopy dari fotocopy Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dengan Dinda Fauzia Anindar Nomor : 0001420140426000011, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda..... bukti P.XI-2;
32. Fotocopy dari fotocopy Salinan Pengikatan Jual Beli No. 7 tanggal 24 Nopember 2015, antara PT. Duta Tunas Mandiri sebagai Pihak Pertama dengan Tn. Adam Radiman sebagai Pihak Kedua yang dibuat dihadapan Notaris Siswadi, S.H., yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda..... bukti P.XII-1;
33. Fotocoy dari fotocopy Salinan Akta Jual Beli Nomor /2016 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Hanariah, S.H., Mkn. Antara Tuan Zakariah sebagai Pihak Pertama dengan Tuan Adam Radiman sebagai Pihak Kedua, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda.....bukti P.XII-2;
34. Fotocopy dari fotocopy Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dengan Adam Radiman Nomor : 0001420140829000001, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda.....bukti P.XII-3;
35. Fotocopy dari fotocopy Salinan Pengikatan Jual Beli No. 12 tanggal 19 Juni 2015, antara PT. Duta Tunas Mandiri sebagai Pihak Pertama

Halaman 289 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



dengan Tn. Dino Ayudya Wibowo sebagai Pihak Kedua yang dibuat dihadapan Notaris Siswadi, S.H., yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda..... bukti P.XIII-1;

36. Fotocopy dari fotocopy Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dengan Dino Ayudya Wibowo Nomor : 0001420150408000004, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnyabukti P.XIII-2;

37. Fotocopy sesuai asli Berita Acara Serah Terima No. 05-BA/DTM/RMH/VIII/2015, tanggal 2 Agustus 2015, antara Warlim Suherlin, Jabatan Staf Customer Service yang bertindak selaku Kuasa dari Zakariah sebagai Pihak Pertama dengan Dino Ayudya Wibowo sebagai Pihak Kedua, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnyabukti P.XIII-3;

38. Fotocopy dari fotocopy Salinan Pengikatan Jual Beli No. 69 tanggal 29 Desember 2014, antara PT. Duta Tunas Mandiri sebagai Pihak Pertama dengan Tn. Ari Prasetyosebagai Pihak Kedua yang dibuat dihadapan Notaris Siswadi, S.H., yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnyabukti P.XIV-1;

39. Fotocoy dari fotocopy Salinan Akta Jual Beli Nomor /2017 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Hanariah, S.H., Mkn. Antara Tuan Zakariah sebagai Pihak Pertama dengan Tuan Ari Prasetyo sebagai Pihak Kedua, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnyabukti P.XIV-2;

40. Fotocopy dari fotocopy Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dengan Ari Prasetyo Nomor : 0001420114122200006, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnyabukti P.XIV-3;

41. Fotocopy sesuai asli Berita Acara Serah Terima No. 058-BA/DTM/RMH/VI/2016, tanggal 18 Agustus 2016, antara Warlim

Halaman 290 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



Suherlin, Jabatan Staf Customer Service yang bertindak selaku Kuasa dari Zakariah sebagai Pihak Pertama dengan Ari Prasetyo sebagai Pihak Kedua, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda.....bukti

P.XIV-4;

42. Fotocopy dari fotocopy Salinan Pengikatan Jual Beli No. 18 tanggal 26 Juni 2016, antara PT. Duta Tunas Mandiri sebagai Pihak Pertama dengan Tn. Ny. Yuanita Aristona sebagai Pihak Kedua yang dibuat dihadapan Notaris Siswadi, S.H., yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda.....bukti

P.XV-1;

43. Fotocopy dari fotocopy Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dengan Yuanita Aristona Nomor : 0001420150105000006, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda.....bukti P.XV-2;

44. Fotocopy dari fotocopy Salinan Pengikatan Jual Beli No. 24 tanggal 26 Juni 2016, antara PT. Duta Tunas Mandiri sebagai Pihak Pertama dengan Tn. Ny. Febri Reni Sri Wahyuni sebagai Pihak Kedua yang dibuat dihadapan Notaris Siswadi, S.H., yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda.....bukti P.XVI-1;

45. Fotocopy sesuai asli Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dengan Febri Reni Sri Wahyuni Nomor : 00014201506619000006, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda.....bukti P.XVI-2;

46. Fotocopy dari fotocopy Salinan Pengikatan Jual Beli No. 13 tanggal 27 Februari 2015, antara PT. Duta Tunas Mandiri sebagai Pihak Pertama dengan Tn. Arie Hangga Fitriansyah sebagai Pihak Kedua yang dibuat dihadapan Notaris Siswadi, S.H., yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda.....bukti P.XVII-1;

47. Fotocopy sesuai asli Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dengan Arie Hangga Fitriansyah Nomor

Halaman 291 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- : 0001420150218000021, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnyabukti P.XVII-2;
48. Fotocopy dari fotocopy Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 14 antara Tuan Zakariah sebagai Pihak Pertama dengan Finno Fuadi Saputro, sebagai Pihak Kedua yang dibuat dihadapan Notaris Nyonya Mega Shinta Tjahja Putri, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda.....bukti PXVIII-1;
49. Fotocopy sesuai asli Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dengan Finno Fuadi Saputro Nomor : 0001420150323000002, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnyabukti P.XVIII-2;
50. Fotocopy sesuai asli Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan No. 038/DTM/IV/2015, Nomor : 038/DTM/IV/2015, tanggal 13 April 2015, antara PT. Duta Tunas Mandiri sebagai Pihak Pertama dengan Dion Alismir Azwin sebagai pihak Kedua yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tandabukti PXIX-1;
51. Fotocopy sesuai asli Kwitansi Bukti Setoran No. 0060/DTM untuk pembayaran Booking Fee Raflesia / 24 Type 48/101 Perumahan Mahkota Cimanggis dari Dion Alismir Azwin yang diterima oleh PT. Duta Tunas Mandiri, tanggal 17 Juli 2014, sebesar Rp 5.000.000,00 (lima juta rupiah), yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda.....bukti PXIX-2;
52. Fotocopy sesuai asli Kwitansi Bukti Setoran No. 0114/DTM/14 tanggal 29 September 2014, untuk pembayaran DP I sebesar Rp. 48.500.000,00 (empat puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah) Perumahan Mahkota Cimanggis R. 24 Via Mandiri dari Dion Alismir Azwin, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda.....bukti PXIX-3;
53. Bukti transfer antar rekening dari Pelawan XIX kepada Turut Terlawan I tanggal 1 Februari 2015, yang telah diberi materai yang cukup,

Halaman 292 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



selanjutnya diberi
tanda..... bukti PXIX-4;

54. Fotocopy sesuai asli Kwitansi Bukti Setoran No. 0349/DTM/15 tanggal 15 Maret 2015, untuk pembayaran Cicilan DP 3 sebesar Rp. 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) Perumahan Mahkota Cimanggis R. 24 Via Mandiri dari Dion Alismir Azwin, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi
tanda..... bukti PXIX-5;

55. Fotocopy sesuai asli Kwitansi Bukti Setoran No. 0431/DTM/2015 tanggal 3 September 2015, untuk pembayaran Soft Cash ke-1 sebesar Rp. 13.108.750,00 (tiga belas juta seratus delapan ribu tujuh ratus lima puluh rupiah) Perumahan Mahkota Cimanggis R. 24 Via Mandiri dari Dion Alismir Azwin, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi
tanda..... bukti
PXIX-6;

56. Fotocopy sesuai asli Kwitansi Bukti Setoran No. 0432/DTM/2015 tanggal 3 September 2015, untuk pembayaran Soft Cash ke-2 sebesar Rp. 13.108.750,00 (tiga belas juta seratus delapan ribu tujuh ratus lima puluh rupiah) Perumahan Mahkota Cimanggis R. 24 Via Mandiri dari Dion Alismir Azwin, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi
tanda..... bukti
PXIX-7;

57. Fotocopy sesuai asli Kwitansi Bukti Setoran No. 0433/DTM/2015 tanggal 3 September 2015, untuk pembayaran Soft Cash ke-3 sebesar Rp. 13.108.750,00 (tiga belas juta seratus delapan ribu tujuh ratus lima puluh rupiah) Perumahan Mahkota Cimanggis R. 24 Via Mandiri dari Dion Alismir Azwin, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi
tanda..... bukti
PXIX-8;

58. Fotocopy sesuai asli Kwitansi Bukti Setoran No. 0434/DTM/2015 tanggal 3 September 2015, untuk pembayaran Soft Cash ke-4 sebesar Rp. 13.108.750,00 (tiga belas juta seratus delapan ribu tujuh ratus lima puluh rupiah) Perumahan Mahkota Cimanggis R. 24 Via Mandiri dari Dion Alismir Azwin, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi
tanda..... bukti
PXIX-9;

Halaman 293 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



59. Fotocopy sesuai asli Kwitansi Bukti Setoran No. 0444/DTM/2015 tanggal 11 September 2015, untuk pembayaran Soft Cash ke-5 sebesar Rp. 13.000.000,00 (tiga belas juta rupiah) Perumahan Mahkota Cimanggis R. 24 Via Mandiri dari Dion Alismir Azwin, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda..... bukti PXIX-10;
60. Fotocopy sesuai asli Kwitansi Bukti Setoran No. 0469/DTM/2015 tanggal 15 Oktober 2015, untuk pembayaran Soft Cash ke-6 sebesar Rp. 13.000.000,00 (tiga belas juta rupiah) Perumahan Mahkota Cimanggis R. 24 Via Mandiri dari Dion Alismir Azwin, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda..... bukti PXIX-11;
61. Fotocopy sesuai asli Kwitansi Bukti Setoran No. 0488/DTM/2015 tanggal 13 Nopember 2015, untuk pembayaran Soft Cash ke-6 sebesar Rp. 13.000.000,00 (tiga belas juta rupiah) Perumahan Mahkota Cimanggis R. 24 Via Mandiri dari Dion Alismir Azwin, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda..... bukti PXIX-12;
62. Fotocopy sesuai asli Kwitansi Bukti Setoran No. 0653/DTM/2015 tanggal 15 Desember 2015, untuk pembayaran Soft Cash ke-8 sebesar Rp. 13.000.000,00 (tiga belas juta rupiah) Perumahan Mahkota Cimanggis R. 24 Via Mandiri dari Dion Alismir Azwin, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda..... bukti PXIX-13;
63. Fotocopy sesuai asli Kwitansi Bukti Setoran No. 0577/DTM/2016 tanggal 15 Januari 2016, untuk pembayaran Soft Cash ke-9 sebesar Rp. 13.000.000,00 (tiga belas juta rupiah) Perumahan Mahkota Cimanggis R. 24 Via Mandiri dari Dion Alismir Azwin, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda..... bukti PXIX-14;
64. Fotocopy sesuai asli Kwitansi Bukti Setoran No. 0597/DTM/2016 tanggal 2 Maret 2016, untuk pembayaran Soft Cash ke-8 sebesar Rp. 13.108.750,00 (tiga belas juta seratus delapan ribu tujuh ratus lima puluh rupiah) Perumahan Mahkota Cimanggis R. 24 Via Mandiri dari Dion Alismir Azwin, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi

Halaman 294 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanda.....bukti PXIX-

15;

65. Fotocopy sesuai asli Kwitansi Bukti Setoran No. 0603/DTM/2016 tanggal 17 Maret 2016, untuk pembayaran Soft Cash ke-11 sebesar Rp. 13.108.750,00 (tiga belas juta seratus delapan ribu tujuh ratus lima puluh rupiah) Perumahan Mahkota Cimanggis R. 24 Via Mandiri dari Dion Alismir Azwin, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda.....bukti PXIX-

16;

66. Fotocopy sesuai asli Kwitansi Bukti Setoran No. 0615/DTM/2016 tanggal 13 April 2016, untuk pembayaran Soft Cash ke-12 sebesar Rp. 13.108.750,00 (tiga belas juta seratus delapan ribu tujuh ratus lima puluh rupiah) Perumahan Mahkota Cimanggis R. 24 Via Mandiri dari Dion Alismir Azwin, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda.....bukti PXIX-

17;

67. Fotocopy sesuai asli Kwitansi Bukti Setoran No. 0641/DTM/2016 tanggal 27 Juni 2016, untuk pembayaran angsuran perumahan unit Raflesia No. 24 sebesar Rp. 13.108.750,00 (tiga belas juta seratus delapan ribu tujuh ratus lima puluh rupiah) Perumahan Mahkota Cimanggis R. 24 Via Mandiri dari Dion Alismir Azwin, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda.....bukti PXIX-

18;

68. Fotocopy sesuai asli Kwitansi Bukti Setoran No. 0655/DTM/2016 tanggal 19 September 2016, untuk angsuran perumahan Mahkota Cimanggis sebesar Rp. 13.108.750,00 (tiga belas juta seratus delapan ribu tujuh ratus lima puluh rupiah) Perumahan Mahkota Cimanggis R. 24 Via Mandiri dari Dion Alismir Azwin, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda.....bukti PXIX-

19;

69. Fotocopy sesuai asli Kwitansi Bukti Setoran No. 0664/DTM/2016 tanggal 219 September 2016, untuk pembayaran angsuran perumaha Mahkota Cimanggis sebesar Rp. 13.108.750,00 (tiga belas juta seratus delapan ribu tujuh ratus lima puluh rupiah) Perumahan Mahkota Cimanggis R. 24

Halaman 295 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk

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)



Via Mandiri dari Dion Alismir Azwin, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda.....bukti PXIX-20;

70. Fotocopy sesuai asli Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dengan Hernawan Rihadi Nomor : 0001420150525000007, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda.....bukti P.XX-1;

71. Fotocopy sesuai asli Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan No. 041/DTM/IV/2015, tanggal 27 April 2015, antara PT. Duta Tunas Mandiri sebagai Pihak Pertama dengan ShantyR.S.B Hutauruk sebagai pihak Kedua yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda.....bukti PXXI-1;

72. Fotocopy sesuai asli Berita Acara Serah Terima No. 016-BA/DTM/RMH/VI/2016, tanggal 5 Juni 2016, antara Warlim Suherlin, Jabatan Staf Customer Service yang bertindak selaku Kuasa dari Zakariah sebagai Pihak Pertama dengan Shanty R.S.B. Hutauruk sebagai Pihak Kedua, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda.....bukti P.XXI-2;

73. Fotocopy sesuai asli Kwitansi Bukti Setoran No. 0313/DTM/2016, untuk Booking Fee Rumah Blok Orchid No. 5 Perumahan Mahkota Cimanggis sebesar Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah), yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda.....bukti PXIX-3;

74. Fotocopy sesuai asli Kwitansi Bukti Setoran No. 0390/DTM/2015 tanggal 27 April 2015 yang dikeluarkan PT. Duta Tunas Mandiri, untuk pembayaran uang muka lunas sebesar Rp. 320.000.000,00 (tiga ratus dua puluh juta rupiah) perumahan Mahkota Cimanggis Orchid No. 5 Via Setor Tunai ke BCA dari Shanty R.S.B. Hutauruk, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda.....bukti PXXI-4;

75. Fotocopy sesuai asli Kwitansi Bukti Setoran No. 0544/DTM/2015 tanggal 27 Juli 2015 yang dikeluarkan PT. Duta Tunas Mandiri, untuk

Halaman 296 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



pembayaran soft cash ke-1 dan soft cash ke-2 sebesar Rp. 190.000.000,00 (seratus sembilan puluh juta rupiah) perumahan Mahkota Cimanggis Orchid No. 5 Via Setor Tunai ke BCA dari Shanty R.S.B. Hutaeruk, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda.....bukti PXXI-5;

76. Fotocopy sesuai asli Kwitansi Bukti Setoran No. 0421/DTM/2015 tanggal 15 Agustus 2015 yang dikeluarkan PT. Duta Tunas Mandiri, untuk pembayaran soft cash ke-4 sebesar Rp. 95.000.000,00 (Sembilan puluh lima juta rupiah) perumahan Mahkota Cimanggis Orchid No. 5 Via Setor Tunai ke BCA dari Shanty R.S.B. Hutaeruk, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda.....bukti PXXI-6;

77. Fotocopy dari fotocopy Kutipan Akta Nikah antara Andre Prana dengan Anna Indah Sofiyon, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tandabukti PXXII-1;

78. Fotocopy sesuai asli Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan No. 008/DTM/V/2014, tanggal 21 Mei 2014, antara PT. Duta Tunas Mandiri sebagai Pihak Pertama dengan Andre Prana sebagai pihak Kedua yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda.....bukti PXXII-2;

79. Fotocopy sesuai asli Berita Acara Serah Terima No. 039-BA/DTM/RMH/XII/2015, tanggal 21 Desember 2015, antara Warlim Suherlin, Jabatan Staf Customer Service yang bertindak selaku Kuasa dari Zakariah sebagai Pihak Pertama dengan Andre Prana sebagai Pihak Kedua, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda.....bukti P.XXII-3;

80. Fotocopy sesuai asli Kwitansi Bukti Setoran No. 0505/DTM/2015 tanggal 13 Mei 2015 yang dikeluarkan PT. Duta Tunas Mandiri, untuk pembayaran cicilan soft cash ke-17 (lunas) sebesar Rp. 14.000.000,00 (empat belas juta rupiah) perumahan Mahkota Cimanggis Orchid No. 5 Via Setor Tunai ke BCA dari Shanty R.S.B. Hutaeruk, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda.....bukti P.XXII-4;

Halaman 297 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



81. Fotocopy sesuai asli Brosur Pemasaran Perumahan Mahkota Cimanggis dari PT. Duta Tunas Mandiri (Turut Terlawan I), yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tandabukti PT-1;

Menimbang, bahwa selain mengajukan alat bukti surat, Para Pelawan juga telah menghadirkan saksi-saksi ke persidangan untuk membuktikan dalil Perlawanannya, yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah yaitu sebagai berikut :

1. Saksi Arief Wiji Saksono, dibawah sumoah, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi dihadapkan dalam persidangan ini untuk memberikan keterangan mengenai tanah yang menjadi objek sengketa yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis yang terletak di Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok;
- Bahwa saksi adalah warga yang tinggal di Perumahan Mahkota Cimanggis, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok;
- Bahwa saksi membeli rumah di Perumahan Mahkota Cimanggis, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok tersebut dengan cara membeli dengan fasilitas KPR dari Bank BTN, yang saksi yakini pihak Bank melakukan pemeriksaan atas legalitas tanah dan bangunan yang dibeli;
- Bahwa saksi membeli Perumahan Mahkota Cimanggis tersebut yang akad KPR dilakukan pada tanggal 25 Juni 2014;
- Bahwa Developer Perumahan Mahkota Cimanggis tersebut adalah PT.Duta Tunas Mandiri;
- Bahwa waktu transaksi jual beli tanah tersebut tidak ada kendala;
- Bahwa transaksi jual beli dilakukan dihadapan Notaris/PPAT antara saksi dengan Developer PT.Duta Tunas Mandiri dihadapan Notaris/PPAT Hanariah, SH,M.Kn;
- Bahwa tanah tersebut sudah bersertifikat;
- Bahwa pada waktu transaksi jual beli, saksi tidak melihat sertifikatnya;
- Bahwa proses balik nama sertifikatnya dilakukan pada tanggal 4 Agustus 2016, dan tidak ada keberatan dari pihak lain;
- Bahwa saksi tahu sehubungan adanya peletakan sita dari Pengadilan Negeri Depok dari wa grup warga Perumahann yang memberitahu

Halaman 298 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



bahwa ada beberapa rumah di Perumahan Mahkota Cimanggis yang akan disita;

- Bahwa rumah saksi tidak termasuk yang dilakukan peletakan sita;
- Bahwa setahu saksi semua para pelawan yang rumahnya akan disita di perumahan Mahkota Cimanggis bertempat tinggal di perumahan tersebut;
- Bahwa setahu saksi para Pelawan memiliki rumah di Perumahan Mahkota Cimanggis dengan cara membeli Baik secara cash maupun KPR;
- Bahwa rumah-rumah di Perumahan Mahkota Cimanggis saat ini sudah 100 (seratus) persen dihuni;
- Bahwa saksi tidak mengetahui alasan dilakukan sita atas rumah-rumah di Perumahan Mahkota Cimanggis tersebut dikarenakan saksi juga menjadi saksi dalam perkara sebelumnya, dimana yang saksi ketahui pokok permasalahannya adalah masalah PPN (Pajak Pertambahan Nilai);
- Bahwa pada saat saksi di booking fee rumah di Perumahan Mahkota Cimanggis tersebut pada tahun 2013, sudah ada beberapa bangunan rumah, dan sekarang sudah ada sebanyak 77 rumah;
- Bahwa saksi tahu bagaimana proses balik nama dilakukan karena saksi hanya berhubungan dengan PT.Duta Tunas Mandiri selaku Developernya untuk tandatangan akta jual beli dihadapan Notaris/PPAT;

2. Saksi Dony Soelistiyono, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi dihadapkan dalam persidangan ini untuk memberikan keterangan mengenai tanah yang menjadi objek sengketa yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis yang terletak di Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok;
- Bahwa saksi adalah warga yang sekarang tinggal di Perumahan Mahkota Cimanggis, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, yang saksi tempati sejak bulan Februari 2017, namun saksi masih ber KTP Kota Yogyakarta;
- Bahwa saksi membeli rumah di Perumahan Mahkota Cimanggis, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok tersebut dengan

Halaman 299 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



cara membeli dari Developer PT. Duta Tumas mandiri dengan fasilitas pinjaman dari Perusahaan saya bekerja yaitu Pertama Tbk;

- Bahwa saksi membeli rumah di Perumahan Mahkota Cimanggis tersebut pada tahun 2014;
- Bahwa saksi mengetahui Pengembang/Developer Perumahan Mahkota Cimanggis tersebut adalah Developer Perumahan Mahkota Cimanggis tersebut adalah PT.Duta Tunas Mandiri;
- Bahwa pada saat transaksi tanah dan bangunan legalitasnya sudah dicek oleh Notaris/PPAT yang ditunjuk Developer dan dari Notaris/PPAT dari pihak perusahaan saksi bekerja;
- Bahwa pada waktu transaksi jual beli, saksi tidak melihat sertifikatnya;
- Bahwa proses balik nama sertifikatnya dilakukan pada tahun 2015 dan tidak ada pihak yang keberatan;
- Bahwa saksi mengetahui adanya peletakan sita dari Pengadilan Negeri Depok dari WA Grup warga perumahan yang memberitahu bahwa ada beberapa rumah di Perumahan Mahkota Cimanggis yang akan disita;
- Bahwa rumah saksi tidak termasuk yang dilakukan peletakan sita;
- Bahwa setahu saksi semua para pelawan yang rumahnya akan disita di perumahan Mahkota Cimanggis bertempat tinggal di perumahan tersebut;
- Bahwa setahu saksi para Pelawan memiliki rumah di Perumahan Mahkota Cimanggis dengan cara membeli, baik secara cash maupun KPR;
- Bahwa sewaktu saksi melakukan jual beli tanah/rumah di Perumahan Mahkota Cimanggis tersebut tidak ada permasalahan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui Perumahan Nuansa Tugu Residence;
- Bahwa pada waktu balik nama Saksi ada melihat fotocopy Sertifikatnya dan nama Pemegang hak sertifikat pada waktu saksi lihat atas nama Terlawan I;
- Bahwa saksi tidak tahu bagaimana proses balik nama dilakukan, karena saksi hanya berhubungan dengan PT.Duta Tunas Mandiri selaku Developernya untuk tandatangan akta jual beli dihadapan Notaris/PPAT;

3. Saksi Deni Rahayu, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

Halaman 300 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi dihadapkan dalam persidangan ini untuk memberikan keterangan mengenai tanah yang menjadi objek sengketa yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis yang terletak di Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok;
- Bahwa saksi adalah mantan Ketua RT 12/RW.03, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, yang menjadi objek sengketa;
- Bahwa saksi menjadi ketua RT 012/RW.03, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, sejak tahun 2016 sampai dengan tahun 2019;
- Bahwa ada dua Perumahan yang masuk wilayah RT 012/RW.03, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok tersebut, yaitu Perumahan Nuansa Permai dan Perumahan Mahkota Cimanggis;
- Bahwa saksi tidak mengetahui keberadaan Perumahan Nuansa Tugu Residence di wilayah RT 12/RW.03, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok tersebut, karena setahu saksi yang ada di wilayah RT 12/RW.03, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok adalah Perumahan Nuansa Permai dan Perumahan Mahkota Cimanggis;
- Bahwa saksi baru mengetahui dari pihak keamanan Perumahan adanya Penetapan Eksekusi Ketua Pengadilan Depok Nomor:14/Pen.Pdt/Sita.Eks/2018/PN.Dpk Jo.No.99/Pdt.G/2016/PN.Dpk, tertanggal 17 Mei 2019 atas Perumahan Mahkota Cimanggis yang terletak di Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok tersebut;
- Bahwa setahu saksi ada beberapa rumah yang diletakkan sita atas Perumahan Mahkota Cimanggis tersebut;
- Bahwa setahu saksi ada sekitar 77 (tujuh puluh tujuh) rumah yang berada di Perumahan Mahkota Cimanggis tersebut;
- Bahwa setahu saksi. Pengembang/Developer Perumahan Mahkota Cimanggis adalah PT. Duta Tunas Mandiri, namun saksi lupa Pengembang/Developer dari Perumahan Nuansa Permai;
- Bahwa saksi pernah mendengar adanya permasalahan antara Pengembang/Developer Perumahan Mahkota Cimanggis yang baru dengan Pengembang/Developer Perumahan Mahkota Cimanggis yang lama;

Halaman 301 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi mengetahui adanya permasalahan antara Pengembang/Developer Perumahan Mahkota Cimanggis yang baru dengan Pengembang/Developer Perumahan Mahkota Cimanggis yang lama ketika adanya pertemuan dalam rangka serah terima jabatan RT, dimana adanya kehadiran dari Developer PT. Duta Tunas Mandiri yang merupakan Developer Perumahan Mahkota Cimanggis;
- Bahwa setahu saksi, Para Pelawan mendapatkan rumah di Perumahan Mahkota Cimanggis dengan cara membeli karena pada waktu Para Pelawan datang ke Perumahan, oleh Pihak keamanan setempat diminta untuk mengisi formulir membeli atau menyewa rumahnya;
- Bahwa setahu saksi Para Pelawan yang menempati rumah di Perumahan Mahkota Cimanggis tersebut, rata-rata memegang KTP di wilayah tersebut;
- Bahwa adapun KTP yang diterbitkan oleh pihak Kelurahan Tugu adalah menyebutkan Perumahan Nuansa Permai dan Perumahan Mahkota Cimanggis;

4. Saksi Rully Kurniawan, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi dihadapkan dalam persidangan ini untuk memberikan keterangan mengenai tanah yang menjadi objek sengketa yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis yang terletak di Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok;
- Bahwa saksi adalah warga sekaligus koordinator keamanan perumahan yang tinggal di Perumahan Mahkota Cimanggis, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok sejak tahun 2016, namun saksi masih memegang KTP Jakarta Timur;
- Bahwa saksi membeli rumah di Perumahan Mahkota Cimanggis, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok tersebut dengan cara membeli dengan fasilitas KPR dari Bank BTN melalui Developer pada tahun 2005;
- Bahwa Developer Perumahan Mahkota Cimanggis tersebut adalah PT.Duta Tunas Mandiri;
- Bahwa Transaksi pembelian rumah yang saksi beli dilakukan dihadapan Notaris/PPAT dan pengurusan sertifikat juga melalui Notaris/PPAT;
- Bahwa setelah saksi sudah melunasi KPR dari BTN, kemudian sertifikat tanahnya sudah dibalik nama ke atas nama saksi;

Halaman 302 dari 349 Putusan Perdata Perlindungan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk

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 waktu balik nama sertifikat, katanya ada kendala, tetapi bagi saksi yang penting sudah melunasinya;
- Bahwa tidak ada keberatan dari Terlawan I pada waktu balik nama sertifikat;
- Bahwa saksi tidak mengetahui adanya perumahan Nuansa Tugu Residende di wilayah saksi tinggal, karena setahu saksi yang ada di wilayah RT 12/RW.03, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok adalah Perumahan Nuansa Permai dan Perumahan Mahkota Cimanggis;
- Bahwa setahu saya adanya permasalahan antara developer Perumahan Mahkota Cimanggis yang baru dengan Terlawan I dan saksi mengetahuinya setelah saksi tinggal di Perumahan Mahkota Cimanggis;
- Bahwa adanya penyerahan oleh Developer setelah saksi melunasi pembayarannya;
- Bahwa saksi melakukan pelunasan pembayaran atas rumah yang saksi tempati tersebut pada tanggal 3 Januari 2020 setelah peletakan sita dilakukan;
- Bahwa setahu saksi, Sertifikat induk perumahan Perumahan Mahkota Cimanggis yang saksi tempati atas nama Terlawan I;

5. Saksi Andri Kurniawan Wicaksono, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi dihadapkan dalam persidangan ini untuk memberikan keterangan mengenai tanah yang menjadi objek sengketa yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis yang terletak di Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok;
- Bahwa saksi adalah warga yang bertempat tinggal di Perumahan Mahkota Cimanggis, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok;
- Bahwa saksi membeli rumah di Perumahan Mahkota Cimanggis, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok tersebut dengan cara membeli dengan fasilitas KPR dari Bank BTN melalui Developer;
- Bahwa Developer Perumahan Mahkota Cimanggis tersebut adalah PT.Duta Tunas Mandiri;

Halaman 303 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk

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 ketika saksi membeli rumah di Perumahan Mahkota Cimanggis tersebut tidak ada yang keberatan atau ada permasalahan antara Developer dengan pihak lain;
- Bahwa Sertifikat rumah saksi saat ini sudah dibalik nama;
- Bahwa sebelumnya sertifikat tersebut atas nama Terlawan I;
- Bahwa saksi mengetahui adanya peletakan sita dari Pengadilan Negeri Depok dari WA Grup warga perumahan yang memberitahu bahwa ada beberapa rumah di Perumahan Mahkota Cimanggis yang akan disita;
- Bahwa saksi tidak mengetahui ada perumahan Nuansa TUGU Residence, karena setahu saksi yang ada adalah Perumahan Nuansa Permai dan Perumahan Mahkota Cimanggis;
- Bahwa saksi mengetahui adanya permasalahan sehubungan perkara ini adalah adanya permasalahan antara developer Perumahan Mahkota Cimanggis yang baru dengan Terlawan I yang saksi ketahui setelah saksi tinggal di Perumahan Mahkota Cimanggis;

6. Ahli Dr.F.X. Arsin Lukman, S.H., pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa persyaratan jual beli tanah dan bangunan ada subjeknya, tanahnya, sedangkan prosedurnya, subjek ada KTP, KK, dan ada bukti tanahnya berupa Sertifikatnya, dan terkait perpajakan, dan jual beli harus terang dan tunai. Terang maksudnya dihadapan pejabat yang berwenang untuk itu, sedangkan tunai itu maksudnya dilakukan pembayaran dari pembeli kepada penjual;
- Bahwa Transaksi jual beli tanah, pihak penjual biasa langsung antara penjual dengan pembeli, bisa adanya persetujuan istri atau suaminya atau apabila ada kuasa untuk mewakili Penjual, namun kuasanya harus otentik;
- Bahwa Pajak bukan merupakan prasyarat Jual Beli, tetapi pajak merupakan bukti administratif, apabila tidak ada pajak, risikonya kepada PPAT nya;
- Bahwa adapun transaksi jual beli tanah menggunakan fasilitas pembiayaan seperti KPR dari Bank, disebut hubungan segitiga, yaitu Penjual, Pembeli dan Bank. Penjual menjual kepada pembeli, pembeli membayar sebagian harganya dan harga sisanya dibayarkan oleh bank kepada penjual, diikat dengan HT (Hak Tanggungan);

Halaman 304 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa jika transaksi jual beli sudah dibayar oleh Bank kepada penjual, tetapi pembeli masih mengangsur kepada bank. Pelunasan dari pembeli kepada penjual sudah terjadi, pointnya adalah haknya sudah beralih antara penjual kepada pembeli, sudah dilakukan pembayaran oleh pembeli kepada penjual, cuman yg membayar tadi sebagian pembeli, sebagian pihak bank, selanjutnya posisi pembeli ini membayar secara berangsur kepada bank. Jadi sudah terjadi peralihan haknya antara penjual kepada pembeli;
- Bahwa apabila sudah dilakukan pembayaran atau pelunasan dengan skema fasilitas KPR, transaksi jual beli tetap sah, karena Pajak bukan merupakan prasyarat Jual Beli, tetapi pajak merupakan bukti administratif, apabila tidak ada pajak, risikonya akan kepada PPAT nya, mungkin kedua belah pihak membuat suatu dokumen PJB (Pengikatan Jual Beli) itu untuk mengikat kedua belah pihak, bisa pembayarannya bertahap atau lunas, jika sudah lunas, ada kuasa didalamnya bilamana sewaktu-waktu diperlukan si pembeli dapat bertindak sebagai kuasa dari penjual dan bertindak sebagai diri sendiri sebagai pembeli;
- Bahwa PJB tanah dan bangunan beralih karena pembayaran lunas, adanya kuasa, pajak, yang harus dipenuhi dalam AJB. Didalam Surat Edaran MA No 4 Tahun 2016 menyatakan bahwa PJB merupakan salah satu bukti peralihan hak terkait dengan tanah dan bangunan;
- Bahwa dalam hal sudah dilakukan pelunasan kepada Developer, namun masih dilakukan angsuran oleh pembeli kepada bank, walaupun kredit belum lunas, kalau dalam hal KPR posisinya itu adalah kepemilikan itu dialihkan dari penjual kepada pembeli, kemudian bank membayar sisanya, kemudian dengan itu diikat dengan HT, jadi sudah beralih antara pembeli dengan penjual, sehingga pembeli mengangsur kepada bank, seharusnya sertifikat sudah ditangan bank, kemudian apabila sudah dilunasi, maka Bank menyerahkan sertifikatnya kepada pembeli;
- Bahwa Dalam PJB harus mencantumkan letak tanah, jika sudah sertifikat menyebutkan nomor sertifikat, dan NIB;
- Bahwa atas Sertifikat induk yang sudah dipecah, kemudian sebagian Sertifikat pecahan tersebut sudah dijual kepada pihak lain, maka

Halaman 305 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk

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)



seharusnya sertifikat induk tersebut sudah ditarik ke BPN, jadi yang berlaku adalah sertifikat pecahannya;

- Bahwa yang menanggung pajaknya adalah Pihak Penjual menanggung pajak penghasilan (PPh), sedangkan pembeli menanggung BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan);
- Bahwa jika jual beli tanahnya ada PPn, maka yang menjadi pihak penjual (Developernya) adalah PT;
- Bahwa yang dimaksud dengan pembeli yang beritikad baik pada intinya adalah dia posisinya dijamin mengenai tanah yang dibeli adalah tanah yang tidak dalam sengketa, makanya ada klausul pernyataan dari penjual di AJB tanah ini tidak dalam sengketa tidak diletakkan sita jaminan dan lain-lain;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya, Terlawan I, Terlawan II, Terlawan III dan Terlawan IV telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotocopy sesuai asli Tanda Terima Sertifikat Hak Milik (Asli) dan Sertifikat Hak Tanggungan (Asli) Nuansa Tugu Residence, tanggal 31 Juli 2012, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda..... bukti T-01;
 2. Fotocopy hasil scan Surat dari Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk yang ditujukan kepada Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Depok perihal Permohonan Pelepasan Hak/Roya, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda..... bukti T-02;
 3. Fotocopy dari fotocopy Sertifikat Hak Tanggungan No. 239/2011 atas nama Pemegang Hak tanggungan PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda..... bukti T-03;
 4. Fotocopy dari fotocopy Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 177/2010 tanggal 26 Nopember 2010, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tandabukti T-04;
 5. Fotocopy sesuai asli Sertifikat Hak Mlik Nomor 15969 atas nama Pemegang Hak Slamet Riyadi, M.M., yang telah diberi materai yang
- Halaman 306 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



cukup, selanjutnya diberi tanda..... bukti T-05;

6. Fotocopy dari fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 16748 atas nama Pemegang Hak Drs. H. Bambang Slamet Riyadi, S.H., yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda..... bukti T-06;

7. Fotocopy dari fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 16752 atas nama Pemegang Hak Drs. H. Bambang Slamet Riyadi, S.H., yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda..... bukti T-07;

8. Fotocopy dari fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 16759 atas nama Pemegang Hak Drs. H. Bambang Slamet Riyadi, S.H., yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda..... bukti T-08;

9. Fotocopy dari fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 16761 atas nama Pemegang Hak Drs. H. Bambang Slamet Riyadi, S.H., yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda..... bukti T-09;

10. Fotocopy dari fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 16766 atas nama Pemegang Hak Drs. H. Bambang Slamet Riyadi, S.H., yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda..... bukti T-10;

11. Fotocopy dari fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 16768 atas nama Pemegang Hak Drs. H. Bambang Slamet Riyadi, S.H., yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda..... bukti T-11;

12. Fotocopy dari fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 16774 atas nama Pemegang Hak Drs. H. Bambang Slamet Riyadi, S.H., yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda..... bukti T-12;

13. Fotocopy dari fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 16753 atas nama Pemegang Hak Drs. H. Bambang Slamet Riyadi, S.H., yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda..... bukti T-13;

14. Fotocopy dari fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 15968 atas nama Pemegang Hak Dudit Dharmawan, M. Arief Rachman, Setiawan, yang

Halaman 307 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



- telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda.....bukti T-14;
15. Fotocopy dari fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 16700 atas nama Pemegang Hak Dudit Dharmawan, M. Arief Rachman, Setiawan, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda.....bukti T-15;
16. Fotocopy dari fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 16702 atas nama Pemegang Hak Dudit Dharmawan, M. Arief Rachman, Setiawan, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda.....bukti T-16;
17. Fotocopy dari fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 16717 atas nama Pemegang Hak Dudit Dharmawan, M. Arief Rachman, Setiawan, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda.....bukti T-17;
18. Fotocopy dari fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 16719 atas nama Pemegang Hak Dudit Dharmawan, M. Arief Rachman, Setiawan, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda.....bukti T-18;
19. Fotocopy dari fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 16723 atas nama Pemegang Hak Dudit Dharmawan, M. Arief Rachman, Setiawan, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda.....bukti T-19;
20. Fotocopy dari fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 16724 atas nama Pemegang Hak Dudit Dharmawan, M. Arief Rachman, Setiawan, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda.....bukti T-20;
21. Fotocopy dari fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 16734 atas nama Pemegang Hak Dudit Dharmawan, M. Arief Rachman, Setiawan, yang telah diberi materai yang cukup, yang dibebani Hak Tanggungan Nomor 8434/2010 selanjutnya diberi tanda.....bukti T-21;
22. Fotocopy dari fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 16736 atas nama Pemegang Hak Dudit Dharmawan, M. Arief Rachman, Setiawan, yang telah diberi materai yang cukup yang dibebani Hak Tanggungan Nomor 8434/2010, selanjutnya diberi tanda.....bukti T-22;

Halaman 308 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

23. Fotocopy dari fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 16738 atas nama Pemegang Hak Dudit Dharmawan, M. Arief Rachman, Setiawan, yang telah diberi materai yang cukup yang dibebani Hak Tanggungan Nomor 8434/2010, selanjutnya diberi tanda.....bukti T-23;
24. Fotocopy dari fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 16740 atas nama Pemegang Hak Dudit Dharmawan, M. Arief Rachman, Setiawan, yang telah diberi materai yang cukup yang dibebani Hak Tanggungan Nomor 8434/2010, selanjutnya diberi tanda.....bukti T-24;
25. Fotocopy dari fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 16741 atas nama Pemegang Hak Dudit Dharmawan, M. Arief Rachman, Setiawan, yang telah diberi materai yang cukup yang dibebani Hak Tanggungan Nomor 8434/2010, selanjutnya diberi tanda.....bukti T-25;
26. Fotocopy dari fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 16742 atas nama Pemegang Hak Dudit Dharmawan, M. Arief Rachman, Setiawan, yang telah diberi materai yang cukup yang dibebani Hak Tanggungan Nomor 8434/2010, selanjutnya diberi tanda.....bukti T-26;
27. Fotocopy dari fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 16696 atas nama Pemegang Hak Dudit Dharmawan, M. Arief Rachman, Setiawan, yang telah diberi materai yang cukup yang dibebani Hak Tanggungan Nomor 8434/2010, selanjutnya diberi tanda.....bukti T-27;
28. Fotocopy dari fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 16722 atas nama Pemegang Hak Dudit Dharmawan, M. Arief Rachman, Setiawan, yang telah diberi materai yang cukup yang dibebani Hak Tanggungan Nomor 8434/2010, selanjutnya diberi tanda.....bukti T-28;
29. Fotocopy sesuai asli Surat Izin dari Walikota Depok No. 539.2/297/IPR/BPPT/2011 tentang Izin Pemanfaatan Ruang tanggal 18 Maret 2011, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda.....bukti T-29;

Halaman 309 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk

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)



30. Fotocopy dari fotocopy Peta Orientasi, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda..... bukti T-30;
31. Fotocopy dari fotocopy Surat Izin Nomor : 648.12/891/Per/IMB/BPPT/2011 tentang Izin Mendirikan Bangunan, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda.....bukti T-31;
32. Fotocopy sesuai asli Surat dari Walikota Depok tanggal 30 Desember 2011, perihal persetujuan Penilaian Dokumen UKL-UPL Perumahan Nuansa Tugu Residence (PT. Trigonmitra Anugrah), yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tandabukti T-32;
33. Fotocopy sesuai asli Surat dari Pemerintah Kota Depok dari Dinas Bina Marga Dan Sumber Daya Air tanggal 11 April 2011, perihal petunjuk teknis Peil Banjir Pada REncana Pembangunan Perumahan Nuansa Tugu Residence di Jl. Menpor No. 45 Akses UI Kelapa Dua RT. 04/03 Kel. Tugu Jati, Kec. Cimanggis Kota Depok, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tandabukti T-33;
34. Fotocopy dari fotocopy Surat Kuasa tanggal 17 Nopember 20178, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda..... bukti T-34;
35. Fotocopy sesuai asli Surat dari Dr. Drs. Bambang S. Riyadi, S.H., M.H., M.M., yang ditujukan kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Depok, perihal Permohonan Eksekusi Pelaksanaan Putusan Perkara Perdata No. 99/Pdt.G/2016/PN Dpk tertanggal 27 Desember 2016 yang telah berkekuatan hukum tetap, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tandabukti T-35;
36. Fotocopy sesuai salinan Penetapan No. 14/Pen.Pdt/Aamn,Eks/2018/PN Dpk Jo. Nomor 99/Pdt.G/2016/PN Dpk, 28 Juni 2018, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda..... bukti T-36;
37. Fotocopy Berita Acara Tewguran (Aanmaning) Nomor : 14/Pen.Pdt/Aanm.Eks/2018/PN Dpk Jo. No. 99/Pdt.G/2016/PN Dpk,

Halaman 310 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



tanggal 18 Juli 2018, yang telah diberi materai yang cukup,
selanjutnya diberi tanda..... bukti T-37;

38. Fotocopy sesuai salinan Penetapan Nomor : 14/Pen.Pdt/Sita Eks
/2018/PN Dpk Jo. No. 99/Pdt.G/2016/PN Dpk, tanggal 17 Mei 2019,
yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi
tanda..... bukti T-38;

39. Fotocopy sesuai asli Berita Acara Pelaksanaan Sita Eksekusi Nomor :
14/Pen.Pdt/Sita.Eks/2018/PN Dpk Jo PNomor 99/Pdt.G/2016/PN Dpk,
yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda bukti
T-39;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya, selain
mengajukan bukti surat tersebut diatas, selanjutnya Terlawan I, Terlawan II,
Terlawan III dan Terlawan IV telah mengajukan Ahli ke persidangan, yaitu
Prof.Dr.FX. Basuki Rekso Wibowo, S.H., M.S, yang telah memberikan
keterangan dibawah sumpah menurut keahliannya, pada pokoknya sebagai
berikut :

- Bahwa Kuasa adalah suatu hubungan antara pemberi kuasa dengan
penerima kuasa yang dituangkan dalam suatu dokumen yang diberi nama
surat kuasa itu penerima kuasa diberi kuasa bertindak untuk dan atas
nama pemberi kuasa dan perbuatan-perbuatan yang dikuasakan kepada
penerima kuasa. Adapun makna khusus dari Surat Kuasa Khusus
tersebut adalah khusus untuk melakukan perbuatan tertentu yang
dikuasakan, kalau kuasa itu berkenaan dengan mewakili dalam
persidangan, maka kuasa itu spesifik menyebutkan perkara apa melawan
siapa di Pengadilan Negeri;
- Bahwa Derden Verzet atau perlawanan pihak ketiga merupakan suatu
upaya hukum luar biasa, yang diajukan oleh pihak ketiga yang bukan
pihak dalam pokok perkara, yang dimana pihak tersebut merasa hak nya
dirugikan, merasa tersangkut, karena barang miliknya masuk dalam sita
eksekusi oleh Pengadilan dalam perkara yang lain, sehingga dalam HIR
maupun RBG menyatakan pihak ketiga ini dapat mengajukan derden
verzet/perlawanan;
- Bahwa Jual beli itu bisa satu tahap atau dua tahap, kasusnya bisa
berbeda-beda, untuk transaksi yang belum sempurna mungkin
dikarenakan dokumennya belum lengkap atau pembayarannya belum
lunas, sepanjang disepakati oleh para pihak maka dapat dituangkan

Halaman 311 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



dalam suatu dokumen yang dikenal sebagai PPJB, bisa dibuat dalam notarial tergantung kesepakatan para pihak, sedangkan apabila jual beli itu sudah sempurna maka dokumen-dokumen kepemilikan sudah lengkap, persyaratan jual beli sudah terpenuhi, pembayaran sudah lunas, maka pada umumnya dilakukan AJB terhadap PPAT, berdasarkan akta jual beli itulah dijadikan dasar untuk ditindak lanjuti untuk proses balik nama atas dokumen sertifikat hak milik atas tanah yang diperjualbelikan;

- Bahwa jika penyitaan tidak ada pemberitahuan dari Jurusita, maka segera dilakukan protes kepada Ketua Pengadilan Negeri;
- Bahwa Pembuatan PJB atau AJB mengacu pada dokumen, jika sertifikat tertera letak lokasinya, jika yang berbeda mungkin nama pemegang haknya karena jual beli, maka dicoret diganti yang baru, tetapi data fisik yang didalam dokumen tersebut pasti menjadi acuan dalam PJB atau AJB, karena notaris atau PPAT tidak mungkin menuangkan dalam akta yang baik data fisik dan data yuridis objek tanah itu berbeda, pasti acuannya pada dokumen sertifikat disitu menunjukan lokasinya dimana maka itulah yang dituangkan dalam akte;
- Bahwa jual beli dikatakan lunas jika seseorang mendalilkan jual beli lunas bisa saja, tetapi dalam proses peradilan dalil itu harus dibuktikan berdasarkan bukti yang cukup sebagaimana Pasal 163 HIR, siapa yang mendalilkan wajib untuk membuktikan, jika membantah wajib membuktikan bantahannya, namun jika seseorang mendalilkan telah membayar lunas dan masih mengangsur, maka harus membuktikan kepada majelis pelunasannya;
- Bahwa kewenangan sita ketika perkara itu sedang berjalan merupakan kewenangan Majelis Hakim, tapi apabila perkara itu sudah inkraacht, kewenangan sita itu adanya pada ketua Pengadilan Negeri melalui sita eksekusi karena sita eksekusi ini ada kaitannya dengan objek yang akan dieksekusi, baik eksekusi itu riil atau eksekusi pembayaran uang, jika ada pihak ketiga yang keberatan, maka HIR dan RV sudah memberi ruang untuk derden verzet, kalau pihak ketiga tidak memanfaatkan dan menggunakan upaya hukum lewat 195 ayat 6 HIR artinya dia merelakan barang miliknya untuk lakukan eksekusi Pengadilan Negeri;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil tangkisannya / sangkalannya, Kuasa Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II, telah mengajukan bukti surat, berupa :

1. Fotocopy dari fotocopy Surat dari Kantor Pelayanan Pajak Pratama Depok Cimanggis Direktorat Jenderal Pajak Kementerian Keuangan Republik Indonesia, tertanggal 15 Februari 2016, perihal Himbauan Pemenuhan Kewajiban Perpajakan yang ditujukan kepada Direktur

Halaman 312 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PT. Duta Tunas Mandiri, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnyabukti TT.I.II-1;

2. Fotocopy dari fotocopy Surat dari Kantor Pelayanan Pajak Pratama Depok Cimanggis Direktorat Jenderal Pajak Kementerian Keuangan Republik Indonesia, tertanggal 14 Juli 2016, perihal Jawaban atas Surat SS&R legal Consultant Perihal : PT. Duta Tunas Mandiri yang ditujukan kepada Direktur PT. Duta Tunas Mandiri, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnyabukti TT.I.II-2;

3. Fotocopy sesuai asli Bukti Penerimaan Negara Penerimaan Pajak sebesar Rp. 1.828.391.172,00 (satu milyar delapan ratus dua puluh delapan juta tiga ratus sembilan puluh satu ribu seratus tujuh puluh dua rupiah) atas nama Wajib Pajak PT. Duta Tunas Mandiri, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tandabukti TT.I.II-3;

4. Fotocopy dari fotocopy Surat Keterangan Pengampunan Pajak Nomor : KET-10602/PP/WPJ.33/2017 yang dikeluarkan oleh Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Kepala Kantor Wilayah DJP Jawa Barat III, tanggal 4 April 2017, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tandabukti TT.I.II-4;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalail sangkalannya, Turut Terlawan IV telah mengajukan bukti surat, berupa :

1. Fotocopy dari fotocopy Salinan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 40, tanggal 28 September 2015 dari Pemberi Kuasa Tn. Drs. Haji Bambang Slamet Riyadi kepada Penerima Kuasa Tn. Zakariah yang dibuat di hadapan Notaris Siswadi, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tandabukti TT.IV-1;

2. Fotocopy dari fotocopy Salinan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 43, tanggal 28 September 2015 dari Pemberi Kuasa Tn. Tuan Setiawan, Ir. Dudit Dharmawan, Tuan Ir. Mohamad Arief Rachman kepada Penerima Kuasan Tn. Zakariah yang dibuat di hadapan Notaris Siswadi, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tandabukti TT.IV-2;

Halaman 313 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk

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)



3. Fotocopy sesuai asli Salinan Akta Jual Beli No. 104/2019 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) antara Tuan Zakariah selaku Pihak Pertama dengan Nyonya Rizky Amelia, berupa Hak Milik Nomor 16478/Tugu, atas sebidang tanah seluas 84 M2, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda..... bukti TT.IV-3;
4. Fotocopy dari fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 16748 atas nama Nyonya Rizky Amelia, atas sebidang tanah darat seluas 84 M2 diatasnya berdiri bangunan Perumahan Tugu Residence Blok Orchid No. 03, elanjutnya diberi tanda..... bukti TT.IV-4;
5. Fotocopy sesuai asli Akta Jual Beli Nomor 77/2018 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Hanariah, S.H., Mkn, antara Tuan Zakariah sebagai Pihak Pertama yang mempunyai Kuasa untuk Menjual tanggal 28 September 2015, Nomor 40 yang bertindak atas nama Tuan Drs. Haji Bambang Slamet Riyadi, dengan Tuan Gughi Gumielar sebagai Pihak Kedua untuk membeli sebidang tanah seluas 88 M2 berdasarkan Hak Milik Nomor 16774/Tugu Residence, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tandabukti TT.IV-5;
6. Fotocopy sesuai asli Sertifikat Hak Milik No. 16774/Tugu berupa sebidang tanah darat diatasnya berdiri bangunan Perumahan Nuansa Tugu Residence Blok Raflesia No. 33, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tandabukti TT.IV-6;
7. Fotocopy sesuai asli Akta Jual Beli Nomor 450/2017 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Hanariah, S.H., Mkn antara Tuan Zakariah sebagai Pihak Pertama yang mempunyai Kuasa untuk Menjual tanggal 28 September 2015, Nomor 43 yang bertindak atas nama Tuan Setiawan, Tuan Dudit Dharmawan dan Tuan Mohamad Arief Rachman, dengan Tuan Herrizal Febrian sebagai Pihak Kedua untuk membeli sebidang tanah seluas 139 M2 berdasarkan Hak Milik Nomor 16717/Tugu Residence, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tandabukti TT.IV-7;



8. Fotocopy sesuai asli Sertifikat Hak Milik No. 16774/Tugu berupa sebidang tanah darat diatasnya berdiri bangunan Perumahan Nuansa Tugu Residence Blok Bougenville No. 14, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tandabukti TT.IV-8;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya, Turut Terlawan VI telah mengajukan bukti surat, berupa :

1. Fotocopy dari fotocopy Salinan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 14 tanggal 28 April 2015, yang dibuat di hadapan Notaris dan PPAT Ny. Mega Shinta Tjahja Putri, S.H., antara Tuan Zakariah sebagai Pihak Pertama dengan Tuan Finno Fuadi Saputro, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tandabukti TT.VI-1;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahan/sangkalannya, Kuasa Turut Terlawan VII dan Turut Terlawan VIII, telah mengajukan mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotocopy sesuai asli Perjanjian Kredit antara PT. Bank Tabungan Negera (Persero) Tbk dan Rizky Amelia, No. Aplikasi Kredit : 0001420150820000001, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tandabukti TT.VII-1;
2. Fotocopy sesuai asli Salinan Akta Jual Beli Nomor : 104/2019, yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) antara Tuan Zakariah sebagai Pihak Pertama dengan Rizky Amelia sebagai Pihak Kedua sebidang tanah seluas 84 M2 sebagaimana Hak Milik Nomor 16748/Tugu, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda..... bukti TT.VII-2;
3. Fotocopy sesuai asli Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah antara PT. Bank Tabungan Negera (Persero) Tbk dengan Tn. Gughu Gumielar, No. Aplikasi Kredit : 0001420180208000002, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tandabukti TT.VII-3;
4. Fotocopy sesuai asli Perjanjian Kredit antara PT. Bank Tabungan Negera (Persero) Tbk dan Adi Dwi Pramono, No. Aplikasi Kredit :

Halaman 315 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



- 0001420151116000004, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tandabukti TT.VII-4;
5. Fotocopy sesuai asli Pengikatan Jual Beli No. 16 tanggal 25 Nopember 2015 yang dibuat dihadapan Notaris Siswadji, S.H., antara Pihak Pertama : PT. Duta Tunas Mandiri dengan Pihak Kedua Tuan Abi Dwi Pramono, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda..... bukti TT.VII-5;
6. Fotocopy sesuai asli Perjanjian Kredit antara PT. Bank Tabungan Negera (Persero) Tbk dan Iman Sulaiman, No. Aplikasi Kredit : 0001420150903000005, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tandabukti TT.VII-6;
7. Fotocopy sesuai asli Pengikatan Jual Beli No. 13 tanggal 22 September 2015 yang dibuat dihadapan Notaris Siswadji, S.H., antara Pihak Pertama : PT. Duta Tunas Mandiri dengan Pihak Kedua Tuan Iman Sulaiman, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda..... bukti TT.VII-7;
8. Fotocopy sesuai asli Perjanjian Kredit antara PT. Bank Tabungan Negera (Persero) Tbk dan Herrizal Febrian, No. Aplikasi Kredit : 0001420131118000001, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tandabukti TT.VII-8;
9. Fotocopy sesuai asli Perjanjian Kredit antara PT. Bank Tabungan Negera (Persero) Tbk dan Dinda Fauzia Anindar, No. Aplikasi Kredit : 000142014041500680973, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tandabukti TT.VII-9;
10. Fotocopy sesuai asli Pengikatan Jual Beli No. 25 tanggal 18 September 2014 yang dibuat dihadapan Notaris Siswadji, S.H., antara Pihak Pertama : PT. Duta Tunas Mandiri dengan Pihak Kedua Nn. Dinda Fauzia Anindar, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi

Halaman 316 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



- tanda.....bukti TT.VII-10;
11. Fotocopy sesuai asli Perjanjian Kredit antara PT. Bank Tabungan Negera (Persero) Tbk dan Adam Radiman, No. Aplikasi Kredit : 0001420140829000001, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tandabukti TT.VII-11;
12. Fotocopy sesuai asli Pengikatan Jual Beli No. 7 tanggal 24 Nopember 2014 yang dibuat dihadapan Notaris Siswadi, S.H., antara Pihak Pertama : PT. Duta Tunas Mandiri dengan Pihak Kedua Adam Radiman, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda.....bukti TT.VII-12;
13. Fotocopy sesuai asli Perjanjian Kredit antara PT. Bank Tabungan Negera (Persero) Tbk dan Dino Ayudya Wibowo, No. Aplikasi Kredit : 0001420150408000004, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tandabukti TT.VII-13;
14. Fotocopy sesuai asli Pengikatan Jual Beli No. 12 tanggal 19 Juni 2015 yang dibuat dihadapan Notaris Siswadi, S.H., antara Pihak Pertama : PT. Duta Tunas Mandiri dengan Pihak Kedua Tn. Dino Ayudya Wibowo, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda bukti TT.VII-14;
15. Fotocopy sesuai asli Perjanjian Kredit antara PT. Bank Tabungan Negera (Persero) Tbk dan Ari Prasetyo, No. Aplikasi Kredit : 0001420141222000006, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tandabukti TT.VII-15;
16. Fotocopy sesuai asli Pengikatan Jual Beli No. 69 tanggal 29 Desember 2014, yang dibuat dihadapan Notaris Siswadi, S.H., antara Pihak Pertama : PT. Duta Tunas Mandiri dengan Pihak Kedua Tn. Ari Prasetyo, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda.....bukti TT.VII-16;
17. Fotocopy sesuai asli Perjanjian Kredit antara PT. Bank Tabungan Negera (Persero) Tbk dan Yuanita Aristona, No. Aplikasi Kredit :

Halaman 317 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



- 0001420150105000006, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tandabukti TT.VII-17;
18. Fotocopy sesuai asli Pengikatan Jual Beli No. 18 tanggal 26 Juni 2015, yang dibuat dihadapan Notaris Siswadi, S.H., antara Pihak Pertama : PT. Duta Tunas Mandiri dengan Pihak Kedua Ny. Yuanita Aristona, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda bukti TT.VII-18;
19. Fotocopy sesuai asli Perjanjian Kredit antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dan Febri Reni Sri Wahyuni, No. Aplikasi Kredit : 0001420150619000006, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tandabukti TT.VII-19;
20. Fotocopy sesuai asli Pengikatan Jual Beli No. 24 tanggal 26 Juni 2015, yang dibuat dihadapan Notaris Siswadi, S.H., antara Pihak Pertama : PT. Duta Tunas Mandiri dengan Pihak Kedua Ny. Febri Rani Sri Wahyuni, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tandabukti TT.VII-20;
21. Fotocopy sesuai asli Perjanjian Kredit antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dan Arie Hangga Fitriaansyah, No. Aplikasi Kredit : 0001420150218000021, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tandabukti TT.VII-21;
22. Fotocopy sesuai asli Pengikatan Jual Beli No. 13 tanggal 27 Februari 2015, yang dibuat dihadapan Notaris Siswadi, S.H., antara Pihak Pertama : Tn. Zakariah dengan Pihak Kedua Tn. Arie Hangga Fitriansyah, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tandabukti TT.VII-22;
23. Fotocopy sesuai asli Perjanjian Kredit antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dan Finno Fuadi Saputro, No. Aplikasi Kredit : 0001420150323000002, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tandabukti TT.VII-23;

Halaman 318 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



24. Fotocopy dari fotocopy Pengikatan Jual Beli No. 14 tanggal 28 Maret 2015, yang dibuat dihadapan Nyonya Mega Shinta Thahya Putri, S.H., antara Pihak Pertama : Tuan Zakariah dengan Pihak Kedua Tuan Finno Fuadi Saputro, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnyabukti TT.VII-24;
25. Fotocopy sesuai asli Perjanjian Kredit antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dan Hernawan Riadi, No. Aplikasi Kredit : 0001420150525000007, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tandabukti TT.VII-25;
26. Fotocopy sesuai asli Pengikatan Jual Beli No. 9 tanggal 19 Juni 2015, yang dibuat dihadapan Notaris Siswadji, S.H., antara Pihak Pertama : PT. Duta Tunas Mandiri dengan Pihak Kedua Tn. Tn. Hernawan Rihadi, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda bukti TT.VII-26;
27. Fotocopy sesuai asli Perjanjian Kredit antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dan Sukron Masudi, No. Aplikasi Kredit : 0001420150706000011, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tandabukti TT.VII-27;
28. Fotocopy sesuai asli Pengikatan Jual Beli No. 5 tanggal 24 Agustus 2015, yang dibuat dihadapan Notaris Siswadji, S.H., antara Pihak Pertama : PT. Duta Tunas Mandiri dengan Pihak Kedua Tn. Sukron Masudi, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tandabukti TT.VII-28;
29. Fotocopy sesuai asli Perjanjian Kredit antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dan Dendi Permana, No. Aplikasi Kredit : 0001420141205000013, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tandabukti TT.VII-29;
30. Fotocopy sesuai salinan asli Akta Jual Beli No. 553/2017, tanggal 20 Desember 2017, yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Hanariah, S.H., antara Pihak Pertama : Tuan Zakariah dengan

Halaman 319 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



Pihak Kedua Tn. Dendi Permana, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda.....bukti TT.VII-30;

31.Fotocopy sesuai asli Sertifikat Hak Milik No. 16748, atas nama Pemegang Hak Nyonya Rizky Amelia, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda..... bukti TT.VII-31;

32.Fotocopy sesuai asli Sertifikat Hak Milik No. 16700, atas nama Pemegang Hak Dhudit Dharmawan, M. Arief Rachman, Setiawan, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda bukti TT.VII-32;

33.Fotocopy sesuai asli Sertifikat Hak Milik No. 16719, atas nama Pemegang Hak Dhudit Dharmawan, M. Arief Rachman, Setiawan, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda bukti TT.VII-33;

34.Fotocopy sesuai asli Sertifikat Hak Milik No. 16738, atas nama Pemegang Hak Dhudit Dharmawan, M. Arief Rachman, Setiawan, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda bukti TT.VII-34;

35.Fotocopy sesuai asli Sertifikat Hak Milik No. 16724, atas nama Pemegang Hak Dhudit Dharmawan, M. Arief Rachman, Setiawan, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda bukti TT.VII-35;

36.Fotocopy sesuai asli Sertifikat Hak Milik No. 16740, atas nama Pemegang Hak Dhudit Dharmawan, M. Arief Rachman, Setiawan, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda bukti TT.VII-36;

37.Fotocopy sesuai asli Sertifikat Hak Milik No. 16741, atas nama Pemegang Hak Dhudit Dharmawan, M. Arief Rachman, Setiawan, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda bukti TT.VII-37;

38.Fotocopy sesuai asli Sertifikat Hak Milik No. 16753, atas nama Drs. H. Bambang Slamet Riyadi, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tandabukti TT.VII-38;

Halaman 320 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



39. Fotocopy sesuai asli Sertifikat Hak Milik No. 16723, atas nama Pemegang Hak Dhudit Dharmawan, M. Arief Rachman, Setiawan, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda bukti TT.VII-39;
40. Fotocopy sesuai asli Sertifikat Hak Milik No. 16734, atas nama Pemegang Hak Dhudit Dharmawan, M. Arief Rachman, Setiawan, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda bukti TT.VII-40;
41. Fotocopy sesuai asli Sertifikat Hak Milik No. 16702, atas nama Pemegang Hak Dhudit Dharmawan, M. Arief Rachman, Setiawan, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda bukti TT.VII-41;
42. Fotocopy sesuai asli Sertifikat Hak Milik No. 16728, atas nama Pemegang Hak Tuan Dendi Permana, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda..... bukti TT.VII-42;
43. Fotocopy sesuai asli Sertifikat Hak Milik No. 16699, atas nama Pemegang Hak Dhudit Dharmawan, M. Arief Rachman, Setiawan, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda bukti TT.VII-43;
44. Fotocopy sesuai asli Sertifikat Hak Milik No. 17511, atas nama Pemegang Hak Drs. Bambang Slamet Riyadi, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda..... bukti TT.VII-44;
45. Fotocopy sesuai Salinan asli Kuasa Untuk Menjual No. 5 tanggal 6 Mei 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Siswadji, S.H, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda..... bukti TT.VII-45;
46. Fotocopy sesuai Salinan asli Kuasa Untuk Menjual No. 20 tanggal 8 Mei 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Siswadji, S.H., yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda..... bukti TT.VII-46;
47. Fotocopy sesuai Salinan asli Kuasa Untuk Menjual No. 19 tanggal 8 Mei 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Siswadji, S.H, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda..... bukti TT.VII-47;

Halaman 321 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



48. Fotocopy sesuai asli Perjanjian Kerjasama antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) TBK Kantor Cabang Jakarta Harmoni dengan PT. Duta Tunas Mandiri tentang Penyediaan Fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR) Indent Bagi Pembeli Perumahan Mahkota Cimanggis No. BTN : 17/JKH.UT/MCLU/PKS/VI/2013 tanggal 4 Juni 2013, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda..... bukti TT.VII-48;
49. Fotocopy sesuai asli Berita Acara Bukti Penerimaan Dokumen No. 16-01-18/1401020180116000001 tanggal 16 Januari 2018, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda..... bukti TT.VII-49;
50. Fotocopy dari fotocopy Akta Jual Beli No. 450/2017, tanggal 11 Desember 2017, yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Hanariah, S.H.,M.Kn, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda..... bukti TT.VII-50;
51. Fotocopy dari fotocopy Akta Jual Beli No. 77/2018, tanggal 27 Februari 2018, yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Hanariah, S.H.,M.Kn, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda.....bukti TT.VII-51;
52. Fotocopy sesuai asli Sertifikat Hak Milik No. 16717, atas nama Pemegang Hak Dudit Dharmawan, M. Arief Rachman, Setiawan, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda bukti TT.VII-52;
53. Fotocopy sesuai asli Sertifikat Hak Milik No. 16774, atas nama Pemegang Hak Drs. Bambang Slamet Riyadi, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda..... bukti TT.VII-53;
54. Fotocopy sesuai asli Sertifikat Hak Milik No. 16736, atas nama Pemegang Hak Dudit Dharmawan, M. Arief Rachman, Setiawan, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda bukti TT.VII-54;
55. Fotocopy sesuai asli Akad Pembayaran KPR BTN Platinum iB antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk dan Fadhila No. 72002542 tanggal 7 Oktober 2015, yang telah diberi materai yang cukup,

Halaman 322 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selanjutnya diberi tanda.....bukti

TT.VIII-1;

56. Fotocopy sesuai asli Akad Wakalah Pembiayaan KPR BTN Platinum iB antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk dan Fadhila No. 72002542 tanggal 7 Oktober 2015, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda.....bukti

TT.VIII-2;

57. Fotocopy sesuai Salinan Asli Pengikatan Jual Beli No. 4 tanggal 7 Oktober 2015, antara PT. Duta Tunas Mandiri sebagai Pihak Pertama, dengan Ny. Fadhila sebagai Pihak Kedua, selanjutnya diberi tanda..... bukti

TT.VIII-3;

58. Fotocopy sesuai asli Sertifikat Hak Milik No. 16766, atas nama Pemegang Hak Drs. Bambang Slamet Riyadi, MM, yang telah diberi materai yang cukup, selanjutnya diberi tanda bukti

TT.VIII-4;

Menimbang, untuk memastikan letak, batas-batas objek perkara yang diletakkan sita eksekusi, Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat (pemeriksaan lapangan) pada persidangan tanggal 17 April 2020, yang hasil pemeriksaan setempat tersebut sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Para Pelawan, Kuasa Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II, dan Kuasa Turut Terlawan II telah mengajukan Kesimpulan pada persidangan tanggal 6 Mei 2020, dan untuk Terlawan II, serta Turut Terlawan IV telah mengajukan Kesimpulan pada persidangan tanggal 3 Juni 2020, sebagaimana terlampir dalam berkas perkara;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Halaman 323 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk

Disclaimer

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

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



Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Perlawanan Para Pelawan pada pokoknya adalah sebagaimana diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa Terlawan I dalam Jawabannya telah mengajukan eksepsi, sebagai berikut :

Menimbang, bahwa Terlawan I dalam Eksepsinya menyatakan bahwa Perlawanan Para Pelawan Obscuur Libel (Tidak ada kesesuaian dalam pembayaran), dimana Pelawan I (Rizky Amelia) telah mendalilkan pada poin 1 halaman 13 "telah melunasi), pernyataan aquo dapat dinyatakan obscuur libel (Tidak ada kesesuaian dalam pembayaran) dengan dalil pada poin yang sama, pembelian tanah aquo menggunakan fasilitas kredit pemilikan rumah (KPR) Nomor : 000142015082 pada tanggal 04 September 2015 antara Pelawan I (Rizky Amelia) dengan Turut Terlawan VII (PT. Bank Tabunan Negara (BTN) Cabang Harmoni dan KPR aquo belum dipasang Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Dan kata "telah melunasi) aquo diatas tanpa bukti pelunasan KPR atau tanpa bukti Roya atas nama Pelawan I dari Turut Terlawan VII, terkait dengan eksepsi ini Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi tersebut telah masuk dalam pembuktian pokok perkara karena harus dibuktikan apakah benar sudah ada bukti pelunasan KPR atau tanpa bukti Roya atas nama Pelawan I dari Turut Terlawan VII, sehingga eksepsi tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai eksepsi Terlawan I mengenai Chicaneus Proses (Perlawanan tidak didukung pemegang hak atas tanah, berupa Sertifikat Tanah), Majelis Hakim berpendapat bahwa hal tersebut dalam pembuktian pokok perkara, sehingga eksepsi tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai Eksepsi Terlawan I mengenai Error In Persona (Perlawanan tidak ada hubungan hukum antar Pelawan I (Rizky Amelia) dengan Terlawan I (Bambang Slamet Riyadi) dan keliru pihak yang dilawan sebagai Terlawan, dimana Pelawan I mengajukan Perlawanan Derden Verzet hanya sebatas Perikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) Nomor, dan Akta Jual beli (AJB) aquo tidak dapat digunakan untuk melakukan Perlawanan kepada Terlawan I, terhadap eksepsi ini Majelis Hakim berpendapat bahwa Para Pelawan mengajukan Perlawanan (Derden Verzet) ini karena Pelawan adalah sebagai pihak ketiga yang merasa haknya dan kepentingannya dirugikan karena adanya Penetapan Eksekusi Ketua

Halaman 324 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



Pengadilan Negeri Depok Nomor : 14/Pen.Pdt/Sita Eks/2018/PN Dpk Jo No. 99/Pdt.G/2016/PN Dpk tertanggal 17 Mei 2019, dimana dari uraian Perlawanan yang diajukan Para Pelawan dikaitkan dengan Jawaban Para Terlawan dan Para Turut Terlawan diketahui bahwa terhadap perkara No. 99/Pdt.G/2016/PN Dpk, telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap dan terhadap perkara tersebut telah diletakkan sita eksekusi berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Depok, Nomor : 14/Pen.Pdt/Sita Eks/2018/PN Dpk Jo No. 99/Pdt.G/2016/PN Dpk tertanggal 17 Mei 2019, yang salah satunya termasuk rumah yang telah dibeli oleh pihak Pelawan I, dan untuk menentukan apakah benar rumah pelawan I tersebut ikut tersita sebagaimana Penetapan Nomor : 14/Pen.Pdt/Sita Eks/2018/PN Dpk Jo No. 99/Pdt.G/2016/PN Dpk tertanggal 17 Mei 2019, tentunya harus dibuktikan terlebih dalam pembuktian pokok perkara. Dengan demikian, eksepsi tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai Eksepsi Terlawan I mengenai Surat Kuasa Khusus tidak sah dan cacat hukum materil hukum formil karena surat kuasa khusus Para Pelawan tidak menyebutkan kompetensi relative, identitas Para Terlawan dan Turut Terlawan, menyebutkan secara ringkas dan konkret pokok perkara perlawanan dan objek perlawanan tanah yang telah dilakukan eksekusi, terhadap eksepsi diatas setelah Majelis Hakim memeriksa dan mencermati Surat Kuasa Khusus yang dibuat dan diajukan oleh Kuasa Para Pelawan ke persidangan dan dikaitkan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 6 Tahun 1994 tentang Surat Kuasa Khusus, dapat diketahui bahwa Para Pelawan telah memberikan Kuasa kepada Niki Budiman S.H., LL.M., MCI Arb, Dkk Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum "WINN Attorney At Law yang berkedudukan di Sona Topas Tower Lt. 5A Jl. Jend. Sudirman Kav. Jakarta Selatan – 12920 untuk mengajukan Perlawanan terhadap Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Depok Nomor : Nomor : 14/Pen.Pdt/Sita Eks/2018/PN Dpk Jo No. 99/Pdt.G/2016/PN Dpk tertanggal 17 Mei 2019. Dari hal tersebut dapat diketahui objek Perlawanan yang diajukan oleh Para Pelawan adalah Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Depok Nomor : 14/Pen.Pdt/Sita Eks/2018/PN Dpk Jo No. 99/Pdt.G/2016/PN Dpk tertanggal 17 Mei 2019, dan Surat Kuasa Khusus yang dibuat oleh Para Pelawan tersebut khusus dibuat untuk mengajukan Perlawanan di Pengadilan Negeri Depok terkait Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Depok tanggal 17 Mei

Halaman 325 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.PIw/2019/PN Dpk



2019 tersebut. Dengan demikian, eksepsi Terlawan I ini tidaklah beralasan dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai eksepsi Terlawan I mengenai Exception Plurium Litis Consortium (Perlawanan Kurang Pihak) dan tidak lengkap karena tidak menarik PT. Trigonomitra Anugrah, sebagai Pemohon Sita Eksekusi Revindicatoir II, selaku Developer Perumahan Nuansa Tugu Residence (Perumahan Nuansa Permai Tahap Kedua) di Jalan Menpor Nomor 45 RT 04 (sekarang RT 12/RW 03), Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis Kota Depok, Jawa Barat, terhadap eksepsi ini Majelis Hakim berpendapat bahwa untuk menentukan apakah benar Perlawanan Eksekusi ini kurang pihak dan tidak lengkap dengan tidak ditariknya PT. Trigonomitra Anugrah sebagai Pemohon Sita Eksekusi, haruslah dibuktikan terlebih dahulu dalam pembuktian pokok perkara;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai eksepsi Terlawan I tentang Obscure Libel Exptie (Objek Tanah Dalam Posita dan Petitum Dalam Perlawanan Tidak Jelas/Kabur, Majelis Hakim berpendapat bahwa setelah mencermati Perlawanan yang diajukan oleh Para Pelawan, dalam Posita maupun petitum Perlawanan Para Pelawan telah diuraikan secara jelas objek tanah yang telah diletakkan sita eksekusi tersebut, sehingga Eksepsi Terlawan I tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa mengenai eksepsi Terlawan I tentang Exceptie Domini (Objek Tanah yang dilawan bukan milik Pelawan, tetapi pemegang Hak atas Tanah atas nama Terlawan I, Majelis Hakim menilai bahwa eksepsi tersebut sudah masuk dalam pembuktian pokok perkara, sehingga haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai Exceptie Peremptoria (objek Perlawan telah dilakukan sita eksekusi dan diumumkan untuk umum oleh Jurusita PN Depok), terhadap eksepsi ini Majelis Hakim berpendapat bahwa sesuai dengan perihal Perlawanan yang diajukan oleh Para Pelawan dalam Perlawanannya, disitu jelas dinyatakan bahwa Para Pelawan mengajukan Perlawanan Terhadap Penetapan Eksekusi Nomor : 14/Pen.Pdt/Sita.Eks/2018/PN Dpk Jo Nomor : 99/Pdt.G/2016/PN Dpk, tanggal 17 Mei 2019 yang merasa tana/hak miliknya telah diletakkan sita atau akan disita, dan sebagaimana diketahui bahwa Perlawanan (Derden Verzet) yang diajukan oleh Para Pelawan ini adalah upaya hukum yang dilakukan oleh pihak yang semula bukan pihak berperkara, tetapi karena

Halaman 326 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



merasa berkepentingan atas objek yang dipersengketakan dimana objek tersebut akan disita atau dijual atau dilelang, maka ia berusaha mempertahankan objek tersebut dengan alasan itu miliknya. Dengan demikian, eksepsi Terlawan I tersebut tidaklah beralasan dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai eksepsi Terlawan I yang menyatakan Pelawan I Rizky Amelia sebagai pembeli yang tidak beritikad baik dan Pelawan yang tidak benar, Majelis Hakim berpendapat bahwa untuk menentukan apakah Pelawan I sebagai pembeli yang beritikad tidak baik dan Pelawan yang tidak benar, hal tersebut sudah masuk dalam pembuktian pokok perkara, dan eksepsi tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi Terlawan I terkait dengan Pelawan I haruslah dinyatakan ditolak untuk semuanya;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai eksepsi Terlawan I, maupun Terlawan II, Terlawan III dan Terlawan IV yang terkait dengan Pelawan II sampai Pelawan XXII, setelah Majelis Hakim mencermati dan memeriksa semua eksepsi tersebut diatas, Majelis Hakim melihat eksepsi yang diajukan hanyalah pengulangan saja dan mengenai hal yang sama, sehingga Majelis Hakim menilai bahwa eksepsi dari Terlawan I, Terlawan II, Terlawan III dan Terlawan IV tersebut haruslah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya, Turut Terlawan IV dalam eksepsinya menyatakan bahwa Turut Terlawan IV dalam perkara ini selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Wilayah Kota Depok hanya berwenang sebatas membuat Akta Jual Beli (AJB) dan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) khususnya untuk Kredit Kepemilikan Rumah (KPR) di Turut Terlawan VII dan Turut Terlawan VIII. Terhadap eksepsi Turut Terlawan IV, Majelis Hakim berpendapat untuk menentukan apakah benar peran Turut Terlawan IV hanya semata-mata membuat Akta Jual Beli (AJB) dan apakah ada hubungan hukum antara Para Pelawan dengan Turut Terlawan IV, sehingga Turut Terlawan ikut digugat dalam perkara perlawanan aquo, tentunya harus dibuktikan dalam pembuktian pokok perkara, sehingga eksepsi dari Turut Terlawan IV ini haruslah ditolak;

Halaman 327 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam Jawabannya, Turut Terlawan VI telah mengajukan Eksepsi mengenai 2 (dua) hal, yaitu :

1. Perlawanan Para Pelawan Error In Persona;
2. Gugatan Obscuur Libel;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Turut Terlawan VI yang menyatakan Perlawanan Para pelawan Error In Persona karena mengandung cacat formil atau kekeliruan mengenai pihak yang ditarik sebagai Turut Terlawan VI karena tidak ada rasio hukumnya. Sebagai Turut Terlawan VI hanya melaksanakan tugasnya sebagai Notaris/PPAT yaitu membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 14 tanggal 28 April 2015, serta pengidentifikasian para pihak dalam perkara aquo. Terhadap eksepsi ini Majelis Hakim berpendapat bahwa Pelawan mempunyai hak untuk menentukan siapa saja yang hendak digugatnya dalam suatu perkara gugatan yang merasa haknya dirugikan oleh pihak lain tersebut, dan tentunya antara pihak Penggugat dengan pihak lain tersebut harus ada hubungan hukum (sebagaimana Yurisprudensi Mahkamah Agung tanggal 16-6-1971 No. 305 K/Sip/1971). Kemudian untuk menentukan apakah ada hubungan hukum antara Penggugat/Pelawan dengan pihak yang digugatnya tersebut, tentunya harus dibuktikan dalam pembuktian pokok perkara. Dengan demikian, menurut Majelis Hakim eksepsi Turut Terlawan VI tentang Perlawanan Para pelawan Error In Persona karena mengandung cacat formil atau kekeliruan mengenai pihak yang ditarik sebagai Turut Terlawan VI karena tidak ada rasio hukumnya tidaklah beralasan dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai eksepsi Turut Terlawan VI mengenai Obscuur Libel yang menyatakan bahwa terkait dalam posita point 13 bagian 18 Perlawanan Para Pelawan yang dihubungkan dengan faktanya antara Turut Terlawan I dengan Pelawan XVIII belum menandatangani AJB dan baru menandatangani PPJB sebagaimana disebutkan dalam PPJB halaman 3, Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap eksepsi tersebut telah masuk dalam pembuktian pokok perkara, maka eksepsi tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas, maka Eksepsi Terlawan I, Eksepsi Terlawan II, Eksepsi Terlawan III, Eksepsi Terlawan IV, Eksepsi Turut Terlawan IV dan Eksepsi Turut Terlawan VI haruslah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Halaman 328 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk

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)



DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Perlawanan Para Pelawan pada pokoknya adalah sebagaimana diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa Para Pelawan dalam dalil Perlawanannya mendalilkan bahwa Para Pelawan mengajukan Perlawanan Terhadap **Penetapan Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Depok Nomor: 14/Pen.Pdt/Sita.Eks/2018/PN.DPK Jo. No. 99/Pdt.G/2016/PN.Dpk, tertanggal 17 Mei 2019**, melalui Pengadilan Negeri yang dalam daerah hukumnya terhadap eksekusi Penetapan tersebut yaitu Pengadilan Negeri Depok, dimana **PARA PELAWAN** adalah para pemilik yang sah yang telah melakukan pembelian atas bidang-bidang tanah beserta bangunan tempat tinggal (rumah) yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Jawa Barat, dari **TURUT TERLAWAN I**, dimana sebelumnya **TURUT TERLAWAN I** yang diwakili oleh **TURUT TERLAWAN II** selaku Direktur telah menerima Surat Kuasa Jual dari **PARA TERLAWAN**, untuk melakukan penjualan terhadap bidang-bidang tanah, yang kemudian saat ini menjadi objek sita Penetapan Eksekusi *a quo*, dimana Penetapan Eksekusi *a quo* didasarkan pada Putusan Pengadilan Negeri Depok No : 99/Pdt.G/2016/PN.Dpk., tanggal 27 Desember 2016 (untuk selanjutnya disebut sebagai "**Putusan**"), terkait permasalahan hukum antara **PARA TERLAWAN** sebagai para Penggugat dengan **TURUT TERLAWAN I** dan **TURUT TERLAWAN II** sebagai para Tergugat, adapun **PARA PELAWAN** bukan merupakan pihak di dalam perkara tersebut, di dalam Putusan No. 99/Pdt.G/2016/PN Dpk tanggal 27 Desember 2016 tersebut, dimaksud Majelis Hakim **tidak ada mengabulkan permohonan sita yang diajukan oleh PARA TERLAWAN** (dahulu Penggugat) selaku pihak yang dimenangkan, dan atas Penetapan Eksekusi tersebut, Para Pelawan merasa sangat keberatan dan dirugikan, karena faktanya terhadap objek sita Penetapan Eksekusi *a quo* telah dilakukan pengalihan melalui jual beli dari **TURUT TERLAWAN I** kepada **PARA PELAWAN**, berdasarkan adanya Surat Kuasa Jual yang telah diberikan oleh **PARA TERLAWAN** kepada **TURUT TERLAWAN I** yang diwakili oleh **TURUT TERLAWAN II** selaku Direktur, yang pada pokoknya **PARA PELAWAN** telah memberikan kuasa kepada **TURUT TERLAWAN I** untuk melakukan penjualan terhadap bidang-bidang tanah sebagaimana dimaksud;

Halaman 329 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa terhadap Perlawanan yang diajukan oleh Para Pelawan tersebut, Terlawan I, Terlawan II, Terlawan III, Terlawan IV, Turut Terlawan I, Turut Terlawan II, Turut Terlawan IV, Turut Terlawan VI, Turut Terlawan VII dan Turut Terlawan VIII telah membantah dalil Perlawanan Para Pelawan tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 163 HIR menyatakan bahwa : “Barang siapa yang menyatakan ia mempunyai hak atau ia menyebutkan sesuatu perbuatan untuk menguatkan haknya itu atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu”. Ketentuan yang sama juga diatur dalam ketentuan Pasal 1865 KUHPdata;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 163 HIR dan Pasal 1365 KUPdata tersebut diatas terkait dengan perkara Perlawanan aquo, maka bagi Para Pelawan dibebani untuk membuktikan dalil Perlawanannya, dan bagi pihak Para Terlawan dan Para Turut Terlawan dibebani untuk membuktikan dalil sangkalannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil Perlawanannya, Kuasa Para Pelawan telah mengajukan bukti surat berupa : bukti P-1 sampai bukti P.XXII-4 dan PT-1, dan 5 (lima) orang saksi dan 1 (satu) orang Ahli;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalan/bantahannya, Terlawan I, Terlawan II, Terlawan III dan Terlawan IV telah mengajukan bukti surat berupa : bukti T-1 sampai bukti T-39 dan 1 (satu) orang Ahli, yaitu Ahli Prof. Dr. FX. Basuki Rekso Wibowo, S.H., M.S, sedangkan Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II telah mengajukan bukti surat berupa bukti TT.I.II-1 sampai dengan bukti TT.I.II-4, Turut Terlawan IV mengajukan bukti surat berupa bukti TT.IV-1 sampai bukti TT.IV-8, Turut Terlawan VI mengajukan bukti surat berupa TT.VI-1, serta Turut Terlawan VII dan Turut Terlawan VIII telah mengajukan bukti surat berupa bukti TT.VII-1 sampai dengan bukti surat TT.VIII-4;

Menimbang, bahwa oleh karena Perlawanan Para Pelawan telah dibantah oleh Para Terlawan dan Para Turut Terlawan, maka terlebih dahulu dibebani untuk membuktikan dalil Perlawanannya;

Halaman 330 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa dalam petitum kesatu Perlawanannya, Para Pelawan meminta agar Majelis Hakim menerima dan mengabulkan Perlawanan yang diajukan oleh Para Pelawan untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa untuk mengabulkan atau tidak petitum Kesatu Perlawanan Para Pelawan ini, terlebih dahulu harus mempertimbangkan dari petitum-petitim berikutnya dari Perlawanan Para Pelawan;

Menimbang, bahwa pada petitum kedua Perlawanan Para Pelawan memohon agar Majelis Hakim menyatakan Para Pelawan adalah Pelawan yang baik dan benar;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 195 ayat 6 HIR, dinyatakan bahwa : *“Apabila timbul perlawanan terhadap keputusan itu, baik dari pihak lawan maupun dari pihak ketiga yang menyatakan bahwa barang-barang yang disita itu miliknya, maka perselisihan itu diperiksa dan diputus secara lazimnya oleh Pengadilan Negeri yang dalam daerah hukumnya terhadap eksekusi keputusan itu”*;

Menimbang, bahwa Para Pelawan mengajukan Perlawanan ini adalah terkait dengan Perlawanan terhadap Penetapan Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Depok Nomor : 14/Pen.Pdt/Sita.Eks/2018/PN Dpk Jo. No. 99/Pdt.G/2016/PN.Dpk tertanggal 17 Mei 2019 **(sebagaimana bukti P-1)** sama dengan bukti T-38 yang diajukan oleh Para Terlawan terhadap bidang-bidang tanah beserta bangunan tempat tinggal (rumah) yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis Kota Depok, Jawa Barat yang telah dibeli oleh Para Pelawan dari Turut Terlawan I, dimana sebelumnya Turut Terlawan I yang diwakili oleh Turut Terlawan II selaku Direktur telah menerima Surat Kuasa Jual dari Para Terlawan;

Menimbang, bahwa Penetapan Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Depok Nomor : 14/Pen.Pdt/Sita.Eks/2018/PN Dpk Jo. No. 99/Pdt.G/2016/PN.Dpk tanggal 17 Mei 2019, dilatar belakangi oleh adanya Putusan Pengadilan Negeri Depok No. 99/Pdt.G/2016/PN Dpk, tanggal 27 Desember 2016 yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap **(sebagaimana bukti P-3)**, dimana dalam perkara No. 99/Pdt.G/2016/PN Dpk, Para Pelawan tidak ikut bertindak sebagai pihak, baik sebagai Penggugat maupun sebagai pihak Tergugat, sedangkan Terlawan I, Terlawan II, Terlawan III, dan Terlawan IV dalam perkara aquo, bertindak sebagai pihak Penggugat I, Penggugat II, Penggugat III dan Penggugat IV

Halaman 331 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam perkara No. 99/Pdt.G/2016/PN Dpk tersebut, dan Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II dalam perkara aquo bertindak sebagai Pihak Tergugat I dan Tergugat II dalam perkara No. 99/Pdt.G/2016/PN Dpk tersebut;

Menimbang, bahwa dari bukti P-3 tersebut, dari amar Putusan perkara No. 99/Pdt.G/2016/PN Dpk, berbunyi :

MENGADILI

I. DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi (ingkar janji);
3. Menyatakan PERJANJIAN BERSAMA antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I pada tanggal 20 Februari 2013 adalah perjanjian yang sah dan berlaku menurut hukum termasuk dan tidak terbatas pada kesepakatan-kesepakatan yang timbul setelah ditandatanganinya Perjanjian tersebut;
4. Menyatakan Akta Kuasa Untuk Menjual No.40 dan No.43 antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT I yang dalam hal ini diwakili oleh TERGUGAT II selaku Direktur Utama pada tanggal 28 September 2015 yang dibuat dihadapan Notaris Siswadi, S.H., adalah perjanjian yang sah dan berlaku menurut hukum termasuk dan tidak terbatas terhadap kesepakatan-kesepakatan yang timbul setelah ditandatanganinya Akta Perjanjian tersebut;
5. Menghukum Para Tergugat untuk membayar dan menyerahkan dana PPN kepada Para Penggugat sebesar Rp. 5.143.957.100,00 (Lima milyar seratus empat puluh tiga juta Sembilan ratus lima puluh tujuh ribu seratus Rupiah) untuk selanjutnya dibayarkan oleh Para Penggugat kepada Pemerintah Republik Indonesia Cq Kementerian Keuangan RI Cq Direktorat Jenderal Pajak;
6. Menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya;
7. Menghukum Para Tergugat membayar biaya perkara secara tanggung renteng sebesar Rp. 2.031.000,00 (dua juta tiga puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sebagaimana telah diuraikan sebelumnya, bahwa Perkara No. 99/Pdt.G/2016/PN Dpk tersebut, tidak ada dilakukan

Halaman 332 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk

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)



upaya hukum, sehingga Putusan Pengadilan Negeri Depok No. 99/Pdt.G/2016/PN Dpk tersebut mempunyai kekuatan hukum yang tetap. Kemudian dalam perjalanannya, keluarlah Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Depok 14/Pen.Pdt/Sita.Eks/2018/PN Dpk Jo. No. 99/Pdt.G/2016/PN.Dpk tanggal 17 Mei 2019 **(sebagaimana bukti P-1)**, dan telah diletakkan sita eksekusi terhadap 31 (tiga puluh satu) bidang tanah sebagaimana Berita Acara Pelaksanaan Sita Eksekusi 14/Pen.Pdt/Sita.Eks/2018/PN Dpk Jo. No. 99/Pdt.G/2016/PN.Dpk **(sebagaimana bukti P-2)**. Dan dari 31 (tiga puluh satu) objek tanah yang diletakkan sita eksekusi tersebut, terdapat 22 (dua puluh dua) objek tanah yang diklaim oleh Para Pelawan adalah milik Para Pelawan yang telah melakukan pembelian dari Turut Terlawan I, dimana sebelumnya Turut Terlawan I yang diwakili oleh Turut Terlawan II selaku Direktur yang telah menerima Kuasa Jual dari Para Terlawan;

Menimbang, bahwa 22 (dua puluh dua) objek tanah dari 31 (tiga puluh satu) objek tanah yang termasuk dalam objek sita tanah yang diletakkan sita oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Depok berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Depok No. 14/Pen.Pdt/Sita.Eks/2018/PN Dpk Jo. No. 99/Pdt.G/2016/PN.Dpk tanggal 17 Mei 2019, adalah :

1. Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 16748/Tugu, seluas 84 M², Surat ukur Nomor: 00047/Tugu/2012 tanggal 23 Februari 2012, NIB: 10.27.01.09.15719, yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Orchid No.03, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, yang saat ini tanah dan bangunan tersebut dimiliki dan ditinggalin oleh Pelawan I, berdasarkan Akta Jual Beli No. 104/2019 (bukti P.I-1) dan bukti P.I-2, bukti P.I-3;
2. Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 16752/Tugu, seluas 159 M², Surat Ukur Nomor: 00051/Tugu/2012 tanggal 23 Februari 2012, NIB: 10.27.01.09.15723, yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Bougenvile No.01, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, saat ini di tanah dan bangunan tersebut, dimiliki oleh Pelawan II yang diperkuat dengan bukti Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor : 035/DTM/III/2015 (P.II-1), bukti P.II-2;

Halaman 333 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 16759/Tugu, seluas 84 M², Surat Ukur Nomor: 00058/Tugu/2012 tanggal 23 Februari 2012, NIB: 10.27.01.09.15.730, yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Bougenvile No.24, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, saat ini dimiliki oleh Pelawan III berdasarkan bukti Perjanjian Pengikatan Jual beli Tanah dan Bangunan Nomor : 010/DTM/X/2014 (bukti P.III-1) dan bukti P.III-2;
4. Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 16761/Tugu, seluas 120 M², Surat Ukur Nomor: 00060/Tugu/2012 tanggal 23 Februari 2012, NIB: 10.27.01.09.15.732, yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Bougenvile No.26, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, saat ini dimiliki dan dikuasai oleh Pelawan IV berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor : 040/DTM/IV/2015 (sebagaimana bukti P.IV-1) dan bukti P.IV-2;
5. Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 16766/Tugu, seluas 84 M², Surat Ukur Nomor : 00065/Tugu/2012 tanggal 23 Februari 2012, NIB: 10.27.01.09.15.737, yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Raflesia No.14, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, saat ini dimiliki dan ditinggali oleh Pelawan V berdasarkan Salinan Pengikatan Jual Beli No. 4 tanggal 7 Oktober 2015 berdasarkan bukti P.V-1 dan bukti P.V-2 berupa Akad Pembiayaan KPR BTN Platinum IB antara PT. BTN (Persero) Tbk dan Fadhila (sebagaimana bukti P.V-2) dan Berita Acara Serah Terima No. 033-BA/DTM/RMH/X/2015 (sebagaimana bukti P.V-3);
6. Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 16768/Tugu, seluas 67 M², Surat Ukur Nomor: 00067/Tugu/2012 tanggal 23 Februari 2012, NIB: 10.27.01.09.15.739, yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Raflesia No.27, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, dan saat ini tanah dan bangunan tersebut dimiliki oleh Pelawan VI berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual beli Tanah dan Bangunan No. 039/DTM/IV/2015 (bukti P.VI-1) dan bukti P.VI-2 dan bukti Berita Acara Serah Terima No. 022-BA/DTM/RMH/VI/2015 (bukti P.VI-3)

Halaman 334 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk

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)



7. Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 16774/Tugu, seluas 88 M², Surat Ukur Nomor: 00073/Tugu/2012 tanggal 23 Februari 2012, NIB: 10.27.01.09.15.745, yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Raflesia No.33, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, saat ini tanah tersebut dimiliki dan ditinggali oleh Pelawan VII berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 77/2018 (bukti P.VII-1), dan bukti Perjanjian Kredit Pemilikan Rumah antara PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk dengan Tn. Gughi Gumielar (bukti P.VII-2), dan Berita Acara Serah Terima No. 068-BA/DTM/RMH/II/2018 (sebagaimana bukti P.VII-3);
8. Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 16700/Tugu, seluas 84 M², Surat Ukur Nomor: 00079/Tugu/2012 tanggal 23 Februari 2012, NIB: 10.27.01.09.15.751, yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Orchid No.09, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, dan saat ini tanah dan bangunan tersebut dimiliki dan ditinggali oleh Pelawan VIII yang didukung dengan bukti Pengikatan Jual Beli No. 16 tanggal 25 Nopember 2015(sebagaimana bukti P.VIII-1), bukti Perjanjian Kredit antara PT. BTN (Persero) dan Abi Dwi Pramono (sebagaimana bukti VIII-2)
9. Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 16702/Tugu, seluas 84 M², Surat Ukur Nomor: 00081/Tugu/2012 tanggal 23 Februari 2012, NIB: 10.27.01.09.15.753, yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Orchid No.11, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, saat ini tanah dan bangunan tersebut dimiliki dan ditinggali oleh Pelawan IX yang didukung dengan bukti Pengikatan Jual Beli No. 13 tanggal 23 September 2015 (sebagaimana bukti P.IX-1) dan bukti P.IX-2;
10. Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 16717/Tugu, seluas 139 M², Surat Ukur Nomor: 00096/Tugu/2012 tanggal 23 Februari 2012, NIB: 10.27.01.09.15.768, yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Bougenvile No. 14, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, dan saat ini tanah dan bangunan tersebut dimiliki dan ditinggali oleh Pelawan X yang didukung dengan bukti Akta Jual Beli No. 450/2017 (sebagaimana bukti P.X-1) dan Perjanjian Kredit antara PT. Bank Tabungan Negara

Halaman 335 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



(Persero) Tbk dan Herrizal Febrian (sebagaimana bukti P.X-2) dan Berita Acara Serah Terima No. 003-BA/DTM/RMH/XI/2014 (bukti P.X-3);

11. Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 16719/Tugu, seluas 84 M², Surat Ukur Nomor: 00098/Tugu/2012 tanggal 23 Februari 2012, NIB: 10.27.01.09.15.770, yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Bougenvile No. 16, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, dimana saat ini tanah dan bangunan tersebut dimiliki dan ditinggali oleh Pelawan XI yang didukung dengan bukti Akta Pengikatan Jual Beli No. 25 tanggal 18 September 2014 (bukti P.XI-1), bukti Perjanjian Kredit antara PT. BTN (Persero) Tbk dengan Dinda Fauzia Anindar (sebagaimana bukti P.XI-1);

12. Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 16723/Tugu, seluas 84 M², Surat Ukur Nomor: 00102/Tugu/2012 tanggal 23 Februari 2012, NIB: 10.27.01.09.15.768, yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Bougenvile No. 20, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, yang saat ini tanah dan bangunan tersebut dimiliki dan ditinggali oleh Pelawan XII, sebagaimana didukung dengan bukti Akta Pengikatan Jual Beli No. 7 tanggal 24 Nopember 2014 (sebagaimana bukti P.XII-1), Akta Jual Beli No. /2016 (bukti P.XII-2) dan bukti Perjanjian Kredit antara PT. BTN (Persero) Tbk dengan Adam radiman (bukti P.XII-3)

13. Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 16724/Tugu, seluas 61 M², Surat Ukur Nomor: 00103/Tugu/2012 tanggal 23 Februari 2012, NIB: 10.27.01.09.15.775, yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Bougenvile No. 21, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, dimana tanah dan bangunan tersebut dimiliki dan ditinggali oleh Pelawan XIII, yang didukung dengan alat bukti Akta Pengikatan Jual Beli No. 12 tanggal 19 Juni 2015 (sebagaimana bukti P.XIII-1 dan Perjanjian Kredit antara PT. BTN (Persero) Tbk dengan Dino Ayudya Wibowo (sebagaimana bukti P.XIII-2) dan Berita Acara Serah Terima No. 05/DTM/RMH/VIII/2015 (bukti P.XIII-3);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 16731/Tugu, seluas 84 M², Surat Ukur Nomor: 00113/Tugu/2012 tanggal 23 Februari 2012, NIB: 10.27.01.09.15.785, yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Raflessia No. 16 Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, dimana saat ini tanah dan bangunan tersebut dimiliki dan ditinggali oleh Pelawan XIV, yang didukung dengan bukti Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 69 tanggal 29 Desember 2014 (sebagaimana bukti P.XIV-1), dan Akta Jual Beli Nomor : /2017 (bukti P.XIV-2) dan bukti P.XIV-3 dan Berita Acara SERah Terima No. 058-BA/DTM/RMH/VI/2016 (bukti P.XIV-4)
15. Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 16736/Tugu, seluas 84 M², Surat Ukur Nomor: 00115/Tugu/2012 tanggal 23 Februari 2012, NIB: 10.27.01.09.15.787, yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Raflessia No. 18, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, dimana saat ini tanah dan bangunan tersebut dimiliki dan ditinggali oleh Pelawan XV yang didukung dengan bukti Akta Pengikatan Jual Beli No. 18 tanggal 26 Juni 2015 (bukti P.XV-1), bukti Perjanjian Kredit antara PT. BTN (Persero) dengan Yuanita Aristona (bukti P.XV-2);
16. Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 16738/Tugu, seluas 84 M², Surat Ukur Nomor: 00117/Tugu/2012 tanggal 23 Februari 2012, NIB: 10.27.01.09.15.789, yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Raflessia No. 20, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, saat ini tanah dan bangunan tersebut dimiliki dan ditinggali oleh Pelawan XVI yang didukung dengan bukti Akta Pengikatan Jual Beli No. 24 tanggal 26 Juni 2015 (bukti P.XVI-1);
17. Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 16740/Tugu, seluas 94 M², Surat Ukur Nomor: 00119/Tugu/2012 tanggal 23 Februari 2012, NIB: 10.27.01.09.15.791, yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Raflessia No. 22, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, dimana tanah dan bangunan tersebut saat ini dimiliki dan ditinggali oleh Pelawan XVII, yang didukung dengan bukti Akta Pengikatan Jual Beli No. 13 tanggal 27 Februari 2015 (bukti P.XVII-1) dan Perjanjian Kredit antara PT. BTN dengan Arie Hangga Fitriansyah (sebagaimana bukti P.XVII-2);

Halaman 337 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk

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)



18. Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 16741/Tugu, seluas 98 M², Surat Ukur Nomor: 00120/Tugu/2012 tanggal 23 Februari 2012, NIB: 10.27.01.09.15.792, yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Raflessia No. 23, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, dimana tanah dan bangunan tersebut saat ini dimiliki dan ditinggali oleh Pelawan XVIII yang didukung dengan bukti P.XVIII-1 berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 14 dan Perjanjian Kredit antara PT. BTN (Persero) Tbk dengan Finno Fuadi Saputro (bukti P.XVIII-2);
19. Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 16742/Tugu, seluas 101 M², Surat Ukur Nomor: 00121/Tugu/2012 tanggal 23 Februari 2012, NIB: 10.27.01.09.15.793, yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Raflessia No. 24, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, dimana saat ini tanah dan bangunan tersebut dimiliki dan ditinggali oleh Pelawan XIX yang didukung dengan bukti P.XIX-1 berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Nomor : 038/DTM/IV/2015 dan bukti P.XIX-2, bukti P.XIX-3, bukti P.XIX-4, bukti P.XIX-5, bukti P.XIX-6, bukti P.XIX-7, bukti P.XIX-8, bukti P.XIX-9, bukti P.XIX-10, bukti P.XIX-11, bukti P.XIX-12, bukti P.XIX-13, bukti P.XIX-14, bukti P.XIX-15, bukti P.XIX-16, bukti P.XIX-17, bukti P.XIX-18, bukti P.XIX-19, bukti P.XIX-20;
20. Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 16753/Tugu, seluas 84 M², Surat Ukur Nomor: 00052/Tugu/2012 tanggal 23 Februari 2012, NIB: 10.27.01.09.15724, yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Bougenvile No.02, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, dimana tanah dan bangunan tersebut dimiliki dan ditinggali oleh Pelawan XX yang didukung dengan bukti P.XX-1 berupa Perjanjian Kredit antara PT. BTN (Persero) Tbk dengan Hernawan Rihadi;
21. Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 16696/Tugu, seluas 57 M², Surat Ukur Nomor: 00075/Tugu/2012 tanggal 23 Februari 2012, NIB: 10.27.01.09.15.747, yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Orchid No. 05, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, dimana tanah dan bangunan tersebut dimiliki dan ditinggali oleh pelawan XXI yang
- Halaman 338 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk*



didukung dengan bukti P.XXI-1 berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan No. 041/DTM/IV/2015, dan bukti Berita Acara Serah Terima No. 016-BA/DTM/RMH/VI/2015 (bukti P.XXI-2), dan bukti P.XXI-3, bukti P.XXI-4, bukti P.XXI-5, bukti P.XXI-6)

22. Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 16722/Tugu, seluas 84 M², Surat Ukur Nomor: 00101/Tugu/2012 tanggal 23 Februari 2012, NIB: 10.27.01.09.15.773, yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Bougenvile No. 19, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, dimana tanah dan vunguna tersebut dimiliki dan ditinggali oleh Pelawan XXII yang didukung dengan bukti Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan No. 008/DTM/RMH/V/2014 (bukti P.XXII-2), bukti Berita Acara Serah Terima No. 039-BA/DTM/RMH/XII/2015 (sebagaimana bukti P.XXII-3) dan bukti P.XXII-4);

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Para pelawan persidangan, yaitu saksi Arief Wiji Saksono, saksi Dony Soelistiyono, saksi Deni Rahayu, saksi Rully Kurniawan dan saksi Andri Kurniawan Wicaksono, pada pokoknya menerangkan bahwa objek tanah dan bangunan yang dipermasalahkan Para Pelawan dalam perkara ini tanah dan bangunan yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis yang terletak di Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, dimana Developer Perumahan Mahkota Cimanggis tersebut adalah PT.Duta Tunas Mandiri, dimana para saksi mengetahui adanya peletakan sita dari Pengadilan Negeri Depok terhadap beberapa rumah di Perumahan Mahkota Cimanggis yang akan disita;

Menimbang, bahwa selanjutnya Ahli Dr.F.X. Arsin Lukman, S.H., di persidangan menerangkan bahwa persyaratan jual beli tanah dan bangunan ada subjeknya, tanahnya, sedangkan prosedurnya, subjek ada KTP, KK, dan ada bukti tanahnya berupa sertifikatnya, dan terkait perpajakan, dan jual beli harus terang dan tunai. Terang maksudnya dihadapan pejabat yang berwenang untuk itu, sedangkan tunai itu maksudnya dilakukan pembayaran dari pembeli kepada penjual dan terhadap transaksi jual beli tanah, pihak penjual bisa langsung antara penjual dengan pembeli, bisa adanya persetujuan istri atau suaminya atau apabila ada kuasa untuk mewakili Penjual, namun kuasanya harus otentik;

Halaman 339 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



Menimbang, bahwa selanjutnya ahli menyatakan bahwa Pajak bukan merupakan prasyarat Jual Beli, tetapi pajak merupakan bukti administratif, apabila tidak ada pajak, risikonya kepada PPAT nya. Adapun transaksi jual beli tanah menggunakan fasilitas pembiayaan seperti KPR dari Bank, disebut hubungan segitiga, yaitu Penjual, Pembeli dan Bank. Penjual menjual kepada pembeli, pembeli membayar sebagian harganya dan harga sisanya dibayarkan oleh bank kepada penjual, diikat dengan HT (Hak Tanggungan). Jika transaksi jual beli sudah dibayar oleh Bank kepada penjual, tetapi pembeli masih mengangsur kepada bank. Pelunasan dari pembeli kepada penjual sudah terjadi, pointnya adalah haknya sudah beralih antara penjual kepada pembeli, sudah dilakukan pembayaran oleh pembeli kepada penjual, cuma yang membayar tadi sebagian pembeli, sebagian pihak bank, selanjutnya posisi pembeli ini membayar secara berangsur kepada bank. Jadi sudah terjadi peralihan haknya antara penjual kepada pembeli;

Menimbang, bahwa selanjutnya Ahli juga menjelaskan bahwa dalam hal sudah dilakukan pelunasan kepada Developer, namun masih dilakukan angsuran oleh pembeli kepada bank, walaupun kredit belum lunas, kalau dalam hal KPR posisinya itu adalah kepemilikan itu dialihkan dari penjual kepada pembeli, kemudian bank membayar sisanya, kemudian dengan itu diikat dengan HT, jadi sudah beralih antara pembeli dengan penjual, sehingga pembeli mengangsur kepada bank, seharusnya sertifikat sudah ditangan bank, kemudian apabila sudah dilunasi, maka Bank menyerahkan sertifikatnya kepada pembeli;

Menimbang, bahwa terhadap Sertifikat induk yang sudah dipecah, kemudian sebagian Sertifikat pecahan tersebut sudah dijual kepada pihak lain, maka seharusnya sertifikat induk tersebut sudah ditarik ke BPN, jadi yang berlaku adalah sertifikat pecahannya, dan yang menanggung pajaknya adalah Pihak Penjual menanggung pajak penghasilan (PPh), sedangkan pembeli menanggung BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan) dan jika jual beli tanahnya ada PPn, maka yang menjadi pihak penjual (Developer) adalah PT;

Menimbang, bahwa selanjutnya Ahli juga menerangkan bahwa yang dimaksud dengan pembeli yang beritikad baik pada intinya adalah dia posisinya dijamin mengenai tanah yang dibeli adalah tanah yang tidak dalam sengketa, makanya ada klausul pernyataan dari penjual di AJB tanah ini tidak dalam sengketa tidak diletakkan sita jaminan dan lain-lain. Dan

Halaman 340 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



terhadap pembeli yang beritikad baik ini jika dihubungkan dengan pembelian tanah dan bangunan yang telah dilakukan oleh Para Pelawan baik secara kredit (KPR) atau lunas dari Turut Terlawan I, Turut Terlawan VII dan Turut Terlawan VIII dalam Jawabannya telah mengakui bahwasanya Para pelawan, khususnya Pelawan I, V, VII, IX, X, XI, XII, XIII, XIV, XV, XVI, XVII, XVIII dan Pelawan XX adalah pembeli yang beritikad baik yang melakukan perbuatan hukum berupa jual beli tanah dan bangunan yang terletak di perumahan Mahkota Cimanggis Kota Depok, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis Kota Depok dengan menggunakan fasilitas Kredit Pemilikan Rumah (KPR), dimana berdasarkan bukti-bukti surat yang diajukan oleh Turut Terlawan VII dan Turut Terlawan VIII dari bukti TT.VII-1 sampai dengan bukti TT.VIII-3, majelis Hakim melihat bukti surat tersebut mendukung dalil Perlawanan yang diajukan Para Pelawan Begitupun dengan pengakuan dari Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II yang pada pokoknya menyatakan bahwa Para pelawan adalah warga dan pemilik unit dari rumah pada perumahan Mahkota Cimanggis Kota Depok, baik yang dilakukan dengan Turut Terlawan I, Turut Terlawan II, Turut Terlawan VII dan Turut Terlawan VIII;

Menimbang, bahwa selanjutnya Turut Terlawan IV juga menyatakan bahwa Turut Terlawan IV selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) telah melaksanakan AJB sesuai Pasal 95 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997, dimana Para Pelawan yang khusus KPR adalah debitur dari Turut Terlawan VII dan Turut Terlawan VIII, sebagaimana Akta Kuasa Untuk Menjual No. 40 tanggal 28 September 2015 (bukti TT.IV-1), Akta Kuasa Untuk Menjual No. 43 tanggal 28 September 2015 (bukti TT.IV-2), Akta Jual beli No. 104/2019 (bukti TT.IV-3), Akta Jual Beli No. 77/2018 bukti TT.IV-5) atas Sertifikat Hak Milik No. 16748, Sertifikat Hak Milik No. 16774, dan Sertifikat Hak Milik No. 16717 (bukti TT.IV-8);

Menimbang, bahwa sebagaimana diketahui bahwa diketahui bahwa yang dimaksud dengan Pajak Pertambahan Nilai (PPN) adalah pajak yang dikenakan semua setiap pertambahan nilai dari barang atau dagang dalam peredarannya dari produsen ke konsumen;

Menimbang, bahwa jika dilihat dari Amar Putusan Perkara No. 99/Pdt.G/2016/PN Dpk, pada poin ke-5 menyatakan bahwa "*Menghukum Para Tergugat untuk membayar dan menyerahkan dana PPN kepada Para*

Halaman 341 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



Penggugat sebesar Rp. 5.143.957.100,00 (Lima milyar seratus empat puluh tiga juta Sembilan ratus lima puluh tujuh ribu seratus Rupiah) untuk selanjutnya dibayarkan oleh Para Penggugat kepada Pemerintah Republik Indonesia Cq Kementerian Keuangan RI Cq Direktorat Jenderal Pajak, dan didalam Amar Putusan perkara No. 99/Pdt.Pdt.G/2016/PN.Dpk, jelas terlihat bahwa tidak ada Amar Putusan yang mengabulkan sita jaminan yang diajukan oleh Para Terlawan (Para Penggugat dalam perkara No. 99/Pdt.G/2016/PN Dpk). Jadi di dalam Amar Putusan hanya menegaskan menghukum *Para Tergugat untuk membayar dan menyerahkan dana PPN kepada Para Penggugat sebesar Rp. 5.143.957.100,00 (Lima milyar seratus empat puluh tiga juta Sembilan ratus lima puluh tujuh ribu seratus rupiah)*, sedangkan berdasarkan bukti yang diajukan oleh Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II, PPN yang dipermasalahkan oleh Penggugat I, Penggugat II, penggugat III, dan Penggugat IV dalam perkara No. 99/Pdt.G/2016/PN Dpk (sekarang berkedudukan sebagai Terlawan I, II, III dan IV) telah disetorkan oleh Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II kepada Kantor Wilayah DJP Jawa Barat III sebagaimana bukti TT.II-3 dan bukti TT.II-4, sehingga berdasarkan fakta-fakta diatas, Majelis Hakim menilai bahwa ke 22 (dua puluh dua) objek sita yang diletakkan tersebut bukanlah milik dari Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II lagi, akan tetapi sudah beralih kepada pihak Para Pelawan dalam perkara aquo. Begitupun dengan pemeriksaan setempat yang telah dilakukan Majelis Hakim, memang didapati fakta bahwa ke -22 (dua puluh dua) tanah dan bangunan yang diletakkan objek sita tersebut saat ditinggali oleh Para Pelawan karena pembelian dari Turut Terlawan I;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti surat yang diajukan oleh Terlawan I, Terlawan II, Terlawan III dan Terlawan IV dari bukti T.01 sampai dengan bukti T.27 berupa Sertifikat Hak Milik yang semuanya telah dibebankan Hak Tanggungan ke nama Pemegang Hak Tanggungan, yaitu PT. Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk, baik itu yang sudah lunas atau yang belum lunas, maka jelas dengan adanya Hak tanggungan tersebut, maka kepemilikan atas tanah tersebut telah beralih kepada pihak lain, yaitu pembeli atau debitur, sehingga berdasarkan fakta diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Terlawan I, Terlawan II, Terlawan III dan Terlawan IV tidak dapat membuktikan dalil sangkalannya;



Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Ahli yang diajukan oleh Terlawan I, Terlawan II, Terlawan III, dan Terlawan III, yaitu Prof.Dr.FX. Basuki Rekso Wibowo, S.H., M.S, menerangkan bahwa Derden Verzet atau perlawanan pihak ketiga merupakan suatu upaya hukum luar biasa, yang diajukan oleh pihak ketiga yang bukan pihak dalam pokok perkara, yang dimana pihak tersebut merasa hak nya dirugikan, merasa tersangkut, karena barang miliknya masuk dalam sita eksekusi oleh Pengadilan dalam perkara yang lain, sehingga dalam HIR maupun RBG menyatakan pihak ketiga ini dapat mengajukan derden verzet/perlawanan. Dalam suatu jual beli itu bisa satu tahap atau dua tahap, kasusnya bisa berbeda-beda, untuk transaksi yang belum sempurna mungkin dikarenakan dokumennya belum lengkap atau pembayarannya belum lunas, sepanjang disepakati oleh para pihak maka dapat dituangkan dalam suatu dokumen yang dikenal sebagai PPJB, bisa dibuat dalam notarial tergantung kesepakatan para pihak, sedangkan apabila jual beli itu sudah sempurna maka dokumen-dokumen kepemilikan sudah lengkap, persyaratan jual beli sudah sudah terpenuhi, pembayaran sudah lunas, maka pada umumnya dilakukan AJB terhadap PPAT, berdasarkan akta jual beli itulah dijadikan dasar untuk ditindak lanjuti untuk proses balik nama atas dokumen sertifikat hak milik atas tanah yang diperjualbelikan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim petitum kedua Perlawanan Para Pelawan yang menyatakan Para Pelawan adalah Pelawan yang baik dan benar dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum kedua dikabulkan, maka petitum ketiga juga dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa karena petitum ketiga dikabulkan, maka petitum keempat yang menyatakan batal, tidak sah, dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat Penetapan Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Depok Nomor: 14/Pen.Pdt/Sita.Eks/2018/PN.DPK Jo. Nomor: 99/Pdt.G/2016/PN.Dpk, tanggal 17 Mei 2019, dapat juga dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum keempat dikabulkan, maka petitum kelima yang Memerintahkan Jurusita Pengadilan Negeri Depok untuk mengangkat kembali Sita Eksekusi Nomor: 14/Pen.Pdt/Sita.Eks/2018/PN.DPK Jo. Nomor: 99/Pdt.G/2016/PN.Dpk, tanggal 23 Mei 2019;

Halaman 343 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



Menimbang, bahwa karena petitum kelima dikabulkan, petitum keenam yang memerintahkan **TURUT TERLAWAN III** untuk menghapus ataupun mencoret pencatatan sita atas tanah-tanah milik **PARA PELAWAN** beralasan pula untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terkait dengan petitum kedelapan yang menyatakan keputusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun terdapat upaya hukum apapun, Majelis Hakim melihat tidak ada hal-hal sangat urgen dan tidak memenuhi syarat sebagaimana yang ditentukan SEMA No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (Uit voerbaar Bij Voorraad) dan Provisionil dan syarat-syarat lain yang ditentukan, maka petitum kedelapan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, maka Perlawanan Pelawan haruslah dinyatakan dikabulkan untuk sebahagian dan menolak Perlawanan Pelawan untuk selebihnya, dan oleh karena Perlawanan Para Pelawan dikabulkan, maka biaya perkara yang timbul dalam perkara ini dibebankan Para Terlawan secara tanggung renteng;

Memperhatikan Pasal 136 HIR, KUHPerdara, Yurisprudensi Mahkamah Agung dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi yang diajukan oleh Terlawan I, Terlawan II, Terlawan III, Terlawan IV, Turut Terlawan IV, Turut Terlawan VI dan Turut Terlawan VII dan Turut Terlawan VIII

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan perlawanan yang diajukan oleh **PARA PELAWAN** untuk sebahagian;
2. Menyatakan **PARA PELAWAN** adalah Pelawan yang baik dan benar;
3. Menyatakan bahwa:
 - 1) Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor : 16748/Tugu, seluas 84 M2, Surat ukur Nomor: 00047/Tugu/2012 tanggal 23 Februari 2012, NIB: 10.27.01.09.15719, yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Orchid No.03, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat;
 - 2) Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 16752/Tugu, seluas 159 M2, Surat Ukur Nomor: 00051/Tugu/2012 tanggal 23 Februari 2012, NIB: 10.27.01.09.15723, yang terletak di Perumahan



Mahkota Cimanggis, Blok Bougenvile No.01, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat;

- 3) Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 16759/Tugu, seluas 84 M2, Surat Ukur Nomor: 00058/Tugu/2012 tanggal 23 Februari 2012, NIB: 10.27.01.09.15.730, yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Bougenvile No.24, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat;
- 4) Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 16761/Tugu, seluas 120 M2, Surat Ukur Nomor: 00060/Tugu/2012 tanggal 23 Februari 2012, NIB: 10.27.01.09.15.732, yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Bougenvile No.26, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat,
- 5) Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 16766/Tugu, seluas 84 M2, Surat Ukur Nomor: 00065/Tugu/2012 tanggal 23 Februari 2012, NIB: 10.27.01.09.15.737, yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Raflesia No.14, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat;
- 6) Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 16768/Tugu, seluas 67 M2, Surat Ukur Nomor: 00067/Tugu/2012 tanggal 23 Februari 2012, NIB: 10.27.01.09.15.739, yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Raflesia No.27, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat;
- 7) Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 16774/Tugu, seluas 88 M2, Surat Ukur Nomor: 00073/Tugu/2012 tanggal 23 Februari 2012, NIB: 10.27.01.09.15.745, yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Raflesia No.33, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat;
- 8) Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 16700/Tugu, seluas 84 M2, Surat Ukur Nomor: 00079/Tugu/2012 tanggal 23 Februari 2012, NIB: 10.27.01.09.15.751, yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Orchid No.09, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat;
- 9) Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 16702/Tugu, seluas 84 M2, Surat Ukur Nomor: 00081/Tugu/2012 tanggal 23 Februari

Halaman 345 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



2012, NIB: 10.27.01.09.15.753, yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Orchid No.11, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat;

- 10) Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 16717/Tugu, seluas 139 M2, Surat Ukur Nomor: 00096/Tugu/2012 tanggal 23 Februari 2012, NIB: 10.27.01.09.15.768, yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Bougenvile No. 14, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat;
- 11) Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 16719/Tugu, seluas 84 M2, Surat Ukur Nomor: 00098/Tugu/2012 tanggal 23 Februari 2012, NIB: 10.27.01.09.15.770, yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Bougenvile No. 16, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat;
- 12) Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 16723/Tugu, seluas 84 M2, Surat Ukur Nomor: 00102/Tugu/2012 tanggal 23 Februari 2012, NIB: 10.27.01.09.15.768, yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Bougenvile No. 20, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat;
- 13) Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 16724/Tugu, seluas 61 M2, Surat Ukur Nomor: 00103/Tugu/2012 tanggal 23 Februari 2012, NIB: 10.27.01.09.15.775, yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Bougenvile No. 21, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat;
- 14) Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 16731/Tugu, seluas 84 M2, Surat Ukur Nomor: 00113/Tugu/2012 tanggal 23 Februari 2012, NIB: 10.27.01.09.15.785, yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Raflessia No. 16 Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat;
- 15) Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 16736/Tugu, seluas 84 M2, Surat Ukur Nomor: 00115/Tugu/2012 tanggal 23 Februari 2012, NIB: 10.27.01.09.15.787, yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Raflessia No. 18, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat;

Halaman 346 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 16) Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 16738/Tugu, seluas 84 M2, Surat Ukur Nomor: 00117/Tugu/2012 tanggal 23 Februari 2012, NIB: 10.27.01.09.15.789, yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Raflessia No. 20, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat;
- 17) Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 16740/Tugu, seluas 94 M, Surat Ukur Nomor: 00119/Tugu/2012 tanggal 23 Februari 2012, NIB: 10.27.01.09.15.791, yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Raflessia No. 22, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat;
- 18) Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 16741/Tugu, seluas 98 M, Surat Ukur Nomor: 00120/Tugu/2012 tanggal 23 Februari 2012, NIB: 10.27.01.09.15.792, yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Raflessia No. 23, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat;
- 19) Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 16742/Tugu, seluas 101 M, Surat Ukur Nomor: 00121/Tugu/2012 tanggal 23 Februari 2012, NIB: 10.27.01.09.15.793, yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Raflessia No. 24, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat;
- 20) Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 16753/Tugu, seluas 84 M, Surat Ukur Nomor: 00052/Tugu/2012 tanggal 23 Februari 2012, NIB: 10.27.01.09.15.724, yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Bougenvile No.02, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat;
- 21) Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 16696/Tugu, seluas 57 M2, Surat Ukur Nomor: 00075/Tugu/2012 tanggal 23 Februari 2012, NIB: 10.27.01.09.15.747, yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Orchid No. 05, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat;
- 22) Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 16722/Tugu, seluas 84 M, Surat Ukur Nomor: 00101/Tugu/2012 tanggal 23 Februari 2012, NIB: 10.27.01.09.15.773, yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Bougenvile No. 19, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat;

Halaman 347 dari 349 Putusan Perdata Perlawanan Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk

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)



adalah sah dan berharga milik **PARA PELAWAN**;

4. Menyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat Penetapan Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Depok Nomor: 14/Pen.Pdt/Sita.Eks/2018/PN.DPK Jo. Nomor: 99/Pdt.G/2016/PN.Dpk, tanggal 17 Mei 2019;
5. Memerintahkan Jurusita Pengadilan Negeri Depok untuk mengangkat kembali Sita Eksekusi Nomor: 14/Pen.Pdt/Sita.Eks/2018/PN.DPK Jo. Nomor: 99/Pdt.G/2016/PN.Dpk, tanggal 23 Mei 2019;
6. Memerintahkan **TURUT TERLAWAN III** untuk menghapus ataupun mencoret pencatatan sita atas tanah-tanah milik **PARA PELAWAN**;
7. Memerintahkan **PARA TURUT TERLAWAN** untuk tunduk dan patuh pada Putusan ini;
8. Menolak Perlawanan Para Pelawan untuk selebihnya;
9. Menghukum **PARA TERLAWAN** secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp. 5.516.000,00 (lima juta lima ratus enam belas ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, pada hari Senin, tanggal 6 Juli 2020, oleh kami, Forci Nilpa Dharma, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Nanang Herjunanto, S.H., M.Hum dan Nugraha Medica Prakasa, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Depok Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN Dpk tanggal 18 Juli 2019, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 8 Juli 2020 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Cut Dahlia, S.H., Panitera Pengganti dan Kuasa Para Pelawan, Kuasa Turut Terlawan I dan Turut Terlawan II, Turut Terlawan IV, Kuasa Turut Terlawan VII dan Turut Terlawan VIII, akan tetapi tidak dihadiri oleh Terlawan I, Terlawan II, Terlawan III, Terlawan IV, Turut Terlawan III, Turut Terlawan V Turut Terlawan VI.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Nanang Herjunanto, S.H., M.Hum.

Forci Nilpa Dharma, S.H., M.H.

Nugraha Medica Prakasa, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Cut Dahlia, S.H.



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

Perincian biaya :

| | | |
|-------------------------------|---|-----------------------|
| 1. Materai | : | Rp6.000,00; |
| 2. Redaksi | : | Rp10.000,00; |
| 3. Proses | : | Rp75.000,00; |
| 4. PNBP | : | Rp140.000,00; |
| 5. Panggilan | : | Rp4.105.000,00; |
| 6. Pemeriksaan setempat | : | Rp1.150.000,00; |
| 7. Pendaftaran | : | Rp30.000,00; |
| Jumlah | : | <hr/> Rp5.516.000,00; |

(lima juta lima ratus enam belas ribu rupiah)