



**P U T U S A N**

Nomor 1 /PDT/2021/PT.BDG.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Bandung yang mengadili perkara-perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan seperti tersebut dibawah ini dalam perkara antara:

**Drs Bambang Slamet Riyadi, S.H.,M.H.,M.M.**, 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 **PEMBANDING** semula **TERLAWAN I**;

Lawan

- 1. Rizky Amelia**, beralamat 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 **TERBANDING I** semula **PELAWAN I**;
- 2. Ratna Juwita**, beralamat 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 **TERBANDING II** semula **PELAWAN II**;
- 3. Siti Rahayu**, beralamat di Jl. Gn Muria Raya No. 54 RT 008/RW 019, Larangan, Harjamukti, Cirebon 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

Halaman 1 dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG



2019, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok tanggal 18 Juli 2019, Nomor :392/SK/Pdt/2019/PN Dpk, selanjutnya sebagai **TERBANDING III** semula **PELAWAN III**;

4. **Lukman Prihandika**, beralamat 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 **TERBANDING IV** semula **PELAWAN IV**;

5. **Fadhila**, beralamat 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 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 **TERBANDING V** semula **PELAWAN V**;

6. **Hermawan Tjakra diwira**, beralamat 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 **TERBANDING VI** semula **PELAWAN VI**;

Halaman 2 dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG



7. **Gughi Gumielar, S.H.**, beralamat 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 Depok, tanggal 18 Juli 2019, Nomor 396/SK/Pdt/2019/PN Dpk, selanjutnya sebagai **TERBANDING VII** semula **PELAWAN VII**;

8. **Abi Dwi Pramono**, beralamat di Tamansari Persada RT 005/RW 015, Cibadak, Tanah Sereal, Bogor 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 397/SK/Pdt/2019/PN Dpk, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING VIII** semula **PELAWAN VIII**;

9. **Iman Sulaiman**, beralamat 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 MCI Arb 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 **TERBANDING IX** semula **PELAWAN IX**;

10. **Herrizal Febrian**, beralamat 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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 **TERBANDING X** semula **PELAWANX**;

11. **Dinda Fauzia Anindar**, beralamat 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 **TERBANDING XI** semula **PELAWAN XI**;

12. **Adam Radiman**, beralamat 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 **TERBANDING XII** semula **PELAWAN XII**;

13. **Dino Ayudya Wibowo**, beralamat 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 **TERBANDING XIII** semula **PELAWAN XIII**;

Halaman 4 dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG

#### 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

14. **Ari Prasetyo**, beralamat di Perum Nuansa Permai Blok Rafflesia 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 **TERBANDING XIV** semula **PELAWAN XIV**;
15. **Yuanita Aristona**, beralamat 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 **TERBANDING XV** semula **PELAWAN XV**;
16. **Febri Reni Sri Wahyuni**, beralamat 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 **TERBANDING XVI** semula **PELAWAN XVI**;
17. **Arie Hangga Fitriansyah**, beralamat 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

Halaman 5 dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG

### 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

Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok tanggal 18 Juli 2019, Nomor 406/SK/Pdt/2019/PN Dpk, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING XVII** semula **PELAWAN XVII**;

**18. Finno Fuadi Saputro**, beralamat 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 **TERBANDING XVIII** semula **PELAWAN XVIII**;

**19. Dion Alismir Azwin**, beralamat di Jl. Sirsak No. 32 RT 001/002, Jagakarsa, 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 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 **TERBANDING XIX** semula **PELAWAN XIX**;

**20. Hernawan Rihadi**, beralamat 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 **TERBANDING XX** semula **PELAWAN XX**;

**21. Shanty Rsb Hutaeruk**, beralamat di Perum. Nuansa Permai Mahkota Orchid No. 5, RT. 012/RW. 003, Tugu, Cimanggis,

Halaman 6 dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG



Depok 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 410/SK/Pdt/2019/PN Dpk, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING XXI** semula **PELAWAN XXI**;

22. **Anna Indah Sofiyani**, beralamat di Perum Mahkota RT/RW 012/003, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Depok 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 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 **TERBANDING XXII** semula **PELAWAN XXII**;

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

23. **Dudit Dharmawan**, bertempat tinggal di Jl. Merbabu No.14, RT.008/001, Kelurahan Petukangan Selatan, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan, DKI Jakarta, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING I** semula **TERLAWAN II**;

24. **Setiawan**, bertempat tinggal di Komplek POMAD VI No.23, Rt.009/006, Kelurahan Kalibata, Kecamatan Pancoran, Jakarta Selatan, DKI Jakarta, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING II** semula **TERLAWAN III**;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

25. **M Arief Rachman**, bertempat tinggal di Kp. Srengseng, RT.002/008, Kelurahan Lenteng Agung, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan, DKI Jakarta, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING III** semula **TERLAWAN IV**;

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

26. **PT Duta Tunas Mandiri**, berkedudukan 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 TERBANDING IV** semula **TURUT TERLAWAN I**;

27. **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 TERBANDING V** semula **TURUT TERLAWAN II**";

28. **Pemerintah Republik Indonesia cq Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional cq Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Depok**, yang berkedudukan di Sektor Anggrek, Jl. Boulevard Raya Kota Kembang, Kalimulya, Kec. Cilodong, Kota Depok, Jawa Barat, selanjutnya

Halaman 8 dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG





disebut sebagai **TURUT TERBANDING VI** semula  
**TURUT TERLAWAN III**”;

**29. 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 selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING VII** semula **TURUT TERLAWAN IV**”;

**30. Siswadj, S.H.**, Notaris di Jakarta yang berkedudukan kantor Komp. Rukan Mitra Pintu Air, Jl. Pintu Air Raya No. 7 Blok B-6 (Pasar Baru) Jakarta 10710, untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING VIII** semula **TURUT TERLAWAN V**”;

**31. Mega Shinta Tjahja Putri, S.H.**, Notaris di Kota Depok yang berkedudukan Kantor di Jl. Margonda Raya No. 36, Depok, untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING IX** semula **TURUT TERLAWAN VI**”;

**32. PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. Cabang Jakarta Harmoni** yang berkedudukan di Gedung Menara BTN Lt.1 & 2, Jl. Gajah Mada No.1, Jakarta Pusat, untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING X** semula **TURUT TERLAWAN VII**”;

**33. PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk. cabang Syariah** yang berkedudukan kantor di Ruko Grand Palace, Kav. GH, Jl. Raya Pasar Minggu, KM. 16 Jakarta Selatan, untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERBANDING XI** semula **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 TERBANDING/PARA TURUT TERLAWAN**".

**Pengadilan Tinggi tersebut;**

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung, Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG tanggal 4 Januari 2021 tentang Penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini;

Membaca, berkas perkara berikut surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara tersebut serta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 164/Pdt.Plw/2019 /PN.Dpk tanggal 8 Juli 2020;

**TENTANG DUDUK PERKARANYA**

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN.Dpk tanggal 8 Juli 2020;

Membaca, gugatan Perlawanan Kuasa Pelawan I sampai dengan Pelawan XXII, Terbanding I sampai dengan Terbanding XXII/Pelawan I sampai dengan Pelawan XXII tertanggal 18 Juli 2019, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok pada tanggal 18 Juli 2019 dengan register perkara Perdata Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN.Dpk yang uraian Bantahannya selengkapnya 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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 *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;
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:

## 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;

Halaman 11 dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG



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);
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 (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 Pelawanselaku 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,





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 Pelawanselaku 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 M<sup>2</sup>, 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 M<sup>2</sup>, 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,



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 M<sup>2</sup>, 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, telah dialihkan melalui jual beli yang dilakukan antara Turut Terlawan I dengan Pelawan III, sebagaimana yang tertuang didalam PPJBNo: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 M<sup>2</sup>, 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 M<sup>2</sup>, 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 PPJBdengan KPR dari Turut TerlawanVIII, berdasarkan Perjanjian Kredit No. 72002542 tanggal 7 Oktober 2015;

Halaman15dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG



- 6) Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 16768/Tugu, seluas 67 M<sup>2</sup>, Surat Ukur Nomor 00067/Tugu/2012 tanggal 23 Februari 2012, NIB 10.27.01.09.15.739, yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Rafflesia 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 PPJBNo 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 M<sup>2</sup>, Surat Ukur Nomor 00073/Tugu/2012 tanggal 23 Februari 2012, NIB: 10.27.01.09.15.745, yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Rafflesia 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 AJBdengan 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 M<sup>2</sup>, 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 PPJBdengan KPR dari Turut Terlawan VII berdasarkan Perjanjian Kredit dengan No. Aplikasi 0001420151116000004 tanggal 25 November 2015;
- 9) Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 16702/Tugu, seluas 84 M<sup>2</sup>, 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 PPJByang 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 AJBdengan 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 M<sup>2</sup>, 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 AJBdengan 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 M<sup>2</sup>, 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 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 PPJBdengan 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 M<sup>2</sup>, 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 M<sup>2</sup>, 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 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 M<sup>2</sup>, 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, 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 00014201412220000006 tanggal 29 Desember 2014;
- 15) Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 16736/Tugu, seluas 84 M<sup>2</sup>, Surat Ukur Nomor: 00115/Tugu/2012 tanggal 23 Februari 2012, NIB: 10.27.01.09.15.787, yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis,





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 M<sup>2</sup>, 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 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 M<sup>2</sup>, 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;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 18) Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 16741/Tugu, seluas 98 M<sup>2</sup>, Surat Ukur Nomor: 00120/Tugu/2012 tanggal 23 Februari 2012, NIB: 10.27.01.09.15.792, yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Rafflesia 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 PPJBNo: 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 Terlawan VII, berdasarkan Perjanjian Kredit dengan No. Aplikasi 0001420150323000002 tanggal 28 April 2015;
- 19) Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 16742/Tugu, seluas 101 M<sup>2</sup>, Surat Ukur Nomor: 00121/Tugu/2012 tanggal 23 Februari 2012, NIB: 10.27.01.09.15.793, yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Rafflesia 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 PPJBNo.: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 M<sup>2</sup>, 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 M<sup>2</sup>, 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

Halaman 20 dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dilakukan antara Turut Terlawan I dengan Pelawan XXI, sebagaimana yang tertuang didalam PPJBNo: 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;

22) Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 16722/Tugu, seluas 84 M<sup>2</sup>, 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 baikberiktikad 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;*



- 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 7SEMA 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;
- 15. Bahwa dengan demikian terbukti bahwa objek sita Penetapan Eskekusi adalah sah dan berharga milik Para Pelawan, sehingga sudah sepatutnyabagi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok yang memeriksa dan mengadili perkara ini mengambil keputusan untuk menyatakan batal,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 M<sup>2</sup>, 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 M<sup>2</sup>, Surat Ukur Nomor: 00051/Tugu/2012 tanggal 23 Februari 2012, NIB:

Halaman 23 dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 M<sup>2</sup>, 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 M<sup>2</sup>, 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 M<sup>2</sup>, 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 M<sup>2</sup>, 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 M<sup>2</sup>, 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 M<sup>2</sup>, 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 M<sup>2</sup>, Surat Ukur Nomor: 00081/Tugu/2012 tanggal 23 Februari 2012, NIB:

Halaman 24 dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 M<sup>2</sup>, 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 M<sup>2</sup>, 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 M<sup>2</sup>, 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 M<sup>2</sup>, 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 M<sup>2</sup>, 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 M<sup>2</sup>, 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 M<sup>2</sup>, Surat Ukur Nomor: 00117/Tugu/2012 tanggal 23 Februari 2012, NIB:

Halaman 25 dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG

#### 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

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<sup>2</sup>, 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<sup>2</sup>, 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<sup>2</sup>, 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<sup>2</sup>, 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 M<sup>2</sup>, 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<sup>2</sup>, 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;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 II 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*).

Membaca, Eksepsi dan Jawaban Kuasa Terlawan I, Terlawan II, Terlawan III dan Terlawan IV terhadap Perlawanan pelawan mengenai sengketa kewenangan mengadili yang uraian selengkapnya sebagai berikut :

I. **Terlawan I: Dr. Drs. H. BAMBANG SLAMET RIYADI, S.H., M.H., M.M.**, sebagai Pemohon Sita Eksekusi *Revindicatoir*, bertempat di Jl. Margonda Raya No. 45, Pesona Kayangan Estate 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 M<sup>2</sup> 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 *aquodiatas* telah dipecah menjadi 30 (tigapuluh) dalam hal sita eksekusi ini hanya 11 (sebelas) beberapa bagian bidang tanah bersertipikat hak milik dengan nama pemegang hak

Halaman 27 dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG



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 didaftarkan 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 *quose* 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 dan 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 dan 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 POMADVI 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 M<sup>2</sup> Alamat PERUMAHAN NUANSA TUGU RESUDENCE





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(PERUMAHAN 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 bersertipikataquodiatas 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: *"Ataspermintaanpemeganghak yang bersangkutan,satubidangtanahyang sudahdidaftardapatdipecahsecarasempurna menjadibeberapa bagian,yang masing-masing merupakansatuanbidangbarudenganstatushukumyangsama denganbidangtanahsemula"*

3. Bahwa bukti hak atas tanah berupa Sertipikataquosebagaimana diatur dalam Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Pasal 16 ayat (1) huruf a *"hak-hakatastanahsebagaiyang dimaksud dalamPasal4 ayat1ialah hak milik"*;JunctoPasal 19 ayat (2) huruf c: *"pemberian surat-surattandabuktihak,yang berlakusebagaialat pembuktian yang kuat. Juncto Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah: "Sertipikatmerupakansurattandabuktihak yang berlakusebagaialatpembuktian yang kuat mengenaidata fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjangdatafisikdandatayuridistersebutsesuaidengandatayangadadalam suratukurdanbukutanahhakyangbersangkutan";*

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

Halaman29dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG

#### 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

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,pematanganlahan,pembangunaninfrastruktur,sarana danprasarana kawasanperumahan,yang dikenalsebagaikomplekPERUMAHAN NUANSA TUGU RESIDENCE (PERUMAHAN NUANSA PERMAI TAHAP KEDUA);
2. PT.NUANSA SYARIAH adalah Anggota Real Estate Indonesia Nomor:00.0227. perusahaandalambidang pengembangan/developerpembangunanPERUMAHAN NUANSA PERMAI TAHAP PERTAMA dalam hal ini diwakili Dr. Drs. H. BAMBANG SLAMET RIYADI, S.H., M.H., M.M., sebagai DIREKTUR UTAMA,danmemiliki sebidang tanah Sertipikat Hak MilikNomor:15969/Tugu,Surat Ukur No.109/TUGU/2010tanggal25Mei2010, sebagai pemeganghakatasnama Drs. H. BAMBANG SLAMET RIYADI, M.M.,seluas 4.768 M<sup>2</sup> (empat ribu tujuh ratus enam puluh delapan meter persegi),yang terletakPERUMAHAN NUANSA TUGU RESIDENCE (PERUMAHAN NUANSA PERMAI TAHAP KEDUA) diJalanRayaMenporAkses UIKelapaDua,Kelurahan Tugu,Kecamatan Cimanggis, Kota Depok;
3. Bahwa PENGURUS PT. TRIGONOMITRA ANUGRAH adalah DUDITDHARMAWAN sebagai DIREKTUR UTAMA PERSEORAN;SETIAWAN sebagai DIREKTUR PERSEROAN danM.ARIEFRACHMAN sebagai KOMISARIS PERSEROANadalahpemeganghakatassebidang tanahseluas7.515M<sup>2</sup>(tujuhribulimaratus limabelasmeterpersegi),yang terletakdiJalanRayaMenporAksesUIKelapa Dua,KelurahanTugu,KecamatanCimanggis,Kota Depoksebagaimana tersebut dalam SertipikatHak Milik No. 15968/Tugu, dengan Surat Ukur No.110/TUGU/2010, tanggal 25 Mei 2010.Selainitu DUDIT DHARMAWAN, SETIAWAN,danM.ARIEFRACHMAN;
4. BahwaPT. TRIGONOMITRA ANUGRAHsebagai developer telah menerima

Halaman30dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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:

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

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 di atas 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, di lokasi 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 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;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa PT. TRIGONOMITRA ANUGRAH sebagai DEVELOPER PERUMAHAN NUANS TUGU RESIDENCE (PERUMAHAN NUANS 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 NUANS TUGU RESIDENCE (PERUMAHAN NUANS 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 NUANS TUGU RESIDENCE (PERUMAHAN NUANS 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 Nuans 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 NUANS TUGU RESIDENCE (PERUMAHAN NUANS 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 Nuans Tugu Residence; antara PT. TRIGONOMITRA ANUGRAH dengan Pemerintah Kota Depok cq. Walikota Depok, tertanggal 20 Pebruari 201 untuk warga PERUMAHAN NUANS TUGU RESIDENCE (PERUMAHAN NUANS PERMAI TAHAP 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 NUANS TUGU RESIDENCE (PERUMAHAN NUANS PERMAI TAHAP KEDUA) di Jalan Menpor Nomor 45 RT 04 (sekarang RT 12)/RW 03, Kelurahan Tugu, Kecamatan

Halaman 32 dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Cimanggis, Kota Depok. Jawa Barat dan berdasarkan dua bidang tanah bersertipikat hak milik atasnama *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;

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* Registrasi 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 September 2019 BAGIAN YANG TIDAK DAPAT 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.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; selanjutnya disebut para PELAWAN;

### B. Para TURUT TERLAWAN

Halaman 33 dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG

#### 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

- 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, Siswadi, 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;
- 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 :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 beslagrevindicatoir* (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 *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 ROYAATAS 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

Halaman 35 dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG



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 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 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 ditandatangani akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya beserta 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 sah nya 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 dan 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 tana h hakyang 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 *derden verzet* kepada para 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;
- f. Sehingga berdasarkan *Exemptio Chicaneus Process aquo* diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derden verzet* 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 antara Pelawan I (RIZKY AMELIA) dengan Terlawan I (BAMBANG SLAMET RIYADI) dan Keliru pihak yang dilawan sebagai Terlawan)
- a. Bahwa Pelawan I (RIZKY AMELIA) mengajukan perlawanan *Derden verzet* 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 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 exceptio 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 *Exceptio 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 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 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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*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 Herzienend Indonesisch Reglement; *“..... surat kuasa khusus, ....., itu harus disebut 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 menyebutkan 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;

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

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

Halaman 39 dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 *Revindictoir* 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 Timur; 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:

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/PPdt/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

Halaman 40 dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG

## 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

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*) setidaknya 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 sertipikat 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 Sertipikat Hak Milik Nomor: 16748/Tugu, Seluas 84M2, 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 (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 Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor. 1159 K/ PDT/1983 tanggal 23 Oktober 1984 yang menyatakan "*gugatan (perlawanan) yang*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*tidak menyebutkan batas-batas objek sengketa dinyatakan obscur libel dan gugatan tidak dapat diterima”;*

- d. Bahwa objek perlawanan dalam posita dan petitum Pelawan I (RIZKY AMELIA) *aquodiatas* 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 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-tidaknya perlawanan ditolak;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 sertifikat Hak Milik Nomor: 16748/Tugu, seluas 84 M<sup>2</sup>, 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 Tugu, 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 M<sup>2</sup>, 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 Barat. Pemegang Hak Atas Tanah, atas nama DRS. H. BAMBANG SLAMET RIYADI, M.M. sebagai Terlawan I dan sebagai Pemohon Sita Eksekusi I;

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 dan bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya,

Halaman 43 dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*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 *derden verzet* yang diajukan PELAWAN I (RIZKY AMELIA), dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*); atau setidaknya-tidaknya 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 berkeribatan dan dirugikan dengan adanya Penetapan Eksekusi berdasarkan Putusan sebagaimana kemudian telah dilakukan peletakan Sita Eksekusi dan pencatatan sita, karena kalau pun 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 di hukum di dalam Putusan, dan bukan dilakukan terhadap aset-aset yang nyata-nyata kepemilikan dan penguasaannya telah beralih kepada Para Pelawan;

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:

Halaman 44 dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG



*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 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*);

**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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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, conservatoir beslag, sita eksekusi (executorial beslag) dan maritaal beslag;

e. Bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 198 HetHerzieneIndonesischReglement:

- (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 daftarnya tersebut pada pasal 50 "Ketentuan-ketentuan tentang berlakunya dan peralihan undang-undang baru" (S.1848-10), dan jika tidak dibukukan menurut ordonansi tersebut, dengan menyalin berita acara itu dalam daftarnya 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, sedangkan 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 ditempat itu, supaya diketahui orang seluas-luasnya;

f. Bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 199 HetHerzieneIndonesischReglement:

- (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 tidak dapat dipakai untuk melawan jurusita 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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 diumumkan untuk umum oleh Jurusita Pengadilan Negeri Depok) *acquodiatas* dan mempunyai kekuatan hukum mengikat untuk semua pihak, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan yang dijukan Pelawan I (RIZKY AMELIA), tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya 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 kehati-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".;*
- 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/CAA/V/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;

Halaman 47 dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 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**

Halaman 48 dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG





(pemilik Retourant salah satu pembeli PERUMAHAN NUANSA TUGU RESIDENCE) Jl. Akses UI 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 Pelawantelah 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 pembelidapatdianggapberitikadbaik, jika ia telah memeriksa secara seksama fakt a 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 celadalam proses peralihan hak atas tanah (misalnya ketidakwenangan penjual), namun ia tetap meneruskan jual beli, pembeli tidak dapat dianggap beritikad baik;
- h. Bahwa pembeliyangberitikadbaik belum ada standaryang baku, sehingga masih kadang-kadang menimbulkan ketidakpastian hukum. Kecualipembelilelang, semua hakim sependapat adalah pembeli yang beritikad baik. Perlindungan terhadap pembeliyangberitikadbaik



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak diatur dalam undang-undang, tetapi tumbuh dan berkembang melalui kaedah hukum berupa Yurisprudensi;

- i. Bahwa Pelawan I (RIZKY AMELIA), sebagai Pembeli atau Konsument tidak beritikad baik karena tidak meneliti dahulu status hak atas tanah *aquos* 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. 4340K/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. 1923K/Pdt/2013); *"Pihak penjual yang secara nyata menguasai objek tersebut dan pembeli tidak memeriksa secara seksama dan meneruskan transaksi, maka pembeli tidak dikualifikasikan sebagai pembeliberitikad 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 1861K/Pdt/2005; Nomor 114 K/Pdt/2013 *"Pembeli mengetahui perkarasengketayang masih berjalan atauputusan pengadilan terkait tanah obyek jual beli"* ;
- m. *Vide* bahwa sebagaimana diatur dalam kaedah hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 1923K/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 keadaan semula, sebelum peristiwa "jual beli" tersebut terjadi"*;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

n. Videbahwa sebagaimana diatur dalam kaedah hukum Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor. 1847K/Pdt/ 2006, Diputus oleh Hakim MAH. 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 RT004/001, Pekayon, Pasar Rebo, Jakarta Timur;

DALAM EKSEPSI : perlawanan *derden verzet* terhadap Penetapan *executorial beslagrevindicatoir* (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 II (RATNA JUWITA) telah mendalilkan pada poin 3.2) halaman 13 "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 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

Halaman 51 dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 a *quotanpa* dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sebagaimana tertera dalam posita surat *perlawanan* poin 3. 2) halaman 13;
- 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

Halaman 52 dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG

### 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)



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. *Exeption Error In Persona*: interpretasi hukum secara gramatikal perjanjian ayat 1) Pengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) dibawah tangan *aquoidem ditto 3. b vide 3.b. Pelawan I*

c. Bahwa sebagaimana tersurat dan tersirat dalam doktrin hukum acara perdata *aquoidem 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 *aquoidem 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 II (RATNA JUWITA) dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atausetidak-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 *aquodidak* 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;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 *aquoidem ditto* 4. c *vide* 4.c. Pelawan I;

d. Bahwa Surat Kuasa Khusus Dinyatakan Cacat Hukum Formil *aquo aquoidem 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 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 **Terlawandan** 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 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 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 objek perlawanan tanah yang telah dieksekusi sengketa, lokasi objek tanah Mahkota Cimanggis tanah berbeda dengan pemeriksaan setempat yang



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 II (RATNA JUWITA)mendaliikan 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 BougenvileNo.01..."dalam petitum poin 3. 2) halaman. 23 :“Sebidang tanah sertifikat HakMilik Nomor: 16752/Tugu/ seluas 159 M2, Surat Ukur Nomor: 00051/Tugu/2012 tanggal 23 Februari 2012, NIB:10.27.01.09.15723,yangterletakdiPerumahan MahkotaCimanggis,Blok BougenvileNo.01,KelurahanTugu, KecamatanCimanggis,Kota Depok, ProvlnsJawaBarat adalahsahdanberhargamilik 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;
- c.** Bahwa Pelawan II (RATNA JUWITA)dalam mendaliikan objek tanah *aquo* diatas tanpa menyebutkan batas-batas tanah *aquo*, sehingga dapat dinyatakan *Obscuur Libel*, sebagaimana diatur dalamkaedah 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* diatasdapat dinyatakan “*OBSCUUR LIBEL*”(tidak jelas letak alamat tanah yang dimaksud atau letak bidang tanah dalam perlawanan terletak di MAHKOTA CIMANGGISb bahwa alamat *aquo*tidak tertera/Tertulisdalam 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

Halaman55dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG

### 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

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 II (RATNA JUWITA) dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*); atau setidaknya tidaknya 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 petitem poin 3. 2) halaman. 23 : "Sebidang tanah sertipikat Hak Milik Nomor: 16752/Tugu/ seluas 159M2, 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)"

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

Halaman 56 dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

termasuk Pelawan II (RATNA JUWITA) oleh Jurusita Pengadilan Negeri Depok yaitu:

- i. Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 16752/ Tugu, seluas 159 M<sup>2</sup>, 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 I;
  - 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 dan 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 *derden verzet* yang diajukan Pelawan II (RATNA JUWITA) 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 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 kalau pun 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 di hukumi dalam Putusan, dan

Halaman 57 dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukandilakukan terhadapasset-assetyangnyata-nyatakepemilikandanpenguasaannya telahberalih 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), *aquoidem ditto* 8. b *vide* 8.b. Pelawan I;

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 atas nama 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 *Exemptio Peremptoria* (Objek Perlawanan Telah Dilakukan Sita Eksekusi, dan objek tersebut telah diumumkan untuk umum oleh Jurusita Pengadilan Negeri Depok) *aquodiatas* 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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

JUWITA) tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya tidaknya perlawanan ditolak dan menyatakan pelawan tidak benar;

III. Pelawan III, Nama: SITI RAHAYU, tanggal lahir, Cirebon, 1 Mei 1968, Nomor KTP: 3274034105680018, Pekerjaan: ibu rumah tangga, Alamat: JLGn. Muria Raya No. S4RT008/RVV019 Laranqan, Harjamuktl, Cirebon, Jawa Barat;

DALAM EKSEPSI : perlawanan *derdenverzet* terhadap Penetapan *executorial beslagrevindicatoir* (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 Plawan 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 gugatan/*perlawanan* tidak dapat diterima;
- d. Sehingga berdasarkan *Obscure Libel Exptie aquo* diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan

Halaman 59 dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG

#### 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)



*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 tanganaquo "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 KELIRU PIHAK YANG DILAWAN SEBAGAI TERLAWAN)**

- a. Bahwa Pelawan III (SITI RAHAYU), mengajukan perlawananan *Derdenverzet* 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 tanganaquo *idem ditto 3. b vide 3.b.*



Pelawan I

- c. Bahwa sebagaimana tersurat dan tersirat dalam doktrin hukum acara perdata *aquoidem 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 *aquoidem 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 III SITI RAHAYU, 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 III SITI RAHAYU 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 *aquodidak* 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 III SITI RAHAYU, dinyatakan tidak



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*);setidak-tidaknya perlawanan ditolak;

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

- a.Bahwa Pelawan III SITI RAHAYUdalam mengajukan surat perlawanan eksekusi orang/badan hukum yang ditarik kurang pihak sebagai Terlawandan dinyatakan tidak lengkap :
- b.BahwaPT.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 IIISITI RAHAYUmengajukan dalil-dalil perlawanan tidak memenuhi syarat formil antara lain tidak disebutnya 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 IIISITI RAHAYUmendalilkan 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 BougenvilleNo.24..."dalam petitum poin 3. 3) halaman. 23 : "Sebidangtanah sertipikat HakMilikNomor:16759/Tugu,seluas84M2, surat Ukur Nomor: 0058/Tugu/2012 tanggal 23 Februari 2012, NIB:10.27.01.09.15.730,yangterletakdiPerumahanMahkotaCimanggis,Blok

Halaman62dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bougenvile No.24, Kelurahan Tuqu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat; Barat adalah sahdan berhargamilik 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 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*

Halaman 63 dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 sertifikat Hak Milik Nomor: 16759/Tugu, seluas 84 M<sup>2</sup>, surat Ukur Nomor: 0058/Tugu/2012, tanggal 23 Februari 2012, NIB: 10.27.01.09.15.730, yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Bougenville No. 24, Kelurahan Tugu, 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 M<sup>2</sup>, Surat Ukur Nomor: 0058/Tugu/2012. Tanggal 23 Februari 2012. NB: 10.27.01.09.15730. Yang terletak (tertera dalam Surat Ukur) di Perumahan Nuansa Tugu Residence Blok Bougenville Nomor: 24 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 Eksekusi I;

ii. Dengan batas-batas sebagai berikut: Sebelah utara: Tanah Siap Bangun (sekarang Rumah) Blok Bougenville Nomor 3; Sebelah Timur:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanah Siap Bangun (sekarang Rumah) Blok Beugenville Nomor 23;  
SebelahSelatan: Jalan Perumahan';SebelahBarat: 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 dan 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 *derden verzet* yang diajukan Pelawan III SITI RAHAYU 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 III (SITI RAHAYU) mendalilkan sebagaimana tertuang dalam surat perlawanan poin 7 halaman 11: sangat berkerabatan dan dirugikan dengan adanya Penetapan Eksekusi berdasarkan Putusan sebagaimana kemudian telah dilakukan peletakan Sita Eksekusi dan pencatatan sita, karena kalau pun 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 di hukum di dalam Putusan, dan bukan dilakukan terhadap aset-aset yang nyata-nyata kepemilikan dan penguasaannya telah beralih kepada Para Pelawan;

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), *aquoidem ditto* 8. b *vide* 8.b. Pelawan I;

c. Bahwa Pelawan III (SITI RAHAYU) tidak dapat menggunakan upaya perlawanan *derden verzet* 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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 *Exemptio Peremptoria* (Objek Perlawanan Telah Dilakukan Sita Eksekusi, dan objek tersebut telah diumumkan untuk umum oleh Jurusita Pengadilan Negeri Depok) *aquodiatas* 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 BERETIKAD 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 Kecamatan Paron, Ngawi, Jawa Timur;

DALAM EKSEPSI : perlawanan *derden verzet* terhadap Penetapan *executorial beslagrevindicatoir* (sita eksekusi tanah hak milik Terlawan I (BAMBANG SLAMET RIYADI) sebagai pemegang hak atas tanah dan dalam objek



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 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 a quo* 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 tidaknya 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

Halaman 67 dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 *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 *aquoidem ditto* 3. b vide 3.b. Pelawan I
  - c. Bahwa sebagaimana tersurat dan tersirat dalam doktrin hukum acara perdata *aquoidem 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 *aquoidem ditto* 3. d vide 3.d. Pelawan I;
  - e. Sehingga berdasarkan *Exemptio Error In Persona aquo* diatas, sepatutnya

Halaman 68 dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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.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 *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 :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 verklaard*) 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 disebutnya 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 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 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, Prov. Nsl Jawa Barat adalah sah dan berhargamilik Pelawan IV LUKMAN PRIHANDIKA*" 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 70 dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 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 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 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 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 *Obscuur Libel Exptie aquo* diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derdenverzet* dari Pelawan IV (LUKMAN PRIHANDIKA) dinyatakan tidak

Halaman 71 dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG

## 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

dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*); atau setidaknya tidaknya 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 petitem 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 Jurisita Pengadilan Negeri Depok yaitu:

i. Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 16761/ Tugu, seluas 120 M<sup>2</sup>, Surat Ukur Nomor: 00060/Tugu/2012. Tanggal 23 Februari 2012. NB: 10.27.01.09.15732. Yang terletak (tertera dalam Surat Ukur) di Perumahan Nuansa Tugu Residence Blok Bougenvile Nomor: 26 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 I;

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 dan bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 *derden verzet* dari Pelawan IV (LUKMAN PRIHANDIKA) 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 IV (LUKMAN PRIHANDIKA) mendalilkan sebagaimana tertuang dalam surat perlawanan poin 7 halaman 11: sangat berkeribatan dan dirugikan dengan adanya Penetapan Eksekusi berdasarkan Putusan sebagaimana kemudian telah dilakukan peletakan Sita Eksekusi dan pencatatan sita, karena kalau pun 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 di hukumi dalam Putusan, dan bukan dilakukan terhadap aset-aset yang nyata-nyata kepemilikan dan penguasaannya telah beralih kepada Para Pelawan termasuk Pelawan IV (LUKMAN PRIHANDIKA);
- 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), *aquoidem ditto* 8. b *vide* 8.b. Pelawan I;
- c. Bahwa Pelawan IV (LUKMAN PRIHANDIKA) tidak dapat menggunakan upaya perlawanan *derden verzet* 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.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;

Halaman 73 dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG

### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

f. 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) *aquod* 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 PRIHANDIKASEBAGAI PEMBELI TIDAK BERETIKAD BAIK DAN PELAWAN TIDAK BENAR:

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

Sehingga berdasarkan Eksepsi Pelawan IV (LUKMAN 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 : karyawanswasta.

Alamat Jl. Pertanian III No. 52A, RT 014/RW 0051. Pasar Minggu, Jakarta Selatan;

DALAM EKSEPSI : perlawanan *derden verzet* terhadap Penetapan *executorial beslagrevindicatoir* (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

Halaman 74 dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG

#### 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

(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 atas nama 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 *perlawanan* ditolak;
2. *EXEPTIO CHICANEUS PROCESS* (PERLAWANAN TIDAK DIDUKUNG PEMEGANG HAK ATAS TANAH BERUPA SERTIPIKAT TANAH):
- 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*

Halaman 75 dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 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 perlawanan *Derdenverzet* 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) *aquoidem ditto 3. b vide 3.b. Pelawan I*
- c. Bahwa sebagaimana tersurat dan tersirat dalam doktrin hukum acara perdata *aquoidem 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 *aquoidem 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):
- a. Bahwa Pelawan V (FADHILA) 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

Halaman 76 dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG

## Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*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*); setidak-tidaknya perlawanan ditolak;

### 5. EXCEPTIO 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;

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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 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 (*eenduidelijken 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, Prov. 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 "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).

Halaman 78 dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 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) "*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 V(FADHILA) dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*); 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 petitem 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 berhak milik Pelawan V (FADHILA)

Halaman 79 dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 M<sup>2</sup>, 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;

c. Bahwa sebagaimana diatur Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah: "Sertipikat merupakan surat dan 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 *derden verzet* yang diajukan Pelawan V(FADHILA) 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 V(FADHILA) mendalilkan sebagaimana tertuang dalam surat perlawanan poin 7 halaman 11: sangat berkeribatan dan dirugikan dengan adanya Penetapan Eksekusi berdasarkan Putusan sebagaimana kemudian telah dilakukan

Halaman 80 dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

peletakan Sita Eksekusi dan pencatatan sita, karena kalau pun 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 di hukum di dalam Putusan, dan bukan dilakukan terhadap aset-aset 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 atas nama Terlawan I (BAMBANG SLAMET RIYADI), dan tanah-tanah tersebut sebagai objek dalam perkara), *aquoidem ditto* 8. b *vide* 8.b. Pelawan I;

c. Bahwa Pelawan V (FADHILA) tidak dapat menggunakan upaya perlawanan *derden verzet* untuk mempertahankan *kepemilikan atas perolehan tanah dalam executorial beslag revindictoir* (sita eksekusi terhadap tanah-tanah pemegang hak atas tanah atas nama 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) *aquodiatas* 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. 45 RT 012 / RW 003 Kel. Tugu Kec. Cimanggis, Kota Depok, Jawa Barat;

DALAM EKSEPSI : perlawanan *derdenverzet* terhadap penetapan *executorial beslagrevindicatoir* (sita eksekusi tanah hak milik Terlawan I (BAMBANG SLAMET RIYADI) sebagai pemegang hak atas tanah dan dalam objek perkara perdata) dan Draft/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 Agustus 1973 (Rangkuman Yurisprudensi MA.RI. II. Hukum Perdata dan

Halaman 82 dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 VI (HERMAWAN TJAKRADIWIRA) 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 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 tidaknya perlawanan ditolak;
3. *EXCEPTIO ERROR IN PERSONA* (PERLAWANAN TIDAK ADA HUBUNGAN HUKUM ANTAR PELAWAN VI (HERMAWAN TJAKRADIWIRA) DENGAN TERLAWAN I (BAMBANG SLAMET RIYADI) DAN KELIRU PIHAK YANG DILAWAN SEBAGAI TERLAWAN)

Halaman 83 dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Bahwa Pelawan VI (HERMAWAN TJAKRADIWIRA) mengajukan perlawananan *Derdenvezet* hanya 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) *aquoidem ditto 3. b vide 3.b*. Pelawan I
- c. Bahwa sebagaimana tersurat dan tersirat dalam doktrin hukum acara perdata *aquoidem 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 *aquoidem 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 VI
- f. (HERMAWAN TJAKRADIWIRA) dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atausetidak-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.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 *aquoidem* 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;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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*); setidaknya 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 Terlawandan 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*) setidaknya tidaknya perlawanan ditolak;

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

a. Bahwa Pelawan VI (HERMAWAN TJAKRADIWIRA) mengajukan dalil-dalil perlawanan tidak memenuhi syarat formil antara lain tidak disebutnya 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 VI (HERMAWAN TJAKRADIWIRA) telah mendaftarkan 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

Halaman 85 dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

petitum poin 3. 6) halaman. 23 “sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 16768/ Tugu, seluas 67 M<sup>2</sup>, Surat Ukur Nomor: 0067/Tugu/2012. Tanggal 23 Februari 2012. NB: 10.27.01.0915739.yangterletakdiPerumahan MahkotaCimanggis,Blok Rafflesia Nomor: 27, Kelurahan Tuqu, KecamatanCimanggis,KotaDepok, ProvinsiJawaBarat; adalassahdanberhargamilikPelawan 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 dalamkaedah 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 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 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 meminta:”1)menetapkan hak penggugat atas tanah sengketa, 2) menghukum tergugat supaya*

Halaman86dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*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 tidaknya 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 eksekusi, tersurat dan tersirat dalam petitum poin 3. 6) halaman. 23 "sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 16768/ Tugu, seluas 67 M<sup>2</sup>, 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 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 (HERMAWAN TJAKRADIWIRA) oleh Jurusita Pengadilan Negeri Depok yaitu: yaitu;

i. Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 16768/ Tugu, seluas 67 M<sup>2</sup>, 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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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"*;

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

8. **EXCEPTIO 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 berkeribatan dan dirugikan dengan adanya Penetapan Eksekusi  
berdasarkan Putusan sebagaimana kemudian telah dilakukan  
peletakan Sita Eksekusi dan pencatatan sita, karena sekalipun  
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 di hukum 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 atas nama Terlawan I, dan tanah-tanah tersebut  
sebagai objek dalam perkara), *aquoidem ditto* 8. b *vide* 8.b. Pelawan I;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

c. Bahwa Pelawan VI (HERMAWAN TJAKRADIWIRA) 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, 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) *aquodiatas* 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 (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;

Halaman 89 dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM EKSEPSI :Perlawanan *derdenverzet* terhadap penetapan *executorial beslagrevindicatoir* (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 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 ROYAATASAMA 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 tidaknya perlawanan ditolak;
2. **EXEPTIO CHICANEUS PROCESS** (PERLAWANAN TIDAK DIDUKUNG PEMEGANG HAK ATAS TANAH BERUPA SERTIPIKAT TANAH):

Halaman 90 dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG

#### 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

- 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 JualBeli (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. BahwaAkta JualBeli (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 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) Akta Jual Beli (AJB) *aquoidem ditto 3. b vide 3.b.* Pelawan I
  - c. Bahwa sebagaimana tersurat dan tersirat dalam doktrin hukum acara perdata *aquoidem 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 *aquoidem ditto 3. d vide 3.d.* Pelawan I;
  - e. Sehingga berdasarkan *Exeptio Error In Persona aquo* diatas, sepatutnya

Halaman 91 dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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.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 *derdenverzet* 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 :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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*) setidaknya 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 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.." dandalam posita poin 13.7) pada halaman 15: "...yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis Blok Rafflesia Nomor 33..." dalam petitum poin 3. 7) halaman. 23 "sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 16774/ Tugu, seluas 88 M<sup>2</sup>, Surat Ukur Nomor: 0073/Tugu/2012. Tanggal 23 Februari 2012. NB: 10.27.01.0915745. yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Rafflesia Nomor: 33, Kelurahan Tuqu, Kecamatan Clnanqqis, 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;

Halaman 93 dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 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 dalamkaedah 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* diatasdapat dinyatakan “*OBSCUUR LIBEL*”(tidak jelas letak alamat tanah yang dimaksud atau letak bidang tanah dalam perlawanan terletak di MAHKOTA CIMANGGISbaha 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 Agung berpendapat, oleh karena petitum gugatan tidak jelas, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima.*
- g. Sehingga berdasarkan*Obscuur Libel Exptie aquo* diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derdenverzet* yang diajukan Plawan VII(GUGHI GUMIELAR, S.H) dinyatakan

Halaman94dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG

## 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)



tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*); atau setidaknya tidaknya 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 petitem poin 3.7) halaman. 23 "sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 16774/ Tugu, seluas 88 M<sup>2</sup>, 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 Tugu, Kecamatan ClnanqqIs, 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 Jurisita Pengadilan Negeri Depok yaitu: yaitu;

i. Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 16774/ Tugu, seluas 88 M<sup>2</sup>, 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 I;

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 dan bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*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 *derden verzet* yang diajukan Pelawan VII (GUGHI GUMIELAR, S.H.) 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 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 sekalipun 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 di hukum di dalam Putusan, dan bukan dilakukan terhadap aset-aset yang nyata-nyata kepemilikan dan penguasaannya telah beralih kepada Para Pelawan;
- 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), *aquoidem ditto* 8. b *vide* 8.b. Pelawan I;
- c. Bahwa Pelawan VII (GUGHI GUMIELAR, S.H.) tidak dapat menggunakan upaya perlawanan *derden verzet* 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;

Halaman 96 dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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) *aquodiatas* 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;

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 RT005/RW 015, Cibadak Tanah Sereal, Bogor, Jawa Barat;

DALAM EKSEPSI : perlawanan *derdenverzet* terhadap penetapan *executorial beslagrevindicatoir* (sita eksekusi tanah hak milik Terlawan II; III; IV (DUDIT DHARMAWAN; SETIAWAN; M. ARIEF RACHMAN) s/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

Halaman 97 dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 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 tidaknya 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 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.

Halaman 98 dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG





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 VIII (ABI DWI PRAMONO) sebagaimana 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 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 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) Akta Jual Beli (AJB) *aquoidem ditto* 3. b vide 3.b. Pelawan I
  - c. Bahwa sebagaimana tersurat dan tersirat dalam doktrin hukum acara perdata *aquoidem 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 *aquoidem 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 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.L.M., MC.Arb ; Erik Graha Pandapotan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 VIII (ABI DWI PRAMONO), dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*); setidaknya 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 menyatakan



perlawanan *derdenverzet* yang diajukan Pelawan VIII (ABI DWI PRAMONO)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 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 sertipikat hak milik atas pemegang hak atas tanah,maka dapat dinyatakan objek perlawanan tidak pasti(*eenduidelijken 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: 09dalam petitum poin 3. 8) halaman. 23 “sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 16700/ Tugu, seluas 84 M<sup>2</sup>, 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*”;
- 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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 M<sup>2</sup>, Surat Ukur Nomor: 0079/Tugu/2012. Tanggal 23 Februari 2012.

Halaman 102 dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

NB: 10.27.01.0915751 yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Orchid Nomor: 09, Kelurahan Tugu, 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 M<sup>2</sup>, 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 dan 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 *derden verzet* 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 kalau pun 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 di hukum 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 II; III; IV, dan tanah-tanah tersebut sebagai objek dalam perkara), *aquoidem 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 atas nama Terlawan II; III; IV, 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) *aquodiatas* 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, Cobleng. Bandung, Jawa Barat;

DALAM EKSEPSI :perlawanan *derdenverzet* terhadap penetapan *executorial beslagrevindicatoir* (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 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;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Bahwa “TELAH MELUNASI” *quo* diatas tanpa bukti pelunasan KPRatau tanpa bukti Roya atasnama Pelawan IX (IMAN SULAIMAN) dari Turut Terlawan VII (BANK TABUNGAN NEGARA/BTN CABANG HARMONI-JAKARTA);
  - c. 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;*
  - d. Sehingga berdasarkan*Obscure Libel Exptie quo* 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;
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 Sepetember 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. BahwaPengikatan 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. BahwaPengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) *quo* “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 quo* diatas, sepatutnya

Halaman106dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 ANTARPELAWAN 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 *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) Akta Jual Beli (AJB) *aquoidem ditto 3. b vide 3.b.* Pelawan I
- c. Bahwa sebagaimana tersurat dan tersirat dalam doktrin hukum acara perdata *aquoidem 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 *aquoidem 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 tidaknya 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., 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 *aquoidem* tidak menyebutkan: kompetensi relatif; identitas para terlawan dan turut terlawan; menyebutkan secara ringkas dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 IX (IMAN SULAIMAN), dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*); setidaknya 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 Terlawandan dinyatakan tidak lengkap :

**b.**BahwaPT.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*) setidaknya perlawanan ditolak;

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 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 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 M<sup>2</sup>, 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 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 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 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

Halaman 109 dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*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 IX (IMAN SULAIMAN), dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya tidaknya 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 M<sup>2</sup>, 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)*"



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 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 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 M<sup>2</sup>, 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 V;
- 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 dan 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 *derden verzet* yang diajukan Pelawan IX (IMAN SULAIMAN)" dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya tidaknya perlawanan ditolak;
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 dengan adanya Penetapan Eksekusi

Halaman 111 dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG



berdasarkan Putusan sebagaimana kemudian telah dilakukan peletakan Sita Eksekusi dan pencatatan sita, karena sekalipun 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 di hukum 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 revindictoir* (sita eksekusi terhadap tanah-tanah pemegang hak atas tanah atas nama Terlawan II; III; IV, dan tanah-tanah tersebut sebagai objek dalam perkara), *aquoidem 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 revindictoir* (sita eksekusi terhadap tanah-tanah pemegang hak atas tanah atas nama 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) *aquod* 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;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## 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 Bertikad 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 beslagrevindicatoir* (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 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 X (HERRIZAL FEBRIAN) dari Turut Terlawan VII (BANK TABUNGAN NEGARA/BTN CABANG HARMONI-JAKARTA);

Halaman 113 dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 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 tidaknya 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 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 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 *Exeptio 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 ANTARPELAWAN X (HERRIZAL FEBRIAN) DENGAN (DUDIT

Halaman 114 dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DHARMAWAN; SETIAWAN; M. ARIEF RACHMAN DAN KELIRU PIHAK YANG DILAWAN SEBAGAI TERLAWAN )

- f. Bahwa Pelawan X (HERRIZAL FEBRIAN) mengajukan perlawanan *Derdenvezet* hanya 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) *aquoidem ditto* 3. b *vide* 3.b. Pelawan I
- h. Bahwa sebagaimana tersurat dan tersirat dalam doktrin hukum acara perdata *aquoidem 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 *aquoidem 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*) atausetidak-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.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 *aquotidak* 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;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 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 menyatakan perlawanan *derdenverzet* yang diajukan Pelawan X (HERRIZAL FEBRIAN), 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 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 (*eenduidelijke bepaalde conclusie*);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 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 M<sup>2</sup>, 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 Clnanqqis, 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*";
- 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 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 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;

Halaman 117 dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG

#### 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)



- 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 HAK ATAS TANAH ATASNAMA TANAH HAK MILIK TERLAWAN II;III;IV (DUDIT DHARMAWAN; SETIAWAN; M. ARIEF RACHMAN) ;
- a. BahwaPelawan 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 tersiratpetitum poin 13.10) pada halaman 16 "...yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis Blok Bougenville Nomor 14dalam petitum poin 3. 10) halaman. 24: *Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 16717/ Tugu, seluas 139 M<sup>2</sup>, Surat Ukur Nomor:0096/Tugu/2012. Tanggal 23 Februari 2012. NB: 10.27.01.0915768. yangterletakdiPerumahan MahkotaCimanggis,Blok Bougenville Nomor 14,Kelurahan Tugu, KecamatanCimanggis,KotaDepok, ProvinsiJawaBarat adalahsahdanberhargamilikPelawan 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 M<sup>2</sup>, 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
- f. Bahwa sebagaimana diatur Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah: *"Sertipikat merupakan surat dan 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 *derden verzet* yang diajukan Pelawan X (HERRIZAL FEBRIAN) 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 X (HERRIZAL FEBRIAN) mendalilkan sebagaimana tertuang dalam surat perlawanan poin 7 halaman 11: sangat berkeribatan dan dirugikan dengan adanya Penetapan Eksekusi berdasarkan Putusan sebagaimana kemudian telah dilakukan peletakan Sita Eksekusi dan pencatatan sita, karena kalau pun 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 di hukum di dalam Putusan, dan bukan dilakukan terhadap aset-aset yang nyata-



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nyata kepemilikan dan penguasaannya telah beralih kepada Para Pelawan termasuk Pelawan X (HERRIZAL FEBRIAN);

b. Bahwa *executorial beslag revindictoir* (sita eksekusi terhadap tanah-tanah pemegang hak atas tanah atas nama Terlawan II; III; IV, dan tanah-tanah tersebut sebagai objek dalam perkara), *aquoidem ditto* 8. b *vide* 8. b. Pelawan I;

c. Bahwa Pelawan X (HERRIZAL FEBRIAN) tidak dapat menggunakan upaya perlawanan *derden verzet* untuk mempertahankan *kepemilikan atas perolehan tanah dalam executorial beslag revindictoir* (sita eksekusi terhadap tanah-tanah pemegang hak atas tanah atas nama 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) *aquodiatas* 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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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;

DALAM EKSEPSI : perlawanan *derdenverzet* terhadap penetapan *executorial beslagrevindicatoir* (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 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

Halaman 121 dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG



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 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 ditto* 3.a *vide* 3.a. Pelawan I

- b. Bahwa interpretasi hukum secara gramatikal perjanjian ayat 1) Akta Jual Beli (AJB) *aquoidem ditto* 3. b *vide* 3.b. Pelawan I
- c. Bahwa sebagaimana tersurat dan tersirat dalam doktrin hukum acara perdata *aquoidem 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 *aquoidem 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*) atause tidak-tidaknya 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 *aquotidak* 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;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

b. Bahwa Pelawan XI (DINDA FAUZIAH ANINDAR) mendalilkan dalam posita poin 11 halaman 12 "...aset-aset terletak di Perumahan Mahkota

Halaman 124 dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG

### 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)



Cimanggis.." dan dalam posita poin 13.11) pada halaman 16 "...yangterletak 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 M<sup>2</sup>, Surat Ukur Nomor: 0098/Tugu/2012. Tanggal 23 Februari 2012. NB: 10.27.01.0915770 yangterletakdiPerumahan MahkotaCimanggis,Blok Bougenville Nomor:16,Kelurahan Tuqu, KecamatanCirnangqqls,KotaDepok, ProvinsiJawaBarat adalahsahdanberhagamilikPELAWAN 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 dalamkaedah 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 petitumPelawan XI (DINDA FAUZIAH ANINDAR) *aquo* diatasdapat 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 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 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. BahwaPelawan 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 tersiratpetitum poin 3. 11) halaman. 24: "*Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 16719/ Tugu, seluas 84 M<sup>2</sup>, Surat Ukur Nomor: 0098/Tugu/2012. Tanggal 23 Februari 2012. NB: 10.27.01.0915770 yangterletakdiPerumahan MahkotaCimanggis,Blok Bougenville Nomor:16,Kelurahan Tuqu, KecamatanClnanqqIs,KotaDepok, ProvinsiJawaBarat adalahsahdanberhargamilikPelawan 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 PelawanXI (DINDA FAUZIAH ANINDAR)oleh Jurusita Pengadilan Negeri Depok yaitu: yaitu;
- i.Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 16719/ Tugu, seluas 84 M<sup>2</sup>, Surat Ukur Nomor: 0098/Tugu/2012. Tanggal 23 Februari 2012. NB: 10.27.01.0915770. Yang terletak (tertera dalam Surat Ukur) di Perumahan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 dan buktihak 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 kur dan buktian hak yang bersangkutan"*;

j. Sehingga berdasarkan *Exceptio Dominii 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*) 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 XI (DINDA FAUZIAH ANINDAR) mendalilkan sebagaimana tertuang dalam surat perlawanan poin 7 halaman 11: sangat berkeribatan dan dirugikan dengan adanya Penetapan Eksekusi berdasarkan Putusan sebagaimana kemudian telah dilakukan peletakan Sita Eksekusi dan pencatatan sita, karena kalau pun 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 di hukum 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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Bahwa *executorial beslag revindictoir* (sita eksekusi terhadap tanah-tanah pemegang hak atas tanah atas nama Terlawan II; III; IV, dan tanah-tanah tersebut sebagai objek dalam perkara), *aquoidem 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 revindictoir* (sita eksekusi terhadap tanah-tanah pemegang hak atas tanah atas nama 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) *aquodiatas* 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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya tidaknya perlawanan ditolak dan menyatakan perlawanan 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, Klerakcondong, Bandung;

DALAM EKSEPSI : perlawanan *derdenverzet* terhadap penetapan *executorial beslagrevindicatoir* (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 Draft/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 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 atas nama 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;

Halaman 129 dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 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 tidaknya 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 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 *Exeptio 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 ANTARPELAWAN 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 *Derdenvezet* hanya beralas Akta Jual Beli (AJB): *idem ditto 3.a vide 3.a.* Pelawan I

Halaman 130 dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Bahwa interpretasi hukum secara gramatikal perjanjian ayat 1) Akta Jual Beli (AJB) *aquoidem ditto* 3. b *vide* 3.b. Pelawan I
- c. Bahwa sebagaimana tersurat dan tersirat dalam doktrin hukum acara perdata *aquoidem 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 *aquoidem 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 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.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 *aquoidem* 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-*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*verzet* yang diajukan Pelawan XII (ADAM RADIMAN) dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*); setidaknya 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*) setidaknya 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 petitum 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 M<sup>2</sup>, Surat Ukur Nomor: 00102/Tugu/2012. Tanggal 23 Februari

Halaman 132 dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG

### 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

2012. NB: 10.27.01. 0915768 yang terletak di Perumahan Mahkota 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 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 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 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 terebut. Namun hak apa yang dituntut penggugat tidak jelas, apakah penggugat ingin ditetapkan*

Halaman 133 dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 M<sup>2</sup>, 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 Clnanqqis, 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;

- i. Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 16723/ Tugu, seluas 84 M<sup>2</sup>, 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 dan 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 kur dan buku tanah hak yang bersangkutan"*;

d. Sehingga berdasarkan *Exceptio Domini 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;

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 berkeribatan dan dirugikan dengan adanya Penetapan Eksekusi berdasarkan Putusan sebagaimana kemudian telah dilakukan peletakan Sita Eksekusi dan pencatatan sita, karena kalau pun 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 di hukum di dalam Putusan, dan bukan dilakukan terhadap aset-aset 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 atas nama Terlawan II; III; IV, dan tanah-tanah tersebut sebagai objek dalam perkara), *aquoidem ditto* 8. b *vide* 8.b. Pelawan I;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 atas nama 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) *aquodiatas* 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;

## 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

Halaman 136 dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Cimanggis Blok Bougenville Nomor 21, RT.012/Rw. 003, Tugu, Cimanggis, Kota Depok;

DALAM EKSEPSI :perlawanan *derdenverzet* terhadap penetapan *executorial beslagrevindicatoir* (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 Draft/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 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 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)

Halaman 137 dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG

#### 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

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 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
- 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 *Exeptio 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 ANTARPELAWAN 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 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) *aquoidem ditto* 3. b *vide* 3.b. Pelawan I
- c. Bahwa sebagaimana tersurat dan tersirat dalam doktrin hukum acara

Halaman 138 dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perdata *aquoidem 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 *aquoidem 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):

- 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 *aquoidem* 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 XIII (DINO AYUDYA WIBOWO) dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*); setidaknya tidaknya perlawanan ditolak;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## 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*) setidaknya 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 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 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 M<sup>2</sup>, 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 Tugu, Kecamatan ClnnanqqIs, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat

Halaman 140 dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah sahan berhargamilik 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;

- 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 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;
- 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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*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 XIII (DINO AYUDYA WIBOWO) dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya tidaknya 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 petitem poin 13.13) pada halaman 17 "...yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis Blok Bougenville Nomor 21 dalam petitem poin 3. 13) halaman. 24: "Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 16724/ Tugu, seluas 61 M<sup>2</sup>, 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 Tugu, 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 Jurusita Pengadilan Negeri Depok yaitu: yaitu;
- i.** Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 16724/ Tugu, seluas 61 M<sup>2</sup>, 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 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;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 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 dan 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 *derden verzet* 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 berkeribatan 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 aset-aset milik Turut Terlawan I (PT. DUTA TUNAS MANDIRI) maupun Turut Terlawan II (ZAKARIAH) sebagai pihak yang di hukum di dalam Putusan, dan bukan dilakukan terhadap aset-aset yang nyata-nyata kepemilikan dan penguasaannya telah beralih kepada Para Pelawan termasuk Pelawan XIII (DINO AYUDYA WIBOWO)
- b. Bahwa *executorial beslag revindicatoir* (sita eksekusi terhadap tanah-tanah pemegang hak atas tanah atas nama Terlawan II; III; IV, dan tanah-tanah tersebut sebagai objek dalam perkara), *aquoidem ditto* 8. b *vide* 8. b. Pelawan I;
- c. Bahwa Pelawan XIII (DINO AYUDYA WIBOWO) tidak dapat menggunakan upaya perlawanan *derden verzet* untuk mempertahankan kepemilikan atas

Halaman 143 dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG

#### Disclaimer

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





perolehan tanah dalam executorial beslag revindictoir (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) *aquodiatas* 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;

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 Rafflesia Nomor 16, RT.012/Rw. 003, Tugu, Cimanggis, Kota Depok.;

DALAM EKSEPSI :perlawanan *derdenverzet* terhadap penetapan *executorial beslagrevindicatoir* (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 Draft/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 Desember2014antara 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 dalamUndang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan;
- b. Bahwa "TELAH MELUNASI" *aquo* diatas tanpa bukti pelunasan KPR atau tanpa bukti Roya atasnamaPelawan XIV (ARI 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 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 menyatakan perlawanan *derdenverzet* yang diajukan Pelawan XIV (ARI PRASETIYO)dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya-tidaknya perlawanan ditolak;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## 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, 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 ANTARPELAWAN 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 *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) *aquoidem ditto* 3. b *vide* 3.b. Pelawan I
- c. Bahwa sebagaimana tersurat dan tersirat dalam doktrin hukum acara perdata *aquoidem ditto* 3. c *vide* 3.c. Pelawan I
- d. Bahwa Pelawan XIV (ARI PRASETIYO) dengan Terlawan II; III; IV (DUDIT

Halaman 146 dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DHARMAWAN; SETIAWAN; M.ARIEF RACHMAN) tidak terdapat hubungan hukum dalam hal ini sebagai pembeli dengan penjual *aquoidem 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 XIV (ARI PRASETIYO) dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atause tidak-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., 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 *aquotidak* 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 XIV (ARI PRASETIYO) dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*); setidak-tidaknya perlawanan ditolak;
- ## 5. EXEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM (PERLAWANAN KURANG PIHAK):



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Bahwa Pelawan XIV (ARI PRASETIYO) dalam mengajukan surat perlawanan eksekusi orang/badan hukum yang ditarik kurang pihak sebagai Terlawandan 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;
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 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 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 M<sup>2</sup>, 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 Clnrangqls, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat adalah sah dan berhargamilik 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;

Halaman 148 dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG

#### 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

- 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 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 *Obscuur Libel Exptie aquo* diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derdenverzet* yang diajukan Pelawan XIV (ARI PRASETIYO) dinyatakan tidak

Halaman 149 dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 M<sup>2</sup>, 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 Cimanggis, 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 M<sup>2</sup>, 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 Raflesia 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: 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;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Bahwa sebagaimana diatur Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah: *"Sertipikat merupakan surat yang membuktikan 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 kur dan buku tanah hak yang bersangkutan"*;
- d. Sehingga berdasarkan *Exceptio Domini 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*) atau setidaknya tidaknya perlawanan ditolak;
8. *EXEPTIO PEREMTORIA* (OBJEK PERLAWANAN/TANAH TELAH DILAKUKAN SITA EKSEKUSI DAN DIUMUMKAN UNTUK UMUM)
- a. Bahwa Para Pelawan termasuk XIV (ARI PRASETIYO) mendalilkan sebagaimana tertuang dalam surat perlawanan poin 7 halaman 11: sangat berkerabatan dan dirugikan dengan adanya Penetapan Eksekusi berdasarkan Putusan sebagaimana kemudian telah dilakukan peletakan Sita Eksekusi dan pencatatan sita, karena kalau pun 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 di hukum 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 revindictoir* (sita eksekusi terhadap tanah-tanah pemegang hak atas tanah atas nama Terlawan II; III; IV (DUDIT DHARMAWAN; SETIAWAN; M. ARIEF RACHMAN) dan tanah-tanah tersebut sebagai objek dalam perkara), *aquidem ditto* 8. b *vide* 8.b. Pelawan I;
- c. Bahwa Pelawan XIV (ARI PRASETIYO) tidak dapat menggunakan upaya perlawanan *derden verzet* untuk mempertahankan *kepemilikan atas perolehan tanah dalam executorial beslag revindictoir* (sita eksekusi terhadap tanah-tanah pemegang hak atas tanah atas nama 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;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 HetHerzieneIndonesischReglement: *idem ditto* 8. e *vide* 8.e. Pelawan I;

f. Bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 199 HetHerzieneIndonesischReglement: *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) *aquodiatas* 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 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 beslagrevindicatoir* (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 Draft/Memori Mediasi dari para Terlawan kepada para PELAWAN pada Hari



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 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,

Halaman 153 dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG

#### 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)





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 *Exemptio 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 ANTARPELAWAN XV (YUANITA ARISTONA) DENGAN (DUDIT DHARMAWAN; SETIAWAN; M. ARIEF RACHMAN DAN KELIRU PIHAK YANG DILAWAN SEBAGAI TERLAWAN )
- a. Bahwa Pelawan XV (YUANITA ARISTONA) 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) *aquoidem ditto* 3. b *vide* 3.b. Pelawan I
  - c. Bahwa sebagaimana tersurat dan tersirat dalam doktrin hukum acara perdata *aquoidem 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 *aquoidem 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 XV (YUANITA ARISTONA) dinyatakan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 XV (YUANITA ARISTONA) 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 XV (YUANITA ARISTONA) dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*); setidaknya 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;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 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 (*eenduidelijkeen 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 M<sup>2</sup>, Surat Ukur Nomor: 00115/Tugu/2012. Tanggal 23 Februari 2012. NB: 10.27.01.0915787 yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Rafflesia Nomor: 18, Kelurahan Tuqu, Kecamatan Clnanqqis, 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 Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor.1159 K/ PDT/1983 tanggal 23 Oktober 1984 yang

Halaman 156 dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 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 XV (YUANITA ARISTONA) dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya-tidaknya perlawanan ditolak;
7. *EXCEPTIO DOMINII* (OBJEK TANAH YANG DILAWAN BUKAN MILIK PELAWAN XV (YUANITA ARISTONA) TETAPI PEMEGANG HAK ATAS

Halaman 157 dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 M<sup>2</sup>, Surat Ukur Nomor: 00115/Tugu/2012. Tanggal 23 Februari 2012. NB: 10.27.01.0915787 yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Rafflesia Nomor: 18, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi 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 Jurisita Pengadilan Negeri Depok yaitu: yaitu;
- i. Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 16736/ Tugu, seluas 84 M<sup>2</sup>, 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 Rafflesia 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 Rafflesia Nomor 7; Sebelah Timur: Tanah; Sebelah Timur: Tanah Siap Bangun (sekarang Rumah) Blok Rafflesia Nomor 19; Sebelah Selatan: : Jalan Perumahan; Sebelah Barat: Tanah Siap Bangun (sekarang Rumah) Blok Rafflesia Nomor 17;
- c. Bahwa sebagaimana diatur Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah: *"Sertipikat merupakan surat dan bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya,*

Halaman 158 dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG

#### 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

*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 *derden verzet* yang diajukan Pelawan XV (YUANITA ARISTONA) 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 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 kalau pun 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 di hukum 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 atas nama Terlawan II; III; IV (DUDIT DHARMAWAN; SETIAWAN; M. ARIEF RACHMAN) dan tanah-tanah tersebut sebagai objek dalam perkara), *aquoidem ditto* 8. b *vide* 8.b. Pelawan I;

- c. Bahwa Pelawan XV (YUANITA ARISTONA) tidak dapat menggunakan upaya perlawanan *derden verzet* untuk mempertahankan *kepemilikan atas perolehan tanah dalam executorial beslag revindicatoir* (sita eksekusi terhadap tanah-tanah pemegang hak atas tanah atas nama 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;

Halaman 159 dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

f. 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) *aquodiatas* 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 beslagrevindicatoir* (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 XVI (FEBRI RENI SRI WAHYUNI) telah mengklaim dalam posita mendalilkan dalam posita pada poin 13.16) halaman 18 "TELAH

Halaman 160 dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG



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):
- a. Bahwa 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 *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) *aquoidem ditto 3. b vide 3.b. Pelawan I.*
  - c. Bahwa sebagaimana tersurat dan tersirat dalam doktrin hukum acara perdata *aquoidem 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 *aquoidem 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 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):**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Bahwa Pelawan XVI (FEBRI RENI SRI WAHYUNI) 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 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*) setidak tidaknya 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 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 (*eenduidelijke bepaalde conclusie*);
- 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 M<sup>2</sup>, Surat Ukur Nomor: 00117/Tugu/2012. Tanggal 23 Februari 2012. NB: 10.27.01.0915789. yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Rafflesia Nomor: 20, Kelurahan Tugu, Kecamatan Clnanqqls, 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 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*";



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 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 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 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.
- 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 tidaknya perlawanan ditolak;
7. *EXCEPTIO DOMINII* (OBJEK TANAH YANG DILAWAN BUKAN MILIK PELAWAN XVI (FEBRI RENI SRI WAHYUNI) TETAPI PEMEGANG HAK ATAS TANAH ATAS NAMA TANAH HAK MILIK TERLAWAN II;III;IV (DUDIT DHARMAWAN; SETIAWAN; M. ARIEF RACHMAN) ;

Halaman 165 dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 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 M<sup>2</sup>, Surat Ukur Nomor: 00117/Tugu/2012. Tanggal 23 Februari 2012. NB: 10.27.01.0915789. yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Rafflesia Nomor: 20, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cernanggis, Kota Depok, 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 M<sup>2</sup>, 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 Rafflesia Nomor: 20 Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok Propinsi Jawa Barat. Pemegang Hak Atas Tanah, Atas nama 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 Rafflesia Nomor 9; Sebelah Timur: Tanah; Sebelah Timur: Tanah Siap Bangun (sekarang Rumah) Blok Rafflesia Nomor 21; Sebelah Selatan: : Jalan Perumahan; Sebelah Barat: Tanah Siap Bangun (sekarang Rumah) Blok Rafflesia Nomor 19;
- c. Bahwa sebagaimana diatur Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah: "Sertipikat merupakan surat dan 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 166 dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG

### 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

d. Sehingga berdasarkan *Exceptio Dominii 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;

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

a. bahwa **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 di hukum 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 atas nama **TERLAWAN II; III; IV (DUDIT DHARMAWAN; SETIAWAN; M. ARIEF RACHMAN)** dan tanah-tanah tersebut sebagai objek dalam perkara), *aquoidem 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 atas nama **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*;

Halaman 167 dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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) *aquodiatas* 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, Cilmanggis, Depok ;

DALAM EKSEPSI : perlawanan *derden verzet* terhadap penetapan *executorial beslagrevindicatoir* (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 168 dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## 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 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 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 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 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

Halaman 169 dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG



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 ANTARPELAWAN 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 *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) *aquoidem ditto 3. b vide 3.b. PELAWAN I*
  - c. Bahwa sebagaimana tersurat dan tersirat dalam doktrin hukum acara perdata *aquoidem ditto 3. c vide 3.c. PELAWAN I*
  - 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 *aquoidem 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 XVII (ARIE HANGGA FITRIANSYAH) 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 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 *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 *tidak sah*, dapat dinyatakan TIDAK SAH; *idem ditto 4. b vide 4.b. PELAWAN I;*

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

d. Bahwa Surat Kuasa Khusus *tidak sah* 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 *tidak sah* 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*); setidaknya tidaknya perlawanan ditolak;

**5. EXCEPTIO PLURIMUM 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 *Revindicatoir II*; *idem ditto 5. b vide 5.b. PELAWAN I;*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 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 aquodiatassepatutnya* 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 (*eenduidelijken 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 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 M<sup>2</sup>, 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 Cirnanqqis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat adalah sah dan berhargamilik **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 Mahkamah Agung

Halaman 172 dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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* diatasdapat 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. 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 XVII (ARIE HANGGA FITRIANSYAH)** dinyatakan tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijke verklaard***) atau setidaknya tidaknya perlawanan ditolak;

Halaman 173 dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG





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. BahwaPELAWAN 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 M<sup>2</sup>, Surat Ukur Nomor: 00119/Tugu/2012. Tanggal 23 Februari 2012. NB: 10.27.01.0915791 yangterletakdiPerumahan MahkotaCimanggis,Blok Raflesia Nomor: 22,Kelurahan Tugu, KecamatanCimanggis KotaDepok, ProvinsiJawaBarat adalahsahdanberhagamilikPELAWAN XVII (ARIE HANGGA FITRIANSYAH)”

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 termasukPELAWAN XVII (ARIE HANGGA FITRIANSYAH)oleh Jurusita Pengadilan Negeri Depok yaitu: yaitu;

i.Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 16740/ Tugu, seluas 94 M<sup>2</sup>, 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.Denganbatas-batas sebagaiberikut:Sebelah utara: utara: Jalan Perumahan; SebelahTimur: Jalan Perumahan; SebelahSelatan: : Rumah Penduduk; SebelahBarat: Tanah Siap Bangun (sekarang Rumah) Blok Raflesia Nomor 23;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

c. Bahwa sebagaimana diatur Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah: ***"Sertipikat merupakan surat dan 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 *derden verzet* 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)

a. bahwa PARA PELAWAN TERMASUK PELAWAN XVII (ARIE HANGGA FITRIANSYAH) mendalilkan sebagaimana tertuang dalam surat perlawanan poin 7 halaman 11: sangat berkeribatan 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 di hukum 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 atas nama 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 *derden verzet* untuk mempertahankan kepemilikan atas perolehan tanah dalam ***executorial beslag revindicatoir*** (sita eksekusi terhadap tanah-tanah pemegang hak atas tanah atas nama



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 HetHerzienenIndonesischReglement:*idem ditto* 8. e *vide* 8.e. PELAWAN I;

f.Bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 199 HetHerzienenIndonesischReglement:*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) *aquodiatas* dan mempunyai kekuatan hukum mengikat untuk semua pihak, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan yang diajukanPELAWAN XVII (ARIE HANGGA FITRIANSYAH)tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya tidaknya perlawanananditolak;

9.PELAWANXVII (ARIE HANGGA FITRIANSYAH)SEBAGAI PEMBELI TIDAK BERTIKAD BAIKDAN PELAWAN TIDAK BENAR:

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

Sehingga berdasarkan EksepsiPELAWAN XVII (ARIE HANGGA FITRIANSYAH) sebagai Pembeli Tidak Etikad Baik dan Pelawan Tidak Benar sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan yang diajukanPELAWAN XVII (ARIE HANGGA FITRIANSYAH)tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya tidaknya perlawanananditolak dan menyatakan pelawan tidak benar;

XVIII.PELAWAN XVIII, Nama:FINO FUADI SAPUTRO.Tanggal lahir, Jakarta,16 Januari 1982 Nomor KTP: 1375051601820001Pekerjaan: Karyawan Swasta Alamat:Komp.Paswalpres NoH10RT004/RW007Kalisari, PasarRebo,JakartaTimur;

Halaman176dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM EKSEPSI : perlawanan *derdenverzet* terhadap penetapan *executorial beslagrevindicatoir* (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 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 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 ATAS NAMA 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;

Halaman 177 dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## 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 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 ANTARPELAWAN 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) *aquoidem ditto 3. b vide 3.b. PELAWAN I*
- c. Bahwa sebagaimana tersurat dan tersirat dalam doktrin hukum acara perdata *aquoidem ditto 3. c vide 3.c. PELAWAN I*

Halaman 178 dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 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 *aquoidem 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 (*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.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 *aquotidak 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):**

Halaman 179 dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 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 :
  - 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 aquodiatassepatutnya* 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 sertipikat hak milik atas pemegang hak atas tanah, maka dapat dinyatakan objek perlawanan tidak pasti (*eenduidelijkeen 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 M<sup>2</sup>, 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 Cirnanqqis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat adalah sah dan berharga milik PELAWAN XVIII (FINO FUADI SAPUTRO)” menyatakan batal, tidak sah dan tidak mempunyai

Halaman 180 dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 dalamkaedah 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* diatasdapat 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***;
- 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 Agung berpendapat, oleh karena petitum gugatan tidak jelas, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima.***

Halaman 181 dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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-tidaknya perlawanan ditolak;

7. **EXCEPTIO DOMINII** (OBJEK TANAH YANG DILAWAN BUKAN MILIK PELAWAN XVIII (FINO FUADI SAPUTRO) TETAPI PEMEGANG HAK ATAS TANAH ATAS NAMA TANAH HAK MILIK TERLAWAN 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 petitem **"Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 16741/ Tugu, seluas 98 M<sup>2</sup>, Surat Ukur Nomor: 00120/Tugu/2012. Tanggal 23 Februari 2012. NB: 10.27.01.0915792 yang terletak di Perumahan Mahkota Cimanggis, Blok Rafflesia Nomor: 23, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cernanqqls, 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 M<sup>2</sup>, 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 Rafflesia Nomor: 23 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)**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

BlokRaflesia Nomor 2; **SebelahSelatan::Rumah** Penduduk;  
**SebelahBarat:**Tanah Siap Bangun (sekarang Rumah) BlokRaflesia Nomor 24;

- c. Bahwa sebagaimana diatur Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah: **“Sertipikat merupakan surat tandabuktihak yang berlakusebagaialatpembuktian yang kuat mengenaidata fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjangdatafisikdandatayuridistersebutsesuaidengandatayangadadal am suratukurdanbukutanahhakyangbersangkutan”;**
- 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 dtolak;
8. **EXEPTIO PEREMTORIA (OBJEK PERLAWANAN/TANAH TELAH DILAKUKAN SITA EKSEKUSI DAN DIUMUMKAN UNTUK UMUM)**
  - a.Bahwa**PARA PELAWAN TERMASUKPELAWAN 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 peletakanSitaEksekusidanpencatatanslta,karenakalaupun **dilakukansitamakasudahseharusnyayangdijadikanobjeksltaadalah aset-asetmilikTURUT TERLAWAN I (PT. DUTA TUNAS MANDIRI)maupunTURUTTERLAWAN II (ZAKARIAH)**sebagaipehakyangdihukumdi dalamPutusan,dan bukandilakukan terhadapasset-assetyangnyata-nyatakepemilikandanpenguasaannya telahberalih kepada **PARA PELAWAN TERMASUKPELAWAN 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),*aquoidem ditto* 8. b *vide* 8.b. **PELAWAN I;**

Halaman183dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 atas nama **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) *aquodiatas* 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:**

*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;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**XIX.PELAWAN XIX, Nama:DION ALISMIR AZWIN** Tanggal lahir, Jakarta,22 Juni 1974 Nomor KTP: 1374092206740001Pekerjaan: Karyawan Swasta Alamat:Jl. Sirsak, Nomor 32 RT 001/002, Jagakarsa, Jakarta Selatan;

**DALAM EKSEPSI :perlindungan derdenverzet** terhadap penetapan *executorial beslagrevindicatoir* (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 yaituPengikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) Nomor: 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 TERSEBUTTANPA 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 Agustus1973 (Rangkuman Yurisprudensi MA.RI. II. Hukum Perdata dan Hukum Acara Perdata Tahun 1977) yang menyatakan bahwa terhadap **objek gugatan (perlindungan) yang tidak jelas, maka gugatan/ perlindungan tidak dapat diterima;**
  - d. Sehingga berdasarkan *Obscure Libel Exptie aquo* diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlindungan *derdenverzet* yang diajukan**PELAWAN XIX (DION ALISMIR**

Halaman185dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

AZWIN)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. BahwaPELAWAN 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. BahwaPengikatan 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. BahwaPengikatan 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 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 diajukanPELAWAN 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 ANTARPELAWAN XIX (DION ALISMIR AZWIN)DENGAN (DUDIT DHARMAWAN; SETIAWAN; M. ARIEF RACHMAN DAN KELIRU PIHAK YANG DILAWAN SEBAGAI TERLAWAN )
- a. BahwaPELAWAN XIX (DION ALISMIR AZWIN)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) *aquoidem ditto 3. b vide 3.b. PELAWAN I*

Halaman186dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG



- 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 *Exemptio 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*) atausetidak-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.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 XIX (DION ALISMIR AZWIN) dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*); setidaknya-tidaknya perlawanan ditolak;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## 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 aquodiatas* sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derdenverzet* yang diajukan **PELAWAN XIX (DION ALISMIR AZWIN)** 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 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 (*eenduidelijke bepalde 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 M<sup>2</sup>, 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,

Halaman 188 dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG





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

- 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 M<sup>2</sup>, 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 Clnanqqls, 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 M<sup>2</sup>, 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 dan 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 kur dan buku tanah hak yang bersangkutan"*;
- d. Sehingga berdasarkan *Exceptio Dominii 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*) 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 berkeribatan dan dirugikan dengan adanya Penetapan Eksekusi berdasarkan Putusan sebagaimana kemudian telah dilakukan peletakan Sita Eksekusi dan pencatatan sita, karena kalau pun 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 di hukum di dalam Putusan, dan bukan dilakukan terhadap aset-aset yang nyata-nyata kepemilikan dan penguasaannya telah beralih kepada Para Pelawan termasuk Pelawan XIX (DION ALISMIR AZWIN);
- b. Bahwa *executorial beslag revindictoir* (sita eksekusi terhadap tanah-tanah pemegang hak atas tanah atas nama Terlawan II; III; IV (DUDIT DHARMAWAN; SETIAWAN; M. ARIEF RACHMAN) dan tanah-tanah tersebut sebagai objek dalam perkara), *aquidem ditto* 8. b *vide* 8.b. Pelawan I;
- c. Bahwa Pelawan XIX (DION ALISMIR AZWIN) tidak dapat menggunakan upaya perlawanan *derden verzet* untuk mempertahankan *kepemilikan atas perolehan tanah dalam executorial beslag revindictoir* (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 HetHerzienenIndonesischReglement: *idem ditto* 8. e *vide* 8.e. Pelawan I;

f.Bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 199 HetHerzienenIndonesischReglement: *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 *Exeption Peremptoria* (Objek Perlawanan Telah Dilakukan Sita Eksekusi, dan Objek Tersebut Telah Diumumkan Untuk Umum) *aquodiatas* dan mempunyai kekuatan hukum mengikat untuk semua pihak, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan yang diajukanPelawan XIX (DION ALISMIR AZWIN) tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya tidaknya perlawanananditolak;

**9.PELAWAN XIX (DION ALISMIR AZWIN) SEBAGAI PEMBELI TIDAK BERTIKAD BAIK DAN PELAWAN TIDAK BENAR:**

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

Sehingga berdasarkan EksepsiPelawan XIX (DION ALISMIR AZWIN) sebagai Pembeli Tidak Etikad Baik dan Pelawan Tidak Benar sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan yang diajukanPelawan XIX (DION ALISMIR AZWIN) tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya tidaknya perlawanananditolak dan menyatakan pelawan tidak benar;

**XX.**Pelawan XX, Nama: HERMAWAN RIHADITanggal lahir, Sleman, 28 Juli 1986  
Nomor KTP: 3174042807860014Pekerjaan: Karyawan Swasta Alamat:  
Jatisari Nomor 19A. RT.008/RW 02, Jatipadang, Pasar Minggu, Jakarta Selatan;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM EKSEPSI :perlawanan *derdenverzet* terhadap penetapan *executorial beslagrevindicatoir* (sita eksekusi tanah hak milik 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 perlawanan ditolak;

Halaman 193 dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG

**Disclaimer**

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. *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 *Exeption 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 *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) *aquoidem ditto 3. b vide 3.b.* Pelawan I
  - c. Bahwa sebagaimana tersurat dan tersirat dalam doktrin hukum acara perdata *aquoidem ditto 3. c vide 3.c.* Pelawan I
  - d. Bahwa Pelawan XX (HERMAWAN RIHADI) dengan Terlawan II;III;IV (DUDIT

Halaman 194 dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DHARMAWAN; SETIAWAN; M. ARIEF RACHMAN) tidak terdapat hubungan hukum dalam hal ini sebagai pembeli dengan penjual *aquoidem 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 XX (HERMAWAN RIHADI) dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atausetidak-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.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 *aquotidak* 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 XX (HERMAWAN RIHADI) dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*); setidak-tidaknya perlawanan ditolak;
- ## 5. EXEPTIO PLURIUM LITIS CONSORTIUM (PERLAWANAN KURANG PIHAK):



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 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*) setidak 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 Rafflesia Nomor 24..." dalam petitum poin 3. 19) halaman. 25: "Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 16760/ Tugu, seluas 84 M<sup>2</sup>, 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 Clnanqqis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat adalah sah dan berhargamilik Pelawan XX (HERMAWAN RIHADI)" menyatakan batal, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum

Halaman 196 dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 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 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 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.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 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 tidaknya 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 petitem poin 3. 19) halaman. 25: “Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 16760/ Tugu, seluas 84 M<sup>2</sup>, 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 Clnanqqis, 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 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 M<sup>2</sup>, 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 I;
- 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:





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

c. Bahwa sebagaimana diatur Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah: *"Sertipikat merupakan surat dan 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 kur dan buku tanah hak yang bersangkutan"*;

d. Sehingga berdasarkan *Exceptio Dominii aquo* diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derden verzet* yang diajukan Pelawan XX (HERMAWAN RIHADI) 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 XX (HERMAWAN RIHADI) 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 di hukumi dalam Putusan, dan bukan dilakukan terhadap aset-aset yang nyata-nyata kepemilikan dan penguasaannya telah beralih kepada Para Pelawan;

b. Bahwa *executorial beslag revindictoir* (sita eksekusi terhadap tanah-tanah pemegang hak atas tanah atas nama dan tanah-tanah tersebut sebagai objek dalam perkara), *aquoidem ditto* 8. b *vide* 8.b. Pelawan I;

c. Bahwa Pelawan XX (HERMAWAN RIHADI) tidak dapat menggunakan upaya perlawanan *derden verzet* untuk mempertahankan *kepemilikan atas perolehan tanah dalam executorial beslag revindictoir* (sita eksekusi terhadap tanah-tanah pemegang hak atas tanah atas nama Pemegang Hak Atas Tanah, Atas nama 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;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 HetHerzieneIndonesischReglement: *idem ditto* 8. e *vide* 8.e. Pelawan I;

f. Bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 199 HetHerzieneIndonesischReglement: *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) *aquodiatas* dan mempunyai kekuatan 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 beslagrevindicatoir* (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 Draft/Memori Mediasi dari para Terlawan kepada para Pelawan pada Hari

Halaman 200 dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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) dengan 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 tidaknya 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),

Halaman 201 dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perjanjian dibawah tangan/ tidak dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana tertera dalam posita surat perlawanan poin 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 *Exeptio 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 perlawanan *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) *aquoidem ditto 3. b vide 3.b. Pelawan I*
  - c. Bahwa sebagaimana tersurat dan tersirat dalam doktrin hukum acara perdata *aquoidem 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 *aquoidem 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

Halaman 202 dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG

#### 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

*derdenverzet* yang diajukan Pelawan XXI (SHANTY R.S.B. HUTAURUK) dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atause tidak-tidaknya 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.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 *derdenverzet* yang diajukan Pelawan XXI (SHANTY R.S.B. HUTAURUK) dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*); setidaknya tidaknya perlawanan ditolak;

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

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;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 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 (*eenduidelijkeen 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 M<sup>2</sup>, 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 berhargamilik 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 Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor.1159 K/

Halaman 204 dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG



PDT/1983 tanggal 23 Oktober 1984 yang menyatakan "*gugatan (perlawanan) yang tidak menyebutkan batas-batas objek sengketa dinyatakan obscur libel dan gugatan tidak dapat diterima*";

- d. Bahwa objek perlawanan dalam posita dan Pelawan XXI (SHANTY R.S.B. HUTAURUK) *aquo* diatas dapat dinyatakan "*OBSCUR 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;
- 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 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 tidaknya perlawanan ditolak;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 M<sup>2</sup>, 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 berhak 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;

i. Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 16696/ Tugu, seluas 57 M<sup>2</sup>, 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 dan bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 kur dan buku tanah hak yang bersangkutan”;

- d. Sehingga berdasarkan *Exceptio Domini 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*); 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 XXI (SHANTY R.S.B. HUTAURUK) mendalilkan sebagaimana tertuang dalam surat perlawanan poin 7 halaman 11: sangat berkeribatan dan dirugikan dengan adanya Penetapan Eksekusi berdasarkan Putusan sebagaimana kemudian telah dilakukan peletakan Sita Eksekusi dan pencatatan sita, karena kalau pun 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 di hukumi dalam Putusan, dan bukannya dilakukan terhadap aset-aset yang nyata-nyata kepemilikan dan penguasaannya telah beralih kepada Para Pelawan;

- b. Bahwa *executorial beslag revindictoir* (sita eksekusi terhadap tanah-tanah pemegang hak atas tanah atas nama dan tanah-tanah tersebut sebagai objek dalam perkara), *aquoidem ditto* 8. b *vide* 8.b. Pelawan I;

- c. Bahwa Pelawan XXI (SHANTY R.S.B. HUTAURUK) tidak dapat menggunakan upaya perlawanan *derden verzet* untuk mempertahankan *kepemilikan atas perolehan tanah dalam executorial beslag revindictoir* (sita eksekusi terhadap tanah-tanah pemegang hak atas tanah atas nama Pemegang Hak Atas Tanah, Atas nama 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;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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) *aquodiatas* dan mempunyai kekuatan hukum mengikat untuk semua pihak, 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;

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 beslagrevindicatoir* (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):





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 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 tidaknya 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;

Halaman 209 dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG

#### 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

- 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 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 perlawanan *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) *aquoidem ditto* 3. b *vide* 3.b. Pelawan I
  - c. Bahwa sebagaimana tersurat dan tersirat dalam doktrin hukum acara perdata *aquoidem 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 *aquoidem 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 XXII (ANNA INDAH SOFIYANI) dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya tidaknya perlawanan ditolak;

Halaman 210 dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## 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.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 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 :

b. Bahwa PT.TRIGONOMITRA ANUGRAH, sebagai Pemohon Sita Eksekusi *Revindatoir 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;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 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 (*eenduidelijke 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 M<sup>2</sup>, 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 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 Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor.1159 K/ PDT/1983 tanggal 23 Oktober 1984 yang menyatakan "*gugatan (perlawanan)*"

Halaman 212 dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG

### 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)



*yang tidak menyebutkan batas-batas objek sengketa dinyatakan obscur 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 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 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**





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 petitem poin 3. 22) halaman. 26: *Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 16722/ Tugu, seluas 84 M<sup>2</sup>, 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 M<sup>2</sup>, 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 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 dan bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 *derden verzet* yang diajukan Pelawan XXII (ANNA INDAH SOFIYANI) 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 Pelawanara Pelawan termasuk XXII (ANNA INDAH SOFIYANI) mendalilkan sebagaimana tertuang dalam surat perlawanan poin 7 halaman 11: sangat berkerabatan dan dirugikan dengan adanya Penetapan Eksekusi berdasarkan Putusan sebagaimana kemudian telah dilakukan peletakan Sita Eksekusi dan pencatatan sita, karena kalau pun 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 di hukum di dalam Putusan, dan bukan dilakukan terhadap aset-aset yang nyata-nyata kepemilikan dan penguasaannya telah beralih kepada Para Pelawan;
- b. Bahwa *executorial beslag revindictoir* (sita eksekusi terhadap tanah-tanah pemegang hak atas tanah atas nama dan tanah-tanah tersebut sebagai objek dalam perkara), *aquoidem ditto* 8. b *vide* 8.b. Pelawan I;
- c. Bahwa Pelawan XXII (ANNA INDAH SOFIYANI) tidak dapat menggunakan upaya perlawanan *derden verzet* untuk mempertahankan *kepemilikan atas perolehan tanah dalam executorial beslag revindictoir* (sita eksekusi terhadap tanah-tanah pemegang hak atas tanah atas nama Pemegang Hak Atas Tanah, Atas nama 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;

Halaman 215 dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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) *aquodiatas* 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;

## 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 beslagrevindicatoir* (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

Halaman 216 dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 terhadap *objek gugatan (perlawanan) yang tidak jelas, maka gugatan/ perlawanan tidak dapat diterima;*
- b. Sehingga berdasarkan *Obscuure Libel aquodiatas*, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derdenverzet* yang diajukan para Pelawandinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atau setidaknya-tidaknya perlawanan ditolak;
3. Bahwa Para Pelawan 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 ditandatangani akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya beserta dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan;*
- b. Bahwa sebagaimana diatur dalam kaedah hukum, Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor.126 K/Sip/1976, Tanggal 4 April 1978 berbunyi : *“Untuk sah nya 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 dan 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*

Halaman 217 dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*suratukurdanbukutanahhakyangbersangkutan”;*

- 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 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 atas nama para Pelawan;
- e. Sehingga berdasarkan *Chicaneus Process aquo* diatas, sepatutnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, dapat menyatakan perlawanan *derdenverzet* yang diajukan para Pelawandinyatakan 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) keliru”;*

Halaman 218 dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG

#### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d. Bahwa paraPelawan dengan para Terlawantidak terdapat hubungan hukum dalam hal ini sebagai pembeli dengan penjual, sebagaimana diatur dalam kaedah hukum Yurisprudensi Makamah Agung Republik Indonesia Nomor 2177 K/Pdt/1983 *vide* Yurisprudensi Makamah Agung Republik Indonesia Nomor. 174 K/Pdt/1983 *juncto* Yurisprudensi Makamah 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 diajukanpara Pelawandinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) atausetidak-tidaknya perlawanan ditolak;
- 5.Bahwa para Pelawantelah 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. 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): *"Pemberiankuasadapatdilakukansecarakhusus,yaituhanyamengenaisatukepentingan tertentuataulebih,atausecaraumum,yaitumeliputisegalakepentinganpemberikua sa"*.
- c.Bahwa Surat Kuasa Khusus *aquodapat* dinyatakan "cacat hukum formil" sebagaimana diatur dalamPasal123

Halaman219dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ayat(1)HetHerzieneIndonesischReglement; “.....surat kuasa khusus,.....itu harus disebut 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 menyebutkan 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-tidaknya perlawanan ditolak;

6. Bahwa para Pelawandalam 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 *Revindatoir* 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 Telpun 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

Halaman 220 dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG

#### 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

tanah siap bangun, terdiri 80 (delapanpuluh) 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/PPdt/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 Pelawandinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*) setidaknya tidaknya perlawanan ditolak;

7. Bahwa para Pelawan 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 (*eenduidelijke bepaalde conclusie*);

a. Bahwa objek perlawanan dalam posita dan petitum para **Pelawana** *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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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).

- 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 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*";
- c. 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;
- d. 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 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 Pelawandinyatakan 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 atas nama pemegang hak para Terlawan;

Halaman 222 dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Sebagaimana diatur Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah: *"Sertipikat merupakan surat dan 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 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 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 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 Desember 2016 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
- 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 keabashan 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;

Halaman 223 dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

f. Bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 198 HetHerzieneIndonesischReglement

g. Bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 199 HetHerzieneIndonesischReglement:

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 tidak dapat dipakai untuk melawan jurisdiksi. (Rv.507.);

h. 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) ;

i. Sehingga berdasarkan Objek Perlawanan Telah Dilakukan Sita Eksekusi, dan objek tersebut telah diumumkan untuk umum oleh Jurusita Pengadilan Negeri Depok *aquod* iatas 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 Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 huruf b. Melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal hal dengan objek tanah yang diperjanjikan antara lain:

Halaman 224 dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG

#### 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

*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 Pelawantelah 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 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

Halaman 225 dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

- d. Bahwa para Pelawansebagai pembelidapatdianggapberitikadbaik,jikaia telahmemeriksasecaraseksamafakta material(datafisik) dankeabsahan peralihan hak(datayuridis)atastanahyang dibelinya,sebelum danpada saatprosesperalihan hakatastanah. Jikapembeli mengetahuiautadapatdianggapsepatutnyatelahmengetahuicacatceladalamprose s peralihan hakatastanah(misalnyaketidakwenangan penjual),namun iatetap meneruskan jual beli, pembeli tidak dapatdianggap beritikad baik;
- e. Bahwa pembeliyangberitikadbaikbelumadastandaryangbaku,sehinggamasihkadang-kadang menimbulkan ketidakpastianhukum.Kecualipembelilelang,semuahakim sependapat adalah pembeli yang beritikad baik. Perlindunganterhadappembeliyangberitikadbaik tidakdiaturdalamundang-undang,tetapi tumbuh dan berkembangmelalui kaedah hukum berupa Yurisprudensi;
- f. Bahwa para Pelawansebagai Pembeli atau Konsumentidak beritikad baikkarena tidak meneliti dahulu status hak atas tanah aquoserta perijinan-perijinannya, sebagaimana diatur dalamkaedah hukum Yurisprudensi Makamah Agung Republik Indonesia Putusan Makamah 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 Makamah Agung Republik Indonesia Nomor. 4340K/Pdt/1986) : "*pembeli untuktidakbegitusajapercayapenjelasanpenjual*"



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

g. Videbahwa sebagaimana diatur dalamkaedah hukum Yurisprudensi Makamah Agung Republik Indonesia Putusan Makamah Agung Republik Indonesia Nomor1847K/Pdt/2006;videNo.1923K/Pdt/2013);“Pihak penjualyangsecaranyatamenguasaiobyeκτηtersebut dan pembelitidak memeriksasecara seksamadan meneruskan transaksi,makapembeli tidak dikualifikasikan sebagai pembeliberitidak baik, sehinggasecara hukum posisinya tidakdilindungi” Vide Putusan MahkamahAgung Republik Indonesia Nomor 1861K/Pdt/2005;Nomor 114 K/Pdt/2013 “Pembeli mengetahui perkarasengketayangmasihberjalanatauPutusanpengadilan terkaittanahobyekjual beli” ;

h. Videbahwa sebagaimana diatur dalamkaedah hukum Yurisprudensi Makamah Agung Republik Indonesia PutusanMahkamahAgung Republik Indonesia Nomor:1923K/Pdt/2013),  
“secarayuridisposisipembelitidakdilindungi,sehinggabisajadihak diangaptidakberalihkepadanya.Bahkan,jualbeli dapatdianggap tidakpernah ada,dan masing- masing pihak dikembalikan kekeadaannyasemula, sebelum peristiwa“jual beli” tersebutterjadi”;Vide Putusan Makamah Agung Republik Indonesia Nomor. 1847K/Pdt/ 2006’ DiputusolehHakimMAH. AbdulKadirMappong,S.H.,Prof.Dr.MiekeKomar,S.H.,MCL.,SusantiAdi Nugroho,S.H.,M.H. :“Pembelidalamperkarainidikategorikanberitikadburuk,karen amengetahuiobyeksengketasedang dantelahtikuasaiolehPenjualyangtidakmemiliki alas hakyangsah,tetapitetapmeneruskan transaksi dan jual beli tidak melalui PPAT”

i. Sehingga para Pelawan dapat dinyatakan sebagai Pembeli Tidak Itikad Baik dan dapat dinyatakan para PelawanTidak 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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Para Pelawan adalah warga dan pemilik dari unit rumah pada Perumahan Mahkota Cimanggis Depok dari perikatan jual beli baik 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 :

Halaman228dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG





**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 (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 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 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 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);
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 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 M<sup>2</sup>, 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 100m<sup>2</sup>;



2. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 16748/Tugu, seluas 84 M<sup>2</sup>, Surat Ukur Nomor : 00047/Tugu/2012 tanggal 23 Februari 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 100m<sup>2</sup>;

3. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 16752/Tugu, seluas 159 M<sup>2</sup>, Surat Ukur Nomor : 00051/Tugu/2012 tanggal 23 Februari 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 100m<sup>2</sup>;

4. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 16753/Tugu, seluas 84 M<sup>2</sup>, Surat Ukur Nomor : 00052/Tugu/2012 tanggal 23 Februari 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 100m<sup>2</sup>;

5. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 16759/Tugu, seluas 84 M<sup>2</sup>, 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 100m<sup>2</sup>;

6. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 16760/Tugu, seluas 84 M<sup>2</sup>, 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;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 100m<sup>2</sup>;

7. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 16761/Tugu, seluas 120 M<sup>2</sup>, 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 100m<sup>2</sup>;

8. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 16766/Tugu, seluas 84 M<sup>2</sup>, 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 100m<sup>2</sup>;

9. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 16768/Tugu, seluas 67 M<sup>2</sup>, Surat Ukur Nomor : 00067/Tugu/2012 tanggal 23 Febuari 2012,

## 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

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 100m<sup>2</sup>;

10. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 16770/Tugu, seluas 106 M<sup>2</sup>, Surat Ukur Nomor : 00069/Tugu/2012 tanggal 23 Febuari 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 100m<sup>2</sup>;

11. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 16774/Tugu, seluas 88 M<sup>2</sup>, Surat Ukur Nomor : 00073/Tugu/2012 tanggal 23 Febuari 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.;

Dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Rumah Blok Raflessia No. 34;  
Sebelah Timur : Jalan Perumahan;



Sebelah Selatan : Rumah Blok Rafflesia 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 100m<sup>2</sup>;

12. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 16696/Tugu, seluas 57 M<sup>2</sup>, 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 100m<sup>2</sup>;

13. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 16698/Tugu, seluas 84 M<sup>2</sup>, 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;

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 100m<sup>2</sup>;



14. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 16699/Tugu, seluas 84 M<sup>2</sup>, 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 100m<sup>2</sup>;
15. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 16700/Tugu, seluas 84 M<sup>2</sup>, 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 100m<sup>2</sup>;
16. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 16701/Tugu, seluas 84 M<sup>2</sup>, 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 100m<sup>2</sup>;

17. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 16702/Tugu, seluas 84 M<sup>2</sup>, 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 100m<sup>2</sup>;

18. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 16703/Tugu, seluas 89 M<sup>2</sup>, Surat Ukur Nomor : 00082/Tugu/2012 tanggal 23 Febuari 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 :



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1 (satu) buah bangunan rumah tempat tinggal yang terdiri dari 2 (dua) lantai, atap genting, jendela raam kaca, tanpa pagar, luas bangunan kurang lebih 100m<sup>2</sup>;
19. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 16717/Tugu, seluas 139 M<sup>2</sup>, Surat Ukur Nomor : 00096/Tugu/2012 tanggal 23 Febuari 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 100m<sup>2</sup>;
20. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 16718/Tugu, seluas 112 M<sup>2</sup>, Surat Ukur Nomor : 00097/Tugu/2012 tanggal 23 Febuari 2012, NIB : 10.27.01.09.15769, yang terletak di Perumahan Nuansa Tugu Residence, Blok Bougenville No.15, Kelurahan Tugu, Kecatan 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 100m<sup>2</sup>;
21. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 16719/Tugu, seluas 84 M<sup>2</sup>, Surat Ukur Nomor : 00098/Tugu/2012 tanggal 23 Febuari 2012, NIB : 10.27.01.09.15770, yang terletak di Perumahan Nuansa Tugu

Halaman 238 dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG

### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 100m<sup>2</sup>;

22. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 16722/Tugu, seluas 84 M<sup>2</sup>, 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 :

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 100m<sup>2</sup>;

23. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 16723/Tugu, seluas 84 M<sup>2</sup>, 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;

Halaman 239 dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG

### 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)



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 100m<sup>2</sup>;

24. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 16724/Tugu, seluas 61 M<sup>2</sup>, 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 100m<sup>2</sup>;

25. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 16731/Tugu, seluas 84 M<sup>2</sup>, 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 100m<sup>2</sup>;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

26. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 16726/Tugu, seluas 84 M<sup>2</sup>, 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 100m<sup>2</sup>;

27. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 16736/Tugu, seluas 84 M<sup>2</sup>, Surat Ukur Nomor : 00115/Tugu/2012 tanggal 23 Febuari 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 100m<sup>2</sup>;

28. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 16738/Tugu, seluas 84 M<sup>2</sup>, Surat Ukur Nomor : 00117/Tugu/2012 tanggal 23 Febuari 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;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Rumah Blok Rafflesia No. 9;  
Sebelah Timur : Rumah Blok Rafflesia No. 21;  
Sebelah Selatan : Jalan Perumahan;  
Sebelah Barat : Rumah Blok Rafflesia 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 100m<sup>2</sup>;

29. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 16740/Tugu, seluas 94 M<sup>2</sup>, Surat Ukur Nomor : 00119/Tugu/2012 tanggal 23 Febuari 2012, NIB : 10.27.01.09.15791, yang terletak di Perumahan Nuansa Tugu Residence, Blok Rafflesia No. 22, 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 : RumahPenduduk;  
Sebelah Barat : Rumah Blok Rafflesia 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 100m<sup>2</sup>;

30. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 16741/Tugu, seluas 98 M<sup>2</sup>, Surat Ukur Nomor : 00120/Tugu/2012 tanggal 23 Febuari 2012, NIB : 10.27.01.09.15792, yang terletak di Perumahan Nuansa Tugu Residence, Blok Rafflesia 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 Rafflesia No. 2;  
Sebelah Selatan : Rumah Penduduk;  
Sebelah Barat : Rumah Blok Rafflesia 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 100m<sup>2</sup>;
- 31. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 16742/Tugu, seluas 101 M<sup>2</sup>, 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 :  
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 100m<sup>2</sup>;
- 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;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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;
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*;

Membaca Jawaban Turut Terlawan IV atas Perlawanan Para Pelawan, 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;

Halaman 244 dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG

#### 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

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.
- (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 membebaskan 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 :**

Halaman 245 dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 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)

Membaca, JawabanTurut Terlawan VI atas Perlawanan Para Pelawan, 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 Pelawantidak 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 PENGGUGAT 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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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-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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

disepakati dalam PPJB dengan KPR dari Turut Terlawan VII, berdasarkan 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 M<sup>2</sup>, 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 248 dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 hukumakta 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 M<sup>2</sup>, surat ukur Nomor 00119/Tugu/2012 yang terletak di perumahan Mahkota Cimanggis Blok Rafflesia 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 I 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 M<sup>2</sup>, surat ukur Nomor 00119/Tugu/2012 yang terletak di perumahan Mahkota Cimanggis Blok Rafflesia 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);

Halaman 249 dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 Idan 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.
  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 KUHPerdara

Halaman 250 dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 16741/Tugu, seluas 94 M<sup>2</sup>, 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

Halaman 251 dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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.

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-

Halaman 252 dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 Idan Pelawan XVIII adalah sah dan berdasar hukum, karena berdasarkan “Kesepakatan dari Para Pihak”, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdara 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 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 KUHPerdara, 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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Turut Terlawan I kepada Pelawan XVIII adalah berdasar hukum dan sah menurut hukum, sebagaimana telah ditentukan dalam :

Pasal 1457 KUHPerdara :

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 KUHPerdara :

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";

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 KUHPerdara atau hukum adat, dan syarat-syarat dalam Pasal 10 PP. No. 10 Tahun 1961 tidak mengesampingkan syarat-syarat untuk jual beli dalam KUHPerdara/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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 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 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

Halaman 255 dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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) 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 KUHPerdara 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

Halaman 256 dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 Shantha 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)

Membaca, JawabanTurut Terlawan VII dan Turut Terlawan VIII atas Perlawanan Para Pelawan 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 atastanah 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,

Halaman257dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 :**

### **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*).

Mengutip Serta memperhatikan tentang hal-hal yang tercantum dan terurai dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Depok tanggal 8 Juli 2020, Nomor 164/Pdt.Bth/2019/PN.Dpk yang Amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

## **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 perlawananyang 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:

Halaman 258 dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 2012, NIB:

Halaman 259 dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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;

16) Sebidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor: 16738/Tugu, seluas 84 M2, Surat Ukur Nomor: 00117/Tugu/2012 tanggal 23 Februari 2012, NIB:

Halaman 260 dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG

#### 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)



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 M<sup>2</sup>, 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;

adalah sah dan berharga milik **Para Pelawan**;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 II 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)

Membaca, akta pernyataan permohonan banding yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Depok yang menyatakan bahwa pada tanggal 27 Juli 2020 Pembanding/Terlawan I telah mengajukan permohonan agar perkaranya yang diputus oleh Pengadilan Negeri Depok tanggal 8 Juli 2020, Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN.Dpk diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding

Membaca, risalah pemberitahuan pernyataan banding yang dibuat oleh Juru Sita Pengganti pada Pengadilan Negeri Depok yang menyatakan bahwa pada tanggal 18 September 2020 permohonan banding tersebut telah disampaikan dan diberitahukan secara sah dan saksama kepada Terbanding I/Pelawan I, Terbanding II/Pelawan II, Terbanding III/Pelawan III, Terbanding IV/Pelawan IV, Terbanding V/Pelawan V, Terbanding VI/Pelawan VI, Terbanding VII/Pelawan VII, Terbanding VIII/Pelawan VIII, Terbanding IX/Pelawan IX, Terbanding X/Pelawan X, Terbanding XI/Pelawan XI, Terbanding XII/Pelawan XII, Terbanding XIII/Pelawan XIII, Terbanding XIV/Pelawan XIV, Terbanding XV/Pelawan XV, Terbanding XVI/Pelawan XVI, Terbanding XVII/Pelawan XVII, Terbanding XVIII/Pelawan XVIII, Terbanding XIX/Pelawan XIX, Terbanding XX/Pelawan XX, Terbanding XXI/Pelawan XXI, Terbanding XXII/Pelawan XXII, dan pada tanggal

6 Oktober 2020 kepada Turut Terbanding I/Terlawan II, Turut Terbanding II/Terlawan III, Turut Terbanding III/Terlawan IV, Turut Terbanding XI/Turut Terlawan VIII, pada tanggal 20 Oktober 2020 kepada Turut Terbanding IV/ Turut Terlawan I, pada tanggal 16 September 2020 kepada Turut Terbanding VI/ Turut Terlawan II, pada

Halaman 262 dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 7 September 2020 kepada Turut Terbanding VI/Turut Terlawan III, pada tanggal 14 September 2020 kepada Turut Terbanding VII/Turut Terlawan IV, pada tanggal 16 Oktober 2020 kepada Turut Terbanding VIII/Turut Terlawan V, pada tanggal 8 September 2020 kepada Turut Terbanding IX/Turut Terlawan VI, pada tanggal 9 Oktober 2020 kepada Turut Terbanding X/Turut Terlawan VII;

Membaca, baik dari Pembanding I Semula Terlawan I, dari Terbanding 1 s/d Terbanding XXII semula Pelawan I s/d Pelawan XXII maupun dari Para Turut Terbanding semula Para Turut Terlawan masing-masing tidak mengajukan memori maupun Kontra memori;

Membaca, risalah pemberitahuan pemeriksaan berkas (inzage) perkara Nomor 164 /Pdt.Plw/2019/PN.Dpk yang dibuat oleh Juru Sita Pengganti pada Pengadilan Negeri Depok telah memberikan kesempatan kepada pihak Pembanding / Terlawan I, pada tanggal 18 September 2020 kepada Terbanding I/Pelawan I, Terbanding II/Pelawan II, Terbanding III/Pelawan III, Terbanding IV/Pelawan IV, Terbanding V/Pelawan V, Terbanding VI/Pelawan VI, Terbanding VII/Pelawan VII, Terbanding VIII/Pelawan VIII, Terbanding IX/Pelawan IX, Terbanding X/Pelawan X, Terbanding XI/Pelawan XI, Terbanding XII/Pelawan XII, Terbanding XIII/Pelawan XIII, Terbanding XIV/Pelawan XIV, Terbanding XV/Pelawan XV, Terbanding XVI/Pelawan XVI, Terbanding XVII/Pelawan XVII, Terbanding XVIII/Pelawan XVIII, Terbanding XIX/Pelawan XIX, Terbanding XX/Pelawan XX, Terbanding XXI/Pelawan XXI dan Terbanding XXII/Pelawan XXII, pada tanggal 6 Oktober 2020 kepada Turut Terbanding I/Terlawan II, Turut Terbanding II/Terlawan III, Turut Terbanding III/Terlawan IV dan Turut Terbanding XI/Turut Terlawan VIII, pada tanggal 20 Oktober 2020 kepada Turut Terbanding IV/Turut Terlawan I, pada tanggal 16 September 2020 kepada Turut Terbanding V/Turut Terlawan II, pada tanggal 7 September 2020 kepada Turut Terbanding VI/Turut Terlawan III, pada tanggal 14 September 2020 kepada Turut Terbanding VII/Turut Terlawan IV, pada tanggal 16 Oktober 2020 kepada Turut Terbanding/Turut Terlawan V, pada tanggal 8 September 2020 kepada Turut Terbanding IX/Turut Terlawan VI, pada tanggal 9 Oktober 2020 kepada Turut Terbanding X/Turut Terlawan VII;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Depok tersebut diucapkan pada tanggal 8 Juli 2020 dengan dihadiri oleh Kuasa Para Pelawan, Kuasa Turut Terlawan I, Turut Terlawan II, Turut Terlawan IV, Kuasa Turut Terlawan VII, dan Turut

Halaman 263 dari 261 Putusan Perdata Nomor 1/PDT/2021/PT.BDG

### 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

Terlawan VIII, akan tetapi tanpa dihadiri oleh Terlawan I, Terlawan II, Terlawan III, Terlawan IV, Turut Terlawan III, Turut Terlawan V dan Turut Terlawan VI. dan selanjutnya terhadap putusan tersebut, pihak Terlawan I dengan perantaraan kuasanya tersebut diatas mengajukan permohonan banding pada tanggal 27 Juli 2020, Pemberitahuan Putusan kepada Pembanding semula Terlawan I pada tanggal 14 Juli 2020, sehingga permohonan banding dari Pembanding semula Terlawan I diajukan dalam tenggang waktu banding 14 (empat belas hari) telah sesuai menurut tata cara yang ditentukan oleh Undang-Undang sehingga secara formal permohonan banding tersebut dapat diterima.

Menimbang, bahwa walaupun permohonan untuk pemeriksaan tingkat banding hanya dimohonkan oleh Pembanding semula Terlawan I akan tetapi pemeriksaan perkara a quo dalam tingkat banding harus meliputi dan berlaku juga bagi Terlawan II, Terlawan III, Terlawan IV, Turut Terlawan I, Turut Terlawan II, Turut Terlawan III, Turut Terlawan IV, Turut Terlawan V, Turut Terlawan VI, Turut Terlawan VII, Turut Terlawan VIII yang dalam tingkat banding kedudukannya sebagai Turut Terbanding

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti secara cermat dan seksama berkas perkara, beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Depok, Nomor 164 / Pdt.Plw/ 2019/ PN. Dpk tanggal 8 Juli 2020 dan Berita Acara persidangan yang ternyata tidak ada yang perlu dipertimbangan, dengan demikian Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim tingkat pertama, oleh karena pertimbangan-pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan dengan tepat dan benar semua keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusannya dan dianggap telah tercantum pula dalam putusan ditingkat banding

Menimbang, bahwa dengan demikian, maka pertimbangan-pertimbangan hukum Hakim tingkat pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar pertimbangan-pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri, sehingga putusan

Pengadilan Negeri Depok, Nomor 164/Pdt.Plw/2019/PN.Dpk tanggal 8 Juli 2020 dapat dipertahankan dan dikuatkan dalam peradilan Tingkat Banding ;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pembanding semula Terlawan I tetap dipihak yang dikalahkan baik dalam peradilan tingkat pertama maupun dalam



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

peradilan tingkat banding ,maka semua biaya dalam kedua tingkat peradilan tersebut dibebankan kepadanya ;

Memperhatikan Undang-Undang RI Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Ulangan untuk Jawa dan Madura jo Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 serta Peraturan Perundang Undangan lainnya yang bersangkutan ;

## MENGADILI

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Terlawan I;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 164/Pdt.Plw / 2019 /PN.Dpk. tanggal. 8 Juli 2020 yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pembanding semula Terlawan I untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan,yang ditingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus limapuluh ribu rupiah).

Demikian diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim,pada hariRabu tanggal 10 Februari 2021 oleh kami Sirjohan,SH.,M.H Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Bandung selaku Ketua Majelis dengan Elnawisah ,SH.MH dan Muchtadi Rivaie,S.H.,M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota,putusan tersebut pada hari Senin tanggal 22 Februari 2021 diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri Hakim-hakim anggota,serta dibantu olehNurmadian Nurdin,S.H.,M.H. Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut akan tetapi tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara ;

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua

### 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

.Elnawisah,S.H.,M.H.

Sirjohan,S.H.,M.H.

Muchtadi Rivaie,S.H,M.H..

Panitera Pengganti

Hj.Nurmadiyah Nurdin,SH.MH

Perincian biaya perkara :

-	Materai .....	Rp.	10. 000..00.-
-	Redaksi .....	Rp.	10. 000..00.-
-	Biaya proses lainnya.....		Rp130 .000. .
	Jumlah .....	Rp.	150 .000 .

(seratus lima puluh ribu rupiah)