



**PUTUSAN**

**NOMOR 372/PDT/2020/PT.BDG.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.**

Pengadilan Tinggi Bandung, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

1. **ANITA WULANDARI binti DJAJUDI**, bertempat tinggal di Jalan Kembang Nomor 31 RT 006 RW 013, Kelurahan Beji, Kecamatan Beji, Kota Depok, semula PENGGUGAT I sekarang PEMBANDING I
2. **NENENG KURNIA binti DJAJUDI**, bertempat tinggal di Kp. Cipedak RT 014 RW 009, Kelurahan Serengseng Sawah, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan semula PENGGUGAT II sekarang PEMBANDING II
3. **WAHYUDI bin DJAJUDI**, bertempat tinggal di Griya Waringin Elok A 10/15 RT 004 RW 012, Kelurahan Kedung Waringin, Kecamatan Bojong Gede, Kabupeten Bogor, semula PENGGUGAT III sekarang PEMBANDING III
4. **RETNO SARI binti DJAJUDI**, bertempat tinggal di Jalan Gagak VII Nomor 215/144 F RT 005 RW 003, Kelurahan Sukaluyu, Kecamatan Cibeunying Kaler, Kota Bandung, semula PENGGUGAT IV sekarang PEMBANDING IV

Dalam hal ini para Pembanding semula para Pelawan memberikan kuasa kepada **ERIZAL, S.H.**, Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum "**ERIZAL, S.H & Rekan** , beralamat di Jalan Raya Lenteng Agung No. 30 A Lenteng Agung , Jakarat Selatan sesuai Surat Kuasa Khusus Nomor 001/EZ.R/plw /banding/ V/2020 tanggal 4 Mei 2020;

M e l a w a n :

*Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 1 dari 155*



1. **NURMALA ONIKE HOTNIDA NAPITUPULU**, bertempat tinggal di Kampung Babakan Nomor 31 RT 007 RW 003, Kelurahan Sukatani, Kecamatan Tapos, Kota Depok., Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, Agama Islam. Dalam hal ini para Pembanding semula para Pelawan memberikan kuasa kepada **NIWARDES SIHOMBING, S.H., JUSPER SIHOMBING, S.H., HENI ADIGAWATI, S.H.**, para Advokat dari Kantor Hukum "**NIWARD SIHOMBING & REKAN**, berkantor di Jalan Kp. Babakan Nomor 4 RT 005 RW 004, Kelurahan Binong, Kecamatan Curug, Kabupaten Tangerang Banten, sesuai Surat Kuasa Khusus Nomor 042/SKK/NS/VI/2020 tanggal 12 Juni 2020 semula **TERLAWAN PENYITA** sekarang **TERBANDING I**;
2. **WALUYO**., bertempat tinggal di Jalan Kembang Nomor 31, RT 006 RW 013, Kelurahan Beji, Kecamatan Beji, Kota Depok. Dalam hal ini para Pembanding semula para Pelawan memberikan kuasa kepada **AULIA HIDAYAT, S.H.**, Advokat dari Kantor Hukum "**AULIA HIDAYAT & ASC**, berkantor di Jalan Tipar Nomor 95 RT 06 RW 03 Kelurahan Tipar, Kecamatan Citamiang, Kota Sukabumi, sesuai Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Juni 2020, semula **TERLAWAN TERSITA** sekarang **TERBANDING II**;

**Pengadilan Tinggi tersebut ;**

Setelah membaca meneliti surat-surat sebagai berikut :

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Bandung, tanggal 8 Juli 2020 Nomor 372/PEN/PDT/2020/PT.BDG, tentang penunjukan Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara antara kedua belah pihak tersebut di atas;
2. Berkas perkara berikut surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara tersebut serta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Depok , tanggal 27 April 2020 , Nomor 265/Pdt.Plw./2019/PN.Dpk. ;

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 2 dari 155**



**TENTANG DUDUKNYA PERKARA :**

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan surat Gugatan Perlawanan secara tertulis di Pengadilan Negeri Depok tanggal 29 Oktober 2019 yang didaftar pada Register Nomor 265/Pdt.Plw/2019/PN Dpk., yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Gugatan Perlawanan Pihak Ketiga Terhadap Eksekusi ini diajukan karena adanya Putusan Yang Berkekuatan Hukum Tetap yakni Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor: 136/Pdt.G/2015/PN. Dpk., tanggal 9 Agustus 2016 **Vide** Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor: 618/Pdt/2016/PT. Bdg., tanggal 13 Februari 2017 **Vide** Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor:3151 K/Pdt/2017, tanggal putus 16 Januari 2018;

Bahwa berdasarkan Surat '**PENETAPAN**' Ketua Pengadilan Negeri Depok Nomor: 19/Pen.Pdt/Aanm.Eks.Peng/2019/PN.Dpk Jo. Nomor:136/Pdt.G/2015/PN.Dpk Jo. Nomor:618/PDT/2015/PT.Bdg Jo. Nomor:3151 K/Pdt/2017., Tertanggal 14 Oktober 2019, yang berkepal surat: "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", yang pada intinya menyatakan tentang: "**Pemberian Tegoran/ Aanmaning**", sebagaimana dimaksud Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Depok tersebut, antara lain menerangkan:

***"... supaya ia/mereka datang menghadap KETUA PENGADILAN NEGERI DEPOK, di Kantor Pengadilan Negeri Depok, Jalan Boulevard, Komplek Perkantoran No. 7, Kota Kembang, Kota Depok pada: Hari: RABU, TANGGAL 23 OKTOBER 2019, Pukul:09.00 Wib guna untuk diberi Tegoran (Aanmaning) supaya mereka dalam waktu 8 (delapan) hari sejak Penegoran (Aanmaning) tersebut mau memenuhi/melaksanakan sendiri secara sukarela isi/bunyi Putusan Pengadilan Depok Nomor:136/ Pdt.G/ 2015/ PN.Dpk tanggal 9 Agustus 2016 Jo. Nomor:618/ PDT/ 2015/PT.Bdg tanggal 13 Februari 2017 Jo. Nomor:3151 K/Pdt/2017 tanggal 16 Januari 2018"*** ;

2. Bahwa sehubungan Surat '**PENETAPAN**' Ketua Pengadilan Negeri Depok Nomor: 19/Pen.Pdt/Aanm.Eks.Peng/2019/PN.Dpk Jo. Nomor:136/Pdt.G/2015/PN.Dpk Jo. Nomor:618/PDT/2015/PT.Bdg Jo. Nomor:3151 K/Pdt/2017., Tertanggal 14 Oktober 2019 diatas/"...**guna pemberian Tegoran/Aanmaning...**", pada **Angka 7 & Angka 12**

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 3 dari 155**



**Amar Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor:136/ Pdt.G/ 2015/ PN.Dpk** tanggal 9 Agustus 2016 tersebut, berbunyi sebagai berikut:

- **Angka 7:** "Menyatakan **PENGGUGAT** sebagai Pemilik yang sah atas sebidang tanah dan bangunan (rumah) yang terletak di Jalan Kembang No. 31, RT.006, RW.013, Kelurahan Beji, Kecamatan Beji Kota Depok Provinsi Jawa Barat, sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) No.7778, atas nama **DJAJUDI/Suami TERGUGAT III** dan sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 17-11-1999, Nomor 2729/Beji/1999, seluas +226 M2 (dua ratus dua puluh enam meter persegi), dengan batas batas:

- Sebelah Utara : Jalan Raya Kembang Beji
- Sebelah Timur : Tanah Kosong dan Rumah
- Sebelah Selatan : Tanah Kosong dan Rumah
- Sebelah Barat : Rumah Pak Kusirin,-

- **Angka 12:** "Memerintahkan kepada **TERGUGAT I** untuk menyerahkan tanah dan rumah yang terletak di Jalan Kembang No. 31, RT.006, RW.013 (dahulu RT.004/013), Kelurahan Beji, Kecamatan Beji Kota Depok Provinsi Jawa Barat, dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.7778, atas nama **DJAJUDI**, sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal 17-11-1999, nomor 2729/Beji/1999, seluas +226 M2 (dua ratus dua puluh enam meter persegi) tersebut **DALAM KEADAAN KOSONG** serta kondisi baik kepada **PENGGUGAT** tanah dan rumah milik **PENGGUGAT** yang terletak di Jalan Kembang No. 31, RT.006, RW.013 (dahulu RT.004/013), Kelurahan Beji, Kecamatan Beji Kota Depok Provinsi Jawa Barat, dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.7778, atas nama **DJAJUDI**, sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal 17-11-1999, nomor 2729/Beji/1999, seluas +226 M2 (dua ratus dua puluh enam meter persegi)",-

(selanjutnya dapat disebut: "**Rumah & Tanah OBYEK EKSEKUSI**");

3. Bahwa **PELAWAN** ("secara bersama sama") **sebelumnya tidak pernah mengetahui adanya sengketa keperdataan antara TERLAWAN PENYITA dan TERLAWAN TERSITA** di Pengadilan Negeri Depok, sesuai Perkara Perdata Nomor: 136/ Pdt.G/ 2015/PN.

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 4 dari 155**



Dpk yang di Putus tanggal 9 Agustus 2016, (“dapat disebut: ”**Perkara No. 136**”), dan/atau meskipun ANITA WULANDARI (-salah satu nama PELAWAN-) telah didudukkan sebagai Tergugat II dalam Perkara No. 136 tersebut, dimana yang bertindak sebagai PENGGUGAT adalah Nurmala Onike Hotnida Napitupulu (“**Terlawan Penyita**”), senyatanya ANITA WULANDARI tersebut juga tidak pernah mengetahui adanya sengketa keperdataan antara TERLAWAN PENYITA dan TERLAWAN TERSITA;

Fakta tersebut dapat dilihat didalam Surat Gugatan PENGGUGAT/Perkara No. 136, pada bagian identitas Para Pihak, telah diterangkan bahwa ALAMAT ANITA WULANDARI terakhir di Jalan Kembang No. 31, RT.006, RW.013, Kelurahan Beji, Kecamatan Beji Kota Depok Provinsi Jawa Barat, dan SEKARANG tidak diketahui keberadaannya baik didalam maupun diluar wilayah RI;

Selanjutnya pada Angka 13 bagian Posita gugatan Perkara No. 136 juga didalilkan, yang intinya: “...sekitar **Bulan SEPTEMBER 2014** PENGGUGAT mendatangi lokasi rumah tersebut berada..., namun alangkah terkejutnya PENGGUGAT karena ternyata yang tinggal/menempati rumah milik Penggugat tersebut BUKAN LAGI TERGUGAT II dan TERGUGAT III serta Keluarga...”;

4. Bahwa disamping itu, sebelumnya PELAWAN (“secara bersama sama”) juga tidak pernah mengetahui adanya perkara perdata Nomor: 33/Pdt.G/2015/PN.Depok., yang diputus tanggal 25 Juni 2015 (-dapat disebut:”**Perkara No. 33**”-), sekalipun ANITA WULANDARI tersebut telah didudukkan sebagai **Tergugat II**, dalam Perkara No. 33 ini yang bertindak sebagai PENGGUGAT adalah Waluyo (“Terlawan Tersita”);
5. Bahwa sebagai pihak PELAWAN dalam perkara perdata GUGATAN TERHADAP EKSEKUSI ini, PELAWAN secara yuridis berhak mengadakan Perlawanan sesuai dengan Yurisprudensi MA-RI No. 510K/Pdt/2000 tanggal 27 Februari 2001 yang menyatakan bahwa:”... yang dapat mengajukan Gugatan Perlawanan (Verzet) atas Sita Jaminan bukan hanya Pihak Ketiga saja melainkan Tergugat, Pemilik atau Derden Verzet”;

Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 5 dari 155



6. Bahwa lebih dari itu, Perlawanan pihak PELAWAN didasarkan pada kenyataan bahwa Rumah dan tanah yang akan Disita Eksekusi adalah MILIK PELAWAN, dan **Bukan Hak Milik Terlawan Penyita dan/atau TIDAK PERNAH DIJUAL kepada pihak yang Menang Perkara** (“Terlawan Penyita”), sehingga PELAWAN secara yuridis berhak mengadakan Perlawanan sesuai ketentuan Pasal 208 HIR, poin ke-1, yang menyatakan: *“Ketentuan pada ketiga pasal diatas berlaku juga jika PIHAK KETIGA YANG MELAWAN menjalankan Putusan itu menyatakan bahwa **Barang Yang Disita itu adalah HAK MILIKNYA**”*;
7. Bahwa Rumah Dan tanah Yang akan Dieksekusi atas dasar PENETAPAN Ketua Pengadilan Negeri Depok Nomor: **19/Pen.Pdt/Aanm.Eks.Peng/2019/PN.Dpk** Jo. Nomor:136/Pdt.G/2015/PN.Dpk Jo. Nomor:618/PDT/2015/PT.Bdg Jo. Nomor:3151 K/Pdt/2017., **Tertanggal 14 Oktober 2019**, yang berkepal surat: “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” (“...**Guna untuk diberi Tegoran (Aanmaning)**...”-) tersebut BUKAN MILIK Terlawan Penyita melainkan adalah MILIK PELAWAN sesuai dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No. 7778/Beji atas nama DJAJUDI, sesuai Surat Ukur tanggal 17-11-1999, No. 2729/Beji/1999, karena **selama hidupnya** ORANG TUA PELAWAN (**-yakni Almarhum Eni Kartini alias Endang kartini alias E. Kartini dan Almarhum Djajudi-**) **TIDAK PERNAH MENJUAL dan/atau TIDAK PERNAH melakukan transaksi Jual Beli** Rumah dan Tanah Obyek Eksekusi kepada Terlawan Penyita (“**Nurmala Onike Hotnida Napitupulu**”);
8. Bahwa Bangunan/Rumah dan Tanah yang diajukan untuk dilaksanakan Eksekusi beralamat di Jalan Kembang No. 31, RT.006, RW.013, Kelurahan Beji, Kecamatan Beji Kota Depok Provinsi Jawa Barat adalah Bangunan/Rumah dan Tanah yang **saat ini masih menjadi MILIK WARIS keluarga Klien kami, yaitu Anak-anak/Ahli Waris DJAJUDI bersama E. Kartini alias Eni Kartini alias Endang Kartini**, sebagaimana dimaksud SHM No. 7778/Beji atas nama DJAJUDI, dengan Surat Ukur tanggal 17-11-1999, No. 2729/Beji/1999, seluas +266 M2 (*dua ratus dua puluh enam meter persegi*), yang terletak (-beralamat-), dengan batas batas:

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 6 dari 155**



- Sebelah Utara : Jalan Raya Kembang Beji
- Sebelah Timur : Tanah Kosong dan Rumah
- Sebelah Selatan : Tanah Kosong dan Rumah
- Sebelah Barat : Rumah Pak Kusirin

9. Bahwa selain itu, selama ORANG TUA PELAWAN masih hidupnya, atau setidaknya pada tanggal **25 FEBRUARI 2013** Orang Tua PELAWAN tersebut **TIDAK PERNAH memberikan Persetujuan Dan Kuasa Untuk Menjual** atas Rumah dan Tanah Obyek Eksekusi kepada ANITA WULANDARI (-PELAWAN/Tergugat II Perkara No. 136-);

Sebaliknya, ANITA WULANDARI pun juga tidak pernah menerima suatu Persetujuan Dan Kuasa Untuk Menjual atas Rumah Dan tanah Obyek Eksekusi dari Kedua Orang Tuanya. Karena senyatanya pula pada tanggal **25 FEBRUARI 2013** ataupun pada tanggal-tanggal lainnya, ANITA WULANDARI jelas **tidak pernah menandatangani suatu Surat/Dokumen** yang berasal dari IBU PELAWAN (*yakni: Eni Kartini/Endang Kartini/E. kartini*) maupun yang berasal dari AYAH PELAWAN (*yakni: DJAJUDI*) untuk keperluan **Menjual atau MENGALIHKAN atau MEMINDAHKAN** kepemilikan Hak Atas Tanah berikut Rumah milik Orang Tuanya;

10. Bahwa didalam Surat Gugatan perkara perdata Nomor: 136/Pdt.G/2015/PN. Dpk., yang diputus tanggal 9 Agustus 2016, yang kemudian dikuatkan oleh Pengadilan Banding dan pada Tingkat Kasasi, secara tiba-tiba Nurmala Onike Hotnida Napitulu ("**Terlawan Penyita**") telah **MENGAKU-NGAKU** ("*mendalilkan*") **seolah-olah** telah menjadi PEMILIK atas RUMAH & TANAH OBYEK EKSEKUSI dengan alasan **seolah-olah** ANITA WULANDARI tersebut telah menanda tangani **AKTA JUAL BELI No. 33/2013 tanggal 23 Oktober 2013 yang dibuat oleh M. Sutarduga Tambunan, SH, PPAT di Depok (vide Bukti P-11)**, adanya **AKTA PENGIKATAN JUAL BELI Nomor 012 tanggal 25 FEBRUARI 2013** yang dibuat oleh M. Sutarduga Tambunan, SH.-NOTARIS di Depok (**vide Bukti P-2**), dan adanya **AKTA KUASA MENJUAL Nomor 014 tanggal 25 FEBRUARI 2013** yang dibuat oleh M. Sutarduga Tambunan, SH. – NOTARIS di Depok (**vide Bukti P-3**);

Lagi-lagi dalam hal ini Terlawan Penyita telah **MENGAKU-NGAKU** dan/atau menganggap **seolah-olah** ANITA WULANDARI (-PELAWAN/Tergugat II Perkara No. 136-) tersebut telah bertindak sebagai

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 7 dari 155**



PENJUAL dan Nurmala Onike Hotnida Napitupulu ("**Terlawan Penyita**") telah bertindak sebagai PEMBELI. **Padahal yang sesungguhnya SEMUA ITU TIDAK BENAR**;

**11.** Bahwa sehubungan dengan uraian pada Angka 10 diatas, adalah menjadi PERTANYAAN BESAR bagi PELAWAN, dan hal ini sangat janggal adalah manakala didalam Perkara Perdata Nomor: 136/Pdt.G/2015/PN. Dpk., yang diputus tanggal 9 Agustus 2016, secara tiba-tiba Terlawan Penyita mengaku dirinya sebagai PEMILIK atas Rumah Dan Tanah milik Orang Tua PELAWAN ("**Obyek Eksekusi**") dengan DALIH **seolah-olah telah terjadi transaksi Jual Beli** dengan ANITA WULANDARI (-Nama salah satu PELAWAN-), yang adalah **hanya merupakan salah satu Anak saja/Ahli Waris dari DJAJUDI bersama Eni Kartini/Endang Kartini**;

Padahal saat itu (-**tanggal 23 Oktober 2013, dan/atau tanggal 25 FEBRUARI 2013**-) Orang Tua PELAWAN yakni DJAJUDI dan E. Kartini alias Endang Kartini alias Eni Kartini selaku PEMILIK Rumah dan Tanah Obyek Eksekusi tersebut MASIH HIDUP;

**12.** Bahwa tidak cukup sampai pada penjelasan Angka 11 diatas saja, senyatanya ANITA WULANDARI (-PELAWAN/Tergugat II Perkara No. 136-) **TIDAK PERNAH menanda tangani suatu surat/dokumen yang berupa: AKTA JUAL BELI No. 33/2013** tanggal 23 Oktober 2013, **AKTA PENGIKATAN JUAL BELI Nomor 012** tanggal 25 FEBRUARI 2013, maupun **AKTA KUASA MENJUAL Nomor 014** tanggal 25 FEBRUARI 2013 **tersebut**, yang kesemuanya dibuat oleh M. Sutarduga Tambunan, SH., PPAT dan NOTARIS beralamat Kantor di Permata Depok Regency – Cluster Rubby, Blok.D17/20, Ratujuaya – **DEPOK**;

Bahkan lebih dari itu, seperti telah diterangkan pada Angka 9 Gugatan Perlawanan diatas, bahwa selama ORANG TUA PELAWAN masih hidupnya, atau setidaknya **pada tanggal 25 FEBRUARI 2013** Orang Tua PELAWAN tersebut **TIDAK PERNAH memberikan Persetujuan Dan Kuasa Untuk Menjual** atas Rumah dan Tanah Obyek Eksekusi kepada ANITA WULANDARI (-PELAWAN/Tergugat II Perkara No. 136-);

*Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 8 dari 155*



Dan sebaliknya, ANITA WULANDARI pun juga tidak pernah menerima suatu Persetujuan Dan Kuasa Untuk Menjual atas Rumah Dan tanah Obyek Eksekusi dari Kedua Orang Tuanya. Karena senyatanya pula pada tanggal **25 FEBRUARI 2013** ataupun pada tanggal-tanggal lainnya, ANITA WULANDARI jelas **tidak pernah menandatangani suatu Surat/Dokumen** yang berasal dari IBU PELAWAN (*yakni: Eni Kartini/Endang Kartini/E. kartini*) maupun yang berasal dari AYAH PELAWAN (*yakni: DJAJUDI*) untuk keperluan **Menjual atau MENGALIHKAN atau MEMINDAHKAN** kepemilikan **Hak Atas Tanah** berikut Rumah milik Orang Tuanya;

**13.** Bahwa kembali menjadi PERTANYAAN BESAR bagi PELAWAN adalah bagaimana caranya **Terlawan Penyita BERDALIH** seolah-olah sudah menjadi **PEMILIK atas Rumah dan Tanah Obyek Eksekusi** dengan mendasarkan pada alasan adanya Akta Otentik yang dibuat Pejabat yang berwenang untuk itu, dan bahkan *'ditambahi bumbu penyedap'* dengan kalimat: *"dengan cara yang dibenarkan oleh Undang-undang"* (*-yakni Akta-akta yang didalam Perkara Perdata Nomor: 136/Pdt.G/2015/PN. Dpk., yang diputus tanggal 9 Agustus 2016, diberi Tanda: Bukti P-11, Bukti P-2 dan Bukti P-3-*), padahal senyatanya ANITA WULANDARI (*-PELAWAN/"Tergugat II Perkara No. 136-*) **TIDAK PERNAH MENGHADAP (-atau tidak pernah mendatangi Kantor-) PPAT ataupun NOTARIS M. Sutarduga Tambunan, SH.**, yang beralamat Kantor di Permata Depok Regency – Cluster Rubby, Blok.D17/20, Ratujuja –**DEPOK**;

**14.** Bahwa yang terjadi sesungguhnya adalah ANITA WULANDARI (*-PELAWAN/Tergugat II Perkara No. 136-*) sebelum tanggal 25 FEBRUARI 2013 tidak kenal dengan Terlawan Penyita, dan baru bertemu dengan Terlawan Penyita pada tanggal 25 FEBRUARI 2013, yaitu pada saat Terlawan Penyita bersama 2 (dua) yang juga tidak PELAWAN kenal mendatangi Rumah Orang Tua PELAWAN yang terletak/ beralamat di Jalan Kembang No. 31, RT.006, RW.013 (dahulu RT.004/013), Kelurahan Beji, Kecamatan Beji Kota Depok, Provinsi Jawa Barat **untuk maksud menawarkan PINJAMAN UANG** yang kebetulan memang sangat dibutuhkan oleh Ibu PELAWAN (*Almarhum Eni Kartini alias Endang Kartini*) untuk biaya Dokter atau Pengobatan

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 9 dari 155**



Ayah PELAWAN (Almarhum DJAJUDI) yang terpaksa dirawat di rumah karena kurangnya biaya perawatan rumah sakit yang mahal;

15. Bahwa saat Terlawan Penyita datang kerumah Orang Tua PELAWAN (“Rumah & Tanah yang saat ini menjadi Obyek Eksekusi atas pengajuan/permintaan Terlawan Penyita”) pada tanggal 25 FEBRUARI 2013, Ibu PELAWAN menerima penawaran PEMINJAMAN UANG dari Terlawan Penyita dengan syarat-syarat yang diinginkan oleh Terlawan Penyita yaitu untuk PEMINJAMAN UANG sebesar Rp. 250.000.000,- (*Dua ratus lima puluh juta Rupiah*) dan **hanya diberikan sebesar Rp. 130.000.000,- (Seratus tiga puluh juta Rupiah)** saja, sedangkan selebihnya merupakan BUNGA PINJAMAN. Dan untuk PEMINJAMAN UANG ini **Ibu PELAWAN diharuskan menyerahkan Asli SHM No. 7778/Beji atas nama DJAJUDI** sesuai Surat Ukur tanggal 17-11-1999, No. 2729/Beji/1999 sebagai JAMINAN atau untuk **dipegang sementara oleh TERLAWAN PENYITA** sampai waktu penebusan yang telah ditetapkan;

Disamping itu IBU PELAWAN dan ANITA WULANDARI juga diharuskan menanda tangani KERTAS HVS KOSONG yang disodorkan (-dibawa-) oleh Terlawan Penyita guna dibuatkan **Surat PERJANJIAN JAMINAN HUTANG PIUTANG** agar nantinya masing-masing pihak yaitu Orang Tua PELAWAN dan Terlawan Penyita akan sama-sama PUNYA BUKTI PEGANGAN, sehingga sama-sama aman dan tidak ada yang perlu dikhawatirkan lagi. Dalam hal ini **Terlawan Penyita berjanji Surat Perjanjian Jaminan Hutang Piutang tersebut akan diberikan kepada IBU PELAWAN tidak akan lebih dari seminggu;**

Akan tetapi sesaat setelah SHM No. 7778/Beji atas nama DJAJUDI diserahkan kepada Terlawan Penyita, dan KERTAS HVS KOSONG yang disodorkan (-dibawa-) oleh Terlawan Penyita itu telah pula ditanda tangani oleh IBU PELAWAN dan ANITA WULANDARI, sempat terjadi “*perdebatan panas*” (atau percekcoakan) antara IBU PELAWAN dengan Terlawan Penyita dikarenakan Terlawan Penyita ‘masih meminta syarat lain’ yaitu agar AYAH PELAWAN turut menempelkan CAP JARI nya diatas KERTAS HVS KOSONG yang telah ditanda tangani tersebut. Namun akhirnya IBU PELAWAN terpaksa mengalah (-dan memenuhi kehendak/keinginan) Terlawan Penyita ketika Terlawan Penyita mengancam/menyatakan akan membatalkan penyerahan

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 10 dari 155**



UANG PINJAMAN UANG sebesar **sebesar Rp. 130.000.000,-** (*Seratus tiga puluh juta Rupiah*) saat itu juga, jika KERTAS HVS KOSONG yang telah ditanda tangani oleh IBU PELAWAN Dan ANITA WULANDARI tersebut tidak ada CAP JARI Ayah PELAWAN (-DJAJUDI-);

Oleh karena itulah, karena SHM No. 7778/Beji atas nama DJAJUDI sudah terlanjur berada ditangan Terlwan Penyita dan KERTAS HVS KOSONG yang disodorkan/dibawa oleh Terlwan Penyita pun telah pula ditandatangani diatas Materai, maka IBU PELAWAN menyadari menerima UANG PINJAMAN dari Terlwan Penyita dengan syaratkan yang ditetapkan oleh Terlwan Penyita tidak dapat dihindari lagi yaitu agar Ayah PELAWAN turut dihadirkan ketengah Ruangan Rumah untuk ditempelkan JARI nya pada KERTAS HVS KOSONG. Untuk itu dengan sangat sedih dan berat hati terpaksa ANITA WULANDARI (-PELAWAN/*Tergugat II Perkara No. 136-*) HARUS MEMBOPONG (-***mengangkat dengan cara memeluk-***) Ayah PELAWAN keluar dari Kamar Tidurnya untuk dibawa (menuju) ke Ruangan Tengah Rumah. **Hingga akhirnya di Ruangan Tengah Rumah di Jalan Kembang No. 31, RT.006, RW.013** (dahulu RT.004/013), Kelurahan Beji, Kecamatan Beji Kota Depok Provinsi Jawa Barat (*"yang saat ini menjadi OBYEK EKSEKUSI"*) **itulah Ayah PELAWAN dalam Keadaan Terbaring/Sakit ditarik JARI Tangan nya untuk di CAP kan diatas KERTAS HVS KOSONG** yang telah lebih dulu ditanda tangani oleh Ibu PELAWAN dan ANITA WULANDARI. (***Prosesi penanda tanganan KERTAS HVS KOSONG ini turut di FOTO oleh pihak NURMALA/TERLAWAN PENYITA, dengan janji akan diberikan kepada Orang Tua PELAWAN/ANITA WULANDARI, namun pada kenyataannya sampai saat inipun FOTO itu tidak pernah diberikan***);

**16.**Bahwa ternyata janji Terlwan Penyita untuk memberikan **Surat PERJANJIAN JAMINAN HUTANG PIUTANG** untuk paling lama satu minggu tidak ada realisasinya. Bahkan setelah berminggu-minggu dan seterusnya sampai berbulan-bulan ternyata upaya IBU PELAWAN yang berulang kali mencoba menghubungi Terlwan Penyita hingga letih dan frustrasi namun Terlwan Penyita tidak dapat ditemui (***"jejaknya hilang"***);

**17.**Bahwa melihat kenyataan begitu sangat sulitnya Terlwan Penyita untuk dihubungi dan bahkan tidak dapat ditemui oleh IBU PELAWAN,

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 11 dari 155**



maka rasa khawatir sudah sangat menyeruak (mengganggu) benak IBU PELAWAN bahwa Terlawan Penyita TIDAK PUNYA ITIKAD BAIK. Oleh karena itu demi untuk menyelamatkan satu-satunya bukti harta (-SHM No.7778/Beji atas nama DJAJUDI-) milik keluarga PELAWAN tersebut, maka Ibu PELAWAN mulai mencari orang yang mau MEMBELI Rumah dan Tanah Orang Tua PELAWAN guna dapat MENEBUS ASLI SERTIFIKAT yang dipegang oleh Terlawan Penyita;

18. Bahwa pada awal Minggu Pertama Bulan November 2013 dengan bermodalkan Foto Copy SHM No.7778/Beji atas nama DJAJUDI, Orang Tua (-melalui Ibu-) PELAWAN berhasil mendapatkan PEMBELI yaitu Bapak WALUYO ("**Terlawan Tersita**") yang memang sedang mencaricari Rumah yang mau dijual. Ibu PELAWAN meminta dibayarkan Uang Muka (Panjer) untuk JUAL BELI Rumah & Tanah milik Orang Tua PELAWAN tersebut kepada Terlawan Tersita sebesar Rp. 335.000.000,- (**Tiga ratus tiga puluh lima juta Rupiah**), dimana harapan Ibu PELAWAN dengan adanya Uang Muka (panjer) dapat digunakan untuk beberapa keperluan sekaligus, terutama senilai /sebesar Rp. 250.000.000,- (**Dua ratus lima puluh juta Rupiah**) akan digunakan untuk MENEBUS SHM No.7778/Beji atas nama DJAJUDI yang ada pada Terlawan Penyita;

Sedangkan selebihnya dapat digunakan untuk keperluan lain-lain, diantaranya adalah untuk keperluan pengobatan AYAH PELAWAN, biaya rumah tangga termasuk **Jasa Pihak Ketiga (-yakni Yohana dan Elvis-)** untuk MENGAMBIL/MENEBUS kembali SHM No.7778/Beji atas nama DJAJUDI milik Orang Tua PELAWAN yang dikuasai (dipegang sementara sebagai JAMINAN) oleh Terlawan Penyita (**permintaan dan alasan Ibu PELAWAN ini dapat disanggupi oleh Terlawan Tersita**);

19. Bahwa terkait harapan dan rencana Ibu PELAWAN pada Angka 18 diatas dapat dipenuhi oleh Terlawan Tersita, ternyata sertifikat milik Orang Tua PELAWAN tersebut TIDAK DAPAT DITEBUS dari Terlawan Penyita meskipun sudah sesuai dengan nilai/kesepakatan semula yaitu ditebus dengan nilai uang sebesar Rp. 250.000.000,- (**Dua ratus lima puluh juta Rupiah**), karena secara tiba-tiba Terlawan Penyita minta dinaikkan harga tebusan nya yaitu dengan harga **Rp. 385.000.000,-**

Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 12 dari 155



(*Tiga ratus delapan puluh lima juta Rupiah*). Akibatnya pada Bulan November 2013 SHM No.7778/Beji atas nama DJAJUDI milik Orang Tua PELAWAN tidak dapat diambil kembali (*GAGAL DITEBUS*);

20. Bahwa kemudian pada Februari 2014, Ibu PELAWAN melalui Orang Sewaannya ("*atau sebagai kuasa Ibu PELAWAN*") kembali berupaya menemui Terlawan Penyita untuk menebus SHM No.7778/Beji atas nama DJAJUDI milik Orang Tua PELAWAN sesuai permintaan terakhir Terlawan Penyita pada (-yakni seharga Rp. 385.000.000,-), namun ternyata lagi-lagi Sertifikat milik Orang Tua PELAWAN tersebut TIDAK DITEBUS KEMBALI dengan alasan harga tebusan telah berubah menjadi **Rp. 495.000.000,-** (*Empat Ratus Sembilan puluh lima juta Rupiah*). Sikap dan perilaku Terlawan Penyita membuat Ibu PELAWAN sangat letih dan frustrasi;

21. Bahwa akibat dari sikap Terlawan Penyita yang Tidak Beritikad Baik diatas, telah membuat Orang Tua PELAWAN malu kepada Terlawan Tersita, dalam hal ini Terlawan Tersita ("*WALUYO*") telah konsisten dengan penuh tanggung jawab tetap mau membayar hingga Per Maret 2014 telah mencapai **Rp. 610.000.000,-** (*Enam ratus sepuluh juta Rupiah*) atau sudah sebagian besar NILAI/HARGA JUAL BELI Rumah dan Tanah yang disepakati bersama antara Orang Tua PELAWAN dengan Terlawan Tersita ("*WALUYO*"), sekalipun Orang Tua PELAWAN belum mampu mengambil (menebus) kembali ASLI SHM No.7778/Beji atas nama DJAJUDI yang saat ini masih dikuasai (dipegang) sementara Terlawan Penyita;

Untuk menunjukkan Itikad Baiknya maka per Tanggal 24 Maret 2014 Orang Tua PELAWAN merelakan diri untuk keluar dari rumah Orang Tua PELAWAN yang terletak di Jalan Kembang No. 31, RT.006, RW.013 (dahulu RT.004/013), Kelurahan Beji, Kecamatan Beji Kota Depok, Provinsi Jawa Barat, dan menyerahkan untuk ditempati/dipakai sementara oleh Terlawan Tersita (-BELUM JADI MILIK TERLAWAN TERSITA-). Rumah dan Tanah milik Orang Tua PELAWAN tersebut baru akan menjadi Milik Terlawan Tersita apabila Terlawan Tersita ("*WALUYO*") sudah melunasinya;

Pelunasan baru akan dilakukan oleh Terlawan Tersita setelah Orang Tua PELAWAN menyerahkan ASLI SHM No.7778/Beji atas nama DJAJUDI kepada Terlawan Tersita. Ternyata hingga saat ini Terlawan Penyita BELUM

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 13 dari 155**



JUGA SADAR DENGAN SEGALA KEKELIRUANNYA untuk segera mengembalikan ASLI SHM No.7778/Beji atas nama DJAJUDI yang nyata-nyata BUKAN MILIK TERLAWAN PENYITA tersebut;

22. Bahwa PELAWAN adalah Ahli Waris Almarhum DJAJUDI yang memiliki Rumah dan Tanah yang akan dijadikan OBYEK EKSEKUSI yaitu beralamat/terletak di Jalan Kembang No. 31, RT.006, RW.013 (dahulu RT.004/013), Kelurahan Beji, Kecamatan Beji Kota Depok, Provinsi Jawa Barat sebagaimana dimaksud SHM No.7778/Beji atas nama DJAJUDI sebagaimana dimaksud Surat Ukur tanggal 17-11-1999, No. 2729/Beji/1999, seluas +266 M2 (*dua ratus dua puluh enam meter persegi*), yang terletak (-beralamat-), dengan batas batas:

- Sebelah Utara : Jalan Raya Kembang Beji
- Sebelah Timur : Tanah Kosong dan Rumah
- Sebelah Selatan : Tanah Kosong dan Rumah
- Sebelah Barat : Rumah Pak Kusirin

23. Bahwa berdasarkan interpretasi Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 476 K/Sip/1974, tanggal 14 November 1974:” *Sita jaminan tidak dapat dilakukan terhadap barang milik Pihak Ketiga*”. Oleh karena itu dengan ini PELAWAN mohon untuk diangkatnya sita Jaminan terhadap barang milik PELAWAN;

24. Bahwa menurut ketentuan hukum Penyitaan tidak dapat dilakukan terhadap harta milik PIHAK KETIGA sebagaimana ketentuan Pasal 195 ayat (6) HIR Jo. Pasal 207 HIR Jo. Pasal 208 HIR. Berdasarkan Hukum II Mahkamah Agung pada Halaman 145, disebutkan bahwa:”*Perlawanan Pihak Ketiga terhadap Sita Jaminan maupun Sita Eksekusi dapat diajukan berdasarkan ketentuan Pasal 195 ayat (6) HIR Jo. Pasal 206 ayat (6) RBg*”;

25. Bahwa meskipun surat-surat/dokumen yang berupa AKTA JUAL BELI No. 33/2013 tanggal 23 Oktober 2013 (***vide Bukti P-11***) yang dibuat **atas dasar** AKTA PENGIKATAN JUAL BELI Nomor 012 tanggal 25 FEBRUARI 2013 (***vide Bukti P-2***), dan/atau **dibuat berdasar** AKTA KUASA MENJUAL Nomor 014 tanggal 25 FEBRUARI 2013 (***vide Bukti P-3***) tersebut yang dibuat oleh seorang PPAT atau NOTARIS namun oleh karena dibuatnya tidak mengikuti ketentuan Undang Undang dan/atau **dibuat berdasar suatu sebab yang terlarang**, maka Akta –

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 14 dari 155**



Akta tersebut TIDAK DAPAT DISEBUT SEBAGAI AKTA OTENTIK, mengandung cacat hukum dan mengandung kebatalan dan/atau TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN HUKUM dan/atau mengandung kebatalan dan/atau dapat dibatalkan;

26. Bahwa oleh karena Gugatan Perlawanan Pihak Ketiga (Derden Verzet) ini diajukan dengan alas hak milik dengan bukti yang otentik, maka PELAWAN selain mohon dinyatakan sebagai PELAWAN YANG BAIK DAN BENAR (algoed opposant), PELAWAN juga mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dijatuhkan dengan amar dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bijvoorraad), walaupun para Terlawan melakukan upaya hukum Banding atau Kasasi;

27. Bahwa menurut hukum mengenai sengketa perdata di Pengadilan Depok sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor: 136/Pdt.G/2015/PN. Dpk., tanggal 9 Agustus 2016 **Vide** Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor: 618/Pdt/2016/PT. Bdg., tanggal 13 Februari 2017 **Vide** Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 3151 K/Pdt/2017, tanggal putus 16 Januari 2018 antara Terlawan Penyita sebagai PENGGUGAT dengan Terlawan Tersita sebagai TERGUGAT I merupakan persoalan mereka sendiri karena Obyek yang akan dieksekusi **Bukan Hak Milik Terlawan Tersita (atau pihak yang kalah) dan/atau TIDAK PERNAH DIJUAL kepada pihak yang Menang Perkara** ("Terlawan Penyita"), melainkan MILIK PELAWAN sehingga tidak boleh membawa akibat kerugian bagi PELAWAN selaku Pihak Ketiga ;

Sehingga dengan demikian PELAWAN secara yuridis berhak mengadakan Perlawanan sesuai ketentuan Pasal 208 HIR, poin ke-1, yang menyatakan: *"Ketentuan pada ketiga pasal diatas berlaku juga jika PIHAK KETIGA YANG MELAWAN menjalankan Putusan itu menyatakan bahwa **Barang Yang Disita itu adalah HAK MILIKNYA**"*;

Maka berdasarkan segala apa yang terurai diatas, Mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok berkenan memeriksa dan memutuskan:

**PRIMAIR:**

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 15 dari 155**



1. Menyatakan Perlawanan PELAWAN sebagai Pihak Ketiga yang tepat dan beralasan;
2. Menyatakan PELAWAN adalah Pelawan yang jujur;
3. Menyatakan PELAWAN adalah pemilik Rumah dan Tanah yang terletak/beralamat **di Jalan Kembang No. 31, RT.006, RW.013 (dahulu RT.004/013), Kelurahan Beji, Kecamatan Beji Kota Depok, Provinsi Jawa Barat** sebagaimana dimaksud SHM No.7778/Beji atas nama DJAJUDI sebagaimana dimaksud Surat Ukur tanggal 17-11-1999, No. 2729/ Beji/1999, seluas +226 M2 (*dua ratus dua puluh enam meter persegi*), dengan batas batas:
  - Sebelah Utara : Jalan Raya Kembang Beji
  - Sebelah Timur : Tanah Kosong dan Rumah
  - Sebelah Selatan : Tanah Kosong dan Rumah
  - Sebelah Barat : Rumah Pak Kusirin
4. Memerintahkan untuk menghentikan dan/atau tidak melanjutkan pelaksanaan Eksekusi (-Pengosongan-) berdasarkan Surat '**PENETAPAN**' Ketua Pengadilan Negeri Depok Nomor: **19/Pen.Pdt/Aanm.Eks.Peng/2019/PN.Dpk** Jo. Nomor:136/ Pdt.G/ 2015/PN.Dpk Jo. Nomor:618/PDT/2015/PT.Bdg Jo. Nomor:3151 K/Pdt/2017., **Tertanggal 14 Oktober 2019;**
5. Menghukum Terlawan Penyita dan Terlawan Tersita secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini;
6. Menyatakan keputusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun timbul Verzet atau Banding  
Apabila Majelis Hakim a quo Pengadilan Negeri Depok berpendapat lain, maka:  
**SUBSIDAIR:**  
Dalam Peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil-adilnya (ex aquo et bono);

Menimbang bahwa telah mengutip dan memperhatikan tentang hal hal yang tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Depok , tanggal 27 April 2020 Nomor 265/Pdt.Plw./2019/PN.Dpk, yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI :**

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 16 dari 155**



1. Mengabulkan Eksepsi Terlawan Penyita;

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menyatakan Gugatan Pelawan tidak dapat diterima (niet ontvankelijke verklaard);
2. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng yang sampai saat ini sejumlah Rp.1.391.000,- (satu juta tiga ratus Sembilan puluh satu ribu rupiah)

Menimbang, bahwa telah membaca Surat Pernyataan Permohonan Banding Perkara Nomor 18/Akta.Bdg.V/2020/PN.Dpk.Jo No.265/Pdt. Plw./2019/PN.Dpk..yang dibuat oleh IYUS YUSUF,S.H. MH. . Panitera Pengadilan Negeri Depok yang menerangkan bahwa ERIZAL,S.H. , S.H. Kuasa Hukum Pembanding semula Pelawan pada tanggal 6 Meri 2020 telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Depok , tanggal 27 April 2020, Nomor 265/Pdt.Plw/2019/PN.Dpk., selanjutnya permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara patut dan seksama yaitu kepada :

- Terbanding I semula Terlawan Penyita pada tanggal 5 Juni 2020 ;
- Terbanding II semula Terlawan Tersita pada tanggal 5 Juni2020 ;

Menimbang, bahwa telah membaca memori banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Pelawan pada tanggal 10 Juni 2020 , yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok pada tanggal 11 Juni 2020 , selanjutnya memori banding tersebut telah diserahkan dan diberitahukan secara patut dan seksama yaitu kepada :

- Terbanding I semula Terlawan Penyita pada tanggal 12 Juni 2020 ;
- Terbanding II semula Teralwan Tersita pada tanggal 12 Juni 2020 ;

Menimbang, bahwa telah membaca kontra memori banding dari Kuasa Hukum Terbanding I semula Terlawan Penyita pada tanggal 22 Juni 2020 , yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok pada tanggal 22 Juni 2020 dan Kuasa Hukum Terbanding II semula Terlawan Tersita pada tanggal 8 Juli 2020 , selanjutnya kontra memori banding tersebut telah diberitahukan secara patut dan seksama yaitu melalui Pengadilan Negeri

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 17 dari 155**



Jakarta Selatan kepada Pembanding semula Pelawan masing-masing surat tertanggal 8 Juni 2020 dan tanggal 23 Juni 2020 ;

Menimbang, bahwa telah membaca surat pemberitahuan memeriksa berkas perkara (inzage) masing-masing Nomor 265/Pdt.Plw./2019/PN.Dpk. yang dibuat oleh Jurusita Pengganti pada Pengadilan Negeri Depok , bahwa telah diberitahukan adanya kesempatan untuk memeriksa berkas perkara sebelum berkas perkara tersebut dikirim ke Pengadilan Tinggi Bandung secara patut dan seksama yaitu masing-masing kepada :

- Pembanding semula Pelawan pada tanggal 6 Mei 2020
- Terbanding I semula Terlawan Penyita I pada tanggal 5 Juni 2020 ;
- Terbanding II semula Terlawan Tersita pada tanggal 5 Juni 2020 ;

#### TENTANG HUKUMNYA

Menimbang, bahwa Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 265/Pdt.Plw/2019/PN Dpk diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada tanggal 27 April 2020 dihadiri para Pembanding semula para Pelawan, Terbanding I semula Terlawan Penyita dan Terbanding II semula Terlawan Tersita, kemudian para Pembanding semula para Pelawan mengajukan permohonan banding pada tanggal 6 Mei 2020, sehingga permohonan banding tersebut diajukan dalam tenggang waktu dan dilakukan menurut tata cara yang ditentukan Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Ulangan Di Jawa Dan Madura, karenanya secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan banding para Pembanding semula para Pelawan, pada pokoknya sebagai berikut :

#### DALAM EKSEPSI

Menolak Eksepsi yang menyatakan: "Menimbang, Majelis Hakim berpendapat bahwa **PELAWAN ANITA WULANDARI Bukanlah Pihak Ketiga Yang Berhak Dan Beralasan Untuk Mengajukan Gugatan PERLAWANAN** karena **PELAWAN ANITA WULANDARI sebelumnya pernah menjadi Pihak Dalam Perkara AWAL** yakni Perkara yang Sudah DIPUTUS dalam Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor: 136/Pdt.G/2015/PN.DPK tertanggal 9

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 18 dari 155**



Agustus 2016 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor: 618/Pdt/2016/PT.Bdg tanggal 13 Februari 2017 Jo Putusan Mahkamah Agung Nomor:3151/K/Pdt/2017 tanggal 16 Januari 2018 (-atau disebut juga:"Perkara No. 136"-) sehingga PERLAWANAN PELAWAN CACAT FORMIL", dengan alasan sebagai berikut:

I. Bahwa Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Pertama yang pada intinya menyatakan : KEDUDUKAN HUKUM ("**Legal Standing**") PELAWAN-ANITA WULANDARI tidak memiliki hak dan tidak memiliki alasan untuk mengajukan Gugatan Perlawanan Pihak Ketiga", "**hanya karena**" telah adanya nama ANITA WULANDARI sebagai Tergugat II dalam perkara awal, yang:

- "**seolah-olah**" PELAWAN didalam Surat Gugatan PERLAWANAN PIHAK KETIGA TERHADAP EKSEKUSI yang didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Depok pada tanggal 29 Oktober 2019 No. 265/ Pdt.Plw/2019/PN.Dpk, atau yang DIPUTUS tanggal 27 April 2020 aquo (-atau disebut juga:"**PERLAWANAN TERHADAP EKSEKUSI**"-)- hanya terdiri dari SATU ORANG SAJA yaitu ANITA WULANDARI secara sendirian,  
**Dan/atau,**
- "**hanya karena**" nama ANITA WULANDARI telah muncul sebagai TERGUGAT II dalam Perkara No. 136 (atau -"**Perkara Awal**"-), kemudian muncul lagi nama ANITA WULANDARI menjadi salah satu unsur PELAWAN didalam PERLAWANAN TERHADAP EKSEKUSI,

Tiba-tiba Majelis Hakim langsung menyimpulkan bahwa KEDUDUKAN HUKUM ("**Legal Standing**") PELAWAN-ANITA WULANDARI tidak memiliki hak dan tidak memiliki alasan untuk mengajukan Gugatan Perlawanan Pihak Ketiga, dengan menggunakan menggunakan Instruman RV, hanya khususnya pada Pasal 378 RV saja,

Adalah Pendapat/tindakan yang TIDAK HATI-HATI DAN TIDAK CERMAT (-adalah juga: **Terlalu mengada-ada, Terburu-**

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 19 dari 155**



*terburu dan/atau Sewenang wenang-)* Dalam Menerapkan Hukum Acara (*"Tidak Konsisten Menerapkan Kaedah RV"*-) mengingat Majelis Hakim telah melupakan bahkan mengingkari (*"membuang"*) keberlakuan instrument RV lainnya yaitu kaedah-kaedah pada Pasal 48 RV dan/atau Asas Kesederhanaan Beracara didalam Hukum Acara Perdata Nasional , dengan penjelasan dan fakta persidangan dibawah ini:

1. Bahwa Majelis Hakim Pemeriksa dan Pemutus Gugatan PERLAWANAN TERHADAP EKSEKUSI tampaknya telah tidak membaca dengan cukup Baik PERKARA AWAL yaitu perkara gugatan Perbuatan Melawan Hukum No.136/Pdt.G/2015/PN. Dpk diputus 9 Agustus 2016 (*"Perkara No. 136"*) khususnya berkaitan dengan Inti/Pokok Gugatan, yang menurut PEMBANDING/ Dahulu PELAWAN ada 2 hal penting yaitu:

a. Tentang pelaksanaan Kewajiban Jabatan Hakim menurut Instrumen RV, khususnya Pasal 48 untuk membantu memperbaiki atau menghilangkan segala hambatan yang akan mengganggu pemeriksaan hingga putusan terkaitan FORMALITAS GUGATAN agar tidak *"masuk jebakan"* Pasal 378 RV yaitu terkena N.O:"Niet Ontvankelijke Verklaard, yang akibatnya sama dengan gugatan PERLAWANAN TERHADAP EKSEKUSI yakni:**Gugatan Dinyatakan Tidak Diterima** (Niet Ontvankelijke Verklaard), dengan keterangan dibawah ini:

i. Petitum gugatan Perkara PMH No. 136 (*"Perkara Awal"*-) angka 2, awalnya sesuai Pokok Perkara tanpa Turut Tergugat:

*"Menyatakan Tergugat I, Tergugat II,dan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;*

ii. Amar Putusan gugatan PMH No. 136 (*"Perkara Awal"*-) angka 2, dibantu dan diperbaiki dengan menambahkan dan Turut Tergugat:

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 20 dari 155**



*“Menyatakan Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III dan Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;*

- b. Bahwa yang namanya PELAWAN **adalah terdiri dari 4 (empat) orang** (-dengan nama masing-masing: ANITA WULANDARI, NENENG KURNIA, WAHYUDI, dan RETNO SARI-) **yang secara bersama-sama merupakan satu kesatuan merupakan AHLI WARIS** dari Almarhum ENI KARTINI bersama Suaminya yakni Almarhum DJAJUDI selaku **‘PEMILIK ASLI’** Tanah dan Rumah yang beralamat di Jalan Kembang No. 31, RT.006, RW.013, Kelurahan Beji, Kecamatan Beji Kota Depok Provinsi Jawa Barat sebagaimana dimaksud SHM No. 7778/Beji atas nama DJAJUDI, dengan Surat Ukur tanggal 17-11-1999, No. 2729/Beji/1999, seluas +226 M2 (*dua ratus dua puluh enam meter persegi*) (**“Obyek Yang akan Di EKSEKUSI”**);
- c. Bahwa terkait dengan penjelasan atau uraian diatas, tampaknya Majelis Hakim Pemeriksa dan Pemutus gugatan PERLAWAN TERHADAP EKSEKUSI **telah tidak membaca dengan Baik** tentang Kedudukan/Status Hukum (**“Legal Standing”**) yang disandang oleh ANITA WULANDARI sebagai TERGUGAT II adalah **dalam kapasitas sebagai PRIBADI** yaitu selaku **PENERIMA KUASA ‘Atas Penjaminan’ sesuai tanda Bukti P-9 Perkara Awal** (**“-artinya BUKAN PEMILIK TANAH berikut Rumah”**);
- d. Bahwa telah tampak pula, Majelis Hakim Pemeriksa dan Pemutus gugatan PERLAWAN TERHADAP EKSEKUSI **telah lagi-lagi tidak membaca dengan Baik** tentang Kedudukan/Status Hukum (**“Legal Standing”**) yang disandang oleh ENI KARTINI sebagai TERGUGAT III adalah dalam **kapasitas sebagai PRIBADI** yaitu **‘hanya’** selaku **salah satu PEMBERI KUASA ‘Atas Penjaminan’** sesuai tanda **Bukti P-9 Perkara Awal** (**“-artinya sebagai salah satu PEMILIK TANAH berikut Rumah”**);

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 21 dari 155**



Karena tanah dan rumah tersebut adalah **milik bersama antara ENI KARTINI dan Suaminya yang bernama DJAJUDI;**

e. Berdasarkan penjelasan huruf c dan d diatas, maka jelas **Legal Standing ANITA WULANDARI didalam Perkara Awal** ("Perkara PMH No. 136") **adalah BELUM MENJADI AHLI WARIS Almarhumah ENI KARTINI bersama Almarhum DJAJUDI;**

**Ini artinya didalam** Perkara No. 136, ANITA WULANDARI **bukan sebagai pemilik** atas sebagian hak kepemilikan Tanah berikut Rumah sesuai SHM No.7778/Beji atas nama DJAJUDI;

- Sangat BERBEDA dengan PERLAWANAN TERHADAP EKSEKUSI Legal Standing ANITA WULANDARI sebagai salah satu AHLI WARIS adalah selaku salah satu **Pemilik atas Sebagian hak WARISAN** yang berasal dari Kepemilikan Almarhumah ENI KARTINI dan DJAJUDI yang telah ditinggalkannya karena Meninggal Dunia (-atau "**Obyek yang akan di Eksekusi**")-);

2. Bahwa pengajuan PERLAWANAN TERHADAP EKSEKUSI dilakukan setelah Almarhumah ENI KARTINI meninggal dunia, maka:

- Dengan mengingat pada kenyataannya bahwa yang menjadi Harta Peninggalan dari Almarhumah ENI KARTINI (-TERGUGAT III dalam Perkara awal-) bersama Almarhum DJAJUDI tersebut ("**saat ini menjadi Obyek yang akan dieksekusi**") **masih merupakan BUDEL WARIS** (-yakni **belum pernah dibagi-bagikan kepada masing-masing pihak/unsur yang menjadi AHLI WARISNYA-**);

Sedangkan menurut ketentuan Hukum Kewarisan, maka HARTA PENINGGALAN PEWARIS jatuh kepada semua ahli warisnya yaitu yang berjumlah **4 (empat) orang** dengan nama masing-masing: ANITA WULANDARI, NENENG KURNIA, WAHYUDI, dan RETNO SARI.

- Terkait hal diatas, mengingat yang menjadi Harta Peninggalan dari Almarhumah ENI KARTINI (-TERGUGAT III dalam Perkara

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 22 dari 155**



Awal-) bersama Almarhum DJAJUDI (“**Obyek yang akan di Eksekusi**”) tersebut **senyatanya masih merupakan BUDEL WARIS**, maka yang namanya “PEMILIK BERSAMA atas BUDEL WARIS atau dapat dikatakan sebagai ‘PEMILIK atas Seluruh Bagian Warisan’ (-yang berasal dari Harta Peninggalan-) tersebut adalah : ”ANITA WULANDARI, NENENG KURNIA, WAHYUDI, dan RETNO SARI);

Sehingga dengan demikian, oleh karena pihak yang dirugikan dengan akan dilakukan Eksekusi berdasarkan Putusan Perkara No. 136/Perkara Awal’ adalah ada 4 (empat) orang dengan nama masing-masing ANITA WULANDARI, NENENG KURNIA, WAHYUDI, dan RETNO SARI, maka secara hukum **jika mereka bergabung atau secara bersama-sama sebagai Satu kesatuan dari seluruh AHLI WARIS Almarhumah ENI KARTINI (- sebagai “TERGUGAT III dalam Perkara Awal”-)** dan Almarhum DJAJUDI **mengajukan gugatan PERLAWAN PIHAK KETIGA TERHADAP EKSEKUSI atas Tanah berikut Rumah yang menjadi haknya, tentunya TIDAKLAH PATUT UNTUK DITOLAK**. Hak Dari ke-4 (empat) orang Ahli Waris lebih dikenal sebagai: **PELAWAN-**);

**Meskipun senyatanya pula**, bahwa ANITA WULANDARI sebagai salah satu nama/unsur PELAWAN, dan ANITA WULANDARI sebagai TERGUGAT II didalam Perkara Awal, sesungguhnya memang **orangnya atau namanya adalah ya itu-itu juga**, akan tetapi KAPASITAS HUKUM YANG DISANDANGNYA didalam kedua perkara tersebut ‘**sangatlah berbeda**’ (-TIDAK SAMA-) ;

2. Yang menjadi Pokok Masalah dan mendasari Gugatan PERLAWANAN PIHAK KETIGA TERHADAP EKSEKUSI di Pengadilan Negeri Depok No. 265/ Pdt.Plw/2019/PN.Dpk didaftar di Kepaniteraan pada tanggal 29 Oktober 2019 dan diputus tanggal 27 April 2020 a quo adalah berkaitan dengan **Obyek Yang Akan di EKSEKUSI berupa Tanah Berikut Rumah yang terletak di Jalan Kembang No. 31, BEJI, RT.006. RW.013 (Dahulu RT.004/013), Kelurahan Beji – Kota Depok atau sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM)**

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 23 dari 155**



No. 7778/Beji atas nama **DJAJUDI** sebagaimana diuraikan dalam SURAT UKUR Tanggal 17-11-1999, Nomor:2729/Beji/1999, seluas 226 (Dua ratus dua puluh enam Meter persegi), adalah merupakan:

- **HARTA WARISAN** (-Harta Peninggalan ASLI MILIK Almarhum DJAJUDI bersama Istrinya Almarhumah ENI KARTINI (-"TERGUGAT III dalam Perkara Awal") yang **TIDAK PERNAH DIJUAL kepada Pemenang Perkara Awal/Nurmala Onike Hotnida Napitupulu** selaku 'PENGGUGAT Perkara PMH No. 136';
- Pada kenyataannya Tanah berikut Rumah YANG AKAN DIEKSEKUSI itu belum pernah dibagi-bagikan kepada masing-masing AHLI WARIS dari Almarhum DJAJUDI bersama Istrinya Almarhumah ENI KARTINI (-sehingga **masih merupakan "BUDEL WARIS"**);
- Kenyataan hukumnya, yang menjadi DASAR UTAMA klaim peralihan hak almarhumah ENI KARTINI (-TERGUGAT III Perkara awal-) dan almarhum DJAJUDI kepada Pemenang Perkara Awal (-melalui AKTA JUAL BELI No. 33/2013/ diberi tanda Bukti P-11 yang diajukan oleh Nurmala Onike Hotnida Napitupulu selaku 'PENGGUGAT Perkara No. 136-) adalah Bukti **P-9 Perkara No. 136**.
  - Mudah dibuktikan, dilihat dengan terang dan jelas bahwa **pada tanggal 25 Februari 2013** (-yaitu ENI KARTINI/TERGUGAT III Perkara Awal-) dan DJAJUDI **MASIH HIDUP-**), sehingga jelas pula status hukum ANITA WULANDARI (-TERGUGAT II dalam Perkara Awal) '**BELUM MENJADI AHLI WARIS sehingga bukanlah pemilik baru**' atas sebagian Tanah berikut Rumah milik Orang Tuanya, dan terlebih lagi ANITA WULANDARI (-TERGUGAT II Perkara Awal-) **tidak diberikan kuasa jual** atau **tidak memegang kuasa menjual**;
- Tanah berikut Rumah YANG AKAN DIEKSEKUSI **secara keseluruhan BUKAN MILIK ANITA WULANDARI** (-sebagai TERGUGAT II perkara awal-) akan tetapi merupakan MILIK

Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 24 dari 155



BERSAMA-SAMA semua AHLI WARIS Almarhum DJAJUDI bersama Istrinya Almarhumah ENI KARTINI (-TERGUGAT III dalam perkara awal-) yaitu masing-masing bernama: ANITA WULANDARI, NENENG KURNIA, WAHYUDI, Dan RETNO SARI, yang secara bersama-sama secara satu kesatuan sebagai PELAWAN untuk mengajukan tuntutan/gugatan atas HAK WARISNYA yang masih merupakan **“BUDEL WARIS”** tersebut;

Berdasarkan uraian pada diatas, telah dapat dibuktikan bahwa Legal Standing yang disandang ANITA WULANDARI (-sebagai “TERGUGAT II dalam Perkara Awal”-) adalah SANGAT BERBEDA (-**tidak sama**-) dengan Legal standing yang disandang oleh ANITA WULANDARI didalam gugatan PERLAWANAN TERHADAP EKSEKUSI;

3. Bahwa MEMANG BENAR, ada nama ataupun diri ANITA WULANDARI didalam Perkara AWAL/Perkara No. 136, kemudian ada lagi (-muncul-) nama/diri ANITA WULANDARI didalam Gugatan PERLAWANAN TERHADAP EKSEKUSI sebagai salah satu nama/unsur PELAWAN/ sekarang PEMBANDING, senyatanya memang **adalah orangnya sama, ya itu-itu saja nama dan orang/dirinya;**

AKAN TETAPI, tiba-tiba Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus gugatan PERLAWANAN TERHADAP EKSEKUSI menyatakan yang pada pokoknya: **“Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan lebih lanjut apa yang menjadi Pokok Perkara dalam gugatan ini”**,

**dengan alasan/pendapat:**

- **“...bahwa PELAWAN ANITA WULANDARI Bukanlah Pihak Ketiga Yang Berhak Dan Beralasan Untuk Mengajukan Gugatan PERLAWANAN karena PELAWAN ANITA WULANDARI sebelumnya pernah menjadi Pihak Dalam Perkara AWAL ...”**

Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 25 dari 155



- **dan kemudian menganggap:** “..PERLAWANAN PELAWAN CACAT FORMIL”,
- **dengan dasar:**”..Memperhatikan Pasal 378 RV, dan Peraturan lain yang bersangkutan”;
- Menimbang, berdasarkan Pertimbangan tersebut maka eksepsi Gugatan Terlawan Penyita menyatakan Gugatan Tidak Berdasar/Kedudukan Hukum PELAWAN (Legal Standing) Tidak Jelas Dapat Diterima;

Maka PEMBANDING/dahulu PELAWAN merasa/menyatakan sikap/pendapat Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama a quo adalah **SANGAT SEWENANG WENANG**, atau sikap/pendapat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok tersebut setidaknya **SANGAT MEMPRIHATINKAN** bagi “**Rasa Keadilan dan Kemanusiaan**” dan/atau telah mencederai Asas Peradilan Sederhana, Cepat dan Biaya Ringan, mengingat:

- a. **Didalam Bukunya SETIAWAN, SH**, yang berjudul “**ANEKA MASALAH HUKUM DAN HUKUM ACARA PERDATA, Halaman 428-429**, Penerbit ALUMNI/ 1992/Bandung, menerangkan antara lain:Masalah ‘Partij Autonomie’ pada umumnya dikaitkan dengan ketentuanPasal 48 RV Nederland yang menyatakan bahwa:

*”HAKIM DIWAJIBKAN –karena JABATANNYA- menambahkan serta mengisi kekuarangan-kekuarangan alasan serta dasar-dasar hukum yang tidak diajukan oleh para pihak yang berperkara. Ketentuan ini pada umumnya ditafsirkan serta membawa akibat bahwa suatu gugatan dapat dikabulkan atas dasar-dasar serta alasan-alasan hukum yang lain daripada apa yang dikemukakan oleh Penggugat, apabila fakta-fakta yang terbukti di persidangan memang mendukung hal itu, serta apabila dasar serta alasan hukum yang lain tersebut menurut pendapat hakim yang bersangkutan dapat dijadikan dasar untuk menjatuhkan putusan dalam perkara tersebut”.*

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 26 dari 155**



*Hal ini sudah menjadi Yurisprudensi tetap. Hoge Raad di Negeri Belanda dalam putusannya tertanggal 16 Maret 1939 (N.J.1939, 1048);*

*SEBALIKNYA, sejauh mengenai fakta-fakta, Ketentuan Pasal 48 RV, pada umumnya ditafsirkan dan disepakati bahwa Hakim tidak boleh menambahkan fakta-fakta yang dikemukakan oleh para pihak didalam Persidangan;*

**b. Didalam Bukunya SETIAWAN, SH, yang berjudul “ANEKA MASALAH HUKUM DAN HUKUM ACARA PERDATA, Halaman 361-362, Penerbit ALUMNI/ 1992/Bandung, menerangkan antara lain: untuk meminjam kata-kata Prof. Soedikno Mertokusumo, S.H., Kesederhanaan Beracara dan Kesederhanaan rumusan Peraturan Hukum acara Perdata akan mempermudah dan dengan demikian akan mempercepat jalannya Pengadilan. Kesederhaan Beracara berarti kesederhaan Proses Peradilan yang tidak menggunakan Prosedur yang berbelit-belit atau bertele-tele dan TERLALU BANYAK MENGGUNAKAN FORMALITAS-FORMALITAS (Lihat Prof. Soedikno Mertokusumo, S.H., Pokok-pokok Hukum Acara Perdata dalam Menyongsong Undang-Undang Hukum Acara Perdata yang baru, Makalah dalam Symposium, loc.cit);**

*Di negeri Belanda sendiri, sebenarnya sejak dasawarsa Enampuluhan telah terdapat usaha-usaha DE-FORMALISASI Hukum Acara (deformalisering van het procesrecht). Usaha-usaha ini dititik beratkan untuk menghindarkan agar suatu gugatan TIDAK DIGUGURKAN atau DINYATAKAN TIDAK DITERIMA semata-mata karena adanya kesalahan dalam bentuk beracara serta kelalaian dalam bentuk beracara (Vormfouten en Vormverzuimen);*

*Upaya-upaya DE-FORMALISASI Hukum Acara Perdata bergema kembali dalam 8 th. World Conference On Procedural Law, yang diadakan bulan agustus 1987 yang lalu*

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 27 dari 155**



di Utrecht, Nederland dengan tema "JUSTICE & EFFICIENCY". Salah satu subtopic pembicaraan dalam Kongres yang diadakan oleh International Association for Proceural Law.

Dengan demikian, berdasarkan fakta-fakta dan penjelasan diatas, dikaitkan dengan konsep/Instrumen RV serta Asas Hukum Acara Perdata Nasional mengenai Kesederhanaan, maka sudah sepatutnya Putusan Pengadilan Negeri Depok No. 265/ Pdt.Plw/2019/PN.Dpk, tanggal 27 April 2020 aquo dan/atau **'yang hanya maunya menundukkan diri pada Pasal 378 RV semata-mata'** adalah sangat mencederai rasa keadilan PELAWAN, dan pada saat yang sama **mengingkari/MENOLAK eksistensi Pasal 48 RV**, maka sudah terbukti Putusan Pengadilan Tingkat Pertama aquo telah sewenang-wenang atau telah menyimpang dari Asas-Asas Hukum Acara Perdata Nasional dan/atau **telah tidak konsiten menerapkan Instrumen RV, sehingga patut dibatalkan**, dan selanjutnya MOHON kepada Yang Terhormat Hakim Pengadilan Tinggi Bandung untuk memperbaiki putusan tersebut dengan menyatakan PELAWAN adalah PELAWAN YANG JUJUR, atau setidaknya 'Menyatakan Perlawanan PELAWAN sebagai Pihak Ketiga yang tepat dan beralasan', atau setidaknya memerintahkan agar Pengadilan Negeri Depok memeriksa POKOK PERKARA dan selanjutnya mengabulkan seluruh gugatan PELAWAN didalam gugatan Perlawanannya;

- II. Bahwa Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang pada intinya menyatakan: **"KEDUDUKAN HUKUM ("Legal Standing") PELAWAN-ANITA WULANDARI tidak memiliki hak dan tidak memiliki alasan untuk mengajukan Gugatan Perlawanan Pihak Ketiga", "hanya karena"** telah adanya nama ANITA WULANDARI sebagai Tergugat II dalam perkara awal, kemudian muncul lagi nama ANITA WULANDARI sebagai salah satu unsur PELAWAN didalam Gugatan PERLAWANAN PIHAK KETIGA TERHADAP EKSEKUSI adalah pendapat yang **TIDAK CERMAT, TIDAK TELITI/ TIDAK HATI-HATI (-"terlalu mengada-ada, terburu-buru, dan sewenang-wenang"-)** serta

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 28 dari 155**



**Bertentangan dengan 'ASAS PENYELENGGARAAN KEKUASAAN KEHAKIMAN Khususnya Mengenai Peradilan Dilaksanakan Secara SEDERHANA, CEPAT, Dan BIAYA RINGAN dan/atau Menyimpang dari Prinsip Pelaksanaan Putusan Hakim berdasarkan amanat Undang – Undang No. 48 Tahun 2009 tentang KEKUASAAN KEHAKIMAN khususnya pada Pasa 54 Ayat (3) Pasal 2 ayat (4) berikut Penjelasan, Pasal Pasal 4 ayat (2), Pasal 5 Ayat (1) berikut Penjelasan, dengan alasan/pertimbangan serta adanya fakta-fakta dibawah ini:**

1. Pada bulan Oktober 2019 ANITA WULANDARI mendapatkan '**PENETAPAN**' Ketua Pengadilan Negeri Depok Nomor: **19/Pen.Pdt/Aanm.Eks.Peng/2019/PN.Dpk** Jo. Nomor:136/Pdt.G/2015/PN.Dpk Jo. Nomor:618/PDT/2015/PT.Bdg Jo. Nomor:3151 K/Pdt/2017., **Tertanggal 14 Oktober 2019**, yang berkepal surat: "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", yang pada intinya menyatakan, antara lain:  
"*... supaya ia/mereka datang menghadap KETUA PENGADILAN NEGERI DEPOK, di Kantor Pengadilan Negeri Depok, Jalan Boulevard, Komplek Perkantoran No. 7, Kota Kembang, Kota Depok pada:-----  
Hari: RABU, TANGGAL 23 OKTOBER 2019, Pukul:09.00Wib  
guna untuk diberi Tegoran (Aanmaning) supaya mereka dalam waktu 8 (delapan) hari sejak Penegoran (Aanmaning) tersebut mau memenuhi/melaksanakan sendiri secara sukarela isi/bunyi Putusan Pengadilan Depok Nomor:136/ Pdt.G/ 2015/ PN.Dpk tanggal 9 Agustus 2016 Jo. Nomor:618/ PDT/ 2015/PT.Bdg tanggal 13 Februari 2017 Jo. Nomor:3151 K/Pdt/2017 tanggal 16 Januari 2018*";-----  
Bahwa terbitnya '**PENETAPAN Ketua Pengadilan Negeri Depok Nomor: 19/... Tertanggal 14 Oktober 2019**' pada angka 1 diatas, dikeluarkan **atas dasar Permohonan PEMOHON EKSEKUSI yaitu PENGGUGAT didalam Perkara PMH No. 136** (-yakni: **NURMALA ONIKE HOTNIDA NAPITUPULU** atau istilah yang digunakan oleh Majelis Pemeriksa/Pemutus PERLAWANAN TERHADAP EKSEKUSI a quo: "**Pemenang Perkara Awal**"-), sekarang TERBANDING –PENYITA/dahulu TERLAWAN PENYITA  
Atas adanya Surat PENETAPAN tersebut, pada tanggal 23 Oktober 2019, ANITA WULANDARI (-Sebagai TERGUGAT II Dalam Perkara

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 29 dari 155**



Awal/”Perkara No. 136”) telah menghadiri sidang Aanmaning aquo, dan sesuai keterangannya, pada intinya menyampaikan hal –hal berikut:

- **Tidak pernah mengetahui adanya Perkara Awal;**
- **Ayah dan Ibu (-ENI KARTINI sebagai TERGUGAT III dalam Perkara awal-) sudah meninggal;**
- **Anak-anak (-AHLI WARIS Ayah dan Ibu kami BUKAN CUMA ANITA WULANDARI/”TERGUGAT II Perkara Awal saja, tapi ada 3 (tiga) orang kakak Kandung lainnya;**
- **Setahu ANITA WULANDARI/”TERGUGAT II Perkara Awal tanah berikut rumah yang mau di Eksekusi Suka Rela ini sudah dijual kepada WALUYO/TERGUGAT I dalam Perkara awal dan Istrinya (-ibu KARTIKA, akan tetapi sampai sekarang BELUM LUNAS/BELUM BALIK NAMA, karena memang belum menjadi milik WALUYO;**
- **WALUYO menempati Rumah yang akan di Eksekusi ini ‘*hanya sementara*’ sampai Ibu saya (TERGUGAT III dalam perkara awal-) dapat menebus ASLI Sertifikat atas nama Ayah saya (“SHM No. 7778/Beji atas nama DJAJUDI”), untuk selanjutnya diserahkan kepada WALUYO, dari situ barulah WALUYO melunasi nilai SISA Harga Jual Beli yang sudah disepakati;**
- **Sampai sekarang Sertifikat milik Orang tua kami ANITA WULANDARI/”TERGUGAT II Perkara Awal bersama-sama dengan 3 (tiga) orang anak Ibu ENI KARTINI (-TERGUGAT III Perkara awal-) bersama Ayah/DJAJUDI masih ditahan/dikuasai sama Nurmala yang mengajukan Permintaan Eksekusi ini (“Pemenang Perkara Awal”) dan pada Oktober 2013 dan Maret 2014 **TIDAK PERNAH MAU DITEBUS** (terus menaikkan Harga Tebusan);**
- **Saya ANITA WULANDARI sebagai TERGUGAT II Perkara Awal Tidak pernah menandatangani Kantor Notaris/PPAT M. Sotarduga Tambunan, SH., untuk membuat surat –surat AKTA NOTARIS/PPAT untuk JUAL BELI yang ada didalam Perkara awal;**
- **Hubungan dengan Nurmala itu (-Pemenang Perkara awal/ yang mengajukan Permohonan Eksekusi hanya PINJAMAN UANG atau HUTANG PIUTANG dengan JAMINAN**

*Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 30 dari 155*



Sertifikat milik Orang Tua kami, dengan cara menandatangani KERTAS KOSONG yang sebagiannya sudah bermaterai untuk dibuatkan Perjajian Jaminan Utang Piutang dalam waktu kurang seminggu akan diberikan, tapi sampai sekarang tidak pernah diberikan. Itu kejadiannya waktu ayah (DJAJUDI) sakit parah dan butuh uang besar yang mendesak sekali;

4. Bahwa **Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor:136/ Pdt.G/ 2015/ PN.Dpk** tanggal 9 Agustus 2016 (-“Perkara PMH No 136”-)aquo, pada Angka 7 dan 12 Amar putusan,berbunyi:

**Angka 7:** *“Menyatakan **PENGGUGAT** sebagai **PEMILIK YANG SAH** atas sebidang tanah dan bangunan (rumah) yang terletak di Jalan Kembang No. 31, RT.006, RW.013, Kelurahan Beji, Kecamatan Beji Kota Depok Provinsi Jawa Barat, sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) No.7778, **atas nama DJAJUDI/Suami TERGUGAT III** dan sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 17-11-1999, Nomor 2729/Beji/1999, seluas +226 M2 (dua ratus dua puluh enam meter persegi), dengan batas batas:*

- *Sebelah Utara : Jalan Raya Kembang Beji*
- *Sebelah Timur : Tanah Kosong dan Rumah*
- *Sebelah Selatan : Tanah Kosong dan Rumah*
- *Sebelah Barat : Rumah Pak Kusirin*

**Angka 12:**“Memerintahkan kepada TERGUGAT I untuk menyerahkan tanah dan rumah yang terletak di Jalan Kembang No. 31, RT.006, RW.013 (dahulu RT.004/013), Kelurahan Beji, Kecamatan Beji Kota Depok Provinsi Jawa Barat, dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.7778, atas nama DJAJUDI, sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal 17-11-1999, nomor 2729/Beji/1999, seluas +226 M2 (dua ratus dua puluh enam meter persegi) tersebut **DALAM KEADAAN KOSONG** serta kondisi baik kepada PENGGUGAT tanah dan rumah milik PENGGUGAT yang terletak di Jalan Kembang No. 31, RT.006, RW.013 (dahulu RT.004/013), Kelurahan Beji, Kecamatan Beji Kota Depok Provinsi

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 31 dari 155**



Jawa Barat, dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) No.7778, atas nama DJAJUDI, sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal 17-11-1999, nomor 2729/Beji/1999, seluas +226 M2 (*dua ratus dua puluh enam meter persegi*)”

5. Bahwa atas putusan Perkara PMH No. 136 diatas Klien kami (-PELAWAN/dahulu PEMBANDING-) **telah menolak**, dengan alasan yang sebagaimana diuraikan didalam surat Gugatan PERLAWANAN PIHAK KETIGA TERHADAP EKSEKUSI No. 265/Pdt.Plw/2019/PN.Dpk, tanggal 29 Oktober 2019, pada pokoknya menyebutkan:

i. Bangunan/Rumah dan Tanah yang dimintakan untuk dilakukan EKSEKUSI/ PENGOSONGAN beralamat di Jalan Kembang No. 31, RT.006, RW.013, Kelurahan Beji, Kecamatan Beji Kota Depok Provinsi Jawa Barat (**“Obyek Yang akan Di EKSEKUSI”**) adalah Bangunan/Rumah dan Tanah yang **saat ini masih menjadi MILIK WARIS seluruh anak-anak/AHLI WARIS E. Kartini alias Eni Kartini alias Endang Kartini (-TERGUGAT III dalam Perkara awal-) bersama DJAJUDI**, sebagaimana dimaksud SHM No. 7778/Beji atas nama DJAJUDI, dengan Surat Ukur tanggal 17-11-1999, No. 2729/Beji/1999, seluas +226 M2 (*dua ratus dua puluh enam meter persegi*);

Pada kenyataannya Tanah berikut Rumah YANG AKAN DIEKSEKUSI itu **belum pernah dibagi-bagikan kepada masing-masing AHLI WARIS** dari Almarhum DJAJUDI bersama Istrinya Almarhumah ENI KARTINI **yang seluruhnya berjumlah 4 (empat) orang yakni: ANITA WULANDARI, NENENG KURNIA, WAHYUDI dan RETNO SARI**, mengingat hingga saat pengajuan PERLAWANAN (-bahkan hingga hari inipun-) senyatanya Tanah berikut Rumah tersebut masih merupakan satu kesatuan Harta Peninggalan (**“HARTA WARISAN”**) YANG UTUH (atau, **masih merupakan “BUDEL WARIS”**);

ii. Bahwa selama hidupnya Almarhumah **Eni Kartini alias Endang kartini alias E. Kartini (-TERGUGAT III dalam Perkara awal-) dan Almarhum DJAJUDI TIDAK PERNAH MENJUAL dan/atau TIDAK PERNAH melakukan transaksi Jual Beli** Rumah dan

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 32 dari 155**



Tanahnya (**"Obyek Yang akan di Eksekusi"**) tersebut kepada Terlawan Penyita (**"Nurmala Onike Hotnida Napitupulu"**);

- iii. Bahwa SELAMA HIDUP, atau setidaknya pada tanggal **25 FEBRUARI 2013**, Almarhumah **Eni Kartini alias Endang kartini alias E. Kartini (-TERGUGAT III dalam Perkara awal-)** dan Almarhum **DJAJUDI** tersebut **TIDAK PERNAH memberikan Persetujuan Dan Kuasa Untuk Menjual** atas Rumah dan Tanahnya (**"Obyek Yang akan di Eksekusi"**) kepada **ANITA WULANDARI (TERGUGAT II Perkara No. 136)**;
- iv. **Pada saat yang sama, ANITA WULANDARI (-TERGUGAT II dalam Perkara awal-)** pun **tidak pernah menerima suatu Persetujuan Dan Kuasa Untuk Menjual** atas Rumah Dan tanah Obyek Eksekusi dari Kedua Orang Tuanya;
- v. Bahwa pada tanggal **25 FEBRUARI 2013**, **ANITA WULANDARI (-TERGUGAT II dalam Perkara awal-)** juga **tidak pernah menandatangani suatu Surat/Dokumen** yang berasal dari **IBUNYA (yakni: Eni Kartini/Endang Kartini/E. kartini) (-TERGUGAT III dalam Perkara awal-)** maupun yang berasal dari **AYAHNYA (yakni: DJAJUDI) Untuk Menjual atau MENGALIHKAN atau MEMINDAHKAN kepemilikan Hak Atas Tanah berikut Rumah milik Orang Tuanya**;
- vi. Terlebih lagi, faktanya pada saat **Nurmala Onike Hotnida Napitupulu ("PENGGUGAT Perkara PMH No.136"/"Pemenang Perkara Awal")** bertindak/ menanda tangani **sebagai PENJUAL sekaligus sebagai PEMBELI** didalam **AKTA JUAL BELI No.33/2013**, senyatanya pula **ENI KARTINI (-TERGUGAT III dalam Perkara awal-)** dan **DJAJUDI yang masih hidup tidak pernah menjual dan tidak pernah memberi kuasa jual** kepada Sang Pemenang Perkara tersebut ;
- vii. **ANITA WULANDARI (-sebagai TERGUGAT III dalam Perkara awal-)** tidak pernah datang ke kantor Notaris/PPAT sebagai Penghadap guna menandatangani Jual Beli kepada

Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 33 dari 155



**Nurmala Onike Hotnida Napitupulu** (“*PENGGUGAT Perkara PMH No.136/Pemenang Perkara Awal*”), karena **ANITA WULANDARI** **(-sebagai TERGUGAT II dalam Perkara awal-)** **pada bulan Februari 2013 atau Bulan Oktober 2013 BUKAN PEMILIK Tanah berikut Rumah milik Orang Tuanya**, dan atau ANITA WULNDARI **(-sebagai TERGUGAT II dalam Perkara awal-)** tidak memegang kuasa jual dari Orang Tuanya;

- viii.** Berdasarkan keterangan diatas, **SEHARUSNYA TIMBUL PERTANYAAN BESAR...??!**, Bagaimana bisa Nurmala Onike Hotnida Napitupulu (“*PENGGUGAT Perkara PMH No.136*”) **dinyatakan sebagai “Pemilik Yang Sah”**, jika **PEMILIK YANG SEBENARNYA tidak pernah menjual** secara langsung, dan secara tidak langsung pun **PEMILIK YANG SEBENARNYA tidak pernah memberikan kuasa jual** kepada orang lain;
- ix.** Sudah sepatutnya pula **TIMBUL PERTANYAAN BESAR lainnya...??!**, Bagaimana bisa Nurmala Onike Hotnida Napitupulu (“*PENGGUGAT Perkara PMH No.136*”) bisa dinyatakan sebagai PEMENANG PERKARA dan/atau kemudian mengajukan PERMOHONAN EKSEKUSI, **jika senyatanya klaim Kepemilikan Nurmala Onike Hotnida Napitupulu tersebut TIDAK SAH atau mengandung CACAT HUKUM** akibat ‘merasa membeli’ dari penjual yang tidak berhak dan tidak berwenang (*karena membeli bukan dari pemilik yang sebenarnya, dan/atau tidak mendapat kuasa jual dari pemilik yang sebenarnya*);
- x.** Karena yang sebenarnya terjadi menurut Principal PELAWAN/sekarang PEMBANDING, hubungan antara ENI KARTINI dengan Nurmala Onike Hotnida Napitupulu hanyalah mengenai PEMINJAMAN UANG semata, **dengan GADAI ASLI Sertifikat Hak Milik (“SHM”) No.7778/Beji atas nama DJAJUDI** untuk dipegang (dikuasai) sementara oleh Nurmala Onike Hotnida Napitupu (-Penggugat Perkara No. 136/Pemenang Perkara Awal”) hingga saat penebusan;

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 34 dari 155**



6. Bahwa disatu sisi, DIMENANGKANNYA Penggugat Perkara Awal (-Nurmala Onike Hotnida Napitupulu/Terlawan Penita/sekarang TERBANDING PENYITA adalah berdasar AKTA JUAL BELI No. 33/2013 tanggal 23 Oktober 2013 ("Bukti P-11") atau= Bukti P-15e dari PELAWAN, dimana yang menanda tangani sebagai PENJUAL dan PEMBELI adalah orang yang sama yakni: Nurmala Onike Hotnida Napitupulu ("**PENGGUGAT Perkara awal /perkara No.136**"), yang tiba-tiba muncul didalam gugatan Perkara tersebut;
7. Bahwa kemudian dilain sisi, senyatanya **Terbitnya PENETAPAN Ketua Pengadilan Negeri Depok Nomor: 19/Pen.Pdt/Sita.Eks.Peng/2019/PN.Dpk Jo Nomor:136/ Pdt.G/2015/PN.Dpk Jo. Nomor:618/ PDT/2015/ PT.Bdg Jo. Nomor: 3151 K/Pdt/2017.Tertanggal 17 Februari 2020**, yang intinya berisi tentang: "**...untuk melakukan PELAKSANAAN SITA EKSEKUSI terhadap sebidang tanah dan bangunan (rumah) yang terletak di Jalan Kembang No. 31...**"

Diberikan kepada PELAWAN tanggal 27 Februari 2020 yakni **pada HARI YANG SAMA** sesaat setelah salah satu Principal PELAWAN (**-ANITA WULANDARI-** hadir dimuka Majelis Hakim guna memeriksa bukti-bukti dari pihak TERLAWAN PENYITA/sekarang TERBANDING PENYITA '**yang diragukan**' oleh PELAWAN (-salah satunya Gambar/FOTO-FOTO yang diberi tanda **Bukti TP-22**, dikarenakan didalam gugat ginugat ada perbedaan dalil: dari sisi PELAWAN semua tanda tangan diatas KERTAS KOSONG dilakukan di 'RUANG TENGAH' Rumah milik Orang Tua PELAWAN/"Obyek yang akan di Eksekusi, sementara dari sisi TERLAWAN PENYITA mengatakan itu dilakukan di Kantor Notaris/PPAT M. Sotarduga Tambunan, SH, pembuat Bukti P-2, P3, dan P-11 Dalam Perkara Awal (atau,= Bukti P-15a, P-15c dan Bukti P-15d DARI PELAWAN"-);

- -JUSTRU setelah PELAWAN '**BERHASIL MEMBONGKAR**' dan membuktikan dimuka sidang perkara PERLAWANAN TERHADAP EKSEKUSI bahwa ternyata DIMENANGKANNYA Nurmala Onike Hotnida Napitupulu ("**PENGGUGAT Perkara**

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 35 dari 155**



**Awal/Perkara No.136”)** yang berbunyi: **“Menyatakan PENGGUGAT sebagai PEMILIK YANG SAH atas sebidang tanah dan bangunan (rumah) yang terletak di Jalan Kembang No. 31, RT.006, RW.013, Kelurahan Beji, Kecamatan Beji Kota Depok Provinsi Jawa Barat, sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) No.7778, atas nama DJAJUDI/Suami TERGUGAT III dan sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 17-11-1999, Nomor 2729/Beji/1999, seluas +226 M2 (dua ratus dua puluh enam meter persegi), tersebut, adalah berdasarkan: “Pertimbangan Hukum PUTUSAN Perkara PMH No 136, khususnya pada Halaman 29, Paragraf ke-5”, yang mengandung KEKELIRUAN dan/atau KEKHILAFAN dan/atau KELALAIAN, dengan bukti-bukti dibawah ini:**

- a. Senyatanya Majelis Hakim pemutus Perkara awal didalam memeriksa dan mengadili a quo telah **‘hanya merasa cukup, dan berhenti’** untuk memeriksa **‘hanya pada’** **‘Keterangan Atas Bukti ‘KUASA MENJUAL’ (“Bukti P-3”)** Jo **‘AKTA PENGIKATAN JUAL BELI’ (“Bukti P-2”)** saja, dan/atau seakan-akan Majelis Hakim **hanya memeriksa Judul-judul buktinya saja**, akan tetapi **LUPA MEMBACA ISI** bukti-bukti yang penting (**-yang sangat terkait erat-**) guna dibuatnya AKTA JUAL BELI No. 33/2013;
- b. Padahal yang menjadi dasar bertindak Pihak Penjual didalam AKTA PENGIKATAN JUAL BELI’ (**“Bukti P-2”**) **adalah Bukti P-9**. Begitu pula dasar bertindak Pihak Pemberi Kuasa Jual didalam KUASA MENJUAL (**“Bukti P-3”**) **adalah juga Bukti P-9;**
- c. Berdasarkan FISIK BUKTI P-9 tersebut, **‘atau, =’** Bukti 15a PELAWAN, dapat dilihat dengan mudah, terang, jelas bahwa: Bukti P-9 yang **‘hanya’** terdiri dari: **‘SELEMBAR - SURAT’** dengan Judul **‘SURAT PERSETUJUAN DAN KUASA’**.

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 36 dari 155**



- i. Yang menjadi Isi/Materi serta Rumusannya adalah 'Pemberian Kuasa dari DJAJUDI dan ENI KARTINI kepada ANITA WULANDARI **hanyalah** berisi/berbunyi: **"ATAS PENJAMINAN sebidang Tanah dan Bangunan sebagaimana yang tercantum dalam Serifikat Hak Milik Nomor: 7778, Kelurahan Beji, Kecamatan Beji, Kota Depok"**
- ii. Didalam Bukti P-9 **Sama sekali TIDAK ADA KATA UNTUK MENJUAL, tidak ada kata SUBSTITUSI** (-TIDAK ADA HAK UNTUK MELIMPahkan-). **hanya merupakan Surat Dibawah Tangan saja** (TIDAK DIBUAT OLEH PPAT sebagai Pejabat Umum yang diberi wewenang oleh UU untuk memindahkan Hak Atas Tanah; Menurut **Pasal 617 KUHPerdata**, poin ke-1, menentukan: **"Semua Akta Penjualan, Penghibahan, Pembagian, Pembebanan atau Pemindah-Tanganan Barang Tak Bergerak HARUS dibuat dalam BENTUK OTENTIK, atas ancaman KEBATALAN"**;
- d. Bahwa disamping itu, **seakan-akan** Majelis Hakim **hanya memeriksa Judul-judul buktinya saja**, akan tetapi **LUPA MEMBACA ISI** bukti-bukti yang penting (-sangat terkait erat-) guna dibuatnya AKTA JUAL BELI No. 33/2013 yakni Bukti P-2 dan Bukti P-3, adalah **"AKTA-AKTA BANCI"** yaitu **Akta Notaris yang secara hukum tidak jelas apakah merupakan PENGIKATAN JUAL BELI atau JUSTRU merupakan PEMINJAMAN UANG**, sebagaimana diuraikan dibawah ini:
- i. Pada **'BAGIAN AWAL AKTA PENGIKATAN JUAL BELI No.012 ('Bukti P-2')**: diterangkan ANITA WULANDARI (-TERGUGAT II-) sebagai Pihak PENJUAL;
- Sedangkan Pada BAGIAN AKHIR (PENUTUP)/ SAKSI-SAKSI atas **Bukti P-2** tersebut terdapat KETERANGAN

Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 37 dari 155



yang intinya menyatakan:”..., ***oleh Penghadap Pihak Pertama, ADALAH SEBAGAI PENJAMIN ATAS PENGEMBALIAN PINJAMAN INI, sebagai saksi-saksi***”;

ii. Apabila Keterangan pada halaman ke- 8 (-delapan-) dari Bukti P-2 Perkara No. 136 (atau dalam perkara PERLAWANAN diberi tanda Bukti P-15b-) diatas, dikaitkan dengan Bukti P-9 (atau= Bukti 15a perkara PERLAWANAN) Jo Bukti P-11 (“ASLI - Surat Pernyataan ENI KARTINI tertanggal 15 September 2016”) Jo. Bukti P-12 (-ASLI - “Surat Pernyataan ANITA WULANDARI tertanggal 18 Oktober 2015”) Jo. Bukti P-13 (“ASLI – Total Cicial Pembayaran JUAL BELI dengan Waluyo/Terlawan Tersita/Terbanding Tersita”), maka  **dapat disimpulkan** bahwa sesungguhnya hubungan hukum antara ENI KARTINI dengan NURMALA ONIKE HOTNIDA NAPITUPULU (“**Penggugat Perkara No. 136/Perkara awal**”) hanyalah merupakan ‘HUTANG PIUTANG dengan JAMINAN SHM No. 7778/Beji atas nama DJAJUDI;

iii. Pada ‘**BAGIAN AWAL AKTA KUASA JUAL No.014 (Bukti P-3)**’ diterangkan ANITA WULANDARI (- TERGUGAT II-) sebagai Pemberi Kuasa Jual; Sedangkan Pada BAGIAN AKHIR (PENUTUP)/ SAKSI-SAKSI atas **Bukti P-3** tersebut terdapat KETERANGAN yang intinya menyatakan:”..., ***oleh Penghadap Pihak Pertama, ADALAH SEBAGAI PENJAMIN ATAS PENGEMBALIAN PINJAMAN INI, sebagai saksi-saksi***”;

iv. Apabila Keterangan pada halaman ke- 8 (-delapan-) dari Bukti P-3 Perara Awal (atau,= Bukti P-15c Perkara PERLAWANAN) diatas, dikaitkan dengan Bukti P-9 Perkara Awal (= Bukti P-15d Perkara PERLAWANAN)

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 38 dari 155**



Jo. P-11, P-12, P-13 Perkara PERLAWANAN, **maka dapat disimpulkan** bahwa sesungguhnya hubungan hukum antara ENI KARTINI dengan NURMALA ONIKE HOTNIDA NAPITUPULU (**"Penggugat Perkara No. 136/Perkara awal"**) hanyalah merupakan **HUTANG PIUTANG** s dengan **JAMINAN SHM No. 7778/Beji atas nama DJAJUDI**;

8. Bahwa mengingat Bukti P-2 dan Bukti P-3 Perkara Awal (**"atau,=Bukti P-15c, dan P-15d dari PELAWAN"**)-) itu dibuat oleh M. Sotarduga Tambunan, S.H.sebagai Notaris, senyatanya adalah:
- Guna mendukung pembuatan AKTA JUAL BELI No.33/2013 yang dibuat oleh M. Sotarduga Tambunan, SH, sebagai PPAT,
  - Maka secara hukum AKTA JUAL BELI No.33/2013 (**"Bukti P-11 Perkara Awal, adalah = Bukti P-15e dari PELAWAN"**)-) adalah mengandung **CACAT HUKUM sebagai Akta Otentik** atau CACAT dari segi Isi/ substansi sehingga mengandung KEBATALAN atau setidaknya **TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN**;

Hal ini sesuai dengan ketentuan **Pasal 39 PP No.24 Tentang PENDAFTARAN TANAH**, dinyatakan secara tegas bahwa:

**"PPAT MENOLAK untuk membuat AKTA, jika (huruf d), Salah Satu Pihak atau Para Pihak bertindak atas dasar suatu SURAT KUASA MUTLAK, yang pada hakekatnya berisikan Perbuatan Hukum Pemindahan Hak"**;

9. Bahwa berdasarkan uraian FAKTA HUKUM pada angka 6, angka 7 dan angka 8 diatas, telah **DAPAT DIBUKTIKAN** bahwa senyatanya Tanah berikut Rumah yang terletak di Jalan Kembang No. 31, RT.006, RW.013, Kelurahan Beji, Kecamatan Beji Kota Depok Provinsi Jawa Barat, sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) No.7778, **atas nama DJAJUDI** sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 17-11-1999, Nomor 2729/Beji/1999, seluas +226 M2, seluas +226 M2 (dua ratus dua puluh enam meter persegi)/(**"Obyek yang akan**

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 39 dari 155**



diEksekusi berdasarkan Putusan Perkara Awal") adalah **Bukan Hak Milik Terlawan Penyita dan/atau TIDAK PERNAH DIJUAL kepada Pihak yang Menang Perkara dan BUKAN PULA MILIK PRIBADI YANG KALAH 'DIDALAM PERKARA AWAL'**, melainkan MILIK PELAWAN selaku AHLI WARIS Almarhumah ENI KARTINI bersama Almarhum DJAJUDI selaku PEMILIK ASLI Obyek yang akan di Eksekusi tersebut, maka hak-hak PELAWAN TIDAK BOLEH DIRUGIKAN

Dan secara yuridis PELAWAN berhak mengadakan Perlawanan sesuai ketentuan Pasal 208 HIR, poin ke-1, yang menyatakan: *"Ketentuan pada ketiga pasal diatas berlaku juga jika PIHAK KETIGA YANG MELAWAN menjalankan Putusan itu menyatakan bahwa **Barang Yang Disita itu adalah HAK MILIKNYA**"*;

Selanjutnya menurut ketentuan hukum Pasal 195 ayat (6) HIR Jo. Pasal 207 HIR Jo. Pasal 208 HIR. Berdasarkan Hukum II Mahkamah Agung pada Halaman 145, disebutkan bahwa: *"Perlawanan Pihak Ketiga terhadap Sita Jaminan maupun Sita Eksekusi dapat diajukan berdasarkan ketentuan Pasal 195 ayat (6) HIR Jo. Pasal 206 ayat (6) RBg"*;

**10.** Bahwa berdasarkan uraian diatas, tampaknya Majelis Hakim Pemeriksa dan Pemutus Perkara awal ("Perkara No. 136") '***hanya***' meng AMINI, mengikuti atau mengesahkan **PERBUATAN YANG TERLARANG** guna pembuatan AKTA JUAL BELI No. 33/2013, **dimana** menurut ketentuan hukum positif yang berlaku di Indonesia dapat dikategorikan sebagai bentuk atau Praktek **PENYELUNDUPAN HUKUM** belaka melalui mekanisme **SURAT KUASA MUTLAK yang TERLARANG didalam system hukum yang berlaku di Indonesia**, dengan konsekwensi BATAL DEMI HUKUM atau **Tidak Mempunyai Kekuatan**;

Dengan demikian **SANGATLAH TIDAK PATUT** bagi **Nurmala Onike Hotnida Napitupulu selaku PENGGUGAT Perkara Awal/Terlawan Penyita/TERBANDING PENYITA** sebagai "**PEMILIK YANG SAH**" atas Tanah berikut Rumah yang terletak di Jalan Kembang No. 31, RT.006, RW.013, Kelurahan Beji, Kecamatan Beji Kota Depok

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 40 dari 155**



Provinsi Jawa Barat, sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) No.7778, **atas nama DJAJUDI** sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 17-11-1999, Nomor 2729/Beji/1999, seluas +226 M2, seluas +226 M2 (dua ratus dua puluh enam meter persegi)/("Obyek yang akan di Eksekusi berdasarkan Putusan Perkara Awal");

**11.** Bahwa dampak dari **Terbitnya PENETAPAN Ketua Pengadilan Negeri Depok Nomor: 19/Pen.Pdt/ Sita.Eks.Peng/2019/PN.Dpk Jo Nomor:136/ Pdt.G/2015/PN.Dpk Jo. Nomor:618/ PDT/2015/ PT.Bdg Jo. Nomor: 3151 K/Pdt/2017.Tertanggal 17 Februari 2020'**, yang intinya berisi tentang: **"...untuk melakukan PELAKSANAAN SITA EKSEKUSI terhadap sebidang tanah dan bangunan (rumah) yang terletak di Jalan Kembang No. 31..."** tersebut diatas, kemudian secara berurutan terjadilah hal-hal dibawah ini:

- a. Pada tanggal 4 Maret 2020 surat PENETAPAN ketua Pengadilan Negeri Depok tertanggal 17 Februari 2020 tersebut diajukan sebagai BUKTI TAMBAHAN dimuka Sidang perkara PERLAWANAN No. 265 oleh Kuasa Hukum Nurmala Onike Hotnida Napitupulu (-dahulu Terlawan Penyita/sekarang TERBANDING –PENYITA-) yang diberi **tanda Bukti TP-23**;
- b. Kemudian saat Sidang 'Pemeriksaan Setempat' pada tanggal 20 Maret 2020, **MENOLAK/merasa tidak perlu** memeriksa bagian 'RUANG TENGAH' Rumah yang menjadi Obyek yang akan di Eksekusi' (-atau "OBYEK PERKARA" atas PERLAWANAN TERHADAP EKSEKUSI ini-) terkait Bukti TP-22 yang ingin diperiksa langsung oleh salah satu Principal PELAWAN seperti diuraikan diatas, dengan alasan 'sedang musim corona, jadi tidak bisa lama-lama, hal ini sangat mengecewakan Principal PELAWAN dan juga Principal TERLAWAN TERSITA/sekarang TERBANDING TERSITA; ;
- c. Hingga akhirnya keluarlah keputusan Majelis Hakim yang pada pokoknya **"berdalih"** sebagai berikut:

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 41 dari 155**



- "... Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan lebih lanjut apa yang menjadi Pokok Perkara dalam gugatan ini;
- GUGATAN PELAWAN CACAT FORMIL maka gugatan tersebut tidak dapat diterima atau NO (Niet Ontvankelijke Verklaard);
- PELAWAN ANITA WULANDARI Bukanlah Pihak Ketiga Yang Berhak Dan Beralasan Untuk Mengajukan Gugatan PERLAWANAN karena PELAWAN ANITA WULANDARI sebelumnya pernah menjadi Pihak Dalam Perkara AWAL yakni Perkara yang Sudah DIPUTUS dalam Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor: 136/Pdt.G/2015/PN.DPK tertanggal 9 Agustus 2016 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor: 618/Pdt/2016/PT.Bdg tanggal 13 Februari 2017 Jo Putusan Mahkamah Agung Nomor:3151/K/Pdt/2017 tanggal 16 Januari 2018 sehingga PERLAWANAN PELAWAN CACAT FORMIL;

12. Bahwa terkait uraian diatas, PEMBANDING/dahulu PELAWAN merasa sangat khawatir jika ada sinyalemen bahwa Pertimbangan Majelis Hakim tingkat Pertama aquo adalah merupakan **"wujud kebingungan"** (-atau semacam EWUH PAKEWUH-) semata **ketimbang** disebut sebagai **Penegakkan Hukum Dan Keadilan** didalam Asas-Asas Umum Peradilan Yang baik;

13. Bahwa oleh karena Pertimbangan Hukum Majelis Hakim diatas Gugatan PERLAWANAN PIHAK KETIGA TERHADAP EKSEKUSI No. 265/ Pdt.Plw/2019/PN.Dpk dan diputus tanggal 27 April 2020 a quo (-atau perkara **"PERLAWANAN TERHADAP EKSEKUSI"**-), telah MENOLAK eksistensi nama/diri ANITA WULANDARI sebagai SALAH SATU nama/unsur dari PELAWAN (sekarang PEMBANDING), atau setidaknya ANITA WULANDARI tidak boleh ada/ikut didalam **'BARISAN AHLI WARIS'** sebagai PIHAK KETIGA, maka cukup pantas timbul PERTANYAAN BESAR...?!,

Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 42 dari 155



- Siapakah yang dapat dan/atau yang berhak untuk mengajukan 'tuntutan'/Gugat Perlawanan atas Tanah berikut Rumah milik Almarhum DJAJUDI dan Almarhumah ENI KARTINI padahal Orang tua PELAWAN/sekarang PEMBANDING tersebut TIDAK PERNAH MENJUAL Tanah berikut Rumahnya kepada Pemenang Perkara Awal baik secara langsung maupun secara tidak langsung;
  - Bagaimanakah cara hukum melindungi hak-hak seluruh bagian warisan dari Para AHLI WARIS;
  - Terlebih lagi, pada kenyatannya, Tanah berikut Rumah YANG AKAN DIEKSEKUSI sudah terang benderang masih dalam bentuk UTUH ("*masih berupa BUDEL WARIS*") dan BELUM PERNAH DIBAGI-BAGI kepada masing-masing AHLI WARIS Almarhum DJAJUDI dan Almarhumah ENI KARTINI;
- i. Apakah dalam hal ini, hak ANITA WULANDARI atas hak/bagian kepemilikan warisnya TIDAK LAYAK DILINDUNGI; dan/atau tidak boleh dituntut secara hukum..?!
- Atau,
- ii. Jika gugatan PERLAWANAN TERHADAP EKSEKUSI oleh PIHAK KETIGA hanya diajukan oleh 3 (tiga) saudara/saudari ANITA WULANDARI saja,
- Apakah hal ini tidak lagi-lagi diperoleh Putusan N.O dengan alasan 'Kurang Pihak', sebagai alasan tidak terpenuhi SYARAT FORMAL;
  - Alasan Syarat Formal yang mengada-ada, sewenang-wenang atau berbelit-belit dapat dipakai untuk menghambat diperiksa dan diputusnya perkara secara Cepat atau Biaya Ringan;
  - Akibatnya substansi orang datang ke Pengadilan adalah mendapatkan keadilan melalui PUTUSAN PENGADILAN ATAS POKOK PERKARANYA tidak akan pernah diperoleh, atau kalaupun akan diperoleh akan memakan biaya dan

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 43 dari 155**



jangka waktu yang panjang (bahkan bisa hingga sampai turun temurun kepada anak-cucu );

- Merupakan kenyataan yang tidak dapat ditolak dimuka persidangan sudah disampaikan secara terbuka bahwa ANITA WULANDARI adalah salah satu AHLI WARIS Almarhum DJAJUDI dan Almarhumah ENI KARTINI;
- Disamping itu, ANITA WULANDARI didalam Perkara AWAL sebagai TERGUGAT II berkedudukan (Legal Standing) selaku **Pribadi atau BUKAN SEBAGAI AHLI WARIS ENI KARTINI bersama DJAJUDI**, hal ini terlihat pada kedudukan (Legal standing) diri ENI KARTINI (-Ibu Kandung dari ANITA WULANDARI-) dalam **Perkara AWAL juga ditarik sebagai TERGUGAT III** selaku Pribadi;
- Terlebih-lebih lagi (-sebagai bahan perbandingan-), didalam Hukum Acara Perkara Nasional Indonesia ***-atau, “sejalan dengan Pasal 48 RV”, telah memberi arahan tidak memperkenankannya pemeriksaan/putusan Pokok Perkara ditunda-tunda atau berbelit-belit dengan alasan tidak terpenuhi formalitas dengan cara menyatakan GUGATAN TIDAK DAPAT DITERIMA”-***)

Oleh karena itu, jika Majelis Hakim mau tetap konsisten menggunakan Instrumen RV, maka sepatutnya tidak hanya menundukkan diri pada Pasal 378 RV saja saja YANG SANGAT KAKU, berbelit-belit, dan sifatnya yang terlalu ‘mengagung-agungkan’ syarat Formalistik ini bahkan di Negara pembuatnya BELANDA sudah mulai ditinggalkan, beralih kepada aturan yang memberi kemudahan kepada PENCARI KEADILAN menemukan keadilannya sesuai nurani kemanusiaan, karena senyatanya hal ini pun dapat menimbulkan kesan seakan-akan merupakan upaya ***“mengelak/LARI dari Kewajiban Jabatan”*** dan/atau tampaknya seperti berupaya ***“menunda-nunda”*** memutus POKOK PERKARA yang sesungguhnya sudah diperiksa secara panjang lebar atau telah lengkap dilakukan pemeriksaan bahkan ***‘selubung misteri’*** Perkara Awal/Perkara No. 136’ yang ***berlarut-larut dan berkelok-kelok***

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 44 dari 155**



SUDAH MENJADI TERANG BENDERANG, akan tetapi tidak mau tunduk (menerapkan) Pasal 48 RV tersebut;

Disamping itu, Penerapan Pasal 378 RV oleh Majelis Hakim a quo juga bertentangan dengan spirit dari amanat Asas Hukum Acara Perdata Nasional yang diatur didalam UU No. 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman

Oleh karena agar tidak muncul PRESEN BURUK bagi penegakan huku di Indonesia kelak dikemudian hari, dan setidaknya jangan sampai timbul kesan seakan-akan Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus gugatan PERLAWANAN TERHADAP EKSEKUSI hanya mau tunduk pada Pasal 138 RV saja, dan tidak mau konsisten (*"membuang"*) Pasal 48 RV, yaitu **tentang adanya Kewajiban Jabatan bagi HAKIM untuk membantu kekurangan formalitas bagi pihak Pencari Keadilan (i.c. PELAWAN/sekarang PEMBANDING) guna menghilangkan segala hambatan dan rintangan atau agar terhindar dari berbelit-belitnya SYARAT FORMAL**, dampaknya Pencari Keadilan (i.c. PELAWAN/sekarang PEMBANDING) untuk mendapatkan Keadilan Yang Adil Dan Manuasi menjadi dikorbankan;

Maka berkaitan dengan konsep/Instrumen RV 'yang baik' serta sesuai dengan nilai-nilai PANCASILA dan UUD 1945 dan/atau Asas Hukum Acara Perdata Nasional mengenai Kesederhanaan, maka sudah sepatutnya Putusan Pengadilan Negeri Depok No. 265/Pdt.Plw/2019/PN.Dpk, tanggal 27 April 2020 aquo dan/atau 'yang hanya maunya menundukkan diri pada Pasal 378 RV semata-mata' adalah sangat mencederai rasa keadilan masyarakat, i.c. PELAWAN, dan pada saat yang sama mengingkari/MENOLAK eksistensi Pasal 48 RV,

Maka sudah terbukti Putusan Pengadilan Tingkat Pertama aquo telah sewenang-wenang atau telah menyimpang dari Asas-Asas Hukum Acara Perdata Nasional dan/atau serta Bertentangan dengan **'ASAS PENYELENGGARAAN KEKUASAAN KEHAKIMAN Khususnya Mengenai Peradilan Dilaksanakan Secara SEDERHANA, CEPAT, Dan BIAYA RINGAN dan/atau Menyimpang dari Prinsip Pelaksanaan Putusan Hakim** berdasarkan amanat

*Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 45 dari 155*



Undang – Undang No. 48 Tahun 2009 tentang KEKUASAAN KEHAKIMAN, sehingga sudah sepatutnya dibatalkan, dan selanjutnya MOHON kepada Yang Terhormat Hakim Pengadilan Tinggi Bandung untuk memperbaiki putusan tersebut dengan menyatakan PELAWAN adalah PELAWAN YANG BENAR, atau setidaknya memerintahkan agar Pengadilan Negeri Depok memeriksa POKOK PERKARA dan selanjutnya mengabulkan seluruh gugatan PELAWAN didalam gugatan Perlawanannya;

DALAM POKOK PERKARA:

III. Tentang PUTUSAN MAJELIS HAKIM TINGKAT PERTAMA TELAH MELANGGAR PRINSIP ‘MOTIVERINGSPLICHT’ DAN MENGANDUNG UNSUR ‘NIET VOLDOENDE GEMOTIVEERD’ SEHINGGA MENGHASILKAN PUTUSAN YANG KELIRU, MENYESATKAN, DAN DAPAT DIBATALKAN

1. Bahwa senyatanya pertimbangan-pertimbangan hukum yang menjadi pokok dan dasar Majelis Hakim membuat Putusan dalam perkara ini adalah tidak mengindahkan sikap fair play, sangat tidak hati-hati, tidak arif dan tidak bijak bahkan terlalu **‘tergopoh-gopoh’** dalam membuat pertimbangan yang pada hakekatnya telah melemahkan nilai otentisitas dari pertimbangan tersebut;

Dan setelah pemeriksaan dilakukan secara tertib, dimulai dengan Mediasi. Selanjutnya PEMERIKSAAN terhadap Gugat Perlawanan PELAWAN, dilanjutkan dengan penyampaian Replik, Bukti-bukti Surat dan Keterangan Saksi serta terakhir pada tanggal 7 April 2020 Kesimpulan dari PELAWAN disampaikan dimuka Majelis Hakim pemeriksa dan pemutus perkara didalam Persidangan Pengadilan Negeri Depok;

Demikian pula TERLAWAN PENYITA maupun TERLAWAN TERSITA telah menyampaikan Jawaban, Duplik, dan Bukti-bukti Surat serta terakhir pada tanggal 7 April menyampaikan Kesimpulannya dimuka persidangan Pengadilan Negeri Depok;

Tiba-tiba Majelis Hakim setelah menunda persidangan, pada tanggal 27 April 2020 menyatakan yang pada pokoknya:”...**Majelis Hakim**

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 46 dari 155**



*tidak akan mempertimbangkan lebih lanjut apa yang menjadi Pokok Perkara dalam gugatan ini*

2. Bahwa PEMBANDING keberatan dengan Pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok No. 265/ Pdt.Plw/2019/PN.Dpk, tanggal 27 April 2020, khususnya pada Halaman 65 Paragraf ke-3 Putusan a quo;
3. Bahwa berdasarkan Gugatan, Replik, Bukti-bukti Surat dan Keterangan Saksi serta Kesimpulan dari PELAWAN yang disampaikan dimuka Majelis Hakim pemeriksa dan pemutus perkara didalam Persidangan Pengadilan Negeri Depok, telah dapat ditunjukkan, diterangkan dan/atau dibuktikan adanya FAKTA yang didasarkan pada Bukti-bukti ASLI serta saksi atau PEMERIKSAAN SETEMPAT yang berkaitan erat dengan Tanah berikut Rumah yang akan di Eksekusi bahwa **PELAWAN ADALAH PELAWAN YANG JUJUR, dan PELAWAN adalah Pemilik WARIS dari BUDEL WARIS (“Obyek yang akan di Eksekusi”)** yang berasal dari Harta Peninggalan Almarhumah ENI KARTINI bersama Suaminya yakni Almarhum DJAJUDI, dengan keterangan dan penjelasan atau FAKTA dibawah ini:
  - a. Bahwa BENAR, berdasarkan Copy SHM No.7778/Beji atas nama DJAJUDI yang diberi tanda Bukti P-10 dan Bukti P-1a dan P-1b, Jo **Bukti P-11, P-12, P-13 Jo. Bukti P-15a (-Bukti P-15a adalah sama dengan: Bukti P-9 dalam Perkara Awal/”Perkara No. 136”)**, telah dapat dibuktikan hal-hal dibawah ini:
    - Tanah berikut Rumah yang dijadikan **“Obyek yang akan di Eksekusi”**, sejatinya **adalah MILIK PELAWAN atas dasar WARISAN yang berasal dari Harta Peninggalan/”MILIK ASLI” Almarhum ENI KARTINI** (“TERGUGAT III Perkara Awal”) **bersama Almarhum DJAJUDI**, akan dibuktikan melalui bukti-bukti pendukung **pada huruf b dibawah ini dan seterusnya hingga huruf:...**dibawah ini;

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 47 dari 155**



- Bahwa Tanah berikut Rumah yang dijadikan "**Obyek yang akan di Eksekusi**", atau **MILIK PELAWAN atas dasar WARISAN 'memang pernah' Dijual-Belikan** oleh Almarhum ENI KARTINI/"**TERGUGAT III** Perkara No. 136"bersama Almarhum DJAJUDI sewaktu masih hidupnya kepada **WALUYO** (-yakni **TERGUGAT I** Perkara Awal/dahulu **TERLAWAN TERSITA/**sekarang **TERBANDING TERSITA**-) Secara Cicilan, akan tetapi hingga saat ini **BELUM LUNAS** atau Hak kepemilikan belum beralih kepada **TERBANDING TERSITA** selama belum ada Pelunasan. Total pembayaran Cicilan Jual Beli kepada **TERLAWAN TERSITA** baru dibayarkan (diterima) Per Maret 2014 sebesar Rp. 610.000.000,- (**Enam ratus sepuluh juta Rupiah**);

**TERBANDING TERSITA tidak akan melunasi** SISA PEMBAYARAN sebesar Rp. 119.300.000,- (Seratus Sembilan Belas juta Rupiah), apabila **ASLI SHM No. 7778/ Beji** atas nama **DJAJUDI** tersebut belum diserahkan sesuai '**Kesepakatan Jual Beli Secara Cicilan**' terkait Pembayaran Uang Muka (**DP**) yang harus **dibayarkan kepada ENI KARTINI pada bulan November 2013**. Sementara itu, hingga saat inipun ASLI SHM No. 7778/Beji atas nama **DJAJUDI** masih dikuasai/dijadikan **JAMINAN HUTANG PIUTANG** kepada **Nurmala Onike Hotnida Napitupulu** (-**PENGGUGAT 'yang dimenangkan'** oleh Majelis Hakim Perkara Awal/"Perkara No. 136"-);

- Bahwa Tanah berikut Rumah yang dijadikan "**Obyek yang akan di Eksekusi**", atau **MILIK PELAWAN atas dasar WARISAN 'hanya pernah' DIJADIKAN JAMINAN HUTANG PIUTANG** kepada **Nurmala Onike Hotnida Napitupulu** (-selaku pihak '**YANG DIMENANGKAN**' oleh Majelis Hakim Perkara Awal/"Perkara No. 136"-) atas **PINJAMAN** sebesar Rp. 250.000.000 (**Dua ratus lima puluh juta Rupiah**) akan tetapi yang diterima hanya

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 48 dari 155**



sebesar Rp. 130.000.000,- (***Seratus Tiga Puluh Juta Rupiah***);

- Semasa hidupnya DJAJUDI TIDAK PERNAH MEMBUAT DAN MEMBERIKAN SURAT KUASA MENJUAL Tanah dan Bangunan (Rumah) kepada ENI KARTINI/"**TERGUGAT II** Perkara No. 136" maupun kepada ANITA WULANDARI/"**TERGUGAT II** Perkara No. 136", melainkan '**hanya**' memberi kuasa untuk menjaminkan Tanah dan Bangunan (Rumah) tersebut sebagai JAMINAN HUTANG PIUTANG;
  - Semasa hidupnya, baik ENI KARTINI ("**TERGUGAT III Perkara No. 136**"), dan anaknya (ANITA WULANDARI/"**TERGUGAT II Perkara No. 136**" ) ataupun suami TERGUGAT III yakni DJAJUDI **TIDAK PERNAH menanda tangani AJB No.33/2013 tgl 23/10/2013 yang dibuat oleh Nurmala Onike Hotnida Napitupulu** (-PENGUGAT '**yang dimenangkan**' oleh Majelis Hakim Perkara Awal/"Perkara No. 136"-) dihadapan Notaris M. Sotarduga Tambunan, SH
- b.** Bahwa berdasarkan Bukti-bukti Surat dan Keterangan SAKSI yang diajukan dimuka Persidangan, khususnya mengenai identitas Seluruh Nama atau Unsur dari PELAWAN yang berjumlah 4 (Empat) orang, antara lain berupa AKTA KELAHIRAN, Kartu Keluarga, KTP, serta Surat Keterangan Waris (-Vide Bukti P-2, Bukti P-3a, Bukti P-3b, P-3c, P-3d, P-4a, b, c, d, Bukti P-8, dan Bukti P-9-), **telah dapat dibuktikan bahwa PELAWAN** (-yaitu ANITA WULANDARI, NENENG KURNIA, WAHYUDI, dan RETNO SARI-) **adalah AHLI WARIS/anak-anak dari Almarhumah ENI KARTINI dan Almarhum DJAJUDI**;
- c.** Bahwa BENAR, berdasarkan Bukti-bukti Surat dan Keterangan SAKSI yang diajukan dimuka Persidangan, khususnya tentang Surat Nikah antara ENI KARTINI dan DJAJUDI Pernikahan

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 49 dari 155**



("AKTA NIKAH"), Surat Keterangan Waris, SHM No.7778/Beji atas nama DJAJUDI, dan surat-surat penting lainnya yang diberi tanda **Bukti P-1a, P-1b, P-2, Jo Bukti P-3a, Bukti P-3b, P-3c, P-3d, Bukti P-8, dan Bukti P-9, Jo. Bukti P-11 dan P-12, telah dapat dibuktikan hal-hal dibawah ini:**

- i. Selama hidupnya Almarhumah ENI KARTINI (-"TERGUGAT III dalam Perkara Awal"-) dan Almarhum DJAJUDI **adalah Suami-Istri yang sah;**
- ii. Selama hidupnya Almarhumah ENI KARTINI ("TERGUGAT III dalam Perkara Awal") bersama Almarhum DJAJUDI adalah **'PEMILIK ASLI' TANAH BERIKUT RUMAH yang dijadikan sebagai Obyek yang akan di Eksekusi'** (yakni Tanah berikut bangunan (Rumah) yang terletak di Jalan Kembang No. 31, RT.006, RW.013, Kelurahan Beji, Kecamatan Beji Kota Depok Provinsi Jawa Barat, sebagaimana dimaksud Sertifikat Hak Milik (SHM) No.7778, **atas nama DJAJUDI** sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 17-11-1999, Nomor 2729/Beji/1999, seluas +226 M2, seluas +226 M2 (dua ratus dua puluh enam meter persegi), dengan batas batas:
  - Sebelah Utara : Jalan Raya Kembang Beji
  - Sebelah Timur : Tanah Kosong dan Rumah
  - Sebelah Selatan : Tanah Kosong dan Rumah
  - Sebelah Barat : Rumah Pak Kusirin

**atau** Tanah dan rumah yang telah DIMENANGKAN kepada Nurmala Onike Hotnida Napitupulu selaku PENGGUGAT Perkara Awal **oleh Putusan Majelis Hakim Perkara Awal/"Perkara No. 136"**, telah MEMENANGKAN **Nurmala Onike Hotnida Napitupulu selaku PENGGUGAT Perkara Awal/"Penggugat Perkara No. 136"**, dengan menyatakan:"PENGGUGAT Yang Sah..."")

- iii. Semasa hidupnya **ENI KARTINI ("TERGUGAT III dalam Perkara Awal") bersama DJAJUDI TIDAK PERNAH**

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 50 dari 155**



**MENJUAL – BELIKAN** tanah miliknya kepada **Nurmala Onike Hotnida Napitupulu selaku PENGGUGAT Perkara Awal** ;

iv. Semasa hidupnya **Almarhumah ENI KARTINI** baik secara **sendiri/TERGUGAT III Perkara Awal** ataupun **bersama-sama suaminya Almarhum DJAJUDI TIDAK PERNAH MEMBERI KUASA JUAL** tanah miliknya kepada Nurmala Onike Hotnida Napitupulu **selaku PENGGUGAT Perkara Awal** ;

v. Semasa hidupnya **ENI KARTINI** baik secara **sendiri/TERGUGAT III Perkara Awal** ataupun **bersama-sama suaminya yakni DJAJUDI TIDAK PERNAH MENJUAL** tanah miliknya kepada ANITA WULANDARI (-selaku TERGUGAT II dalam **Perkara Awal-**) ;

vi. Semasa hidupnya **ENI KARTINI** baik secara **sendiri/TERGUGAT III Perkara Awal** ataupun **bersama-sama suaminya yakni DJAJUDI TIDAK PERNAH MEMBERIKAN KUASA MENJUAL** tanah miliknya kepada ANITA WULANDARI (-selaku TERGUGAT II dalam **Perkara Awal -**);

d. Bahwa BENAR, berdasarkan surat yang diberi tanda **Bukti P-5, P-6, Jo Bukti P-2, PELAWAN telah membuktikan** bahwa dirinya **masing-masing adalah AHLI WARIS dari almarhum ENI KARTINI** (“TERGUGAT III dalam Perkara Awal”) **bersama Almarhum DJAJUDI** dalam bentuk Bukti Surat yang berupa:

i. Kutipan Akta Kematian atas nama DJAJUDI, bahwa Almarhum DJAJUDI MENINGGAL DUNIA pada Bulan April 2014;

ii. Kutipan Akta kematian atas nama ENI KARTINI/TERGUGAT III Perkara Awal , bahwa Almarhum ENI KARTINI /TERGUGAT III Perkara Awal\_MENINGGAL DUNIA pada September 2017;

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 51 dari 155**



iii. Surat Pernyataan Ahli Waris tertanggal 20 Agustus 2012, yang **dicatat dalam Register** KELURAHAN BEJI, dan **dicatat dalam Register** KECAMATAN BEJI;

e. Bahwa berdasarkan Surat, Dokumen, Akta yang diberi tanda **Bukti P-15a, P-15b, P-15c, P-15d, dan P-15e** (-*atau didalam* **“Perkara Awal/Perkara No. 136”**, secara berurut diberi tanda **Bukti P-9, P-10 serta Bukti P-2, P-3, dan Bukti P-11**”), **Jo Bukti P-11, P-12, P-13**, Jo Bukti P-14, P-16, P-17, P-18, P-19, P-20, P-21, P-22, P-23, P-24, P-25, P-26, serta Bukti P-27 a dan P-27b, telah dapat disimpulkan: yang sesungguhnya **’TIDAK PERNAH ADA JUAL BELI antara ENI KARTINI/TERGUGAT III Perkara Awal bersama DJAJUDI dengan ‘Sang Pemenag Perkara Awal’, ataupun, antara ANITA WULANDARI dengan ‘Sang Pemenang Perkara Awal’/sekarang TERBANDING PENYITA;**

Yang ada **’hanyalah’** PINJAM MEMINJAM UANG dengan SHM No.7778/Beji atas nama DJAJUDI dijadikan sebagai JAMINAN HUTANG terkait PINJAMAN UANG ENI KARTINI (**“TERGUGAT III Perkara Awal”**) kepada **’Sang Pemenang Perkara Awal’/sekarang TERBANDING PENYITA;**

(-hal ini sesuai **’Surat Pernyataan ENI KARTINI tertanggal 15 September 2016’** setelah ENI KARTINI (**“TERGUGAT III Perkara Awal”**) harus merasakan **’terali besi’** selama **1 tahun 10 bulan**, SETELAH ENI KARTINI (**“TERGUGAT III Perkara Awal”**) **DITANGKAP pada tanggal 14 September 2014, dan kemudian harus DITAHAN hingga 1 tahun 10 bulan kemudian,** dan musibah serta penderitaan ini harus dirasakannya setelah ENI KARTINI (**“TERGUGAT III Perkara Awal”**) pada Oktober 2013 dan Maret 2014 **’GAGAL MENEBUS ASLI SHM atas DJAJUDI yang telah ‘DIGADAI/DIJAMINKAN terkait PINJAMAN UANG’** sebesar Rp. 250.000.000 (**Dua ratus lima puluh juta Rupiah**) kepada **’Sang Pemenang Perkara Awal’**, akan tetapi yang diterima hanya sebesar Rp. 130.000.000,- (**Seratus Tiga Puluh Juta Rupiah**), dan **’SURAT**

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 52 dari 155**



PERJANJIAN HUTANG PIUTANG' yang dijanjikan akan dibuatkan/dan diberikan tidak lebih dari seminggu, namun pada kenyataannya hingga saat ini **'SURAT PERJANJIAN HUTANG PIUTANG'** yang dijanjikan tersebut **tidak pernah diberikan**, Megenai **'SELEMBAR SURAT'** yang diberi tanda **Bukti P-9 tersebut' diatas, ataupun 'LEGALISASI Selembar Surat'** yang diberi tanda Bukti P-10 serta Akta Akta Notaris/PPAT yang diberi tanda Bukti P-10, Bukti P-2, P-3 serta Bukti P-11 **'yang tiba-tiba muncul didalam Perkara Awal/Perkara No. 136'** aquo, sesungguhnya FISIK nya, ISInya maupun RUMUSAN nya **baru diketahui oleh PELAWAN pada tanggal 10 Februari 2020** 'walaupun hanya berupa Foto Copy' namun BENTUK FISIK, ISI maupun RUMUSAN nya sama dengan hasil INZAGE sesuai Bukti P-18 dari PELAWAN yaitu setelah Kuasa Hukum PELAWAN melakukan serangkaian Fact Finding (-"mencari alamat Kantor Notaris/PPAT yang menerbitkan bukti-bukti tentang 'RANGKAIAN PROSES UNTUK Mendukung PEMBUATAN JUAL BELI' yaitu dengan tanggal yang sama/"25 Februari 2013" tersebut semacam Investigasi"

Sekalipun bukti-bukti tentang 'Rangkaian Proses Guna Mendukung Pembutan Jual Beli' yang diberikan **'hanya berupa Foto Copy'**, **itupun setelah salah satu nama/unsur PELAWAN** (-ANITA WULANDARI bersama Kuasa Hukum nya meminta 'AKTA-AKTA BERIKUT SURAT YANG MELEKAT PADA AKTA' kepada Sang Notaris/PPAT' **tidak diberikan Aslinya**, akan tetapi setelah **'melalui jalan yang berliku-liku'** bahkan melakukan Konfirmasi Surat kepada Bagian Umum Kepaniteraan Pengadilan Depok sebanyak 2 (dua) kali, bahkan juga membuat Surat Resmi dalam bentuk Tembusan kepada **MAJELIS PENGAWAS NOTARIS KOTA DEPOK** akhirnya barulah 'Sang Notaris/PPAT mengirim Copy dari Kop Suratnya' (**vide Bukti P-14, Bukti P-18 s/d P-22**);

Dan dimuka Majelis Hakim copy Bukti P-15a, P-15b, P-15c, P-15d, dan Bukti P-15 d tersebut telah dicocokkan dengan Surat Bukti Hasil INZAGE (**vide Bukti P-18**) yang BENTUK/FISIK,ISI

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 53 dari 155**



maupun RUMUSAN nya sama persis. Bahwa SAMA JUGA dengan Hasil INZAGE yang dilakukan oleh Kuasa Hukum TERLAWAN TERSITA (“*vide TT- 15 Jo Bukti TT-12, TT -13, TT-14 Jo Bukti TT-1*”), begitu pula senyatanya sama persis pula dengan ISI/RUMUSAN serta BENTUK FISIK ASLI nya yang ditunjukkan dimuka sidang oleh Kuasa Hukum “Sang Pemenang Perkara Awal”/dahulu TERLAWAN PENYITA/sekarang TERBANDING PENYITA (“*vide Bukti TP— 6, TP-7, TP-9, TP-15, Jo. Bukti TP-1, TP-2, TP-3*);

f. **PADA SATU SISI**, mengenai Bukti P-24 adalah ‘*kunci utama*’ sekaligus ‘*keberhasilan awal*’ dari serangkaian bukti/peristiwa yang kemudian sukses mengantarkan Nurmala OHN dinobatkan (“diputus”) sebagai ‘SANG PEMENANG didalam Perkara Awal’, yaitu:

o Diawali dengan ‘GAGALNYA ENI KARTINI (-ibu PELAWAN-) sebanyak 2 (dua) kali yakni bulan Oktober 2013 dan Maret 2014 untuk MENEBUS KEMBALI ASLI SHM No.777/Beji atas nama DJAJUDI yang pada 25 Februari 2013 telah DIGADAI sebagai JAMINAN PEMINJAMAN UANG, untuk diserahkan kepada WALUYO sebagai ‘PEMBELI YANG SEBENARNYA’

- AKIBATNYA: Sejak Maret 2014, ENI KARTINI beserta Suaminya (-DJAJUDI-) yang sedang ‘**SAKIT PARAH**’, beserta anak-anak (-termasuk salah satunya ANITA WULANDARI-) dan cucunya **harus keluar** DARI MILIKNYA SENDIRI bersama Suaminya (-sekarang menjadi ‘*Obyek yang akan di Eksekusi*’ atas dasar *Permintaan Nurmala OHN/Sang Pemenang Perkara Awal*’-);
- MENINGAT: Orang Tua PELAWAN hanya pernah menjual Rumah Berikut Tanahnya kepada TERLAWAN TERSITA (WALUYO) dan Kartika (“Istri Terlawan Tersita”). Penjualan dilakukan dengan cara CICILAN dimana uang muka (DP) total pada Bulan November

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 54 dari 155**



2013 disepakati sebesar Rp. 335.000.000,- (**Tiga ratus tiga puluh lima juta Rupiah**), dengan janji dari ENI KARTINI akan dipakai untuk menebus ASLI SHM atas nama suaminya (-DJAJUDI) yang dipegang (digadai/dijaminkan) kepada TERLAWAN PENYITA (Nurmala Onike Hotnida Napitulu);

Oleh karena kenyataannya hingga Maret 2014 TERLAWAN TERSITA sudah mencicil hingga mencapai Rp. 610.000.000,- (**Enam ratus sepuluh juta Rupiah**), dan itu artinya ENI KARTINI sudah 2 (dua) kali GAGAL MENEBUS ASLI SHM No. 7778/Beji atas nama DJAJUDI untuk diserahkan kepada TERLAWAN TERSITA. Atas kegagalan tersebut, maka pada **Bulan MARET 2014** ENI KARTINI beserta Keluarganya harus rela keluar dari Rumah miliknya di Jalan Kembang Beji No. 31 untuk DITEMPATI SEMENTARA oleh TERLAWAN PENYITA hingga saat ASLI SHM tersebut DAPAT DITEBUS dari TERLAWAN;

o Tiba-tiba **pada awal September 2014** NURMALA ONIKE HOTNIDA NAPITUPULU (“TERLAWAN PENYITA”) memberitahu WALUYO (“TERLAWAN TERSITA”) bahwa TERLAWAN PENYITA lah “**PEMILIK YANG SAH**” Rumah/Bangun Dan Tanah yang ditempati TERLAWAN TERSITA tersebut atas dasar JUAL BELI;

- AKIBAT Pembaritahuan yang ‘**cukup provokatif**’ tersebut lah yang memicu TERLAWAN TERSITA langsung melaporkan ENI KARTINI ke POLRESTA DEPOK pada MINGGU Per tanggal 14 September 2014 dengan **dugaan Penipuan dan Penggelapan sesuai pasal 378 dan 372 KUHP (-dan saat itu juga ENI KARTINI DITANGKAP-)**, sesuai Laporan/Pengaduan Nomor: LP / 2005/K/IX/2014/PMJ/Resta Depok, atau sesuai Bukti SURAT TANDA

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 55 dari 155**



PENERIMAAN LAPORAN/PENGADUAN

Nomor:STPLP/ 2005/K/IX/PMJ/ 2014/Resta Depok,

Minggu **Tanggal 14 September 2014**

o Pada saat ENI KARTINI di PENJARA dan ANITA WULANDARI tidak mempunyai tempat tinggal tetap inilah, maka pada 14 Juli 2015, Nurmala OHN mengajukan Gugatan sebagai didalam Perkara No. 136/”PERKARA AWAL” ‘TANPA LAWAN’ yang dapat menanggapi ‘RANGKAIAN PROSES JUAL BELI guna mendukung pembuatan AKTA JUAL BELI No. 33/2013 dibuat pada tanggal YANG SAMA: 25 Februari 2013’, dengan menggunakan ANITA WULANDARI;

- Sang Pemenang Perkara awal sangat sadar berperkara ‘TANPA LAWAN’ untuk menanggapi klaim-klaim kepemilikan sepihak atas tanah berik Rumah MILIK ASLI Orang Tua PELAWAN;
- Bentuk rasa percaya diri akan menang telah mengajukan Bukti P-1 yakni surat AKTA JUAL BELI No.33/2013, dimana adalah ‘Sang Pemenang Perkara Awal’ MENJADI PENANDA TANGAN TUNGGAL yakni sebagai PENJUAL dan sekaligus sebagai PEMBELI;
- Ditambah lagi tampaknya Majelis Hakim ‘TIDAK MEMBACA BUKTI DENGAN BAIK’ (sehingga diduga:KHILAF/LALAI/KELIRU memahami Pokok Masalah dengan menyatakan”PENGUGAT sebagai “Pemilik yang Sah”) atau ‘hanya mengamini’ yang diinginkan Sang Pemenang Perkara Awal melalui dalil-dalil gugatannya,
  - maka lengkaplah sudah penderitaan Keluarga PELAWAN **‘dilemahkan’** (-terpecah-belah-) sehingga pas seperti pemeo mengatakan:”**sudah jatu tertimpa tangga pula**” (-Ayah baru Meninggal dikontrakan yang berpindah-pindah, Ibu ‘dijebloskan ke PENJARA, WALUYO menuduh ibunya ‘jahat’, ANITA WULANDARI menjadi pihak

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 56 dari 155**



tertuduh mengkhianati keluarganya karena klaim sepihak Sang Pemenang Perkara Awal telah membawa-bawa nama ANITA WULANDARI didalam pembuatan AKTA JUAL BELI No. 33/2013, padahal **berdasarkan Bukti P-9 yang 'HANYA SELEMBAR KERTAS' yang tidak mudah diotak-atik**, jelas, mudah dilihat dan dibaca bahwa ANITA WULANDARI (-"TERGUGAT II dalam Perkara Awal"-) **tidak pemilik baru Tanah berikut Rumah atas nama DJAJUDI, tidak diberikan kuasa jual, dan tidak memegang kuasa jual (BUKAN AKTA PPAT) tidak berhak mengalihkan bukan miliknya;**

**PADA SISI LAINNYA**, apabila Bukti P-24 dari PELAWAN (-oleh Pemenang Perkara Awal diberi tanda Bukti P-18, dihubungkan dengan Bukti P-19, P-20, TP-8 dan Bukti P-23 dari Terlawan Penyita/"dahulu Pemenang Perkara Awal"/sekarang Terbanding Penyita, maka tampak adanya 'BENANG MERAH' betapa bersemangat dan antusias (alias '**sangat ngebet**' ) 'Sang pemenang Perkara' untuk mendapatkan Tanah berikut Rumah 'MILIK ASLI Orang Tua PELAWAN'/"Obyek yang akan di Eksekusi" dengan berbagai cara, sehingga sudah sepantasnya diabaikan demi keadilan yang manusiawi

Mengingat seperti sudah dijelaskan **pada huruf e diatas** –yang notabene diajukan oleh Para Pihak dalam PERLAWAN TERHADAP EKSEKUSI pada intinya: '**TIDAK PERNAH ADA JUAL BELI antara ENI KARTINI/TERGUGAT III Perkara Awal bersama DJAJUDI dengan 'Sang Pemenag Perkara Awal', ataupun, antara ANITA WULANDARI dengan 'Sang Pemenang Perkara Awal'/'sekarang TERBANDING PENYITA;**

Yang ada '**hanyalah**' PINJAM MEMINJAM UANG dengan SHM No.7778/Beji atas nama DJAJUDI dijadikan sebagai JAMINAN HUTANG terkait PINJAMAN UANG ENI KARTINI ("TERGUGAT

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 57 dari 155**



III Perkara Awal”) kepada ‘Sang Pemenang Perkara Awal/sekarang TERBANDING PENYITA, dengan gambaran dibawah ini:

- **Misalnya tentang Bukti P-19:** yakni Surat Permintaan Terlawan Penyita/”Sang Pemenang Perkara Awal” kepada Polres Depok Tertanggal 15 November 2019 untuk segera melakukan PENANGKAPAN terhadap diri ANITA WULANDARI,

Justru pada saat ANITA WULANDARI sebagai Salah Satu Nama/Unsur AHLI WARIS (-atau, menjadi salah satu nama/unsur PELAWAN-) tersebut **“bergabung bersama”** AHLI WARIS lain, dari PEMILIK ASLI Obyek yang akan di Eksekusi yang masih merupakan BUDEL WARIS“ sehingga menjadi Satu Kesatuan (:”PELAWAN”)

**Tindakan orang yang mengaku sebagai “Pemenang Perkara Awal” pada Bukti TP-19** diatas, sudah sepatutnya disebut sebagai telah melakukan tindakan kesewenang-wenangan/ yang beraroma TEROR, terlalu AROGAN dan sombong untuk menunjukkan akses kekuasaannya. Hal tersebut adalah sangat tidak pantas terjadi diwilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia yang berdasarkan PANCASILA dan UUD 1945 ini;

Terlebih lagi, pada kenyataannya Terlawan Penyita/sekarang TERBANDING Penyita tersbut BUKANLAH PELAPOR (- karena **FAKTAANYA** yang menjadi PELAPOR adalah WALUYO/Terlawan Tersita/sekarang Terbanding Tersita);

Bahkan terlebih-lebih lagi, ANITA WULANDARI sebagai TERGUGAT II didalam Perkara Awal ‘tidak pernah’ masuk daftar Pencarian Orang (“**DPO**”) karena mangkir dari proses Pidana, dalam hal ini ANITA WULANDARI (“TERGUGAT II Perkara Awal”-) tidak pernah dijadikan DPO dalam arti yang sebenarnya ‘*bukan karena akal-akalan orang yang pamer akses kekuasaan*’. Karena faktanya disaat ENI KARTINI (“TERGUGAT III dalam Perkara Awal”) masih di BAP di

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 58 dari 155**



Polres Depok, senyatanya ANITA WULANDARI (-"TERGUGAT III dalam Perkara Awal") telah datang dan diperiksa sebagai SAKSI, dimana kedatangan ini pun DIAKUI PULA oleh WALUYO (-TERGUGAT I Perkara awal-)/Terlawan Tersita/TERBANDING Tersita didalam Jawaban/Duplik gugatan PERLAWANAN TERHADAP EKSEKUSI;

JIKA klaim sepihak pada Bukti TP-19 ini benar adanya bahwa **SEAKAN AKAN ANITA WULANDARI saat masih menjadi TERGUGAT II dalam Perkara Awal masuk DPO,** tentunya ANITA WULANDARI tersebut 'tidak akan berani tampil bebas seperti orang biasa pada umumnya, dan tentunya juga akan bersikap menutup diri, menghilang, atau menjauhkan diri dari tempat umum maupun resmi seperti Kantor Polisi, Pengadilan atau dimuat diri dimedia terkait '***kasus yang sarat misteri***' yang menimpa dirinya, saudara-saudaranya dan/atau juga Keluarga Besarnya, yang kabarnya pula pernah dibawa oleh para 'Pendamping Publik' termasuk Wartawan/Pers di Depok dihadapan KOMISI YUDISIAL RI di Jakarta, **namun kandas,**

hal itu lebih disebabkan karena bukti-bukti Hasil INZAGE berikut FISIK bukti seperti dimaksud Bukti P-15a, P-15b, P-15c, P-15d dari PELAWAN (-atau Bukti P-9, P-10, serta Bukti P-2 dan P-3 didalam Perkara No. 136/"Perkara Awal") **TIDAK BERHASIL DIDAPATKAN;**

Maka, JIKA BENAR ANITA WULANDARI (-"TERGUGAT III dalam Perkara Awal") pernah menjadi DPO seperti klaim sepihak dari 'Sang Pemenang Perkara Awal' diatas, semestinya tidak ada hal-hal dibawah ini:

- a. Bukti P-25: berupa Laporan Pidana ANITA WULANDARI sesuai 'TANDA BUKTI LAPOR Nomor:TBL/09//2019/PMJ/ Ditreskrimum tertanggal 02 Januari 2019, di Sentra Kepolisian Terpadu Polda Metro Jaya – Ka Siaga III, dimana berdasarkan Laporan Polisi Nomor:

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 59 dari 155**



LP/09/II/2019/PMJ/Dit. Reskrimum, Tanggal:02 Januari 2019;

Dengan TERLAPOR **NURMALA ONIKE HOTNIDA N (“TERLAWAN PENYITA”)** terhadap dugaan PEMALSUAN DAN ATAU MENEMPATKAN KETERANGAN PALSU KEDALAM AKTA OTENTIK/PASAL 263 KUHP DAN ATAU PASAL 266 KUHP, mengalami KEGAGALAN, disebabkan karena:

- i. **ANITA WULANDARI belum mengetahui** adanya hak untuk memeriksa Bukti (-**INZAGE**-) sehingga BUKTI P-9 dan/atau Bukti P-10 BELUM DITEMUKAN, dan Notaris/PPAT M. Sotarduga Tambunan, SH belum memberikan kepada ANITA WULANDARI;
- ii. Kedepan, dengan tahunya ANITA WULANDARI beserta Saudara-Saudara Kandungnya yang lain (-**PELAWAN**-) tentang hak **INZAGE** atas Putusan/Perkara No. 136 sebagai “Pekara Awal” yang menyebabkan MILIK ASLI Orang Tua **PELAWAN** akan di Eksekusi secara tidak wajar, meskipun didasarkan atas putusan Pengadilan Yang Sudah Inkaracht, **dan/atau** tentang adanya KEWAJIBAN NOTARIS menurut UU JABATAN NOTARIS, mudah-mudahan **Laporan Polisi ANITA WULANDARI ke Polda Metro Jaya didalam Bukti P-25 tersebut tidak akan mandeg lagi** atau setidaknya akan ada cerita baru untuk pihak-pihak yang terkait;
- b. Adanya ‘**Konfrensi Pers Secara Terbuka**’ yang dilakukan oleh Principal **PELAWAN** dihadapan belasan Media Massa/Pers Resmi di Depok dan Nasional terkait dengan Putusan Perkara No. 136/”**Perkara awal**” yang putusannya kontroversial alias ‘**tidak wajar**’ dengan membuat dan mengirimkan ‘SURAT PENGADUAN TERBUKA’ Kepada Yth. PRESIDEN Republik Indonesia,

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 60 dari 155**



di Jakarta, serta **dengan tembusan kepada Yth: KOMISI YUDISIAL, MA Bidang Pengawasan, dan Pengadilan Tinggi Jawa barat di Bandung**, sehubungan dengan PERLAWANAN TERHADAP EKSEKUSI, yang setelah bukti-bukti yang sangat tidak layak dianggap telah terjadi JUAL BELI (-dan/atau "beralihnya hak MILIK ASLI Orang Tua PELAWAN kepada 'Sang Pemenang Perkara Awal'-), tiba-tiba:

- i. Keluarnya surat PENETAPAN dari Ketua Pengadilan Negeri tertanggal 17 Februari 2020, yang intinya tentang "Pelaksanaan Sita Eksekusi atas tanah dan Rumah MILIK ASLI Orang Tua PELAWAN" tersebut (-menjadi Bukti tambahan bagi Sang Pemenang Perkara Awal dengan tanda Bukti TP-23 tanggal 4 Maret 2020);
- ii. Surat PENETAPAN Ketua Pengadilan Negeri Depok tersebut diberikan kepada PELAWAN **pada tanggal 27 Februari 2020** yakni **pada hari yang sama** seketika setelah salah satu nama/unsur PELAWAN yakni ANITA WULANDARI hadir sendiri/langsung sebagai Principal dimuka Majelis Hakim yang sedang jalannya Persidangan guna memeriksa bukti-bukti Surat '**yang meragukan**' antara lain: Gambar/FOTO-FOTO yang diberi **tanda Bukti TP-22**, tentang dimana bukti itu dibuat, di Kantor Notaris kah atau justru dirumah WARISAN PELAWAN yang menjadi Obyek yang akan di Eksekusi;
- iii. Saat 'Sidang PEMERIKSAAN SETEMPAT pada tanggal 20 Maret 2020, di lokasi Obyek yang akan di Eksekusi, Majelis Hakim menolak atau '**merasa tidak perlu**' untuk masuk ke '**Dalam Ruang Tengah**' rumah MILIK ASLI Orang Tua PELAWAN untuk menguji detail gambar/foto vide TP-22 tersebut apakah sama

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 61 dari 155**



atau tidak dengan fakta saat dilakukannya tanda tangan 4 (empat) bukti kunci pendukung guna membuat JUAL BELI yang menjadi alasan Peralihan MILIK WARISAN PELAWAN kepada Sang Pemenang Perkara Awal/Terlawan Penyita/sekarang TERBANDING PENYITA;

Berdasarkan segala uraian diatas, atau setidaknya khususnya uraian pada huruf e dan f diatas, atau setidaknya dapat disimpulkan pada huruf e dan f diatas (intinya TIDAK ADA JUAL BELI dengan 'Sang Pemenang Perkara Awal/Terlawan Penyita/sekarang TERBANDING PENYITA, yang ada hanyalah PEMINJAMAN UANG;

Dapat pula disimpulkan bahwa bukti-bukti yang diajukan oleh 'Sang Pemenang Perkara awal' tersebut penuh dengan pemaksaan kehendak dan/atau mengada-ada seolah-olah dirinya '**berada diatas hukum**'

PELAWAN TIDAK MEMPERMASALAH SUBSTANSI **Tindakan Ketua Pengadilan Negeri Depok** PENETAPAN Ketua Pengadilan Negeri Depok Tertanggal 14 Oktober 2019 yang intinya terkait tentang "**...guna untuk diberi Tegoran (Aanmaning)..**, dan/atau **yang menjadi dasar diajukannya Gugatan Perlawanan Pihak Ketiga Terhadap Eksekusi** No. 265/Pdt.Plw/2019/PN.Dpk. tetanggal 29 Oktober 2019 oleh PELAWAN, sesuai dengan Putusan Pengadilan Negeri Depok tanggal 27 April 2020 No. 265/Pdt.Plw/2019/PN.Dpk. yang diajukan BANDING ini, dikarenakan **SUBSTANSINYA YANG SEJATINYA adalah dalam kerangka menjalankan Kewajiban sebagai KETUA PENGADILAN** untuk Memimpin Pelaksanaan Putusan Pengadilan dan sekaligus Mengawasi pelaksanaan putusan Pengadilan yang telah mempunyai Kekuatan Hukum Tetap, sebagaimana dimaksud Pasal 54 ayat (2) dan Pasal 55 ayat (1) UU No. 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman;

**AKAN TETAPI SEBALIKNYA,** PENETAPAN Ketua Pengadilan Negeri Depok tertangga 17 Februari 2020 atau sesuai pada Bukti TP -23 dari Terlawan Penyita/sekarang TERBANDING PENYITA tersebut **telah diterbitkan pada saat yang TIDAK TEPAT** yang menurut hemat kami telah BERTENTANGAN atau TIDAK SEJALAN dengan amanat sekaligus spirit UU No. 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, **khususnya tentang memperhatikan nilai**

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 62 dari 155**



**KEMANUSIAAN DAN KEADILAN** sesuai Pasal 54 ayat (3) dan/atau Asas Peradilan yang berimbang dan tidak memihak, -YANG JUSTRU TERBITNYA setelah:

1. PELAWAN telah membuktikan dimuka sidang bahwa ternyata DIMENANGKANNYA Nurmala Onike Hotnida Napitupulu (“**PENGGUGAT Perkara PMH No.136**”) yang berbunyi: **“Menyatakan PENGGUGAT sebagai PEMILIK YANG SAH atas sebidang tanah dan bangunan (rumah) yang terletak di Jalan Kembang No. 31, RT.006, RW.013, Kelurahan Beji, Kecamatan Beji Kota Depok Provinsi Jawa Barat, sebagaimana Sertifikat Hak Milik (SHM) No.7778, atas nama DJAJUDI/Suami TERGUGAT III dan sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 17-11-1999, Nomor 2729/Beji/1999, seluas +226 M2 (dua ratus dua puluh enam meter persegi), tersebut, adalah berdasarkan “Pertimbangan Hukum PUTUSAN Perkara PMH No 136, khususnya pada Halaman 29, Paragraf ke-5”, yang mengandung KEKELIRUAN dan/atau KEKHILAFAN dan/atau KELALAIAN,** dengan bukti-bukti dibawah ini:

- a. Bahwa Majelis Hakim didalam memeriksa dan mengadili a quo telah **‘hanya merasa cukup, dan berhenti’** untuk memeriksa **‘hanya pada’ ‘Keterangan Atas Bukti ‘KUASA MENJUAL’ (“Bukti P-3”)** Jo **‘AKTA PENGIKATAN JUAL BELI’ (“Bukti P-2”)** saja, dan/atau seakan-akan Majelis Hakim **hanya memeriksa Judul-judul buktinya saja,** akan tetapi **LUPA MEMBACA ISI** bukti-bukti yang penting (-sangat terkait erat-) guna dibuatnya AKTA JUAL BELI No. 33/2013;
- b. Padahal yang menjadi dasar bertindak Pihak Penjual didalam AKTA PENGIKATAN JUAL BELI’ (**“Bukti P-2”**) **adalah Bukti P-9.** Begitu pula dasar bertindak Pihak Pemberi Kuasa Jual didalam KUASA MENJUAL (**“Bukti P-3”**) **adalah juga Bukti P-9,**
- c. Berdasarkan FISIK BUKTI P-9 tersebut = Bukti 15a PELAWAN, dapat terlihat dengan mudah, terang, jelas bahwa: Bukti P-9

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 63 dari 155**



yang hanya merupakan '**SELEMBAR - SURAT DIBAWAH TANGAN**' dengan Judul '**SURAT PERSETUJUAN DAN KUASA**'.

i. Dimana yang menjadi Isi/Materi serta Rumusannya hanya Pemberian Kuasa dari DJAJUDI dan ENI KARTINI kepada ANITA WULANDARI **hanyalah** berisi/berbunyi: **"ATAS PENJAMINAN sebidang Tanah dan Bangunan sebagaimana yang tercantum dalam Serifikat Hak Milik Nomor: 7778, Kelurahan Beji, Kecamatan Beji, Kota Depok"**

ii. Didalam Bukti P-9 **Sama sekali TIDAK ADA KATA UNTUK MENJUAL, tidak ada kata SUBSTITUSI** (-TIDAK ADA HAK UNTUK MELIMPahkan-). **hanya merupakan Surat Dibawah Tangan saja** (TIDAK DIBUAT OLEH PPAT sebagai Pejabat Umum yang diberi wewenang oleh UU untuk memindahkan Hak Atas Tanah;

Menurut **Pasal 617 KUHPerdata**, poin ke-1, menentukan: **"Semua Akta Penjualan, Penghibahan, Pembagian, Pembebanan atau Pemindah-Tanganan Barang Tak Bergerak HARUS dibuat dalam BENTUK OTENTIK, atas ancaman KEBATALAN"**;

d. Bahwa disamping itu, **seakan-akan** Majelis Hakim **hanya memeriksa Judul-judul buktinya saja**, akan tetapi **LUPA MEMBACA ISI** bukti-bukti yang penting (-sangat terkait erat-) guna dibuatnya AKTA JUAL BELI No. 33/2013 yakni Bukti P-2 dan Bukti P-3, adalah **"AKTA-AKTA BANCI" yaitu Akta Notaris yang secara hukum tidak jelas apakah merupakan PENGIKATAN JUAL BELI atau JUSTRU merupakan PEMINJAMAN UANG**, sebagaimana diuraikan dibawah ini:

ii. Pada '**BAGIAN AWAL AKTA PENGIKATAN JUAL BELI No.012**' ('Bukti P-2'): diterangkan ANITA WULANDARI (-TERGUGAT II-) sebagai Pihak PENJUAL;

Sedangkan Pada BAGIAN AKHIR (PENUTUP)/ SAKSI-SAKSI atas **Bukti P-2** tersebut terdapat KETERANGAN yang intinya

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 64 dari 155**



menyatakan:”..., **oleh Penghadap Pihak Pertama, ADALAH SEBAGAI PENJAMIN ATAS PENGEMBALIAN PINJAMAN INI, sebagai saksi-saksi”;**

iii. Apabila Keterangan pada halaman ke- 8 (-delapan-) dari Bukti P-2 Perkara No. 136 (atau dalam perkara PERLAWANAN diberi tanda Bukti P-15b-) diatas, dikaitkan dengan Bukti P-9 (atau= Bukti 15a perkara PERLAWANAN) Jo Bukti P-11 (“ASLI - Surat Pernyataan ENI KARTINI tertanggal 15 September 2016”) Jo. Bukti P-12 (-ASLI - “Surat Pernyataan ANITA WULANDARI tertanggal 18 Oktober 2015”) Jo. Bukti P-13 (“ASLI – Total Cicial Pembayaran JUAL BELI dengan Waluyo/Terlawan Tersita/Terbanding Tersita”), maka **dapat disimpulkan** bahwa sesungguhnya hubungan hukum antara ENI KARTINI dengan **NURMALA ONIKE HOTNIDA NAPITUPULU (“Penggugat Perkara No. 136/Perkara awal”)** hanyalah merupakan ‘**HUTANG PIUTANG dengan JAMINAN SHM No. 7778/Beji atas nama DJAJUDI;**

iv. Pada ‘**BAGIAN AWAL AKTA KUASA JUAL No.014 (‘Bukti P-3’)** diterangkan ANITA WULANDARI (-TERGUGAT II-) sebagai Pemberi Kuasa Jual;

Sedangkan Pada BAGIAN AKHIR (PENUTUP)/ SAKSI-SAKSI atas **Bukti P-3** tersebut terdapat KETERANGAN yang intinya menyatakan:”..., **oleh Penghadap Pihak Pertama, ADALAH SEBAGAI PENJAMIN ATAS PENGEMBALIAN PINJAMAN INI, sebagai saksi-saksi”;**

v. Apabila Keterangan pada halaman ke- 8 (-delapan-) dari Bukti P-3 Perara Awal (atau,= Bukti P-15c Perkara PERLAWANAN) diatas, dikaitkan dengan Bukti P-9 Perkara Awal (= Bukti P-15d Perkara PERLAWANAN) Jo. P-11, P-12, P-13 Perkara PERLAWANAN, **maka dapat disimpulkan** bahwa sesungguhnya hubungan hukum antara ENI KARTINI dengan **NURMALA ONIKE HOTNIDA NAPITUPULU (“Penggugat Perkara No. 136/Perkara awal”)** hanyalah merupakan

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 65 dari 155**



**HUTANG PIUTANG s dengan JAMINAN SHM No. 7778/Beji  
atas nama DJAJUDI;**

4. Bahwa mengingat bahwa Bukti P-2 dan Bukti P-3 yang dibuat oleh Notaris M. Sotarduga Tambunan, S.H., tersebut adalah guna mendukung pembuatan AKTA JUAL BELI No.33/2013 yang dibuat oleh M. Sotarduga Tambunan, SH, sebagai PPAT, maka secara hukum AKTA JUAL BELI No.33/2013 (“vide Bukti P-11 Perkara Awal”) adalah mengandung **CACAT HUKUM sebagai Akta Otentik** atau CACAT dari segi Isi/substansi sehingga mengandung KEBATALAN atau setidaknya tidaknya TIDAK MEMPUNYAI KEKUATAN;  
Hal ini sesuai dengan ketentuan **Pasal 39 PP No.24 Tentang PENDAFTARAN TANAH**, dinyatakan secara tegas bahwa:

*”PPAT MENOLAK untuk membuat AKTA, jika (huruf d), Salah Satu Pihak atau Para Pihak bertindak atas dasar **suatu SURAT KUASA MUTLAK**, yang pada hakekatnya berisikan Perbuatan Hukum Pemindahan Hak”;*

5. Bahwa oleh karena senyatanya Tanah berikut Rumah yang terletak di Jalan Kembang No. 31, RT.006, RW.013, Kelurahan Beji, Kecamatan Beji Kota Depok Provinsi Jawa Barat, sesuai Sertifikat Hak Milik (SHM) No.7778, **atas nama DJAJUDI** sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 17-11-1999, Nomor 2729/Beji/1999, seluas +226 M2, seluas +226 M2 (dua ratus dua puluh enam meter persegi)/ (“Obyek yang akan diEksekusi beerdasarkan Putusan Perkara Awal”) adalah **Bukan Hak Milik Terlawan Penyita dan/atau TIDAK PERNAH DIJUAL kepada Pihak yang Menang Perkara** dan **BUKAN PULA MILIK PRIBADI YANG KALAH ‘DIDALAM PERKARA AWAL’**, melainkan MILIK PELAWAN selaku AHLI WARIS Almarhumah ENI KARTINI bersama Almarhum DJAJUDI selaku PEMILIK ASLI Obyek yang akan di Eksekusi tersebut, maka hak-hak PELAWAN TIDAK BOLEH DIRUGIKAN

Dan secara yuridis berhak mengadakan Perlawanan sesuai ketentuan Pasal 208 HIR, poin ke-1, yang menyatakan: *”Ketentuan pada ketiga*

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 66 dari 155**



pasal diatas berlaku juga jika PIHAK KETIGA YANG MELAWAN menjalankan Putusan itu menyatakan bahwa **Barang Yang Disita itu adalah HAK MILIKNYA**”;

Selanjutnya menurut ketentuan hukum Pasal 195 ayat (6) HIR Jo. Pasal 207 HIR Jo. Pasal 208 HIR. Berdasarkan Hukum II Mahkamah Agung pada Halaman 145, disebutkan bahwa:”Perlawanan Pihak Ketiga terhadap Sita Jaminan maupun Sita Eksekusi dapat diajukan berdasarkan ketentuan Pasal 195 ayat (6) HIR Jo. Pasal 206 ayat (6) RBg”;

6. Bahwa oleh karena Majelis Hakim Pemerisa dan Pemutus Perkara awal (“Perkara No. 136”) **‘hanya’** meng AMINI, mengikuti atau mengesahkan **PERBUATAN YANG TERLARANG guna pembuatan AKTA JUAL BELI No. 33/2013** menurut ketentuan hukum positif yang berlaku di Indonesia dapat dikategorikan sebagai bentuk atau Praktek **PENYELUNDUPAN HUKUM** belaka melalui mekanisme **SURAT KUASA MUTLAK yang TERLARANG didalam system hukum yang berlaku di Indonesia**, dengan konsekwensi BATAL DEMI HUKUM atau **Tidak Mempunyai Kekuatan**;
7. Bahwa oleh karena Gugatan Perlawan Pihak Ketiga (Derden Verzet) ini diajukan dengan alas hak milik dengan bukti yang otentik, maka PELAWAN selain mohon dinyatakan sebagai PELAWAN YANG BAIK DAN BENAR (allogoed opposant), PELAWAN juga mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dijatuhkan dengan agar dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bijvoorraad), walaupun para Terlawan melakukan upaya hukum Banding atau Kasasi;

**Menimbang, bahwa Terbanding I semula Terlawan Penyita dalam kontra memori bandingnya pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :**

**DALAM EKSEPSI**

1. Bahwa menurut hemat Terbanding/Terlawan Penyita, pengajuan Banding oleh PEMBANDING dalam perkara aquo adalah tidak tepat serta tidak berdasar secara hukum, karena apabila dicermati terkait pertimbangan hukum Judex Factie dalam putusannya jelas merupakan pertimbangan yang mengandung nilai kebenaran dan telah tepat

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 67 dari 155**



berdasar hukum, sesuai dengan fakta-fakta hukum yang ada, serta telah cermat dan seksama pula dalam mempelajari seluruh berkas perkara termasuk meneliti dan membaca bukti-bukti yang diajukan oleh Terbanding/dahulu Terlawan Penyita, maupun oleh Pembanding/dahulu Pelawan serta Terbanding/dahulu Terlawan Tersita dalam persidangan, sehingga sekali lagi Terbanding/dahulu Terlawan Penyita dengan tegas menyatakan bahwa *Judex Factie* telah tepat dan benar dalam menjatuhkan putusan yang amarnya menyatakan gugatan Pelawan/Pembanding tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

2. Bahwa dalil Pembanding pada halaman 2 (dua) paragraf terakhir s/d halaman 3 (tiga) paragraf 1 (satu) sungguh tidak benar serta tidak relevan, yang pada pokoknya menyatakan pesan dan perasaan yang mendalam terkait dengan *tiba-tiba terbit penetapan Ketua Pengadilan Negeri Depok yang intinya "pelaksanaan sita eksekusi" pada saat pemeriksaan bukti surat sudah berhasil membongkar adanya dugaan jual beli/kepemilikan pemenang perkara yang mengajukan eksekusi adalah tidak sah maka principal dihadirkan dimuka sidang tanggal 27 Februari 2020 guna memeriksa satu "bukti foto" yang menjadi salah satu alat bukti dan pulang sidang klien kami diberikan surat penetapan tertanggal 17 Pebruari 2020 yang intinya berisi tentang "untuk melakukan pelaksanaan sita eksekusi terhadap sebidang tanah dan bangunan (rumah) yang terletak dijalan kembangan No. 31...*

Bahwa apa yang didalilkan Pembanding tersebut diatas adalah tidak benar serta mengada-ada karena sebagaimana agenda persidangan pada tanggal 27 Pebruari 2020 sesuai dalilnya, Pembanding/Pelawan tidak pada situasi membongkar hal apapun termasuk dugaan jual beli/kepemilikan pemenang perkara yang mengajukan eksekusi adalah tidak sah, Kuasa Pembanding menghadirkan Principal dalam persidangan tidak ada pengaruh apapun dalam persidangan karena kedudukan Kuasa Hukum dengan principalnya adalah sama. Apa yang disebutkan dalam persidangan membongkar adalah tidak benar, yang benar adalah principal Pelawan/Anita Wulandari hanya membantah sendiri bukti foto yang diajukan Terbanding/Terlawan sebagai bukti (vide Bukti TP – 22), yang memang tidak relevan sehingga Majelis

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 68 dari 155**



menolaknya, namun yang pasti apapun yang disampaikan principal itu adalah keterangan sepihak saja karena bukan berkedudukan sebagai saksi, justru hal itulah yang seharusnya dibantah melalui bukti oleh Pembanding/Pelawan akan tetapi sampai selesai agenda Pembuktian Pembanding/Pelawan tidak dapat membantah kebenaran foto-foto penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli tersebut.

Bahwa perlu Terbanding/Terlawan Penyita ulangi dan tegaskan pada kesempatan awal ini bahwa selama proses persidangan berlangsung di Pengadilan Negeri Depok, khususnya pada agenda pembuktian Pembanding/Pelawan sama sekali tidak dapat membuktikan apa-apa terkait apa yang didalilkan dalam gugatan Perlawanannya. Pembanding/Pelawan dalam pembuktian pun hanya dapat menghadirkan satu orang saksi saja hal mana telah bertentangan atau tidak sejalan dengan azas hukum perdata terkait kedudukan seorang saksi yang tidak mempunyai nilai pembuktian, dimana disebutkan "satu orang saksi bukan merupakan saksi" (Ullus testis nullus testis), sebagaimana prinsip hukum yang ditegaskan dalam pasal 1905 KUHPerdata yang kaidah hukumnya sebagai berikut : " keterangan seorang saksi saja tanpa suatu alat bukti yang lain dimuka pengadilan tidak boleh dipercaya" karena tidak mencapai batas minimal pembuktian.

Bahwa dengan demikian menjadi aneh sehingga akan menimbulkan pertanyaan bagaimana pula Pembanding dapat mengatakan saat proses pemeriksaan bukti surat sudah berhasil membongkar adanya dugaan jual beli/kepemilikan pemenang perkara yang mengajukan eksekusi adalah tidak sah ? sementara sampai agenda pembuktian surat pun bila dibaca dan diteliti satu persatu Bukti-bukti surat yang diajukan Pembanding/Pelawan tidak ada yang mendukung apa yang didalilkan dalam gugatannya terkait hak kepemilikan rumah yang menjadi objek eksekusi. Termasuk bukti dari dalil Pembanding/Pelawan yang selalu diulang-ulang mengenai sertifikat No. 7778 yang dikuasai Terbanding/Terlawan Penyita sebagai jaminan utang tidak pernah dapat dibuktikan Pembanding selama persidangan, Pembanding hanya menyampaikan klaim (omongan) tanpa bukti alias "klaim kosong" yang

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 69 dari 155**



hanya mendasarkan keterangan sepihak dari ibu Pelawan yang bernama ENI KARTINI yang mana ENI KARTINI (dalam perkara asal No. 136/Pdt.G/2015/PN.Dpk adalah berkedudukan sebagai TERGUGAT III) telah dijatuhi pula vonis 1 Tahun 10 bulan penjara karena terbukti melanggar pasal 378 KUHPidana tentang tindak pidana Penipuan, dengan cara menjual rumah/tanah yang menjadi objek eksekusi/sengketa (SHM No. 7778) kepada Terlawan Tersita/Terbanding Tersita in casu Waluyo, padahal rumah/tanah tersebut sebelumnya telah dijual kepada Terbanding/Terlawan Penyita sebagaimana termuat dalam salinan Putusan Pidana No. 576/Pid.B/2014/PN.Dpk tanggal 13 Januari 2015 (**Vide Bukti TP- 18**), sehingga hal ini menjadi fakta hukum yang tidak terbantahkan (sempurna) dimana Putusan perdata telah dikuatkan pula oleh Putusan Pidananya.

3. Bahwa terkait keberatan Pembanding/Pelawan mengenai Penetapan sita eksekusi No. 19/Pen.Pdt/Sita.Eks.Peng2019/Pn.Dpk. jo. No. 136/Pdt.G/2016/PN.Dpk jo. No. 618/PDT/2015/PT. Bdg jo. No. 3151 K/Pdt/2017 yang terbit pada tanggal 17 Pebruari 2020 adalah tidak berdasar karena pada dasarnya pengajuan gugatan perlawan pihak ketiga tidak membatalkan eksekusi, sehingga eksekusi haruslah tetap dijalankan sepanjang tidak ditemukan hal-hal yang bersifat eksepsional (khusus) yang dapat menunda eksekusi. Sebagaimana ketentuan pasal 5 ayat (2) Undang-undang No. 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman, yang kaidah hukumnya menyatakan "*Pengadilan membantu mencari keadilan dan berusaha mengatasi segala hambatan dan rintangan untuk dapat tercapainya peradilan yang sederhana, cepat dan biaya ringan*" (*Tri Azas Peradilan*) dan Ketua pengadilan yang bertanggung jawab terhadap eksekusi atas Putusan Hakim Perdata wajib untuk memperhatikan "*Tri Azas Peradilan*" tersebut serta memperhatikan Pendapat SUDIKNOW MERTOKUSUMOW yang memperingatkan penegakan hukum memperhatikan keseimbangan azas : *kepastian hukum, keadilan dan manfaat*, bahwa putusan Hakim yang telah berkuat hukum tetap dan pasti (*icraht van*

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 70 dari 155**



*gewijsde*) yang mempunyai titel “eksekutorial” adalah wajib untuk dijalankan (eksekusi).

Bahwa justru Terbanding/Terlawan Tersita lah yang saat ini merasa dirugikan dan merasa tidak adanya kepastian hukum, karena sebagai Pembeli yang beritikad baik atas rumah/tanah objek eksekusi sesuai dengan prosedur dan aturan yang berlaku yang bahkan telah dikuatkan pula oleh Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum yang tetap (Vide Bukti TP – 1, TP- 2 dan TP- 3) , akan tetapi sampai sekarang ( ± 7 tahun) Terbanding/Terlawan Penyita tidak dapat menempati atau menguasai tanah/rumah miliknya sendiri karena masih dikuasai Terbanding Tersita/Terlawan Tersita. Sehingga Terbanding/Terlawan Penyita berharap Bapak Ketua Pengadilan Negeri Depok dapat terus melanjutkan upaya pengosongan (eksekusi) terhadap rumah/tanah objek sengketa tersebut untuk memberikan kepastian hukum kepada Terbanding/Terlawan Penyita sebagai yang berhak atas rumah/tanah tersebut. Karena sebagaimana dalam proses pembuktian gugatan Perlawanan yang diajukan Pembanding/Pelawan di pengadilan sangat sumiir dan tidak dapat membuktikannya.

Bahwa rasanya tidak berlebihan apabila Terbanding/Terlawan Penyita menyatakan pengajuan gugatan perlawanan oleh Pembanding/dahulu Pelawan aquo adalah sebagai “kedok” untuk menunda pelaksanaan eksekusi, hal itu sangat terlihat jelas dari formula gugatan yang tidak jelas, dimana mencampur adukan gugatan perlawanan dengan gugatan perdata biasa serta tidak adanya bukti yang kuat untuk membuktikan dalilnya, yang harusnya dapat membantah bukti-bukti yang sangat lengkap yang diajukan Terbanding/Terlawan Penyita. Bahwa sebagaimana pendapat M. Yahya Harahap SH dalam bukunya “ruang lingkup permasalahan Eksekusi bidang Perdata”halaman 396 alinea 6 “ banyak perlawanan yang diajukan pihak tereksekusi hanya sebagai kedok untuk menunda-nunda eksekusi, sengaja pihak tereksekusi mengajukan perlawanan sebagai peluang penundaan dengan alasan yang dicari-cari. Demikian pada halaman 397 alinea 2 :” salah satu prinsip yang perlu diingat jika berhadapan dengan perlawanan terhadap eksekusi tidak menunda eksekusi, pada halaman

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 71 dari 155**



399 alinea 2 dikatakan “ tentang perlawanan eksekusi tidak semua alasan perlawanan tereksekusi dianggap relevan, hanya satu alasan saja yang dianggap relevan sebagai dalil perlawanan tereksekusi terhadap eksekusi, alasan yang dianggap relevan adalah “putusan yang telah dieksekusi telah dipenuhi seluruhnya” atau “grosse akta (pengakuan hutang hipotik) telah dilunasi seluruhnya. Sejalan pula dengan pasal 195 ayat (6) HIR, pasal 206 ayat (6) RBG : “ perlawanan pihak ketiga adalah upaya hukum luar biasa dan oleh karenanya pada azasnya tidak menangguhkan eksekusi”

4. Bahwa dalil Pembanding/Pelawan pada halaman 3 (tiga) mulai paragraph 2 (dua) s/d halaman 4 (empat) sungguh tidak relevan dengan perkara aquo dan terkesan “menggurui” yang mulia Judex factie yang memeriksa dan memutus perkara aquo di Pengadilan Negeri Depok, dan seolah-olah judex factie telah berlaku tidak adil (memihak), menyalahgunakan hukum acara dan menguntungkan salah satu pihak berperkara.

Bahwa apa yang dituduhkan Pembanding/Pelawan tersebut adalah tuduhan yang tidak berdasar karena selama proses persidangan perkara aquo berlangsung semua hak-hak para pihak dalam perkara sangat terakomodir dengan baik, dan telah sejalan dengan apa yang digariskan hukum acara pedata yang berlaku, hal itu dapat dilihat dalam berita acara persidangan yang dibuat oleh Juru Sita Pengganti, para pihak diperlakukan secara seimbang atau kedudukan nya sama (equal), dan hak yang diberikan kepada para pihak juga sama, termasuk misalnya dalam proses pembuktian, kesempatan untuk menyampaikan bukti baik surat dan saksi diberikan waktu seluas-luasnya oleh Majelis Hakim. Jadi tidak ada satupun hak para pihak yang “dikebiri” atau tidak diberikan, hal itu terlihat dalam proses penyerahan bukti surat Judex Factie selalu memberikan kesempatan kepada Pembanding/Pelawan, Terbanding/Terlawan Penyita dan juga kepada Terbanding/Terlawan Tersita untuk menyerahkan bukti susulan maupun bukti-bukti tambahan.

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 72 dari 155**



5. Bahwa Terbanding/Terlawan Penyita menolak dengan tegas dalil Perbanding pada halaman 5 (lima) s/d halaman 7 (tujuh) alinea 3 (tiga) dalam Memori Banding yang pada pokoknya menolak pertimbangan judex factie pada putusan halaman 64 dan 65 yang menyatakan “ *menimbang Majelis Hakim berpendapat bahwa Pelawan ANITA WULANDARI bukanlah pihak ketiga yang berhak dan beralasan mengajukan gugatan perlawanan karena Pelawan Anita wulandari sebelumnya pernah menjadi pihak dalam perkara awal yakni perkara yang sudah diputus dalam putusan Pengadilan Negeri Depok No. 136/Pdt.G/2015/PN.Dpk tertanggal 9 Agustus 2016 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 618/Pdt/2016/PT. Bdg tanggal 13 Pebruari 2017 jo. Putusan Mahkamah Agung No. 3151 K/Pdt/2017/ tanggal 16 Januari 2018 sehingga Perlawanan Pelawan menjadi cacat formil.*

Bahwa pertimbangan Judex Factie tersebut dengan menerima Eksepsi yang diajukan oleh Terbanding/Terlawan Penyita adalah pertimbangan hukum yang telah tepat dan benar sesuai dengan ketentuan hukum acara yang berlaku berdasarkan pasal 378 RV, yang menyatakan “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, ataupun pihak yang mereka wakili tidak dipanggil di sidang pengadilan atau karena penggabungan perkara atau campur tangan dalam perkara pernah menjadi pihak. Selain itu dalam pertimbangan Putusan Mahkamah Agung No. 185 Pdt.Plw/2010/PN.Slmm, Mahkamah Agung (MA) mengatakan bahwa berdasarkan pasal 378 RV dan pasal 379 RV untuk dapat dikabulkannya perlawanan pihak ketiga diperlukan terpenuhinya 2 unsur yaitu:

1. Adanya kepentingan dari **pihak ketiga**
2. Secara nyata hak **pihak ketiga** dirugikan

Bahwa terkait pengajuan gugatan Perlawanan yang harus diajukan oleh pihak ketiga yang tidak masuk sebagai pihak didalam perkara awal ditegaskan pula dalam **Putusan MA RI No.67K/Sip/1975 tanggal 22 Oktober 1975**, yang kaidah hukumnya “*Pihak Ketiga mengajukan*

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 73 dari 155**



*Gugatan Perlawanan terhadap eksekusi Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dengan alasan bahwa objek eksekusi putusan pengadilan berupa tanah tersebut adalah hak miliknya pelawan”*

- Bahwa jika melihat kedudukan pihak Pembanding/Pelawan dalam Perkara No.136/Pdt.G/2015/PN.Dpk yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut maka kedudukan hukum (Legal Standing) Pembanding sebagai Pihak Ketiga tersebut tidak tepat dan tidak sejalan dengan arti “Pihak Ketiga” tersebut karena salah satu Pelawan yang bernama ANITA WULANDARI adalah merupakan salah satu pihak di dalam perkara awal tersebut diatas, dan selain itu Para Pembanding/Pelawan mengaku sebagai AHLI WARIS dari DJAJUDI dan ENI KARTINI yang berarti perbuatan dan tindakan para ahli waris adalah perbuatan yang mengatas namakan DJAJUDI dan ENI KARTINI sebagai Pewaris sedangkan ENI KARTINI semasa hidupnya merupakan salah satu pihak pula dalam perkara No. 136/pdt.G/2015/PN. Dpk tersebut. Dengan demikian para Pelawan selain ANITA WULANDARI yaitu NENENG KURNIA, WAHYUDI dan RETNO SARI jelas dapat dianggap pula telah menjadi pihak didalam perkara tersebut diatas karena mereka adalah mengaku sebagai ahli waris dari ENI KARTINI, itu artinya bahwa apapun tindakan hukum yang dilakukan ENI KARTINI semasa hidupnya maka harus dianggap sah secara hukum dan berlaku bagi para ahli warisnya, sehingga berdasarkan fakta hukum tersebut maka Para Pembanding/Pelawan tidaklah tepat apabila disebut sebagai Pihak Ketiga karena mereka telah ada pada perkara sebelumnya dan bukan merupakan pemilik atas tanah objek sengketa, Pihak Ketiga yang dimaksud adalah sebagai pihak pemegang Hak Milik, HGB, HGU, Hak Pakai termasuk Penanggungan Hak tanggungan dan hak sewa.
6. Bahwa dalil Pembanding/Pelawan pada halaman 5 (lima) alinea 2 (dua) adalah dalil yang keliru dan tidak benar yang pada pokoknya menyatakan “hanya karena” telah adanya nama ANITA WULANDARI sebagai Tergugat II dalam perkara awal yang “seolah-olah” Pelawan didalam surat gugatan perlawanan pihak ketiga terhadap eksekusi dst...hanya terdiri dari satu orang saja yaitu Anita Wulandari secara

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 74 dari 155**



sendirian dan atau “hanya karena “Anita Wulandari telah muncul sebagai Tergugat II dalam perkara No. 136 (perkara awal) kemudian muncul lagi lagi nama Anita Wulandari menjadi salah satu unsur Pelawan di dalam Perlawanan terhadap Eksekusi, tiba-tiba Hakim langsung menyimpulkan bahwa kedudukan Hukum (legal standing) Pelawan Anita Wulandari tidak memiliki hak untuk mengajukan perlawanan pihak ketiga.

Bahwa dalil Pembanding/Pelawan tersebut diatas sungguh amat mengada-ada dan tidak berdasar aturan hukum yang benar, karena sebagaimana telah diuraikan diatas bahwa gugatan perlawanan pihak ketiga (derden verzet) sebagaimana didalam Gugatan perlawanan dengan tegas disebutkan Perihal : Gugatan Perlawan Pihak Ketiga Terhadap Eksekusi, sehingga oleh karena gugatan Pembanding/Pelawan adalah gugatan perlawanan pihak ketiga maka pengajuan gugatan perlawan tersebut harus tunduk pada aturan hukum yang berlaku khususnya pasal 378 RV yang telah diuraikan, disamping peraturan lain tersebut yang telah diuraikan diatas, dengan demikian Pelawan ANITA WULANDARI tidak dapat dikategorikan lagi sebagai Pihak Ketiga sebagai syarat mutlak pengajuan Perlawanan Pihak Ketiga terhadap sita eksekusi karena ternyata sesuai fakta hukum yang terungkap dalam persidangan Pembanding/Pelawan anita Wulandari sebelumnya berkedudukan sebagai pihak TERGUGAT II dalam perkara awal yaitu perkara No. 136/Pdt.G/2015/PN. Dpk yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut.

Bahwa meskipun didalam komposisi Pembanding hanya Anita Wulandari yang telah berstatus sebagai pihak didalam perkara awal akan tetapi hal itu tidak bisa dipisahkan karena disebutkan didalam gugatan bersama-sama sebagai PELAWAN, sehingga oleh karena mereka disebut bersama-sama dan satu kesatuan sebagai Pelawan maka judex factie tidak boleh untuk mengabaikan begitu saja terkait status Anita wulandari sebagai Pihak Ketiga karena memang faktanya Anita Wulandari bukanlah pihak ketiga akan tetap sebagai pihak juga didalam perkara awal, dengan demikian apa yang diputuskan oleh judx factie telah tepat dan benar, karena syarat itulah yang membedakan

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 75 dari 155**



perlawan pihak ketiga (*derden verzet*) terhadap eksekusi dengan gugatan atau perlawan lainnya untuk mendapatkan keadilan dan kepastian hukum.

Bahwa apabila tidak ada pembedaan terhadap upaya hukum tersebut maka akan timbul “kekacauan” hukum dan peluang terjadinya kesewenang-wenangan sangat besar serta ketidakpastian hukum, penyelesaian perkara didalam pengadilan tidak akan pernah selesai karena pihak yang kalah kemungkinan besar akan memanfaatkan ketidakpastian hukum tersebut dengan mengajukan gugatan perlawanan yang dapat berulang-ulang atau terus menerus karena tidak ada pembatasan/aturan instrument “pihak ketiga” yang mengaturnya.

7. Bahwa pada huruf b, c, d dan e halaman 6 (enam) dan & (tujuh) dalam memori nya Pembanding/Pelawan terlihat tidak dapat membedakan syarat formil gugatan dengan status hukum Anita wulandari sebagai ahli waris Eni Kartini dan Djajudi, yang pada pokoknya menyatakan dalam perkara awal sebagai Tergugat II Anita wulandari bukan sebagai ahli waris akan tetapi selaku pribadi yaitu selaku penerima kuasa sedangkan dalam perlawanan kedudukannya sebagai ahli waris.

Bahwa pemahaman Pembanding/Pelawan sungguh sangat “minim” terkait gugatan perlawanan pihak ketiga, karena apa yang diputuskan oleh Judex factie adalah menyangkut syarat formil gugatan perlawanan yang tidak dipenuhi oleh Pembanding/Pelawan didalam gugatan Perlawanan tersebut sehingga dikatakan dalam putusan tersebut perlawanan Pelawan Cacat Formil. Artinya sebagai Pelawan Anita wulandari tidak punya kapasitas atau kualifikasi dinyatakan sebagai Pelawan karena bukan merupakan pihak yang tidak ikut (pihak ketiga) didalam perkara awal (perkara No. 136/Pdt.G/2015/PN. Dpk tersebut) jadi sebelum masuk pada pokok perkara kedudukan hukum Anita Wulandari telah gugur secara hukum.

8. Bahwa dalil Pembanding/Pelawan pada angka 2 (dua) halaman 7 (tujuh) s/d halaman 9 (sembilan) alinea 1 (pertama) adalah dalil yang tidak berdasar yang pada intinya menyatakan Pembanding : ANITA

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 76 dari 155**



WULANDARI, NENENG KURNIA, WAHYUDI dan RETNO SARI adalah ahli waris dari ENI KARTINI dan DJAJUDI dan objek eksekusi rumah/tanah yang ada dalam perkara awal (perkara No. 136/Pdt.G/2015/PN.Dpk jo. No. 618/PDT/2015/PT.Bdg jo. No. 3151 K/PDT/2017) merupakan budel waris yang belum dibagikan kepada para Pembanding/Pelawan sehingga mereka mengajukan gugatan Perlawanan Pihak ketiga terhadap eksekusi tentunya tidaklah patut ditolak, meskipun senyatanya pula ANITA WULANDARI sebagai salah satu nama/unsur Pelawan dan Anita Wulandari sebagai Tergugat II dalam perkara Awal, dan memang orangnya itu-itu juga akan tetapi kapasitas hukum yang disandangnya dalam kedua perkara tersebut sangatlah berbeda.

Bahwa nampaknya Pembanding/Pelawan tidak begitu memahami dan tidak dapat membedakan gugatan perdata biasa dengan gugatan Perlawanan pihak Ketiga (derden Verzet) sehingga memaksakan pemahaman sendiri dengan mengatakan tidak masalah ANITA WULANDARI sebagai pihak pada Perkara awal karena kapasitasnya didalam perkara tersebut berbeda-beda, sebagaimana telah diuraikan diatas jelas Gugatan Perlawanan Pihak Ketiga terhadap eksekusi memang diperuntukan bagi orang atau pihak ketiga sebagai pemilik barang yang merasa dirugikan akibat adanya sita eksekusi, dan orang tersebut sebelumnya tidak dipanggil atau tidak dimasukkan sebagai pihak didalam perkara sebelumnya tersebut sehingga sebelum eksekusi dilaksanakan pihak ketiga tersebut dapat mengajukan upaya hukum perlawanan (derden verzet) untuk mempertahankan hak-haknya.

Bahwa sementara didalam perkara awal No. 136/Pdt.G/2015/pN.Dpk tanggal 9 Agustus 2016 ANITA WULANDARI berstatus sebagai Pihak Tergugat II dan ibunya ENI KARTINI sebagai Pihak Tergugat III, dan penempatan ANITA WULANDARI dan ENI KARTINI sebagai pihak Tergugat dalam perkara tersebut karena Terbanding/Terlawan Penyita membeli atau melakukan transaksi jual beli rumah/tanah yang menjadi objek eksekusi tersebut dari ANITA WULANDARI bersama dengan ENI KARTINI dan juga DJAJUDI (ayah Anita Wulandari), sedangkan

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 77 dari 155**



DJAJUDI tidak ditarik sebagai Pihak Tergugat pada perkara awal karena pada saat itu yang bersangkutan telah meninggal dunia, sehingga yang ditarik hanya Anita Wulandari dan Eni Kartini saja, selain WALUYO (Terbanding Tersita/Terlawan Tersita) yang menguasai rumah tersebut dengan mengaku sebagai telah dibeli dari Eni Kartini. Oleh karenanya sudah sangat jelas berdasarkan bukti-bukti serta pengakuan Pembanding/Pelawan jelas ANITA WULANDARI bukan sebagai pihak ketiga dalam perkara aquo akan tetapi berstatus sebagai pihak juga dalam perkara awal, oleh karenanya permohonan banding pembanding harus dinyatakan tidak dapat diterima dan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Depok.

Bahwa berdasarkan fakta hukum itu pula Terbanding/Terlawan Penyita didalam Eksepsi "Menyatakan gugatan perlawanan Pelawan Kurang Pihak" dimana ENI KARTINI sebagai Pihak Tergugat III dan BPN sebagai Turut Tergugat tidak ditarik sebagai pihak didalam gugatan Perlawanan aquo, karena sejatinya kapasitas atau kedudukan ENI KARTINI sebagai Pihak Tergugat III dalam perkara awal sangat erat ataupun berpengaruh didalam gugatan Perlawanan aquo, dimana peran atau keterkaitan ENI KARTINI sangat besar dan dapat dikatakan sama dengan ANITA WULANDARI sebab secara bersama-sama mereka lah yang melakukan proses transaksi jual beli rumah/tanah objek sengketa kepada Terbanding/Terlawan Penyita akan tetapi judex factie dalam pertimbangannya berpendapat lain. Bahwa memang kalau Eni Kartini ditarik sebagai Pihak dalam perkara aquo maka yang tampil tentunya adalah para ahli waris nya yang menurut Pembanding adalah mereka sehingga akan menjadi tidak jelas kedudukan Para Pihak, dengan demikian memang Perlawanan yang diajukan Pelawan tidaklah berdasar serta gugatan kabur dan tidak jelas, serta tidak sesuai dengan hukum acara perdata yang berlaku.

9. Bahwa dalil Pembanding/Pelawan pada angka 3 (tiga) halaman 9 (Sembilan) s/d halaman 11 (sebelas) alinea 1 (pertama) adalah tidak berdasar yang pada pokoknya menyatakan pertimbangan hukum judex factie yang menerima eksepsi Terbanding/Terlawan Penyita dan menyatakan gugatan perlawanan tidak dapat diterima dan menyatakan

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 78 dari 155**



perlawanan Pelawan cacat formil, sehingga Pembanding beranggapan Majelis Hakim telah sewenang-wenang, serta Pembanding mengutip buku SETIAWAN SH., yang berjudul “ Aneka Masalah Hukum dan Hukum Acara Perdata” ,

Bahwa dalil Pembanding/Pelawan tersebut adalah dalil yang tidak berdasar dan terkesan menuduh secara membabi buta kepada judex factie telah berlaku sewenang-wenang karena tidak sependapat dengan Pembanding, Pembanding terlihat hanya ingin memaksakan kehendaknya dengan bersandarkan pendapat Setiawan SH dalam bukunya yang menyatakan ketentuan pasal 48 RV yang menyatakan : Hakim diwajibkan karena Jabatannya menambahkan serta mengisi kekurangan-kekurangan alasan serta dasar-dasar hukum yang tidak diajukan oleh para pihak yang berperkara. Bahwa apa yang dikutip Pembanding/Pelawan tersebut jelas sangat tidak relevan dan tidak “nyambung” dengan perkara aquo karena kutipan tersebut membahas tentang kekurangan alasan atau dasar hukum yang tidak diajukan para pihak yang berperkara, bukan terkait para pihak dalam gugatan Perlawanan pihak ketiga terhadap eksekusi (derden verzet).

Bahwa Pembanding/Pelawan juga mengutip kata-kata Prof. Sudikno Mertokusumo SH., yang mengatakan “kesederhanaan beracara dan kesederhanaan rumusan peraturan hukum acara perdata akan mempermudah dan dengan demikian akan mempercepat jalannya Pengadilan. Hal itu memang relevan untuk diterapkan dalam proses penegakan hukum di Indonesia akan tetapi dalam perkara aquo tidak boleh menegakkan hukum dengan cara melanggar hukum pula, bahwa untuk menegakkan hukum tidak boleh mengabaikan prinsip-prinsip hukum termasuk formalitas gugatan yang diatur dalam hukum acara Perlawanan (derden verzet) justru kalau judex factie mengabaikan hal tersebut maka telah terjadi pelanggaran hukum dan kesewenang-wenangan tanpa menerapkan aturan main (hukum) yang telah ada dan telah berjalan selama ini.

Bahwa penegakan hukum acara yang didalamnya diatur tentang formalitas gugatan mutlak diterapkan karena untuk menghindari

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 79 dari 155**



kesewenang-wenangan dan mewejudkan kepastian hukum, sehingga kesederhanaan proses peradilan bukan dimaksudkan menjadikan tidak ada aturan ataupun menjadi mengabaikan hukum acara yang berlaku, dengan demikian jelas dalil Pembanding tidak relevan serta tidak beralasan hukum. Hal mana terkait proses hukum gugatan perlawanan pihak ketiga selain aturan hukum yang telah diuraikan sebelumnya ditegaskan pula dalam **Putusan Mahkamah Agung (yurisprudensi) No. 67K/Sip/1975, tanggal 22 Oktober 1975, yang kaidah hukumnya : Pihak ketiga mengajukan “gugatan perlawanan” terhadap eksekusi putusan Pengadilan “yang berkekuatan hukum tetap” dengan alasan bahwa objek eksekusi putusan pengadilan berupa tanah tersebut adalah hak miliknya Pelawan.**

10. Bahwa dalil Pembanding/Pelawan pada angka II halaman 11 (sebelas s/d halaman 13 (tiga belas) alinea 1 (pertama) adalah dalil yang tidak berdasar, yang pada pokoknya menyatakan pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama yang menyatakan kedudukan hukum Pelawan Anita Wulandari tidak memiliki alasan untuk mengajukan gugatan perlawanan pihak ketiga hanya karena telah ada namanya sebagai Tergugat II dalam perkara awal adalah pendapat yang tidak cermat, tidak teliti/tidak hati-hati serta bertentangan dengan asas “penyelenggaraan Kekuasaan Kehakiman khususnya mengenai peradilan dilaksanakan secara sederhana, cepat dan biaya ringan.

Bahwa dalil Pembanding tersebut sebenarnya adalah pengulangan dari dalil sebelumnya akan tetapi Terbanding/Terlawan Penyita menegaskan kembali bahwa apa yang didalikan Pembanding tidaklah benar karena pertimbangan judex factie tidak ada hubungannya dengan peradilan sederhana, cepat dan biaya ringan. Apa yang menjadi dasar pertimbangan judex factie adalah mengacu kepada aturan hukum acara perdata yang berlaku dilingkungan Peradilan bukan atas kehendak atau kemauan pribadi judex factie dan semata-mata untuk kepentingan keadilan. Terbanding/Terlawan Penyita juga melihat pada proses persidangan tidak ada yang terburu-buru dan sewenang-wenang sebagaimana dituduhkan Pembanding. Justru Judex factie telah cermat dan teliti dengan jeli melihat status hukum atau kedudukan

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 80 dari 155**



hukum (legal standing) Pembanding Anita Wulandari, meskipun diduga dibuat seolah-olah ingin menghindari status pihak ketiga dengan menggabungkan nama Pelawan/Pembanding menjadi satu kesatuan ahli waris. Judex factie sudah tepat dengan tetap melihat keberadaan Anita Wulandari tersebut, padahal sangat jelas meskipun Anita wulandari disebut sebagai ahli waris akan tetapi status atau kedudukan hukum dalam perkara awal tidak boleh dihilangkan begitu saja karena sebagai pihak jadi bukan termasuk sebagai pihak ketiga.

11. Bahwa dalil Pembanding/Pelawan angka 5 (lima) halaman 13 (tiga belas) s/d angka 10 (sepuluh) halaman 18 (delapan belas) adalah dalil yang tidak tepat dan telah memasuki ranah pokok perkara karena dalilnya mengulang apa yang menjadi pokok gugatannya dalam Perlawanan dan mengenai hal itu sebenarnya hanya pengulangan saja dan telah pula dibantah dengan baik oleh Terbanding/Terlawan Penyita baik didalam Surat Jawaban maupun Duplik dalam persidangan, serta Terbanding/Terlawan Penyita pun telah mengajukan bukti-bukti surat untuk membantah dalil Pembanding/Pelawan tersebut.

Bahwa sebagaimana telah Terbanding uraikan sebelumnya Pembanding/Pelawan didalam proses persidangan sama sekali tidak dapat membuktikan dalilnya dalam pokok perkara, semua yang didalilkan hanya "omongan sepihak" tanpa bukti-bukti pendukung yang kuat. Seperti satu contoh misalnya : dalam gugatannya Pelawan mendalilkan bahwa Terbanding/Terlawan Penyita mendapatkan atau menguasai SHM No. 7778 (objek perkara) dari ENI KARTINI adalah sebagai jaminan utang kepada Terbanding/Terlawan Penyita, karena ENI KARTINI meminjam sejumlah uang kepada Terbanding/Terlawan Penyita, akan tetapi apabila diperhatikan atau diteliti satu persatu bukti-bukti yang diajukan Pembanding/Pelawan dalam daftar bukti yang diajukan dipersidangan (Bukti P- 1 s/d Bukti P – 26), maka tidak ada satu bukti surat pun yang mendukung dalil Pembanding/Pelawan tersebut termasuk saksi yang diajukan tidak ada yang mendukungnya.

Bahwa justru Terbanding/Terlawan Penyita telah mampu membuktikan dan membantah dalil Pembanding/Pelawan tersebut, bahwa

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 81 dari 155**



rumah/tanah (objek eksekusi) yang terletak di Jl. Kembang No. 31, RT.006/013, Kel. Beji, Kec. Beji, Kota Depok, SHM No. 7778 an. Djajudi adalah miliknya Terbanding/Terlawan Penyita berdasarkan alas hak Akta Pengikatan Jual Beli No. 012 tanggal 25 Februari 2013 yang dibuat dihadapan Notaris M. Sotarduga Tambunan, SH.,(Vide Bukti TP-6) dan Akta Jua Beli (AJB) No. 33/2013 tanggal 23 Oktober 2013 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT M. Sotarduga Tambunan, SH.,(vide Bukti TP- 15) disamping bukti-bukti pendukung lainnya seperti kwitansi-kwitansi pembayaran dan lainnya dapat dilihat dalam putusan No. 265/Pdt.Plw/2019/PN. Dpk, tanggal 27 April 2020.

Bahwa selain itu sebenarnya apa yang didalilkan Pembanding/Pelawan merupakan pengulangan-pengulangan dalil bukan hal atau dalil yang baru, apa yang diajukan Pembanding dalam memori banding hanya berupa pengulangan fakta sementara semuanya sudah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim dalam Putusan perkara awal yang telah berkekuatan hukum tetap, baik oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri, Majelis Hakim Banding pada Pengadilan Tinggi dan Majelis Hakim Kasasi pada Mahkamah Agung yaitu Putusan Pengadilan Negeri No. 136/Pdt.G/2015/PN. Dpk, tanggal 9 Agustus 2016 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No. 618/PDT/PT.Bdg tanggal 13 Pebruari 2013 jo. Putusan Mahkamah Agung No. 3151 K/Pdt/2017 tanggal 16 Januari 2018.

Bahwa dalam memori Banding dan memori Kasasi perkara awal pun Terbanding/Terlawan Tersita telah memasukkan atau mengajukan apa yang dipersoalkan oleh Pembanding/Pelawan aquo akan tetapi Majelis Kasasi pun dengan tegas melalui pertimbangan hukumnya (Vide Bukti TP – 3) pada halaman 9 (Sembilan) alinea 2 (dua) menyatakan :

*“ Menimbang, setelah meneliti secara seksama memori kasasi tanggal 22 Maret 2017 kontra memori kasasi tanggal 27 April 2017 dihubungkan dengan pertimbangan judex factie dalam hal ini Pengadilan Negeri/Pengadilan Tinggi Bandung tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut :*

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 82 dari 155**



*Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, menguasai objek sengketa secara tidak sah, karena Penggugat telah memberi objek sengketa secara sah dihadapan PPAT tahun 2013, dimana setelah melakukan pelunasan sertifikat asli atau objek sengketa dipegang oleh Penggugat sehingga penggugat adalah pembeli objek sengketa yang beritikad baik, sedangkan Tergugat I membeli objek sengketa tahun 2014 dari Tergugat III jelas ber itikad tidak baik, karena sertifikat asli ada pada Penggugat”*

Bahwa Pembanding/Pelawan terlihat ingin memaksakan kehendaknya dengan mengatakan rumah/tanah yang menjadi objek eksekusi tidak pernah diperjual belikan kepada Terbanding/Terlawan Penyita dan proses jual beli yang dilakukan tidak sah. Pembanding/Pelawan hendak mengabaikan begitu saja apa yang telah diputuskan oleh pengadilan, apa yang didalilkan oleh Pembanding tersebut telah diuji selama persidangan dalam perkara awal tersebut, jadi sungguh naïf jika Pembanding masih mempersoalkan hal atau dalil yang sama padahal hal tersebut telah diperiksa dan diputus oleh Pengadilan.

Bahwa perlu Terbanding/Terlawan Penyita sampaikan mengenai memori Banding Pembanding a quo sangat tidak jelas, dan penulisannya tidak “runut” ataupun tidak sistematis, banyak dalil yang diulang-ulang dan “mutar-mutar” sehingga membingungkan, termasuk dalil angka 5 (lima) halaman 13 s/d angka 10 (sepuluh) halaman 18 ini. Pembanding telah mencampur adukkan dalil pokok perkara dengan pada bagian dalil eksepsi, padahal bagian tersebut bila dicemati masih bagian dari eksepsi akan tetapi apa yang kita lihat yang dipersoalkan adalah telah masuk pokok perkara sehingga nanti akan muncul kembali dalam pokok perkara, dengan demikian akan menjadi pengulangan-pengulangan kembali yang akan dapat mengaburkan pokok persoalan.

12. Bahwa dalil Pembanding/Pelawan pada angka 11 (sebelas) butir b halaman 19 (Sembilan belas) adalah tidak benar dan mengada-ada, yang pada pokoknya menyatakan pada saat sidang ‘Pemeriksaan Setempat” pada tanggal 20 Maret 2020 menolak/merasa tidak perlu

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 83 dari 155**



memeriksa bagian ruang tengah rumah yang menjadi objek eksekusi yang ingin diperiksa langsung oleh salah satu principal dengan alasan musim corona jadi tidak bisa lama-lama.

Bahwa apa yang didalilkan Pembanding/Pelawan tersebut adalah dalil yang mengada-ada dan tidak benar sama sekali dan tidak jelas apa yang dimaksudkan dengan mengatakan “menolak/merasa tidak perlu”, dan menjadi pertanyaan adalah siapakah yang dimaksud Pembanding menolak dan ingin buru-buru karena musim korona ? Pembanding terlihat senang sekali menuduh tanpa bukti. Bahwa sepengetahuan Terbanding/Terlawan Penyita pada saat Pemeriksaan Setempat tidak ada sama sekali permintaan Pembanding/Pelawan kepada Majelis Hakim untuk memeriksa ruang tengah rumah, justru pada saat itu Hakim bertanya kepada semua Pihak setelah selesai memeriksa batas-batas dan arah posisi bangunan/tanah, apakah sudah cukup apa tidak, dan baik Pembanding dan Terbanding sama-sama menjawab cukup, jadi tidak ada seperti yang disebutkan oleh Pembanding tersebut. Lagipula menurut hemat Terbanding/Terlawan Penyita sebenarnya Pemeriksaan Setempat pada saat itu sudah tidak relevan atau diperlukan karena pada saat proses persidangan dalam perkara awal yaitu Perkara No. 136/Pdt.G/2015/PN.Dpk pemeriksaan setempat telah dilakukan dan hal itu telah tertuang didalam putusan perkara tersebut, dan Terbanding/Terlawan Penyita melihat cara yang dilakukan Pembanding/Pelawan adalah bagian dari propaganda untuk membenarkan dalilnya bukan ingin mengangkat atau menjunjung tinggi kebenaran dan keadilan. Terlebih permintaan untuk memeriksa bagian tengah ruangan rumah/tanah objek eksekusi lebih tidak relevan lagi karena tidak berkaitan sama sekali dengan apa yang menjadi materi **gugatan perlawanan aquo**.

Bahwa mengenai dalil Pembanding angka 11 (sebelas) butir a telah Terbanding/Terlawan Penyita uraikan secara panjang lebar diawal, mengenai Penerbitan Penetapan No. 19/Pen.Pdt/Sita.Eks.Peng/2019/PN.Dpk tanggal 17 Pebruari 2020, yang memang tidak ada yang salah atau tidak ada larangan dan tidak ada aturan yang melanggar tentang hal itu sehingga tidak relevan untuk

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 84 dari 155**



dipermasalahan lagi, justru jika Pengadilan tidak melanjutkan upaya eksekusi berupa pengosongan secara paksa maka hak-hak Terbanding/Terlawan Penyita menjadi “dikebiri” dan akan merugikan Terbanding sebagai pemilik yang sah terhadap objek eksekusi berdasarkan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut, dan apabila tidak dijalankan hukum di negeri ini menjadi tidak ada kepastian. Pihak yang kalah akan selalu bersembunyi dibalik upaya hukum perlawanan dengan mengatakan eksekusi harus ditunda karena gugatan perlawanan masih berproses, meskipun secara nyata dan terang benderang sebenarnya pihak Pembanding tidak dapat untuk membuktikan dalil-dalinya tersebut sebagaimana telah Terbanding/Terlawan Penyita uraikan sebelumnya.

13. Bahwa dalil Pembanding/Pelawan pada angka 12 (dua belas) halaman 19 (sembilan belas) dalil yang mengada-ada dan tidak etis untuk disampaikan dengan mengatakan Pembanding/Pelawan sangat khawatir jika ada sinyalemen pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama aquo adalah merupakan “wujud Kebingungan” (atau semacam ewuh pakewuh) semata ketimbang disebut sebagai penegakan hukum dan keadilan didalam asas asas umum peradilan yang baik.

Bahwa menurut hemat Terbanding/Terlawan Penyita apa yang didalilkan Pembanding/Pelawan adalah merupakan dalil yang sangat subjektif dan sangat tidak etis untuk disampaikan, karena kita tahu bahwa Hakim dalam memeriksa dan memutus suatu perkara adalah memiliki sifat yang independen (mandiri) yang tidak dapat di pengaruhi atau di intervensi oleh pihak manapun, sehingga apapun keputusan yang diberikan harus dihormati oleh semua pihak. Bahwa pertimbangan Hakim yang menyatakan tidak akan mempertimbangkan lebih lanjut apa yang menjadi pokok perkara dalam gugatan ini memang secara logika hukum harus dilakukan karena gugatan dianggap cacat formil jadi tidak mungkin untuk diperiksa pokok perkara sebagaimana keinginan Pembanding, dan hal itu memang merupakan praktek hukum yang berlaku dalam pemeriksaan perkara di Pengadilan oleh Hakim, apabila gugatan dinyatakan tidak diterima maka pokok perkara tidak akan dipertimbangkan

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 85 dari 155**



14. Bahwa Terbanding/Terlawan Penyita tidak perlu menanggapi “curhatan” Pemanding secara panjang lebar pada angka 13 (tiga belas) halaman 19 (sembilan belas) s/d alinea 6 (enam) halaman 20 (dua puluh) yang pada pokoknya mengajukan pertanyaan siapakah yang berhak mengajukan tuntutan perlawanan atas tanah berikut rumah milik Djajudi padahal orang tua Pelawan tidak pernah menjual rumah tersebut kepada Terbanding/Terlawan Penyita ? bagaimana cara hukum melindungi hak-hak seluruh bagian warisan dari para ahli waris ? apakah Anita Wulandari hak bagian kepemilikan warisnya tidak dilindungi ? dan apakah gugatan Perlawanan terhadap eksekusi hanya diajukan oleh 3 saudaranya ? dan apakah tidak lagi-lagi putusan dinyatakan No ?

Bahwa dalil Pemanding/Pelawan tersebut terlihat “lucu” dan aneh, karena sebagaimana diketahui bahwa Anita Wulandari tidak pernah dilarang untuk menuntut haknya jika memang secara hukum berhak atau berdasar sehingga pertanyaan tersebut rasanya tidak perlu muncul atau disampaikan, karena sebagai yang menjunjung tinggi Hukum di Negara Indonesia semua warga negara punya hak untuk menuntut ataupun mengajukan gugatan dengan syarat menjalankan dan menggunakan instrument hukum yang telah ditetapkan berlaku. Bahwa jika melihat dalam perkara aquo jelas Anita Wulandari adalah pihak Tergugat II dalam perkara awal karena Anita Wulandari, bersama ibunya Eni Kartini serta ayahnya Djajudi semasa masih hidup telah bersama-sama menjual rumah/tanah objek eksekusi kepada Terbanding/Terlawan Penyita hal itu telah secara terang benderang diuraikan dalam perkara awal perkara No. 136/Pdt.G/2015/PN.Dpk tanggal 9 Agustus 2016 dan juga telah dan bukti-buktinya telah pula disampaikan oleh Terbanding/Terlawan Penyita dalam perkara aquo (Vide Bukti TP – 1 s/d Bukti TP – 23 ), jadi sangat jelas tanah/rumah yang menjadi objek sengketa bukan bagian budel waris dari ENI KARTINI dan DJAJUDI karena rumah tersebut telah dijual semasa hidup kedua orang tuanya kepada Terbanding/Terlawan Penyita, sehingga Anita Wulandari dan Pelawan lainnya yang mengaku sebagai ahli waris secara hukum tidak berhak lagi atas rumah tersebut.

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 86 dari 155**



15. Bahwa Terbanding/Terlawan Penyita menolak dalil Pemanding/Pelawan pada halaman 20 (dua puluh) yang pada pokoknya menyatakan *judex factie* seharusnya tunduk pada pasal 48 RV bukan pasal 378 RV sebagaimana pertimbangan Hakim dalam putusan, dengan alasan agar tidak berbelit-belit agar terhindar dari berbelit-belitnya syarat formal.

Bahwa menurut hemat Terbanding/Terlawan Penyita penerapan acuan pasal 378 RV oleh *judex factie* dalam putusnya tidak menjadikan perkara menjadi berbelit-belit, justru *judex factie* ingin menegakkan aturan yang benar agar tercapai kepastian hukum bagi pencari keadilan, Pemanding/Pelawan terlihat hanya mengakui keadilan bagi dirinya sendiri, tanpa perlu menjalankan sesuai aturan yang berlaku. Pemanding/Pelawan dengan "sombongnya" mengatakan seolah-olah kalau gugatannya tidak di putus dengan cara gugatan tidak dapat diterima maka perkara pokoknya akan diterima pula, dan mengatakan *dan tampaknya seperti berupaya menunda-nunda memutus pokok perkara yang sesungguhnya sudah diperiksa panjang lebar bahkan selubung misteri perkara awal yang berkelok-kelok sudah menjadi terang benderang*. Pemanding/Pelawan nampaknya sangat senang "mendramatisasi" keadaan padahal sebagaimana telah diuraikan sebelumnya oleh Pemanding dalam pokok perkara pun Pemanding/Pelawan TIDAK DAPAT sama sekali membuktikan dalil untuk membantah bukti-bukti otentik yang diajukan oleh Terbanding/Terlawan Penyita, sedangkan akta otentik yang diajukan Terbanding/Terlawan Penyita adalah memiliki nilai pembuktian yang SEMPURNA.

**DALAM POKOK PERKARA**

16. Bahwa sebagaimana telah Terbanding/Terlawan Penyita sampaikan sebelumnya diatas Pemanding/Pelawan sama sekali tidak dapat membuktikan alas hak kepemilikannya terhadap objek perkara (eksekusi) berdasarkan hak mewaris dari Almarhum Djajudi dan Eni Kartini sebagaimana yang didalilkan dalam surat gugatannya. Pemanding/Pelawan lebih banyak mendalilkan hal-hal yang tidak berdasar hukum dan sifatnya hanya dalil atau retorika semata tanpa

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 87 dari 155**



disertai bukti-bukti maupun dasar hukum yang kuat, dan memori yang diajukan Pembanding/Pelawan aquo sifatnya hanya pengulangan semata tidak ada hal-hal yang baru dan semuanya telah diuji dalam proses perkara awal. Karena sebagaimana dalam putusan No. 136/Pdt.G/ 2015/PN.Dpk tertanggal 9 Agustus 2016 (Vide Bukti TP- 1) Jo.Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No.618/Pdt/2016/PT.Bdg tanggal 13 Februari 2017 (Vide Bukti TP-2) Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No.3151K/Pdt/2017 tanggal 16 Januari 2018 (Vide Bukti TP-3), telah dengan jelas dan tegas dalam pertimbangan hukumnya menyatakan bahwa transaksi jual beli antara Terlawan Penyita dengan Pelawan (ANITA WULANDARI) bersama dengan Djajudi dan Eni Kartini **adalah sah dan berharga secara hukum**. Bahwa apa yang dibahas dan didalilkan Pembanding/Pelawan dalam gugatannya sebenarnya telah diuji dan diperiksa secara tepat dan benar sesuai hukum oleh Majelis Hakim yang memeriksa putusan yang telah berkekuatan hukum tersebut diatas, jadi gugatan Pembanding/Pelawan aquo sebenarnya sudah tidak relevan untuk dipersoalkan karena apa yang dipermasalahkan telah diputus oleh Majelis Hakim dalam perkara sebelumnya tersebut.

17. Bahwa Pembanding/Pelawan sama sekali tidak dapat membuktikan kebenaran dalil gugatannya karena dari bukti-bukti surat yang diajukan Pembanding tidak ada satu bukti pun yang mendukung dalilnya, terutama dalil yang menyatakan Pelawan Anita Wulandari, Eni Kartini maupun Djajudi tidak pernah menandatangani Akta-akta terkait proses jual beli dengan Terbanding/Terlawan Penyita akan tetapi justru Terbanding/Terlawan Penyita dapat menunjukkan bukti berupa akta otentik mengenai proses jual beli atau peralihan rumah/tanah objek sengketa kepada Tebanding/Terlawan Penyita (Vide TP- 5 s/d Bukti TP – 16 ) semuanya lengkap sedangkan Pembanding/Pelawan tidak dapat membuktikan hanya dalil yang tidak bisa dibuktikan, dan terlihat Pembanding/Pelawan ANITA WULANDARI ingin mengingkari perbuatan hukum yang telah dilakukannya bersama-sama dengan ibunya ENI KARTINI dan ayahnya DJAJUDI semasa hidupnya.

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 88 dari 155**



18. Bahwa dalil Pembanding/Pelawan pada huruf a halaman 23 (dua puluh tiga) merupakan dalil yang tidak konsisten dan kontradiktif dengan dalil sebelumnya yang menyatakan rumah/tanah objek eksekusi merupakan budel waris yang belum pernah dibagikan kepada para ahli warisnya, akan tetapi pada poin ini justru Pembanding/Pelawan dengan tegas mengatakan bahwa MEMANG PERNAH rumah/tanah tersebut dijual belikan oleh ENI KARTINI dan DJAJUDI semasa masih hidupnya kepada Terbanding Tersita/Terlawan Tersita in casu WALUYO (yang menguasai/menempati objek sengketa sampai sekarang). Berangkat dari dalil yang kontradiktif tersebut sebenarnya gugatan Perlawanan Pembanding/Pelawan telah dapat dikategorikan sebagai gugatan yang kabur dan tidak jelas dan telah membantah dan menggugurkan dalil-dalilnya sendiri. Pembanding/Pelawan secara tegas telah mengakui bahwa rumah/tanah objek sengketa telah dijual kepada Terbanding Tersita/Terlawan Tersita. Bahwa memang itulah fakta hukum yang sebenarnya sebagaimana fakta-fakta hukum yang telah terungkap dipersidangan sebelumnya baik dalam perkara awal yaitu perkara No. 136/Pdt.G/2015/PN. Dpk maupun perkara Perlawanan aquo.

Bahwa fakta-fakta hukum tersebut adalah :

- Bahwa Pembanding/Pelawan ANITA WULANDARI bersama dengan ibunya ENI KARTINI dan juga ayahnya DJAJUDI semasa hidupnya telah menjual rumah/tanah objek eksekusi kepada Terbanding/Terlawan Penyita In casu Nurmala Onike Napitupulu pada tanggal 25 Pebruari 2013 yang dibuktikan adanya Akta Pengikatan Jual Beli No. 012 yang dibuat dihadapan Notaris M. Sotarduga Tambunan SH., (vide Bukti TP – 6)
- Bahwa yang melakukan penandatanganan dalam Akta Pengikatan Jual Beli tersebut adalah Pembanding/Pelawan Anita Wulandari dengan dasar adanya Persetujuan dan Kuasa yang diberikan oleh ayahnya DJAJUDI bersama ibunya ENI KARTINI, dibuktikan dengan Surat Persetujuan dan Kuasa tertanggal 25 Pebruari 2013, yang telah dilegalisasi oleh Notaris M. Sotarduga Tambunan, SH., dengan legalisasi No. 010/MST-NOT/25-II/13 tanggal 25 Pebruari 2013 (Vide Bukti TP – 7), dan kedua orang tuanya juga hadir dihadapan Notaris bersama dengan Anita Wulandari.

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 89 dari 155**



- Bahwa setelah menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli tersebut diikuti pula dengan penandatanganan Akta Perjanjian Pengosongan rumah No. 013 tanggal 25 Pebruari 2013 (Vide Bukti TP- 8), dan selanjutnya menandatangani Akta Surat Kuasa Menjual No. 014 tanggal 25 Pebruari 2013 (Vide Bukti TP – 9).
  - Bahwa setelah Terbanding/Terlawan Penyita menyelesaikan seluruh pembayaran atas rumah/tanah tersebut (Vide Bukti TP-10 s/d Bukti TP- 14) maka pada tanggal 23 Oktober 2013 Terbanding/Terlawan Penyita membuat Akta Jual Beli dihadapan Notaris/PPAT M. Sotarduga Tambunan SH., dengan AJB No. 33/2013.
  - Bahwa ternyata beberapa bulan kemudian Pembanding/Terlawan bersama dengan orang tuanya telah menjual kembali rumah yang telah dibeli oleh Terbanding/Terlawan Penyita kepada Terbanding Tersita/Terlawan Tersita sekitar tanggal 10 November 2013, hal itu diketahui setelah Terbanding/Terlawan Tersita mendatangi rumah/tanah objek eksekusi yang ternyata telah ditempati oleh Terbanding Tersita/Terlawan Tersita in casu Waluyo.
  - Bahwa kemudian Terbanding Tersita/Terlawan Tersita karena merasa telah tertipu lalu membuat pengaduan/laporan Polisi atas diri ENI KARTINI dan Pembanding/Pelawan Anita Wulandari, dan ENI KARTINI telah diproses sampai ke Pengadilan dengan vonis 1 tahun 10 bulan, sedangkan Anita Wulandari tidak diproses karena tidak diketahui keberadaannya saat itu sehingga masuk menjadi DPO oleh pihak yang berwajib, sebagaimana jelas diuraikan dalam Putusan Pidana No. 576/Pid.B/2014/PN.Dpk, tertanggal 13 Januari 2015 (Vide bukti TP – 18)
19. Bahwa dalil Pembanding yang menyatakan hingga saat ini Asli SHM No. 7778/beji An. DJAJUDI masih dikuasai/dijadikan jaminan hutang piutang kepada Nurmala Onike Hotnida Napitupulu Penggugat yang dimenangkan oleh Majelis Hakim Perkara awal perkara No. 136.

Bahwa dalil Pembanding sungguh tidak berdasar dan mengada-ada karena sebagaimana bukti yang telah kami uraikan diatas objek eksekusi adalah hak penuh dari Terbanding/Terlawan Penyita berdasarkan proses jual beli dari Pembanding bersama Eni Kartini dan

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 90 dari 155**



Djajudi semasa masih hidup. Sedangkan terkait dalil yang menyatakan sertifikat asli yang dikuasai Terbanding/Terlawan Penyita sebagai jaminan hutang piutang adalah sangat tidak benar dan telah pula dibantah dan dibuktikan Terbanding/Terlawan Penyita dalam perkara aquo dan merupakan pengulangan-pengulangan dalil oleh Pemanding/Pelawan.

Bahwa Pemanding/Pelawan tidak dapat menunjukkan bukti satu pun mengenai perjanjian utang piutang antara Terbanding/Terlawan Penyita dengan ibu Pemanding Pelawan maupun Pelawan, yang ada hanya tuduhan kosong tanpa bukti, justru dalil Pemanding/Pelawan tersebut semakin membuktikan dan menguatkan bahwa alasan (modus) itulah yang dipakai atau dipergunakan oleh Ibu Pemanding/Pelawan bersama dengan Pemanding/Pelawan melakukan tindak pidana Penipuan kepada Terbanding Terlawan/Terlawan Tersita (Waluyo), yang mana Pemanding/Pelawan bersama ibunya Eni Kartini mengaku-ngaku kepada Terbanding Tersita/Terlawan Tersita bahwa rumah dan tanah sertifikat Hak Milik No. 7778 tersebut diberikan sebagai jaminan utang kepada Terbanding/Terlawan Penyita, sebagaimana telah secara tegas diuraikan dalam Dakwaan Jaksa Penuntut Umum pada paragraph 2 (dua) halaman 3 (tiga) dalam Putusan perkara Pidana atas nama Tersangka ENI KARTINI No. 576/Pid.B/2014/PN.Dpk, tanggal 13 Januari 2015 (Vide Bukti TP – 18), yang diuraikan sebagai berikut :

***“...pada hari kami tanggal 07 Nopember 2013 sekira pukul 10.00 wib Terdakwa (ENI KARTINI-In Casu) bersama dengan anaknya yaitu Sdri. ANITA WULANDARI (DPO/Daftar Pencarian Orang No. 131/X/2014) mendatangi rumah saksi WALUYO (Terlawan Tersita) didaerah Beji RT.003 RW. 013 Kelurahan Beji Kecamatan Beji Kota Depok sambil membawa satu buku fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor : 7778/Beji atas nama DJAJUDI yang merupakan suami dari Terdakwa dan kemudian Terdakwa menjelaskan kepada saksi WALUYO bahwa seolah-olah sertifikat aslinya sedang digadaikan kepada orang lain yaitu sebesar Rp. 350.000.000,-(Tiga ratus lima puluh juta rupiah) namun sebenarnya rumah milik Terdakwa tersebut telah dijual kepada saksi NURMALA ONIKE HN dan telah dibuatkan AJB nya...***

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 91 dari 155**



Bahwa sebagaimana bukti yang diajukan Pembanding/Pelawan berupa Surat Pernyataan (Bukti P – 13) jelas Eni Kartini (orang tua Pelawan) telah menjual lagi rumah dan tanah tersebut kepada Terbanding/Terlawan Tersita sehingga terbukti akan tindak pidana penipuan yang dilakukan, dan jika melihat fakta tersebut diatas Terbanding Tersita/Terlawan Tersita juga telah berlaku tidak teliti dan cermat serta tidak menerapkan asas kehati-hatian ketika ingin bertransaksi (jual beli) atas rumah dan tanah tersebut, karena hanya dengan berdasarkan foto copy sertifikat yang ditunjukkan oleh Pembanding/Pelawan bersama ibunya lalu percaya begitu saja dan menyerahkan sejumlah uang sesuai dengan yang didalilkan, jelas dalam hal ini Terbanding Tersita/Terlawan Tersita bukanlah Pembeli yang beritikad baik, sebab bagaimana mungkin setelah mengetahui sertifikat asli tidak diberikan oleh Pembanding/Pelawan dan ibunya kepada Terbanding/Terlawan Tersita akan tetapi Terlawan Tersita masih melakukan pembayaran secara bertahap harga rumah tersebut, hal ini membuktikan bahwa Terbanding Tersita/ Terlawan Tersita bukanlah Pembeli yang beritikad baik sehingga tidak perlu dilindungi oleh Undang-undang, sedangkan bagi Terbanding/Terlawan Penyita jelas dari awal ketika ingin membeli rumah tersebut masih dikuasai oleh Pembanding/Pelawan bersama dengan orang tuanya, dan Sertifikat asli rumah tersebut ada pada mereka sehingga bersedia untuk melakukan pembelian karena setelah di cek ke kantor BPN pun tidak ada masalah atas status rumah tersebut, sehingga pada saat transaksi Sertifikat dapat langsung diserahkan kepada Terbanding/Terlawan Penyita.

Bahwa lagi pula jika seandainya betul quod non Terbanding/Terlawan Penyita mencoba mengikuti alur cerita atau dalil Pembanding/Pelawan tersebut yang mengatakan sertifikat rumah sebagai jaminan utang ibu Pembanding/Pelawan kepada Terbanding/Terlawan Penyita, maka secara hukum Terbanding/Terlawan Penyita pun sangat berhak menjadi pemilik atas rumah tersebut karena telah dijadikan sebagai jaminan utang untuk melunasi utang-utang Pembanding/Pelawan dan ibunya Eni Kartini, karena hingga hari kontra memori Banding ini diajukan Pembanding/Pelawan tidak dapat membuktikan telah “melunasi

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 92 dari 155**



utangnya” (pengakuan sepihak) kepada Terbanding/Terlawan Penyita kalau memang ada, jadi tetap saja yang berhak atas rumah tersebut adalah Terbanding/Terlawan Penyita sebagai pelunasan utang dari Orang Tua pelawan karena telah diakui sebagai jaminan utang, jadi tidak ada yang salah meskipun faktanya memang bukan sebagai jaminan utang akan tetapi didapatkan atas dasar jual beli. Sehingga terlihat sekali dalil Pemanding/Pelawan adalah dalil yang mengada-ada dan berusaha mengingkari perbuatan hukum yang telah dilakukannya.

20. Bahwa Terbanding/Terlawan Penyita tidak perlu lagi untuk menjawab atau membantah dalil Pemanding/Pelawan pada halaman 24 (dua puluh empat s/d halaman 26 (dua puluh enam) alinea pertama yang pada pokoknya Pemanding/Pelawan membantah atau tidak mengakui pernah memberikan kuasa dan atau menjual rumah/tanah objek eksekusi kepada Terbanding/Terlawan Penyita, karena Terbanding/Terlawan Penyita sebelumnya telah panjang lebar dan lengkap menguraikan terkait alas hak kepemilikan Terbanding/Terlawan Penyita terhadap rumah/tanah yang menjadi objek eksekusi.

21. Bahwa dalil Pemanding pada alinea ke-3 (tiga) halaman 26 (dua puluh enam) adalah dalil yang sangat mengada-ada dan tidak benar yang mengatakan mengenai Akta-akta Notaris terkait proses jual beli Objek eksekusi kepada Terbanding/Terlawan Penyita. Apa yang didalilkan Pemanding/Pelawan sebagai bagian dari “dramatisasi” yang seringkali ditunjukkan oleh Pemanding/Pelawan untuk berupaya menyangkal perbuatan hukum yang pernah dibuatnya. Bahwa ketika ibunya yang bernama ENI KARTINI semasa hidup seluruh akta yang disebutkan telah diserahkan, bahkan pada saat sidang perkara pidana sebagai Terdakwa ENI KARTINI telah dengan jelas ditunjukkan mengenai akta-akta tersebut, sementara untuk Pemanding/Pelawan ANITA WULANDARI, Terbanding/Terlawan Penyita tidak mengetahui karena tidak diketahui keberadaannya sehingga ditetapkan sebagai Daftar Pencarian Orang (DPO). Bahwa oleh karena itu tidak salah jika Terbanding/Terlawan Penyita merasa patut diduga antara Pemanding/Pelawan dengan Terbanding/Terlawan Tersita telah

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 93 dari 155**



menjalin kerjasama “persekongkolan” sebagai upaya Terbanding/Terlawan Penyita untuk dapat menguasai rumah/tanah objek eksekusi. Dugaan tersebut sangat nyata dapat dilihat dari materi Jawaban dan Duplik serta bukti-bukti yang diajukan Terbanding/Terlawan Tersita sangat mendukung materi gugatan Pemanding/Pelawan, padahal seharusnya Terbanding/Telawan Tersita harus menuntut pengembalian uang yang telah diserahkan kepada Pemanding/Pelawan dan Ibunya untuk membayar rumah/tanah yang dijual tapi hal itu tidak dilakukan, dan berupaya mengambil alih rumah/tanah yang bukan haknya.

Bahwa sebagai upaya untuk memperlambat pelaksanaan eksekusi Terbanding/Terlawan Tersita patut diduga mencoba bekerjasama dengan Pemanding/Pelawan, dengan mengajukan gugatan seolah-olah menjadi pihak ketiga dan berusaha menyangkal perbuatan hukum yang telah dilakukannya dahulu secara membabi buta. Terbanding Tersita/Telawan Tersita dalam hal ini terlihat tidak “fair” akibat kecerobohnya membeli rumah/tanah tanpa menerapkan prinsip kehati-hatian dengan terlebih dahulu mengecek sertifikat aslinya, lalu ingin berupaya menguasai rumah/objek yang bukan haknya, karena rumah tersebut sebelumnya telah dibeli oleh Terbanding sebagaimana telah diuraikan diatas, dan telah menjadi fakta hukum bahkan akibat perbuatan Pemanding/Pelawan bersama ibunya menjual objek tersebut kepada Terbanding Tersita Terlawan Tersita maka Pengadilan telah menjatuhkan vonis 1 tahun 10 bulan kepada ibunya Eni Kartini. Sehingga untuk upaya tersebut tindakan apapun dilakukan termasuk menuduh sertifikat yang dikuasai Terbanding/Terlawan Penyita adalah sebagai jaminan hutang padahal bukti atau perjanjian hutang piutang tidak ada sama sekali, **untuk itu Terbanding/Terlawan Penyita Mohon Majelis Hakim Tinggi yang memeriksa perkara aquo berkenan melindungi kepentingan hukum Terbanding/Telawan Penyita sebagai Pembeli yang beritikad baik.** Bahwa Pemanding/Pelawan begitu “nekat” nya ingin bekerjasama dengan Terbanding Tersita/Telawan Tersita padahal telah sangat jelas Pemanding/Pelawan bersama dengan ibunya yang menerima pembayaran-pembayaran uang dari Terbanding/Terlawan Penyita dan

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 94 dari 155**



ikut menandatangani kwitansi pembayaran (Vide Bukti TP- 10 s/d Bukti TP- 14)

22. Bahwa dalil Pembanding/Pelawan pada huruf f halaman 27 (dua puluh tujuh) s/d halaman 27 alinea 1 (pertama) adalah dalil yang tidak jelas dan tidak benar serta kontradiktif satu dengan lainnya, dimana disatu sisi mengatakan Pembanding/Pelawan beserta ibunya ENI KARTINI dan juga cucu serta ayahnya DJAJUDI keluar dari rumah objek eksekusi dikarenakan atau atas dasar permintaan dari Terbanding/Terlawan Penyita, lalu disisi lain Pembanding/Pelawan mengatakan pada bulan Maret 2014 ENI KARTINI harus rela keluar dari rumah miliknya di jalan kembang beji No. 31 untuk ditempati sementara oleh Terbanding Tersita/Terlawan Tersita hingga asli SHM dapat ditebus dari Terlawan.

Bahwa dari dalil Pembanding/Pelawan tersebut terlihat banyak ketidakbenaran dan tanpa bukti, bahwa keluarga Pembanding/Pelawan termasuk ibu dan ayahnya pada saat keluar dari rumah objek eksekusi sama sekali tidak diketahui oleh Terbanding/Terlawan Penyita, justru Terbanding/Terlawan Penyita mengetahui keluarga Pembanding/Pelawan tidak ada lagi dirumah tersebut ketika berkunjung kerumah dan melihat yang tinggal dirumah tersebut ternyata orang lain yaitu Terbanding Tersita/Terlawan Tersita, dan ketika ditanya Terbanding Tersita mengakui dan mengatakan bahwa mereka menempati rumah tersebut karena telah dibeli dari ibunya Pembanding/Pelawan ENI KARTINI bersama dengan Pembanding/Pelawan. Lalu Terbanding Tersita/Terlawan Tersita karena merasa telah dirugikan kemudian membuat laporan kepolisian dengan laporan dugaan tindak pidana penipuan, yang mana sebagaimana telah Terbanding/Terlawan Penyita uraikan sebelumnya akhirnya Pengadilan menjatuhkan hukuman (vonis) kepada Eni Kartini, sedangkan Pembanding Anita Wulandari tidak dapat diproses karena tidak diketahui keberadaannya sehingga ditetapkan sebagai Daftar Pencarian Orang (DPO) sebagaimana Putusan Pidana No. 576/Pid.B/2014/PN. Dpk tanggal 13 Januari 2014 (vide Bukti TP – 18)

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 95 dari 155**



Bahwa sebagaimana pertimbangan Majelis Hakim yang memeriksa perkara pidana tersebut, dalam pertimbangannya pada halaman 11 (sebelas) alinea ke-2 (dua) telah sangat jelas dikatakan, **Menimbang, bahwa berdasarkan pengakuan Terdakwa dalam persidangan yang mengaku setelah Terdakwa menerima uang sejumlah Rp. 795.500.000,- (Tujuh ratus Sembilan puluh lima juta lima ratus ribu rupiah) dari saksi korban Waluyo dan saksi korban Kartika atas pembelian tanah dan rumah tersebut, Terdakwa tidak pernah memberikan tanah dan rumah tersebut kepada saksi korban Waluyo dan saksi korban Kartika karena memang tanah dan rumah tersebut sebelumnya telah Terdakwa jual kepada saksi Nurmala dan uang yang telah Terdakwa terima tersebut tidak pernah Terdakwa kembalikan kepada saksi korban Waluyo dan saksi korban Kartika melainkan Terdakwa penggunaan untuk memenuhi kebutuhan terdakwa sehari-hari.**

Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut telah membantah dalil Pemanding/Pelawan tersebut, bahwa memang rumah/tanah yang menjadi objek eksekusi telah dibeli oleh Terbanding/Terlawan Penyita dari Pemanding/Pelawan Anita Wulandari bersama dengan ibunya ENI KARTINI serta ayahnya DJAJUDI semasa masih hidup, sebelum dijual kembali kepada Terbanding Tersita/Terlawan Tersita in casu Waluyo tanpa sepengetahuan Terbanding/Terlawan Penyita.

23. Bahwa dalil Pemanding/Pelawan pada alinea 2 (dua) halaman 28 (dua puluh delapan) s/d halaman 29 (dua puluh sembilan) alinea 2 (dua) adalah tidak benar dan tidak berdasar, yang pada pokoknya menyatakan pada saat ENI KARTINI di penjara ANITA WULANDARI tidak mempunyai tempat tinggal tetap inilah Nurmala mengajukan gugatan dalam perkara No. 136/Perkara awal tanpa lawan yang dapat menanggapi rangkain proses jual beli dst...

Bahwa dalil Pemanding/Pelawan tersebut adalah tidak benar karena pengajuan gugatan Terbanding/Terlawan Penyita dalam perkara awal, merupakan hak hukum dari Terbanding/Terlawan Penyita yang dilindungi oleh Undang-undang jadi bukan merupakan perbuatan

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 96 dari 155**



tercela. Terkait keberadaan Eni Kartini didalam penjara itu bukan kesalahan dari Terbanding/Terlawan Penyita tetapi akibat dari tindakan dan kelakuan ENI KARTINI dan Pembanding ANITA WULANDARI yang tidak dapat dibenarkan. Tetapi yang jelas didalam perkara awal Terbanding/Terlawan Penyita Pembanding/Pelawan in casu ANITA WULANDARI dan ENI KARTINI jelas ditarik sebagai Tergugat sedangkan DJAJUDI tidak ikut karena telah meninggal dunia. Bahwa berdasarkan hukum acara perdata penempatan alamat Tergugat ANITA WULANDARI dan ENI KARTINI dalam gugatan telah tepat yaitu dialamat terakhir yang diketahui, dimana alamat ANITA WULANDARI disebutkan didalam gugatan : "terakhir beralamat di jalan kembang No. 31, RT.006/RW.013, kelurahan Beji, kecamatan Beji, Depok Jawa Barat, sekarang tidak diketahui keberadaanya baik didalam maupun diluar wilayah RI. Sedangkan untuk Tergugat III ENI KARTINI disebutkan : "terakhir beralamat di jalan Kembang No. 31, RT.006/RW.013, kel. Beji, Kec. Beji, Depok Jawa Barat, terakhir diketahui menjadi warga binaan di lembaga Pemasarakatan Depok Jawa Barat, dan dalam Putusan No. 136/Pdt.G/2015/PN.Dpk, tanggal 9 Agustus 2016, pada halaman 11 alinea 6 menyatakan : *sedangkan untuk Tergugat II dan Tergugat III tidak hadir dipersidangan dan tidak menyuruh orang lain sebagai wakilnya yang sah untuk menggantikan dirinya menghadap dipersidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut* (Vide Bukti TP- 1).

Jadi dalil Pembanding/Pelawan tersebut adalah dalil yang mengada-ada dan menuduh tanpa bukti, sebab tidak ada niat dari Terbanding/Terlawan Penyita agar Pembanding maupun Eni Kartini tidak hadir dalam persidangan, sebab memang saat itu ANITA WULANDARI tidak diketahui keberadaanya karena masuk dalam Daftar Pencarian Orang (DPO) Polres Depok, sedangkan ENI KARTINI keberadaanya di Lembaga Pemasarakatan menjalani hukuman. Jadi sangat jelas tuduhan Pembanding/Pelawan adalah tuduhan yang tidak berdasar serta mengada-ada.

24. Bahwa dalil Pembanding/Pelawan pada halaman 29 (dua puluh Sembilan) alinea 1 (satu) s/d halaman 30 (tiga puluh) alinea 2 (dua)

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 97 dari 155**



adalah tidak benar, yang pada pokoknya mempersoalkan surat Terbanding/Terlawan Penyita kepada POLRES DEPOK yaitu surat No. 27/SPP/NS/XI/2019, tanggal 15 Nopember 2019 (Vide Bukti TP – 19) dan menyatakan pengiriman surat tersebut sebagai tindakan kesewenang-wenangan yang beraroma terror, terlalu araogan dan sombong.

Bahwa dalil Pembanding/Pelawan tersebut adalah dalil yang mengada-ada dan terlihat ingin membenarkan dirinya sendiri, tanpa menyadari tindakan atau perbuatan yang dilakukan selama ini telah banyak merugikan orang, termasuk Terbanding Tersita/Terlawan Tersita dan Terbanding/Terlawan Penyita secara bersama-sama telah dirugikan. Akibat perbuatannya Terbanding Penyita/Terlawan Penyita dengan Terbanding Tersita/Terlawan Tersita hingga kontra memori ini diajukan masih terus “bertarung” mencari keadilan, sehingga telah banyak mengalami kerugian baik materi, waktu dan pikiran tersita untuk perkara ini, akan tetapi Pembanding/Pelawan dengan sombongnya menuduh Terbanding/Terlawan Penyita yang bukan-bukan dan mengaggap dirinya paling benar. Padahal telah sangat jelas bahwa apa yang terjadi saat ini hingga adanya gugatan perlawanan adalah sebagai akibat perbuatan Pembanding/Pelawan ANITA WULANDARI bersama ibunya ENI KARTINI yang menjual rumah/tanah objek eksekusi sebanyak dua kali, yaitu terlebih dahulu kepada Terbanding/Terlawan Penyita lalu kemudian menjual kepada Terbanding Tersita/Terlawan Tersita.

Bahwa adapun dasar pengajuan surat Terbanding/Terlawan Penyita kepada POLRES DEPOK jelas karena diketahui Pembanding/Pelawan saat itu masih sebagai DPO dan sepengetahuan Terbanding/Terlawan Penyita belum ada surat yang membatalkannya. Sebagaimana telah diuraikan sebelumnya status DPO Pembanding/Pelawan jelas tercatat pada surat Dakwaan atas nama Terdakwa ibunya ENI KARTINI yaitu dalam Putusan Perkara pidana No. 567/Pid.B/2014/PN.Dpk tanggal 13 Januari 2015 (Vide Bukti TP – 18), pada halaman 3 (tiga) menyatakan : perbuatan Terdakwa dilakukan dengan cara berikut :

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 98 dari 155**



*“...pada hari kami tanggal 07 Nopember 2013 sekira pukul 10.00 wib Terdakwa (ENI KARTINI-In Casu) bersama dengan anaknya yaitu Sdri. ANITA WULANDARI (DPO/Daftar Pencarian Orang No. 131/X/2014) mendatangi rumah saksi WALUYO (Terlawan Tersita) didaerah Beji RT.003 RW. 013 Kelurahan Beji Kecamatan Beji Kota Depok sambil membawa satu buku fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor : 7778/Beji atas nama DJAJUDI yang merupakan suami dari Terdakwa dan kemudian Terdakwa menjelaskan kepada saksi WALUYO bahwa seolah-olah sertifikat aslinya sedang digadaikan kepada orang lain yaitu sebesar Rp. 350.000.000,-(Tiga ratus lima puluh juta rupiah) namun sebenarnya rumah milik Terdakwa tersebut telah dijual kepada saksi NURMALA ONIKE HN dan telah dibuatkan AJB nya...*

Bahwa jelas berdasarkan bukti tersebut status DPO yang disebutkan Terbanding/Terlawan Penyita bukan mengada-ada tetapi mempunyai dasar yang kuat, sebab Jaksa Penuntut Umum tentunya didalam membuat suatu dakwaan tidak berdasarkan asumsi semata tetapi berdasarkan fakta hukum yang ada. Oleh karena itu sebagai warga negara yang baik, karena melihat ANITA WULANDARI mengajukan gugatan Perlawanan Aquo dan hadir dalam persidangan, hal yang wajar kalau membuat laporan atau pemberitahuan, justru sebaliknya kalau Terbanding/Terlawan Penyita tidak membuat pengaduan kepada aparat yang berwajib dengan mendiamkan orang yang berstatus DPO tentunya dapat dipersalahkan dengan tuduhan melindungi atau menyembunyikan orang yang masuk dalam DPO. Bahwa untuk membuat laporan kepada Polisi terkait keberadaan orang yang masuk DPO tentunya tidak hanya Pelapor dalam perkara tersebut seperti dalil Pemanding/Pelawan, tetapi hal itu adalah kewajiban bagi seluruh warga Negara untuk menindaklanjuti/melaporkannya jika melihat atau mengetahui keberadaan orang yang berstatus sebagai DPO. Bahwa Terbanding/Terlawan Penyita tidak pernah membuat status DPO Pemanding sebagai akal-akalan seperti tuduhan Pemanding/Pelawan, karena kewenangan menetapkan seseorang masuk sebagai DPO adalah murni kewenangan aparat penegak hukum.

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 99 dari 155**



Bahwa justru Terbanding/Terlawan Penyita menimbulkan pertanyaan yang sangat besar terkait keberadaan Pembanding/Pelawan, ada apa ini ? kenapa orang yang berstatus DPO begitu bebasnya berkeliaran tanpa dilakukan proses penegakan hukum ? bahkan bebas keluar masuk ke Pengadilan ? dan Kantor Kepolisian? Kenapa Terbanding/Terlawan Tersita tidak membuat laporan kepolisian padahal status DPO yang disandang Pembanding/Pelawan adalah sebagai akibat dari laporan atau pengaduan yang dibuat Terbanding/Terlawan Tersita sebelumnya ? sehingga dimasukkan sebagai fakta dalam perkara ibu Pembanding ENI KARTINI ? apakah Terbanding/Terlawan Tersita telah memaafkan Pembanding/Pelawan sehingga tidak membuat pengaduan akan keberadaan Pembanding ? bahkan pada saat sidang dan pemeriksaan setempat Pembanding/Pelawan dan Terbanding/Terlawan terlihat sangat akrab ? bahkan pada saat principal Terbanding/Terlawan Penyita pada saat Pemeriksaan setempat menyapa dan bertanya kepada Pembanding Anita Wulandari akan keberadaannya selama ini, tiba-tiba pihak Terbanding/Terlawan Tersita langsung sigap “mengamankan” dan membawanya masuk kedalam rumah dan tidak memperbolehkan berbicara dengan Terbanding ? hal ini menjadi pertanyaan besar bagi Terbanding/Terlawan Penyita. Sehingga kejanggalan-kejanggalan itu jugalah yang membuat Terbanding/Terlawan Penyita berani menyimpulkan adanya dugaan ‘Persekongkolan’ diantara Terbanding/Terlawan Tersita dengan Pembanding/Pelawan untuk bersama-sama melawan Terlawan Penyita, demi memuluskan Terbanding/Terlawan Tersita tetap menguasai rumah/tanah objek eksekusi. Dengan demikian hukum telah dipermainkan dan di injak-injak oleh Pembanding/Pelawan dengan Terbanding/Terlawan dengan bebasnya melakukan manuver-manuver tanpa ada tindakan penegakan hukum ?

25. Bahwa dalil Pembanding/Pelawan pada halaman 30 (tiga puluh) alinea 3 (tiga) s/d halaman 31 (tiga puluh satu) yang pada pokoknya menyatakan telah membuat pengaduan Ke KOMISI YUDISIAL RI, membuat pengaduan surat terbuka kepada bapak PRESIDEN RI serta konfrensi pers secara terbuka, termasuk membuat laporan Polisi ke

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 100 dari 155**



Polda Metro Jaya tanggal, 2 Januari 2019, sungguh sangat mengejutkan dan mengherankan bagi Terbanding/Terlawan Penyita sebagaimana telah disebutkan diatas, Pembanding/Pelawan telah memutar balikan fakta yang sebenarnya seolah-olah telah menjadi korban (Playing victim), padahal secara sadar diketahuinya akibat perbuatannya bersama dengan ibunya telah membuat rugi yang sangat besar bagi Terbanding/Terlawan Penyita, akibat menjual lagi rumah/tanah objek eksekusi kepada Terbanding Tersita/Terlawan Tersita padahal telah menerima uang dari Terbanding/Terlawan Penyita sebagai harga rumah mengakibatkan Terbanding/Terlawan Penyita tidak dapat menguasai atau menikmati rumahnya sendiri yang justru di nikmati atau dikuasai oleh Terbanding/Terlawan Tersita secara melawan hukum, karena membeli rumah bukan dari pemilik yang berhak. Pembanding/Pelawan dengan bangganya memamerkan “konfrensi pers” yang dilakukan dan manuver lainnya. Sebab apa yang dilakukan tidak relevan da tidak etis, karena perkara aquo telah masuk ke ranah hukum maka seyogianya para pihak harus bertarung melalui data (bukti-bukti) atau fakta bukan “opini sesat” yang dibangun diluar ranah hukum, karena sebagaimana Putusan Perkara awal 136/Pdt.G/2015/PN, DPk tanggal 9 Agustus 2016 telah secara tegas melalui pertimbangan hukum yang matang berdasarkan bukti-bukti dan saksi yang didengar keterangannya di Pengadilan bahwa Terbanding/Terlawan Penyita adalah pemilik sah terhadap rumah yang terletak dijalan kembang No. 31, RT.006/013, Kel. Beji, Kec. Beji, Depok Jawa Barat, dan apa yang dipersoalkan Pembanding sebenarnya bukan hal baru akan tetapi telah diperiksa dan dipertimbangkan oleh Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi sampai Mahkamah Agung. Sedangkan dalam perkara aquo sebagaiman telah disebutkan sebelumnya Pembanding/Pelawan sama sekali tidak dapat membuktikan kepemilikannya atas objek eksekusi, apa yang didalilkan hanya bersifat retorik dan hanya menafsirkan (interpretasi) sesuai kemauan dan keinginan sendiri, tanpa mau melihat dan mengakui fakta-fakta hukum yang ada.

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 101 dari 155**



26. Bahwa terkait dalil Pembanding yang mengatakan kalau Pembanding masuk daftar DPO kenapa masih bisa membuat laporan Ke polda Metro Jaya, justru hal itu pulalah yang mengherankan bagi Terbanding/Terlawan Penyita kenapa seorang DPO dapat membuat pengaduan Polisi ? hingga akhirnya ketika Terbanding/Terlawan Penyita diundang Polres Depok untuk klarifikasi mengenai laporan tersebut, Terbanding/Terlawan Penyita lalu mempertanyakan dan memberitahukan akan status Pembanding/Pelawan sebagai DPO, dan setelah mengetahui status DPO Pembanding/Pelawan hingga sekarang tidak ada lagi tindak lanjut dari Kepolisian untuk memanggil Terbanding/Terlawan Penyita. Jadi ada dugaan kuat Pembanding/Pelawan sengaja membuat laporan Polisi Ke Polda Metro Jaya bukan ke Polres Depok karena takut akan keberadaanya diketahui, sedangkan di Polda Metro Jaya kemungkinan besar tidak mengetahui status DPO tersebut sehingga diterima dan tidak dilakukan penangkapan.

27. Bahwa dalil Pembanding/Pelawan pada halaman 32 (tiga puluh dua) mulai alinea kedua s/d halaman 34 (tiga puluh empat) alinea (tiga), yang pada pokoknya menyatakan hubungan hukum Pembanding/Pelawan dengan Terbanding/Terlawan Penyita hanyalah merupakan hutang piutang dengan jaminan SHM No. 7778 An. Djajudi, dengan berdasarkan Surat Persetujuan dan Kuasa tanggal 25 Pebruari 2013 yang telah dilegalisasi oleh Notaris M. Sotarduga Tambunan SH., dengan legalisasi No. 010/MST-NOT/25-II/13 tanggal 25 Pebruari 2013 (vide Bukti TP – 7).

Bahwa apa yang didalilkan Pembanding/Pelawan adalah dalil yang tidak benar karena memang surat kuasa tersebut dimaksudkan untuk melakukan tindakan penandatanganan oleh ENI KARTINI dan DJAJUDI dikarenakan saat itu keadaan ayahnya Djajudi sedang sakit dan Eni Kartini sudah tua, sehingga mereka sepakat untuk memberikan kuasa penandatanganan dan atau melakukan proses adminitrasi dalam penjualan rumah tersebut. Jadi surat kuasa tersebut tidak lah dilihat berdiri sendiri akan tetapi sejalan dan saling mendukung dengan akta-akta lainnya yaitu, Akta Pengikatan Jual Beli No. 012 tanggal 25

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 102 dari 155**



Pebruari 2013 (vide Bukti TP-6), Akta Perjanjian Pengosongan No. 013 tanggal 25 Pebruari 2013 (vide Bukti TP-8) , dan juga Akta Kuasa menjual No.014 tanggal 25 Pebruari 2013 (vide Bukti TP- 9).

Bahwa apabila dicermati dari Akta-akta tersebut memang tujuannya adalah untuk melakukan proses transaksi penjualan atas rumah objek sengketa. Sebagaimana dalam :

- Akta Pengikatan Jual Beli No. 12 tanggal 25 Pebruari 2013, sangat jelas disebutkan pada halaman 1 (satu), sebagai berikut :

*“ Menurut keterangannya untuk melakukan perbuatan hukum ini telah pula mendapat persetujuan dan kuasa dari tuan Djajudi dan nyonya E. Kartini yang turut hadir dihadapan saya Notaris serta saksi-saksi yang sama dan menandatangani akta ini sebagai tanda persetujuannya.”*

- Demikian juga dalam Akta Perjanjian Pengosongan No. 013 tanggal 25 Pebruari 2013 menyebutkan :

*“ Menurut keterangannya untuk melakukan perbuatan hukum ini telah pula mendapat persetujuan dan kuasa dari tuan Djajudi dan nyonya E. Kartini yang turut hadir dihadapan saya Notaris serta saksi-saksi yang sama dan menandatangani akta ini sebagai tanda persetujuannya.”*

- Demikian juga dalam Akta Kuasa Menjual No. 014 tanggal 25 Pebruari 2013 dengan tegas menyebutkan :

*“ Menurut keterangannya untuk melakukan perbuatan hukum ini telah pula mendapat persetujuan dan kuasa dari tuan Djajudi dan nyonya E. Kartini yang turut hadir dihadapan saya Notaris serta saksi-saksi yang sama dan menandatangani akta ini sebagai tanda persetujuannya.”*

Bahwa faktanya dalam proses jual beli dan pada saat penandatanganan Akta-akta tersebut kedua orang tua Pembanding/Pelawan yaitu DJAJUDI dan ENI KARTINI hadir dihadapan Notaris dalam penandatangannya sebagaimana disebutkan dalam akta-akta tersebut diatas, bahkan ibunya ENI KARTINI merupakan salah satu yang dijadikan saksi didalam akta-akta tersebut (dapat dilihat dibagian akhir semua akta). Dengan

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 103 dari 155**



demikian kehadiran orang tua Pembanding/Pelawan dalam penandatanganan Akta-akta tersebut adalah bukti kuat bahwa pemberian kuasa kepada Pembanding/Pelawan Anita Wulandari adalah sah dan berharga, kecuali yang hadir hanya Pembanding/Pelawan, sehingga dengan kehadiran kedua orang tuanya dihadapan Notaris dapat dikonfirmasi langsung tujuan dari pemberian kuasa tersebut, sehingga karena memang tujuannya adalah untuk menjual rumah/tanah tersebut kepada Terbanding/Terlawan Tersita maka dibuatlah Akta-akta tersebut sebagai legalitas. Karena apabila tujuan surat kuasa yang diberikan bukan untuk penandatanganan penjualan atas rumah/tanah tersebut tentunya pada saat itu mereka akan protes dan keberatan, namun faktanya penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli, Akta Perjanjian Pengosongan, dan Akta Kuasa menjual berjalan dengan baik sesuai kesepakatan.

Bahwa disamping bukti-bukti penandatanganan akta diatas, didukung pula keterangan yang ada pada bukti penerimaan uang (kwitansi pembayaran dari Terbanding/Terlawan Penyita kepada Pembanding/Pelawan bersama ibunya), didalam kwitansi tersebut (vide Bukti TP – 10 s/d TP- 14) sangat jelas tertulis untuk pembayaran “ TRANSAKSI JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN SHM NO. 7778” bukan pinjaman uang seperti dalil Pembanding, jadi secara logika hukum tidak mungkin Pembanding/Pelawan dan kedua orang tuanya tidak mengajukan protes apabila memang tujuan atau maksud awalnya rumah tersebut hanya sebagai jaminan hutang saja, karena baik Pembanding, Eni Kartini dan Djajudi bukan lah orang yang tidak bisa membaca (buta huruf), bahkan Pembanding/Pelawan dan almarhum Djajudi adalah pensiunan Aparatur Sipil Negara (ASN) yang pastinya mengerti hukum. Apalagi proses pembelian rumah tersebut dilakukan dengan cara pembayaran secara bertahap atau menyicil tentunya kalau Pembanding/Pelawan dan kedua orang tuanya melihat ada yang tidak benar masih banyak waktu untuk melakukan keberatan atau protes, akan tetap sampai pembayaran terakhir tanggal 12 April 2013 (vide Bukti TP- 14) tidak ada keberatan dari Pihak Penjual.

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 104 dari 155**



Bahwa yang menerima uang pembayaran rumah/tanah didalam kwitansi-kwitansi tersebut sangat jelas disebutkan nama Pemanding dan Eni Kartini secara bersama-sama yaitu : Isteri ENI KARTINI dan Anak Kandung ANITA WULANDARI. Oleh karenanya jelas tidak dapat dipungkiri bahwa memang rumah/tanah objek eksekusi telah dijual kepada Terbanding/Terlawan Penyita.

28. Bahwa sebagaimana telah Terbanding/Terlawan Penyita telah singgung diawal, apa yang didalilkan Pemanding/Pelawan aquo sejatinya tidak relevan lagi untuk di permasalahan karena dalil tersebut bukan dalil baru atau keadaan baru, sebab didalam proses persidangan perkara awal No. 136/Pdt.G/2015/PN.Dpk tertanggal 9 Agustus 2016 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Bandung No.618/Pdt/2016/PT.Bdg tanggal 13 Februari 2017 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI No.3151K/Pdt/2017 tanggal 16 Januari 2018, yang mana dalam amar putusannya (Vide Bukti TP – 1, halaman 36 angka 3, 4, 5 dan 6 ) dengan tegas mengatakan :

- Menyatakan Surat Persetujuan dan Kuasa tertanggal 25 Pebruari 2013 yang dilegalisasi dihadapan Notaris M. Sotarduga Tambunan SH, dengan legalisasi No. 010/MST-NOT/25-II/13 **adalah sah dan berharga**
- Menyatakan Akta Pengikatan Jual Beli nomor 012 tanggal 25 Februari 2013 yang dibuat dihadapan Notaris M. Sotarduga Tambunan SH., **adalah sah dan berharga secara hukum.**
- Menyatakan Akta Kuasa Menjual nomor 014 tanggal 25 Februari 2013 yang dibuat dihadapan Notaris M. Sotarduga Tambunan, SH., **adalah sah dan berharga.**
- Menyatakan Akta Jual beli No. 33/2013 tertanggal 23 Oktober 2013 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) M. Sotarduga Tambunan SH., **adalah sah dan berharga dan mengikat secara hukum.**

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 105 dari 155**



Bahwa dalil tersebut telah pula disampaikan dan diajukan sebagai bagian dari memori banding dan memori kasasinya Terbanding Tersita/Terlawan Tersita pada saat mengajukan keberatan terhadap putusan tersebut, dan sebagaimana diawal telah kami uraikan Putusan Kasasi Mahkamah Agung No. 3151 K/Pdt/2017 tanggal 16 Januari 2018 (Vide Bukti TP – 3) pada halaman 9 (Sembilan) alinea 2 (dua) menyatakan : **Menimbang, setelah meneliti secara seksama memori kasasi tanggal 22 Maret 2017 kontra memori kasasi tanggal 27 April 2017 dihubungkan dengan pertimbangan judex factie dalam hal ini Pengadilan Negeri/Pengadilan Tinggi Bandung tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut :**

**Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum, menguasai objek sengketa secara tidak sah, karena Penggugat telah membeli objek sengketa secara sah dihadapan PPAT tahun 2013, dimana setelah melakukan pelunasan sertifikat asli atau objek sengketa dipegang oleh Penggugat sehingga penggugat adalah pembeli objek sengketa yang beritikad baik, sedangkan Tergugat I membeli objek sengketa tahun 2014 dari Tergugat III jelas ber itikad tidak baik, karena sertifikat asli ada pada Penggugat.**

29. Bahwa Terbanding/Terlawan Penyita tidak setuju dan menolak dalil Pembanding/Pelawan pada halaman 34 (tiga puluh empat) angka 4 (empat) s/d angka 7 (tujuh) halaman 35 (tiga puluh lima), yang pada pokoknya menyatakan Akta Kuasa Menjual No. 014 tanggal 25 Pebruari 2013 adalah mengandung cacat hukum karena merupakan surat kuasa mutlak yang dilarang dan tidak mempunyai kekuatan hukum.

Bahwa dalil Pembanding/Pelawan tersebut adalah dalil yang tidak benar serta mengada-ada, karena jelas Akta Kuasa Menjual No. 014 tertanggal 25 pebruari 2013 yang dibuat dihadapan Notaris M. Sotarduga Tambunan SH adalah akta yang sah dan berharga secara hukum, dan bukan merupakan Akta Kuasa Mutlak seperti yang dituduhkan Pembanding. Bahwa apabila diteliti lebih dalam Pemberian Kuasa oleh Pembanding/Pelawan Kepada Terbanding/Terlawan Penyita

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 106 dari 155**



tidak berdiri sendiri akan tetapi satu kesatuan dengan Akta Pengikatan Jual Beli No. 012 tanggal 25 Pebruari 2013, sehingga kapasitas Pemanding/Pelawan sebagai Pihak Pertama dalam kuasa disebut juga selain Pemberi Kuasa disebut juga SEBAGAI PENJUAL sedangkan Terbanding sebagai Penerima Kuasa disebut juga SEBAGAI PEMBELI. Jadi jelas surat kuasa yang diberikan kepada Terbanding/Terlawan Penyita adalah karena kapasitas dan kedudukannya sebagai PEMBELI rumah/tanah objek sengketa tersebut. Sedangkan kapasitas Pemanding/Pelawan dalam penandatanganan tersebut dengan jelas pula disebutkan menurut keterangan untuk melakukan perbuatan hukum ini telah pula mendapat persetujuan dan kuasa dari Tuan DJAJUDI dan Nyonya E KARTINI, yang turut hadir dihadapan Notaris serta saksi-saksi yang sama dan menandatangani akta ini sebagai persetujuannya.

30. Bahwa dengan demikian berdasarkan fakta-fakta hukum yang ada Pemanding/ Pelawan tidak dapat membuktikan alas hak kepemilikannya terhadap objek eksekusi (objek perkara) sebagai Pihak Ketiga seperti yang didalilkan, dengan dasar sebagai Harta warisan dari Almarhum Djajudi dan Eni Kartini, karena sebagaimana bukti-bukti yang diajukan baik Pemanding/Pelawan maupun Terbanding/Terlawan Penyita dan Terbanding Tersita/Terlawan Tersita, sangat jelas membuktikan bahwa rumah atau tanah yang terletak di jalan kembang No. 31, RT. 006/013, Kelurahan Beji, Kecamatan Beji, Kota Depok, Jawa Barat, Sertifikat Hak Milik No. 7778 seluas + 226 m2 (dua ratus dua puluh enam meter persegi), telah dibeli oleh Terbanding/Terlawan Penyita dari Pemanding/Pelawan, bersama dengan Djajudi dan Eni Kartini, pada tanggal 25 Februari 2013 sesuai Akta Pengikatan Jual Beli No. 012 tanggal 25 Februari 2013 (Vide Bukti TP-6), yang dilaksanakan semasa almarhum Djajudi dan Eni Kartini masih hidup, sedangkan Djajudi meninggal pada tanggal 07 April 2017 (vide Bukti P – 5), dan Eni Kartini meninggal pada tanggal 29 Desember 2017 (Vide Bukti P – 6) ,sehingga berdasarkan bukti-bukti ini dalil Pemanding/Pelawan telah terbantahkan dengan jelas, bahwa hak mewaris atas objek eksekusi kepada Pemanding/Pelawan belum jatuh atau tidak termasuk bagian dalam budel harta warisan yang ditinggalkan oleh almarhum

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 107 dari 155**



Djadi dan Eni Kartini, sebab telah dijual ketika Pewaris masih hidup, hal mana telah sejalan dengan apa yang digariskan dalam Buku II Pedoman teknis Administrasi dan Teknis Peradilan Agama, Edisi 2007, Mahkamah Agung Republik Indonesia Tahun 2008, pada halaman 167 s/d halaman 179, pada angka 2 (dua) huruf f yang ditulis Hulman Panjaitan, SH., MH., dalam bukunya halaman 84 "Kumpulan Kaidah PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG REPUBLIK INDONESIA" Tahun 1953 – 2008 berdasarkan Penggolongannya, Prenadamedia Group Tahun 2016, sebagai berikut :

f. *Asas waris karena kematian, maksudnya terjadinya peralihan hak kebendaan dari seseorang kepada kerabatnya secara waris mewaris berlaku setelah orang tersebut meninggal dunia.*

Bahwa demikian pula pendapat **H. M. IDRIS RAMULYO**, dalam bukunya **PERBANDINGAN HUKUM KEWARISAN ISLAM**, edisi revisi Sinar Grafika Jakarta, 2004, halaman 85, mengatakan : Menurut Hukum Islam : Masalah kewarisan akan timbul apabila dipenuhi syarat-syarat sebagai berikut, harus ada pewaris (muwarits), seseorang yang telah meninggal dunia dan meninggalkan harta peninggalan (tirkah) adalah merupakan *Conditio sine quod non* (syarat mutlak) karena sebelum ada seseorang meninggal dunia atau ada yang meninggal dunia tetapi tidak ada harta benda yang merupakan kekayaan belumlah timbul masalah kewarisan. Pewarisan hanya berlangsung karena kematian. Begitu juga dengan asas kewarisan yang diatur didalam Bagian Kesatu, kebendaan Umum pasal 830 KUHPdata (BW) dengan tegas mengatakan : **"Perwarisan hanya berlangsung karena kematian"**. Dengan demikian dalil Pembanding/Pelawan telah terbantahkan dan tidak berdasar secara hukum, karena rumah dan tanah tersebut bukan bagian dari harta peninggalan orang tua Pembanding/Pelawan.

Menimbang, bahwa Terbanding II semula Terlawan Tersita dalam Kontra Memori Bandingnya pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :

1. Bahwa KONTRA MEMORI BANDING ini diajukan oleh TERBANDING TERSITA sehubungan dengan Memori Banding yang diajukan oleh PEMBANDING dan telah diterima oleh TERBANDING TERSITA pada

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 108 dari 155**



tanggal 12 Juni 2020, sehingga menurut hukum TERBANDING TERSITA mempunyai hak untuk mengajukan KONTRA MEMORI BANDING ini, maka oleh karena itu mohon agar KONTRA MEMORI BANDING ini dapat diterima;

2. Bahwa TERBADING TERSITA **menolak dengan sangat keras serta sangat berkeberatan dengan Isi Putusan Pokok Perkara Pengadilan Negeri Depok tanggal 27 April 2020 No : 265/ Pdt.Plw/2019/PN.Dpk**, karena tiba-tiba muncul Pertimbangan Hukum tentang Pokok Perkara yang menjadi pijakan Putusan berdasarkan uraian **Paragraph ke-7 dan Ke-1 pada Halaman 64 & 65 Putusan**, pada intinya antara lain dibawah ini:

**"..Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan lebih lanjut apa yang menjadi Pokok Perkara dalam gugatan ini"**;

Adalah suatu sikap AROGAN DAN SEWENANG-WENANG atau '**sangat merendahkan citra profesi**' Kehakiman yang pada dasarnya adalah Pribadi-pribadi "**mulia**" dari pekerjaan mulia dengan segala kebijaksanaannya diatas Bumi ini yang dituntut untuk berani mengatakan 'YANG BENAR adalah BENAR'dan 'YANG SALAH adalah SALAH' dan tidak mudah menyerah atau "**terjebak**" dengan 'EWUH PAKEWUH'. Pertimbangan Hukum Majelis Hakim a quo lebih patut disebut sebagai: '**Hakim telah "LARI dari Tanggung Jawab Jabatan" dengan MENUTUP MATA terhadap Kebenaran dan Keadilan**'atau setidaknya pada kenyataanya Majelis hakim telah mengingkari SIKAP CERMAT dan HATI-HATI yang minimal seharusnya ada dan melekat dimiliki oleh seorang Hakim;

3. Sejatinya lah awal proses hingga pertengahan persidangan perkara PERLAWANAN PIHAK KETIGA TERHADAP EKSEKUSI Pengadilan Negeri Depok No : 265/ Pdt.Plw/2019/PN.Dpk tanggal 29 Oktober 2019 atau yang diputus pada 27 April 2020 pada awalnya SUDAH BERJALAN DENGAN BAIK DAN BENAR yaitu '**Sudah Fokus Pada Bantahan Eksekusi**, yaitu mengenai **APAKAH BENAR PELAWAN MERUPAKAN AHLI WARIS dari "PEMILIK ASLI" ATAS TANAH BERIKUT RUMAH YANG AKAN DIEKSEKUSI**, dan **APAKAH BENAR TIDAK ADA JUAL BELI antara "PEMILIK ASLI" TANAH BERIKUT BANGUNAN/RUMAH**

*Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 109 dari 155*



**DENGAN PEMOHON EKSEKUSI** (-TERLAWAN PENYITA/sekarang TERBANDING PENYITA-) **melalui pemeriksaan persidangan yang memakan waktu cukup panjang/lama, alot dan mendetail**, dimulai dari Mediasi, Pembacaan Gugatan, Replik dan Bukti-bukti Surat serta Saksi maupun Kesimpulan dari PELAWAN, juga Jawaban, Duplik dan bukti-bukti Surat serta Kesimpulan dari para Terlawan;

4. Sikap/kewibawaan Majelis Hakim tampak **“berubah”** dan menjadi **“takut”** alias tampak GENTAR tersebut ditunjukkan dengan hilangnya ‘GHIROH KEBENARAN DAN KEADILAN YANG DISANDANGNYA’ justru setelah bentuk-bentuk MANIPULASI atau REKAYASA JUAL BELI yang telah **“memenangkan Penggugat Perkara Awal”** TERBONGKAR dimuka persidangan,

**Tiba-tiba terbit Surat PENETAPAN Ketua Pengadilan Depok tertanggal 17 Februari 2020** yang intinya berisi tentang: **“...PELAKSANAAN SITA EKSEKUSI atas tanah berikut bangunan (rumah) yang terletak atau beralamat di Jalan Kembang No. 31, RT.006, RW.013, Kelurahan Beji, Kecamatan Beji Kota Depok Provinsi Jawa Barat sebagaimana dimaksud SHM No. 7778/Beji atas nama DJAJUDI, dengan Surat Ukur tanggal 17-11-1999, No. 2729/Beji/1999, seluas +226 M2 (dua ratus dua puluh enam meter persegi) (“Obyek Yang akan Di EKSEKUSI”)**,

Padahal sebelumnya proses persidangan gugat-ginugat hingga pemeriksaan Bukti-bukti Surat dari Para Pihak serta didengarnya Keterangan Saksi dari PELAWAN telah terbuka secara jelas (**“TERBONGKAR”**), tegas dan TERANG BENDERANG hal-hal dibawah ini:

- a. Dimuka persidangan telah diperiksa dan TERBUKTI berdasar **‘Bukti P-9 Perkara Awal’ (-atau sama dengan: Bukti TT-15 berupa Hasil INZAGE dari Kuasa Hukum TERLAWAN TERSITA, atau Bukti P-15a dari PELAWAN-)** bahwa **‘Obyek yang akan di Eksekusi’** tersebut adalah **“MILIK ASLI” ORANG TUA PELAWAN yang TIDAK PERNAH DIJUAL kepada ‘Pemenang Perkara Awal’;**

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 110 dari 155**



- b. Dimuka persidangan telah diperiksa dan TERBUKTI bahwa sesuai **Bukti TP- 5** yang diajukan oleh TERLAWAN PENYITA/sekarang TERBANDING PENYITA adalah berupa **ASLI SHM No. 7778/Beji masih atas nama DJAJUDI adalah berkesesuaian dengan letak Tanah berikut Rumah yang menjadi Obyek yang akan di Eksekusi;**

Sebelumnya PELAWAN telah mendalilkan antara lain: *"bahwa ASLI SHM No. 7778/Beji atas nama DJAJUDI tersebut ada dalam penguasaan TERLAWAN PENYITA/sekarang TERBANDING PENYITA sejak 25 Februari 2013 adalah sebagai JAMINAN/GADAI atas PEMINJAMAN UANG oleh ENI KARTINI (-"Tergugat III Perkara Awal") kepada Pemberi Pinjaman yakni Nurmala Onike Hotnida Napitupulu (-"Penggugat Perkara Awal"/semula TERLAWAN PENYITA/sekarang TERBANDING PENYITA-);*

PEMINJAMAN UANG dengan JAMINAN/GADAI ASLI SHM No.7778/Beji atas nama DJAJUDI diberangi dengan Penananda tangan 'KERTAS HVS KOSONG yang sebagian sudah bermaterai yang disodorkan oleh Pemberi Pinjaman terjadi Nurmala Onike Hotnida Napitupulu (-"Penggugat Perkara Awal"/semula TERLAWAN PENYITA/sekarang TERBANDING PENYITA-) yaitu pada saat TERBANDING PENYITA bersama 2 (dua) orang teman laki-laki **datang bertamu kerumah ORANG TUA PELAWAN/sekarang PEMBANDING** ("sesuai alamat/lokasi Obyek yang akan di Eksekusi") **pada tanggal 25 Februari 2013** dengan janji akan segera dapat dibuatkan 'PERJANJIAN PENJAMINAN UTANG/PINJAMAN' dan akan diserahkan tidak lebih dari Seminggu ;

*(-namun pada kenyataannya hingga saat ini PERJANJIAN PENJAMINAN UTANG/PINJAMAN' yang dijanjikan tersebut **tidak pernah diberikan** oleh TERLAWAN TERBANDING,*

- c. Majelis Hakim pemeriksa dan pemutus perkara No. a quo, TELAH MENUTUP MATA HATINYA, dan **seakan Majelis Hakim tidak peduli dengan nurani ataupun nilai-nilai Kemanusiaan, dan tidak peduli kephaitan perkara' yang dialami PENCARI KEADILAN, hal ini**

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 111 dari 155**



tampak ketika Majelis Hakim MENAFIKAN atau **“menganggap tidak ada apa-apanya”** tentang adanya fakta yang SANGAT MEMILUKAN didalam Keluarga PELAWAN/sekarang PEMBANDING yaitu tentang **telah tergalinya dan/atau terungkapnya dimuka sidang** tentang **MENGAPA ‘ANITA WULANDARI yang dijadikan sebagai TERGUGAT II Perkara Awal’** ataupun ENI KARTINI yang dijadikan **sebagaisebagai TERGUGAT III Perkara Awal tidak pernah bisa hadir dimuka persidangan Perkara Awal**, setidaknya telah disampaikan dalam proses gugat ginugat dengan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- i) Pada bulan November 2013 TERLAWAN TERSITA (WALUYO) melakukan Kesepakatan dengan Orang Tua PELAWAN mengenai **‘Jual Beli Secara CICILAN atas Tanah berikut Rumah milik orang tua PELAWAN yang beralamat di Jalan Kembang No. 31 Beji – Depok’** atau sesuai Obyek yang akan di Eksekusi, dengan harga total setelah dikurangi hutang-hutang Rumah Tangga ENI KARTINI bersama DJAJUDI (**-beli sayuran harian, pinjam beras, dan pinjaman uang kecil-kecilan untuk keperluan harian beli khususnya yang mendadak diperlukan-**) senilai **Rp. 629.300.000,- (Enam ratus dua puluh sembilan Juta tiga ratus ribu Rupiah)**, dengan Pembayaran (DP) total pada Bulan November 2013 disepakati sebesar Rp. 335.000.000,- (**Tiga ratus tiga puluh lima juta Rupiah**), dengan janji dari ENI KARTINI yang akan digunakan untuk MENEBUS ASLI SHM atas nama suaminya (-DJAJUDI) yang dipegang (digadai/dijaminkan) kepada TERLAWAN PENYITA (Nurmala Onike Hotnida Napitulu) sebesar Rp. 250.000.000,- (Dua ratus lima puluh juta Rupiah), BIAYA BEROBAT BAPAK DJAJUDI yang sedang sakit parah, Membiayai ‘Pihak Ketiga yang dekat dengan Nurmala OHN/TERLAWAN PENYITA’ (-bernama ELVIS & YOHANA-) dalam rangka MENEBUS ASLI SHM No.7778/Beji atas nama DJAJUDI yang dipegang/digadai/dikuasai Nurmala OHN sebagai JAMINAN PINJAMAN ENI KARTINI, Dan selebihnya untuk keperluan Rumah Tangga ENI KARTINI;

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 112 dari 155**



Dalam hal ini ASLI SHM No. 7778/Beji atas nama DJAJUDI yang akan DIAMBIL/DITEBUS dari Nurmala OHN ("TERLAWAN PENYITA/TERBANDING PENYITA") akan langsung diserahkan kepada TERLAWAN TERSITA. Itu Kesepakatan intinya, dan setiap Pembayaran pembayaran Pembelian akan dituangkan kedalam bentuk KWITANSI;

- Ternyata setelah pembayaran uang muka (DP) total yang disepakati sebesar Rp. 335.000.000,- (**Tiga ratus tiga puluh lima juta Rupiah**) telah dibayarkan pada Bulan November 2013,pada kenyataanya Nurmala OHN ("TERLAWAN PENYITA") **tidak mau menyerahkan, malahan menaikkan harga menjadi Rp. 385.000.000,- (Tiga ratus delapan puluh lima juta Rupiah)**;
- Selanjutnya pada Maret 2014 dimau ditebus yang kedua kalinya, tapi Nurmala itu menaikkan harga lagi menjadi Rp. 495.000.000,- (**Empat ratus sembilan puluh lima juta Rupiah**);

ii) Oleh karena hingga Maret 2014 TERLAWAN TERSITA sudah mencicil hingga mencapai Rp. 610.000.000,- (**Enam ratus sepuluh juta Rupiah**), akan tetapi ASLI Sertifikat yang dijanjikan ENI KARTINI belum juga bisa ditebus dari Nurmala OHN, akibat GAGAL TEBUS sebanyak 2 (dua) kali, hal ini berdampak pada:

- Terhitung sejak Maret 2014, ENI KARTINI beserta Suaminya (-DJAJUDI-) beserta anak-anak (-termasuk salah satunya ANITA WULANDARI-) dan cucunya **harus keluar** DARI RUMAH MILIKNYA,meskipun saat itu masih '**SAKIT PARAH**', terpaksa harus berpindah-pindah kontrakan ;
- Rumah orang tua PELAWAN yang terletak di di Jalan Kembang Beji No. 31 Beji- Depok, sejak **Bulan MARET 2014DITEMPATI SEMENTARA** oleh TERLAWAN PENYITA hingga saat ASLI SHM tersebut dapat ditebus kembali dari TERLAWAN PENYITA;

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 113 dari 155**



iii) Tiba-tiba pada awal September 2014 NURMALA OHN (“TERLAWAN PENYITA/TERBANDING PENYITA”) mendatangi TERLAWAN TERSITA dan “**mengaku dengan sangat meyakinkan seyakin-yakinnya**” (-dan sangat provokatif-) bahwa Rumah berikut tanah yang TERLAWAN TERSITA tempati saat ini sesungguhnya sudah menjadi MILIK SAH TERLAWAN PENYITA/TERBANDING PENYITA dengan menunjukkan ASLI SHM No.7778/Beji atas nama DJAJUDI dan ASLI AKTA JUAL BELI No. 33/2013 yang dibuat oleh PPAT M. Sotarduga Tambunan, SH;

*(-pada September 2014 itu Nurmal OHN tidak menunjukkan kepada TERLAWAN TERSITA adanya Bukti P-9 Perkara Awal’ atau Bukti P-2 dan P-3 Perkara Awal’, sehingga TERLAWAN TERSITA tidak tahu menahu bahwa AKTA JUAL BELI No. 33/2013 tersebut sesungguhnya MENGANDUNG CACAT HUKUM dan/atau TIDAK PUNYA KEKUATAN MENGIKAT dan tidak sah,*

**TERLAWAN TERSITA baru mengetahui pada tanggal 12 Februari 2020** bahwa sesungguhnya DASAR PIJAK PEMBUATAN AKTA JUAL BELI No. 33/2013 adalah **Bukti P-9 Perkara awal’, dengan LAPISAN Bukti P-2 dan P-3 Perkara Awal’;**

*Yaitu setelah Kuasa Hukum TERLAWAN TERSITA melakukan Investigasi/Fact Finding dan INZAGE di bagian Umum Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok. Disamping itu Kuasa Hukum PELAWAN juga mengirim surat resmi ke berbagai Instansi terkait, termasuk antara lain: MAJELIS PENGWAS NOTARIS KOTA DEPOK. -)*

iv) AKIBAT informasi yang ‘**sangat meyakinkan dan provokatif**’ yang ‘seolah-olah Rumah dan Tanah yang sudah dijual kepada kepada TERLAWAN PENYITA akan tetapi masih

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 114 dari 155**



dijual kepada TERLAWAN TERSITA'maka TERLAWAN TERSITA merasa telah "*ditipu mentah-mentah*" oleh ENI KARTINI telah membuat TERLAWAN TERSITA sangat emosional;

Ditambah lagi dengan kenyataannya bahwa Uang senilai Rp. 610.000.000,- yang telah dibayarkan TERLAWAN TERSITA secara CICILAN kepada ENI KARTINI untuk membeli rumah berikut tanahnya adalah merupakan Hasil jerih payah yang sangat lama dan DITABUNG/DIKUMPULKAN sedikit demi sedikit dari 'Berdagang Sayuran Keliling' sejak **MASIH BUJANGAN hingga anak TERLAWAN TERSITA saat ini sudah 4 orang yang tertua pada tahun 2014 itu baru masuk KULIAH**, maka informasi yang '*sangat meyakinkan dan provokatif*' dari TERLAWAN PENYITA telah TERLAWAN TERSITA SANGAT PANIK, dimana rumah berikut Tanah yang diharapkan menjadi tempat bernaung TERLAWAN TERSITA beserta Istri dan anak-anak yang seharusnya tinggal sebentar lagi dapat DILUNASKAN "*terbayang akan segera hilang*", dan akan dibawa kemanakah istri beserta anak-anaknya nanti, akibatnya tanpa pikir panjang maka:

- TERLAWAN TERSITA langsung melaporkan ENI KARTINI ke POLRESTA DEPOK pada MINGGU Per tanggal 14 September 2014 dengan **dugaan Penipuan dan Penggelapan sesuai pasal 378 dan 372 KUHP (- dan saat itu juga ENI KARTINI DITANGKAP-)**, sesuai Laporan/Pengaduan Nomor: LP / 2005/K/IX / 2014/PMJ/Resta Depok, atau sesuai Bukti SURAT TANDA PENERIMAAN LAPORAN/PENGADUAN Nomor:STPLP/ 2005/K/IX/PMJ/ 2014/Resta Depok, Minggu **Tanggal 14 September 2014;**
- Dampak lanjutan dari pengakuan provokatif dari TERLAWAN PENYITA kepada TERLAWAN TERSITA tersebut adalah ENI KARTINI harus menjalani Proses

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 115 dari 155**



pidana, DITANGKAP & mendekam dalam PENJARA selama 1 (satu) ditambah tahun 10 (sepuluh) Bulan;

v) KORBAN LAIN dari dampak manipulasi pembuatan AKTA JUAL BELI No. 33/2013 adalah "terbuang/tersingkir dan terfitnahnya" ANITA WULANDARI dari lingkungan keluarga' (-sehingga dimusuhi oleh ibunya/ENI KARTINI maupun saudara-saudara kandung nya-), yakni:

- Sebagai akibat langsung dari adanya FAKTA HUKUM bahwa didalam AKTA JUAL BELI No.33/2013 yang dibuat oleh PPAT M. Sotarduga Tambunan, SH, dimana NURMALA ONIKE HOTNIDA NAPITUPULU ("TERLAWAN PENYITA/TERBANDING PENYITA) bertindak sebagai PENJUAL adalah mewakili kepentingan ANITA WULANDARI;
- Sejak ENI KARTINI masih menjalani pemeriksaan di Polres Depok sebagai Tersangka, terus berhembus berita 'seakan-akan' ANITA WULANDARI masuk DPO karena mangkir Panggilan Penyidik, padahal TERLAWAN TERSITA beberapa kali bertemu ANITA WULANDARI di Polres Depok (diperiksa oleh Penyidik yang sama);
- Serangan terselubung hukum kepada ANITA WULANDARI tidak pernah berhenti, bahkan hingga bulan November 2019 pun, yaitu setelah ANITA WULANDARI bergabung bersama saudara-saudara kandung selaku AHLI WARIS sebagai PELAWAN muncul Bukti dari TERLAWAN PENYITA meminta Penangkapan terhadap ANITA WULANDARI "seolah-olah TERLAWAN PENYITA berada diatas hukum" (*vide Bukti TP – 19*);

vi) Pada saat ENI KARTINI mendekam didalam PENJARA inilah (-*akibat pengakuan provoaktif TERLAWAN PENYITA kepada*

*Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 116 dari 155*



TERLAWAN TERSITA, berujung pada dilaporkan secara pidana oleh TERLAWAN TERSITA sehingga harus MENDKEAM DALAM PENJARA selama 1 tahun ditambah 10 Bulan-), dan ANITA WULANDARI menjadi 'orang yang "terbuang/tersingkir dan terfitnah" dari lingkungan keluarga' ditambah adanya terror dari orang-orang yang tidak dikenal, maka terjadilah hal-hal dibawah ini:

- Pada 14 Juli 2015, Nurmala OHN/TERLAWAN PENYITA mengajukan Gugatan sebagaimana dimaksud Perkara No. 136/"PERKARA AWAL" secara TANPA LAWAN' khususnya terkait MANIPULASI pembuatan AKTA JUAL BELI No.33/2013;
- Tidak ada yang dapat menanggapi Bukti P-9 Perkara Awal yang sesungguhnya menjadi PIJAKAN UTAMA 'RANGKAIAN PROSES JUAL BELI' dimana TERLAWAN PENYITA telah mengaku-ngaku pemilik yang sah atas tanah berikut rumah 'MILIK ASLI' Orang Tua PELAWAN, padahal Bukti P-9 "hanyalah" 'SELEMBAR SURAT DIBAWAH TANGAN' yang tidak mudah diotak-atik, atau tidak mudah dipelintir/dimanipulasi;
- Ditambah lagi tampaknya Majelis Hakim 'TIDAK MEMBACA BUKTI DENGAN BAIK' atau Majelis Hakim pemeriksa dan pemutus perkara a quo sedang MALES MEMBACA BUKTI "yang hanya selembar" tersebut atau LUPA MEMBACANYA sehingga putusan perkara KEKELIRUAN YANG SANGAT FATAL DAN MENYESATKAN karena tampaknya Majelis Hakim 'HANYA MENGAMINKAN' apa yang diinginkan oleh TERLAWAN PENYITA didalam AKTA JUAL BELI No. 33/2013, -

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 117 dari 155**



Sekalipun pada kenyataannya **berdasarkan Bukti P-9** jelas, mudah dilihat dan dibaca bahwa **ANITA WULANDARI** (“yang telah dijadikan TERGUGAT II dalam Perkara Awal”) **bukan pemilik baru Tanah berikut Rumah atas nama DJAJUDI, tidak diberikan kuasa jual, dan tidak memegang kuasa jual** (Bukti P-9 Perkara Awal itu juga BUKAN AKTA PPAT) tidak berhak mengalihkan tanah yang bukan miliknya;

**vii)** Pada sekitar bulan September 2019, karena adanya suatu keperluan mencari dokumen untuk keperluan pekerjaannya, ANITA WULANDARI telah datang kerumah MILIK ORANG TUANYA yang saat itu telah ditempati secara sementara oleh TERLAWAN TERSITA beserta keluarga, dan bertemu dengan keluarga TERLAWAN TERSITA;

Oleh karena itulah, ANITA WULANDARI yang telah dijadikan sebagai TERGUGAT II dalam Perkara Awal, dapat hadir pada SIDANG AANMANING tanggal 23 Oktober 2019;

**d.** Dimuka persidangan telah diperiksa dan TERBUKTI bahwa sesuai Bukti-bukti Surat yang diajukan TERLAWAN TERSITA dengan didukung oleh BUKTI-BUKTI ASLI dan SAKSI dari PELAWAN yang diajukan dimuka Persidangan, khususnya mengenai identitas Seluruh Nama atau Unsur dari PELAWAN yang berjumlah 4 (Empat) orang, antara lain berupa AKTA KELAHIRAN, Kartu Keluarga, KTP, serta Surat Keterangan Waris Surat Nikah antara ENI KARTINI dan DJAJUDI Pernikahan (“AKTA NIKAH”), Surat Keterangan Waris, SHM No.7778/Beji atas nama DJAJUDI, dan surat-surat penting lainnya(-Vide Bukti P-2, Bukti P-3a, Bukti P-3b, P-3c, P-3d, P-4a, b, c, d, Bukti P-5, P-6, Bukti P-8, dan Bukti P-9 Jo Bukti P-1a, P-1b, Bukti P-9, Jo. Bukti P-11 dan P-12,-), **telah dapat dibuktikan, antara lain dan terutama:**

o PELAWAN (-yaitu ANITA WULANDARI, NENENG KURNIA, WAHYUDI, dan RETNO SARI-) **adalah AHLI WARIS/anak-**

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 118 dari 155**



anak dari Almarhumah ENI KARTINI dan Almarhum DJAJUDI;

- o Selama hidupnya Almarhumah ENI KARTINI (“TERGUGAT III dalam Perkara Awal”) dan Almarhum DJAJUDI adalah Suami-Istri yang sah;
- o Selama hidupnya Almarhumah ENI KARTINI (“TERGUGAT III dalam Perkara Awal”) bersama Almarhum DJAJUDI adalah ‘PEMILIK ASLI’ TANAH BERIKUT RUMAH yang dijadikan sebagai Obyek yang akan di Eksekusi’ (yakni Tanah berikut bangunan (Rumah) yang terletak di Jalan Kembang No. 31, RT.006, RW.013, Kelurahan Beji, Kecamatan Beji Kota Depok Provinsi Jawa Barat, sebagaimana dimaksud Sertifikat Hak Milik (SHM) No.7778, atas nama DJAJUDI sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 17-11-1999, Nomor 2729/Beji/1999, seluas +226 M2, seluas +226 M2 (dua ratus dua puluh enam meter persegi);
- o Semasa hidupnya ENI KARTINI (“TERGUGAT III dalam Perkara Awal”) bersama DJAJUDI TIDAK PERNAH MENJUAL – BELIKAN tanah miliknya kepada Nurmala Onike Hotnida Napitupulu selaku PENGGUGAT Perkara Awal ;
- o Semasa hidupnya Almarhumah ENI KARTINI baik secara sendiri/TERGUGAT III Perkara Awal ataupun bersama-sama suaminya Almarhum DJAJUDI TIDAK PERNAH MEMBERI KUASA JUAL tanah miliknya kepada Nurmala Onike Hotnida Napitupulu selaku PENGGUGAT Perkara Awal ;
- o Semasa hidupnya ENI KARTINI baik secara sendiri/TERGUGAT III Perkara Awal ataupun bersama-sama suaminya yakni DJAJUDI TIDAK PERNAH MEMBERIKAN KUASA MENJUAL tanah miliknya kepada

*Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 119 dari 155*



ANITA WULANDARI (-selaku TERGUGAT II dalam **Perkara Awal -**);

- o Almarhum DJAJUDI MENINGGAL DUNIA pada Bulan April 2014;
  - o Almarhum ENI KARTINI (TERGUGAT III Perkara Awal) MENINGGAL DUNIA pada September 2017;
  - o Bahwa ASLI SHM No.7778/Beji atas nama DJAJUDI berada dalam kekuasaan TERLAWAN PENYITA/sekarang TERBANDING PENYITA adalah sebagai JAMINAN/GADAI terkait PINJAMAN UANG oleh **ENI KARTINI (-TERGUGAT III Perkara Awal-)** sebesar Rp. 250.000.000,- (**Dua ratus lima puluh juta Rupiah**) yang diterima sebesar Rp. 130.000.000,- (**Seratus tiga puluh juta Rupiah**) **SISANYA merupakan BUNGA sampai ASLI SHM No. 7778/Beji atas nama DJAJUDI tersebut dapat ditebus kembali** kepada Nurmala Onike Hotnida Napitupulu (**TERLAWAN PENYITA/ TERBANDING PENYITA**);
- e. Dalam sidang 'PEMERIKSAAN SETEMPAT' tanggal 20 Maret 2020 telah TERBUKTI bahwa Obyek yang akan di Eksekusi adalah sesuai dengan dalil yang disampaikan oleh PELAWAN didalam gugatan Perlawanan yang terdaftar di kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok tanggal 29 Oktober 2019, yaitu:
- i) Obyek yang akan di Eksekusi adalah merupakan Harta Peninggalan dari Almarhumah ENI KARTINI (-TERGUGAT III dalam Perkara awal-) bersama Almarhum DJAJUDI tersebut, yang senyatanya MASIH UTUH atau **masih merupakan BUDEL WARIS(-yakni belum pernah dibagi-bagikan kepada masing-masing pihak/unsur yang menjadi AHLI WARISNYA-)**;
  - ii) Pihak yang menempati Obyek yang akan di Eksekusi tersebut adalah Principal TERLAWAN TERSITA/TERBANDING TERSITA (-

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 120 dari 155**



WALUYO), yang mengaku saat ditanya oleh Majelis Hakim dengan keterangan antara lain:

- i) Menempati bangunan rumah dan tanah sejak Maret 2014 adalah langsung dari ENI KARTINI (-TERGUGAT III Perkara Awal-) sebagai Pemilik bersama suaminya yang bernama: DJAJUDI;
- ii) TERLAWAN TERSITA BUKAN PEMILIK, akan tetapi adalah PEMBELI SECARA CICILAN, total pembayaran cicilan Per Maret 2014 adalah sebesar Rp. 610.000.000,- (Enam ratus juta Rupiah), dari total harga Rp. 729.300.000,-;
- iii) Diberi izin menempati sifatnya hanya sementara, sampai ASLI SHM No. 7778/Beji dapat ditebus dari Nurmala Onike Hotnida Napitupulu ("TERLAWAN PENYITA"/sekarang TERBANDING PENYITA"). Karena ASLI SHM tersebut pada **25 Februari 2013 pernah dijadikan JAMINAN/GADAI atas PINJAMAN UANG oleh ENI KARTINI (-TERGUGAT III Perkara Awal-) kepada Nurmala Onike Hotnida Napitupulu** ("Penggugat Perkara Awal"/TERLAWAN PENYITA") pada waktu Bapak DJAJUDI sedang sakit keras yang membutuhkan dana secara mendesak;

Berdasarkan uraian diatas, sesungguhnya Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Pertama sudah benar dalam melakukan pemeriksaan atas Pokok Perkara Perlawanan, hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI, antara lain Putusan Mahkamah Agung No. 1038K/Sip/1973 tanggal 1 Agustus 1973, yang Kaedah Hukumnya menyatakan:

*"Perlawanan terhadap Eksekusi Putusan perkara perdata, adalah dimungkinkan menurut Hukum Acara, namun Hakim yang memeriksa perkara Perlawanan tersebut HARUSLAH DIFOKUSKAN hanya terhadap Eksekusinya saja dan bukan meluas memeriksa materi Pokok Perkaranya"*

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 121 dari 155**



5. Akan tetapi, sikap dan perilaku Majelis Hakim mulai tampak berubah, dari yang awalnya SANGAT BERWIBAWA, kemudian tiba-tiba menjadi **'plin-plan'** atau bersikap arogan dan **berat sebelah atau setidaknya kurang memberikan kebebasan yang pantas kepada pihak PELAWAN principal untuk memeriksa bukti TERLAWAN PENYITA dimuka sidang**, yaitu **setelah Terbitnya PENETAPAN Ketua Pengadilan Negeri Depok Nomor: 19/Pen.Pdt/ Sita.Eks.Peng/2019/PN.Dpk Jo Nomor:136/Pdt.G/2015/PN.Dpk Jo. Nomor:618/ PDT/2015/ PT.Bdg Jo. Nomor: 3151 K/Pdt/2017. Tertanggal 17 Februari 2020**, yang intinya berisi tentang: **"...untuk melakukan PELAKSANAAN SITA EKSEKUSI terhadap sebidang tanah dan bangunan (rumah) yang terletak di Jalan Kembang No. 31..."**

Padahal kemudian pada tanggal 4 Maret 2020 Majelis Hakim masih bisa menerima BUKTI TAMBAHAN TERLAWAN PENYITA berupa Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Depok tertanggal 17 Februari 2020 tersebut diserahkan dimuka sidang, sesuai tanda Bukti TP-23;

6. Bahwa Sikap berat sebelah atau kurang menguntungkan PIHAK PELAWAN DAN TERLAWAN TERSITA pada angka 5 diatas, dapat ditunjukkan atau **'ditandai'** dengan setidaknya ada 3 (tiga) peristiwa dibawah ini:
- a. Begitu sulit Kuasa Hukum PELAWAN memohon kepada Majelis Hakim memeriksa perkara PERLAWANAN agar memberi izin untuk IKUT HADIRNYA salah satu unsur PELAWAN (-yakni ANITA WULANDARI-) untuk memeriksa secara langsung beberapa bukti yang diajukan oleh TERLAWAN PENYITA untuk dapat di cek langsung oleh Principal yang tahu persis peristiwanya, sedangkan Kuasa Hukum hanya membaca dan mempelajari berkas. Awalnya Majelis Hakim menolak/keberatan dengan alasan sudah ada Kuasa Hukum yang sudah mewakilinya atau silahkan dilakukan nanti saat INZAGE, akan tetapi ketika dibandingkan dengan salah satu ANGGOTA MAJELIS yang membolehkan ketika menjadi KETUA untuk permohonan yang sama, "menurut Kuasa Hukum PELAWAN saat itu:"Majelis telah melakukan tindakan Diskriminasi dan

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 122 dari 155**



penerapan hukum acara yang berbeda”, maka akhirnya permohonan agar Principal dibolehkan hadir memeriksa sendiri bukti-bukti ‘RANGKAIAN JUAL BELI’ pada sidang berikutnya yakni tanggal 27 Februari 2020;

- b. Bahwa akan tetapi lagi-lagi pada hari sidang tanggal 27 Februari 2020, kembali Ketua Majelis Hakim ‘kembali **telah sangat membatasi**’ apa yang boleh dicek oleh salah satu Principal (-yakni ANITA WULANDARI-) atas permintaan beberapa bukti yang diminta terutama terkait **“RANGKAIAN JUAL BELI” yang meragukan atau mengandung manipulatif**, namun hanya boleh memeriksa dengan FOTO-FOTO yang diberi tanda bukti P-20 Perkara Awal dengan tanpa boleh dikomentari dimuka HAKIM (-*padahal dalam gugat ginugat jelas terjadi perbedaan pendapat, yaitu dari TERLAWAN PENYITA menyatakan penanda tangan terjadi dikantor Notaris, sedangkan dari PELAWAN penanda tangan dilakukan dirumah Orang Tua PELAWAN yang saat ini menjadi Obyek yang akan di Eksekusi, dan yang ditanda tangani pun BUKANLAH AKTA YANG ADA TULISANNYA, melainkan hanya KERTAS KOSONG yang sebagian besarnya sudah bermaterai-*);

**Sikap Majelis Hakim pada huruf a dan b diatas, adalah sangat tidak patut dan malah merugikan PELAWAN juga TERLAWAN TERSITA**, terlebih jika hal ini disandingkan atau meminjam rumusan kata-kata ataupun ungkapan **SETIAWAN, SH**, didalam Bukunya yang berjudul **“ANEKA MASALAH HUKUM DAN HUKUM ACARA PERDATA, Halaman 368-369** Penerbit ALUMNI/ 1992/Bandung, menerangkan yang pada pokoknya: **“apabila seseorang telah memberikan kuasa pada seorang Pengacara, maka hilanglah kewenangannya untuk menghadap dan bertindak sendiri. PENDIRIAN YANG TIDAK BENAR INI, melupakan Doktrin yang menyatakan bahwa PEMBERIAN KUASA, tidak mempunyai daya berlaku Privatif”** ;

Senyatanya pula setelah protes kepada Majelis Hakim pada huruf b diatas, maka pada hari itu juga tertanggal 27 Februari 2020, belum

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 123 dari 155**



sampai 30 Menit Principal PELAWAN sampai dirumahnya yang beralamat di Jalan Kembang No 31 Beji – Depok, Jurusita Pengadilan Negeri Depok menyerahkan surat **PENETAPAN Ketua Pengadilan Negeri Depok Nomor: 19/Pen.Pdt/ Sita.Eks.Peng/2019/PN.Dpk Jo Nomor:136/ Pdt.G/2015/PN.Dpk Jo. Nomor:618/ PDT/2015/ PT.Bdg Jo. Nomor: 3151 K/Pdt/2017.Tertanggal 17 Februari 2020**, yang intinya berisi tentang: **"...untuk melakukan PELAKSANAAN SITA EKSEKUSI terhadap sebidang tanah dan bangunan (rumah) yang terletak di Jalan Kembang No. 31..."**;

c. Saat PEMERIKSAAN SETEMPAT pada tanggal 20 Maret 2020, Majelis Hakim 'MENOLAK MASUK KERUANG RUANG TENGAH RUMAH Orang Tua PELAWAN"/obyek yang akan di Eksekusi", padahal target pentingnya adalah untuk menguji bukti-bukti yang diakui TERLAWAN PENYITA dilakukan di Kantor Notaris M. Sotarduga Tambunan, SH, pembuat Bukti P-2, P3(atau,= **Bukti P-15a, P-15c dan Bukti P-15d dari PELAWAN, dan Bukti TT-15 dari TERLAWAN TERSITA**)adalah orang yang sama selaku PPAT dalam pembuatan AKTA JUAL BELI No.33/2013 (vide Bukti P-11 Perkara Awal);

7. Bahwa terlebih-lebih lagi, dari hasil Proses Persidangan yang panjang, lebar dan memakan waktu lama karena pemeriksaan dilakukan secara mendetail juga **telah dapat dibuktikan** tentang adanya **KEPEMILIKAN PELAWAN/sekarang PEMBANDING atas tanah berikut Rumah yang akan dieksekusi adalah merupakan Harta Peninggalan kedua orang Tuanya yaitu Almarhum DJAJUDI dan Almarhumah ENI KARTINI**, yang TIDAK PERNAH DIJUAL KEPADA NURMALA ONIKE HOTNIDA NAPITUPULU (TERLAWAN PENYITA/TERBANDING PENYITA) **dan atau Pada saat yang sama, telah DAPAT DIBUKTIKAN** pula bahwa AKTA JUAL BELI No. 33/2013 yang menjadi dasar dimenangkan Nurmala Onie Hotnida Napitupulu sebagai PEMENANG PERKARA AWAL adalah CACAT HUKUM atau TIDAK SAH, dan tidak punya kekuatan mengikat, MENGINGAT adanya FAKTA HUKUM didalam AKTA JUAL BELI No. 33/2013 yang bertanda tangan sebagai PENJUAL adalah Nurmala Onike Hotnida Napitupulu ("TERLAWAN

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 124 dari 155**



PENYITA/TERBANDING PENYITA”) diterangkan mewakili ANITA WULANDARI, padahal jelas dan tegas bahwa:

1. Yang menjadi PIJAKAN UTAMA pembuatan AKTA JUAL BELI No. 33/2013 adalah Bukti P-9 Perkara Awal;
2. LEGAL STANDING ANITA WULANDARI sebagai TERGUGAT II Perkara Awal berdasarkan Bukti P-9 **‘hanyalah’PENERIMA KUASA untuk Menjaminkan**sebidang Tanah dan Bangunan sebagaimana yang tercantum dalam Serifikat Hak Milik Nomor: 7778, Kelurahan Beji, Kecamatan Beji, Kota Depok;

Dalam hal ini ANITA WULANDARI dalam Perkara Awal BUKAN PEMILIK, BUKAN PEMEGANG KUASA JUAL, dan tidak diberi kuasa jual;

3. Berdasarkan tanda Bukti TT-15 dari TERLAWAN TERSITA, dan Bukti P-15a Jo Bukti P-10, P-11, dan P-12 dari PELAWAN, pembuatan Bukti P-9 Perkara awal adalah berhubungan dengan adanya **PEMINJAMAN UANG oleh ENI KARTINI(-TERGUGAT III Perkara Awal-) kepada NURMALA ONIKE HOTNIDA NAPITUPULU selaku PEMENANG PERKARA AWAL**
8. Berdasarkan uraian uraian diatas, kemudian TIBA-TIBA Majelis Hakim membuat Pertimbangan Hukum:”..**Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan lebih lanjut apa yang menjadi Pokok Perkara dalam gugatan ini**” diatas, **‘hanya semata’** karena ada nama ANITA WULANDARI (-yang telah dijadikan sebagai TERGUGAT II oleh Nurmala OHN sebagai Penggugat) didalam Perkara Awal dan kemudian muncul lagi nama ANITA WULANDARI didalam ‘Perkara PERLAWANAN PIHAK KETIGA TERHADAP EKSEKUSI, sehingga PERLAWANAN PELAWAN CACAT FORMIL”, -

**adalah TIDAK ADIL & TIDAK JERNIH,dan merupakan tindakan yang TERLALU SEMBRONO** (TIDAK HATI-HATI& TIDAK CRMAT) serta merupakan sikap/pendapat yang terlalu **“terlaludicari-cari”**untuk

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 125 dari 155**



**MENUTUP MATA terhadap Kebenaran dan Keadilan'Substansialnya,**

dan hal ini mengingat pula walaupun nama dan orangnya sama itu-orang-orangnya, akan tetapi STATUS HUKUM(LEGAL STANDING) yang disandang oleh ANITA WULANDARI di dalam Perkara Awal LEGAL STANDING yang disandang oleh ANITA WULANDARI didalam Perkara Perlawanan Terhadap EKSEKUSI adalah SANGAT BERBEDA (**-tidak sama-**), yaitu dengan fakta dibawah ini:

- a. Berdasarkan Bukti P-9 Perkara Awaldengan Judul '**SURAT PERSETUJUAN DAN KUASA**' -yang notabene- menjadi **PIJAKAN UTAMA untuk dibuatnya AKTA JUAL BELI No. 33/2013**, senyatanya Legal Standing ANITA WULANDARI sebagai TERGUGAT II Perkara Awal '**hanyalah"PENERIMA KUASA"ATAS PENJAMINAN** sebidang Tanah dan Bangunan sebagaimana yang tercantum dalam Serifikat Hak Milik Nomor: 7778, Kelurahan Beji, Kecamatan Beji, Kota Depok;

Artinya LegalStanding ANITA WULANDARI sebagai TERGUGAT II Perkara awal BUKANLAH SEBAGAI PEMILIK TANAH berikut Rumah yang akan di Eksekusi (dikarenakan yang menjadi Pemilik adalah Orang Tuanya yakni DJAJUDI bersama istrinya yang bernama ENI KARTINI selaku PEMBERI KUASA "ATAS PENJAMINAN..;

- b. Sedangkan Legal ANITA WULANDARI didalam Perkara Perlawanan terhadap Eksekusi adalah SEBAGAI SALAH SEORANG PEMILIK dari Harta Peninggalan almarhum DJAJUDI bersama Almarhumah ENI KARTINI;

ANITA WULANDARI adalah PEMILIK SEBAGIAN dari Harta Peggalan yang ditinggalkan oleh orang tuanya yakni almarhum DJAJUDI bersama Almarhumah ENI KARTINI

- c. Dalam hal perkara PERLAWANAN ini, yang menjadi **pemilik dari seluruh tanah berikut rumah** yang terletak di Jalan Kembang No. 31 Beji – Depok atau yang saat ini menjadi Obyek yang di Eksekusi adalah semua AHLI WARIS almarhum DJAJUDI dan Almarhumah ENI KARTINI yang berjumlah 4

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 126 dari 155**



(empat) orang secara bersama-sama sebagai satu kesatuan yaitu ANITA WULANDARI, NENENG KURNIA, WAHYUDI dan RETNO SARI, yang secara bersama-sama berhak atas Harta warisan yang masih UTUH (BUDEL WARIS) disebut juga dalam Perlawanan/Banding ini sebagai PELAWAN/PEMBANDING;

**Dan/Atau**, dengan kata lain, dapatlah dikatakan Pertimbangan Hukum Majelis Hakim a quo lebih pantas dan lebih patut disebut sebagai: **'Hakim telah "LARI dari Tanggung Jawab Jabatan" dengan MENUTUP MATA terhadap Kebenaran dan Keadilan'** atau setidaknya pada kenyataannya Majelis hakim telah mengingkari SIKAP CERMAT dan HATI-HATI yang minimal seharusnya ada dan melekat dimiliki oleh seorang Hakim;

Karena senyatanya Putusan a quo senyatanya TELAH MEMBIARKAN **KEKELIRUAN DEMI KEKELIRUAN TERUS BERULANG yang hal itu sesungguhnya SANGATLAH MENYESATKAN** yang akan menjadi PRESEDEN BURUK bagi Peradilan di Indonesia atau setidaknya telah Majelis Hakim **'telah mempertontonkan'** 'sikap masa bodo' dan **'ketidakpedulian'** dengan rasa keadilan masyarakat i.c. **TERLAWAN TERSITA sebagai PEMBELI YANG SEBENARNYA (walaupun BELUM LUNAS) atas tanah berikut Rumah yang akan di Eksekusi,**

M A K A, Oleh karena itu, sangat beralasan dan sudah tepat serta sangat berdasar bagi PEMBANDING untuk mengajukan permohonan pemeriksaan banding kepada Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Bandung terhadap Putusan a quo, sehingga **cukup patut kiranya Permohonan Banding yang diajukan oleh PEMBANDING tersebut Diterima dan Dikabulkan seluruhnya oleh Pengadilan Tinggi di Bandung, atau MEMBATALKAN** atau Setidaknya Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Tingkat Pertama a quo dengan cara MENGADILI SENDIRI Materi Perkara Gugatan Perlawanan No : 265/ Pdt.Plw/ 2019/ PN.Dpk tanggal 29 Oktober 2019 yang diputus tanggal 27 April 2020 a quo;

#### **TANGGAPAN TERHADAP MEMORI BANDING**

Bahwa terhadap alasan-alasan PEMBANDING didalam Memori Bandingnya, TERBANDING TERSITA akan menyampaikan tanggapannya sebagai diuraikan dibawah ini:

*Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 127 dari 155*



- Pertama-tama TERBANDING TERSITA menyatakan dan mohon agar semua dalil, yang sudah TERBANDING TERSITA sampaikan dalam Jawaban, Duplik, bukti-bukti dan Kesimpulan dalam perkara a quo, secara mutatis muntadis merupakan bagian yang tak terpisahkan dari KONTRA MEMORI BANDING ini ;
- Disamping itu, TERBANDING TERSITA sangat sependapat dengan alasan-alasan Keberatan yang disampaikan PEMBANDING didalam Surat MEMORI BANDINGNYA tertanggal 10 Juni 2020 yang disampaikan kepada Bagian Banding Kepaniteran Pengadilan Negeri Depok tanggal 11 Juni 2020, karena fakta-fakta yang disampaikan sudah TEPAT dan BENAR dan didukung bukti-bukti ASLI serta sudah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga alasan-alasan yang disampaikan Dalam Bagian Eksepsi maupun Dalam Bagian Pokok Perkara MEMORI BANDING tersebut cukup pantas untuk diterima dan dikabulkan seluruhnya;

**DALAM EKSEPSI**

- b. **TERBANDING TERSITA sangat sependapat dengan KEBERATAN PEMBANDING atas** Pertimbangan Hukum PUTUSAN PENGADILAN NEGERI DEPOK No. 265/Pdt.Plw/2019/PN.Dpk tanggal 27 April 2020, Khususnya Paragraph ke-7 dan Ke-1 pada Halaman 64 & 65, yang menyatakan:

- *"Menimbang, Majelis Hakim berpendapat bahwa PELAWAN ANITA WULANDARI Bukanlah Pihak Ketiga Yang Berhak Dan Beralasan Untuk Mengajukan Gugatan PERLAWANAN karena PELAWAN ANITA WULANDARI sebelumnya pernah menjadi Pihak Dalam Perkara AWAL yakni Perkara yang Sudah DIPUTUS dalam Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor: 136/Pdt.G/2015/PN.DPK tertanggal 9 Agustus 2016 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor: 618/Pdt/2016/PT.Bdg tanggal 13 Februari 2017 Jo Putusan Mahkamah Agung Nomor:3151/K/Pdt/2017 tanggal 16 Januari 2018 sehingga PERLAWANAN PELAWAN CACAT FORMIL;*

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 128 dari 155**



- Menimbang, berdasarkan Pertimbangan tersebut maka eksepsi Gugatan Terlawan Penyita menyatakan Gugatan Tidak Berdasar/Kedudukan Hukum PELAWAN (Legal Standing) Tidak Jelas Dapat Diterima;

c. TERBANDING TERSITA sangat sependapat dengan Tanggapan Eksepsi PEMBANDING pada Bagian Romawi I didalam MEMORI BANDING, karena senyatanya alasan-alasan Keberatan PEMBANDING sudah sangat TEPAT dan BENAR, dengan menyampaikan dalilnya yang pada intinya sebagai berikut:

- a. PEMBANDING telah menerangkan dan/atau menyampaikan bahwa Tanah berikut bangunan (Rumah) yang terletak di Jalan Kembang No. 31, RT.006, RW.013, Kelurahan Beji, Kecamatan Beji Kota Depok Provinsi Jawa Barat, sebagaimana dimaksud Sertifikat Hak Milik (SHM) No.7778, atas nama DJAJUDI sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 17-11-1999, Nomor 2729/Beji/1999, seluas +226 M2, seluas +226 M2 (dua ratus dua puluh enam meter persegi)/ ("**Obyek yang akan di Eksekusi**") adalah BUKAN MILIK PIHAK YANG KALAH DALAM PERKARA AWAL, dan '**Bukan Pula Milik Yang Menang Perkara**';

Akan tetapi merupakan '**MILIK PIHAK KETIGA**' yang merupakan '**AHLI WARIS SAH dari PEMILIK ASLI**' atas Tanah berikut Rumah yang akan di Eksekusi yaitu Almarhum DJAJUDI bersama istrinya yang bernama (-Almarhumah-) ENI KARTINI;

- b. Bahwa sekalipun yang dinamakan PIHAK KETIGA ini senyatanya terdiri dari 4 (**empat**) orang, dimana salah satunya adalah orang yang bernama ANITA WULANDARI -yang **notabene**- adalah orang yang sama (-"**itu-itu juga orangnya**")- dengan nama ANITA WULANDARI yang telah dijadikan sebagai TERGUGAT II dalam Perkara Awal, '**seharusnya tidaklah perlu dipermalahkan**', seperti yang ditunjukkan oleh sikap "**SEMBRONO**" dan/atau TIDAK HATI-HATI dan TIDAK CERMAT sebagaimana dirumuskan dalam Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang diajukan bandingnya ini,

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 129 dari 155**



Sepanjang dapat dibuktikan bahwa Obyek yang akan di Eksekusi tersebut, MEMANG BENAR-BENAR MILIK PIHAK KETIGA tersebut baik secara langsung ataupun yang timbul karena HAK WARIS;

Hal ini telah sejalan dengan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI, dalam Putusan No. 786 K/Pdt/1988 Tanggal 5 Agustus 1992, yang Kaedah Hukumnya menyatakan:

*“Seorang pemilik rumah yang mempunyai kualitas sebagai **TERGUGAT II** dalam suatu gugatan perdata, **ia dapat dibenarkan untuk bertindak sebagai PEMBANTAH** DALAM GUGATAN BANTAHAN (VERSET) TERHADAP EKSEKUSI (SITA EKSEKUSI) atas rumah MILIKNYA ITU yang semula juga menjadi Obyek dari gugatan perdata tersebut, dimana ia menjadi salah seorang Tergugatnya”*

- c. Bahwa disamping itu, terlebih lagi didalam pemeriksaan perkara PERLAWANAN (-yang telah ditegaskan ulang pada bagian **‘PENDAHULUAN’ KONTRA MEMORI BANDING ini-**) bahwa PELAWAN/sekarang PEMBANDING **‘telah dapat membuktikan’ TIDAK ADA JUAL BELI** antara **‘PEMILIK ASLI’** atas tanah berikut Rumah yang akan di Eksekusi (-yakni orang tua PELAWAN/sekarang PEMBANDING-) dengan Pemohon Eksekusi selaku Pemenang **Perkara Awal’ (TERLAWAN PENYITA/sekarang TERBANDING PENYITA);**
- d. Bahwa terlebih lagi, didalam gugatan Perlawanannya, PELAWAN telah dapat membuktikan bahwa LEGAL STANDING yang disandang oleh ANITA WULANDARI didalam PERKARA AWAL, dengan LEGAL STANDING yang disandang oleh ANITA WULANDARI didalam Perkara PERLAWANAN senyatanya **adalah BERBEDA** (-TIDAK SAMA-), sebagaimana dapat dilihat/ dijelaskan oleh fakta dibawah ini:
  - i) Berdasarkan Bukti P-9 Perkara Awal dengan Judul **‘SURAT PERSETUJUAN DAN KUASA’ -yang notabene- menjadi PIJAKAN UTAMA** untuk dibuatnya **AKTA JUAL BELI No. 33/2013**, senyatanya Legal Standing ANITA WULANDARI

*Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 130 dari 155*



sebagai TERGUGAT II Perkara Awal **'hanyalah'** sebagai **'PENERIMA KUASA' ATAS PENJAMINAN** sebidang Tanah dan Bangunan sebagaimana yang tercantum dalam Serifikat Hak Milik Nomor: 7778, Kelurahan Beji, Kecamatan Beji, Kota Depok;

Artinya Legal Standing yang disandang oleh ANITA WULANDARI sebagai TERGUGAT II Perkara awal BUKANLAH SEBAGAI PEMILIK TANAH berikut Rumah yang akan di Eksekusi

(dikarenakan yang menjadi Pemilik tanah saat itu atau sesuai PERKARA AWAL adalah Orang Tuanya yakni DJAJUDI bersama istrinya yang bernama ENI KARTINI selaku PEMBERI KUASA **"ATAS PENJAMINAN..;**

- ii) Sedangkan Legal ANITA WULANDARI didalam Perkara Perlawanan terhadap Eksekusi adalah SEBAGAI SALAH SEORANG PEMILIK dari Harta Peninggalan almarhum DJAJUDI bersama Almarhumah ENI KARTINI;

ANITA WULANDARI adalah PEMILIK SEBAGIAN dari Harta Pinggalan yang ditinggalkan oleh orang tuanya yakni almarhum DJAJUDI bersama Almarhumah ENI KARTINI;

- iii) Dalam hal perkara PERLAWANAN ini, yang menjadi **pemilik dari seluruh tanah berikut rumah** yang terletak di Jalan Kembang No. 31 Beji – Depok (**atau yang saat ini menjadi "Obyek yang akan di Eksekusi"**) yang faktanya masih UTUH tersebut ("masih merupakan BUDEL WARIS") **adalah semua AHLI WARIS almarhum DJAJUDI dan Almarhumah ENI KARTINI yang berjumlah 4** (empat) orang, yang secara bersama-sama sebagai satu kesatuan yaitu ANITA WULANDARI, NENENG KURNIA, WAHYUDI dan RETNO SARI, berhak atas bagian Harta warisan yang masih UTUH (BUDEL WARIS) disebut juga dalam Perlawanan/Banding ini sebagai PELAWAN/PEMBANDING;

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 131 dari 155**



- e. Bahwa terlebih-lebih lagi, senyatanya terdapat sikap yang TIDAK KONSISTEN dari Majelis Hakim dalam menerapkan Instrumen RV, sebagaimana telah diuraikan dalam Halaman 9 sampai Halaman 11 MEMORI BANDING dari PEMBANDING, sebagaimana diterangkan dibawah ini:

**Bukunya SETIAWAN, SH, yang berjudul "ANEKA MASALAH HUKUM DAN HUKUM ACARA PERDATA, Halaman 428-429, Penerbit ALUMNI/ 1992/Bandung, menerangkan antara lain: Masalah 'Partij Autonomie' pada umumnya dikaitkan dengan ketentuan Pasal 48 RV Netherland yang menyatakan bahwa:**

*"HAKIM DIWAJIBKAN –karena JABATANNYA- menambahkan serta mengisi kekuarangan-kekuarangan alasan serta dasar-dasar hukum yang tidak diajukan oleh para pihak yang berperkara. Ketentuan ini pada umumnya ditafsirkan serta membawa akibat bahwa suatu gugatan dapat dikabulkan atas dasar-dasar serta alasan-alasan hukum yang lain daripada apa yang dikemukakan oleh Penggugat, apabila fakta-fakta yang terbukti di persidangan memang mendukung hal itu, serta apabila dasar serta alasan hukum yang lain tersebut menurut pendapat hakim yang bersangkutan dapat dijadikan dasar untuk menjatuhkan putusan dalam perkara tersebut".*

**Hal ini sudah menjadi Yurisprudensi tetap. Hoge Raad di Negeri Belanda dalam putusannya tertanggal 16 Maret 1939 (N.J.1939, 1048);**

*"...berdasarkan fakta-fakta dan penjelasan diatas, dikaitkan dengan konsep/Instrumen RV serta Asas Hukum Acara Perdata Nasional mengenai Kesederhanaan, maka sudah sepatutnya Putusan Pengadilan Negeri Depok No. 265/ Pdt.Plw/2019/PN.Dpk, tanggal 27 April 2020 aquo dan/atau 'yang hanya maunya menundukkan diri pada Pasal 378 RV semata-mata' adalah sangat mencederai rasa keadilan PELAWAN, dan pada saat yang sama mengingkari/MENOLAK eksistensi Pasal 48 RV, maka sudah terbukti Putusan Pengadilan Tingkat Pertama aquo telah sewenang-wenang atau telah menyimpang dari Asas-Asas Hukum Acara Perdata Nasional dan/atau telah tidak konsiten menerapkan Instrumen RV, sehingga patut dibatalkan, dan selanjutnya*

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 132 dari 155**



MOHON kepada Yang Terhormat Hakim Pengadilan Tinggi Bandung untuk memperbaiki putusan tersebut dengan menyatakan PELAWAN adalah PELAWAN YANG JUJUR, atau setidaknya 'Menyatakan Perlawanan PELAWAN sebagai Pihak Ketiga yang tepat dan beralasan', atau setidaknya memerintahkan agar Pengadilan Negeri Depok memeriksa POKOK PERKARA dan selanjutnya mengabulkan seluruh gugatan PELAWAN didalam gugatan Perlawanannya"

- d. TERBANDING TERSITA sangat sependapat dengan Tanggapan Eksepsi pada Bagian Romawi II dari PEMBANDING karena sudah sangat TEPAT dan BENAR menyatakan secara tegas bahwa: "Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama yang pada intinya menyatakan: "KEDUDUKAN HUKUM ("**Legal Standing**") PELAWAN-ANITA WULANDARI tidak memiliki hak dan tidak memiliki alasan untuk mengajukan Gugatan Perlawanan Pihak Ketiga", "**hanya karena**" telah adanya nama ANITA WULANDARI sebagai Tergugat II dalam perkara awal, kemudian muncul lagi nama ANITA WULANDARI sebagai salah satu unsur PELAWAN didalam Gugatan PERLAWANAN PIHAK KETIGA TERHADAP EKSEKUSI adalah pendapat yang **TIDAK CERMAT, TIDAK TELITI/ TIDAK HATI-HATI** (-"terlalu mengada-ada, terburu-buru, dan sewenang-wenang"-) serta Bertentangan dengan '**ASAS PENYELENGGARAAN KEKUASAAN KEHAKIMAN Khususnya Mengenai Peradilan Dilaksanakan Secara SEDERHANA, CEPAT, Dan BIAYA RINGAN** dan/atau **Menyimpang dari Prinsip Pelaksanaan Putusan Hakim** berdasarkan amanat **Undang – Undang No. 48 Tahun 2009 tentang KEKUASAAN KEHAKIMAN** khususnya pada Pasa 54 Ayat (3) Pasal 2 ayat (4) berikut Penjelasan, Pasal 4 ayat (2), Pasal 5 Ayat (1) berikut Penjasannya", dengan mengingat pokok-pokok ataupun fakta-fakta dibawah ini:

- a. Didalam pemeriksaan perkara PERLAWANAN (-yang telah ditegaskan ulang pada bagian '**PENDAHULUAN**' KONTRA **MEMORI BANDING ini**-) bahwa PELAWAN/sekarang PEMBANDING '**telah dapat membuktikan** **TIDAK ADA JUAL BELI** antara '**PEMILIK ASLI**' atas tanah berikut Rumah yang akan di Eksekusi (-yakni orang tua PELAWAN/sekarang PEMBANDING-) dengan Pemohon

Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 133 dari 155



**Eksekusi selaku Pemenang Perkara Awal'** (TERLAWAN PENYITA/sekarang TERBANDING PENYITA);

- b. PEMBANDING telah dapat membuktikan bahwa Tanah berikut bangunan (Rumah) yang terletak di Jalan Kembang No. 31, RT.006, RW.013, Kelurahan Beji, Kecamatan Beji Kota Depok Provinsi Jawa Barat, sebagaimana dimaksud Sertifikat Hak Milik (SHM) No.7778, **atas nama DJAJUDI** sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 17-11-1999, Nomor 2729/Beji/1999, seluas +226 M2, seluas +226 M2 (dua ratus dua puluh enam meter persegi)/(**"Obyek yang akan di Eksekusi"**) adalah **BUKAN MILIK PIHAK YANG KALAH DALAM PERKARA AWAL**, dan **'Bukan Pula Milik Yang Menang Perkara Awal'**;

Akan tetapi merupakan **'MILIK PIHAK KETIGA'** yang merupakan **'AHLI WARIS SAH dari PEMILIK ASLI'** atas Tanah berikut Rumah yang akan di Eksekusi yaitu **Almarhum DJAJUDI bersama istrinya yang bernama (-Almarhumah-) ENI KARTINI**;

- c. Dimuka persidangan telah diperiksa dan TERBUKTI berdasar **'Bukti P-9 Perkara Awal'** (**-atau sama dengan: Bukti TT-15 berupa Hasil INZAGE dari Kuasa Hukum TERLAWAN TERSITA, atau Bukti P-15a dari PELAWAN-**) bahwa **'Obyek yang akan di Eksekusi'** tersebut adalah **"MILIK ASLI" ORANG TUA PELAWAN yang TIDAK PERNAH DIJUAL kepada 'Pemenang Perkara Awal'**;
- d. Berdasarkan penjelasan dan/atau fakta pada bagia PENDAHULUAN bahwa PELAWAN/sekarang PEMBANDING, telah pula dapat dibuktikan hal-hal dibawah ini:
- Selama hidupnya Almarhumah ENI KARTINI (-"TERGUGAT III dalam Perkara Awal"-) dan Almarhum DJAJUDI **adalah Suami-Istri yang sah**;
  - **PELAWAN** (-yaitu ANITA WULANDARI, NENENG KURNIA, WAHYUDI, dan RETNO SARI-) **adalah AHLI WARIS/anak-anak dari Almarhumah ENI KARTINI dan Almarhum DJAJUDI**;

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 134 dari 155**



- Selama hidupnya Almarhumah ENI KARTINI (“TERGUGAT III dalam Perkara Awal”) bersama Almarhum DJAJUDI adalah **‘PEMILIK ASLI’ TANAH BERIKUT RUMAH yang dijadikan sebagai Obyek yang akan di Eksekusi’** (yakni Tanah berikut bangunan (Rumah) yang terletak di Jalan Kembang No. 31, RT.006, RW.013, Kelurahan Beji, Kecamatan Beji Kota Depok Provinsi Jawa Barat, sebagaimana dimaksud Sertifikat Hak Milik (SHM) No.7778, **atas nama DJAJUDI** sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 17-11-1999, Nomor 2729/Beji/1999, seluas +226 M2, seluas +226 M2 (dua ratus dua puluh enam meter persegi);
- Semasa hidupnya **ENI KARTINI (“TERGUGAT III dalam Perkara Awal”) bersama DJAJUDI TIDAK PERNAH MENJUAL – BELIKAN** tanah miliknya **kepada Nurmala Onike Hotnida Napitupulu selaku PENGGUGAT Perkara Awal** ;
- Semasa hidupnya Almarhumah ENI KARTINI baik secara sendiri/TERGUGAT III **Perkara Awal** ataupun bersama-sama suaminya Almarhum DJAJUDI **TIDAK PERNAH MEMBERI KUASA JUAL** tanah miliknya kepada Nurmala Onike Hotnida Napitupulu **selaku PENGGUGAT Perkara Awal** ;
- Semasa hidupnya **ENI KARTINI baik secara sendiri/TERGUGAT III Perkara Awal** **ataupun bersama-sama suaminya yakni DJAJUDI TIDAK PERNAH MEMBERIKAN KUASA MENJUAL** tanah miliknya **kepada ANITA WULANDARI (-selaku TERGUGAT II dalam Perkara Awal -)**;
- Almarhum DJAJUDI MENINGGAL DUNIA pada Bulan April 2014;
- Almarhum ENI KARTINI /TERGUGAT III Perkara Awal MENINGGAL DUNIA pada September 2017;

**Bahkan mengenai LEGAL STANDING yang disandang oleh ANITA WULANDARI** didalam PERKARA AWAL, dengan LEGAL STANDING yang disandang oleh ANITA WULANDARI didalam Perkara PERLAWANAN, senyatanya **telah dapat dibuktikan adalah BERBEDA (-TIDAK SAMA-)**, yaitu sesuai fakta dibawah ini:

***Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 135 dari 155***



- Berdasarkan Bukti P-9 Perkara Awal dengan Judul '**SURAT PERSETUJUAN DAN KUASA**' -yang notabene- menjadi **PIJAKAN UTAMA** untuk dibuatnya **AKTA JUAL BELI No. 33/2013**, senyatanya Legal Standing ANITA WULANDARI sebagai TERGUGAT II Perkara Awal '**hanyalah**' sebagai '**PENERIMA KUASA**' ATAS PENJAMINAN sebidang Tanah dan Bangunan sebagaimana yang tercantum dalam Serifikat Hak Milik Nomor: 7778, Kelurahan Beji, Kecamatan Beji, Kota Depok;

Artinya Legal Standing yang disandang oleh ANITA WULANDARI sebagai TERGUGAT II Perkara awal BUKANLAH SEBAGAI PEMILIK TANAH berikut Rumah yang akan di Eksekusi

(dikarenakan yang menjadi Pemilik tanah saat itu atau sesuai PERKARA AWAL adalah Orang Tuanya yakni DJAJUDI bersama istrinya yang bernama ENI KARTINI selaku PEMBERI KUASA "ATAS PENJAMINAN..;

- Sedangkan Legal ANITA WULANDARI didalam Perkara Perlawanan terhadap Eksekusi adalah SEBAGAI SALAH SEORANG PEMILIK dari Harta Peninggalan almarhum DJAJUDI bersama Almarhumah ENI KARTINI;

ANITA WULANDARI adalah PEMILIK SEBAGIAN dari Harta Pinggalan yang ditinggalkan oleh orang tuanya yakni almarhum DJAJUDI bersama Almarhumah ENI KARTINI;

- Dalam hal perkara PERLAWANAN ini, yang menjadi **pemilik dari seluruh tanah berikut rumah** yang terletak di Jalan Kembang No. 31 Beji – Depok (**atau yang saat ini menjadi "Obyek yang akan di Eksekusi"**) yang faktanya masih UTUH tersebut ("masih merupakan BUDEL WARIS") **adalah semua AHLI WARIS almarhum DJAJUDI dan Almarhumah ENI KARTINI yang berjumlah 4** (empat) orang, yang secara bersama-sama sebagai satu kesatuan yaitu ANITA WULANDARI, NENENG KURNIA, WAHYUDI dan RETNO

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 136 dari 155**



SARI, berhak atas bagian Harta warisan yang masih UTUH (BUDEL WARIS) disebut juga dalam Perlawanan/Banding ini sebagai PELAWAN/PEMBANDING;

Terkait hal-hal diatas, dengan meminjam rumusan kata-kata ataupun ungkapan **SETIAWAN, SH**, didalam Bukunya yang berjudul "**ANEKA MASALAH HUKUM DAN HUKUM ACARA PERDATA**, Halaman, Penerbit ALUMNI/ 1992/Bandung, menerangkan bahwa upaya terpenting yang dituntut seorang HAKIM ialah upaya untuk BERTINDAK SECARA CERMAT DAN BERHATI-HATI. Sikap Cermat serta Hati-hati meliputi:

- Upaya untuk selalu mendengar kedua belah pihak;
- Memperhatikan hak-hak untuk pembelaan diri;
- **Mencegah penyalahgunaan Hukum Acara;**
- Upaya untuk menjatuhkan putusan tepat pada waktunya;
- **Upaya untuk selalu bersikap tidak memihak;** serta
- **Tidak menguntungkan salah satu pihak yang berperkara.**

Selanjutnya pada Halaman 361-362, didalam Buku **SETIAWAN, SH**, tersebut, menerangkan antara lain: *untuk meminjam kata-kata Prof. Soedikno Mertokusumo, S.H., Kesederhanaan Beracara dan Kesederhanaan rumusan Peraturan Hukum acara Perdata akan mempermudah dan dengan demikian akan mempercepat jalannya Pengadilan. Kesederhaan Beracara berarti kesederhaan Proses Peradilan yang tidak menggunakan Prosedur yang berbelit-belit atau bertele-tele dan TERLALU BANYAK MENGGUNAKAN FORMALITAS-FORMALITAS*(Lihat **Prof. Soedikno Mertokusumo, S.H., Pokok-pokok Hukum Acara Perdata dalam Menyongsong Undang-Undang Hukum Acara Perdata yang baru, Makalah dalam Symposium, loc.cit**);

*Di negeri Belanda sendiri, sebenarnya sejak dasawarsa Enampuluhan telah terdapat usaha-usaha DE-FORMALISASI Hukum Acara (deformalisering van het procesrecht). Usaha-usaha ini dititik beratkan untuk menghindarkan agar suatu gugatan TIDAK DIGUGURKAN atau DINYATAKAN TIDAK DITERIMA semata-mata karena adanya kesalahan dalam bentuk beracara serta kelalaian dalam bentuk beracara (Vormfouten en Vormverzuimen);*

Senyatanya Majelis Hakim mau menggunakan/ menundukkan diri pada Pasal 378 RV saja saja YANG SANGAT KAKU, berbelit-belit, dan sifatnya yang

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 137 dari 155**



*“terlalu mengagung-agungkan”* SYARAT FORMALISTIK ini bahkan di Negara pembuatnya BELANDA sudah mulai ditinggalkan, beralih kepada aturan yang memberi kemudahan kepada PENCARI KEADILAN menemukan keadilannya sesuai NURANI KEMANUSIAAN, atau BUKANNYA malah *“mengelak/LARI dari Kewajiban Jabatan”* dan/atau berupaya *“menunda-nunda”* memutus POKOK PERKARA yang sesungguhnya sudah diperiksa secara panjang lebar atau telah lengkap dilakukan pemeriksaan bahkan ***‘REKAYASA & SELUBUNG MISTERINYA SUDAH TERBONGKAR’*** SUDAH MENJADI TERANG BENDERANG, akan tetapi tidak mau tunduk (menerapkan) Pasal 48 RV;

Dan agar tidak muncul PRESEDEN BURUK bagi penegakan huku di Indonesia kelak dikemudian hari, dan setidaknya jangan sampai timbul kesan seakan-akan Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus gugatan PERLAWANAN TERHADAP EKSEKUSI hanya mau tunduk pada Pasal 138 RV saja, dan tidak mau konsisten (*“membuang”*) Pasal 48 RV, yaitu tentang adanya Kewajiban Jabatan bagi HAKIM untuk membantu kekurangan formalitas bagi pihak Pencari Keadilan (i.c. PELAWAN/sekarang PEMBANDING) guna menghilangkan segala hambatan dan rintangan atau agar terhindar dari berbelit-belitnya SYARAT FORMAL, dampaknya Pencari Keadilan (i.c. PELAWAN/sekarang PEMBANDING) untuk mendapatkan Keadilan Yang Adil Dan Manuasi menjadi dikorbakan;

Terlebih lagi senyatanya penerapan Pasal 378 RV oleh Majelis Hakim a quo juga bertentangan dengan spirit dari amanat Asas Hukum Acara Perdata Nasional yang diatur didalam UU No. 48 tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman khususnya, Pasal 2 ayat (4), Pasal 4 ayat (1 dan (2), dan Pasal 5 ayat (1), berikut Penjelasan resminya, yang mengamanatkan:

**Pasal 2 ayat (4):** *“Peradilan dilakukan dengan sederhana, cepat, dan biaya ringan”*. Penjelasan *“sederhana”* adalah pemeriksaan dan penyelesaian perkara dilakukan secara efisien dan efektif. Penjelasan *“biaya ringan”* adalah biaya perkara yang dapat dijangkau oleh masyarakat. Namun demikian, **ASAS SEDERHANA, CEPAT, DAN BIAYA RINGAN** dalam pemeriksaan dan penyelesaian perkara di Pengadilan **TIDAK MENGESAMPINGKAN KETELITIAN DAN KECERMATAN dalam mencari KEBENARAN DAN KEADILAN**”;

*Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 138 dari 155*



**Pasal 4 ayat (2):** "Pengadilan membantu Pencari Keadilan dan berusaha mengatasi segala hambatan dan rintangan untuk **dapat tercapainya peradilan yang Sederhana, Cepat, dan Biaya Ringan**"

**Pasal 5 ayat (1):** "Hakim dan Hakim konstitusi wajib menggali, mengikuti dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dimasyarakat".

Hal ini sejalan dengan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI, sesuai Putusan No. 1982 K/Pdt/1994 Tanggal 29 april 1998, yang kaedah hukumnya mengatakan:

"Dengan memperlunak makna dan pengertian yang terkandung dalam Doktrin Proses Doel Matigheid beracara perkara di Pengadilan, **maka Hakim boleh mengambil aturan Beracara dalam RV, bilamana ketentuan dalam RV tersebut lebih efektif, efisien dan mendekati pada JIWA DAN SEMANGAT ASAS Pasal 4 ayat (2) UU No. 14 tahun 1970 (-yang sekarang telah diubah menjadi UU No.48 tahun 2009-)** tentang Peradilan Sederhana, Cepat, Biaya Ringan, dibandingkan dengan memakai aturan yang ditentukan dalam HIR atau RBg. Dalam menghadapi perkara tentang Kewenangan Mengadili Gugat Perlawanan (Bantahan derden Verset)"

**M A K A** dari uraian diatas, **SUDAH TERBUKTI** Putusan Pengadilan Tingkat Pertama aquo telah sewenang-wenang atau telah menyimpang dari Asas-Asas Hukum Acara Perdata Nasional dan/atau serta **BERTENTANGAN** dengan **'ASAS PENYELENGGARAAN KEKUASAAN KEHAKIMAN Khususnya Mengenai Peradilan Dilaksanakan Secara SEDERHANA, CEPAT, Dan BIAYA RINGAN dan/atau Menyimpang dari Prinsip Pelaksanaan Putusan Hakim** berdasarkan amanat **Undang – Undang No. 48 Tahun 2009 tentang KEKUASAAN KEHAKIMAN, sehingga sudah sepatutnya dibatalkan**, dan selanjutnya MOHON kepada Yang Terhormat Hakim Pengadilan Tinggi Bandung untuk memperbaiki putusan tersebut dengan menyatakan PELAWAN adalah PELAWAN YANG BENAR, atau setidaknya memerintahkan agar Pengadilan Negeri Depok memeriksa POKOK PERKARA dan selanjutnya mengabulkan seluruh gugatan PELAWAN didalam gugatan Perlawanannya;

**DALAM POKOK PERKARA**

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 139 dari 155**



**PUTUSAN MAJELIS HAKIM TINGKAT PERTAMA TELAH MELANGGAR PRINSIP 'MOTIVERINGSPLICHT' DAN MENGANDUNG UNSUR 'NIET VOLDOENDE GEMOTIVEERD' SEHINGGA MENGHASILKAN PUTUSAN YANG KELIRU, MENYESATKAN, DAN DAPAT DIBATALKAN**

1. Bahwa TERBANDING TERSITA sangat sependapat dengan PEMBANDING tentang Rowawi III MEMORI BANDING dari PEMBANDING, khususnya pada Halaman 22 (*dua puluh dua*) sampai dengan Halaman 35 (*tiga puluh lima*), atau selanjutnya dapat juga disebut: "**FAKTA PEMERIKSAAN SIDANG PERLAWANAN EKSEKUSI No. 265**";
2. Bahwa MEMANG BENAR ADANYA, pertimbangan-pertimbangan hukum yang menjadi pokok dan dasar Majelis Hakim membuat Putusan dalam perkara ini adalah tidak mengindahkan sikap fair play, sangat tidak hati-hati, tidak arif dan tidak bijak bahkan terlalu '*tergopoh-gopoh*' dalam membuat pertimbangan yang pada hakekatnya telah melemahkan nilai otentisitas dari pertimbangan tersebut;

Padahal pemeriksaan telah dilakukan secara tertib, dimulai dengan Mediasi. Selanjutnya PEMERIKSAAN terhadap Gugat Perlawanan PELAWAN, dilanjutkan dengan penyampaian Replik, Bukti-bukti Surat dan Keterangan Saksi serta terakhir pada tanggal 7 April 2020 Kesimpulan dari PELAWAN disampaikan dimuka Majelis Hakim pemeriksa dan pemutus perkara didalam Persidangan Pengadilan Negeri Depok. Demikian pula TERLAWAN TERSITA maupun TERLAWAN PENYITA telah menyampaikan Jawaban, Duplik, dan Bukti-bukti Surat serta terakhir pada tanggal 7 April menyampaikan Kesimpulannya dimuka persidangan Pengadilan Negeri Depok;

3. Bahwa dengan ini TERBANDING TERSITA mendukung seluruh dalil, bantahan dan atau sanggahan PEMBANDING dalam MEMORI BANDINGNYA, terutama yang berkaitan dengan kepentingan hukum TERBANDING TERSITA, terkecuali yang secara jelas dan tegas ditolak dan/atau dibantah oleh TERBANDING TERSITA ;

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 140 dari 155**



4. Bahwa MEMANG BENAR ADANYA, sesaat setelah PEMBANDING/dahulu PELAWAN dan juga pihak klien kami, TERBANDING TERSITA/dahulu TERLAWAN TERSITA berhasil membongkar "rekayasa dan/atau pemutarbalikan fakta" terkait pengakuan-pengakuan sepihak dari Nurmala Onike Hotnida Napitupulu (TERLAWAN PENYITA/sekarang TERBANDING PENYITA) yang "seolah-olah" '**PEMILIK YANG SAH**' atas tanah berikut Rumah terletak di Jalan Kembang No. 31, RT.006, RW.013, Kelurahan Beji, Kecamatan Beji Kota Depok Provinsi Jawa Barat, sebagaimana dimaksud Sertifikat Hak Milik (SHM) No.7778, **atas nama DJAJUDI** sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal 17-11-1999, Nomor 2729/Beji/1999, seluas +226 M2, seluas +226 M2 (dua ratus dua puluh enam meter persegi)/("Obyek yang akan di Eksekusi berdasarkan Putusan Perkara Awal"), tiba-tiba terjadi tindakan yang tidak terduga dari Ketua Pengadilan Negeri Depok, berikut dampaknya, yaitu:

- Keluarnya **PENETAPAN Ketua Pengadilan Negeri Depok Nomor: 19/Pen.Pdt/ Sita.Eks.Peng/2019/PN.Dpk Jo Nomor:136/Pdt.G/2015/PN.Dpk Jo. Nomor:618/ PDT/2015/ PT.Bdg Jo. Nomor: 3151 K/Pdt/2017.Tertanggal 17 Februari 2020**, yang intinya berisi tentang: "**...untuk melakukan PELAKSANAAN SITA EKSEKUSI terhadap sebidang tanah dan bangunan (rumah) yang terletak di Jalan Kembang No. 31...**", kemudian secara berurutan terjadilah hal-hal dibawah ini:

- i. Pada tanggal 4 Maret 2020 surat **PENETAPAN** ketua Pengadilan Negeri Depok tertanggal 17 Februari 2020 tersebut diajukan sebagai **BUKTI TAMBAHAN** dimuka Sidang perkara **PERLAWANAN** No. 265 oleh Kuasa Hukum Nurmala Onike Hotnida Napitupulu (-dahulu Terlawan Penyita/sekarang TERBANDING -PENYITA-) yang diberi **tanda Bukti TP-23**;
- ii. Kemudian saat Sidang '**PEMERIKSAAN SETEMPAT**' pada tanggal 20 Maret 2020, **MENOLAK/merasa tidak perlu**' memeriksa bagian '**RUANG TENGAH**' Rumah yang menjadi Obyek yang akan di Eksekusi' (-atau "OBYEK

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 141 dari 155**



PERKARA” atas PERLAWANAN TERHADAP EKSEKUSI ini-) terkait Bukti TP-22 yang ingin diperiksa langsung oleh salah satu Principal PELAWAN seperti diuraikan diatas, dengan alasan ‘sedang musim corona, jadi tidak bisa lama-lama, hal ini sangat mengecewakan Principal PELAWAN dan juga Principal TERLAWAN TERSITA/sekarang TERBANDING TERSITA;

- Hingga akhirnya, Majelis Hakim “TEGA” membuat keputusan dengan “berdalih” sebagai berikut:”... **Majelis Hakim tidak akan mempertimbangkan lebih lanjut apa yang menjadi Pokok Perkara dalam gugatan ini;**
- GUGATAN PELAWAN CACAT FORMIL maka gugatan tersebut tidak dapat diterima atau NO (Niet Ontvankelijke Verklaard);

5. Bahwa berdasarkan pemeriksaan “INZAGE” yang telah dilakukan pada 23 Januari 2020 (vide berkas perkara No. 265/Pdt.Plw/2019/PN.Dpk, alat bukti surat TERBANDING TERSITA/TERLAWAN TERSITA No. 15 (lima belas) dalam perkara yang dimohonkanBanding ini, yang menjadi dasar/pijakan oleh TERLAWAN PENYITA **mengaku-ngaku sebagai ‘PEMILIK SAH’ atas Tanah dan Rumah yang akan di Eksekusi adalah adanya AKTA JUAL BELI No. 33/2013**Tanggal 23 Oktober 2013 yang dibuat oleh PPAT M. Sotarduga Tambunan, SH (-“**Bukti P-11**”-), dimana yang bertandatangan **sebagai PENJUAL dan bertanda tangan sebagai PEMBELI adalah orang yang sama** yaitu:TERLAWAN PENYITA, yang **bertindak untuk dan atas nama ANITA WULANDARI;**

- a. Dalam status **sebagai PENJUAL tersebut** TERLAWAN PENYITA, mengaku/menerangkan **bertindak untuk dan atas nama ANITA WULANDARI,** padahal PIJAKAN DASAR & UTAMA ‘**segala rekayasa**’ yang TERLAWAN PENYITA mengaku-ngaku “**seolah-olah**” ada JUAL BELI tersebut adalah SURAT PERSETUJUAN DAN KUASA (-Vide *Bukti P-9 Perkara Awal; atau Bukti TT-15 dari TERLAWAN TERSITA;*

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 142 dari 155**



atau Bukti P-15a dari PELAWAN), yang isi/materinya **'hanyalah'** kata-kata: P-15a adalah tentang: SURAT PERSETUJUAN DAN KUASA dari DJAJUDI dan ENI KARTINI kepada ANITA WULANDARI **hanyalah** berisi/berbunyi: **"ATAS PENJAMINAN sebidang Tanah dan Bangunan sebagaimana yang tercantum dalam Serifikat Hak Milik Nomor: 7778, Kelurahan Beji, Kecamatan Beji, Kota Depok"**;

Didalam Bukti P-15a tersebut diatas **Sama sekali TIDAK ADA KATA UNTUK MENJUAL**,

Dan **tidak ada kata SUBSTITUSI** (-TIDAK ADA HAK UNTUK MELIMPahkan-). Terlebih lagi **Bukti P-15a hanya merupakan Surat Dibawah Tangan saja** (TIDAK DIBUAT OLEH PPAT sebagai Pejabat Umum yang diberi wewenang oleh UU untuk memindahkan Hak Atas Tanah;

- **TIDAK ADA SATUPUN kata-kata/kalimat** yang menyatakan Kedua Orang Tua PELAWAN (-yakni DJAJUDI dan ENI KARTINI-) **untuk MENJUAL/ MENGALIHKAN/ MEMINDAHKAN** Rumah dan Tanah **kepada ANITA WULANDARI**;
- **TIDAK ADA SATUPUN kata-kata/kalimat** yang menyatakan Kedua Orang Tua PELAWAN tersebut **untuk MENJUAL/ MENGALIHKAN/ MEMINDAHKAN** Rumah dan Tanah **kepada Nurmala Onike Hotnida Napitupulu ("TERLAWAN PENYITA")**;
- **TIDAK ADA SATUPUN kalimat/kata-kata** yang menyatakan Kedua Orang PELAWAN untuk memberi KUASA MENJUAL/ MENGALIHKAN/ MEMINDAHKAN Rumah dan Tanah **kepada ANITA WULANDARI (-juga TIDAK ADA KUASA DENGAN HAK SUBSTITUSI-)**
- **TIDAK ADA SATUPUN kalimat/kata-kata** yang menyatakan Kedua Orang Tua PELAWAN untuk memberi KUASA MENJUAL/ MENGALIHKAN/ MEMINDAHKAN

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 143 dari 155**



Rumah dan Tanah kepada NOHN (TERLAWAN PENYITA”);

- **Bukti P-9** tersebut **BUKANLAH AKTA OTENTIK**, atau **TIDAK DIBUAT OLEH** seorang **PPAT** (-PPAT adalah *Pejabat Umum yang diberi wewenang UU untuk mengalihkan HAK ATAS TANAH ataupun Benda Tidak Bergerak*-)

Sehingga, AKTA JUAL BELI No. 33/2013 (Bukti P-11 Perkara Awal) yang dijadikan landasan utama untuk “DIMENANGKAN NYA” TERLAWAN PENYITA/TERBANDING PENYITA oleh majelis Hakim Perkara Awal, hal ini tidak sejalan (-BERTENTANGAN-) dengan ketentuan **Pasal 617 KUHP**erdata, poin ke-1, jegas menentukan:

**”Semua Akta Penjualan, Penghibahan, Pembagian, Pembebanan atau Pindah-Tanganan Barang Tak Bergerak HARUS dibuat dalam BENTUK OTENTIK, atas ancaman KEBATALAN”;**

Sedangkan menurut ketentuan **Pasal 39 PP No.24 Tentang PENDAFTARAN TANAH**, dinyatakan secara tegas bahwa:”**PPAT MENOLAK untuk membuat AKTA, jika (huruf d), Salah Satu Pihak atau Para Pihak bertindak atas dasar suatu SURAT KUASA MUTLAK, yang pada hakekatnya berisikan Perbuatan Hukum Pindahan Hak”;**

**Dengan demikian SANGATLAH TIDAK PATUT** bagi TERLAWAN PENYITA untuk ditetapkan sebagai “**PEMILIK SAH**” **atas Tanah Dan Rumah yang akan di Eksekusi**;

6. Bahwa disamping itu, PELAWAN telah membuktikan dimuka sidang bahwa ternyata DIMENANGKANNYA Nurmala Onike Hotnida Napitupulu (“**PENGGUGAT Perkara Awal/TERLAWAN PENYITA/TERBANDING PENYITA**”) yang berbunyi:”**Menyatakan PENGGUGAT sebagai PEMILIK YANG SAH...**” adalah berdasarkan”**Pertimbangan Hukum PUTUSAN Perkara PMH No 136, khususnya pada Halaman 29, Paragraf ke-5**”, yang mengandung **KEKELIRUAN dan/atau KEKHILAFAN dan/atau KELALAIAN YANG SANGAT FATAL**, yaitu dengan ‘HANYA MENG “AMINKAN” Keterangan Bukti dari TERLAWAN PENYITA saja atau Majelis Hakim **hanya memeriksa Judul-judul buktinya saja**, akan tetapi **LUPA MEMBACA ISI** bukti-bukti yang menjadi dasar pembuatan

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 144 dari 155**



AKTA JUAL BELI No. 33/2013 yakni 'Bukti P-2 dan Bukti P-3 Perkara Awal' yang merupakan "**AKTA-AKTA BANCI**" yaitu Akta Notaris yang secara hukum **tidak jelas apakah merupakan PENGIKATAN JUAL BELI atau JUSTRU merupakan PEMINJAMAN UANG**, sebagaimana tergambar dibawah ini:

- Pada BAGIAN AKHIR (PENUTUP)/ SAKSI-SAKSI atas **Bukti P-15c: yaitu PENGIKATAN JUAL BELI Nomor:012 (-Halaman 8-)** terdapat KETERANGAN yang intinya menyatakan: "..., **oleh Penghadap Pihak Pertama, ADALAH SEBAGAI PENJAMIN ATAS PENGEMBALIAN PINJAMAN INI, sebagai saksi-saksi**";

Keterangan pada halaman ke- 8 (-delapan-) dari Bukti P-15c diatas, dapat disimpulkan bahwa sesungguhnya hubungan hukum antara ENI KARTINI (-IBU PELAWAN-) dengan **NURMALA ONIKE HOTNIDA NAPITUPULU ("TERLAWAN PENYITA")** hanyalah merupakan suatu **PERJANJIAN PINJAM MEMINJAM UANG**;

- Pada BAGIAN AKHIR (PENUTUP)/ SAKSI-SAKSI atas **Bukti P-15d: yaitu KUASA MENJUAL Nomor:014 (-Halaman 4-)** terdapat KETERANGAN yang intinya menyatakan: "..., **oleh Penghadap Pihak Pertama, ADALAH SEBAGAI PENJAMIN ATAS PENGEMBALIAN PINJAMAN INI, sebagai saksi-saksi**";

Keterangan pada halaman ke- 4 (-Empat-) dari Bukti P-15d diatas, dapat disimpulkan bahwa sesungguhnya hubungan hukum antara ENI KARTINI (-IBU PELAWAN-) dengan **NURMALA ONIKE HOTNIDA NAPITUPULU ("TERLAWAN PENYITA")** hanyalah merupakan suatu **PERJANJIAN PINJAM MEMINJAM UANG**;

- Dengan demikian, dapat disimpulkan ENI KARTINI bersama DJAJUDI maupun ANITA WULANDARI TIDAK PERNAH MENJUAL Rumah berikut Tanah yang terletak di Jalan Kembang No. 31 Kelurahan Beji MILIK Orang Tua PELAWAN ("Obyek yang akan dieksekusi")

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 145 dari 155**



kepada **NURMALA ONIKE HOTNIDA NAPITUPULU** (“**TERLAWAN PENYITA**”), karena yang ada hanyalah suatu **PINJAM MEMINJAM UANG** dengan **JAMINAN ASLI SHM** atas nama **DJAJUDI**;

- Dengan demikian **AKTA JUAL BELI No. 33/2013** yang dibuat oleh **PPAT M. Sotarduga Tambunan, SH** yang ditanda tangani oleh **TERLAWAN PENYITA sebagai PEMBELI dan TERLAWAN PENYITA juga sebagai PENJUAL adalah TIDAK SAH** dan/atau tidak mengikat, sehingga dengan demikian **KEPEMILIKAN TERLAWAN PENYITA TIDAK SAH**;

Bahwa oleh karena Majelis Hakim Pemerisa dan Pemutus Perkara awal (“Perkara No. 136”) ‘**hanya**’ meng **AMINI**, mengikuti atau mengesahkan **PERBUATAN YANG TERLARANG** guna pembuatan **AKTA JUAL BELI No. 33/2013** menurut ketentuan hukum positif yang berlaku di Indonesia dapat dikategorikan sebagai bentuk atau Praktek **PENYELUNDUPAN HUKUM** belaka melalui mekanisme **SURAT KUASA MUTLAK yang TERLARANG didalam system hukum yang berlaku di Indonesia**, dengan konsekwensi **BATAL DEMI HUKUM** atau **Tidak Mempunyai Kekuatan**;

Sedangkan menurut ketentuan **Pasal 39 PP No.24 Tentang PENDAFTARAN TANAH**, dinyatakan secara tegas bahwa: “**PPAT MENOLAK untuk membuat AKTA, jika (huruf d), Salah Satu Pihak atau Para Pihak bertindak atas dasar suatu SURAT KUASA MUTLAK, yang pada hakekatnya berisikan Perbuatan Hukum Pemindahan Hak**”;

- 1) Pasal 1 angka 7 Undang Undang RI No. 2 tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang Undang No. 30 Tahun 2004 Tentang **JABATAN NOTARIS**, menyatakan: “**AKTA NOTARIS yang selanjutnya disebut Akta adalah AKTA OTENTIK yang dibuat oleh atau dihadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditentukan yang ditetapkan oleh Undang-undang ini**”;

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 146 dari 155**



- 2) Pasal 1320 KUHPerdata, menyatakan: "Supaya terjadi PERSETUJUAN YANG SAH harus dipenuhi 4 syarat:
  - 1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
  - 2. Kecakapan untuk membuat suatu Perikatan;
  - 3. Suatu pokok persoalan tertentu;
  - Suatu sebab yang terlarang";
- 3) Pasal 1321 KUHPerdata, menyatakan: "Tiada suatu persetujuan pun mempunyai kekuatan jika diberikan karena KEKHILAFAN, atau diperoleh dengan PAKSAAN atau PENIPUAN";
- 4) Pasal 1335 KUHPerdata, menyatakan: "suatu persetujuan tanpa sebab, atau dibuat berdasarkan suatu sebab yang palsu atau YANG TERLARANG, tidaklah mempunyai kekuatan";
- 5) Pasal 1337 KUHPerdata, menyatakan: " Suatu sebab ADALAH TERLARANG, jika sebab itu dilarang oleh Undang-undang atau bila sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum";
- 6) Pasal 1339 KUHPerdata, menyatakan: "Persetujuan tidak hanya mengikat apa yang dengan tegas ditentukan didalamnya, melainkan juga segala sesuatu yang menurut sifat persetujuan dituntut berdasarkan keadilan, kebiasaan atau undang-undang";
7. Bahwa **SEBALIKNYA**, berdasarkan Daftar Bukti bukti-bukti TERLAWAN TERSITA yang didukung oleh ASLI Bukti PELAWAN yang diberi tanda **Bukti P-15a, P-15b, P-15c, P-15d, dan P-15e** (*"atau didalam **'Perkara Awal/Perkara No. 136'**, secara berurut diberi tanda **Bukti P-9, P-10 serta Bukti P-2, P-3, dan Bukti P-11**"*), **Jo Bukti P-11, P-12, P-13, Jo Bukti P-14, P-16, P-17, P-18, P-19, P-20, P-21, P-22, P-23, P-24, P-25, P-26, serta Bukti P-27 a dan P-27b**, telah dapat disimpulkan: yang sesungguhnya **'TIDAK PERNAH ADA JUAL BELI antara ENI KARTINI/TERGUGAT III Perkara Awal bersama DJAJUDI dengan 'Sang Pemenag Perkara Awal', ataupun, antara ANITA WULANDARI dengan 'Sang Pemenang Perkara Awal'/sekarang TERBANDING PENYITA;**

Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 147 dari 155



Yang ada '**hanyalah**' PINJAM MEMINJAM UANG dengan SHM No.7778/Beji atas nama DJAJUDI dijadikan sebagai JAMINAN HUTANG terkait PINJAMAN UANG ENI KARTINI ("**TERGUGAT III Perkara Awal**") kepada 'Sang Pemenang Perkara Awal'/sekarang TERBANDING PENYITA;

**Dan/Atau,**

Terlebih-lebih lagi, apabila Bukti TT-15 dari TERLAWAN TERSITA dikaitkan dengan Keterangan pada halaman ke- 8 (-delapan-) dari Bukti P-2 dan P-3 Perara Awal (atau,= Bukti P-15c dan P-15d Perkara PERLAWANAN) diatas, dikaitkan dengan Bukti P-9 Perkara Awal (= Bukti P-15d Perkara PERLAWANAN) Jo. P-11, P-12, P-13 Perkara PERLAWANAN, **maka telah dapat dibuktikan:**

- i) **ANITA WULANDARI sebagai TERGUGAT II**Perkara Awal BUKANLAH PEMILIK Tanah berikut Rumah yang akan di Eksekusi;
- ii) ENI KARTINI sebagai TERGUGAT III dalam Perkara Awal '**BUKANLAH PEMILIK TUNGGAL**' Tanah berikut Rumah yang akan di Eksekusi, melainkan menjadi pemilik atas Obyek yang akan di Eksekusi bersama-sama dengan Suaminya yang bernama DJAJUDI;
- iii) ENI KARTINI sebagai TERGUGAT III dalam Perkara Awal, baik secara Pribadi ataupun bersama Suaminya (-DJAJUDI-) TIDAK PERNAH MENJUAL tanah berikut rumah milik bersamanya kepada TERLAWAN PENYITA/TERBANDING PENYITA dan tidak pernah juga menjual kepada ANITA WULANDARI;
- iv) ENI KARTINI sebagai TERGUGAT III dalam Perkara Awal, baik secara Pribadi ataupun bersama Suaminya (-DJAJUDI-) TIDAK PERNAH memberikan 'Kuasa Jual' kepada ANITA WULANDARI;
- v) Hubungan hukum dengan TERLAWAN PENYITA/Penggugat Perkara Awal/TERBANDING PENYITA hanyalah PEMINJAMAN

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 148 dari 155**



UANG dengan ASLI SHM No.7778/Beji atas nama DJAJUDI sebagai JAMINAN/GADAI;

vi) Hubungan antara ENI KARTINI sebagai TERGUGAT III dalam Perkara Awal bersama bersama Suaminya (-DJAJUDI-) telah MELAKUKAN JUAL BELI SECARA CICILAN DENGAN WALUYO (TERLAWAN TERSITA/TERBANDING TERSITA), namun hingga saat ini BELUM LUNAS, dan karenanya WALUYO belum menjadi pemilik;

8. Bahwa **PADA SAAT YANG SAMA**, berdasarkan bukti-bukti TERLAWAN TERSITA didalam Daftar Bukti Surat Perkara perlawanan dikaitkan dengan ASLI **Rangkaian Bukti P-10, P-11, P-12, dan P-13**, telah dapat **dibuktikan dimuka sidang** bahwahubungan hukum antara ENI KARTINI (-Orang Tua **PELAWAN-**) dengan TERLAWAN TERSITA (WALUYO) adalah antara PENJUAL dengan PEMBELI atas dasar **Kesepakatan JUAL BELI secara cicilan (tahap) dan BELUM LUNAS**, dimana Hingga tanggal 24 Maret 2014 ENI KARTINI (-Orang Tua **PELAWAN-**) telah menerima uang sebesar Rp.610.000.000,- (**Enam ratus sepuluh juta Rupiah**) dari WALUYO ("TERLAWAN TERSITA") sebagai biaya pembayaran JUAL BELI rumah SHM No.7778/Beji an. DJAJUDI;

Ada **KEKUARANGAN PEMBAYARAN** sebesar Rp.119.300.000,- (**Seratus sembilan belas Juta Tiga ratus ribu Rupiah**) akan dibayarkan setelah Proses Penyerahan Sertifikat (-"Sertifikat ASLI ada dalam penguasaan TERLAWAN PENYITA hanya sebagai JAMINAN HUTANG PIUTANG, dan untuk mengambilnya harus ditebus terlebih dahulu dengan cara membayar hutang tersebut");

Dengan demikian, berdasarkan uraian diatas, secara terang benderang **TELAH TERBUKTI** bahwa:

i) Meskipun WALUYO (TERLAWAN TERSITA) sebagai PIHAK PEMBELI YANG SEBENARNYA (-akan tetapi BELUM LUNAS-), dan merupakan PIHAK YANG DIKALAHKAN, namun secara hukum dan pada kenyataannya WALUYO ("TERLAWAN TERSITA")

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 149 dari 155**



BUKANLAH PEMILIK Rumah berikut Tanah yang dimintakan (dimohonkan) Eksekusinya oleh TERLAWAN PENYITA;

- ii) ENI KARTINI (-TERGUGAT III dalam Perkara Awal-) secara Pribadi ataupun secara bersama-sama Suaminya (-yakni DJAJUDI-) tidak pernah menjual tanah berikut Rumah yang di Eksekusi kepada TERLAWAN PENYITA/TERBANDING PENITA selaku Pemenang Perkara Awal;
- iii) ANITA WULANDARI (-TERGUGAT II dalam PERKAWA AWAL-) selama orang tuanya masih hidup TIDAK PERNAH MENJADI EMILIK Tanah berikut Rumah milik Orang tuanya tersebut;
- iv) Tanah berikut Rumah yang akan di Eksekusi adalah MILIK PELAWAN selaku AHLI WARIS Almarhumah ENI KARTINI bersama Almarhum DJAJUDI selaku PEMILIK ASLI, maka hak-

hak PELAWAN selaku Ahli waris tidak layak dihilangkan, apalagi dengan menggunakan/"BUMPER" Lembaga Peradilan ini;

9. Dan secara yuridis berhak mengadakan Perlawanan sesuai ketentuan Pasal 208 HIR, poin ke-1, yang menyatakan: *"Ketentuan pada ketiga pasal diatas berlaku juga jika PIHAK KETIGA YANG MELAWAN menjalankan Putusan itu menyatakan bahwa **Barang Yang Disita itu adalah HAK MILIKNYA**"*;

Selanjutnya menurut ketentuan hukum Pasal 195 ayat (6) HIR Jo. Pasal 207 HIR Jo. Pasal 208 HIR. Berdasarkan Hukum II Mahkamah Agung pada Halaman 145, disebutkan bahwa: *"Perlawanan Pihak Ketiga terhadap Sita Jaminan maupun Sita Eksekusi dapat diajukan berdasarkan ketentuan Pasal 195 ayat (6) HIR Jo. Pasal 206 ayat (6) RBg"*;

Dalam SE MA No. 14 Tahun 1977, Mahkamah Agung juga menyatakan:

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 150 dari 155**



*“Dengan tidak/kurang memberikan pertimbangan/alasan, bahkan apabila alasan-alasan itu kurang jelas, sukar dapat dimengerti ataupun bertentangan satu sama sama lain, maka hal demikian dapat dipandang sebagai suatu KELALAIAN (Vormverzuim) yang dapat mengakibatkan BATALNYA PUTUSAN PENGADILAN YANG BERSANGKUTAN di Tingkat kasasi”;*

**Putusan Mahkamah Agung RI Tertanggal 13 Juli 1976 No. 588K/Sip/1975**, memberikan Kaedah Hukum:

*“Putusan pengadilan Tinggi dan Pengadilan Negeri Kurang Tepat dan tidak terperinci HARUS DIBATALKAN”*

**Putusan Mahkamah Agung RI Tertanggal 10 Oktober 1972 No. 072 K/Sip/1972**, memberikan Kaedah Hukum:

*“Putusan Pengadilan Tinggi harus dibatalkan karena kurang cukup dipertimbangkan (**Niet Voldoende Gemotieveerd**) dan terdapat ketidak tertiban dalam beracara”*

**10. Bahwa dengan demikian pula secara de facto dan de jure, barang dan/atau obyek yang disita sebagaimana Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Depok adalah merupakan barang milik PEMBANDING secara bersama-sama sebagai satu kesatuan seluruh Ahli Waris Almarhum DJAJUDI bersama Almarhumah ENI KARTINI;**

**11.** Bahwa oleh karena Gugatan Perlawan Pihak Ketiga (Derden Verzet) ini diajukan dengan alas hak milik dengan bukti yang otentik, maka PELAWAN selain mohon dinyatakan sebagai PELAWAN YANG BAIK DAN BENAR (allegoed opposant), PELAWAN juga mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dijatuhkan dengan agar dapat dilaksanakan terlebih dahulu (uitvoerbaar bijvoorraad), walaupun para Terlawan melakukan upaya hukum Banding atau Kasasi;

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 151 dari 155**



Menimbang, bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 265/Pdt.Plw/2019/PN Dpk tanggal 27 April 2020, Memori Banding para Pembanding semula para Pelawan dan Kontra Memori Banding Terbanding I semula Terlawan Penyita, Kontra Memori Banding Terbanding II semula Terlawan Tersita, Pengadilan Tingkat Banding sependapat dengan Putusan Pengadilan Tingkat Pertama karena putusan tersebut didasarkan pada alasan dan pertimbangan hukum yang tepat dan benar menurut hukum;

Menimbang, bahwa namun demikian Majelis Hakim Tingkat Banding perlu memberikan tambahan pertimbangan hukum sebagai berikut :

- Bahwa bukti P-15 c berupa Akta Nomor 012 tanggal 25 Februari 2013 Tentang Pengikatan Jual Beli menyatakan Pembanding I semula Pelawan I adalah pihak pemilik atau yang berhak atas objek eksekusi karena telah mendapat persetujuan dan kuasa dari Djajudi dan Eni Kartini bersedia untuk menjual objek eksekusi kepada dan Terbanding I semula Terlawan Penyita bersedia untuk membeli objek eksekusi tersebut dengan harga Rp115.000.000,00 dan telah dibayar lunas oleh Terbanding I semula Terlawan Penyita kepada Pembanding I semula Pelawan I;
- bahwa bukti P-15d berupa Akta Kuasa Menjual Nomor 014 tanggal 25 Februari 2013 menyatakan Pembanding I semula Pelawan I yang telah mendapat persetujuan dan kuasa menjual dari Djajudi dan Eni Kartini, memberikan kuasa kepada Terbanding I semula Terlawan Penyita untuk menjual objek eksekusi;
- bahwa bukti P-15e berupa Akta Jual Beli Nomor 33/2013 tanggal 23 Oktober 2013 menyatakan Pembanding I semula Pelawan I yang memberikan kuasa substitusi kepada Terbanding I semula Pelawan Penyita sebagaimana Akta Kuasa Menjual Nomor 014 tanggal 25 Februari 2013, telah menjual objek eksekusi kepada Terbanding I semula Terlawan Penyita dengan harga Rp230.000.000,00 dan telah dibayar lunas oleh Terbanding I semula Terlawan Penyita kepada Pembanding I semula Pelawan I;
- bahwa bukti P-15c, P-15d, P-15e adalah akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna, sehingga berdasarkan bukti-bukti tersebut dapat dibuktikan bahwa Djajudi dan Eni Kartini telah memberikan

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 152 dari 155**



persetujuan dan kuasa menjual objek eksekusi kepada Pembanding I semula Pelawan I dan atas dasar adanya persetujuan dan kuasa menjual tersebut Pembanding I semula Pelawan I telah menjual dan mengalihkan hak kepemilikan objek eksekusi kepada Terbanding I semula Terlawan Penyita;

- bahwa dengan terjadinya pengalihan hak kepemilikan tersebut, maka terhitung sejak tanggal 23 Oktober 2013 objek eksekusi tidak lagi menjadi milik Djajudi dan Eni Kartini, tetapi menjadi milik Terbanding I semula Terlawan Penyita. Dengan demikian terbukti bahwa objek eksekusi bukan harta bersama Djajudi dengan Eni Kartini dan karenanya bukan harta warisan dari Djajudi dengan Eni Kartini;
- bahwa dengan demikian terbukti para Pembanding semula para Pelawan bukan pemilik objek sengketa, maka sudah tepat dan benar menurut hukum pendapat Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan para Pembanding semula para Pelawan tidak memiliki legal standing dalam mengajukan gugatan perlawanan a quo;

Menimbang, bahwa dengan tambahan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 265/Pdt.Plw/2019/PN Dpk tanggal 27 April 2020 yang dimohonkan banding dapat dipertahankan dan dikuatkan;

Menimbang, bahwa oleh karena para Pembanding semula para Pelawan berada dipihak yang kalah, maka harus dihukum membayar biaya perkara secara tanggung rentang dalam dua tingkat pengadilan;

Mengingat, ketentuan-ketentuan dalam HIR, Undang Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Ulangan di Jawa dan Madura, Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan dengan perkara ini;

#### MENGADILI

- Menerima permohonan banding para Pembanding semula para Pelawan;

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 153 dari 155**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 265/Pdt.Plw/2019/PN Dpk tanggal 27 April 2020 yang dimohonkan banding;
- Menghukum para Pembanding semula para Pelawan untuk membayar biaya perkara dalam tingkat banding yang ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah dimusyawarahkan dan diputus pada hari **Rabu, tanggal 2 September 2020** oleh kami **Heru Mulyono Ilwan, S.H.,M.H.**, Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Bandung, sebagai Hakim Ketua Majelis, dengan **Purnomo Rijadi, S.H.**, dan **Rangkilemba Lakukua, S.H.,M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota dan putusan tersebut pada **hari Jumat tanggal 4 September 2020 diucapkan** dalam persidangan yang dinyatakan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota, serta dibantu oleh **Uding Saefudin, S.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Bandung tersebut, tetapi tanpa dihadiri oleh kedua

belah pihak yang berperkara maupun Kuasa Hukumnya .

**Hakim Anggota,**

T.T.D.

**Purnomo Rijadi, S.H.**

T.T.D.

**Rangkilemba Lakukua, S.H.,M.H.,**

**Hakim Ketua,**

T.T.D.

**Heru Mulyono Ilwan, S.H.,M.H.**

**Panitera Pengganti,**

T.T.D.

**Uding Saefudin, S.H.**

**Putusan Nomor 372/PDT/2020/PT.BDG, Halaman 154 dari 155**



Perincian biaya perkara :

1. Biaya Materai ..... Rp. 6.000,-
  2. Biaya Redaksi putusan Rp. 10.000,-
  3. Biaya Pemberkasan ... Rp. 134.000,-
- Jumlah Rp.150.000,-  
(Seratus lima puluh ribu rupiah)