



PUTUSAN
Nomor 241/Pdt.Bth/2023/PN Bks

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Bekasi yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Jacqualline Maureen W, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Nancy Syavois Allen Wondal, S.H.,M.Kn., Charles Bartje Litaay, S.H.,M.H., dan Anugrah Akbar Darmawan, S.H., Advokat yang berkedudukan pada Law Office "NANCY SYAVOIS & ASSOCIATES", beralamat di Eighty Eight Kasablanka Tower A, Lt. 10E, Jl. Raya Casablanca Kav.88, Menteng Dalam, Tebet, Jakarta Selatan, 12870, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 22 Mei 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 29 Mei 2023 dengan Nomor : 676/SK/2023/PN Bks, sebagai **PELAWAN**;

Lawan:

1. **Fredian Feradila**, beralamat di Jl. Nangka VII, Kav. II/II, RT.001 RW. 015, Teluk Pucung, Bekasi Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Suwandi, SH., Advokat pada Kantor Hukum "SUWANDI, THIEN & PARTNERS", beralamat kantor di Villa Nusa Indah Blok Z6 No.1, RT.002 RW.026, Kel. Bojong Kulur, Kec. Gunung Putri, Kab. Bogor – Jawa Barat (16969), berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 4 Juli 2023, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 4 Juli 2023, dengan Nomor : 861/SK/2023/PN Bks, selanjutnya disebut ... **TERLAWAN PENYITA** (semula **Pemohon Eksekusi**);
2. **Ny. Sularmi**, beralamat di Taman Wisma Asri, Jalan Apel Merah III, Blok BB 5 No.8 RT.004 RW.021, Teluk Pucung, Bekasi Utara, selanjutnya disebut **TERLAWAN TERSITA** (semula **Termohon Eksekusi**);

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Halaman 1 dari 38 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 241/Pdt.Bth/2023/PN Bks



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pelawan dengan surat perlawanan tanggal 29 Mei 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 30 Mei 2023 dalam Register Nomor 241/Pdt.Bth/2023/PN Bks, telah mengajukan perlawanan sebagai berikut:

1. Bahwa Pelawan merupakan pemilik yang sah atas sebidang tanah sesuai Sertifikat Hak Milik 7658/Teluk Pucung beserta rumah yang berdiri di atasnya, yang terletak di Taman Wisma Asri Blok B.30, Nomor 12 RT 001/RW 015, Teluk Pucung, Bekasi (selanjutnya disebut "SHM 7658/Teluk Pucung").
2. Bahwa secara hukum Sertifikat Hak Milik yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Bekasi kepada Pelawan merupakan bukti hak yang terkuat dan terpenuh atas kepemilikan tanah *a quo* oleh Pelawan, hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria ("UUPA") jo Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ("PP No. 24 / 1997") yang dikutip dan berbunyi sebagai berikut :

Pasal 20 ayat (1) UUPA berbunyi :

"Hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6 "

Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 / 1997 berbunyi :

"Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan".

3. Bahwa Pelawan memperoleh tanah miliknya dengan cara yang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia, yakni Pelawan telah membeli tanah *a quo* dari Saudara Rudyzal pada tanggal 4 Juli 2007 seharga Rp. 84.000.000 (delapan puluh empat juta rupiah) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 769/2007 tanggal 4 Juli 2007 yang dibuat dihadapan Etty Nugrahawati, S.H., PPAT di Kota Bekasi (*vide* Plw - 1), artinya Pelawan tidak pernah melakukan perbuatan yang tidak sesuai dengan hukum yang berlaku di Indonesia untuk memperoleh tanah *a quo*.
4. Bahwa rencana Pelawan memiliki tanah dan bangunan *a quo* adalah untuk dipergunakan sebagai tempat tinggal Pelawan bersama Suami dan anak-anak, sehingga tidak pernah ada keinginan bahkan tidak pernah terpikirkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sedikitpun oleh Pelawan untuk mengalihkan dalam bentuk apapun tanah dan bangunan *a quo* kepada siapapun.

5. Bahwa selain itu Pelawan selaku Warga Negara Indonesia yang baik dan taat hukum telah pula melaksanakan kewajiban atas kepemilikan tanah *a quo*, yakni dengan melakukan pembayaran PBB atas tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya secara teratur dan tepat waktu.
6. Bahwa ternyata pada tanggal 16 Mei 2023 Pelawan mendapatkan Surat *Aanmaning* Pengadilan Negeri Bekasi tertanggal 16 Mei 2023 Nomor 13/Eks.Ris.Lelang/2023/PN.Bks. sehubungan dengan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 13/Eks.Ris.Lelang/2023/PN.Bks. atas Permohonan Eksekusi dari Terlawan Penyita yang dikirimkan ke alamat rumah Pelawan yang terletak di Taman Wisma Asri Blok B.30, Nomor 12 RT 001/RW 015, Teluk Pucung, Bekasi (*vide* Plw – 2).
7. Bahwa setelah dicermati dapat diketahui jika Pelawan ternyata bukan merupakan salah satu pihak yang mengajukan permohonan eksekusi, dengan demikian untuk mempertahankan hak milik atas tanah dan bangunan milik Pelawan, dengan ini Pelawan mengajukan Perlawanan dari Pihak Ketiga (*Derden Verzet*).
8. Bahwa Pelawan tidak pernah menjual dan/atau menjadikan SHM 7658/Teluk Pucung sebagai agunan kepada Terlawan Tersita atau bank manapun, namun pada pertengahan tahun 2022 Terlawan Penyita mengaku telah memenangkan lelang dari pelelangan yang dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Bekasi yang berkedudukan di Jl. Sersan Aswan Nomor 8D RT 002/RW009, Margahayu, Kota Bekasi berdasar permohonan dari Kepala Cabang Bank BRI cabang Tanah Abang.
9. Bahwa permasalahan hukum ini timbul berawal dari hubungan antara Pelawan dengan Terlawan Tersita selaku teman yang sudah kenal sejak lama, kemudian sekitar pertengahan tahun 2017, Terlawan Tersita mendatangi Pelawan dan meminjam SHM 7658/Teluk Pucung milik Pelawan dengan luas tanah 112 M² dan berdiri di atasnya rumah milik Pelawan dengan alasan yang tidak jelas, sehingga Pelawan keberatan atas permintaan Terlawan Tersita.
10. Bahwa karena Pelawan keberatan, maka Terlawan Tersita terus membujuk dan merayu Pelawan, dan karena sikap Terlawan Tersita yang terus memohon membuat Pelawan prihatin, dan karena Terlawan Tersita juga merupakan Teman dari Pelawan, maka Pelawan dengan terpaksa meminjamkan Sertifikat Hak Milik Nomor 7658/Teluk Pucung *a quo*, dan

Halaman 3 dari 38 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 241/Pdt.Bth/2023/PN Bks

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Terlawan Tersita berjanji akan mengembalikannya dalam waktu 2 minggu terhitung sejak peminjaman tersebut.

11. Bahwa ternyata setelah 6 (enam) bulan terhitung sejak peminjaman Sertifikat Hak Milik Nomor 7658/Teluk Pucung milik Pelawan, Terlawan Tersita tidak mengembalikan Sertifikat *a quo*, dan Terlawan Tersita selalu memberikan alasan dan janji-janji yang bermaksud menenangkan hati Pelawan, namun tetap tidak kunjung mengembalikan SHM 7658/Teluk Pucung dimaksud hingga *Derden Verzet* ini kami ajukan kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Bekasi.
12. Bahwa di akhir bulan Maret 2018, Terlawan Tersita mengajak Pelawan untuk pergi ke suatu tempat di Jakarta, tetapi dalam perjalanan ternyata Terlawan Tersita justru membawa Pelawan singgah ke suatu tempat yang terlihat seperti sebuah perkantoran yang masih berada di dalam daerah Bekasi.
13. Bahwa di dalam ruangan tersebut, Pelawan disuruh menunggu oleh Terlawan Tersita, tidak lama kemudian Terlawan Tersita menghampiri Pelawan dengan membawa sebuah dokumen dan masih dengan posisi berdiri dan dengan nada yang memerintah serta memaksa kepada Pelawan, kemudian Terlawan Tersita menyodorkan halaman belakang dokumen dimaksud yang terdapat kolom tanda tangan untuk ditandatangani oleh Pelawan.
14. Bahwa pada tempat tersebut, pihak Terlawan Tersita bukan saja memaksa Pelawan untuk menandatangani dokumen yang diberikan oleh Terlawan Tersita, namun juga tidak memberikan kesempatan kepada Pelawan untuk membaca dan mempelajari dokumen tersebut, bahkan Terlawan Tersita juga tidak menjelaskan apa pun terkait isi dokumen kepada Pelawan. Terlebih lagi tidak ada satu orang pun pada ruangan di kantor itu yang dapat menjelaskan isi dari dokumen yang harus ditanda tangani Pelawan, dan karena tidak mengetahui apa isi dari dokumen tersebut, maka Pelawan menolak untuk menandatangani.
15. Bahwa karena Pelawan menolak permintaan Terlawan Tersita, akhirnya Terlawan Tersita mendesak pihak Pelawan untuk menandatangani dokumen dimaksud. Sehingga dengan penuh pertanyaan dan kebingungan serta keterpaksaan akhirnya Pelawan menandatangani dokumen tersebut tanpa diberi kesempatan untuk membaca dan/atau tanpa mengetahui isi dokumen, agar terlepas dari situasi yang penuh desakan dan paksaan yang diberikan oleh Terlawan Tersita yang sangat membuat Pelawan tidak nyaman.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bahwa setelah kejadian tersebut di atas, kemudian pada suatu hari sekitar akhir tahun 2018 pegawai Bank BRI dengan didampingi oleh Suami dari Terlawan Tersita yang bernama Amin Jaini Malinir datang ke rumah Pelawan dan mengatakan ingin mensurvei rumah yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 7658/Teluk Pucung milik Pelawan, pada saat itu tentunya reaksi Pelawan sangat kebingungan karena pegawai Bank tersebut bertanya kepada Pelawan, *"apakah betul ini rumah Saudari Sularmi?"*, secara spontan Pelawan menjawab dengan tegas *"bukan! Ini rumah saya (Pelawan)."*, karena Pelawan memang tidak pernah menjual rumah tersebut kepada siapapun termasuk Terlawan Tersita. Namun setelah pegawai Bank BRI bertanya demikian, dengan maksud tidak dapat dimengerti oleh Pelawan, suami dari Terlawan Tersita mengatakan, *"iya mas, kita (Pelawan dengan Terlawan Tersita & suami) sudah seperti saudara dulu sejak masih mengontrak"*. namun Pelawan tidak mengerti maksud dan tujuan atas ucapan Suami Terlawan Tersita yang ditujukan kepada pegawai Bank BRI tersebut.
17. Bahwa dengan itikad baik dengan sambil mengumpulkan informasi, Pelawan akhirnya baru mengetahui ternyata tempat Terlawan Tersita membawa Pelawan dan menjadi tempat Pelawan didesak untuk tanda tangan oleh Terlawan Tersita waktu itu adalah sebuah kantor Notaris dan PPAT Kota Bekasi. Pihak Pelawan mengetahui hal tersebut karena pada sekitar bulan Maret Tahun 2022 ada pegawai dari pihak Bank BRI cabang Tanah Abang yang kembali datang mensurvei rumah yang berdiri di atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 7658/Teluk Pucung milik Pelawan dan menempelkan stiker sebagai tanda bahwa rumah Sertifikat Hak Milik Nomor 7658/Teluk Pucung milik Pelawan tersebut dilelang. Kemudian disusul dengan kejadian adanya beberapa orang mendatangi rumah milik Pelawan dan menanyakan apakah benar rumah dimaksud yang akan dilelang dan selalu Pelawan jawab tidak dilelang. Atas seluruh kejadian tersebut Pelawan selalu memberitahukan semua hal dimaksud kepada pihak Terlawan Tersita dan sambil menagih Sertifikat Hak Milik Nomor 7658/Teluk Pucung dari Terlawan Tersita, akan tetapi Terlawan Tersita hanya kembali berjanji untuk secepatnya mengembalikan SHM 7658/Teluk Pucung milik Pelawan tersebut tanpa ada realisasi apapun sampai dengan *Derden Verzet* ini kami ajukan kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Bekasi.
18. Bahwa setelah beberapa orang-orang menanyakan hal serupa tentang rumah yang menurut Bank BRI Cabang Tanah Abang tersebut telah dilelang, akhirnya Pelawan mempunyai kecurigaan adanya Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh pihak Terlawan Tersita sehingga pihak

Halaman 5 dari 38 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 241/Pdt.Bth/2023/PN Bks

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pelawan berinisiatif menelusuri lebih dalam secara pribadi dan mengumpulkan informasi dari orang-orang sekitar tempat tinggal Pelawan tersebut.

19. Bahwa berdasar informasi yang diperoleh, Pelawan baru mengetahui jika Sertifikat Hak Milik Nomor 7658/Teluk Pucung milik Pelawan tersebut dijaminan oleh Terlawan Tersita kepada pihak Bank dan sudah disita untuk dilelang oleh pihak Bank BRI Cabang Tanah Abang Jakarta Pusat, sehingga membuat Pelawan kebingungan dan bertanya-tanya mengapa pihak Bank BRI dapat menerima jaminan sebuah sertifikat yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 7658/Teluk Pucung yang dijaminan oleh Terlawan Tersita, sedangkan Sertifikat Hak Milik Nomor 7658/Teluk Pucung tersebut adalah hak milik sah secara hukum atas nama Pelawan, dan tidak ada niat atau tindakan Pelawan yang mengalihkan atau menjual tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 7658/Teluk Pucung tersebut beserta rumah di atasnya kepada siapapun termasuk kepada pihak Terlawan Tersita.
20. Bahwa akhirnya pada sekitar bulan Juli 2022, Pelawan berinisiatif mendatangi tempat dahulu Terlawan Tersita pernah membawa dan mendesak Pelawan untuk tanda tangan sebuah dokumen yang tidak diketahui apa isinya, dan dari informasi orang yang bekerja di tempat tersebut diketahui jika dokumen yang pada bulan Maret Tahun 2018 disodorkan oleh Terlawan Tersita waktu itu untuk ditandatangani oleh Pelawan di bawah tekanan dan desakan Terlawan Tersita ternyata adalah tanda tangan yang digunakan oleh Terlawan Tersita untuk dijadikan spesimen pada bagian tanda tangan dalam dokumen Akta Jual Beli Nomor 245/2018 tanggal 26 Maret 2018 yang dibuat dihadapan PPAT Hj. Wiwik R Suparno, S.H., M.Kn (selanjutnya disebut "AJB 245/2018") (*vide* Plw – 3) dimana Pelawan seolah-olah sebagai Penjual dan Terlawan Tersita sebagai Pembeli tanpa diketahui maupun dikehendaki oleh Pelawan.
21. Bahwa Kemudian Pelawan berinisiatif meminta kepada pihak PPAT salinan AJB Nomor : 245/2018 tersebut untuk dipelajari dan mencari informasi lebih lanjut, karena sejak awal tidak ada kehendak maupun perbuatan hukum dari Pelawan untuk menjual tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 7658/Teluk Pucung tersebut kepada Terlawan Tersita karena rumah yang tersebut merupakan tempat tinggal Pelawan bersama keluarga.
22. Bahwa dalam AJB Nomor 245/2018 tersebut, ditemukan kejanggalan dan isinya adalah keterangan-keterangan yang tidak sesuai fakta hukum yang diduga dilakukan oleh Terlawan Tersita secara tidak sah dan melawan hukum. Karena sejak awal tidak pernah ada kehendak atau tindakan hukum Pelawan untuk mengalihkan hak atau bahkan menjual rumah yang berdiri di

Halaman 6 dari 38 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 241/Pdt.Bth/2023/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 7658/Teluk Pucung atas nama Pelawan tersebut kepada Terlawan Tersita;

23. Bahwa ternyata keterangan dalam AJB No. 245/2018 tersebut tidak sesuai fakta hukum *in casu* yang terletak di halaman 2 identitas pihak pertama yaitu Pelawan. Pada halaman 2 alinea pertama disebutkan jika :

*"...menurut keterangan telah **bercerai** sebagaimana ternyata dari Kutipan Akta Perceraian Nomor 0153/PC/XI/2006 tanggal 17 September 2006 yang dikeluarkan Kantor Catatan Sipil Pemerintah Kota Ambon sedang untuk melakukan perbuatan Hukum dalam*

akta ini bertindak untuk dan atas nama dirinya sendiri karena harta yang diperjualbelikan dalam akta ini diperoleh setelah Perceraian dan sampai saat ini tidak terikat tali perkawinan yang sah dengan siapapun juga menurut hukum dan undang-undang yang berlaku (belum menikah)...".

Bahwa keterangan yang tertuang dalam AJB No. 245/2018 tersebut jelas tidak sesuai fakta hukum, karena faktanya Pihak Pelawan yakni Jacqualline Maureen masih merupakan istri yang sah dari Eduard Wattilete yang telah melangsungkan perkawinan pada tanggal 30 Oktober 1991 di kota Ambon sebagaimana Kutipan Akta Perkawinan Nomor 320/N/1991 tertanggal 24 April 1992 (*vide* Plw – 4) dan tidak pernah bercerai sekalipun. Berdasarkan asli Kartu Keluarga Nomor : 3275030902110017 yang dimana suami Pelawan yaitu Eduard Wattilete sebagai Kepala Keluarga (*vide* Plw – 5) yang dimiliki oleh Pelawan, dan dalam perikatan pernikahan yang sah tersebut telah dikaruniai tiga (3) orang anak, yaitu masing-masing sesuai urutan bernama:

1. Dwight Fitzgerald, lahir di Ambon pada tanggal 22 Desember 1989 berdasarkan Kutipan Akta Kelahiran Catatan Sipil Kota Ambon Nomor : 489/Ist./1992. Nomor Induk Kependudukan : 3275032212890022; (*Vide* Plw – 6)
2. Giovany Mario Wattilete, Lahir di Bekasi pada tanggal 4 Maret 1994 berdasarkan Kutipan Akta Kelahiran Catatan Sipil Kab. Bekasi Nomor : 0232/1994. Nomor Induk Kependudukan : 3275030403940023; (*Vide* Plw – 7)
3. Kezia Famell, lahir di Bekasi pada tanggal 19 Februari 2008 berdasarkan Kutipan Akta Kelahiran Catatan Sipil Kota Bekasi Nomor : 3275-LT-08012014-0131. Nomor Induk Kependudukan : 3275035902080006; (*Vide* Plw – 8)

Halaman 7 dari 38 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 241/Pdt.Bth/2023/PN Bks

Disclaimer

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



Sedangkan lampiran Kartu Keluarga pada AJB No. 245/2018 yang digunakan oleh pihak PPAT sebagai dasar data pembuatan AJB No. 245/2018 adalah Kartu Keluarga yang hanya berisikan 3 anggota keluarga, tanpa ada nama suami Pelawan Eduard Wattilete sebagai suami dan/atau Kepala Keluarga serta tanpa ada nama Kezia Famell yang merupakan anak ketiga dari Pelawan dan suami Pelawan;

24. Bahwa selain ketidaksesuaian fakta hukum dimaksud pada uraian di atas, Pelawan juga tidak pernah menerima dalam bentuk apapun uang pembayaran sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) seperti yang disebutkan dalam halaman 3 (tiga) AJB No. 245/2018 tersebut, karena memang tidak ada kehendak maupun tindakan hukum yang dilakukan Pelawan untuk mengalihkan hak atau menjual tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 7658/Teluk Pucung yang berdiri diatasnya rumah tempat tinggal kepada Terlawan Tersita, bahkan Pelawan tidak pernah menghadap Notaris & PPAT Hj. Wiwik R Suparno, S.H., M.Kn sama sekali dengan tujuan untuk membuat dan melaksanakan akad Jual Beli sebagaimana AJB No. 245/2018 tersebut;
25. Bahwa selain kejanggalan tersebut di atas, Pelawan juga tidak pernah membayar PPh apapun sebagai tanda pembayaran pajak terkait penjualan rumah yang terletak di Taman Wisma Asri Blok B.30 Nomor 12, RT 001 RW 015, Kelurahan Teluk Pucung, Kecamatan Bekasi Utara, Setifikat Hak Milik (SHM) Nomor 7658/Teluk Pucung, karena faktanya Pelawan tidak pernah melakukan peralihan hak atas tanah dan bangunan dalam bentuk jual beli kepada Terlawan Tersita.
26. Bahwa karena Pelawan tidak pernah melakukan peralihan hak atas tanah dan bangunan yang terletak di Taman Wisma Asri Blok B.30 Nomor 12, RT 001 RW 015, Kelurahan Teluk Pucung, Kecamatan Bekasi Utara, Setifikat Hak Milik (SHM) Nomor 7658/Teluk Pucung kepada Terlawan Tersita, maka patut dikualifisir dan dinyatakan tidak sah Akta Jual Beli Nomor No. 245/2018 tanggal 26 Maret 2018, sehingga seluruh rentetan tindakan hukum Terlawan Tersita dalam menggunakan atau menjaminkan Sertifikat Hak Milik 7658/Teluk Pucung kepada Pihak Bank BRI Cabang Tanah Abang juga patut untuk dinyatakan tidak sah.
27. Bahwa karena seluruh keterangan identitas Pelawan dan segala sesuatunya yang tertuang dalam Akta Jual Beli No. 245/2018 tertanggal 26 Maret 2018 tersebut dapat dipastikan adalah tidak benar dan tanpa sepengetahuan Pelawan J.Maureen dan Eduard Wattilete yang merupakan pemilik sah atas SHM 7658/Teluk Pucung tersebut, maka Pelawan melalui Kuasa Hukum juga telah berupaya secara hukum yang patut dengan melayangkan Somasi kepada pihak Terlawan Tersita, yaitu :

Halaman 8 dari 38 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 241/Pdt.Bth/2023/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1) Somasi I tanggal 23 Desember 2022; (*vide* Plw – 9)
- 2) Somasi II tanggal 30 Desember 2022; dan (*vide* Plw – 10)
- 3) Somasi III tanggal 10 Januari 2023. (*vide* Plw – 11)

sebagai bentuk itikad baik Pelawan kepada Terlawan Tersita untuk segera menyelesaikan permasalahan hukum dimaksud dengan cara kekeluargaan yang ternyata tidak ditanggapi sama sekali secara resmi oleh Terlawan Tersita.

28. Bahwa sebagai tindak lanjut upaya hukum Pelawan, Pelawan melalui kuasa hukum juga sudah melayangkan surat kepada Ibu Hj. Wiwik R. Suparno selaku Notaris dan PPAT Kota Bekasi selaku PPAT yang membuat Akta Jual Beli Nomor 245/2018 tertanggal 26 Maret 2018 sebagai teguran dan permintaan keterangan serta salinan dokumen-dokumen yang menjadi data pembuatan Akta Jual Beli Nomor 245/2018 tertanggal 26 Maret 2018 dimaksud, yaitu Surat Permintaan Salinan Dokumen Yang Menjadi Persyaratan Pembuatan AJB Nomor 245 Tahun 2018 Antara Nyonya Jacqualline Maureen (*in casu* Pelawan) dengan Nyonya Sularmi (*in casu* Terlawan Tersita) tanggal 23 Februari 2023 (*vide* Plw – 12), namun hingga pada saat *Derden Verzet* ini diajukan kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Bekasi, belum ada juga tanggapan sama sekali dari Notaris dan PPAT yang bersangkutan;
29. Bahwa sebagai tindak lanjut upaya hukum Pelawan dalam menyelesaikan permasalahan dimaksud, Pelawan juga telah mengirimkan Surat Nomor : 02/SKI-NSA/III/2023 tertanggal 21 Maret 2023 terkait Keberatan Pengalihan Hak Atas Tanah SHM No. 7658/Teluk Pucung kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Bekasi yang beralamat di Jalan Chairil Anwar Nomor 25, RT 004 RW 009, Margahayu, Bekasi (*vide* Plw – 13), namun hingga pada saat *Derden Verzet* ini diajukan kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Bekasi, tidak ada tanggapan sama sekali dari Instansi BPN yang dimaksud;
30. Bahwa karena Terlawan Tersita memperoleh tanah SHM No. 7658/Teluk Pucung lalu membuat Akta Jual Beli Nomor 245/2018 tertanggal 26 Maret 2018 atas objek tanah SHM 7658/Teluk Pucung dengan cara yang tidak sah dan melawan hukum karena berisikan data-data palsu dan tanpa sepengetahuan pihak Pelawan, maka dengan demikian patut dinyatakan Akta Jual Beli Nomor 245/2018 tertanggal 26 Maret 2018 adalah dokumen perikatan yang harus dinyatakan tidak sah karena tidak memenuhi kriteria yang harus dipenuhi sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1320 KUH Perdata tentang syarat sahnya perjanjian.

Halaman 9 dari 38 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 241/Pdt.Bth/2023/PN Bks



31. Bahwa patut dan beralasan hukum jika Pelawan memohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim untuk secara *ex officio* memutus perkara a quo agar menyatakan jika tindakan hukum Terlawan Tersita yang menjaminkan SHM 7658/Teluk Pucung sebagai jaminan pinjaman untuk keperluan pribadi Terlawan Tersita dan sengaja tidak menyelesaikan kewajiban pembayaran pinjaman ke pihak Bank BRI cabang tanah Abang serta seluruh rentetan tindakan hukum Terlawan Tersita terhadap SHM 7658/Teluk Pucung adalah perbuatan melawan hukum dan harus dinyatakan tidak sah secara hukum.
32. Bahwa berdasarkan seluruh uraian-uraian tersebut di atas, maka sangat tepat dan berdasarkan hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara a quo menyatakan **Pelawan** adalah **Pelawan** yang benar dan beritikad baik, sehingga Pelawan memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat yang untuk menyatakan menunda eksekusi sebagaimana dimaksud dalam **Aanmaning Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Nomor : 13/Eks.Ris.Lelang/2023/PN.Bks** tertanggal **16 Mei 2023**, berdasarkan ketentuan **Pasal 378, 379 dan 380 Rv** sebagai berikut :

Pasal 378 Rv yang berbunyi :

"pihak-pihak ketiga berhak melakukan perlawanan terhadap suatu putusan yang merugikan hak-hak 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".

Pasal 379 Rv yang berbunyi :

"Perlawanan ini diperiksa hakim yang menjatuhkan Putusan itu. Perlawanan di ajukan dengan suatu pemanggilan untuk menghadap sidang terhadap semua pihak yang telah mendapat keputusan dan peraturan umum mengenai cara berperkara berlaku dalam perlawanan ini".

Pasal 380 Rv yang berbunyi :

"Jika putusan yang demikian dijatuhkan terhadap pihak ketiga dalam suatu persidangan dan perlawanan terhadapnya dilakukan sesuai Pasal yang lalu, maka hakim yang memeriksa perkara berwenang jika untuk itu ada alasan-alasan mengizinkan penundaan perkara itu sampai perkara perlawananan diputus".

33. Bahwa **Pelawan** juga memohon agar Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara a quo menyatakan menurut hukum tidak
- Halaman 10 dari 38 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 241/Pdt.Bth/2023/PN Bks



sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 13/Eks.Ris.Lelang/2023/PN.Bks dengan segala akibat hukumnya.

34. Bahwa sangat tepat dan berdasarkan hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara *a quo* menyatakan menurut hukum tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum semua penetapan dan/atau Berita Acara termasuk Surat Aanmaning Pengadilan Negeri Bekasi tertanggal 16 Mei 2023 Nomor 13/Eks.Ris.Lelang/2023/PN.Bks yang diterbitkan oleh Ketua Pengadilan Bekasi atau Pejabat Pengadilan Negeri Bekasi yang ditunjuk oleh Ketua Pengadilan Negeri Bekasi sebagai tindak lanjut dari Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 13/Eks.Ris.Lelang/2023/PN.Bks.
35. Bahwa sangat tepat dan berdasarkan hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara *a quo* menyatakan menurut hukum tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum Eksekusi yang dilaksanakan oleh Ketua Pengadilan Negeri Bekasi dan/atau Pejabat Pengadilan Negeri Bekasi yang ditunjuk oleh Ketua Pengadilan Negeri Bekasi terhadap tanah SHM 7658/Teluk Pucung dan bangunan yang berdiri di atasnya.
36. Bahwa sangat tepat dan berdasarkan hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara *a quo* membatalkan Eksekusi yang dilaksanakan oleh Ketua Pengadilan Negeri Bekasi dan / atau Pejabat Pengadilan Negeri Bekasi yang ditunjuk oleh Ketua Pengadilan Negeri Bekasi terhadap tanah SHM 7658/Teluk Pucung dan bangunan yang berdiri di atasnya.

Maka berdasarkan uraian tersebut di atas, mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi berkenan memutuskan sebagai berikut :

1. Mengabulkan Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang benar dan beritikad baik;
3. Menyatakan menurut hukum tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 13/Eks.Ris.Lelang/2023/PN.Bks, tertanggal 16 Mei 2023;
4. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum semua penetapan dan / atau Berita Acara termasuk Surat Aanmaning Pengadilan Negeri Bekasi tertanggal 16 Mei 2023 Nomor 13/Eks.Ris.Lelang/2023/PN.Bks yang diterbitkan oleh Ketua Pengadilan Bekasi atau Pejabat Pengadilan Negeri Bekasi yang ditunjuk oleh Ketua Pengadilan Negeri Bekasi sebagai tindak lanjut dari Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 13/Eks.Ris.Lelang/2023/PN.Bks.;

Halaman 11 dari 38 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 241/Pdt.Bth/2023/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum Eksekusi yang dilaksanakan oleh Ketua Pengadilan Negeri Bekasi dan / atau Pejabat Pengadilan Negeri Bekasi yang ditunjuk oleh Ketua Pengadilan Negeri Bekasi terhadap tanah SHM 7658/Teluk Pucung dan bangunan yang berdiri di atasnya;
 6. Membatalkan Eksekusi yang dilaksanakan oleh Ketua Pengadilan Negeri Bekasi dan / atau Pejabat Pengadilan Negeri Bekasi yang ditunjuk oleh Ketua Pengadilan Negeri Bekasi terhadap tanah SHM 7658/Teluk Pucung dan bangunan yang berdiri di atasnya;
 7. Menyatakan Terlawan Tersita telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dalam memperoleh Sertifikat Hak Milik 7658/Teluk Pucung atas tanah beserta rumah yang berdiri di atasnya yang terletak di Taman Wisma Asri Blok B.30, Nomor 12 RT 001/RW 015, Teluk Pucung;
 8. Menyatakan tidak sah Akta Jual Beli Nomor No. 245/2018 tanggal 26 Maret 2018, serta seluruh tindakan hukum Terlawan Tersita dalam menggunakan atau menjaminkan Sertifikat Hak Milik 7658/Teluk Pucung kepada Pihak Bank BRI Cabang Tanah Abang juga patut dinyatakan tidak sah.
 9. Menyatakan Sertifikat Hak Milik 7658/Teluk Pucung atas tanah beserta rumah yang berdiri di atasnya yang terletak di Taman Wisma Asri Blok B.30, Nomor 12 RT 001/RW 015, Teluk Pucung adalah sah milik Pihak Pelawan;
 10. Menghukum Terlawan untuk membayar biaya perkara;
- Atau apabila Pengadilan berpendapat lain mohon keputusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Pelawan hadir Kuasanya Nancy Syavois Allen Wondal, S.H.,M.Kn., Charles Bartje Litaay, S.H.,M.H., dan Anugrah Akbar Darmawan, S.H., Advokat yang berkedudukan pada Law Office "NANCY SYAVOIS & ASSOCIATES", beralamat di Eighty Eight Kasablanka Tower A, Lt. 10E, Jl. Raya Casablanca Kav.88, Menteng Dalam, Tebet, Jakarta Selatan, 12870, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 22 Mei 2023, dan Terlawan Penyita hadir Kuasanya Suwandi, SH., Advokat pada Kantor Hukum "SUWANDI, THIEN & PARTNERS", beralamat kantor di Villa Nusa Indah Blok Z6 No.1, RT.002 RW.026, Kel. Bojong Kulur, Kec. Gunung Putri, Kab. Bogor – Jawa Barat (16969), berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 4 Juli 2023, akan tetapi Terlawan Tersita tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan Relas Panggilan Sidang tanggal 14 Juni 2023, tanggal 26 Juni 2023 dan tanggal 6 Juli 2023, Terlawan Tersita telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh

Halaman 12 dari 38 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 241/Pdt.Bth/2023/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sesuatu halangan yang sah, oleh karenanya pemeriksaan perkara dilanjutkan tanpa hadirnya Terlawan Tersita;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Suparna, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Bekasi, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 1 Agustus 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat perlawanan yang isinya tetap dipertahankan oleh Pelawan;

Menimbang, bahwa terhadap perlawanan Pelawan tersebut Terlawan Penyita (Terlawan I) memberikan Jawaban pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa dalam Poin 1 s/d 5 pada halaman 2 s/d 3 Perlawanan a quo, TERLAWAN pada pokoknya menolak secara tegas seluruh dalil-dalil perlawanan PELAWAN karena pada fakta dan kenyataannya terlawan I adalah pemilik yang sah dan pembeli yang beritikad baik yang seharusnya dilindungi sebagaimana diatur oleh putusan MARI 251 K/SIP/1958 tertanggal 26 Desember 1958 Serta Berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor : 07 TAHUN 2012;
2. Bahwa TERLAWAN I menjawab dalil PELAWAN pada poin 6 s/d 7 pada halaman 3 s/d 4 tersebut jelas merupakan hak dari TERLAWAN I sebagai Pemohon Eksekusi Pengosongan atas Objek Lelang Eksekusi berdasarkan Akta Grosse Risalah Lelang Nomor: 619/31/2022 tertanggal 19 Desember 2022 dan serta berdasarkan Pentapan Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Kelas 1 A nomor: 13/Eks.ris.lelang/2023/PN.Bks tertanggal 16 mei 2023 dimana PELAWAN adalah pihak yang tidak sah menurut hukum yang menenmpati tanah berikut bangunan yang beralamat di Perumahan Taman Wisma Asri 1, jalan Jeruk 1 Blok B.30 No.12 RT.01/RW.015, Kel. Teluk Pucung, kec. Bekasi Utara, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat, maka SUDAH TEPAT DAN BENAR APABILA TERLAWAN MENGAJUKAN EKSEKUSI PENGOSONGAN MELALUI PENGADILAN SETEMPAT YAITU MELALUI PENGADILAN NEGERI BEKASI KELAS 1 A, UNTUK MENYELESAIKAN PERSELISIHAN ANTARA PELAWAN DAN TERLAWAN
3. Bahwa pada uraian poin 8 s/d 9 halaman 4, faktanya TERLAWAN I adalah pemenang lelang yang dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bekasi berdasarkan Surat Penunjukan Pemenang Lelang Nomor 619/31/2021 tertanggal 21 Juli 2021 di Jl. Sersan Aswan No. 8D, Bekasi Timur, Bekasi.

Halaman 13 dari 38 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 241/Pdt.Bth/2023/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa dalam menjawab uraian Perlawanan PELAWAN poin 10 s/d poin 16 pada halaman 4 s/d halaman 6 adalah permasalahan antara PELAWAN dengan TERLAWAN II yang sejatinya bukan merupakan permasalahan hukum TERLAWAN I, Dengan adanya perlawanan a quo adalah upaya dari PELAWAN untuk melakukan penundaan atas eksekusi pengosongan yang dilakukan TERLAWAN I;
5. Bahwa dalam Poin 18 s/d 19 halaman 7 Perlawanan a quo, TERLAWAN I menjawab apa yang sudah dilakukan oleh pihak bank dalam hal ini Bank BRI Cabang Tanah Abang selaku Pemegang Hak Tanggungan adalah Sudah Benar Dan Tepat dalam melakukan lelang sebagaimana terdapat dalam Pasal 6 Jo. Pasal 20 ayat 1 butir b Undang Undang Nomor: 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan
Pasal 6
"Apabila debitor cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum dst.
Pasal 20
ayat1 butir b
"titel eksekutorial yang terdapat dalam sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2), obyek Hak Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan dst".
6. Bahwa dalil-dalil PELAWAN pada poin 20 s/d poin 24 di halaman 7 s/d halaman 9 hal tersebut bukan merupakan urusan dari Terlawan I sebagai pemenang lelang sah menurut hukum, sepatutnya PELAWAN melakukan upaya hukum membuat laporan kepolisian terhadap TERLAWAN II jika upaya tersebut diduga tindak pidana kejahatan sebagaimana dimaksud dalam dalil PELAWAN dalam permohonan aquo. Hal ini membuktikan dengan jelas bahwa dalil-dalil PELAWAN yang menyatakan pada hal-hal dalam permohonan ini sudah sepatutnya dikesampingkan.
7. Bahwa menjawab dalil-dalil PELAWAN pada point 25 pada halaman 10 peralihan hak karena jual beli menjadi syarat mutlak adanya PPH yang harus dibayarkan kepada negara sebagaimana dalam Pasal 1 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya. Hal ini membuktikan dengan jelas dan

Halaman 14 dari 38 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 241/Pdt.Bth/2023/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terang bahwa dalil-dalil PELAWAN yang menyatakan pada hal-hal dalam permohonan ini sudah sepatutnya dikesampingkan.

8. Bahwa menjawab apa yang di dalilkan oleh pihak PELAWAN pada poin 26 s/d poin 36 pada halaman 10 s/d halaman 14 untuk menyatakan tidak sah Akta Jual Beli Nomor 243/2018 tanggal 26 maret 2018 dimana PELAWAN menyatakan tidak sah sertifikat tersebut harus dibuktikan adanya perbuatan melawan hukum yang terjadi melalui proses laporan kepolisian guna membuktikan adanya tindak pidana yang dilakukan oleh pihak-pihak lain yang disangkakan dan atau melalui Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara, maka hal ini membuktikan dalil PELAWAN hanya sekedar menunda eksekusi yang dilakukan TERLAWAN I tanpa bisa membuktikan hak kepemilikannya dan sepatutnya dikesampingkan;
9. Bahwa sampai dengan diajukannya Perlawanan ini oleh PELAWAN dan permohonan eksekusi yang dilakukan TERLAWAN I, TERLAWAN I sudah melakukan somasi kepada PELAWAN pada bulan Oktober, November dan Desember 2022 untuk diselesaikan secara kekeluargaan akan tetapi PELAWAN tidak pernah mengindahkan apa yang TERLAWAN I minta untuk mengosongkan tanah berikut bangunan yang terletak di di Perumahan Taman Wisma Asri 1, jalan Jeruk 1 Blok B.30 No.12 RT.01/RW.015, Kel. Teluk Pucung, kec. Bekasi Utara, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat.
10. Bahwa TERLAWAN I adalah orang yang ditunjuk sebagai pemenang lelang. yang mengajukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagai pemenang lelang oleh pejabat lelang dalam hal ini pejabat pada kantor KPKNL Bekasi sebagaimana berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, PMK No. 27/PMK.06/2016,
Pasal 1 angka 22
"Pembeli adalah orang atau badan hukum atau badan usaha yang mengajukan penawaran tertinggi dan disahkan sebagai pemenang lelang oleh Pejabat Lelang".
11. Bahwa pemenang lelang dalam hal ini TERLAWAN 1 sejatinya untuk mendapatkan perlindungan hukum atas jual beli yang dilakukan melalui lelang adalah asas-asas lelang, dimana salah satunya adalah asas akuntabilitas yang penerapannya dalam hal kepastian hukum yang mana harus mendapatkan haknya untuk memiliki objek lelang setelah dinyatakan menjadi pemenang lelang.
12. Bahwa sudah tepat TERLAWAN I mengajukan Permohonan Eksekusi Pengosongan Kepada Pengadilan Negeri Bekasi kelas 1 A berdasarkan Grose Akta Risalah Lelang nomor 619/31/2022 tertanggal 19 Desember
Halaman 15 dari 38 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 241/Pdt.Bth/2023/PN Bks

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2022 yang memiliki kekuatan eksekutorial yang berkekuatan sama dengan putusan yang berkekuatan hukum tetap. dimana hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 200 ayat (11) HIR dan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2014 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2013 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan :

“Terhadap pelelangan hak tanggungan oleh kreditur sendiri melalui kantor lelang, apabila terlelang tidak mau mengosongkan obyek lelang, eksekusi lelang dapat langsung diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri tanpa melalui gugatan”.

13. Bahwa namun demikian, meskipun PELAWAN telah disomasi dan dipanggil surat Aanmaning oleh Pengadilan Negeri Bekasi Kelas 1 A secara patut dalam Perkara Nomor: 13/Eks.Ris.Lelang/2023/PN.Bks, namun PELAWAN tetap Tidak Mempunyai Itikad Baik untuk mengosongkan tanah berikut bangunan hingga saat ini.
14. Bahwa oleh karena PELAWAN telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum atas permohonan eksekusi pengosongan maksud di atas, maka sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim Yang Mulia menolak seluruh dalil-dalil PELAWAN dalam permohonan ini dan selanjutnya menyatakan Perlawanan a quo ditolak untuk seluruhnya.

Berdasarkan seluruh uraian tersebut di atas, maka dengan ini TERLAWAN memohon dengan hormat kepada Ketua Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi Kelas 1 A yang memeriksa dan mengadili perkara a quo agar berkenan untuk memberikan putusan dengan amar sebagai berikut :

1. Menolak Perlawanan (derden Verzet) yang diajukan oleh PELAWAN untuk seluruhnya;
2. Menyatakan PELAWAN adalah PELAWAN yang tidak benar;
3. Menyatakan dan menguatkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Kelas 1 A Nomor 13/Eks.Ris.Lelang/2023/PN.Bks tanggal 16 Mei 2023;
4. Menghukum PELAWAN untuk membayar biaya perkara;

Atau, Apabila Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara a quo berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa atas Jawaban Terlawan Penyita (Terlawan I) tersebut selanjutnya Pelawan mengajukan Replik tertanggal 2 Agustus 2023, dan atas Replik Pelawan tersebut, Terlawan Penyita (Terlawan I) telah mengajukan Duplik tertanggal 29 Agustus 2023;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk menguatkan dalil-dalil perlawanannya, Pelawan telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

Halaman 16 dari 38 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 241/Pdt.Bth/2023/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 769/2007 tanggal 4 Juli 2007 yang dibuat dihadapan Etty Nugrahawati, S.H., PPAT di Kota Bekasi, diberi tanda bukti PLW-1, (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
2. Fotokopi Surat Panggilan Tegoran / Aanmaning Nomor 13/Eks.Ris.Lelang/ 2023/PN Bks, tertanggal 16 Mei 2023 dari Pengadilan Negeri Bekasi, diberi tanda bukti PLW-2, (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
3. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 245/2018 tanggal 26 Maret 2018 yang dibuat dihadapan Hj. Wiwik Rowiyah Suparno, S.H.,M.Kn., PPAT di Kota Bekasi, diberi tanda bukti PLW-3, (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
4. Fotokopi Kutipan Akta Perkawinan Nomor 320/N/1991 tertanggal 24 April 1992 antara PEEA, JACQUALINNE MOOREN (Pelawan) dengan WATTILETE, EDUARD, diberi tanda bukti PLW-4, (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
5. Fotokopi Kartu Keluarga Nomor : 3275030902110017 atas nama Kepala Keluarga EDUARD WATTILETE (Suami Pelawan), diberi tanda bukti PLW-5, (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
6. Fotokopi Kutipan Akta Kelahiran Nomor : 489/Ist./1992, atas nama DWIGHT FITZ GERALD, dari Kantor Catatan Sipil Kotamadya Dati II Ambon, diberi tanda bukti PLW-6, (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
7. Fotokopi Kutipan Akta Kelahiran Nomor : 0232/1994 atas nama GIO VANI MARIO, dari Kantor Catatan Sipil Kabupaten DT.II Bekasi, diberi tanda bukti PLW-7, (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
8. Fotokopi Kutipan Akta Kelahiran Nomor : 3275-LT-08012014-0131 atas nama KEZIA FAMELL, dari Kantor Dinas Kependudukan Dan Catatan Sipil Kota Bekasi, diberi tanda bukti PLW-8, (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
9. Fotokopi Surat Somasi I Kuasa Hukum Pelawan kepada Saudari Sularmi (Terlawan Tersita) dan Saudara Amin Jaini Malinir tertanggal 23 Desember 2022, diberi tanda bukti PLW-9, (Fotokopi sesuai Fotokopi dengan tanda terima asli, Tidak Ditunjukkan Surat Aslinya);
10. Fotokopi Surat Somasi II Kuasa Hukum Pelawan kepada Saudari Sularmi (Terlawan Tersita) dan Saudara Amin Jaini Malinir tertanggal 30 Desember 2022, diberi tanda bukti PLW-10, (Fotokopi sesuai Fotokopi dengan tanda terima asli, Tidak Ditunjukkan Surat Aslinya);
11. Fotokopi Surat Somasi III Kuasa Hukum Pelawan kepada Saudari Sularmi (Terlawan Tersita) dan Saudara Amin Jaini Malinir tertanggal 10 Januari 2023, diberi tanda bukti PLW-11, (Fotokopi sesuai Fotokopi dengan tanda terima asli, Tidak Ditunjukkan Surat Aslinya);

Halaman 17 dari 38 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 241/Pdt.Bth/2023/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Fotokopi Surat kepada Hj. Wiwik R Suparno selaku Notaris dan PPAT Kota Bekasi, Perihal : Permintaan Salinan Dokumen Yang Menjadi Persyaratan Pembuatan Akta AJB Nomor 245 Tahun 2018 Antara Nyonya Jacqualline Maureen W dengan Nyonya Sularmi tertanggal 23 Februari 2023, diberi tanda bukti PLW-12, (Fotokopi Tidak Ditunjukkan Surat Aslinya);
13. Fotokopi Surat Keberatan Pengalihan Hak Atas SHM No. 7658/Teluk Pucung dari Kuasa Hukum Pelawan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Kota Bekasi, Surat Nomor : 02/SKI-NSA/III/2023, tertanggal 21 Maret 2023, diberi tanda bukti PLW-13, (Fotokopi Tidak Ditunjukkan Surat Aslinya);
14. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor : 7658/Teluk Pucung, diberi tanda bukti PLW-14, (Fotokopi dari Fotokopi);
15. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) suami Pelawan atas nama EDUARD WATTILETE, NIK : 3275031210620036, diberi tanda bukti PLW-15, (Fotokopi dari Fotokopi);
16. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) Pelawan atas nama JACQUALLINE MAUREEN W, NIK : 3275035901690018 dengan status KAWIN, diberi tanda bukti PLW-16, (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
17. Print Out Tangkapan Layar Pertemuan antara Pelawan, Terlawan Penyita (beserta istri Terlawan Penyita) dan Terlawan Tersita di kediaman Terlawan Tersita pada tanggal 22 Agustus 2022, pukul 14:06 WIB., diberi tanda bukti PLW-17, (Print Out);
18. Video Rekaman Berdurasi 6 menit 24 detik, diberi tanda bukti PLW-17A, (Video Rekaman berupa DVD-RW);
19. Print Out Tangkapan Layar percakapan Whatsapp antara Pelawan dengan Terlawan Tersita sekitar bulan Juli 2022 sampai dengan Agustus 2022, diberi tanda bukti PLW-18, (Print Out);
20. Print Out Tangkapan Layar percakapan Whatsapp, diberi tanda bukti PLW-19, (Print Out);
21. Print Out dari Handphone percakapan Whatsapp antara Pelawan dan Terlawan Penyita, diberi tanda bukti PLW-20, (Print Out);
22. Print Out dari Handphone percakapan Whatsapp, diberi tanda bukti PLW-21, (Print Out);
23. Print Out dari Handphone percakapan Whatsapp, diberi tanda bukti PLW-22, (Print Out);

Menimbang, bahwa Fotokopi bukti surat bertanda PLW-1 sampai dengan PLW-22 tersebut kesemuanya telah bermeterai cukup, bukti surat bertanda PLW-1 sampai dengan PLW-8, dan PLW-16 berupa Fotokopi sesuai dengan aslinya, bukti

Halaman 18 dari 38 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 241/Pdt.Bth/2023/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

surat bertanda PLW-9 sampai dengan PLW-13 berupa Fotokopi Tidak Ditunjukkan Surat Aslinya, bukti surat bertanda PLW-14 dan PLW-15 berupa Fotokopi dari Fotokopi, bukti surat bertanda PLW-17, PLW-18 sampai dengan PLW-22 berupa Print Out, bukti bertanda PLW-17A Video Rekaman berupa DVD-RW;

Menimbang, bahwa untuk lebih menguatkan dalil-dalil perlawanannya Pelawan juga mengajukan 3 (tiga) orang saksi yang telah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :

1. TARYOMAN, dibawah sumpah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :
 - Bahwa Saksi kenal dengan Jacqualline Maureen W (Pelawan) karena bertetangga, Saksi tidak kenal dengan Fredian Feradila (Terlawan Penyita), Saksi kenal dengan Ny. Sularmi (Terlawan Tersita) karena bertetangga, Saksi tidak ada hubungan keluarga dan tidak ada hubungan kerja dengan Pelawan dan Terlawan Tersita;
 - Bahwa awal mula Saksi kenal dengan ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan), Saksi kenal dari tahun 2000 an, tetapi waktu kesini-sininya ibu Maureen selalu datang ke rumah ibu Sularmi dan ketok-ketok pintu terus, lalu Saksi tanya pada ibu Maureen "Ada apa", setelah Saksi ajak ibu Maureen ngobrol dirumah Saksi, ternyata ibu Maureen menjelaskan masalah rumah, Saksi bilang "Sama dengan Saya", ternyata Saksi juga memang sampai sekarang juga seperti itu, hampir sama dengan Ibu Maureen perkara rumah juga sampai sekarang juga belum selesai, Saksi dan Ibu Maureen kenal karena tetangga dekat. Saksi kaget Ibu Maureen ke depan rumah Saksi dan ketok-ketok pintu rumah ibu Sularmi, ternyata Ibu Maureen nagih ke ibu Sularmi, dan Ibu Maureen sendiri juga cerita pada Saksi, dan terhubung sekarang menjadi Saksi dalam perkara ini, Saksi mengetahui karena Saksi juga korban;
 - Bahwa Saksi kenal Pelawan dari tahun 2000 karena bertetangga;
 - Bahwa tadinya rumah ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan) sebelahnya, akhirnya rumah ibu Sularmi (Terlawan Tersita) juga sebelahnya, lalu ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan) pindah, datanglah ibu Sularmi (Terlawan Tersita), sebelum kenal dengan ibu Sularmi (Terlawan Tersita), Saksi lebih dulu kenal dengan ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan) duluan, karena yang lebih dulu datang di Wisma Asri adalah ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan) duluan, itu tetangga dekat;
- Jadi kronologinya kalau untuk rumah walaupun tidak tahu judulnya tetapi ceritanya sama dengan Saksi sedihnya;

Halaman 19 dari 38 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 241/Pdt.Bth/2023/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi bertetangga dengan ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan) di rumah ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan) yang sekarang menjadi obyek sengketa yang telah dibeli orang lain, dan yang disebelahnya rumah ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan) itu adalah rumah ibu Sularmi (Terlawan Tersita);
- Bahwa Saksi bertetangga dengan ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan) untuk tempat tinggal ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan) yang sebelumnya, bukan yang tempat tinggal sekarang;
- Bahwa ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan) ketok-ketok rumah ibu Sularmi (Terlawan Tersita), karena Saksi kenal, Saksi bertanya pada ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan), "Ada apa sih Bu, kok sering kesana", tadinya tidak menjawab, lalu Saksi suruh mampir kerumah, ternyata ceritanya itu, sama perkaranya dengan Saksi;
- Bahwa ceritanya kalau sama Saksi masalah jual beli rumah, rumah Saksi sudah diganti nama oleh ibu Sularmi (Terlawan Tersita), tetapi sekarang sudah di jual ke pihak ketiga, sedangkan ke Saksi pembayarannya belum lunas;
Hampir sama, jadi ibu Sularmi (Terlawan Tersita) ini modusnya hampir sama, jadi bukan 1 (satu) orang saja sebenarnya;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan) pergi ke rumah ibu Sularmi (Terlawan Tersita) sejak kurang lebih 2 (dua) tahunan;
- Bahwa Ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan) tidak setiap hari ke rumah ibu Sularmi (Terlawan Tersita), ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan) juga sering dengan anaknya datang ke rumah ibu Sularmi (Terlawan Tersita);
- Bahwa sepengetahuan Saksi yang diceritakan ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan) adalah masalah rumah yang sudah dilelang sama orang katanya, sama dengan Saksi dan tidak jauh beda ceritanya dengan Saksi;
- Bahwa masalah yang diceritakan ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan) kurang lebih sama dengan yang Saksi alami, yaitu Sertipikat Saksi diambil lalu diagunkan ke Bank, tetapi ke Bank tidak bayar, akhirnya orang-orang Bank datang ke rumah Saksi, jadi seperti mau disita;
- Bahwa persoalan Saksi dengan ibu Sularmi (Terlawan Tersita) sampai sekarang belum selesai, masalah hutang-piutangnya belum lunas ke Saksi, sedangkan rumah Saksi sudah diambil oleh pihak ketiga, sudah dibeli dan dibalik nama oleh pihak ketiga. Saksi sendiri tadinya kurang paham dengan urusan yang seperti itu, ternyata akhirnya seperti itu, pokoknya modusnya rumah kalau dengan ibu Sularmi (Terlawan Tersita);

Halaman 20 dari 38 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 241/Pdt.Bth/2023/PN Bks

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi pernah sekali melihat Bapak Fredian Feradila (Terlawan Penyita) yang beli rumah, datang ke rumah ibu Sularmi (Terlawan Tersita), dan ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan) juga datang;
- Bahwa Saksi sebagai tetangga, setuju Saksi yang jelas masalah rumah yang sudah dibeli orang, dan mungkin masalah hutang piutang juga, tetapi Saksi hanya bisa melihat, orang tersebut yang membeli rumah datang kerumah ibu Sularmi (Terlawan Tersita), dan ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan) datang belakangan, dan ibu Sularmi (Terlawan Tersita) juga ada, tetapi Saksi tidak tahu pembicaraannya;
- Bahwa Saksi kenal dengan ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan) dari tahun 2000 an, dan Saksi kenal dengan Suaminya juga karena Saksi sering komunikasi dan ngobrol dengan Suaminya;
- Bahwa ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan) mempunyai 3 (tiga) orang anak, anak laki-laki 2 (dua) orang, dan anak perempuan 1 (satu) orang;
- Bahwa Saksi kenal dengan ibu Sularmi (Terlawan Tersita);
- Bahwa Saksi punya masalah yang sama dengan masalahnya ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan);
- Bahwa Saksi pernah diperlihatkan dokumen surat bukti Akta Cerai, dan yang Saksi lihat surat cerai ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan), Saksi kaget di surat cerai tersebut, bercerai tahun 2006, padahal anak ketiga lahir pada tahun 2008;
- Bahwa Akta Jual Beli (AJB) dibuat tanpa sepengetahuan ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan);
- Bahwa sepengetahuan Saksi di wilayah Wisma Asri ada yang mengalami kejadian yang sama dengan yang dialami oleh ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan), orang pada ketok-ketok rumah ibu Sularmi (Terlawan Tersita) tetapi tidak di bukain pintu;
Semua masalahnya sama, yaitu masalah Sertipikat yang diagunkan di Bank tetapi tidak dibayar, modusnya sama dengan yang Saksi alami dan yang dialami oleh ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan);
- Bahwa rumah Saksi berada berhadap-hadapan dan berseberangan dengan rumah ibu Sularmi (Terlawan Tersita), Saksi buka pintu lalu terlihat rumahnya ibu Sularmi (Terlawan Tersita);
- Bahwa Saksi tidak pernah lihat ada yang kirim paket ke rumah ibu Sularmi (Terlawan Tersita);
- Bahwa menurut kabar dari ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan) rumahnya sudah di Lelang;

Halaman 21 dari 38 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 241/Pdt.Bth/2023/PN Bks

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa ibu Sularmi (Terlawan Tersita) pinjam Sertipikat rumahnya ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan), lalu Sertipikat tersebut digadaikan di Bank oleh ibu Sularmi (Terlawan Tersita);
- Bahwa pada waktu Saksi jadi korban, kejadiannya pada waktu itu Saksi pinjam uang pada ibu Sularmi (Terlawan Tersita) sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) dengan agunan Sertipikat rumah Saksi;
- Bahwa setelah ditebus, Saksi diajak ke Bank oleh ibu Sularmi (Terlawan Tersita), lalu diajak ke Notaris oleh ibu Sularmi (Terlawan Tersita) untuk tanda tangan Balik Nama;

- Bahwa ternyata Sertipikat rumah Saksi digadaikan di Bank oleh ibu Sularmi (Terlawan Tersita);
- diceritakan oleh ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan) awalnya Sertipikat rumahnya di pinjam oleh ibu Sularmi (Terlawan Tersita), dan ibu Sularmi (Terlawan Tersita) janji mau kasih uang pada ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan), tetapi ternyata Sertipikat digadaikan oleh ibu Sularmi (Terlawan Tersita);

2. YACOMINA CAROLINA I M, dibawah sumpah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Saksi kenal dengan Jacqualline Maureen W (Pelawan) karena bertetangga, Saksi tidak kenal dengan Fredian Feradila (Terlawan Penyita), Saksi kenal dengan Ny. Sularmi (Terlawan Tersita) karena bertetangga, Saksi tidak ada hubungan keluarga dan tidak ada hubungan kerja dengan Pelawan dan Terlawan Tersita;

- Bahwa Saksi kenal Jacqualline Maureen W (Pelawan) sebagai tetangga, sering ngobrol bareng dan lama-kelamaan seperti Saudara sendiri, Saksi juga bertetangga dengan Sularmi (Terlawan Tersita).

Saksi awalnya tidak tahu Jacqualline Maureen W (Pelawan) ada masalah dengan Sularmi (Terlawan Tersita). Lama-kelamaan Jacqualline Maureen W (Pelawan) cerita masalahnya pada Saksi, lalu Saksi bertanya pada Jacqualline Maureen W (Pelawan) "Kamu ngapain ke rumah Mama Osi (Panggilan Sularmi) melulu", dijawab oleh Jacqualline Maureen W (Pelawan) "Saya mau minta duit"; Kemudian Jacqualline Maureen W (Pelawan) datang lagi-datang lagi ke rumah Sularmi (Terlawan Tersita) dan berkali-kali menagih, tetapi Sularmi (Terlawan Tersita) hanya janji-janji melulu;

Kemudian Saksi bertanya lagi pada Jacqualline Maureen W (Pelawan), "Ada apa sebenarnya dengan Sularmi (Terlawan Tersita)", lalu Jacqualline Maureen W (Pelawan) mengatakan "Saya ada masalah dengan rumah saya

Halaman 22 dari 38 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 241/Pdt.Bth/2023/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan ibu Sularmi", lalu Saksi tanya "Memangnya rumahmu kenapa", dijawab oleh Jacqualline Maureen W (Pelawan) "Rumah saya digadaikan oleh ibu Sularmi tetapi anak saya tidak ada yang tahu, jadi kalau saya tidak ada umur, tolong kamu ceritakan pada anak saya", lalu Saksi tanya "Kok bisa";

Sularmi (Terlawan Tersita) awal mulanya orangnya baik, manis, apapun yang dia punya, masalah makananpun dia royal sama kita;

Besok-besoknya Jacqualline Maureen W (Pelawan) datang lagi kerumah Sularmi (Terlawan Tersita) bersama anaknya yang dibawa satu orang untuk nganterin;

Lama-lama agak susah-susah, Saksi temenin datang kerumah Sularmi (Terlawan Tersita) duduk bersama-sama ngobrol, Jacqualline Maureen W (Pelawan) minta uangnya yang dijanjikan Sularmi (Terlawan Tersita);

- Bahwa uang yang diminta Jacqualline Maureen W (Pelawan) pada Sularmi (Terlawan Tersita) adalah uang yang katanya dari jual rumah, dan di perjanjiannya akan dikasih uang Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);

Pada tahun kemarin yang waktu Bapak Fredian Feradila (Terlawan Penyita) datang kerumah Sularmi (Terlawan Tersita), itu kita siangnya habis adu mulut dengan Sularmi (Terlawan Tersita), karena kita ketok-ketok rumahnya dan kita panggil-panggil tidak ada yang mau keluar, padahal Sularmi (Terlawan Tersita) ada dirumahnya diatas;

Kemudian kita minta tolong Bapak RW dan RT setempat, ketok-ketok rumah Sularmi (Terlawan Tersita) baru Sularmi (Terlawan Tersita) keluar dari dalam rumah, padahal kita datang baik-baik maksudnya mau tanya kejelasannya kapan bisa selesai urusan rumah Jacqualline Maureen W (Pelawan) karena Sularmi (Terlawan Tersita) mengulur-ngulur waktu;

Lalu Jacqualline Maureen W (Pelawan) bilang harus berunding dulu antara Sularmi (Terlawan Tersita), Jacqualline Maureen W (Pelawan), dan Bapak Fredian Feradila (Terlawan Penyita), tetapi Saksi tunggu di luar;

- Bahwa sepengetahuan Saksi, berunding antara Sularmi (Terlawan Tersita), Jacqualline Maureen W (Pelawan), dan Bapak Fredian Feradila (Terlawan Penyita), berunding terkait masalah pembayaran rumah, karena waktu itu dijanjikan Sularmi (Terlawan Tersita) punya Cek seharga Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah), tetapi ternyata Ceknya Palsu;
- Bahwa setahu Saksi masalah pembayaran rumah itu kejadiannya pada tahun 2022 tetapi bulannya lupa;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan) pernah cerita masalah Sertipikat rumahnya dipinjam oleh Sularmi (Terlawan Tersita)

Halaman 23 dari 38 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 241/Pdt.Bth/2023/PN Bks

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan memberikan uang kepada ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan) sebesar Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);

Pada waktu Bapak Fredian Feradila (Terlawan Penyita) datang, ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan) dan Sularmi (Terlawan Tersita) sempat bertengkar mulut, dan yang Saksi dengar :

ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan) bilang "Lunasi dulu rumah saya",
Sularmi (Terlawan Tersita) bilang "Balikin dulu duit saya 50 juta",
ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan) bilang "Saya akan balikin duit 50 juta, tapi balikin dulu Sertipikat saya";

- Bahwa Sertipikat rumahnya ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan) dipinjam oleh Sularmi (Terlawan Tersita), tetapi Saksi tidak tahu dipinjam untuk apa;
 - Bahwa Saksi kenal dengan Suami dan anak-anaknya ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan);
 - Bahwa Saksi mengetahui Rumah Tangga ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan) dengan Suaminya sampai sekarang masih sebagai Suami Isteri yang sah; Bahwa besok-besoknya ada surat keterangan dari Sularmi (Terlawan Tersita), bahwa ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan) dengan Suaminya ada surat perceraian, ada Akta Perceraian dan tertera namanya, sedangkan ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan) dengan Suaminya masih baik-baik saja tidak ada masalah apa-apa, kenapa bisa keluar surat Akta Cerai itu langsung dari kantor Dinas Provinsi Ambon;
- Bahwa Sularmi (Terlawan Tersita) sampai membuat Akta Cerai palsu yang menyatakan bahwa ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan) sudah cerai dengan Suaminya;
- Bahwa Saksi mengetahui ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan) dengan Suaminya mempunyai 3 (tiga) orang anak, namanya Dwight, Vany dan Kezia yang paling kecil;
 - Bahwa Saksi bertetangga dengan ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan) dari ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan) masih tinggal dirumah yang lama, dan sama dengan Saksi Taryoman karena kami tinggal di satu lingkungan;
 - Bahwa Saksi tidak ingat kapan ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan) pindah ke rumahnya yang sekarang ditempati;
 - Bahwa Saksi pernah melihat tempelan dirumah ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan) dengan tulisan "Rumah Mau Dilelang", kemudian ada bekas dicabut ditempelan tersebut;
 - Bahwa sepengetahuan Saksi, anak-anaknya ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan) tidak tahu masalah rumah, tetapi setelah sudah ada surat

Halaman 24 dari 38 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 241/Pdt.Bth/2023/PN Bks



pelelangan, ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan) cerita dan memberitahukan pada anak-anaknya;

- Bahwa ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan) minta tolong pada Saksi, apakah ibu Sularmi (Terlawan Tersita) ada dirumahnya; Saksi juga kenal baik dengan ibu Sularmi (Terlawan Tersita), dan Saksi bilang pada ibu Sularmi (Terlawan Tersita) agar membayar semua hutang-hutangnya;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, pernah berunding antara Sularmi (Terlawan Tersita), Jacqualline Maureen W (Pelawan), dan Bapak Fredian Feradila (Terlawan Penyita), waktu itu dijanjikan oleh Sularmi (Terlawan Tersita) punya

Cek seharga Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah), tetapi ternyata Ceknya kosong;

- Bahwa diceritakan oleh ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan) awalnya Sertipikat rumahnya di pinjam oleh ibu Sularmi (Terlawan Tersita), dan ibu Sularmi (Terlawan Tersita) janji mau kasih uang pada ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan), tetapi ternyata Sertipikat digadaikan oleh ibu Sularmi (Terlawan Tersita);

3. DAVID DONI KRISTANTO, dibawah sumpah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa Saksi kenal dengan Jacqualline Maureen W (Pelawan), tetapi tidak ada hubungan keluarga dan tidak ada hubungan kerja dengan Pelawan, dan Saksi tidak kenal dengan Fredian Feradila (Terlawan Penyita) dan Sularmi (Terlawan Tersita),
- Bahwa sepengetahuan Saksi, ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan) menelfon Saksi karena rumahnya dalam Pelelangan, dan sebelumnya Sertipikat rumah ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan) dipinjam oleh Sularmi (Terlawan Tersita), lalu Sertipikat rumah tersebut digadaikan oleh Sularmi (Terlawan Tersita) di Bank BRI Tanah Abang;
- Bahwa ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan) beralamat di Wisma Asri, Teluk Pucung, Bekasi, tetapi alamat lengkapnya Saksi tidak ingat;
- Pada waktu Pelelangan rumah, ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan) menelfon Saksi, lalu Saksi hadir di kantor Lelang di Bekasi;
- Bahwa yang terjadi di Kantor Lelang, ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan) ketemu pihak Bank BRI, sambil menangis ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan) mengatakan tidak menjual rumah, tetapi Sertipikat rumah ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan) dipinjam oleh Sularmi (Terlawan Tersita), lalu Sularmi (Terlawan Tersita) ingkar janji dan katanya mau menebus rumah yang digadaikan tersebut;

Halaman 25 dari 38 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 241/Pdt.Bth/2023/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa kejadian lain pada saat Pelelangan rumah, ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan) menanyakan kenapa rumah bisa dilelang, katanya ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan) cerai sama Suaminya, padahal tidak cerai;
- Bahwa kemudian pada sekitar Jam 14.00 Wib, rumah ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan) terbeli oleh Pembeli Lelang dengan harga kurang lebih 400 jutaan, lalu ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan) menanyakan siapa pembelinya, katanya dibeli oleh Bapak Fredian Feradila;
- Bahwa kemudian yang dilakukan ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan) yaitu menanyakan Notaris yang di Bekasi, lalu Saksi ikut ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan) ke Notaris yang di Bekasi;
- Bahwa di Kantor Notaris, pihak Notaris memberikan surat yang ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan) minta setelah ada perdebatan, oleh 3 orang wanita staf Notaris diperlihatkan Surat Jual Beli, surat Kartu Keluarga, dan Surat Cerai, lalu ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan) mengatakan bahwa ini salah karena ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan) belum cerai;
- Bahwa Saksi mengetahui dari ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan), bahwa ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan) diajak jalan-jalan oleh Sularmi (Terlawan Tersita), lalu dibawa ke gedung dan waktu itu ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan) dikasih surat untuk tanda tangan, hanya disuruh tanda tangan dan tidak tahu tanda tangan untuk apa;
- Bahwa menurut cerita dari ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan), pada saat tanda tangan, ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan) disuruh langsung tanda tangan tanpa dibaca lagi, karena Sularmi (Terlawan Tersita) mengatakan "Udah tanda tangan aja supaya cepat dapat duit", mungkin duit yang dijanjikan 50 juta oleh Sularmi (Terlawan Tersita) dari menggadaikan Sertipikat;
- Bahwa setahu Saksi, ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan) dibawa ke gedung oleh Sularmi (Terlawan Tersita) dan disuruh tanda tangan, lalu baru mengetahui kalau gedung itu adalah kantor Notaris, karena setelah Lelang, ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan) mendatangi gedung tempat ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan) tanda tangan, ternyata itu adalah kantor Notaris, dan di kantor Notaris itu ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan) tidak ketemu dengan Notarisnya, hanya ketemu dengan 3 orang wanita staf Notaris;
- Bahwa Saksi ikut ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan) ke kantor Notaris 1 (satu) kali;
- Bahwa ada dokumen yang diterima ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan) dari kantor Notaris tersebut yaitu dokumen Akta Jual Beli, setelah ibu

Halaman 26 dari 38 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 241/Pdt.Bth/2023/PN Bks



Jacqualline Maureen W (Pelawan) mengetahui ada Akta Jual Beli, lalu ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan) menangis;

- Bahwa dari cerita ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan), ada upaya berusaha yaitu anaknya ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan), yang bernama Dwight ke rumah Fredian Feradila (Terlawan Penyita), supaya rumah ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan) tidak di Lelang, tetapi dari pihak Fredian Feradila (Terlawan Penyita) menyatakan "Kembalikan aja DP nya";
- Bahwa sepanjang rumah ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan) di Lelang, ada 3 (tiga) orang yang mau membeli, tetapi ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan) mengatakan rumah ini tidak dijual, lalu 3 (tiga) orang tersebut tidak jadi membeli;
- Bahwa setelah rumah sudah dibeli secara Lelang, dari pihak Fredian Feradila (Terlawan Penyita) mengatakan kembalikan saja uang DP yang dikantor Lelang;
- Bahwa yang Saksi dengar kabar beritanya, Sularmi (Terlawan Tersita) mengatakan pada ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan), bahwa Sularmi (Terlawan Tersita) akan membayar pada ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan), sehingga ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan) setiap hari datang ke rumah Sularmi (Terlawan Tersita) untuk menagih, dan ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan) bilang pada Sularmi (Terlawan Tersita) supaya membayar lunas kepada Fredian Feradila (Terlawan Penyita);
- Bahwa Saksi dengar kabarnya Sularmi (Terlawan Tersita) akan membayar pada ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan), lalu Sularmi (Terlawan Tersita) memberikan Cek pada ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan), tetapi ternyata cek kosong;
- Bahwa ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan) menderita kerugian, karena ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan) tidak menjual rumah pada Sularmi (Terlawan Tersita);
- Bahwa menurut keterangan dari ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan), ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan) dijanjikan uang 50 juta oleh Sularmi (Terlawan Tersita), tetapi dicicil 100 ribu dan 200 ribu;
- Bahwa menurut cerita dari ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan), bahwa ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan) diajak jalan-jalan oleh Sularmi (Terlawan Tersita), lalu dibawa ke gedung dan waktu itu ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan) dikasih surat untuk tanda tangan, hanya disuruh tanda tangan dan tidak tahu tanda tangan untuk apa, dan pada saat tanda tangan, ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan) disuruh langsung tanda tangan tanpa dibaca lagi;
- Bahwa menurut cerita dari ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan), pada waktu ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan) dikasih surat untuk ditanda tangan, ditempat itu ada Sularmi (Terlawan Tersita);

Halaman 27 dari 38 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 241/Pdt.Bth/2023/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa rumah ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan) dijual dengan cara di Lelang, dan dibeli oleh Pembeli Lelang yaitu Fredian Feradila;
- Bahwa hubungan Saksi dengan ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan), tidak ada hubungan keluarga dan tidak ada hubungan kerja, karena istri Saksi sebagai Kuasa dari ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan) dalam perkara ini, maka pada saat ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan) cerita pada istri Saksi, Saksi ada disitu dan Saksi dengar langsung, juga Saksi yang antar ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan);
- Bahwa menurut cerita dari ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan), Sularmi (Terlawan Tersita) janji untuk menebus rumah yang sudah di Lelang dan dibeli oleh Fredian Feradila (Terlawan Penyita) dan Sularmi (Terlawan Tersita) hanya janji-janji saja untuk membayar;
- Bahwa alamat rumah ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan) yang di Lelang tersebut adalah di Wisma Asri, dan pemiliknya adalah ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan);
- Bahwa Saksi sempat menanyakan kenapa bisa begini kejadiannya, lalu ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan) mengatakan pada waktu tanda tangan merasa seperti orang linglung;
- Bahwa menurut cerita dari ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan), pada waktu ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan) diajak ke Notaris, di Notaris hanya tanda tangan saja, tetapi kemudian faktanya rumah dijual oleh Sularmi (Terlawan Tersita);
- Bahwa menurut cerita dari ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan), Sularmi (Terlawan Tersita) pinjam uang di Bank sebesar Rp.350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) dengan agunan Sertipikat yang dipinjam dari ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan), akan tetapi pinjaman itu tidak dibayar oleh Sularmi (Terlawan Tersita), lalu rumah ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan) di Lelang oleh pihak Bank, karena Sertipikat rumah tersebut sebagai agunannya;
- Bahwa Saksi pernah melihat rumah ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan) yang di Lelang, yaitu rumah 1 (satu) lantai, dan harga pasaran rumah tersebut sekitar Rp. 700 juta sampai Rp.800 juta;
- Bahwa setahu Saksi, para pihak ada Mediasi pada waktu Aanmaning;
- Bahwa seingat Saksi, ada upaya hukum yang diajukan ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan), yaitu Kuasa Hukum ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan) memberikan surat Somasi untuk Sularmi (Terlawan Tersita);
- Bahwa setahu Saksi, ada surat dari Kuasa Hukum ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan) untuk Fredian Feradila (Terlawan Penyita);

Halaman 28 dari 38 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 241/Pdt.Bth/2023/PN Bks

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa seingat Saksi, Fredian Feradila (Terlawan Penyita) pernah mengirim surat kepada ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan), lalu ada surat balasan dari ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan) kepada Fredian Feradila (Terlawan Penyita), tetapi Saksi tidak tahu isinya;
- Bahwa di Kantor Notaris, yang menemui dan yang berbicara pada ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan) adalah Stafnya Notaris;
- Bahwa yang Saksi lihat di Kantor Notaris ada perbedaan, Kartu Keluarga ditulis Status Cerai, padahal ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan) tidak cerai, Lalu ada Akta Cerai, padahal ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan) tidak cerai;
- Bahwa yang datang ke Kantor Notaris yaitu ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan), Kuasa Hukum ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan) yaitu Dimas, dan Saksi;
- Bahwa ada orang lain yang datang di Kantor Notaris yaitu hanya Sularmi (Terlawan Tersita), ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan) dan Staf Notaris;
- Bahwa ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan) menyampaikan ke pihak Notaris yaitu "Saya tidak cerai, kenapa ditulis cerai", lalu dijawab oleh Staf Notaris "Saya hanya terima saja";
- Bahwa ada upaya ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan) untuk meminta Sertipikat yang dipinjam oleh Sularmi (Terlawan Tersita), dan setahu Saksi, ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan) meminta Sularmi (Terlawan Tersita) untuk melunasi pinjamannya Sularmi (Terlawan Tersita) yang di Bank;
- Bahwa sampai ada Lelang, Sertipikat tidak diberikan kepada ibu Jacqualline Maureen W (Pelawan);

Menimbang, bahwa terhadap keterangan saksi-saksi tersebut, pihak Pelawan dan Terlawan Penyita (Terlawan I) menanggapi dalam Kesimpulannya masing-masing;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya, Terlawan Penyita (Terlawan I) telah mengajukan surat - surat bukti sebagai berikut :

1. Fotokopi Pengumuman Lelang Rumah dari website PT. Bank Rakyat Indonesia (Persero) Kantor Cabang Jakarta Tanah Abang, diberi tanda bukti T I - 1, (Fotokopi dari Print Out Download);
2. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) TERLAWAN I atas nama Fredian Feradila NIK: 3275022609910020, Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) TERLAWAN I : 82.790.918.5-407.000 atas nama Fredian Feradila, dan Rekening Bank BCA Nomor: 6630425580 atas nama Fredian Feradila, diberi tanda bukti T I - 2, (Fotokopi sesuai dengan aslinya);

Halaman 29 dari 38 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 241/Pdt.Bth/2023/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Fotokopi Website lelang.go.id terkait lelang atas tanah berikut bangunan yang terletak di Perumahan Taman Wisma Asri 1, jalan Jeruk 1 Blok B.30 No.12 RT.01/RW.015, Kel. Teluk Pucung, kec. Bekasi Utara, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat, diberi tanda bukti T I - 3, (Fotokopi dari Print Out); .
4. Fotokopi Surat Penunjukan Pemenang Lelang Nomor: 619/31/2022 tertanggal 21 Juli 2022 yang dikeluarkan oleh Pejabat Lelang KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG BEKASI, diberi tanda bukti T I - 4, (Fotokopi dari Fotokopi, Tidak Ditunjukkan Surat Aslinya);
5. Fotokopi Kuitansi Nomor 230/KNL 080204/2022 tertanggal 21 Juli 2022 dikeluarkan oleh Pejabat Bendahara Penerimaan KPKNL Bekasi, diberi tanda bukti T I - 5, (Fotokopi dari Fotokopi, Tidak Ditunjukkan Surat Aslinya);
6. Fotokopi Kutipan Risalah Lelang Nomor : 619/31/2022 tertanggal 19 Juli 2022 oleh Pejabat Lelang KPKNL Bekasi yang diberikan kepada TERLAWAN I pada tanggal 3 Agustus 2022, diberi tanda bukti T I - 6, (Fotokopi dari Fotokopi, Tidak Ditunjukkan Surat Aslinya);
7. Fotokopi Grosse Risalah Lelang Nomor: 619/31/2022 tertanggal 19 Juli 2022 yang diberikan sebagai Grosse kepada TERLAWAN I pada tanggal 19 Desember 2022, diberi tanda bukti T I - 7, (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
8. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor: 7658/Teluk Pucung, atas nama Fredian Feradila, diberi tanda bukti T I - 8, (Fotokopi sesuai dengan aslinya);
9. Fotokopi Surat tertanggal 12 Oktober 2022, Nomor : 02.22/Som-JMW/STP/X/2022, Perihal : Somasi dan Pemberitahuan Untuk Pengosongan, (Surat Somasi Ke-1 kepada Pelawan), diberi tanda bukti T I – 9a, (Fotokopi dari Fotokopi, Tidak Ditunjukkan Surat Aslinya);
10. Fotokopi Surat tertanggal 3 November 2022, Nomor : 03.22/Som-JMW/STP/XI/2022, Perihal : Somasi Ke-2 Pemberitahuan Untuk Pengosongan, (Surat Somasi Ke-2 kepada Pelawan), diberi tanda bukti T I – 9b, (Fotokopi dari Fotokopi, Tidak Ditunjukkan Surat Aslinya);
11. Fotokopi Surat tertanggal 2 Desember 2022, Nomor : 04.11/Som-JMW/STP/XII/2022, Perihal : Peringatan Tegas, (Surat Somasi kepada Pelawan), diberi tanda bukti T I – 9c, (Fotokopi dari Fotokopi, Tidak Ditunjukkan Surat Aslinya);
12. Fotokopi Surat tertanggal 16 Januari 2023, Yang ditujukan Kepada Bpk Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Kelas IA Khusus, Perihal : Permohonan Eksekusi Pengosongan, diberi tanda bukti T I – 10, (Fotokopi dari Fotokopi, Tidak Ditunjukkan Surat Aslinya);

Halaman 30 dari 38 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 241/Pdt.Bth/2023/PN Bks

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Fotokopi Surat tertanggal 16 Mei 2023, Nomor : W11.U5/2467/HK.02/V/2023, Perihal : Mohon bantuan untuk Panggilan Aanmaning Perkara Perdata Nomor : 13/Eks.Ris.Lelang/2023/PN Bks., Yang ditujukan Kepada Yth.: Ketua Pengadilan Negeri Cibinong., Yang dikirim oleh Panitera Pengadilan Negeri Bekasi., diberi tanda bukti T I – 11, (Fotokopi dari Print Out);
14. Fotokopi Berita Acara Aanmaning/Tegoran Nomor : 13/Eks.Ris.Lelang/2023/PN Bks., tertanggal 31 Mei 2023, kepada NY. SULARMI selanjutnya disebut sebagai Termohon Eksekusi, dan Jacqualline Maureen W, selanjutnya disebut sebagai Termohon Eksekusi (Pihak Ketiga), diberi tanda bukti T I – 12, (Fotokopi dari Fotokopi, Tidak Ditunjukkan Surat Aslinya);
15. Fotokopi Surat dari Terlawan Penyita (Terlawan I) tertanggal 11 Juli 2023, Nomor : 05.22/Eks.PNBKS/STP/ VII/2023, Perihal : Permohonan Tindak Lanjut Eksekusi., Yang ditujukan Kepada Yth.: Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Kelas IA Khusus, diberi tanda bukti T I – 13, (Fotokopi dari Fotokopi, Tidak Ditunjukkan Surat Aslinya);

Menimbang, bahwa Fotokopi bukti surat bertanda T I - 1 sampai dengan T I – 13 tersebut kesemuanya telah bermeterai cukup, bukti surat bertanda T I – 1, T I – 3 dan T I – 11 berupa Fotokopi dari Print Out, bukti surat bertanda T I – 2, T I – 7, dan T I – 8 berupa Fotokopi sesuai dengan aslinya, bukti surat bertanda T I – 4, T I – 5, T I – 6, T I – 9a, T I – 9b, T I – 9c, T I – 10, T I – 12, dan T I – 13, berupa Fotokopi dari Fotokopi;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Terlawan Penyita (Terlawan I) tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa pihak Pelawan dan Terlawan Penyita (Terlawan I) telah mengajukan Kesimpulannya masing-masing tertanggal 24 Oktober 2023 dan 31 Oktober 2023;

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

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan perlawanan Pelawan adalah sebagaimana tersebut diatas.

Menimbang, bahwa Pelawan dalam gugatan perlawanannya antara lain mendalilkan sebagai berikut :

Halaman 31 dari 38 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 241/Pdt.Bth/2023/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Pelawan merupakan pemilik yang sah atas sebidang tanah sesuai Sertifikat Hak Milik 7658/Teluk Pucung beserta rumah yang berdiri di atasnya, yang terletak di Taman Wisma Asri Blok B.30, Nomor 12 RT 001/RW 015, Teluk Pucung, Bekasi (selanjutnya disebut "SHM 7658/Teluk Pucung").
- Bahwa secara hukum Sertifikat Hak Milik yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Bekasi kepada Pelawan merupakan bukti hak yang terkuat dan terpenuh atas kepemilikan tanah *a quo* oleh Pelawan,
- Bahwa Pelawan memperoleh tanah miliknya dengan cara yang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia, yakni Pelawan telah membeli tanah *a quo* dari Saudara Rudyzal pada tanggal 4 Juli 2007 seharga Rp. 84.000.000,- (delapan puluh empat juta rupiah) berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 769/2007 tanggal 4 Juli 2007 yang dibuat dihadapan Etty Nugrahawati, S.H., PPAT di Kota Bekasi (*vide* Plw - 1), artinya Pelawan tidak pernah melakukan perbuatan yang tidak sesuai dengan hukum yang berlaku di Indonesia untuk memperoleh tanah *a quo*.
- Bahwa rencana Pelawan memiliki tanah dan bangunan *a quo* adalah untuk dipergunakan sebagai tempat tinggal Pelawan bersama Suami dan anak-anak, sehingga tidak pernah ada keinginan bahkan tidak pernah terpikirkan sedikitpun oleh Pelawan untuk mengalihkan dalam bentuk apapun tanah dan bangunan *a quo* kepada siapapun.
- Bahwa selain itu Pelawan selaku Warga Negara Indonesia yang baik dan taat hukum telah pula melaksanakan kewajiban atas kepemilikan tanah *a quo*, yakni dengan melakukan pembayaran PBB atas tanah dan bangunan yang berdiri di atasnya secara teratur dan tepat waktu.
- Bahwa ternyata pada tanggal 16 Mei 2023 Pelawan mendapatkan Surat *Aanmaning* Pengadilan Negeri Bekasi tertanggal 16 Mei 2023 Nomor 13/Eks.Ris.Lelang/2023/PN.Bks. sehubungan dengan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 13/Eks.Ris.Lelang/2023/PN.Bks. atas Permohonan Eksekusi dari Terlawan Penyita yang dikirimkan ke alamat rumah Pelawan yang terletak di Taman Wisma Asri Blok B.30, Nomor 12 RT 001/RW 015, Teluk Pucung, Bekasi (*vide* Plw - 2).
- Bahwa setelah dicermati dapat diketahui jika Pelawan ternyata bukan merupakan salah satu pihak yang mengajukan permohonan eksekusi, dengan demikian untuk mempertahankan hak milik atas tanah dan bangunan milik Pelawan, dengan ini Pelawan mengajukan Perlawanan dari Pihak Ketiga (*Derden Verzet*).

Halaman 32 dari 38 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 241/Pdt.Bth/2023/PN Bks

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Pelawan tidak pernah menjual dan/atau menjadikan SHM 7658/Teluk Pucung sebagai agunan kepada Terlawan Tersita atau bank manapun, namun pada pertengahan tahun 2022 Terlawan Penyita mengaku telah memenangkan lelang dari pelelangan yang dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Bekasi yang berkedudukan di Jl. Sersan Aswan Nomor 8D RT 002/RW009, Margahayu, Kota Bekasi berdasar permohonan dari Kepala Cabang Bank BRI cabang Tanah Abang.

Menimbang, bahwa atas dalil-dalil gugatan Pelawanan Pelawan tersebut telah disangkal seluruhnya oleh Terlawan I yang pada pokoknya mendalilkan sangkalannya sebagai berikut :

- Bahwa TERLAWAN I pada pokoknya menolak secara tegas seluruh dalil-dalil perlawanan PELAWAN karena pada fakta dan kenyataannya Terlawan I adalah pemilik yang sah dan pembeli yang beritikad baik yang seharusnya dilindungi sebagaimana diatur oleh *putusan MARI 251 K/SIP/1958 tertanggal 26 Desember 1958 Serta Berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor : 07 TAHUN 2012*;
- Bahwa TERLAWAN I sebagai Pemohon Eksekusi Pengosongan atas Objek Lelang Eksekusi berdasarkan Akta Grosse Risalah Lelang Nomor: 619/31/2022 tertanggal 19 Desember 2022 dan serta berdasarkan Pentapan Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Kelas 1A Nomor: 13/Eks.Ris.Lelang/2023/PN.Bks tertanggal 16 Mei 2023 dimana PELAWAN adalah pihak yang tidak sah menurut hukum yang menempati tanah berikut bangunan yang beralamat di Perumahan Taman Wisma Asri 1, Jalan Jeruk 1 Blok B.30 No.12 RT.01/ RW.015, Kel. Teluk Pucung, kec. Bekasi Utara, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat, maka SUDAH TEPAT DAN BENAR APABILA TERLAWAN I MENGAJUKAN EKSEKUSI PENGOSONGAN MELALUI PENGADILAN SETEMPAT YAITU MELALUI PENGADILAN NEGERI BEKASI KELAS 1A KHUSUS, UNTUK MENYELESAIKAN PERSELISIHAN ANTARA PELAWAN DAN TERLAWAN;
- Bahwa TERLAWAN I adalah pemenang lelang yang dilaksanakan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bekasi berdasarkan Surat Penunjukan Pemenang Lelang Nomor 619/31/2021 tertanggal 21 Juli 2021 di Jl. Sersan Aswan No. 8D, Bekasi Timur, Bekasi.
- Bahwa permasalahan antara PELAWAN dengan TERLAWAN II yang sejatinya bukan merupakan permasalahan hukum TERLAWAN I, Dengan adanya perlawanan a quo adalah upaya dari PELAWAN untuk melakukan penundaan atas eksekusi pengosongan yang dilakukan TERLAWAN I;

Halaman 33 dari 38 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 241/Pdt.Bth/2023/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa apa yang sudah dilakukan oleh pihak bank dalam hal ini Bank BRI Cabang Tanah Abang selaku Pemegang Hak Tanggungan adalah Sudah Benar Dan Tepat dalam melakukan lelang sebagaimana terdapat dalam Pasal 6 Jo. Pasal 20 ayat 1 butir b Undang Undang Nomor: 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan;
- Bahwa sudah tepat TERLAWAN I mengajukan Permohonan Eksekusi Pengosongan Kepada Pengadilan Negeri Bekasi Kelas 1A berdasarkan Grose Akta Risalah Lelang Nomor 619/31/2022 tertanggal 19 Desember 2022 yang memiliki kekuatan eksekutorial yang berkekuatan sama dengan putusan yang berkekuatan hukum tetap. Dimana hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 200 ayat (11) HIR dan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2014 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2013 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan;
- Bahwa meskipun PELAWAN telah disomasi dan dipanggil dengan surat Aanmaning oleh Pengadilan Negeri Bekasi Kelas 1A secara patut dalam Perkara Nomor: 13/Eks.Ris.Lelang/2023/PN.Bks, namun PELAWAN tetap Tidak Mempunyai Itikad Baik untuk mengosongkan tanah berikut bangunan hingga saat ini.
- Bahwa oleh karena PELAWAN telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum atas permohonan eksekusi pengosongan maksud di atas, maka sudah sepatutnya apabila Majelis Hakim Yang Mulia menolak seluruh dalil-dalil PELAWAN dalam permohonan ini dan selanjutnya menyatakan Perlawanan a quo ditolak untuk seluruhnya.

Menimbang, bahwa dengan demikian menurut Majelis Hakim ada dalil-dalil dari Pelawaan yang tidak disangkal oleh Terlawan I yaitu yang menyangkut perihal adanya TERLAWAN I sebagai Pemohon Eksekusi Pengosongan atas Objek Lelang Eksekusi berdasarkan Akta Grosse Risalah Lelang Nomor: 619/31/2022 tertanggal 19 Desember 2022 dan serta berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Kelas 1A Khusus Nomor: 13/Eks.Ris.Lelang/2023/PN.Bks tertanggal 16 Mei 2023 atas obyek eksekusi di Perumahan Taman Wisma Asri 1, Jalan Jeruk 1 Blok B.30 No.12 RT.01/RW.015, Kel. Teluk Pucung, kec. Bekasi Utara, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat (bukti T-7 dan T-8).

Menimbang, bahwa kecuali hal tersebut diatas maka dalil-dalil gugatan perlawanan Pelawan yang lain dan selebihnya oleh Terlawan I secara tegas telah disangkal seluruhnya, sehingga sesuai pasal 163 HIR kepada Pelawan dibebankan untuk pembuktian.

Halaman 34 dari 38 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 241/Pdt.Bth/2023/PN Bks



Menimbang, bahwa dari adanya fakta-fakta tersebut diatas maka dapat disimpulkan yang menjadi pokok perkara ini yaitu : Apakah Pelawan memiliki hak atas sebidang tanah berikut bangunan yang terletak di Perumahan Taman Wisma Asri 1, Jalan Jeruk 1 Blok B.30 No.12 RT.01/RW.015, Kel. Teluk Pucung, Kec. Bekasi Utara, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat, yang telah dilakukan Sita Eksekusi berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Nomor : 13/Eks.Ris.Lelang/2023/PN.Bks tertanggal 16 Mei 2023 tentang Perintah Pelaksanaan Sita Eksekusi.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan satu persatu surat-surat bukti dan keterangan para saksi yang diajukan oleh para pihak yang relevan dan berkaitan dalam perkara aquo.

Menimbang, bahwa dalam perkara aquo Majelis Hakim berpedoman sesuai yurisprudensi tetap, sebagaimana putusan Mahkamah Agung RI No. 1038.K/Sip/1973 tanggal 01 Agustus 1973 yang menyatakan perlawanan terhadap eksekusi putusan perkara perdata, hakim yang memeriksa perlawanan tersebut haruslah difokuskan hanya terhadap eksekusinya saja dan bukan meluas memeriksa materi pokok perkaranya.

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mengkaji Penetapan Eksekusi nomor: 13/Eks.ris.lelang/2023/PN.Bks tertanggal 16 Mei 2023 tersebut telah diajukan Permohonan Eksekusi oleh Pemohon Eksekusi yaitu Terlawan I dan Ketua Pengadilan Negeri Bekasi berdasarkan Penetapan Nomor : 13/Eks.Ris.Lelang/2023/PN.Bks tertanggal 16 Mei 2023, dimana obyek sita eksekusi tersebut terhadap tanah berikut bangunan yang beralamat di Perumahan Taman Wisma Asri 1, Jalan Jeruk 1 Blok B.30 No.12 RT.01/RW.015, Kel. Teluk Pucung, Kec. Bekasi Utara, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat (bukti T-7 dan T-8).

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim maka SHM Nomor : 7658/Teluk Pucung, atas nama Ferdian Feradila tersebut adalah Akta Otentik yang memiliki kekuatan bukti yang sempurna dan mengikat menurut hukum, dimana berdasarkan 7658/Teluk Pucung, atas nama Ferdian Feradila tersebut obyek yang menjadi sengketa dalam perkara a quo telah beralih hak miliknya kepada Ferdian Feradila (Terlawan I).

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan terhadap surat bukti yang diajukan oleh Pelawan yang berkaitan dengan objek sengketa. Akta Jual Beli Nomor 769/2007 tanggal 4 Juli 2007 yang dibuat dihadapan Etty Nugrahawati, S.H., PPAT di Kota Bekasi (**Bukti PLW-1**), Surat Panggilan Tegoran / Aanmaning Nomor 13/Eks.Ris.Lelang/2023/PN Bks, tertanggal 16 Mei 2023 dari Pengadilan Negeri Bekasi (**Bukti PLW-2**), Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 245/2018 tanggal 26 Maret 2018 yang dibuat dihadapan Hj. Wiwik

Halaman 35 dari 38 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 241/Pdt.Bth/2023/PN Bks



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rowiyah Suparno, S.H.,M.Kn., PPAT di Kota Bekasi (**Bukti PLW-3**), Fotokopi Surat Keberatan Pengalihan Hak Atas SHM No. 7658/Teluk Pucung dari Kuasa Hukum Pelawan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Kota Bekasi, Surat Nomor : 02/SKI-NSA/III/2023, tertanggal 21 Maret 2023 (**Bukti PLW-13**), Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor : 7658/Teluk Pucung (**Bukti PLW-14**).

Menimbang, bahwa sebagaimana bukti PLW-14, Pelawan mendalilkan sebagai pemilik yang sah atas sebidang tanah sesuai Sertifikat Hak Milik 7658/Teluk Pucung beserta rumah yang berdiri di atasnya, yang terletak di Taman Wisma Asri Blok B.30, Nomor 12 RT.001/RW.015, Teluk Pucung, Bekasi (selanjutnya disebut "SHM 7658/Teluk Pucung"). dan dikaitkan dengan keterangan saksi Taryoman, Saksi Yacomina Carolina I M, Saksi David Doni Kristanto, dimana dimuka persidangan telah menerangkan bahwa para saksi mengetahui rumah objek sengketa milik Pelawan yang telah digadaikan oleh ibu Sularmi dan rumah tersebut akan dilelang, akan tetapi para saksi tidak mengetahui bagaimana

proses beralih hak miliknya ke ibu Sularmi (Terlawan II), sedangkan bukti PLW-14 berupa fotokopi dari fotokopi, Pelawan tidak bisa menunjukan aslinya maka tidak dapat dipergunakan sebagai alat bukti yang sah atas objek sengketa tersebut dan harus dikesampingkan, sebaliknya Terlawan I sebagaimana bukti (T-7 dan T-8) SHM Nomor : 7658/Teluk Pucung, atas nama Ferdian Feradila tersebut adalah Akta Otentik yang memiliki kekuatan bukti yang sempurna dan mengikat menurut hukum, dimana berdasarkan SHM Nomor : 7658/Teluk Pucung, atas nama Ferdian Feradila tersebut obyek yang menjadi sengketa dalam perkara a quo telah beralih hak miliknya kepada Ferdian Feradila (Terlawan I) sehingga dengan demikian terhadap seluruh surat-surat bukti yang diajukan oleh Pelawan tersebut patut untuk di kesampingkan dan menurut hukum harus ditolak.

Menimbang, bahwa dengan demikian dari seluruh uraian tersebut diatas oleh karena dalil-dalil pokok perlawanan Pelawan tidak berdasarkan hukum dan harus ditolak, maka terhadap petitum yang lain dan selebihnya tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan dan karenanya haruslah ditolak seluruhnya.

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan tersebut diatas maka Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar dan menolak seluruh gugatan Perlawanan Pelawan.

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Perlawanan Pelawan tidak terbukti menurut hukum dan ditolak, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 181 ayat (1) HIR segala biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Pembantah.

Mengingat akan pasal-pasal dari HIR serta peraturan perundang-undangan yang berlaku dan bersangkutan.

Halaman 36 dari 38 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 241/Pdt.Bth/2023/PN Bks



MENGADILI :

- Menyatakan bahwa Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar;
- Menolak Gugatan Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
- Menghukum Pelawan untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 825.000,- (Delapan ratus dua puluh lima ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi, pada hari Kamis, tanggal 29 Agustus 2024 oleh kami, Nasrulloh, S.H., sebagai Hakim Ketua, Suparman, S.H.,M.H., dan Ika Lusiana Riyanti, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Nomor : 241/Pdt.Bth/2023/PN Bks, tanggal 30 Mei 2023, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 05 September 2024, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu Lely Suciati, S.H., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut dan dihadiri oleh Kuasa Pelawan, Kuasa Terlawan I, akan tetapi tidak dihadiri oleh pihak Terlawan II, dan putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan pada hari itu juga;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Suparman, S.H.,M.H.

Nasrulloh, S.H.

Ika Lusiana Riyanti, S.H.

Panitera Pengganti,

Lely Suciati, S.H.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya:

- Pendaftaran	: Rp. 30.000,00
- Biaya Proses	: Rp. 90.000,00
- Panggilan	: Rp. 555.000,00
- PNBP	: Rp. 30.000,00
- Biaya sumpah	: Rp. 100.000,00
- Redaksi	: Rp. 10.000,00
- Meterai	: Rp. 10.000,00
Jumlah	: Rp. 825.000,00 (Delapan ratus dua puluh lima ribu rupiah);