



PUTUSAN

Nomor 243/Pdt.G/2022/PN Kpg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Devi Anthonia Juliana Ndolu, S.PT., M.P., berkedudukan di Jalan Kambaniru, Nomor : 94, RT.021 / RW.005, Kelurahan Kuanino, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, Kuanino, Kota Raja, Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada HENHANY K NGGEBU SH beralamat di Jalan Farmasi Rt.026 Rw.009 Kelurahan Liliba, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 8 September 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang pada tanggal 21 September 2022 di bawah register Nomor : 631/LGS/SK/Pdt/2022/PN.Kpg sebagai **Penggugat** ;

Lawan:

Ir. Boyke Roelan Djaya Joenan, bertempat tinggal di Jalan Herewila, Nomor : 44, Kelurahan Naikoten .II, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang, Provinsi Nusa Tenggara Timur, Naikoten 2, Kota Raja, Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur. Dalam perkara ini memberikan kuasa kepada SUYARY TIMBO TULUNG, SH, MH., berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 28 September 2022, yang telah disaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang pada tanggal 28 September 2022 di bawah register Nomor : 646/LGS/SK/Pdt/2022/PN.Kpg sebagai **Tergugat** ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan,
Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 16 September 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan



Halaman 1 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 243/Pdt.G/2022/PN Kpg

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)



Negeri Kupang pada tanggal 21 September 2022 dalam Register Nomor 243/Pdt.G/2022/PN Kpg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa sesuai dengan **Risalah Lelang Nomor 217 Tahun 2016, tanggal, 27 Oktober 2016**, pada lembaran ke-5 (lima) menyatakan :

“ Bahwa apabila tanah dan/atau bangunan yang akan dilelang ini, berada dalam keadaan berpenghuni, maka pengosongan bangunan tersebut sepenuhnya menjadi tanggung jawab Pembeli, apabila pengosongan bangunan tersebut tidak dapat dilakukan secara sukarela, maka pembeli berdasarkan ketentuan termuat dalam pasal 200 HIR, dapat meminta bantuan Pengadilan Negeri setempat untuk pengosongannya”.

2. Bahwa berdasarkan surat **Risalah Lelang Nomor 217 Tahun 2016, tanggal, 27 Oktober 2016** tersebut, oleh Pengadilan Negeri Kupang Kelas I A, telah mengeluarkan :

a. Berita Acara Eksekusi, Nomor : 217/BA.EKS/Risalah Lelang/2016/PN KPG, tanggal, 26 April 2017, namun batal dilaksanakan karena bertentangan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung RI, Nomor : 07 Tahun 2012, tanggal, 12 September 2012, pada Bagian Hasil Rapat Kamar Perdata, Sub Kamar Perdata Umum, pada halaman 7 dan 8 angka XIII, secara tegas mengatur :

“ Pelelangan Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Kreditur sendiri melalui Kantor Lelang, apabila terlelang tidak mau mengosongkan obyek yang dilelang, TIDAK DAPAT dilakukan pengosongan berdasarkan **Pasal 200 ayat (11) HIR**, melainkan **harus diajukan gugatan**. Karena pelelangan tersebut diatas bukan LELANG EKSEKUSI, melainkan LELANG SUKARELA ”.

b. Berita Acara Sita Eksekusi, Nomor : 76/Pen.Pdt.Sita. Eks/RL/ 2021/PN KPG, tanggal, 27 September 2021.

c. Berita Acara Eksekusi Pengosongan, Nomor : 217/2016/BA.Eks/RL/2022/PN KPG, tanggal, 7 Maret 2022, yang berbunyi sebagai berikut :

“ Untuk melaksanakan Eksekusi Pengosongan terhadap obyek Hak Tanggungan yang telah dijual lelang sesuai Kutipan Risalah Lelang, Nomor : 217/2016, tanggal, 27 Oktober 2016, atas permohonan Pemenang Lelang (Pembeli) sebagai Pemohon Eksekusi.

3. Bahwa **Risalah Lelang Nomor 217 Tahun 2016, tanggal, 27 Oktober 2016** adalah **bukan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dan**

Halaman 2 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 243/Pdt.G/2022/PN Kpg





pasti, sehingga **Risalah Lelang Nomor 217 Tahun 2016, tanggal, 27 Oktober 2016, tidak dapat digumakan sebagai dasar** dalam eksekusi Hak Tanggungan, dimana obyeknya masih dikuasai Pemilik (Penggugat) sampai tanggal, 29 Maret 2022 (lebih dari 5 tahun).

4. Bahwa sesuai dalil-dalil Penggugat, poin angka 1, 2 dan 3 diatas, dimana tindakan Tergugat dengan menggunakan **Risalah Lelang ,Nomor : 217/2016, tanggal, 27 Oktober 2016,, dan mengajukan Permohonan Pelaksanaan Eksekusi ke Pengadilan Negeri Kupang Kelas I A dan oleh Pengadilan Negeri Kupang Kelas I A,telah melakukan Eksekusi Risalah Lelang, Nomor : 217 / 2016/ BA. EKS / RL/ 2022/PN.KPG, tanggal, 29 Maret 2022, yang bertentangan dengan :**

a. Buku II Pedoman Mahkamah Agung RI, Nomor : KMA/002/SK/II/1994, tanggal, 29 April 1994, yang mengatur :

“ Untuk menjaga tercapainya maksud dan tujuannya maka **“sebelum lelang**maka dilaksanakan terlebih dahulu Kreditur dan Debetur di Panggil oleh Ketua Pengadilan untuk mencari Jalan Keluarnya”, maksudnya adalah konsumen diberi kesempatan untuk mencari calon pembeli tanah/rumah yang dijaminan tersebut, apabila hal itu terjadinya maka pembayarannya harus dilakukan dihadapan Ketua Pengadilan Negeri ”.

b. Surat Edaran Mahkamah Agung RI, Nomor : 07 Tahun 2012, tanggal, 12 September 2012, pada Bagian Hasil Rapat Kamar Perdata, Sub Kamar Perdata Umum, pada halaman 7 dan 8 angka XIII, secara tegas mengatur : ----

“ Pelelangan Hak Tanggungan yang dilakukan oleh Kreditur sendiri melalui Kantor Lelang, apabila terlelang tidak mau mengosongkan obyek yang dilelang, tidak dilakukan pengosongan berdasarkan **Pasal 200 ayat (11) HIR**, melainkan **harus diajukan gugatan**. Karena pelelangan tersebut diatas **bukan LELANG EKSEKUSI**, melainkan **LELANG SUKARELA** “.

c. Bahwa Kompilasi Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung RI, cetakan ke-5 Tahun 2020, Bulan Januari 2020, Bagian Hasil Rapat Kamar Perdata, Sub Kamar Perdata Umum, tentang Perlawananan **huruf c**, mengatur , sebagai berikut :

” Bagi Pemegang Hak Tanggungan tidak perlu mengajukan derden verset / perlawanan, karena **obyek sengketa tidak**

Halaman 3 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 243/Pdt.G/2022/PN Kpg



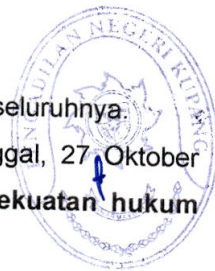
dapat diletakkan SITA EKSEKUSI, kecuali SITA PERSAMAAN, karena tidak mungkin dilakukan LELANG EKSEKUSI".

5. Bahwa sesuai hal-hal tersebut point angka 1 sampai dengan point angka 4 diatas maka Risalah Lelang, Nomor : 217/2016, tanggal, 27 Oktober 2016 beserta segala produk ikutannya, maupun segala tindakan Tergugat, baik Jual beli atau pengalihan hak atau segala perikatan dalam bentuk titel apapun kepada pihak ketiga lainnya atas obyek Eksekusi Risalah Lelang, Nomor : 217 / 2016 / BA.EKS / RL / 2022 / PN.KPG, tanggal, 29 Maret 2022 yang berdasarkan Risalah Lelang, Nomor : 217/2016, tanggal, 27 Oktober 2016 menjadi **tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat**.
6. Oleh karena itu maka Eksekusi Risalah Lelang , Nomor : 217 / 2016 / BA.EKS / RL / 2022 / PN.KPG, tanggal, 29 Maret 2022, berdasarkan Risalah Lelang, Nomor : 217/2016, tanggal, 27 Oktober 2016, menjadi batal demi hukum atau dibatalkan, dengan segala akibat hukumnya.
7. Bahwa untuk menjamin gugatan dari PENGGUGAT, maka PENGGUGAT memohon kiranya Pengadilan Negeri Kelas I.A Kupang, berkenan meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap obyek Eksekusi Risalah Lelang, Nomor: 217/2016/BA.EKS/RL/2022/PN.KPG, tanggal, 29 Maret 2022, tersebut dan barang bergerak maupun yang tidak bergerak milik dari TERGUGAT.
8. Berdasarkan hal - hal tersebut diatas, maka kami/Penggugat bahwa Pelaksanaan Eksekusi Risalah Lelang, Nomor: 217/2016/BA.EKS/RL/2022/PN.KPG, tanggal, 29 Maret 2022, tersebut bertentangan juga dengan Pasal 28 huruf (h) ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, dan Pasal 39 ayat (1) Undang-Undang Nomor: 39 Tahun 1999, tentang Hak-hak Asasi Manusia dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga hak-hak dari PENGUGAT telah diambil atau dirampas secara sewenang-wenang oleh TERGUGAT.
9. Berdasarkan segala apa yang terurai diatas, maka kami / Penggugat dengan segala kerendahan hati, mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat, kiranya berkenan memutuskan :

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Penggugat, untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Risalah Lelang, Nomor : 217/2016, tanggal, 27 Oktober 2016, adalah **bukan putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dan pasti**.

Halaman 4 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 243/Pdt.G/2022/PN Kpg





3. Menyatakan Risalah Lelang, Nomor : 217/2016, tanggal, 27 Oktober 2016 beserta segala produk ikutannya adalah **tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat**.
4. Menyatakan segala tindakan baik Jual beli atau pengalihan hak atau segala perikatan dalam bentuk titel apapun dari Tergugat kepada pihak ketiga lainnya, atas obyek Eksekusi Risalah Lelang, Nomor : 217 / 2016 / BA.EKS / RL / 2022 / PN.KPG, tanggal, 29 Maret 2022 yang berdasarkan Risalah Lelang, Nomor : 217/2016, tanggal, 27 Oktober 2016 menjadi **tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat**.
5. Menyatakan Eksekusi Risalah Lelang, Nomor : 217/2016/ BA.EKS/ RL/ 2022/PN.KPG, tanggal, 29 Maret 2022, berdasarkan Risalah Lelang, Nomor:217/2016, tanggal, 27 Oktober 2016, adalah **batal demi hukum** atau **dibatalkan**, dengan segala akibat hukumnya.
6. Menyatakan Sah dan berharga Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) yang dilakukan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Kelas I.A Kupang.
7. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, Penggugat hadir Kuasanya dan Tergugat hadir Kuasanya.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Sisera Semida Naomi Nenohayfeto, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Kupang, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 5 Oktober 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut para Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

GUGATAN PENGUGAT *NEBIS IN IDEM*

Bahwa faktanya gugatan Penggugat kepada Tergugat saat ini merupakan gugatan yang ketiga, setelah dalam dua perkara sebelumnya telah



Halaman 5 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 243/Pdt.G/2022/PN Kpg



dimenangkan oleh Tergugat dengan predikat berkekuatan hukum tetap melalui putusan sebagai berikut:

- 1.1. Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor: 28/Pdt.G/2017/PN Kpg, Jo; Putusan Pengadilan Tinggi Nomor: 9/PDT/2018/PT KPG, Jo; Putusan Mahkamah Agung Nomor: 426 K/Pdt/2019.
- 1.2. Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor: 173/Pdt.Plw/2017/PN Kpg, Jo; Putusan Pengadilan Tinggi Nomor: 142/PDT/2018/PT KPG, Jo; Putusan Mahkamah Agung Nomor: 421 K/Pdt/2020.

Bahwa gugatan Penggugat dalam perkara ini, faktanya meliputi materi yang berkaitan dengan subyek, obyek dan tuntutan yang sama dengan dua perkara sebelumnya, dimana hal tersebut terlihat jelas dalam Point 5 posita gugatan dan point 3 petitum gugatan, dimana Penggugat dengan jelas meminta agar pengadilan negeri kupang melalui Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar menyatakan ***Risalah Lelang Nomor: 2017/2016, tanggal 27 Oktober 2016 tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat***, dan faktanya obyek tuntutan Penggugat tersebut telah dilakukan dalam dua perkara sebelumnya, dimana faktanya telah dikesampingkan oleh majelis hakim terdahulu, dan telah menghasilkan keputusan yang telah berkekuatan hukum tetap sebagaimana telah disebutkan pada point 1.1 dan 1.3 di atas, oleh karena itu demi menjamin kepastian hukum bagi para pencari keadilan terkhusus bagi Tergugat dalam perkara ini, sehingga tidak bergelut terus menerus dengan perihal sengketa yang sama, oleh karena itu dimohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini, agar secara tegas menyatakan secara mutlak gugatan Penggugat *Nebis In Idem*.

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat membantah setiap dan/atau seluruh pernyataan, keterangan, klaim, dalil, posita, maupun petitum Penggugat sebagaimana disampaikan Penggugat di dalam surat gugatan, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat;
2. Bahwa Tergugat akan sekaligus menanggapi seluruh dalil gugatan Penggugat yang terurai pada point 1 sampai dengan point 9 gugatan Penggugat sebagai berikut:
 - a. Bahwa faktanya Tergugat adalah subyek yang dinyatakan sebagai Pemenang Lelang obyek Hak Tanggungan berupa sebidang tanah bersertifikat Hak Milik Nomor: 1420, yang dilakukan oleh Kreditur BPR Christa Jaya Perdana Kupang melalui Kantor KPKNL Kupang, pada



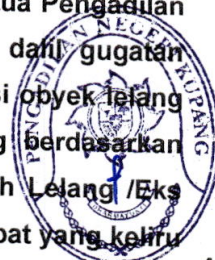
Halaman 6 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 243/Pdt.G/2022/PN Kpg

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)



- tanggal 27 Oktober 2016; sebagaimana tertuang pada Akta Risalah Lelang Nomor: 217/2016 tanggal 27 Oktober 2016;
- b. Bahwa berdasarkan kapasitasnya selaku Pemenang Lelang terhadap obyek Hak Tanggungan tersebut, Tergugat dalam faktanya telah pula selesai mengurus proses balik nama terhadap sertifikat Hak Milik Nomor 1420 dimaksud;
- c. Bahwa walaupun Tergugat faktanya telah dinyatakan sebagai pemenang lelang sebagaimana tertuang pada Akta Risalah Lelang Nomor: 217/2016 tanggal 27 Oktober 2016, namun pihak Penggugat ternyata masih menguasai obyek lelang hingga dua kali melakukan gugatan kepada Tergugat selaku pemenang lelang di pengadilan negeri kupang, sehingga Tergugat cukup lama menunggu hingga kedua perkara tersebut diputus hingga berkekuatan hukum tetap, barulah Tergugat mengajukan Permonan Eksekusi Atas Obyek Lelang tersebut, melalui Surat Permohonan Eksekusi Tertanggal 11 November 2020 Kepada Ketua Pengadilan Negeri Klas I A Kupang.
- d. Bahwa menanggapi surat Permohonan Eksekusi Obyek Lelang tertanggal 11 November 2020 dari Tergugat tersebut, maka Ketua Pengadilan Negeri Klas I A Kupang kemudian mengabulkan permohonan Tergugat tersebut dengan mengeluarkan Penetapan Eksekusi nomor: 16/Pen.Pdt.Eks/ Risalah Lelang /Eks /2022/PN KPG; tanggal 07 Maret 2022.
- e. Bahwa Penetapan eksekusi nomor 16/Pen.Pdt.Eks/ Risalah Lelang /Eks /2022/PN KPG; tanggal 07 Maret 2022, yang diterbitkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Kupang adalah sudah tepat dan benar dengan mengacu pada surat Edaran Mahkamah Agung RI, Nomor: 04 tahun 2014, tanggal 28 Maret 2014, sebagai pedoman bagi pengadilan negeri sebagaimana pedoman bagi rumusan hukum pleno kamar perdata, pengosongan/ eksekusi objek hak tanggungan bahwa “terhadap pelelangan hak tanggungan oleh kreditur sendiri melalui kantor lelang, eksekusi pengosongan dapat langsung diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri tanpa melalui gugatan”, Oleh karena itu dari gugatan Penggugat yang menyatakan tidak sahnya eksekusi obyek lelang oleh Tergugat melalui Pengadilan Negeri Kupang berdasarkan Penetapan eksekusi nomor 16/Pen.Pdt.Eks/ Risalah Lelang /Eks /2022/PN KPG; tanggal 07 Maret 2022 adalah pendapat yang keliru



Halaman 7 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 243/Pdt.G/2022/PN Kpg

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)



dan tidak berdasar, sehingga perlu kami himbau agar sekiranya dapat memperkaya kembali referensi pengetahuannya terkait aturan hukum yang berlaku dari waktu ke waktu;

- f. Bahwa eksekusi pengosongan terhadap obyek hak tanggungan yang telah dijual lelang sesuai kutipan risalah lelang nomor: 217/2016, tanggal 27 Oktober 2016, telah selesai dilaksanakan berdasarkan Berita Acara Eksekusi Pengosongan Nomor: 217/2016/BA.EKS/RL/2022/PN.KPG, tanggal 29 Maret 2022, dan telah ditandatangani pula oleh Panitera/ Juru sita Pengadilan Negeri Kupang, para saksi-saksi, Lurah Oesapa Barat dan Kuasa Pemohon eksekusi, oleh karena itu seluruh rangkaian dari peristiwa eksekusi telah berjalan sesuai prosedur hukum yang berlaku, sehingga sudah sepatutnya segala dalil dan tuntutan Penggugat agar dikesampingkan seluruhnya oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini.

Bahwa berdasarkan segala alasan - alasan yang telah terurai di atas, maka Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang menyidangkan perkara ini, dapat memutus dengan amar berbunyi:

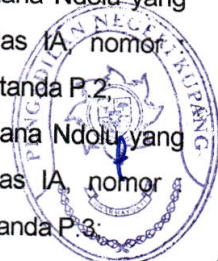
1. Menerima dan mengabulkan Jawaban Tergugat seluruhnya;
2. Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;
4. Mohon Keadilan

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat Kuasa Penggugat telah mengajukan replik secara tertulis pada persidangan tanggal 9 November 2022, dan terhadap replik tersebut Kuasa Tergugat telah mengajukan duplik pada persidangan tanggal 16 November 2022.

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

1. Fotokopi sesuai Asli surat permohonan dari Devi Anthonia Juliana Ndolu yang ditujukan kepada Ibu Ketua Pengadilan Negeri Kupang Kelas IA, nomor : 01/DAJN/IV/2022 tanggal 19 April 2022, , yang selanjutnya diberi tanda P.1;
2. Fotokopi sesuai Asli surat permohonan dari Devi Anthonia Juliana Ndolu yang ditujukan kepada Ibu Ketua Pengadilan Negeri Kupang Kelas IA, nomor 02/DAJN/IV/2022 tanggal 27 April 2022, , yang selanjutnya diberi tanda P.2;
3. Fotokopi sesuai Asli surat permohonan dari Devi Anthonia Juliana Ndolu yang ditujukan kepada Ibu Ketua Pengadilan Negeri Kupang Kelas IA, nomor 03/DAJN/IV/2022 tanggal 23 Mei 2022, , yang selanjutnya diberi tanda P.3;

Halaman 8 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 243/Pdt.G/2022/PN Kpg





4. Fotokopi sesuai fotokopi Risalah Lelang nomor : 217/2016 tanggal 27 Oktober 2016, telah ditunjukkan yang selanjutnya diberi tanda P.4;
5. Fotokopi sesuai Asli Berita Acara Sita Eksekusi Nomor : 76/Pen.Pdt.Sita.Eks/RL/2021/PN Kpg tanggal 06 Oktober 2021, yang selanjutnya diberi tanda P.5;
6. Fotokopi sesuai asli Berita Acara Eksekusi Pengosongan Nomor : 217/2016/BA.EKS/RL/2022/PN.KPG tanggal 29 Maret 2022, yang selanjutnya diberi tanda P.6;
7. Fotokopi sesuai asli surat Pengadilan Negeri Kupang Kelas IA nomor : W26.UI/1429/HT.04.10.IV/2022 tanggal 25 April 2022, yang selanjutnya diberi tanda P.7;
8. Fotokopi sesuai asli surat dari Ir. Boyke Roelan Djaya Joenan dan Devi Anthonia Juliana Ndolu, S.Pt,MP. tanggal 31 Juli 2017, yang selanjutnya diberi tanda P.8;
9. Fotokopi sesuai fotokopi Sertifikat Hak Milik nomor : 1420, yang selanjutnya diberi tanda P.9;
10. Fotokopi sesuai dengan asli Putusan Mahkamah Agung Nomor 421 K/Pdt/2020 tanggal 17 Maret 2020, yang selanjutnya diberi tanda P.10;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti surat tersebut telah dikenakan bea meterai sesuai perundang-undangan yang berlaku sehingga dapat diterima untuk pembuktian dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya Kuasa Tergugat telah mengajukan alat bukti surat berupa :

1. Fotokopi sesuai asli Risalah Lelang Nomor : 217/2016 tanggal 27 Oktober 2016, yang selanjutnya diberi tanda T.1;
2. Fotokopi sesuai asli Berita Acara Eksekusi Pengosongan Nomor : 217/2016/BA.EKS/RL/2022/PN.KPG tanggal 29 Maret 2022, yang selanjutnya diberi tanda T.2;
3. Fotokopi sesuai asli Putusan Nomor : 28/Pdt.G/2017/PN.KPG tanggal 1 November 2017 antara Devi J. Ndolu, S.Pt.M.P sebagai Penggugat lawan Direktur BPR Christa Jaya Perdana, DKK sebagai Tergugat, yang selanjutnya diberi tanda T.3;
4. Fotokopi sesuai asli Putusan Nomor 9/PDT/2018/PT KPG tanggal 22 Maret 2018, yang selanjutnya diberi tanda T.4;
5. Fotokopi sesuai asli Putusan Nomor 426 K/Pdt/2019 tanggal 11 Maret 2019, yang selanjutnya diberi tanda T.5;
6. Fotokopi sesuai asli Putusan Nomor 173/Pdt.Plw/2017/PN Kpg tanggal 20 Maret 2018 antara Devi Anthonia Juliana Ndolu, S.Pt,MP sebagai Pelawan melawan IR.



Halaman 9 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 243/Pdt.G/2022/PN Kpg

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)



Boyke Roelan Djaya Joenan, Dkk. sebagai Para Terlawan, yang selanjutnya diberi tanda T.6;

7. Fotokopi sesuai asli Putusan Nomor 142/PDT/2018/PT KPG tanggal 18 Desember 2018, yang selanjutnya diberi tanda T.7;

8. Fotokopi sesuai asli Nomor 421 K/Pdt/2020 tanggal 17 Maret 2020, yang selanjutnya diberi tanda T.8;

Menimbang, bahwa terhadap bukti-bukti surat tersebut telah dikenakan bea meterai sesuai perundang-undangan yang berlaku sehingga dapat diterima untuk pembuktian dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa Kuasa Tergugat juga telah mengahirkan saksi-saksi di persidangan yang memberikan keterangan di bawah sumpah yaitu :

1. Saksi Junus Laiskodat, S.H., pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
 - Bahwa saksi bekerja di BPR Christa Jaya sebagai Kepala Bagian Penanganan Proyek Bermasalah;
 - Bahwa Sepengetahuan saksi, Penggugat adalah Debitur kami soal pinjam meminjam dengan jaminan 1 (satu) buah sertifikat;
 - Bahwa Sepengetahuan saksi status kredit Penggugat sebelum itu macet total sehingga kami putuskan untuk melakukan lelang melalui KPKNL;
 - Bahwa Sepengetahuan saksi pelelangan tersebut telah selesai dilaksanakan;
 - Bahwa Sepengetahuan saksi yang menang lelang tersebut atas nama Ir. Boyke Roelan Djaya Joenan;
 - Bahwa Sepengetahuan saksi terkait obyek sengketa ini, gugatan sudah 2 (dua) kali dan semua sudah putus incrach (berkekuatan hukum tetap) baik di Pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi maupun Mahkamah Agung yaitu 1 (satu) gugatan PMH (Perbuatan Melawan Hukum) dan 1 (satu) gugatan Perlawanan;
 - Bahwa Sepengetahuan saksi pada gugatan perbuatan melawan hukum tersebut ibu Devi Anthonia Juliana Ndolu, S.Pt,MP sebagai Penggugat melawan Direktur BPR Christa Jaya Perdana Kupang sebagai Tergugat I yang diwakili oleh saya dan Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kupang sebagai Tergugat II dan Ir. Boyke Roelan Djaya Joenan sebagai Tergugat III;
 - Bahwa Sepengetahuan saksi perkara tersebut sudah diputus sampai tingkat Mahkamah Agung dan telah berkekuatan hukum tetap dengan putusan nomor 426 tahun 2019 tanggal 11 Maret 2019 dan hasilnya tidak dikabulkan;

Halaman 10 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 243/Pdt.G/2022/PN Kpg





- Bahwa Sepengetahuan saksi gugatan kedua adalah gugatan perlawanan eksekusi;
- Bahwa Sepengetahuan saksi pada gugatan perlawanan eksekusi tersebut ibu Devi Anthonia Juliana Ndolu, S.Pt,MP sebagai Penggugat melawan Ir. Boyke Roelan Djaya Joenan sebagai Terlawan I, Direktur BPR. Christa Jaya Perdana Kupang sebagai Terlawan II dan Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Kupang sebagai Tergugat III;
- Bahwa Sepengetahuan saksi perkara perlawanan eksekusi tersebut telah diputus dan telah berkekuatan hukum tetap dengan hasil tidak mengabulkan gugatan Penggugat;
- Bahwa saksi tidak tahu Terkait gugatan atau apa yang dipersoalkan pada perkara sekarang ini ;
- Bahwa Sepengetahuan saksi Pengadilan Negeri Kupang sudah melaksanakan eksekusi pengosongan;
- Bahwa Sepengetahuan saksi Pengadilan Negeri Kupang sudah melaksanakan eksekusi pengosongan berdasarkan permohonan dari Ir. Boyke Roelan Djaya Joenan;
- Bahwa Benar sudah dilaksanakan eksekusi pengosongan berdasarkan Berita Acara Eksekusi Pengosongan nomor 217/2016/BA.EKS/RL/2022 tertanggal 29 Maret 2022;
- Bahwa Sepengetahuan saksi, eksekusi tersebut berjalan dengan lancar;

2. Saksi Raden Deni Noorhamdani, pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi bekerja di BPR Christa Jaya sebagai Staf Penanganan Proyek Bermasalah;
- Bahwa Sepengetahuan saksi, Penggugat adalah Debitur kami soal pinjam meminjam dengan jaminan 1 (satu) buah sertifikat;
- Bahwa Sepengetahuan saksi status kredit Penggugat sebelum itu macet total sehingga kami putuskan untuk melakukan lelang melalui KPKNL;
- Bahwa Sepengetahuan saksi pelelangan tersebut telah selesai dilaksanakan;
- Bahwa Sepengetahuan saksi yang menang lelang tersebut atas nama Ir. Boyke Roelan Djaya Joenan;
- Bahwa saksi hanya mengetahui menyangkut proses lelang karena saksi yang menangani lelang tersebut;



Halaman 11 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 243/Pdt.G/2022/PN Kpg

f

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa terhadap perkara ini telah dilakukan sidang pemeriksaan setempat pada tanggal 13 Januari 2023, dengan hasil pemeriksaan setempat selengkapnya termuat dalam berita acara sidang.

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

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

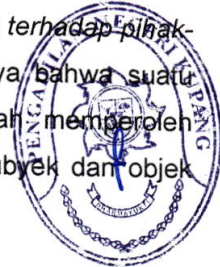
TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa Tergugat dalam eksepsinya menyatakan bahwa gugatan Penggugat *Nebis in Idem* karena perkara *a quo* sebelumnya telah dimenangkan oleh Tergugat dengan predikat berkekuatan hukum tetap melalui putusan sebagai berikut:

- Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor: 28/Pdt.G/2017/PN Kpg, Jo; Putusan Pengadilan Tinggi Nomor: 9/PDT/2018/PT KPG, Jo; Putusan Mahkamah Agung Nomor: 426 K/Pdt/2019.
- Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor: 173/Pdt.Plw/2017/PN Kpg, Jo; Putusan Pengadilan Tinggi Nomor: 142/PDT/2018/PT KPG, Jo; Putusan Mahkamah Agung Nomor: 421 K/Pdt/2020.

Menimbang, bahwa *Ne Bis In Idem* adalah perkara dengan obyek, para pihak dan materi pokok perkara yang sama, diputus oleh pengadilan dan telah berkekuatan hukum tetap baik mengabulkan atau menolak, tidak dapat diperiksa kembali untuk kedua kalinya. Gugatan yang diajukan seseorang ke pengadilan dan mengandung *Ne bis In Idem*, harus dinyatakan oleh hakim bahwa gugatan tersebut tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*). Pengertian tentang asas *ne bis in idem* terdapat pada ketentuan pasal 1917 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi "*Kekuatan sesuatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan mutlak tidaklah lebih luas daripada sekedar mengenai soal putusannya. Untuk dapat memajukan kekuatan itu, perlulah bahwa soal yang dituntut adalah sama, bahwa tuntutan didasarkan atas alasan yang sama, lagipula dimajukan oleh dan terhadap pihak-pihak yang sama didalam hubungan yang sama pula*". Artinya, bahwa suatu perkara yang telah diputus oleh hakim terdahulu dan telah memperoleh kekuatan hukum tetap tidak dapat digugat kembali dengan subyek dan objek yang sama.



Halaman 12 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 243/Pdt.G/2022/PN Kpg

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa setelah mempelajari bukti surat yang diajukan Kuasa Tergugat berupa : Putusan Nomor : 28/Pdt.G/2017/PN.KPG tanggal 1 November 2017 antara Devi J. Ndolu, S.Pt.M.P sebagai Penggugat lawan Direktur BPR Christa Jaya Perdana, DKK sebagai Tergugat (Vide bukti surat T-3) Jo. Putusan Nomor 9/PDT/2018/PT KPG tanggal 22 Maret 2018 (bukti surat T.4) Jo. Putusan Nomor 426 K/Pdt/2019 tanggal 11 Maret 2019 (vide bukti surat T.5), Majelis Hakim berpendapat bahwa subyek dan obyek dari gugatan baru yang diajukan oleh Penggugat adalah sama dengan Putusan Nomor : 28/Pdt.G/2017/PN.KPG tanggal 1 November 2017 antara Devi J. Ndolu, S.Pt.M.P sebagai Penggugat lawan Direktur BPR Christa Jaya Perdana, DKK sebagai Tergugat Jo. Putusan Nomor 9/PDT/2018/PT KPG tanggal 22 Maret 2018 Jo. Putusan Nomor 426 K/Pdt/2019 tanggal 11 Maret 2019.

Menimbang, bahwa Putusan Nomor : 28/Pdt.G/2017/PN.KPG tanggal 1 November 2017 antara Devi J. Ndolu, S.Pt.M.P sebagai Penggugat lawan Direktur BPR Christa Jaya Perdana, DKK sebagai Tergugat Jo. Putusan Nomor 9/PDT/2018/PT KPG tanggal 22 Maret 2018 Jo. Putusan Nomor 426 K/Pdt/2019 tanggal 11 Maret 2019 telah berkekuatan hukum tetap. Bahwa dalam Putusan Nomor 426 K/Pdt/2019 tanggal 11 Maret 2019, Majelis Hakim Kasasi mempertimbangkan bahwa : *"Pemohon Kasasi/Penggugat (in casu Penggugat) telah wanprestasi yang telah diperingati secara tertulis sebanyak 3 (tiga) kali sehingga atas permintaan Tergugat I, Tergugat II telah melakukan lelang atas obyek jaminan dan Tergugat III (in casu Tergugat) "*.

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat *Nebis in Idem* karena Penggugat dan Tergugat adalah pihak dalam Putusan Nomor : 28/Pdt.G/2017/PN.KPG tanggal 1 November 2017 antara Devi J. Ndolu, S.Pt.M.P sebagai Penggugat lawan Direktur BPR Christa Jaya Perdana, DKK sebagai Tergugat Jo. Putusan Nomor 9/PDT/2018/PT KPG tanggal 22 Maret 2018 Jo. Putusan Nomor 426 K/Pdt/2019 tanggal 11 Maret 2019 telah berkekuatan hukum tetap dan Penggugat adalah pihak yang kalah dalam perkara sebelumnya.

menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas, eksepsi Kuasa Tergugat adalah beralasan hukum dan dapat dikabulkan.

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat *Nebis in Idem* dan eksepsi Kuasa Tergugat dikabulkan maka gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.



Halaman 13 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 243/Pdt.G/2022/PN Kpg

Disclaimer

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



Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;
Memperhatikan Pasal 1917 KUH Perdata dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Dalam Eksepsi :

Mangabulkan eksepsi Tergugat.

Dalam Pokok Perkara :

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp965.000,- (sembilan ratus enam puluh lima ribu);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang, pada hari Selasa, tanggal 4 April 2023 oleh Majelis Hakim , yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kupang Nomor 243/Pdt.G/2022/PN Kpg tanggal 21 September 2022, putusan tersebut pada hari Kamis , tanggal 13 April 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Florence Katerina, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua dengan didampingi oleh Rahmat Aries. Sb, S.H., M.H., dan Consilia Ina L. Palang Ama, S.H., para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Dian Ekawati Septory, S.H., M.H. Panitera Pengganti, dan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat secara elektronik melalui aplikasi e-Court.

Hakim Anggota,
ttd.

Rahmat Aries. Sb, S.H., M.H.
ttd.

Consilia Ina L. Palang Ama, S.H.

Hakim Ketua,
ttd.

Florence Katerina, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,
ttd.

Dian Ekawati Septory, S.H., M.H.





Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi	:	Rp10.000,00;
3. Proses	:	Rp100.000,00;
4. PNBP	:	Rp60.000,00;
5. Panggilan	:	Rp85.000,00;
6. Pemeriksaan setempat	:	Rp700.000,00;
7. Sita	:	Rp0,00;
Jumlah	:	Rp965.000,00;

(sembilan ratus enam puluh lima ribu)

Foto copy sesuai aslinya

PANITERA
PENGADILAN NEGERI KUPANG KELAS IA



I DEWA MADE AGUNG HARTAWAN

Halaman 15 dari 15 Putusan Perdata Gugatan Nomor 243/Pdt.G/2022/PN Kpg

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)