



PUTUSAN

Nomor 338/Pdt.Bth/2023/PN Kpg

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**LOUISA CORINCE RUBIAN** selaku Ahli waris yang sah dari Alm. THIODORIS MELCHIOR RUBIAN, berkedudukan di Jl. Jenderal Soeharto Nomor 139 RT.06 / RW.02, Kelurahan Oepura, Kecamatan Maulafa, Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada LESLY ANDERSON LAY, S.H., MELKZON BERI, S.H., M.Si., TOMMY MICHAEL DIRGANTARA JACOB, S.H., dan VICTORANDY SEO, S.H., Advokat / Penasihat Hukum pada kantor "Lesly Anderson Lay, SH" yang beralamat di jalan Alfons Nisoni No. 14 Kelurahan Airnona, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang-NTT, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 18 Desember 2023 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang Kelas IA tanggal 20 Desember 2023 di bawah Register Nomor : 982/LGS/SK/Pdt/2023/PN.Kpg sebagai **Pelawan** ;

Lawan:

- HARTANTO IRAWAN, B.Bus**, berkedudukan di Jl. Malabar Nomor 9 RT 003 RW 007 Kelurahan Oro-Oro Dowo, Kecamatan Klojen, Kota Malang, Provinsi Jawa Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada FRANCISCO BERNANDO BESSI, S.H., M.H., C.Me., CLA, IVAN VALEN YOSUA MISSA, S.H., PETRUS LOMANLEDO, S.H., ALFRIDO OPNIEL LERRY LENGGU, S.H., FRANGKY ROBERTO WILIEM DJARA, S.H., FRIDORIANUS SUFA MANUEL, S.H., Para Advokad dari Kantor Pengacara & Mediator Francisco Bernardo Bessi, S.H., M.H., C.Me., CLA & Partners, yang beralamat di Jalan Frans Seda No. 88 C,

Halaman 1 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 338/Pdt.Bth/2023/PN Kpg



Kelurahan Fatululi, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 05/FBB/XIII/2024/KPG, tanggal 11 Januari 2024 yang telah yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kelas 1 A Kupang di bawah Register No. 55/LGS/SK/PDT/2024/PN.KPG, tanggal 25 Januari 2024 sebagai **Terlawan I**;

2. **MARTHIN TJUNG FANGGIDAE**, berkedudukan di Jl. Jenderal Sudirman Nomor 116, Kelurahan Nunleu, Kecamatan Kota Raja, Kota Kupang Provinsi Nusa Tenggara Timur (NTT), dalam hal ini memberikan kuasa kepada YUSTINUS MARIANUS FUA, S.H., Advokat / Penasehat Hukum / Konsultan Hukum yang berkantor pada Kantor Hukum / Konsultan Hukum Yustinus M. Fua, SH & Rekan, Jalan Nefona Raya, No.81, RT 017, RW 005, Kelurahan Nefonaek, Kecamatan kota lama, Kota Kupang – NTT, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 2/SKS/Pdt.Bth//2024 tanggal 26 Januari 2024 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang Kelas I A Pada tanggal 31 Januari 2024 dibawah Register Nomor : 65/LGS//SK/pdt/2024/PN.Kpg, sebagai **Terlawan II**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

#### TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pelawan dengan surat gugatan tanggal 20 Desember 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang pada tanggal 20 Desember 2023 dalam Register Nomor 338/Pdt.Bth/2023/PN Kpg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Pelawan bersama Harvido Aquino Rubian dan Rina L. Rubian adalah ahli waris yang sah dari Alm. Thiodoris Melchior Rubian yang merupakan Pihak Penggugat dalam Perkara Perdata di Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 252/Pdt.G/2020/PN.Kpg melawan Para Terlawan

Halaman 2 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 338/Pdt.Bth/2023/PN Kpg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yaitu Hendra Hartanto Irawan, B.Bus dan Marthin Tjung Faggidae sebagai Tergugat I dan Tergugat II dan Perkara tersebut telah selesai dan berkekuatan hukum tetap berdasarkan Akta perjanjian Perdamaian (acta van dading) sesuai Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 252/Pdt.G/2020/PN.Kpg, tanggal 15 Desember 2020 Jo. Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor : 885 PK/Pdt/2021, tanggal 9 Desember 2021;

2. Bahwa amar putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 252/Pdt.G/2020/PN.Kpg, tanggal 15 Desember 2020 :

- **Menghukum kedua belah pihak berperkara untuk memenuhi dan mentaati isi perjanjian perdamaian yang telah disepakati tersebut**
- **Menghukum kedua belah pihak berperkara untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng, yaitu sebesar Rp. 696.000,- (enam ratus sembilan puluh enam ribu rupiah);**

3. Bahwa amar Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor : 885 PK/Pdt/2021, tanggal 9 Desember 2021 :

- **Menolak permohonan peninjauan kembali dari Para Pemohon Peninjauan Kembali 1. HENDRA HARTANTO IRAWAN B.Bus dan 2. MARTHIN TJUNG FANGGIDAE tersebut;**
- **Menghukum Para Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini sejumlah Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah);**

4. Bahwa oleh karena Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor : 885 PK/Pdt/2021, tanggal 9 Desember 2021 adalah menolak permohonan Peninjauan Kembali HENDRA HARTANTO IRAWAN B.Bus dan MARTHIN TJUNG FANGGIDAE (Para Terlawan) sebagai Para Pemohon Peninjauan Kembali sekarang Pemohon sita Eksekusi maka Pemohon sita Eksekusi dan Termohon sita Eksekusi wajib memenuhi dan mentaati Akta perjanjian Perdamaian (acta van dading) yang dikuatkan dengan Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 252/Pdt.G/2020/PN.Kpg, tanggal 15 Desember 2020 Jo. Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor : 885 PK/Pdt/2021, tanggal 9 Desember 2021;

Halaman 3 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 338/Pdt.Bth/2023/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa sesuai isi Perjanjian Perdamaian tanggal 16 Desember 2020 yang telah dikuatkan dengan Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 252/Pdt.G/2020/PN.Kpg, tanggal 15 Desember 2020 menyebutkan :

- **Pasal 1 :**

Para Pihak sepakat untuk menyelesaikan permasalahan baik perdata maupun pidana terkait proses ikatan jual beli tanah bersertifikat SHM 3572/Kel.Oepura Kota Kupang NTT No. 10 tanggal 5 Maret 2020 secara damai dan kekeluargaan

Bahwa para pihak sadar dan penuh tanggung jawab berusaha menyelesaikan permasalahan tersebut dengan rasa kekeluargaan, dimana Para pihak sadar akan melaksanakan hak dan kewajiban yang telah disepakati dalam perjanjian perdamaian ini;

- **Pasal 2 tentang Kewajiban Pihak Pertama (Termohon)** menentukan Pihak Pertama (Termohon) akan melakukan pembayaran kembali semua uang pembayaran yang telah diterima sebesar Rp. 6.750.000 (Enam Milyard Tujuh Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) kepada Pemberi Kuasa Pihak Kedua (Pemohon) dengan cara secara tunai bertahap dengan ketentuan sebagai berikut:

a) Tahap 1 akan membayarkan uang sebesar Rp.500.000.000 (Lima Ratus Juta Rupiah) pada saat penandatanganan perjanjian perdamaian di Notaris yang ditunjuk sekitar 1 minggu dari Berita Acara ini ditandatangani yaitu tanggal **16 Desember 2020**;

b) Tahap 2 akan membayarkan uang sebesar Rp. 2.000.000.000 (Dua Milyard Rupiah) pada bulan Januari 2021 atau setidak-tidaknya pada tahun 2021 (**apabila objek tersebut telah dijual**);

c) Dan tahap 3 akan membayarkan uang sebesar Rp.500.000.000 (Lima Ratus Juta Rupiah) pada bulan Februari 2021 atau setidak-tidaknya pada tahun 2021 (**apabila objek tersebut telah dijual**);

d) Bahwa terhadap sisanya yaitu sebesar Rp. 3.750.000.000,- (Tiga Milyard Tujuh Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) Pihak Pertama (Termohon) akan menjaminkan beberapa sertipikat SHM miliknya

Halaman 4 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor **338/Pdt.Bth/2023/PN Kpg**



yang berdiri bangunan ruko dan Bangunan lain pada saat penandatanganan perjanjian perdamaian antara para pihak yang nilainya akan bersama-sama menunjuk pihak appresial untuk penilaian asset tersebut yang akan dibuatkan dalam tanda terima sertifikat tersendiri, dimana tanda terima tersebut tidak terpisahkan dengan perjanjian ini;

e) Bahwa dengan adanya Perjanjian Perdamaian ini, maka Pihak Pertama (Termohon) menyatakan dan akan mencabut gugatan perdata No.252/Pdt.G/2020/PN.Kpg di Kepaniteraan Perdata Pada Pengadilan Negeri Kupang;

- **Pasal 3 tentang Kewajiban Pihak Kedua (Pemohon)**

menentukan Pihak Kedua (Pemohon) dengan menerima uang pengembalian jual beli pada tahap 1 sesuai dengan perjanjian ini secara tunai sesuai dengan tahapan yang telah disepakati oleh Para Pihak, maka Pihak Kedua (Pemohon) juga berkewajiban Pihak Pertama (Termohon) melakukan dan menyatakan Pencabutan Laporan Polisi sesuai STTL/B/384/IX/RES1.11/2020/SKPT jo LP/B/384/IX/RES1.11/2020/SKPT tertanggal 30 September 2020;

- **Pasal 4 Pengembalian uang sisa**

1. Para pihak sepakat bahwa pihak pertama akan berusaha untuk melunasi kewajibannya dalam pengembalian uang transaksi dengan Pihak Kedua dengan cara menjualkan kembali tanah SHM NO. 3572/Kel.Oepura kepada pembeli lain agar dapat mengembalikan uang Pihak kedua setelah dikurangi pembayaran yang dilakukan secara tunai sesuai ketentuan pasal 2 (dua)

2. Bahwa adapun pembayaran dilakukan secara tunai langsung seketika sejak pihak pertama menerima uang pembayaran dari jual beli tanah tersebut ke rekening milik Pihak Kedua atas nama Bpk. Hendra Hartanto Irawan, B.Bus;

- **Pasal 5 tentang Ketentuan Barang Jaminan menentukan :**

1. Bahwa Para Pihak sepakat terhadap jaminan tersebut akan diikat dengan Ikatan Jual Beli dan Kuasa Jual yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT yang ditunjuk oleh Para Pihak;



2. Para Pihak sepakat apabila Pihak Pertama (Termohon) tidak dapat memenuhi kewajibannya terhadap sisa kewajibannya maka Ikatan Jual Beli dapat direalisasikan ke Akta Jual Beli, sehingga tanah dan bangunan yang dijaminakan menjadi hak Pihak Kedua (Pemohon) dalam hal ini atas nama Hendra Hartanto Irwan, B.Bus;

3. Bahwa begitu juga sebaliknya apabila Pihak Pertama (Termohon) dapat menyelesaikan sesuai dengan ketentuan waktu yang disepakati yaitu 1 tahun sejak ditanda tangannya perjanjian perdamaian oleh Para Pihak, maka Pihak Kedua (Pemohon) berkewajiban mengembalikan semua sertipikat hak milik Pihak Pertama (Termohon) kepada Pihak Pertama (Termohon) dan Para Pihak sepakat membatalkan semua Ikatan Jual Beli yang telah dilakukan terkait sertipikat yang dijaminakan oleh Pihak Pertama (Termohon) kepada Pihak Kedua (Pemohon);

6. Bahwa Pelawan bersama Harvido Aquino Rubian dan Rina L. Rubian sebagai ahli waris yang sah dari Alm. Thiodoris Melchior Rubian yang merupakan Pihak Pertama dalam Akta Perdamaian sesuai Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 252/Pdt.G/2020/PN.Kpg, tanggal 15 Desember 2020 Jo. Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor : 885 PK/Pdt/2021, tanggal 9 Desember 2021 dengan itikad baik telah melaksanakan isi perjanjian Perdamaian (acta van dading) yang dikuatkan dengan Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 252/Pdt.G/2020/PN.Kpg, tanggal 15 Desember 2020 sebagaimana Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 86/Pen.Pdt.Eks/2022/PN.Kpg tanggal 11 November 2022 jo. Berita Acara Eksekusi Penyerahan Pemenuhan Isi Putusan Perdamaian Nomor : 252/Pdt.G/2020/PN.Kpg, tanggal 22 Nopember 2022 yang pada pokoknya :

Menyerahkan obyek jaminan berupa :

- Sertifikat Hak Milik No. 3420/Kel.Oepura, seluas 147 M2, surat ukur tertanggal 10-11-2015, No. 342/Oepura/2015 atas nama Theodoris MC. Rubian



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sertifikat Hak Milik No. 3421/Kel.Oepura, seluas 906 M2, surat ukur tertanggal 10-11-2015, No. 342/Oepura/2015 atas nama Theodoris MC. Rubian
- Sertifikat Hak Milik No. 3422/Kel.Oepura, seluas 145 M2, surat ukur tertanggal 10-11-2015, No. 342/Oepura/2015 atas nama Theodoris MC. Rubian

Yang menenerima Pemohon Eksekusi/Kuasanya untuk melakukan proses balik nama dari atas nama Theodoris MC Rubian kepada atas nama Hendra Hartanto Irawan, B.Bus yang dilakukan oleh Termohon eksekusi dan Pemohon eksekusi dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau sesuai ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku tentang pendaftaran tanah untuk memenuhi isi Akta Perdamaian sesuai putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 252/Pdt.G/2020/PN.Kpg, tanggal 15 Desember 2020 dengan penjelasan sebagai berikut :

- Kewajiban Termohon Eksekusi melakukan pembayaran kepada Pemohon Eksekusi sejumlah Rp. 6.750.000.000,00 (enam milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah)
- Termohon Eksekusi telah membayar kepada pemohon eksekusi uang sebesar Rp. 500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah)
- Hasil penilaian apraisal atas 3 (tiga) sertifikat tanah dan bangunan sebesar Rp. 4.234.000.000,00 (empat milyar dua ratus tiga puluh empat juta rupiah)
- Sisa yang harus dibayar oleh Para termohon eksekusi kepada Pemohon eksekusi sebesar Rp. 2.015.300.000,00 (dua milyar lima belas juta tiga ratus ribu rupiah);

Selanjutnya pemohon/kuasa pemohon eksekusi menyerahkan sertifikat hak milik Nomor : 3572/Kel.Oepura an. Theodoris Melkior Rubian kepada Para termohon /Kuasanya guna menjual kembali tanah SHM Nomor : 3572/Kel.Oepura an. Theodoris Melkior Rubian dan hasil penjualan tanah tersebut untuk mengembalikan sisa uang yang harus dibayar oleh Termohon sita Eksekusi kepada Para pemohon sita eksekusi sebesar Rp. 2.015.300.000,00 (dua milyar lima belas juta tiga ratus ribu rupiah) dalam waktu 2 (dua) bulan terhitung sejak tanggal 22 November 2022 untuk memenuhi isi putusan putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 252/Pdt.G/2020/PN.Kpg, tanggal 15 Desember 2020; (catatan : isi Akta

Halaman 7 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 338/Pdt.Bth/2023/PN Kpg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*Perdamaian sesuai putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 252/Pdt.G/2020/PN.Kpg, tanggal 15 Desember 2020 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI tentang Peninjauan Kembali Nomor: 885 PK/Pdt/2021 tanggal 9 Desember 2021 tidak disepakati /ditentukan batas waktu penjualan tanah SHM Nomor : 3572/Kel.Oepura an. Theodoris Melkior Rubian dalam waktu 2 (dua) bulan sebagai syarat pengembalian uang sisa)*

7. Bahwa walaupun dalam isi Akta Perdamaian sesuai putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 252/Pdt.G/2020/PN.Kpg, tanggal 15 Desember 2020 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI tentang Peninjauan Kembali Nomor: 885 PK/Pdt/2021 tanggal 9 Desember 2021 tidak disepakati /ditentukan batas waktu penjualan tanah SHM Nomor : 3572/Kel.Oepura an. Theodoris Melkior Rubian dalam waktu 2 (dua) bulan namun untuk mengembalikan sisa uang yang harus dibayar oleh Termohon sita Eksekusi kepada Para pemohon sita eksekusi sebesar Rp. 2.015.300.000,00 (dua milyar lima belas juta tiga ratus ribu rupiah) Pelawan bersama ahli waris lainnya dari Theodoris Melkior Rubian telah berusaha untuk menjual kembali tanah SHM Nomor : 3572/Kel.Oepura an. Theodoris Melkior Rubian agar uang hasil penjualan tanah tersebut dapat digunakan untuk mengembalikan sisa uang yang harus dibayar oleh Termohon sita Eksekusi kepada Para pemohon sita eksekusi untuk memenuhi isi Perdamaian sesuai putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 252/Pdt.G/2020/PN.Kpg, tanggal 15 Desember 2020;

8. Bahwa tetapi sampai dengan Gugatan perlawanan sita ini diajukan ke Pengadilan Negeri Kupang tanah SHM Nomor : 3572/Kel.Oepura an. Theodoris Melkior Rubian belum terjual sehingga Pelawan bersama ahli waris lainnya dari Theodoris Melkior Rubian belum dapat mengembalikan sisa uang yang harus dibayar oleh Termohon sita Eksekusi kepada Para pemohon sita eksekusi. Dengan demikian maka secara hukum Pelawan dan ahli waris lainnya dari Theodoris Melkior Rubian tidak dapat dianggap tidak mau secara sukarela melaksanakan isi Perdamaian sebagaimana isi Perdamaian sesuai putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 252/Pdt.G/2020/PN.Kpg, tanggal 15 Desember 2020 dan oleh karena itu tidak terdapat cukup alasan yang sah menurut hukum diajukannya permohonan sita oleh Terlawan sita Eksekusi sebab eksekusi merupakan upaya paksa apabila Pelawan eksekusi dan atau

Halaman 8 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 338/Pdt.Bth/2023/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)



ahli waris lainnya dari Theodoris Melkior Rubian tidak mau secara sukarela melaksanakan isi Perdamaian a quo;

9. Bahwa akan tetapi kemudian Para Terlawan telah mengajukan permohonan sita eksekusi terhadap tiga bidang tanah obyek sengketa yang bukan merupakan obyek perkara maupun barang /objek jaminan sesuai Putusan Pengadilan Negeri Klas 1A Kupang Nomor: 252/Pdt.G/2020/PN Kpg tanggal 15 Desember 2020 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI tentang Peninjauan Kembali Nomor: 885 PK/Pdt/2021 tanggal 9 Desember 2021 sesuai Penetapan Nomor : 58/Pen.Pdt.sita.Eks/2023, tanggal 07 Desember 2023 dalam perkara Nomor 252/Pdt.G/2020/PN Kpg tanggal 15 Desember 2020 jo. Berita Acara Sita Eksekusi Nomor : 252/Pdt.G/2020/PN.KPG tanggal 12 Desember 2023 atas tiga bidang tanah masing – masing :

- Bidang I : Sertifikat No. 3891/Kel. Oepura, seluas 1221 M2, atas nama Mesakh B. Manafe yang sudah dialihkan kepada Drs. Theodoris MC. Rubian berdasarkan akta jual beli nomor : 110/2020, tanggal 04 Desember 2020 dibuat dihadapan Notaris /PPAT Welem Lobo, SH, M.Kn dengan batas-batas :

- Timur dengan selokan air
- Barat dengan selokan air
- Utara dengan selokan air
- selatan dengan tanah Theodoris MC Rubian

**selanjutnya disebut sebagai Obyek sengketa I**

- Bidang II : Sertifikat Hak Milik No. 4075/Kel.Oepura seluas 667 M2 atas nama Theodoris MC. Rubian dengan batas-batas :

- Timur dengan jalan
- Barat dengan ferdinand L. Foenay
- Utara dengan jalan
- selatan dengan kuburan keluarga

**selanjutnya disebut sebagai Obyek sengketa II**

- Bidang III : Sertifikat Hak Milik No. 4032/Kel.Oepura seluas 2132 M2 atas nama Theodoris MC. Rubian dengan batas-batas :

- Timur dengan selokan air

Halaman 9 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 338/Pdt.Bth/2023/PN Kpg



- Barat dengan selokan air
- Utara dengan selokan air
- selatan dengan Dedi Foenay

**selanjutnya disebut sebagai Obyek sengketa III**

**10.** Bahwa berdasarkan kaidah hukum yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 016 K/N/1999 tanggal 21 Juli 1999 menyatakan : **Di dalam persidangan telah tercapai “perdamaian” antara penggugat dan tergugat yang kemudian disahkan oleh hakim dalam persidangan tersebut**

**Akibat hukumnya, “perdamaian” tersebut mengikat kedua belah pihak dan harus dilaksanakan oleh mereka. Dan pembagian Harta Warisan yang disengketakan harus didasarkan pada “perdamaian” tersebut;**

**11.** Bahwa berdasarkan kaidah hukum Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung tersebut maka secara hukum dasar pelaksanaan Akta Perdamaian sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Klas 1A Kupang Nomor: 252/Pdt.G/2020/PN Kpg tanggal 15 Desember 2020 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI tentang Peninjauan Kembali Nomor: 885 PK/Pdt/2021 tanggal 9 Desember 2021 adalah didasarkan pada apa apa yang diperjanjikan dalam perdamaian yang termuat dan dikuatkan dalam putusan a quo;

**12.** bahwa menurut Pelawan permohonan sita eksekusi oleh Terlawan Sita Eksekusi terhadap tiga bidang tanah obyek sengketa I,II dan III yang merupakan harta warisan peninggalan ayah Pelawan yaitu Alm. Theodoris MC Rubian yang bukan merupakan obyek perkara maupun barang /objek jaminan dalam Akta Perdamaian Putusan Pengadilan Negeri Klas 1A Kupang Nomor: 252/Pdt.G/2020/PN Kpg tanggal 15 Desember 2020 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI tentang Peninjauan Kembali Nomor: 885 PK/Pdt/2021 tanggal 9 Desember 2021 Penetapan Nomor : 58/Pen.Pdt.sita.Eks/2023, tanggal 07 Desember 2023 dalam perkara Nomor 252/Pdt.G/2020/PN Kpg tanggal 15 Desember 2020 jo. Berita Acara Sita Eksekusi Nomor : 252/Pdt.G/2020/PN.KPG tanggal 12 Desember 2023 sangat merugikan Pelawan Sita eksekusi karena tidak sesuai dan telah menyimpang dari isi **“Perdamaian”** sebagaimana termuat dalam Putusan Pengadilan Negeri Klas 1A Kupang Nomor:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

252/Pdt.G/2020/PN Kpg tanggal 15 Desember 2020 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI tentang Peninjauan Kembali Nomor: 885 PK/Pdt/2021 tanggal 9 Desember 2021;

**13.** bahwa mengenai syarat pengembalian uang transaksi jual beli tanah SHM NO. 3572 sebagaimana isi Perdamaian sesuai Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor: 252/Pdt.G/2020/PN Kpg tanggal 15 Desember 2020 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI tentang Peninjauan Kembali Nomor: 885 PK/Pdt/2021 tanggal 9 Desember 2021 oleh Pelawan kepada Terlawan ditentukan dalam pasal 2 dan pasal 4 adalah HANYA TERBATAS dari hasil penjualan kembali tanah SHM Nomor : 3572/Kel.Oepura an. Theodoris Melkior Rubian dan sesuai pasal 2 dan pasal 4 akta perdamaian tanggal 16 Desember 2020 batas waktu pelaksanaan pengembalian sisa uang yang harus dibayar oleh Termohon Sita Eksekusi kepada Para pemohon sita eksekusi sebesar Rp. 2.015.300.000,00 (dua milyar lima belas juta tiga ratus ribu rupiah) bergantung satu peristiwa yaitu peristiwa jual beli atas tanah SHM Nomor : 3572/Kel.Oepura an. Theodoris Melkior Rubian (terjual) kepada pihak lain dengan demikian maka Pelawan belum dapat dianggap lalai memenuhi isi akta perdamaian a quo karena obyek tanah SHM Nomor : 3572/Kel.Oepura an. Theodoris Melkior Rubian belum terjual hingga gugatan ini didaftarkan di Pengadilan Negeri Kupang;

**14.** bahwa permohonan yang diajukan Para Terlawan Eksekusi sita eksekusi atas 3 (tiga) bidang tanah obyek sengketa yaitu obyek sengketa bidang I, II dan III tersebut diatas secara hukum telah bertentangan dengan asas spesialisasi dan hak separatis sebab Terlawan Sita Eksekusi sebagai Pemohon Sita Eksekusi HANYA yang dapat mengajukan permohonan sita atas tanah SHM Nomor : 3572/Kel.Oepura an. Theodoris Melkior Rubian sebagai objek perkara untuk dijual (lelang) guna pengembalian sisa uang yang harus dibayar oleh Pelawan sebagai Termohon sita Eksekusi kepada Terlawan sebagai Para pemohon sita eksekusi sebesar Rp. 2.015.300.000,00 (dua milyar lima belas juta tiga ratus ribu rupiah) sebagaimana yang disebutkan dalam ditentukan dalam pasal 2 dan pasal 4 akta perdamaian sesuai Putusan Pengadilan Negeri Klas 1A Kupang Nomor: 252/Pdt.G/2020/PN Kpg tanggal 15 Desember 2020 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI tentang Peninjauan Kembali Nomor: 885 PK/Pdt/2021 tanggal 9 Desember 2021 dan tidak dapat

Halaman 11 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 338/Pdt.Bth/2023/PN Kpg



dilakukan terhadap tanah obyek sengketa I, II dan III yang tidak disepakati /ditentukan dalam akta perdamaian a quo;

**15.** bahwa hal tersebut sejalan dengan pendapat M. Yahya Harahap dalam Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, pembuktian dan Putusan Pengadilan, penerbit Sinar Grafika menyatakan bahwa apabila tuntutan berupa utang yang dikaitkan dengan perjanjian jaminan barang tertentu berupa tanah dalam bentuk hak tanggungan atau pabrik dalam bentuk fidusia maupun dalam bentuk perjanjian biasa :

- Barang yang boleh disita (jaminan atau eksekusi) hanya terbatas pada barang jaminan,
- Sesuai dengan prinsip yang melekat pada perjanjian jaminan atau secured transaction, barang yang dijadikan dan diikat sebagai jaminan, memiliki sifat separatis, dalam arti barang itu secara khusus telah dipisahkan dari yang lain dan semata-mata diperuntukan bagi kreditor yang bersangkutan

Prinsip tersebut ditegaskan dalam putusan MA No. 545 K/Pdt/1983 yang menyatakan, seharusnya conservatoir beslag yang pertama-tama diletakan pada barang jaminan. Akan tetapi, apabila barang jaminan semula tidak ada lagi dianggap sah dan berdasar untuk meletakkan sita atas tanah tergugat ic. SHM Nomor : 3572/Kel.Oepura an. Theodoris Melkior Rubian sebgai objek perkara untuk dijual (lelang) guna pengembalian sisa uang yang harus dibayar oleh Pelawan sebagai Termohon sita Eksekusi kepada Terlawan sebagai Para pemohon sita eksekusi sebesar Rp. 2.015.300.000,00 (dua milyar lima belas juta tiga ratus ribu rupiah) masih ada sampai dengan saat ini dan nilainya mencukupi untuk pengembalian sisa uang yang harus dibayar oleh Pelawan tersebut;

**16.** Bahwa bengan demikian penggugat hanya dapat meminta agar barang obyek sita terbatas atas harta tersebut yaitu SHM Nomor : 3572/Kel.Oepura an. Theodoris Melkior Rubian sebgai objek perkara yang sejak semula nilai barang itu dianggap sudah mencukupi untuk memenuhi pelunasan pembayaran utang tergugat (debitur). Oleh karena itu, tanpa mengurangi ketentuan Pasal 1131 KUHPperdata, yang mengatakan semua harta debitur menjadi jaminan atas pelunasan utangnya, ketentuan ini disingkirkan dalam penyelesaian pemenuhan pembayaran utang yang diikat dengan barang jaminan tertentu. Sita



eksekusi dan atau Consevatoir beslag tidak dapat diminta dan dikabulkan terhadap semua harta kekayaan tergugat (debitur) berdasarkan pasal 1131 KUHPerdara, tetapi hanya terbatas pada obyek perkara atau barang jaminan sesuai dengan asas spesialisitas dan hak separatis yang dimiliki penggugat (kreditor) ic. Pemohon Sita Eksekusi HANYA yang dapat mengajukan permohonan sita atas tanah SHM Nomor : 3572/Kel.Oepura an. Theodoris Melkior Rubian yang merupakan objek perkara untuk dijual (lelang) guna pengembalian sisa uang yang harus dibayar oleh Pelawan sebagai Termohon sita Eksekusi kepada Terlawan sebagai Para pemohon sita eksekusi sebesar Rp. 2.015.300.000,00 (dua milyar lima belas juta tiga ratus ribu rupiah) sebagaimana yang disebutkan dalam Akta perdamaian sesuai Putusan Pengadilan Negeri Klas 1A Kupang Nomor: 252/Pdt.G/2020/PN Kpg tanggal 15 Desember 2020 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI tentang Peninjauan Kembali Nomor: 885 PK/Pdt/2021 tanggal 9 Desember 2021;

**17.** Bahwa berdasarkan uraian uraian tersebut diatas maka menurut Pelawan adalah beralasan menurut hukum Penetapan Nomor : 58/Pen.Pdt.sita.Eks/2023, tanggal 07 Desember 2023 dalam perkara Nomor 252/Pdt.G/2020/PN Kpg tanggal 15 Desember 2020 jo. Berita Acara Sita Eksekusi Nomor : 252/Pdt.G/2020/PN.KPG tanggal 12 Desember 2023 untuk diangkat kembali dan sita eksekusi tersebut adalah beralasan menurut hukum untuk dibatalkan;

**18.** Bahwa Gugatan Perlawanan sita eksekusi ini didasarkan atas alat bukti yang bersifat autentik yang tidak dapat dibantah kebenarannya oleh Para Tergugat sehingga telah memenuhi syarat Pasal 191 ayat (1) RBg dan SEMA RI Nomor: 3 Tahun 2000, karena itu mohon pula kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan memutuskan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun Tergugat menyatakan verzet, banding atau kasasi (*uitvoorbear bij vooraad*);

Berdasarkan uraian tersebut diatas maka Pelawan Sita Eksekusi mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kupang cq. Yang Mulia Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Kupang yang memeriksa dan mengadili perkara ini memberikan Putusan dengan amarnya sebagai berikut:

- 1.** Menerima dan mengabulkan Gugatan Perlawanan Sita Eksekusi Pelawan untuk seluruhnya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan sah dan berharga alat-alat bukti yang diajukan Pelawan Sita Eksekusi dalam perkara ini;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa Pelawan bersama Harvido Aquino Rubian dan Rina L. Rubian adalah ahli waris yang sah dari Alm. Thiodoris Melchior Rubian;
4. Menyatakan menurut hukum bahwa Pelawan Sita Eksekusi adalah Pelawan yang jujur;
5. Menyatakan isi akta perdamaian sesuai Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 252/Pdt.G/2020/PN.Kpg, tanggal 15 Desember 2020 jo. Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor : 885 PK/Pdt/2021, tanggal 9 Desember 2021 adalah berlaku mengikat kedua belah pihak dalam perjanjian perdamaian tersebut;
6. Menyatakan menurut hukum bahwa Pelawan bersama Harvido Aquino Rubian dan Rina L. Rubian adalah ahli waris yang sah dari Alm. Thiodoris Melchior Rubian telah beritikad baik melaksanakan perjanjian Perdamaian (acta van dading) yang dikuatkan dengan Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 252/Pdt.G/2020/PN.Kpg, tanggal 15 Desember 2020 sebagaimana Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 86/Pen.Pdt.Eks/2022/PN.Kpg tanggal 11 November 2022 jo. Berita Acara Eksekusi Penyerahan Pemenuhan Isi Putusan Perdamaian Nomor : 252/Pdt.G/2020/PN.Kpg, tanggal 22 Nopember 2022;
7. Menyatakan menurut hukum bahwa pengembalian sisa uang yang harus dibayar oleh Pelawan bersama Harvido Aquino Rubian dan Rina L. Rubian adalah ahli waris yang sah dari Alm. Thiodoris Melchior Rubian sebagai Termohon sita Eksekusi kepada Terlawan sebagai Para pemohon sita eksekusi sebesar Rp. 2.015.300.000,00 (dua milyar lima belas juta tiga ratus ribu rupiah) adalah dari hasil penjualan kembali tanah SHM Nomor : 3572/Kel.Oepura an. Theodoris Melkior Rubian sebagaimana disepakati dan ditentukan dalam akta perdamaian Putusan Pengadilan Negeri Klas 1A Kupang Nomor: 252/Pdt.G/2020/PN Kpg tanggal 15 Desember 2020 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI tentang Peninjauan Kembali Nomor: 885 PK/Pdt/2021 tanggal 9 Desember 2021;
8. Menyatakan menurut hukum bahwa obyek sengketa I, II dan III masing-masing :

Halaman 14 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 338/Pdt.Bth/2023/PN Kpg



- Bidang I : Sertifikat No. 3891/Kel. Oepura, seluas 1221 M2, atas nama Mesakh B. Manafe yang sudah dialihkan kepada Drs. Theodoris MC. Rubian berdasarkan akta jual beli nomor : 110/2020, tanggal 04 Desember 2020 dibuat dihadapan Notaris /PPAT Welem Lobo, SH, M.Kn dengan batas-batas :

- Timur dengan selokan air
- Barat dengan selokan air
- Utara dengan selokan air
- selatan dengan tanah Theodoris MC Rubian

**selanjutnya disebut sebagai Obyek sengketa I**

- Bidang II : Sertifikat Hak Milik No. 4075/Kel.Oepura seluas 667 M2 atas nama Theodoris MC. Rubian dengan batas-batas :

- Timur dengan jalan
- Barat dengan ferdinand L. Foenay
- Utara dengan jalan
- selatan dengan kuburan keluarga

**selanjutnya disebut sebagai Obyek sengketa II**

- Bidang III : Sertifikat Hak Milik No. 4032/Kel.Oepura seluas 2132 M2 atas nama Theodoris MC. Rubian dengan batas-batas :

- Timur dengan selokan air
- Barat dengan selokan air
- Utara dengan selokan air
- selatan dengan Dedi Foenay

**selanjutnya disebut sebagai Obyek sengketa III**

adalah harta peninggalan Alm. Thiodoris Melchior Rubian yang tidak termasuk obyek perkara maupun barang /objek jaminan dalam Akta Perdamaian sesuai Putusan Pengadilan Negeri Klas 1A Kupang Nomor: 252/Pdt.G/2020/PN Kpg tanggal 15 Desember 2020 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 885 PK/Pdt/2021 tanggal 9 Desember 2021;

9. Menyatakan menurut hukum bahwa permohonan sita eksekusi Para Terlawan Sita Eksekusi terhadap tanah obyek sengketa bidang I, II dan III yaitu obyek bidang tanah yang tidak termasuk obyek perkara maupun



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

barang/benda objek jaminan dalam akta perdamaian sesuai Putusan Pengadilan Negeri Klas 1A Kupang Nomor: 252/Pdt.G/2020/PN Kpg tanggal 15 Desember 2020 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI tentang Peninjauan Kembali Nomor: 885 PK/Pdt/2021 tanggal 9 Desember 2021 dan kemudian telah disita berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 58/Pen.Pdt.sita.Eks/2023, tanggal 07 Desember 2023 dalam perkara Nomor 252/Pdt.G/2020/PN Kpg tanggal 15 Desember 2020 jo. Berita Acara Sita Eksekusi Nomor : 252/Pdt.G/2020/PN.KPG tanggal 12 Desember 2023 masing – masing :

- Bidang I : Sertifikat No. 3891/Kel. Oepura, seluas 1221 M2, atas nama Mesakh B. Manafe yang sudah dialihkan kepada Drs. Theodoris MC. Rubian berdasarkan akta jual beli nomor : 110/2020, tanggal 04 Desember 2020 dibuat dihadapan Notaris /PPAT Welem Lobo, SH, M.Kn dengan batas-batas :

- Timur dengan selokan air
- Barat dengan selokan air
- Utara dengan selokan air
- selatan dengan tanah Theodoris MC Rubian

#### **selanjutnya disebut sebagai Obyek sengketa I**

- Bidang II : Sertifikat Hak Milik No. 4075/Kel.Oepura seluas 667 M2 atas nama Theodoris MC. Rubian dengan batas-batas :

- Timur dengan jalan
- Barat dengan ferdinand L. Foenay
- Utara dengan jalan
- selatan dengan kuburan keluarga

#### **selanjutnya disebut sebagai Obyek sengketa II**

- Bidang III : Sertifikat Hak Milik No. 4032/Kel.Oepura seluas 2132 M2 atas nama Theodoris MC. Rubian dengan batas-batas :

- Timur dengan selokan air
- Barat dengan selokan air
- Utara dengan selokan air
- selatan dengan Dedi Foenay

Halaman 16 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 338/Pdt.Bth/2023/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)



**selanjutnya disebut sebagai Obyek sengketa III**

Adalah tidak sesuai dan atau menyimpang dan atau bertentangan dengan Akta Perdamaian sesuai Putusan Pengadilan Negeri Klas 1A Kupang Nomor: 252/Pdt.G/2020/PN Kpg tanggal 15 Desember 2020 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI tentang Peninjauan Kembali Nomor: 885 PK/Pdt/2021 tanggal 9 Desember 2021;

**10.** Menyatakan menurut hukum mengangkat kembali sita eksekusi atas 3 (tiga) bidang tanah obyek sengketa masing-masing :

▪ Bidang I : Sertifikat No. 3891/Kel. Oepura, seluas 1221 M2, atas nama Mesakh B. Manafe yang sudah dialihkan kepada Drs. Theodoris MC. Rubian berdasarkan akta jual beli nomor : 110/2020, tanggal 04 Desember 2020 dibuat dihadapan Notaris /PPAT Welem Lobo, SH, M.Kn dengan batas-batas :

- Timur dengan selokan air
- Barat dengan selokan air
- Utara dengan selokan air
- selatan dengan tanah Theodoris MC Rubian

**selanjutnya disebut sebagai Obyek sengketa I**

▪ Bidang II : Sertifikat Hak Milik No. 4075/Kel.Oepura seluas 667 M2 atas nama Theodoris MC. Rubian dengan batas-batas :

- Timur dengan jalan
- Barat dengan ferdinand L. Foenay
- Utara dengan jalan
- selatan dengan kuburan keluarga

**selanjutnya disebut sebagai Obyek sengketa II**

▪ Bidang III : Sertifikat Hak Milik No. 4032/Kel.Oepura seluas 2132 M2 atas nama Theodoris MC. Rubian dengan batas-batas :

- Timur dengan selokan air
- Barat dengan selokan air
- Utara dengan selokan air
- selatan dengan Dedi Foenay

**selanjutnya disebut sebagai Obyek sengketa III**

*Halaman 17 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 338/Pdt.Bth/2023/PN Kpg*



yang telah disita sesuai Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 58/Pen.Pdt.sita.Eks/2023, tanggal 07 Desember 2023 dalam perkara Nomor 252/Pdt.G/2020/PN Kpg tanggal 15 Desember 2020 jo. Berita Acara Sita Eksekusi Nomor : 252/Pdt.G/2020/PN.KPG tanggal 12 Desember 2023 karena bidang tanah yang disita yaitu obyek sengketa bidang I, II dan III adalah harta peninggalan Alm. Thiodoris Melchior Rubian yang tidak termasuk obyek perkara maupun barang /objek jaminan dalam Akta Perdamaian sesuai Putusan Pengadilan Negeri Klas 1A Kupang Nomor: 252/Pdt.G/2020/PN Kpg tanggal 15 Desember 2020 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 885 PK/Pdt/2021 tanggal 9 Desember 2021 sehingga penyitaan atas obyek sengketa bidang I, II dan III sesuai Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 58/Pen.Pdt.sita.Eks/2023, tanggal 07 Desember 2023 dalam perkara Nomor 252/Pdt.G/2020/PN Kpg tanggal 15 Desember 2020 jo. Berita Acara Sita Eksekusi Nomor : 252/Pdt.G/2020/PN.KPG tanggal 12 Desember 2023 tidak sesuai dan atau menyimpang dan atau bertentangan dengan isi akta perdamaian dalam Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 252/Pdt.G/2020/PN.Kpg, tanggal 15 Desember 2020 jo. Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor : 885 PK/Pdt/2021, tanggal 9 Desember 2021;

**11.** Menyatakan menurut hukum membatalkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 58/Pen.Pdt.sita.Eks/2023, tanggal 07 Desember 2023 dalam perkara Nomor 252/Pdt.G/2020/PN Kpg tanggal 15 Desember 2020 jo. Berita Acara Sita Eksekusi Nomor : 252/Pdt.G/2020/PN.KPG tanggal 12 Desember 2023 karena bidang tanah yang disita yaitu obyek sengketa bidang I, II dan III adalah harta peninggalan Alm. Thiodoris Melchior Rubian yang tidak termasuk obyek perkara maupun barang /objek jaminan dalam Akta Perdamaian sesuai Putusan Pengadilan Negeri Klas 1A Kupang Nomor: 252/Pdt.G/2020/PN Kpg tanggal 15 Desember 2020 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 885 PK/Pdt/2021 tanggal 9 Desember 2021 sehingga penyitaan atas obyek sengketa bidang I, II dan III sesuai Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 58/Pen.Pdt.sita.Eks/2023, tanggal 07 Desember 2023 dalam perkara Nomor 252/Pdt.G/2020/PN Kpg tanggal 15 Desember 2020 jo. Berita Acara Sita Eksekusi Nomor : 252/Pdt.G/2020/PN.KPG tanggal 12 Desember 2023 tidak sesuai dan atau menyimpang dan atau bertentangan dengan isi akta perdamaian

*Halaman 18 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 338/Pdt.Bth/2023/PN Kpg*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 252/Pdt.G/2020/PN.Kpg, tanggal 15 Desember 2020 jo. Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor : 885 PK/Pdt/2021, tanggal 9 Desember 2021;

**12.** Menyatakan menurut hukum putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu /serta merta walaupun Tergugat melakukan upaya hukum verzet, banding maupun kasasi;

**13.** Menghukum Para Terlawan untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

## Atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak hadir masing-masing Kuasa hukumnya.;

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 Seppin Leiddy Tanuab, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Kupang, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 29 Februari 2024, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pelawan tersebut Terlawan I telah memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

### **DALAM EKSEPSI :**

#### **I. PELAWAN Tidak mempunyai Kapasitas “ LEGAL STANDING “.**

**1.** Bahwa Pelawan Eksekusi adalah merupakan Ahli waris pengganti dari ***Drs. Theodoris MC Rubian dahulu*** sebagai Pihak Orang tua yang telah almarhum selanjutnya digantikan oleh ahli warisnya , ***fakta hukum*** dalam perkara Putusan Nomor : 252/Pdt.G/2020, tanggal 15 Desember 2020 ***telah selesai*** disepakati Bersama dengan ***Putusan Perdamaian***, sehingga dengan putusan tersebut ***telah berkekuatan hukum tetap***, namun setelah melewati batas waktunya pihak Penggugat tidak mentaati Putusan Perdamaian . Bahwa kemudian Terlawan Sita Eksekusi I

Halaman 19 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 338/Pdt.Bth/2023/PN Kpg



mengajukan Peninjauan Kembali ke Mahkamah Agung RI Nomor : 885 PK/PDT/2021, tanggal 09 Desember 2021, dengan putusan menyatakan Menolak Permohonan Peninjauan Kembali, dengan demikian Kembali sesuai **Amar** Putusan Perdamaian sebagaimana perkara Putusan Nomor : 252/Pdt.G/2020, tanggal 15 Desember 2020 ;

2. Bahwa sebagaimana **Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Pengadilan Buku II Cetakan Kedua th 2007 , hal 101** karena Perlawanan atas sita eksekusi dapat diajukan oleh **Pihak Ketiga (Derden Verset) BUKAN** sebagai Pihak dalam perkara sedangkan Pelawan Sita Eksekusi adalah sebagai Pihak yang berperkara yang menggantikan orang tuanya kini selaku ahli waris, dahulu dalam Perkara Nomor : 252/Pdt.G/2020, orang tuanya sebagai Penggugat ic Theodoris Rubian yang kini almarhum , dengan demikian tidak memiliki legal standing dan bukan sebagai Pelawan yang baik dan benar dan Perlawanan pada azasnya tidak menanggukuhkan eksekusi ;

3. Dengan dibuatnya dan ditandatangani Dading dan Surat Pernyataan Bersama ini maka para pihak yang satu terhadap yang lainnya secara timbal balik menyatakan tuntas dan selesai serta telah saling memberikan penyelesaian dan pemberesan (acquit et de charge) dan saling berjanji dan mengikatkan diri tidak akan menuntut berupa apapun juga dikemudian hari jika tidak dilaksanakan oleh salah satu pihak dapat mengajukan eksekusi;

4. Bahwa Para pihak telah menandatangani Akta Perdamaian, menyatakan bahwa dading ini dibuat berlandaskan atas ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 1858 Kitab Undang – Undang Hukum Perdata Indonesia selengkapnya berbunyi sebagai berikut : “Segala Perdamaian mempunyai diantara para pihak suatu kekuatan seperti suatu putusan Hakim atau dengan alasan bahwa salah satu pihak dirugikan sehingga selanjutnya para pihak sepakat untuk menyetujui serta tunduk dan saling menghormati dan menerima baik serta mentaati semua kesepakatan yang tercantum dalam akta perdamaian ;

5. Bahwa untuk melaksanakan Eksekusi atas **Amar** Putusan “ PERDAMAIAN “ oleh PEMOHON EKSEKUSI ini ditindaklanjuti Eksekusi yang didahului dan dibuatkan permohonannya kepada Ketua Pengadilan Negeri Kupang sebagaimana **BERITA ACARA SITA EKSEKUSI Nomor : 252/PDT.G/2020/PN KPG, tanggal 12 Desember 2023**, dan sesuai Surat



Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 58/Pen.Pdt.Sita Eks/2023/ PN KPG, tanggal 07 Desember 2023. Dan mengingat putusan tersebut aquo memuat Irah Irah dengan kata kata **“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA” yang mempunyai kekuatan Eksekutorial yang sama dengan putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, hal ini sesuai dengan Pasal 195 s/d Pasal 224 HIR dapat dilaksanakan Eksekusinya;**

6. Bahwa mengingat Ahli waris pengganti dari **Drs. Theodoris MC Rubian**, kini sebagai PELAWAN SITA EKSEKUSI mengajukan “Perlawanan” atau Derden Verset terhadap **BERITA ACARA SITA EKSEKUSI Perkara Nomor : 252/PDT.G/2020/PN KPG, tanggal 12 Desember 2023 sebagaimana adanya** Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 58/Pen.Pdt.Sita Eks/2023/ PN KPG, tanggal 07 Desember 2023. Bahwasannya Ahli waris **tidak mempunyai kapasitas ( Legal standing )**, mengingat dahulu sebagai pihak yang berperkara dan kini PELAWAN SITA EKSEKUSI Ahli waris Pengganti dari Theodoris Rubian yang dahulu sebagai pihak yang berperkara ic Penggugat dalam **Perkara Nomor : 252/PDT.G/2020/PN** dan **bukan pihak ketiga dan merupakan pihak yang berperkara dan ditindak lanjuti Akta Perdamaian yang dituangkan dalam Putusan Pengadilan.** Oleh karena itu kedudukan Pelawan Sita Eksekusi tidak mempunyai kapasitas “Legal Standing” yang dimaksud berkepentingan atas Obyek yang akan di Eksekusi sesuai **melaksanakan Amar putusan yang telah berkekuatan hukum tetap;**

7. Bahwasanya **BERITA ACARA SITA EKSEKUSI Perkara Nomor : 252/PDT.G/2020/PN KPG, tanggal 12 Desember 2023 sebagaimana adanya** Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 58/Pen.Pdt.Sita Eks/2023/ PN KPG, tanggal 07 Desember 2023 diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Kupang karena Pelawan Sita eksekusi beserta ahli waris yang lain dari Theodoris Melchior Rubian yaitu Harvido Aquino Rubian dan Rina L Rubian tidak memenuhi isi perdamaian Putusan Perkara No 252/Pdt.G/2020/PN.Kupang tgl 15 Desember 2020 sehingga tidak dapat melunasi kewajiban hingga kini masih , sisa yang harus diselesaikan sebesar Rp. 2.015.300.000,- (dua milyar lima belas juta tiga ratus ribu rupiah) maka Terlawan Sita Eksekusi I mengajukan Sita Eksekusi terhadap harta – harta yang lain milik Pelawan Sita Eksekusi beserta ahli waris yang lain dari Theodoris Melchior Rubian yaitu Harvido



Aquino Rubian dan Rina L Rubian supaya terselesaikan kewajibannya dan tidak berlarut – larut serta tidak ambil resiko atas tanah dengan SHM Nomor 3572/Kel Oepura a/n Theodoris Melkior Rubian karena ketika dibeli oleh Terlawan Sita Eksekusi muncul adanya gugatan dari pihak lain. Dan sangat tidak etis, dahulu jual beli dibatalkan hingga adanya perdamaian atas SHM Nomor 3572/Kel Oepura a/n Theodoris ;

8. Terbukti sebagaimana yang dituangkan dalam dalil perlawanan sita Eksekusi bahwasannya hingga kini Pelawan sita Eksekusi beserta ahli waris yang lain dari Theodoris Melchior Rubian yaitu Harvido Aquino Rubian dan Rina L Rubian diakui tidak mampu menjual dan tidak laku jual atas tanah SHM Nomor 3572/Kel Oepura a/n Theodoris Melkior Rubian ;

9. Bahwa Pelawan Sita Eksekusi dengan mengajukan Perlawanan Sita Eksekusi perkara aquo terhadap **BERITA ACARA SITA EKSEKUSI Perkara Nomor : 252/PDT.G/2020/PN KPG, tanggal 12 Desember 2023 sebagaimana adanya** Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 58/Pen.Pdt.Sita Eks/2023/ PN KPG, tanggal 07 Desember 2023, Permohonan Sita Eksekusi yang diajukan Terlawan Sita Eksekusi // Pemohon Sita Eksekusi dikabulkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Kupang jika terhadap pihak yang tidak setuju atas Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kupang **Harusnya** mengajukan **upaya hukum Kasasi** ;

## II. PERLAWANAN terhadap EKSEKUSI adalah Perlawanan “ NE BIS IDEM”.

1. Bahwa dengan **pengajuan kembali kini dalam bentuk Perlawanan kaitannya dengan OBYEK , SUBYEK maupun MATERI pokok perkara yang SAMA** yang dahulu diajukan oleh PENGGUGAT telah didaftarkan perkaranya di Pengadilan Negeri Kupang yang **sebelumnya** didaftarkan perkara **Nomor : 252/Pdt.G/ 2020/PN.Kpg,** tanggal 17 – Mei- 2020 Jo Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor : 885 PK/PDT/2021, tanggal 09 Desember 2021 antara Hendra Hartanto Irawan B.Bus Dkk sebagai Tergugat/Pemohon Eksekusi Melawan Drs. Theodoris MC Rubian karena Drs. Theodoris MC Rubian almarhum kemudian digantikan ahli waris Drs. Theodoris MC Rubian yaitu : **Harvido Aquino Rubian, Louisa Corince Rubian dan Rina L Rubian** sebagai Penggugat/Termohon Eksekusi dan kini salah satu ahli waris **Louisa**

Halaman 22 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 338/Pdt.Bth/2023/PN Kpg



Corince Rubian mengajukan perlawanan sebagai PELAWAN SITA EKSEKUSI terhadap OBYEK SENGKETA yang dimaksud yang telah disebutkan dalam mengajukan Kembali dalam bentuk **gugatan Perlawanan SITA EKSEKUSI** sebagaimana perkara Nomor : **338/Pdt.Bth/2023/PN KPG**, tertanggal 20 Desember 2023 ;

2. Bahwa **SUBYEK** yaitu **Penggugat/Termohon Eksekusi sekarang sebagai PELAWAN Sita Eksekusi dan pihak Tergugat/Pemohon Eksekusi sekarang TERLAWAN Eksekusi adalah Orangnya yang Sama** walaupun ada pergantian Ahli waris dari Drs. Theodoris MC Rubian, begitu juga **MATERI substansi sama tentang kaitannya wanprestasi jual beli Tanah dan bangunan rumah** serta terhadap persoalan **OBYEK SENGKETA** dimaksud tersebut juga sama, para pihak yaitu dahulu dalam posisi Penggugat maupun Tergugat **telah sepakat** dahulu menyelesaikan untuk mengakhiri perkaranya Nomor : **252/Pdt.G/2020/PN.Kpg**, tanggal 17 Mei 2020 Jo Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor : 885 PK/PDT/2021, tanggal 09 Desember 2021 melalui jalur **PERDAMAIAN**, sehingga Pengadilan Negeri Kupang yang **telah mengadili dan diputus perkara perdamaianya**, dengan klausul - klausul yang disepakati para pihak yang dituangkan dalam AKTA PERDAMAIAN. Dengan demikian **Putusan tersebut telah mempunyai berkekuatan hukum tetap, sehingga tidak ada upaya hukum lainnya dan kini dalam pengajuan Eksekusinya** sebagaimana **BERITA ACARA SITA EKSEKUSI Nomor : 252/PDT.G/2020/PN KPG, tanggal 12 Desember 2023**, maka dengan demikian perkaranya **telah memenuhi syarat -syarat** dikatakan sebagai **suatu gugatan NE BIS IN IDEM**;

3. Bahwa perkara tersebut diatas dapat dikategorikan **sebagai perkara NE BIS IN IDEM** Menurut pasal 130 ayat (2) HIR, Jo.pasal 1858 Jo.Pasal 1917 KUHPerdata, dan Jelas bahwa putusan Akta perdamaian “ **memiliki kekuatan sama seperti putusan yang telah berkekuatan hukum tetap ( putusan Akhir ) dan terhadapnya tidak dapat diajukan banding maupun kasasi, karena telah berkekuatan hukum tetap, akta perdamaian tersebut langsung memiliki kekuatan eksekutorial**”. dan bahwa putusan hal ini didasarkan :

- Apa yang digugat sudah pernah diperkarakan sebelumnya;



- Terhadap perkara yang terdahulu, telah ada putusan hakim yang berkekuatan hukum tetap;
- Putusan bersifat positif;
- Subyek atau pihak yang berperkara sama;
- Obyek gugatan sama;

Dan dipertegas juga beberapa dari **Jurisprudensi Mahkamah Agung R.I.** diantaranya putusan No.1226 K/PDT/2001 dan putusan No.650K/Sip/1974, tanggal 18-03-1976 menyebutkan yakni :

**"... ada tidaknya asas *Ne Bis In Idem* tidak semata-mata ditentukan oleh pihak saja, melainkan terutama bahwa obyek dari sengketa sudah diberi status tertentu oleh putusan Pengadilan Negeri yang lebih dahulu dan telah mempunyai kekuatan pasti dan alasannya adalah sama ..."**. Oleh karena itu untuk menghindarkan putusan yang saling kontradiksi, mohon kepada Pengadilan Negeri Kupang yang memeriksa dan mengadili terhadap gugatan Perlawanan Sita Eksekusi dari PELAWAN Sita Eksekusi patut ditolak dan atau setidaknya tidaknya perlawanan Pelawan Sita Eksekusi dinyatakan tidak dapat diterima;

#### **DALAM POKOK PERKARA :**

1. Bahwa TERLAWAN menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan Perlawanan PELAWAN atas Sita Eksekusi yang telah diletakkan SITA EKSEKUSI oleh Pengadilan Negeri Kupang sebagaimana Berita Acara Sita Eksekusi Nomor : 252/Pdt.G/2020/PN.KPG, tanggal 12 Desember 2023, untuk seluruhnya, kecuali diakuinya secara tegas dan hal-hal lain yang tertuang dalil EKSEPSI dan dianggap terulang kembali dalam Pokok Perkara ini;
2. Bahwa TERLAWAN menolak dalil dalil gugatan Perlawanan Pelawan atas Sita Eksekusi pada butir 6 s/d. 18 dan diperoleh Fakta hukum dalam dalil gugatan perlawanannya PELAWAN **telah mengakui juga**, bahwa orang tua PELAWAN dahulu pernah **menggugat TERLAWAN** dan akhirnya menyelesaikan perkaranya dan dibuatkan AKTA PERDAMAIAN yang dituangkan putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 252/Pdt.G/2020, tanggal 15 Desember 2020 Jo Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor : 885 PK/PDT/2021, tanggal 09 Desember 2021, bahwa dengan mengajukan Kembali perkara Perlawanan Atas Sita Eksekusi atas Obyek, Subyek

Halaman 24 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 338/Pdt.Bth/2023/PN Kpg



dan Materi yang sama tersebut dalam rangka mematuhi Amar Putusan Perdamaian yang telah berkekuatan hukum tetap dan kini diajukan Kembali persoalan dalam bentuk Perlawanan Sita Eksekusi tersebut **perkara Nomor : 338/Pdt.Bth/2023/PN KPG, tertanggal 20 Desember 2023** merupakan perkara yang jelas dan faktanya adalah NEBIS IN IDEM;

3. Bahwa sudah dijelaskan pada Perjanjian Perdamaian hendaknya **untuk ditaati** sesuai Amar putusan yaitu Kewajiban Para pihak, khususnya para ahli waris Pengganti **Drs. Theodoris MC Rubian, !!** ;

4. Bahwa diperoleh fakta Pelawan **tidak mentaati Amar Putusan perdamaian** yaitu :

- a). Bahwa Pelawan atau Para Ahli waris pengganti ini tidak melaksanakan kewajiban Pembayaran sebesar Rp. 2.000.000.000,- pada Tahap 2 yang akan direalisasikan pada bulan Januari th 2021 atau setidaknya pada tahun 2021 (apabila obyek tsb telah dijual) ;
- b). Bahwa disamping itu tidak melaksanakan kewajiban Tahap 3 Pembayaran sebesar Rp. 500.000.000,- yang akan direalisasikan pada bulan Februari 2021 atau setidaknya pada tahun 2021 (apabila obyek tsb telah dijual) sehingga Terlawan/Tergugat harus menanggung kerugian sejak tahun 2021 karena tidak dibayar dan diberesi oleh Pelawan/Penggugat bersama ahli waris lainnya, dan Terlawan/Tergugat harus menanggung kerugian sebesar **Rp. 2.500.000.000,-** karena tidak dibayar sejak Januari hingga kini sedangkan uang tsb untuk modal usaha yang dikembangkan ;
- c). Bahwa setelah Tahap 2 dan 3 juga tidak merealisasi kewajibannya yaitu penyerahan secara suka rela atas 3 jaminan sertipikat yaitu Hak Milik 3420,3421, 3422/ Oepura, ketika penyerahan dengan ditaksasi harga senilai Rp. 3.750.000.000,-. Bahwasannya atas 3 jaminan sertipikat yaitu Hak Milik 3420,3421, 3422/ Oepura, dari para ahli warisnya tersebut **menolak untuk dibalik namakan atas nama Tergugat/Terlawan,** maka Terlawan/Tergugat harus mengajukan eksekusi melalui Pengadilan Negeri Kupang ternyata nilai taksasi appraisal tahun 2022 berubah menjadi



Rp. 4.234.000.000,- karena harga tanah di pasaran mengalami kenaikan harga sehingga Terlawan Sita Eksekusi harus menanggung kerugian kembali ;

- d). Bahwasanya Jika Pelawan bersama ahli waris lainnya merealisasi kewajiban pada tahun 2021 dan melaksanakan isi Perjanjian Perdamaian serta tidak mengulur – ulur penyerahan maka tidak seharusnya Terlawan/Tergugat harus menanggung nilai taksasi th 2022 dengan nilai Rp. 4.234.000.000,-, dengan demikian justru Pelawan bersama ahli waris yang lainnya- lah yang melakukan WANPRESTASI terlebih dahulu karena tidak melaksanakan putusan perdamaian sehingga Terlawan/Tergugat mengalami kerugian karena ada selisih harga senilai **Rp. 484.000.000,-** karena wanprestasinya Pelawan bersama ahli waris yang lainnya tidak mau menyerahkan secara suka rela di tahun 2021 sesuai isi perdamaian ;
- e). Bahwa setelah ada pelaksanaan eksekusi tahap pertama oleh Pengadilan Negeri Kupang sebagaimana **Surat Penetapan oleh Ketua Pengadilan Negeri Kupang Nomor: 86/Pen.Pdt.Eks/2022/PN.Kpg, tanggal 11 Nopember 2022,** guna untuk melaksanakan Eksekusi penyerahan 3 Sertifikat Hak Milik beserta bangunan yang berdiri diatasnya yang telah diletakkan Sita Eksekusi sesuai Berita Acara Eksekusi No.252/PDT.G/2020/PN Kpg, tanggal 01 Agustus 2022 Jo Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor : 885 PK/PDT/2021, tanggal 09 Desember 2021, dan dilaksanakan oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Kupang tanggal 22 Nopember 2022 ( lihat surat berita acara Eksekusi ) guna memenuhi Isi Akta Perdamaian yang dimaksud karena pihak **Penggugat tidak melaksanakan Amar atau Isi Putusan secara Sukarela;**
- f). Bahwa dengan penyerahan obyek tanah dengan 3 sertipikat yaitu Hak Milik 3420, 3421, 3422/ Oepura dengan Nilai Taksasi appraisal menjadi sebesar Rp. 4.234.000.000 ,- ternyata kewajiban Pelawan Sita Eksekusi bersama ahli waris belum mencukupi untuk melaksanakan perjanjian perdamaian ada kekurangan kewajiban yang harus dibayar **Rp. 2.015.300.000,-** maka Terlawan meminta kepada Pengadilan Negeri Kupang

Halaman 26 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor **338/Pdt.Bth/2023/PN Kpg**



untuk melaksanakan eksekusi lanjutan, untuk melaksanakan isi putusan perdamaian **amar** Putusan Nomor : 252/Pdt.G/2020, tanggal 15 Desember 2020 Jo Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor : 885 PK/PDT/2021, tanggal 09 Desember 2021, kini oleh Pengadilan Negeri Kupang **BERITA ACARA SITA EKSEKUSI Perkara Nomor : 252/PDT.G/2020/PN KPG, tanggal 12 Desember 2023 sebagaimana adanya** Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 58/Pen.Pdt.Sita Eks/2023/ PN KPG, tanggal 07 Desember 2023 diajukan kepada Ketua Pengadilan Negeri Kupang karena Pelawan Sita eksekusi beserta ahli waris yang lain dari Theodoris Melchior Rubian yaitu Harvido Aquino Rubian dan Rina L Rubian tidak memenuhi isi perdamaian Putusan Perkara No 252/Pdt.G /2020/PN.Kupang tgl 15 Desember 2020 sehingga tidak dapat melunasi kewajiban hingga kini masih sisa yang harus diselesaikan sebesar Rp. 2.015.300.000,- (dua milyar lima belas juta tiga ratus ribu rupiah) maka Terlawan Sita Eksekusi I mengajukan Sita Eksekusi terhadap harta – harta yang lain milik Pelawan Sita Eksekusi beserta ahli waris yang lain dari Theodoris Melchior Rubian yaitu Harvido Aquino Rubian dan Rina L Rubian **supaya terselesaikan kewajibannya dan tidak berlarut – larut serta tidak ambil resiko karena atas tanah dengan SHM Nomor 3752/Kel Oepura a/n Theodoris Melkior Rubian** karena ketika dibeli oleh Terlawan Sita Eksekusi muncul adanya gugatan dari pihak lain. Dan pula sangat tidak etis, dahulu jual beli dibatalkan hingga adanya perdamaian atas SHM Nomor 3752/Kel Oepura a/n Theodoris Melkior Rubian ;

- g). **Terbukti sebagaimana yang dituangkan dalam dalil perlawanan sita Eksekusi bahwasanya hingga kini Pelawan sita Eksekusi** beserta ahli waris yang lain dari Theodoris Melchior Rubian yaitu Harvido Aquino Rubian dan Rina L Rubian **diakui tidak mampu menjual dan tidak laku jual** tanah SHM Nomor 3752/Kel Oepura a/n Theodoris Melkior Rubian ;
- h). Bahwa Pelawan Sita Eksekusi dengan mengajukan Perlawanan Sita Eksekusi perkara aquo sebagaimana **BERITA**

Halaman 27 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 338/Pdt.Bth/2023/PN Kpg



**ACARA SITA EKSEKUSI Perkara Nomor : 252/PDT.G/2020/PN KPG, tanggal 12 Desember 2023 sebagaimana adanya** Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 58/Pen.Pdt.Sita Eks/2023/ PN KPG, tanggal 07 Desember 2023, Permohonan Sita Eksekusi yang diajukan Terlawan Sita Eksekusi I/ Pemohon Sita Eksekusi dikabulkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Kupang jika terhadap pihak yang tidak setuju atas Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kupang **Harusnya** mengajukan **upaya hukum Kasasi** ;

6. Bahwa dengan dikabulkannya oleh Ketua Pengadilan Negeri Kupang terhadap obyek sita eksekusi atas harta – harta yang lain milik Pelawan Sita Eksekusi beserta ahli waris yang lain dari Theodoris Melchior Rubian yaitu Harvido Aquino Rubian dan Rina L Rubian terhadap obyek tanah sesuai : Sertipikat Hak Milik No 3891, 4032, 4075/Oepura adalah urusannya Ketua Pengadilan Negeri Kupang yang selanjutnya dijual dimuka umum secara lelang guna untuk melunasi / memenuhi kewajiban Pelawan Sita Eksekusi bersama ahli waris yang lain yang harus dibayar **Rp. 2.015.300.000, (dua milyar lima belas juta tiga ratus ribu rupiah),-** ;
7. Bahwa mengingat perkara ini telah berkeuatan hukum tetap dan pihak PELAWAN Sita Eksekusi dengan sengaja untuk menghambat dan tidak mentaati sebagaimana **amar putusan** yang dituangkan dalam Akta Perdamaian, sebagaimana perkara Nomor : 252/Pdt.G/2020, tanggal 15 Desember 2020 Jo Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor : 885 PK/PDT/2021, tanggal 09 Desember 2021, yang merupakan putusan akhir yang tidak dapat dilakukan Upaya hukum lainnya ( banding, Kasasi ) ;
8. Bahwa diajukan oleh Pemohon Eksekusinya sebelum dilaksanakan didahului dan dibuatkan permohonannya kepada Ketua Pengadilan Negeri Kupang sebagaimana **BERITA ACARA SITA EKSEKUSI Nomor : 252/PDT.G/2020/PN KPG, tanggal 12 Desember 2023**, serta didasarkan sesuai Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 58/Pen.Pdt.Sita Eks/2023/ PN KPG, tanggal 07 Desember 2023. Dan mengingat putusan **telah mempunyai kekuatan Eksekutorial atas putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum**



**tetap, hal ini sesuai dengan Pasal 195 s/d Pasal 224 HIR dapat dilaksanakan Eksekusinya;**

9. Bahwa oleh karena Jawaban yang diajukan Para Terlawan ini didasarkan fakta – fakta hukum dan akta autentik serta bukti – bukti yang valid lainnya maka Para Terlawan mohon agar pelaksanaan eksekusi dapat dijalankan lebih dahulu (uit voerbaar bij vooraad) sebagaimana permohonan yang kami ajukan meskipun ada upaya hukum banding , kasasi maupun verzet baik yang bersifat partij verzet maupun bersifat darden verzet ;
10. Bahwa untuk dalil-dalil Perlawanan Sita Eksekusi dari Pelawan untuk selebihnya, ditolak karena tidak berdasarkan hukum dan Terlawan Sita Eksekusi tetap pada dalil Jawabannya dan sudah sepatutnya perlawanan tersebut patut ditolak tidak berlandaskan hukum;

**Maka berdasarkan hal-hal tersebut diatas, TERLAWAN SITA EKSEKUSI mohon kepada Yang Mulia Ketua dan Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus, dengan harapan kami diputus sesuai mekanisme ketentuan yang berlandaskan keadilan sebagai berikut :**

**DALAM PROVISI :**

- Menetapkan untuk melaksanakan sesuai Penetapan oleh Ketua Pengadilan Negeri Kupang Nomor: sesuai Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 58/Pen.Pdt.Sita Eks/2023/ PN KPG, tanggal 07 Desember 2023 untuk melanjutkan Eksekusi sesuai **Amar Putusan Perdamaian Pengadilan Negeri Kupang Nomor: 252/Pdt.G/2020/PN.Kpg, tgl. 15 Desember 2020;**

**DALAM EKSEPSI:**

- Mengabulkan dalil-dalil Eksepsi TERLAWAN Sita Eksekusi Untuk seluruhnya;

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menolak dalil-dalil Perlawanan Sita Eksekusi yang diajukan oleh PELAWAN Sita Eksekusi seluruhnya ;
2. Menerima dalil-dalil Jawaban TERLAWAN Sita Eksekusi seluruhnya;
3. Menyatakan Perlawanan Sita Eksekusi yang diajukan Pelawan Sita Eksekusi adalah tidak benar dan tidak baik ;

Halaman 29 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 338/Pdt.Bth/2023/PN Kpg



4. Menyatakan Perlawanan Sita Eksekusi yang diajukan Pelawan Sita Eksekusi dinyatakan ditolak dan atau setidaknya tidak dapat diterima;
5. Menyatakan Pelaksanaan Eksekusi dapat dijalankan lebih dahulu (uit voerbaar bij vooraad) sebagaimana permohonan yang Terlawan karena Jawaban yang diajukan Terlawan ini didasarkan fakta – fakta hukum dan akta autentik serta bukti – bukti yang valid lainnya (uit voerbaar bij vooraad) sebagaimana permohonan yang kami ajukan meskipun ada upaya hukum banding, kasasi maupun verzet baik yang bersifat partij verzet maupun bersifat darden verzet ;
6. Menghukum Pelawan Sita Eksekusi untuk membayar biaya perkara ini;

**SUBSIDAIR :**

Bahwa bilamana Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas 1 A Kupang mempunyai pendapat dan atau pandangan lain maka mohon diberikan putusan yang seadil-adilnya, ***Ex aequo et bono***.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan dari Pelawan, Kuasa Terlawan II telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut :

**DALAM EKSEPSI**

**1. TENTANG GUGATAN PERLAWANAN SITA EKSEKUSI ( PELAWAN ) TIDAK BERHAK MENGGUGAT KARENA PELAWAN / AHLI WARIS DRS.THEODORIS MC.RUBIAN TIDAK MELAKSANAKAN KEWAJIBAN DALAM PERJANJIAN (*Exceptio non adimpleti contractus*).**

Bahwa dengan mengutip pendapat M. Yahya Harahap dalam bukunya “Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, pembuktian dan Putusan Pengadilan”, penerbit Sinar Grafika, tahun 2015, **halaman 461** menyatakan bahwa eksepsi ini (*exceptio non adimpleti contractus*) dapat diajukan dan diterapkan dalam perjanjian timbal balik. Masing-masing dibebani kewajiban (obligation) untuk memenuhi prestasi secara timbal balik. Pada Perjanjian seperti itu, **seseorang tidak berhak menggugat; apabila dia sendiri tidak memenuhi apa yang menjadi kewajibannya dalam perjanjian.**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa memperhatikan dan menunjuk **Posita angka 4** halaman 3, **Petitem angka 2**, **Petitem angka 5** halaman 11 surat gugatan Perlawanan sita Eksekusi dari Pelawan yang mendalilkan ;

Posita angka 4.

Bahwa oleh karena Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor : 885 PK/Pdt/2021, tanggal 9 Desember 2021 adalah menolak permohonan Peninjauan Kembali HENDRA HARTANTO IRAWAN B.Bus dan MARTHIN TJUNG FANGGIDAE (Para Terlawan) sebagai Para Pemohon Peninjauan Kembali sekarang Pemohon sita Eksekusi maka **Pemohon sita Eksekusi dan Termohon sita Eksekusi wajib memenuhi dan mentaati Akta perjanjian Perdamaian ( acta van dading )** yang dikuatkan dengan **Putusan Pengadilan Negeri Kupang** Nomor : 252/Pdt.G/2020/PN.Kpg, tanggal 15 Desember 2020 Jo. Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor : 885 PK/Pdt/2021, tanggal 9 Desember 2021;

**Pertanyaan yuridis selanjutnya adalah apakah Pelawan/Termohon Sita Eksekusi telah melaksanakan secara sukarela kewajiban memenuhi dan mentaati isi Akta Kesepakatan Perdamaian Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 252/Pdt.G/2020/PN.Kpg tanggal 15 Desember 2020 ?**

memperhatikan Akta Perdamaian Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 252/Pdt.G/2020/PN.Kpg tanggal 15 Desember 2020 :

- ✓ Huruf A, angka 1, angka 2 (huruf a, b, c dan huruf d) halaman 2-3;
- ✓ Huruf C, halaman 4-6 ;
- ✓ Pasal 2 tentang Kewajiban Pihak Pertama, Halaman 8 ;
- ✓ Pasal 3 tentang Kewajiban Pihak Kedua, Halaman 8-9 ;

Maka didapati fakta yang tidak terbantahkan/tidak terpatahkan dimana Pelawan sita eksekusi/**Termohon sita Eksekusi tidak melaksanakan Kewajiban untuk memenuhi dan mentaati Akta perjanjian Perdamaian (acta van dading)** Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 252/Pdt.G/2020/PN.Kpg tanggal 15 Desember 2020 tersebut. **Sedangkan** PARA PEMOHON EKSEKUSI/PARA TERLAWAN **telah melaksanakan KEWAJIBANYA (Memenuhi Prestasi)**, PASAL 3 tentang

Halaman 31 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 338/Pdt.Bth/2023/PN Kpg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kewajiban Pihak Kedua, yaitu Pihak Kedua atau Para Terlawan telah Mencabut Laporan Polisi terkait Perbuatan Pidana sebagaimana dimaksudkan pada surat STTL/B/384/IX/RES1.11/2020/SPKT jo. LP/B/384/IX/RES1.11/2020/SPKT tanggal 30 September 2020 **(Membuktikan adanya Perjanjian Timbal Balik antara Para Pelawan /Ahli Waris Alm.Thiodoris Melchior Rubian dan Para Terlawan dalam Perkara aquo).**

Bahwa oleh karena Para Terlawan/Para Pemohon Eksekusi telah Mencabut Laporan Polisi dan Pelawan/Termohon Sita Eksekusi tidak melaksanakan secara sukarela/Kewajiban untuk memenuhi dan mentaati Akta perjanjian Perdamaian (acta van dading) tersebut, dengan Cara mengembalikan uang milik dari Para Terlawan sita eksekusi I dan II/Para Pemohon Eksekusi sejumlah : Rp.6.750.000.000.-(enam milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) maka atas dasar Permohonan eksekusi dari Para Pemohon Eksekusi/Para Terlawan, Ketua Pengadilan Negeri Kupang Kelas 1 A Menetapkan/mengeluarkan :

- ✓ Berita Acara Sita Eksekusi Nomor : 252/Pdt.G/2020/PN.Kpg **tanggal 01 Agustus 2022 ;**
- ✓ Berita Acara Eksekusi Penyerahan/Pemenuhan isi Putusan Perdamaian Nomor : 252/Pdt.G/2020/PN.Kpg **tanggal 22 November 2022 ;**
- ✓ Berita Acara Sita Eksekusi Nomor : 252/Pdt.G/2020/PN.Kpg **tanggal 12 Desember 2023 ;**

Bahwa memperhatikan BUKTI SURAT MILIK TERLAWAN SITA EKSEKUSI II Berupa **Berita Acara Sita Eksekusi Putusan** Perdamaian Nomor : 252/Pdt.G/2020/PN.Kpg, **tertanggal 01 Agustus 2022** dan **tanggal 22 November 2022**, dimana **telah membuktikan** Para Termohon Eksekusi/Para Pelawan sita eksekusi (Ahli Waris Alm.Thiodoris Melchior Rubian) **tidak melaksanakan secara sukarela isi Akta Perdamaian** Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 252/Pdt.G/2020/PN.Kpg, tanggal 15 Desember 2020 (acta van dading). Atau dengan kata lain **dapat dinyatakan secara hukum bahwa Pelawan Sita Eksekusi adalah Pelawan yang tidak Jujur dan Tidak beretikad baik.**

Bahwa Perbuatan Termohon sita Eksekusi/Pelawan sita eksekusi tidak melaksanakan secara sukarela atau tidak melaksanakan Kewajiban isi

Halaman 32 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 338/Pdt.Bth/2023/PN Kpg



Akta Perdamaian Putusan Pengadilan maka dapat diartikan dan dimaknai secara hukum bahwa Termohon sita Eksekusi/Pelawan Sita eksekusi tidak beretikad baik untuk melaksanakan Perjanjian dan tidak beretikad baik untuk memenuhi apa yang menjadi kewajibannya dalam perjanjian sebagaimana yang dimaksudkan pada Akta Perdamaian Nomor : 252/Pdt.G/2020/PN.Kpg.

Bahwa memperhatikan argumentasi hukum terkait eksepsi tersebut diatas dan secara normatif dimana Berita Acara Sita Eksekusi/Berita Acara Penyerahan/ Pemenuhan isi Putusan Perdamaian adalah Merupakan AKTA AUTENTIK (Berita Acara Eksekusi yang dibuat oleh Pejabat/Panitera Pengadilan Negeri Kupang) maka sangat Patut dan layak Eksepsi dari TERLAWAN SITA EKSEKUSI II tentang eksepsi PELAWAN TIDAK BERHAK MENGGUGAT KARENA PELAWAN /AHLI WARIS DRS.THEODORIS MC.RUBIAN TIDAK MELAKSANAKAN KEWAJIBAN DALAM AKTA KESEPAKATAN PERJANJIAN PERDAMAIAN NOMOR : 252/Pdt.G/2020/PN.Kpg (*exceptio non adimpleti contractus*) dapat diterima dan dikabulkan oleh yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kelas 1 A Kupang.

## **2. TENTANG KEPENTINGAN PARA PELAWAN/AHLI WARIS DRS.THEODORIS MELCHIOR RUBIAN DALAM MENGAJUKAN TUNTUTAN HAK (GUGATAN PERLAWANAN SITA EKSEKUSI).**

Bahwa menurut Prof.Dr.Sidikno Mertokusumo,SH dalam bukunya Hukum Acara Perdata Indonesia, Halaman 52-53, Penerbit Liberty Yogyakarta, yang dimaksudkan dengan tuntutan hak adalah :

*Tuntutan Hak adalah Tindakan yang bertujuan memperoleh Perlindungan hak yang diberikan oleh Pengadilan untuk mencegah "eigenrichting". Orang yang mengajukan tuntutan hak memerlukan atau berkepentingan akan perlindungan hukum. Ia mempunyai kepentingan untuk memperoleh perlindungan hukum, maka oleh karena itu ia mengajukan tuntutan hak ke Pengadilan. Kiranya sudah selayaknya apabila disyaratkan adanya kepentingan untuk mengajukan tuntutan hak. **Seseorang yang tidak menderita kerugian mengajukan Tuntutan hak, tidak mempunyai kepentingan. Sudah wajar kalau tuntutannya itu tidak diterima oleh Pengadilan.** Akan tetapi tidak setiap kepentingan dapat diterima sebagai dasar Pengajuan tuntutan*

Halaman 33 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 338/Pdt.Bth/2023/PN Kpg



*hak. Sebagai contoh misal: A hutang uang kepada B. Setelah jangka waktu yang telah ditetapkan lewat, A tidak mau melunasi hutangnya. Kemudian C (kakak B) yang bertanggung jawab atas adiknya dan merasa wajib membelanya, tanpa mendapat kuasa dari B, menggugat A agar melunasi hutangnya kepada B. Tidak dapat disangkal bahwa C mempunyai kepentingan. Akan tetapi kepentingannya itu kurang cukup untuk timbulnya hak guna menuntut baginya agar dapat diterima oleh pengadilan untuk diperiksa.....dstnya.*

Bahwa berdasarkan pada bukti surat Para Pihak (Pelawan dan Terlawan) dihubungkan dengan **Posita point 12**, maka **sesungguhnya para Pelawan tidak mengalami/menderita kerugian**. Argumentasi bantahan para Terlawan ini dapat dibuktikan dengan Fakta hukum :

**1) Fakta :** Bahwa benar dan Telah terbukti Alm. Drs.Theodoris Melkior Rubian (ayah kandung/ orang tua Para Pelawan) **telah menerima sejumlah uang** dari pihak Bpk.Hendra irawan,B.Bus dan Bpk.Marthin Tjung Fanggihdae sebesar Rp.6.750.000.000.- (enam milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah).

**2) Fakta :** Bahwa benar dan Telah terbukti Alm. Drs.Theodoris Melkior Rubian (ayah kandung/ orang tua Para Pelawan) mengakui dan menyadari **telah merugikan Para Terlawan** yaitu pihak Terlawan Sita I Hendra irawan,B.Bus dan Terlawan sita II Marthin Tjung Fanggihdae sebesar Rp.6.750.000.000.- (enam milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah).

**3) Fakta :** Bahwa benar dan Telah terbukti Alm.Drs.Theodoris Melkior Rubian dan para Pelawan (ahli waris) tidak mempunyai etikad baik dan secara suka Rela untuk melaksanakan KEWAJIBAN PEMBAYARAN KEPADA PARA TERLAWAN/ PEMOHON EKSEKUSI sejumlah uang :

- Sejumlah uang sebesar Rp.2.000.000.000,- pada saat minggu kedua bulan januari 2021 yaitu **tanggal 15 Januari 2021** dan;
- sejumlah uang sebesar Rp.500.000.000,- lagi pada bulan Februari 2021 pada **tanggal 14 Februari 2021**.



4) **Fakta** : Bahwa benar dan Telah terbukti adanya Perbuatan ingkar janji/lalai terhadap Kewajiban tahapan Pembayaran yang dilakukan oleh Para Pelawan tersebut **telah menimbulkan kerugian yang sangat besar** baik Materiil maupun Immateriil yang harus ditanggung oleh para Terlawan/Para Pemohon Eksekusi.

5) **Fakta** : Bahwa benar dan Telah terbukti berdasarkan akta Perdamaian Nomor : 252/Pdt.G/2020/PN.KPG, yang dimaksudkan BARANG JAMINAN milik orang tua/ayah para Pelawan Alm. Theodoris MC. Rubian adalah :

- Sertifikat Hak Milik No. 3420/Kel.Oepura, seluas 147 M2, surat ukur tertanggal 10-11-2015, No. 342/Oepura/2015 atas nama Theodoris MC. Rubian;
- Sertifikat Hak Milik No. 3421/Kel.Oepura, seluas 906 M2, surat ukur tertanggal 10-11-2015, No. 342/Oepura/2015 atas nama Theodoris MC. Rubian;
- Sertifikat Hak Milik No. 3422/Kel.Oepura, seluas 145 M2, surat ukur tertanggal 10-11-2015, No. 342/Oepura/2015 atas nama Theodoris MC. Rubian.

6) **Fakta** : Bahwa Benar dan telah terbukti **Hasil penilaian apraisal atas BARANG JAMINAN milik orang tua/ayah para Pelawan Alm. Theodoris MC. Rubian** yaitu berupa sertifikat dan bangunan : **Sertifikat** Hak Milik No. 3420/Kel.Oepura, seluas 147 M2, surat ukur tertanggal 10-11-2015, No. 342/Oepura/2015 atas nama Theodoris MC. Rubian; **Sertifikat** Hak Milik No. 3421/Kel.Oepura, seluas 906 M2, surat ukur tertanggal 10-11-2015, No. 342/Oepura/2015 atas nama Theodoris MC. Rubian; dan **Sertifikat** Hak Milik No. 3422/Kel.Oepura, seluas 145 M2, surat ukur tertanggal 10-11-2015, No. 342/Oepura/2015 atas nama Theodoris MC. Rubian, **tidak mencukupi untuk membayar utang** dan/atau kewajiban membayar kembali harga tanah kepada Para Terlawan/Pemohon Eksekusi sejumlah **Rp.6.750.000.000.-(enam milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah).**

7) **Fakta** : Bahwa benar dan Telah terbukti **SISA/KEKURANGAN KEWAJIBAN PEMBAYARAN** yang harus



dibayar oleh Para Pelawan/Para Termohon eksekusi kepada Para Terlawan/Pemohon eksekusi adalah sebesar **Rp. 2.015.300.000,00** (dua milyar lima belas juta tiga ratus ribu rupiah) dan sampai saat ini secara Faktual Pelunasan jumlah Tuntutan hak dari Para Terlawan/Para Pemohon eksekusi tersebut **belum TUNTAS Terpenuhi.**

**8) Fakta :** Bahwa benar dan Telah terbukti **sita eksekusi lanjutan atas 3 (tiga) bidang tanah Hak Milik (Posita point 9 dan Petitum point 10)** berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 58/Pen.Pdt.sita.Eks/2023, tanggal 07 Desember 2023 jo. Berita Acara Sita Eksekusi Nomor : 252/Pdt.G/2020/PN.KPG tanggal 12 Desember 2023 **adalah Harta kekayaan/harta peninggalan milik Alm. Thiodoris Melchior Rubian atau tercatat dengan jelas bukti kepemilikan atas nama Thiodoris Melchior Rubian dan bukan/tidak tercatat atas nama orang lain/bukan tanah sengketa**, oleh karena itu dapat dibenarkan menurut hukum seluruh Harta kekayaan Alm. Thiodoris Melchior Rubian akan selalu ditempatkan sebagai barang Jaminan untuk Pembayaran utang yang terjadi dalam Akta Perdamaian Nomor 252/Pdt.G/2020/PN.Kpg.

Bahwa oleh karena Telah terbukti SISA atau **KEKURANGAN KEWAJIBAN PEMBAYARAN** yang harus dibayar oleh Para Pelawan/Para Termohon eksekusi kepada Para Terlawan/Pemohon eksekusi adalah sebesar **Rp. 2.015.300.000,00** (dua milyar lima belas juta tiga ratus ribu rupiah). Atau dengan kata lain, **Para Pelawan belum senyata-nyatanya mengalami kerugian** karena barang Jaminan tanah dan sertifikat bidang I, Bidang II dan Bidang III tersebut belum ditaksasi/dihitung/dinilai oleh appraisal serta **sita eksekusi atas 3 (tiga) bidang tanah Hak Milik Thiodoris Melchior Rubian tersebut** (Posita point 9 dan Petitum point 10) **belum terbukti melebihi nilai** utang/KEWAJIBAN PEMBAYARAN yang harus dibayar oleh Para Pelawan/Para Termohon eksekusi kepada Para Terlawan/sebesar Rp. 2.015.300.000,00 (dua milyar lima belas juta tiga ratus ribu rupiah). Atau setidaknya cukup untuk menutupi jumlah utang/KEWAJIBAN PEMBAYARAN sejumlah uang sebesar Rp. 2.015.300.000,00 (dua milyar lima belas juta tiga ratus ribu rupiah).



Bahwa dengan demikian Terlawan Sita eksekusi II telah berhasil membuktikan bahwa sesungguhnya para Pelawan tidak mempunyai kepentingan hukum yang cukup dalam mengajukan tuntutan hak gugatan perlawanan sita eksekusi, sehingga sangat PATUT dan LAYAK eksepsi dari Terlawan Sita Eksekusi II ini dapat diterima dan dikabulkan oleh yang mulia Majelis Hakim.

**3. TENTANG GUGATAN PERLAWANAN KABUR atau OBSCUUR LIBEL.**

Bahwa formulasi Gugatan Perlawanan Pelawan Obscuur Libel atau tidak jelas didasarkan pada : Tidak jelasnya dasar fakta ( fetelijke grond ) dalil gugatan Perlawanan.

Bahwa gugatan dinyatakan kabur dan tidak jelas khususnya pada Posita point 13 dan point 14 gugatan Perlawanan, karena dasar fakta yang dijelaskan pada posita point 13 dan 14 tersebut sangat bertentangan dengan bukti fakta yaitu berupa bukti surat akta perdamaian Nomor : 252/Pdt.G/2020/PN.KPG, dimana dalam Pasal 2 akta Perdamaian tersebut tidak ditemukan angka/nilai Rp. 2.015.300.000,00 (dua milyar lima belas juta tiga ratus ribu rupiah). Bahwa Pasal 2 menyebutkan :

Bahwa terhadap **sisanya yaitu sebesar Rp. 3.750.000.000,-** (Tiga Milyar Tujuh Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) Pihak Pertama (Termohon) akan menjaminkan beberapa sertipikat SHM miliknya yang berdiri bangunan ruko dan Bangunan lain pada saat penandatanganan perjanjian perdamaian antara para pihak yang nilainya akan bersama-sama menunjuk pihak appresial untuk penilaian asset tersebut yang akan dibuatkan dalam tanda terima sertifikat tersendiri, dimana tanda terima tersebut tidak terpisahkan dengan perjanjian ini;

Bahwa jelas terang benderang dasar fakta Pasal 2 menyebutkan **sisanya yaitu sebesar Rp. 3.750.000.000,-** (Tiga Milyar Tujuh Ratus Lima Puluh Juta Rupiah) **bukan** Sisa sebesar Rp. 2.015.300.000,00 (dua milyar lima belas juta tiga ratus ribu rupiah).

Bahwa angka/nilai sisa Rp. 2.015.300.000,00 (dua milyar lima belas juta tiga ratus ribu rupiah) tersebut merupakan konsekuensi logis dari perbuatan Para Pelawan karena telah ingkar janji/lalai dalam menjalankan kewajiban tahapan-tahapan Pembayaran sebagaimana dimaksudkan pada : **kesepakatan Perdamaian Tertanggal 07**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**Desember 2020**, dimana Bapak Drs.Theodoris Melkior Rubian (ayah kandung/ orang tua Para Pelawan) **mengakui dan menyadari** telah merugikan pihak Bpk.Hendra irawan,B.Bus sebesar Rp.6.750.000.000.- (enam milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) yang merupakan pembayaran harga jual tanah obyek sengketa.

Bahwa kemudian Drs.Theodoris Melkior Rubian atas dasar Pengakuan dan Kesadaran tersebut bersedia melakukan **Pembayaran kembali secara bertahap** dengan ketentuan :

- a. Membayar uang sebesar Rp.500.000.000,- pada saat penandatanganan akta Perdamaian di Notaris yang ditunjuk sekitar 1 minggu dari Berita Acara ini ditandatangani yaitu **tanggal 14 Desember 2020**.
- b. Membayarkan uang sebesar Rp.2.000.000.000,- pada saat minggu kedua bulan Januari 2021 yaitu **tanggal 15 Januari 2021**.
- c. Dan membayarkan uang sebesar Rp.500.000.000,- lagi pada bulan Februari 2021 pada **tanggal 14 Februari 2021**.
- d. Bahwa terhadap sisanya akan menjamin beberapa sertifikat SHM yang di atasnya **berdiri bangunan ruko dan bangunan lain** pada saat penandatanganan akta perdamaian antara para pihak yang nilainya akan bersama-sama ditaksasi dengan menunjuk pihak appresial untuk penilaian asset tersebut.

Ketidakjelasan/kekaburan gugatan Perlawanan Para Pelawan semakin bertambah ketika dihubungkan dengan :

- ✓ Petitum point 2 yang meminta/menuntut Menyatakan sah dan berharga alat-alat bukti yang diajukan Pelawan Sita Eksekusi dalam perkara ini, alat bukti yang dimaksudkan adalah bukti surat berupa Akta Perdamaian Nomor 252/Pdt.G/2020/PN.Kpg dan Berita Acara Eksekusi Penyerahan/Pemenuhan isi Putusan Perdamaian Nomor : 252/Pdt.G/2020/PN.Kpg tanggal 22 November 2022.
- ✓ Bukti-bukti surat dari Terlawan sita eksekusi II berkaitan dengan tanah sawah dengan SHM Nomor : 3572/Kel.Oepura an. Theodoris Melkior Rubian adalah merupakan tanah bermasalah/tanah sengketa dengan Pihak lain/Pihak ketiga.

Halaman 38 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 338/Pdt.Bth/2023/PN Kpg



Jelas terang benderang SHM Nomor : 3572/Kel.Oepura an. Theodoris Melkior Rubian adalah Tanah Sawah bukan "Tanah sawah yang di atasnya Berdiri Bangunan Ruko dan Bangunan Lainnya".

✓ **Apabila** dalil posita point 13 dan point 14 tersebut diterima maka sejak awal Permohonan eksekusi dari Para Terlawan/Para Pemohon eksekusi tentunya tidak akan diterima atau akan ditanggihkan oleh Ketua Pengadilan Negeri Kupang tetapi faktanya eksekusi atas barang JAMINAN telah dilaksanakan dan sita eksekusi lanjutan untuk menyempurnakan eksekusi AMAR Putusan Akta Perdamaian Nomor 252/Pdt.G/2020/PN.Kpg telah dilaksanakan. Perlawanan ini pada dasarnya tidak menanggihkan eksekusi (Pasal 207 (3) HIR dan 227 RBg).

✓ Bahwa dengan telah dilaksanakannya sita eksekusi lanjutan (Penyempurnaan eksekusi) sesuai Penetapan Nomor : 58/Pen.Pdt.sita.Eks/2023, tanggal 07 Desember 2023 dalam perkara Nomor 252/Pdt.G/2020/PN Kpg tanggal 15 Desember 2020 jo. Berita Acara Sita Eksekusi Nomor : 252/Pdt.G/2020/PN.KPG tanggal 12 Desember 2023 telah membuktikan Kesepakatan Perdamaian para pihak yang termuat dalam Akta Perdamaian Nomor 252/Pdt.G/2020/PN.Kpg tersebut ;

- ✓ tidak memuat ketentuan yang Bertentangan dengan hukum, ketertiban umum, dan/atau kesusilaan;
- ✓ tidak memuat ketentuan yang Merugikan pihak ketiga; atau
- ✓ tidak memuat ketentuan yang Tidak dapat dilaksanakan.

Bahwa berdasarkan pada uraian tersebut diatas telah membuktikan bahwa GUGATAN PERLAWANAN PELAWAN SANGAT KABUR/TIDAK JELAS SEHINGGA SANGAT LAYAK DAN PATUT UNTUK DIKESAMPINGKAN ATAU DITOLAK OLEH MAJELIS HAKIM DALAM PERSIDANGAN INI.

#### DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa semua yang terurai oleh TERLAWAN SITA EKSEKUSI II (DUA) MARTHIN TJUNG FANGGIDAE pada bagian Eksepsi diatas

Halaman 39 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 338/Pdt.Bth/2023/PN Kpg



adalah merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian Pokok Perkara ini ;

2. Bahwa TERLAWAN SITA EKSEKUSI II (DUA) MARTHIN TJUNG FANGGIDAE menolak dengan tegas seluruh dalil Gugatan Pelawan, kecuali yang kebenarannya diakui secara tegas oleh TERLAWAN SITA EKSEKUSI II (DUA) MARTHIN TJUNG FANGGIDAE;

3. Bahwa TERLAWAN SITA EKSEKUSI II **menolak/membantah dengan tegas dalil posita point 6** surat gugatan Pelawan sita eksekusi **halaman 5-6.**

DASAR FAKTA PENOLAKAN/BANTAHAN TERLAWAN SITA EKSEKUSI II (DUA) ADALAH :

Bahwa **Pelawan** bersama Harvido Aquino Rubian dan Rina L. Rubian sebagai ahli waris yang sah dari Alm. Thiodoris Melchior Rubian **adalah bukan merupakan Pelawan yang beretikad baik dan tidak jujur**, karena Para Pelawan tidak secara suka rela melaksanakan KEWAJIBAN tahap-tahap pembayaran kembali sejumlah uang Rp.6.750.000.000.- (enam milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) kepada Para Terlawan/Pemohon Eksekusi.

**DASAR FAKTA.**

Bahwa berdasarkan pada BUKTI SURAT dari Para Terlawan berupa Akta Perdamaian Nomor : 252/Pdt.G/2020/PN.Kpg tanggal 15 Desember 2020, **Huruf A, angka 1 dan angka 2 huruf a, huruf b, huruf c dan huruf d, halaman 2-3** telah menguraikan secara jelas terang benderang bahwa orang tua/ayah kandung Para Pelawan mengakui dan menyadari serta bersedia akan melakukan Pembayaran kembali secara tunai bertahap.

Kata “bertahap” menurut kamus lengkap Bahasa Indonesia memiliki arti : ada tahapannya, berurutan, bertingkat berjenjang (Kamus lengkap Bahasa Indonesia, Risa Agustin,S.Pd, penerbit serba Jaya Surabaya, hal.582).

Bahwa berdasarkan **kesepakatan Perdamaian Tertanggal 07 Desember 2020** tersebut **Bapak Drs.Theodoris Melkior Rubian** (ayah kandung/ orang tua Para Pelawan) **mengakui dan menyadari** telah merugikan pihak Bpk.Hendra irawan,B.Bus sebesar Rp.6.750.000.000.- (enam milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) yang merupakan pembayaran harga jual tanah obyek sengketa dan kerugian yang timbul



terkait permasalahan ini yaitu fee perantara sebesar Rp.50.000.000,- dan biaya pembuatan jalan dan selokan air sebesar Rp.200.000.000,-

Bahwa kemudian Drs.Theodoris Melkior Rubian atas dasar Pengakuan dan Kesadaran tersebut bersedia melakukan **Pembayaran kembali secara bertahap** dengan ketentuan :

- a. Membayar uang sebesar Rp.500.000.000,- pada saat penandatanganan akta Perdamaian di Notaris yang ditunjuk sekitar 1 minggu dari Berita Acara ini ditandatangani yaitu **tanggal 14 Desember 2020**.
- b. Membayarkan uang sebesar Rp.2.000.000.000,- pada saat minggu kedua bulan Januari 2021 yaitu **tanggal 15 Januari 2021**.
- c. Dan membayarkan uang sebesar Rp.500.000.000,- lagi pada bulan Februari 2021 pada **tanggal 14 Februari 2021**.
- d. Bahwa terhadap sisanya akan menjaminkan beberapa sertifikat SHM yang di atasnya berdiri bangunan ruko dan bangunan lain pada saat penandatanganan akta perdamaian antara para pihak yang nilainya akan bersama-sama ditaksasi dengan menunjuk pihak appresial untuk penilaian asset tersebut.

Bahwa berdasarkan fakta hukum yang tidak terbantahkan/tidak terpatahkan bahwa Drs.Theodoris Melkior Rubian dan para Pelawan (ahli waris) tidak mempunyai etiked baik dan secara suka Rela untuk melaksanakan KEWAJIBAN PEMBAYARAN KEPADA PARA TERLAWAN/PEMOHON EKSEKUSI sejumlah uang :

- ✓ Sejumlah uang sebesar Rp.2.000.000.000,- pada saat minggu kedua bulan Januari 2021 yaitu **tanggal 15 Januari 2021** dan;
- ✓ sejumlah uang sebesar Rp.500.000.000,- lagi pada bulan Februari 2021 pada **tanggal 14 Februari 2021**.

Bahwa atas **Perbuatan ingkar janji terhadap Kewajiban Pembayaran yang dilakukan oleh Para Pelawan** tersebut telah menimbulkan kerugian yang sangat besar baik Materiil maupun Immaterill yang harus ditanggung oleh para Terlawan/Para Pemohon Eksekusi karena :



**Pertama**, Para Terlawan harus mengeluarkan biaya tambahan yang sangat besar untuk mengajukan Permohonan Eksekusi Pada Ketua Pengadilan Negeri Kupang. **Kedua**, Klausul biaya tambahan Permohonan eksekusi dan Klausul Permohonan eksekusi tidak diatur (disepakati para Pihak) dalam akta Kesepakatan Perdamaian Nomor : 252/Pdt.G/2020/PN.Kpg tanggal 15 Desember 2020.

Bahwa selain Perbuatan ingkar janji/lalai terhadap Kewajiban Pembayaran yang dilakukan oleh Para Pelawan tersebut diatas, apabila Persidangan Perlawanan/bantahan a quo berpedoman pada pelaksanaan tugas dan administrasi pengadilan buku II, cetakan kedua tahun 2007,hal.101 dimana perlawanan atas sita eksekusi hanya dapat diajukan oleh pihak ketiga (derden Verset) BUKAN sebagai pihak dalam berperkara sedangkan pelawan sita eksekusi aquo adalah sebagai pihak yang berperkara yang menggantikan orang tuanya kini selaku ahli waris, dahulu dalam perkara nomor 252/Pdt.G/2020,orang tua/ayah Para Pelawan sebagai Penguat ic. Theodoris Melchior Rubian yang kini almarhum, dengan demikian Para Pelawan tidak memiliki legal standing dan bukan sebagai Pelawan yang baik dan jujur dan perlawanan pada dasarnya tidak menangguhkan eksekusi.

Bahwa berdasarkan argumentasi Penolakan/bantahan Terlawan Sita Eksekusi II tersebut diatas maka Para Terlawan MENOLAK TEGAS Petitum yang berkaitan dengan "Pelawan jujur dan beretikad baik" yaitu point 4 dan point 6 serta **membuktikan tidak cukup alasan bagi Yang mulia Majelis Hakim untuk mengabulkan Petitum /tuntutan Pelawan sita eksekusi point 4 dan point 6** dalam surat gugatan Perlawanan Sita Eksekusi tersebut.

4. Bahwa Terlawan Sita Eksekusi II **menolak/membantah dengan tegas Petitum point 7**, surat gugatan Pelawan Sita Eksekusi halaman 12.

Petitum point 7.

Menyatakan menurut hukum bahwa **pengembalian sisa uang yang harus dibayar oleh Pelawan** bersama Harvido Aquino Rubian dan Rina L. Rubian adalah ahli waris yang sah dari Alm. Thiodoris Melchior Rubian sebagai Termohon sita Eksekusi kepada Terlawan sebagai Para pemohon sita eksekusi **sebesar Rp. 2.015.300.000,00** (dua milyar lima belas juta tiga ratus ribu rupiah) **adalah dari hasil penjualan kembali tanah SHM**

Halaman 42 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 338/Pdt.Bth/2023/PN Kpg



**Nomor : 3572/Kel.Oepura an. Theodoris Melkior Rubian  
sebagaimana disepakati dan ditentukan dalam akta  
perdamaian Putusan Pengadilan** Negeri Kelas 1A Kupang  
Nomor: 252/Pdt.G/2020/PN Kpg tanggal 15 Desember 2020 Jo.  
Putusan Mahkamah Agung RI tentang Peninjauan Kembali Nomor:  
885 PK/Pdt/2021 tanggal 9 Desember 2021;

Bahwa dengan demikian sangat Logis Berdasar, Kami Para Terlawan/  
Pemohon Eksekusi **MENOLAK TEGAS** dan **MEMBANTAH** seluruh dalil-  
dalil atau Posita Pelawan dalam Gugatan Perlawanan yang  
berkaitan/berhubungan dengan **Petitem pont 7** tersebut.

DASAR FAKTA PENOLAKAN/BANTAHAN TERLAWAN SITA EKSEKUSI  
II (DUA) ADALAH :

Bahwa berdasarkan Pada PERATURAN MAHKAMAH AGUNG RI  
NOMOR 1 TAHUN 2016 TENTANG PROSEDUR MEDIASI DI  
PENGADILAN :

- BAB V, TAHAPAN PROSES MEDIASI, BAGIAN KEEMPAT,  
MEDIASI MENCAPAI KESEPAKATAN, PASAL 27 AYAT (1) DAN  
(2) ;
- PASAL 28 AYAT (2) ;
- BAB VIII, PERDAMAIAN DILUAR PENGADILAN, PASAL  
36 AYAT (3).

Bahwa berdasarkan pada **Pasal 27 ayat (2)** disebutkan :

**Ayat 2**

Dalam membantu merumuskan kesepakatan Perdamaian,  
**Mediator Wajib memastikan Kesepakatan Perdamaian tidak  
memuat ketentuan yang :**

- a. Bertentangan dengan hukum, ketertiban umum,  
dan/atau kesusilaan;
- b. Merugikan pihak ketiga; atau
- c. Tidak dapat dilaksanakan.

Bahwa dimaksudkan dengan Kesepakatan Perdamaian adalah  
Kesepakatan hasil mediasi dalam bentuk Dokumen yang memuat  
**ketentuan penyelesaian sengketa** yang ditandatangani oleh para pihak  
dan mediator (Pasal 1 angka 8 PERATURAN MAHKAMAH AGUNG RI



NOMOR 1 TAHUN 2016 TENTANG PROSEDUR MEDIASI DI PENGADILAN).

Bahwa dengan demikian berdasarkan pada Fakta Persidangan dan alat bukti surat dan/atau alat bukti Persangkaan **telah membuktikan Akta Perdamaian Nomor 252/Pdt.G/2020/PN.Kpg tidak bertentangan dengan Pasal 27 ayat (2) PERATURAN MAHKAMAH AGUNG RI NOMOR 1 TAHUN 2016 TENTANG PROSEDUR MEDIASI DI PENGADILAN.**

Bahwa oleh karena Para Pelawan tidak melaksanakan tahapan-tahapan kewajiban Pembayaran sebagaimana dimaksudkan pada kesepakatan perdamaian tertanggal 07 Desember 2020 tersebut (**Para Pelawan telah terbukti lalai dan ingkar Janji**) maka kami Para Terlawan/Pemohon sita Eksekusi menolak dengan TEGAS dalil Posita dan Petitum yang berkaitan dengan dalil yang menyatakan pengembalian sisa uang yang harus dibayar oleh Pelawan bersama Harvido Aquino Rubian dan Rina L. Rubian sebesar Rp. 2.015.300.000,00 (dua milyar lima belas juta tiga ratus ribu rupiah) adalah dari hasil penjualan kembali tanah SHM Nomor : 3572/Kel.Oepura an. Theodoris Melkior Rubian.

Selain itu juga telah menjadi fakta hukum yang tidak terbantahkan dimana Tanah dengan SHM Nomor :3572/Kel.Oepura an. Theodoris Melkior Rubian adalah tanah bermasalah atau tanah sengketa ( akan Para Terlawan Buktikan dalam Persidangan Perlawanan quo ). Bahwa oleh karena Tanah sawah dengan SHM Nomor :3572/Kel.Oepura an. Theodoris Melkior Rubian adalah tanah bermasalah atau tanah sengketa antara Pewaris Theodoris Melkior Rubian/Para Pelawan ahli waris Theodoris Melkior Rubian dengan Pihak Ketiga yaitu Surya Rahmanto Foenay, Gerson Leiloh Foenay serta seluruh ahli waris Laazar Cornelis Foenay, dimana sampai saat ini belum ada Penyelesaian sengketa secara hukum terkait Tanah sawah dengan SHM Nomor :3572/Kel.Oepura tersebut maka **PETITUM para Pelawan point 7** tersebut merupakan Petitum/Tuntutan yang memuat/mengandung ketentuan yang Bertentangan dengan hukum, ketertiban umum, dan/atau kesusilaan; Merugikan pihak ketiga; atau Petitum/Tuntutan Para Pelawan point 7 tersebut Tidak dapat dilaksanakan.

**5.** Bahwa Terlawan Sita Eksekusi II **menolak/membantah dengan tegas Petitum point 8 dan point 9**, surat gugatan Pelawan Sita Eksekusi halaman 12-14.

Petitum point 8.

Halaman 44 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 338/Pdt.Bth/2023/PN Kpg



Menyatakan menurut hukum bahwa **obyek sengketa I, II dan III** masing-masing :

- Bidang I : Sertifikat No. 3891/Kel. Oepura, seluas 1221 M2, atas nama Mesakh B. Manafe yang sudah dialihkan kepada Drs. Theodoris MC. Rubian berdasarkan akta jual beli nomor : 110/2020, tanggal 04 Desember 2020 dibuat dihadapan Notaris /PPAT Welem Lobo, SH, M.Kn dengan batas-batas :

- Timur dengan selokan air
- Barat dengan selokan air
- Utara dengan selokan air
- selatan dengan tanah Theodoris MC Rubian

**selanjutnya disebut sebagai Obyek sengketa I**

- Bidang II : Sertifikat Hak Milik No. 4075/Kel.Oepura seluas 667 M2 atas nama Theodoris MC. Rubian dengan batas-batas :

- Timur dengan jalan
- Barat dengan ferdinand L. Foenay
- Utara dengan jalan
- selatan dengan kuburan keluarga

**selanjutnya disebut sebagai Obyek sengketa II**

- Bidang III : Sertifikat Hak Milik No. 4032/Kel.Oepura seluas 2132 M2 atas nama Theodoris MC. Rubian dengan batas-batas :

- Timur dengan selokan air
- Barat dengan selokan air
- Utara dengan selokan air
- selatan dengan Dedi Foenay

**selanjutnya disebut sebagai Obyek sengketa III**

adalah **harta peninggalan Alm. Thiodoris Melchior Rubian yang tidak termasuk obyek perkara maupun barang /objek jaminan dalam Akta Perdamaian** sesuai Putusan Pengadilan Negeri Klas 1A Kupang Nomor: 252/Pdt.G/2020/PN Kpg tanggal



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15 Desember 2020 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor:  
885 PK/Pdt/2021 tanggal 9 Desember 2021;

Petitum point 9.

Menyatakan menurut hukum bahwa **permohonan sita eksekusi Para Terlawan Sita Eksekusi terhadap tanah obyek sengketa bidang I, II dan III yaitu obyek bidang tanah yang tidak termasuk obyek perkara maupun barang/benda objek jaminan dalam akta perdamaian sesuai Putusan Pengadilan Negeri Klas 1A Kupang Nomor: 252/Pdt.G/2020/PN Kpg tanggal 15 Desember 2020 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI tentang Peninjauan Kembali Nomor: 885 PK/Pdt/2021 tanggal 9 Desember 2021 dan kemudian telah disita berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 58/Pen.Pdt.sita.Eks/2023, tanggal 07 Desember 2023 dalam perkara Nomor 252/Pdt.G/2020/PN Kpg tanggal 15 Desember 2020 jo. Berita Acara Sita Eksekusi Nomor : 252/Pdt.G/2020/PN.KPG tanggal 12 Desember 2023 masing – masing :**

- Bidang I : Sertifikat No. 3891/Kel. Oepura, seluas 1221 M2, atas nama Mesakh B. Manafe yang sudah dialihkan kepada Drs. Theodoris MC. Rubian berdasarkan akta jual beli nomor : 110/2020, tanggal 04 Desember 2020 dibuat dihadapan Notaris /PPAT Welem Lobo, SH, M.Kn dengan batas-batas :

- Timur dengan selokan air
- Barat dengan selokan air
- Utara dengan selokan air
- selatan dengan tanah Theodoris MC Rubian

**selanjutnya disebut sebagai Obyek sengketa I**

- Bidang II : Sertifikat Hak Milik No. 4075/Kel.Oepura seluas 667 M2 atas nama Theodoris MC. Rubian dengan batas-batas :

- Timur dengan jalan
- Barat dengan ferdinand L. Foenay

Halaman 46 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 338/Pdt.Bth/2023/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)



- Utara dengan jalan
- selatan dengan kuburan keluarga

**selanjutnya disebut sebagai Obyek sengketa II**

▪ Bidang III : Sertifikat Hak Milik No. 4032/Kel.Oepura seluas 2132 M2 atas nama Theodoris MC. Rubian dengan batas-batas :

- Timur dengan selokan air
- Barat dengan selokan air
- Utara dengan selokan air
- selatan dengan Dedi Foenay

**selanjutnya disebut sebagai Obyek sengketa III**

**Adalah tidak sesuai dan atau menyimpang dan atau bertentangan dengan Akta Perdamaian sesuai Putusan Pengadilan Negeri Klas 1A Kupang Nomor: 252/Pdt.G/2020/PN Kpg tanggal 15 Desember 2020 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI tentang Peninjauan Kembali Nomor: 885 PK/Pdt/2021 tanggal 9 Desember 2021;**

Bahwa dengan demikian sangat Logis Berdasar, Kami Para Terlawan/Pemohon Eksekusi **MENOLAK TEGAS dan MEMBANTAH** seluruh dalil-dalil atau Posita Pelawan dalam Gugatan Perlawanan yang berkaitan/ berhubungan dengan **Petitem pont 8 dan Petitem point 9** tersebut.

**DASAR FAKTA PENOLAKAN/BANTAHAN TERLAWAN SITA EKSEKUSI II (DUA) ADALAH :**

Bahwa **benar** tanah Bidang I, Bidang II dan Bidang III ( Posita gugatan Perlawanan point 9 ) adalah harta peninggalan Alm. Thiodoris Melchior Rubian yang telah disita berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kelas 1 A Kupang Nomor : 58/Pen.Pdt.sita.Eks/2023, tanggal 07 Desember 2023 **UNTUK MELAKSANAKAN AKTA PERDAMAIAN NOMOR : 252/PDT.G/2020/PN.KPG DAN UNTUK MELAKSANAKAN AMAR PUTUSAN PENGADILAN NEGERI KUPANG NOMOR : 252/PDT.G/2020/PN.KPG TANGGAL 15 DESEMBER 2020.**

Bahwa **benar telah Terbukti** Para Pelawan tidak memenuhi/tidak mentaati isi Perjanjian Perdamaian dan tidak melaksanakan AMAR



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan Pengadilan Negeri Kupang, dimana alm. Drs.Theodoris Melkior Rubian dan para Pelawan (ahli waris) tidak mempunyai etiked baik dan secara suka Rela untuk melaksanakan KEWAJIBAN PEMBAYARAN KEPADA PARA TERLAWAN/ PEMOHON EKSEKUSI sejumlah uang :

- ✓ Sejumlah uang sebesar Rp.2.000.000.000,- (dua milyar) pada saat minggu kedua bulan januari 2021 yaitu **tanggal 15 Januari 2021** dan;
- ✓ sejumlah uang sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) lagi pada bulan Februari 2021 pada **tanggal 14 Februari 2021**.

Bahwa oleh karena pada tanggal 15 januari 2021 dan tanggal 14 Februari 2021 **Para Pelawan tidak melaksanakan KEWAJIBAN PEMBAYARAN KEPADA PARA TERLAWAN/ PEMOHON EKSEKUSI** maka untuk **KEPENTINGAN PEMENUHAN HAK-HAK keperdataan para Terlawan/ Pemohon Eksekusi** mengajukan Permohonan eksekusi beberapa barang Jaminan pada Ketua Pengadilan Negeri Kupang.

BARANG JAMINAN milik orang tua/ayah para Pelawan Alm. Theodoris MC. Rubian yang dimaksudkan adalah :

- Sertifikat Hak Milik No. 3420/Kel.Oepura, seluas 147 M2, surat ukur tertanggal 10-11-2015, No. 342/Oepura/2015 atas nama Theodoris MC. Rubian;
- Sertifikat Hak Milik No. 3421/Kel.Oepura, seluas 906 M2, surat ukur tertanggal 10-11-2015, No. 342/Oepura/2015 atas nama Theodoris MC. Rubian;
- Sertifikat Hak Milik No. 3422/Kel.Oepura, seluas 145 M2, surat ukur tertanggal 10-11-2015, No. 342/Oepura/2015 atas nama Theodoris MC. Rubian.

Bahwa **Benar telah terbukti** BARANG JAMINAN milik orang tua/ayah para Pelawan Alm. Theodoris MC. Rubian tersebut diatas telah eksekusi berdasarkan Permohonan eksekusi dari Para Terlawan/Para Pemohon eksekusi dan Pelaksanaan eksekusi tersebut bukan/tidak berdasarkan pada etiked baik (tidak secara sukarela) dari para Pelawan sebagaimana yang dimaksudkan pada Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 86/Pen.Pdt.Eks/2022/PN.Kpg tanggal 11 November 2022 jo.

Halaman 48 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 338/Pdt.Bth/2023/PN Kpg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berita Acara Eksekusi Penyerahan Pemenuhan Isi Putusan Perdamaian Nomor : 252/Pdt.G/2020/PN.Kpg, tanggal 22 Nopember 2022.

Bahwa **Benar telah terbukti Hasil penilaian appraisal** atas BARANG JAMINAN milik orang tua/ayah para Pelawan Alm. Theodoris MC. Rubian yaitu berupa sertifikat dan bangunan :

- Sertifikat Hak Milik No. 3420/Kel.Oepura, seluas 147 M2, surat ukur tertanggal 10-11-2015, No. 342/Oepura/2015 atas nama Theodoris MC. Rubian;
- Sertifikat Hak Milik No. 3421/Kel.Oepura, seluas 906 M2, surat ukur tertanggal 10-11-2015, No. 342/Oepura/2015 atas nama Theodoris MC. Rubian;
- Sertifikat Hak Milik No. 3422/Kel.Oepura, seluas 145 M2, surat ukur tertanggal 10-11-2015, No. 342/Oepura/2015 atas nama Theodoris MC. Rubian,

adalah sebesar Rp. 4.234.000.000,00 (empat milyar dua ratus tiga puluh empat juta rupiah) sehingga Sisa Kewajiban yang harus dibayar oleh Para Pelawan/Para termohon eksekusi kepada Para Terlawan/Pemohon eksekusi adalah sebesar Rp. 2.015.300.000,00 (dua milyar lima belas juta tiga ratus ribu rupiah).

Bahwa **Benar telah terbukti** berdasarkan pada fakta Persidangan **Hasil penilaian appraisal atas BARANG JAMINAN milik orang tua/ayah para Pelawan Alm. Theodoris MC. Rubian** yaitu berupa sertifikat dan bangunan : **Sertifikat** Hak Milik No. 3420/Kel.Oepura, seluas 147 M2, surat ukur tertanggal 10-11-2015, No. 342/Oepura/2015 atas nama Theodoris MC. Rubian; **Sertifikat** Hak Milik No. 3421/Kel.Oepura, seluas 906 M2, surat ukur tertanggal 10-11-2015, No. 342/Oepura/2015 atas nama Theodoris MC. Rubian; dan **Sertifikat** Hak Milik No. 3422/Kel.Oepura, seluas 145 M2, surat ukur tertanggal 10-11-2015, No. 342/Oepura/2015 atas nama Theodoris MC. Rubian, **tidak mencukupi untuk membayar utang** dan/atau **kewajiban membayar kembali harga tanah** kepada Para Terlawan/Pemohon Eksekusi sejumlah **Rp.6.750.000.000,-(enam milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah).**

Bahwa Oleh karena Hasil Penilaian Appraisal tidak mencukupi untuk menutupi jumlah utang para Pelawan/Termohon sita eksekusi terhadap Para Terlawan/Pemohon sita Eksekusi sejumlah Rp.6.750.000.000,-

Halaman 49 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 338/Pdt.Bth/2023/PN Kpg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(enam milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah) maka dapat disimpulkan: **Eksekusi atas Putusan Akta Perdamaian Nomor : 252/Pdt.G/2020/PN.Kpg belum selesai secara sempurna karena masih ada sisa atau kekurangan KEWAJIBAN PEMBAYARAN yang harus dibayarkan oleh para Pelawan kepada para Terlawan yaitu sejumlah Rp. 2.015.300.000,00 (dua milyar lima belas juta tiga ratus ribu rupiah).** Bahwa oleh karena masih ada sisa/kekurangan KEWAJIBAN PEMBAYARAN PARA PELAWAN maka Pemohon eksekusi/para Terlawan meminta/Memohon kepada Ketua Pengadilan negeri kelas 1 A Kupang untuk menyempurnakan eksekusi dengan jalan melaksanakan sita eksekusi (executorial beslag) lanjutan terhadap harta kekayaan/harta peninggalan Alm. Thiodoris Melchior Rubian yang lainnya sampai terpenuhi Pelunasan Tuntutan hak dari Para Terlawan/ Para Pemohon eksekusi.

**Bahwa SISA atau KEKURANGAN KEWAJIBAN PEMBAYARAN yang harus dibayar oleh Para Pelawan/Para Termohon eksekusi kepada Para Terlawan/Pemohon eksekusi adalah sebesar Rp. 2.015.300.000,00 (dua milyar lima belas juta tiga ratus ribu rupiah) ADALAH HAK YANG HARUS DITERIMA OLEH PARA TERLAWAN/PARA PEMOHON EKSEKUSI LANJUTAN.**

Bahwa telah terbukti SISA/KEKURANGAN KEWAJIBAN PEMBAYARAN yang harus dibayar oleh Para Pelawan/Para Termohon eksekusi kepada Para Terlawan/Pemohon eksekusi adalah sebesar Rp. 2.015.300.000,00 (dua milyar lima belas juta tiga ratus ribu rupiah) dan sampai saat ini secara Faktual Pelunasan jumlah Tuntutan hak dari Para Terlawan/ Para Pemohon eksekusi tersebut **belum TUNTAS Terpenuhi**, maka Para Terlawan/Para Pemohon eksekusi lanjutan dengan berpedoman dan berdasar pada :

- ✓ Prinsip Peradilan Sederhana, Cepat dan biaya ringan;
- ✓ PERATURAN MAHKAMAH AGUNG RI NOMOR 1 TAHUN 2016 TENTANG PROSEDUR MEDIASI DI PENGADILAN, Pasal 27 ayat (2);
- ✓ AKTA PERDAMAIAN NOMOR : 252/PDT.G/2020/PN.KPG;
- ✓ AMAR PUTUSAN PENGADILAN NEGERI KELAS 1 A KUPANG NOMOR : 252/PDT.G/2020/PN.KPG TANGGAL 15 DESEMBER 2020;

Halaman 50 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 338/Pdt.Bth/2023/PN Kpg



- ✓ PASAL 1131 KUHPERDATA ; dan
- ✓ PASAL 833 KUHPERDATA;
- ✓ PASAL 955 KUHPERDATA;

telah mengajukan eksekusi lanjutan untuk menyempurnakan eksekusi yang belum tuntas sampai terpenuhi pelunasan tuntutan hak yaitu dengan cara Pemohon eksekusi/para Terlawan meminta/Memohon kepada Ketua Pengadilan negeri Kupang untuk menyempurnakan eksekusi dengan cara melaksanakan sita eksekusi (executorial beslag) lanjutan terhadap harta kekayaan/harta peninggalan Alm. Thiodoris Melchior Rubian yang lainnya, dan telah dijawab/ditanggapi oleh Ketua Pengadilan Negeri Kupang melalui Penetapan Ketua Pengadilan Negeri kelas 1 A Kupang Nomor : 58/Pen.Pdt.sita.Eks/2023, tanggal 07 Desember 2023 jo. Berita Acara Sita Eksekusi Nomor : 252/Pdt.G/2020/PN.KPG tanggal 12 Desember 2023.

Bahwa memperhatikan **Tuntutan/Petitum** Para Pelawan Ahli Waris Alm.Thiodoris Melchior Rubian **point 3** (tiga) dan berdasarkan **Pasal 833** KUHPerdata, **Pasal 955** KUHPedata telah memberikan penafsiran/pengertian "**berdasarkan alat bukti Persangkaan Undang-undang (Pasal 1916 BW)**" bahwa semua harta kekayaan, baik aktiva maupun passive, dengan meninggalnya seorang Pewaris maka secara otomatis akan beralih kepada para ahli warisnya. Jadi tidak hanya harta Kekayaan dalam bentuk hak-hak melainkan juga bahwa harta Kekayaan yang berupa Kewajiban dan beban-beban lainnya.

Bahwa yang dimaksudkan dengan harta kekayaan/harta peninggalan Alm. Thiodoris Melchior Rubian yang lainnya adalah :

- Bidang I : **Sertifikat hak milik** No. 3891/Kel. Oepura, seluas 1221 M2, atas nama Mesakh B. Manafe yang sudah dialihkan kepada **Drs. Theodoris MC. Rubian** berdasarkan akta jual beli nomor : 110/2020, tanggal 04 Desember 2020 dibuat dihadapan Notaris /PPAT Welem Lobo, SH, M.Kn dengan batas-batas :
  - Timur dengan selokan air.
  - Barat dengan selokan air.
  - Utara dengan selokan air .
  - selatan dengan tanah Theodoris MC Rubian.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bidang II : **Sertifikat Hak Milik** No. 4075/Kel.Oepura seluas 667 M2 atas nama **Drs.Theodoris MC. Rubian** dengan batas-batas :
  - Timur dengan jalan.
  - Barat dengan ferdinand L. Foenay.
  - Utara dengan jalan.
  - Selatan dengan kuburan keluarga.
- Bidang III : **Sertifikat Hak Milik** No. 4032/Kel.Oepura seluas 2132 M2 atas nama **Drs.Theodoris MC. Rubian** dengan batas-batas :
  - Timur dengan selokan air.
  - Barat dengan selokan air.
  - Utara dengan selokan air.
  - Selatan dengan Dedi Foenay.

Bahwa berdasarkan pada DALIL-DALIL BANTAHAN tersebut diatas (DALAM EKSEPSI DAN DALAM POKOK PERKARA) TELAH MEMBUKTIKAN kepada Yang Mulia Majelis Hakim bahwa PETITUM **Point 8** dan **Point 9** gugatan Perlawanan para Pelawan Ahli Waris Alm.Thiodoris Melchior Rubian patutlah ditolak atau dikesampingkan karena Penetapan Ketua Pengadilan Negeri kelas 1 A Kupang Nomor : 58/Pen.Pdt.sita.Eks/2023, tanggal 07 Desember 2023 jo. Berita Acara Sita Eksekusi Nomor : 252/Pdt.G/2020/PN.KPG tanggal 12 Desember 2023 TELAH TEPAT DAN BENAR (sesuai dengan PERATURAN MAHKAMAH AGUNG RI NOMOR 1 TAHUN 2016 TENTANG PROSEDUR MEDIASI DI PENGADILAN), tidak bertentangan dengan hukum dan tidak menyimpang dengan Putusan Kesepakatan akta Perdamaian Nomor : 252/Pdt.G/2020/PN.KPG.

**6.** Bahwa Terlawan Sita Eksekusi II **menolak/membantah dengan tegas** Petitum **point 10 dan point 11** surat gugatan Pelawan Sita Eksekusi halaman 14-15.

Petitum point 10.

Menyatakan menurut hukum **mengangkat kembali sita eksekusi atas 3 (tiga) bidang tanah obyek sengketa** masing-masing :

Halaman 52 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor **338/Pdt.Bth/2023/PN Kpg**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bidang I : Sertifikat No. 3891/Kel. Oepura, seluas 1221 M2, atas nama Mesakh B. Manafe yang sudah dialihkan kepada Drs. Theodoris MC. Rubian berdasarkan akta jual beli nomor : 110/2020, tanggal 04 Desember 2020 dibuat dihadapan Notaris /PPAT Welem Lobo, SH, M.Kn dengan batas-batas :

- Timur dengan selokan air
- Barat dengan selokan air
- Utara dengan selokan air
- selatan dengan tanah Theodoris MC Rubian

## **selanjutnya disebut sebagai Obyek sengketa I.**

- Bidang II : Sertifikat Hak Milik No. 4075/Kel.Oepura seluas 667 M2 atas nama Theodoris MC. Rubian dengan batas-batas :

- Timur dengan jalan
- Barat dengan ferdinand L. Foenay
- Utara dengan jalan
- selatan dengan kuburan keluarga

## **selanjutnya disebut sebagai Obyek sengketa II.**

- Bidang III : Sertifikat Hak Milik No. 4032/Kel.Oepura seluas 2132 M2 atas nama Theodoris MC. Rubian dengan batas-batas :

- Timur dengan selokan air
- Barat dengan selokan air
- Utara dengan selokan air
- selatan dengan Dedi Foenay

## **selanjutnya disebut sebagai Obyek sengketa III.**

yang telah disita sesuai Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 58/Pen.Pdt.sita.Eks/2023, tanggal 07 Desember 2023 dalam perkara Nomor 252/Pdt.G/2020/PN Kpg tanggal 15 Desember 2020 jo. Berita Acara Sita Eksekusi Nomor : 252/Pdt.G/2020/PN.KPG tanggal 12 Desember 2023

*Halaman 53 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 338/Pdt.Bth/2023/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)



karena bidang tanah yang disita yaitu obyek sengketa bidang I, II dan III adalah harta peninggalan Alm. Thiodoris Melchior Rubian yang tidak termasuk obyek perkara maupun barang /objek jaminan dalam Akta Perdamaian sesuai Putusan Pengadilan Negeri Klas 1A Kupang Nomor: 252/Pdt.G/2020/PN Kpg tanggal 15 Desember 2020 Jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 885 PK/Pdt/2021 tanggal 9 Desember 2021 sehingga penyitaan atas obyek sengketa bidang I, II dan III sesuai Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 58/Pen.Pdt.sita.Eks/2023, tanggal 07 Desember 2023 dalam perkara Nomor 252/Pdt.G/2020/PN Kpg tanggal 15 Desember 2020 jo. Berita Acara Sita Eksekusi Nomor : 252/Pdt.G/2020/PN.KPG tanggal 12 Desember 2023 **tidak sesuai dan atau menyimpang dan atau bertentangan dengan isi akta perdamaian dalam Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 252/Pdt.G/2020/PN.Kpg, tanggal 15 Desember 2020 jo. Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor : 885 PK/Pdt/2021, tanggal 9 Desember 2021;**

Petitum point 11.

Menyatakan menurut hukum **membatalkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 58/Pen.Pdt.sita.Eks/2023, tanggal 07 Desember 2023** dalam perkara Nomor 252/Pdt.G/2020/PN Kpg tanggal 15 Desember 2020 jo. **Berita Acara Sita Eksekusi Nomor : 252/Pdt.G/2020/PN.KPG tanggal 12 Desember 2023** karena bidang tanah yang disita yaitu obyek sengketa bidang I, II dan III adalah harta peninggalan Alm. Thiodoris Melchior Rubian yang **tidak termasuk obyek perkara maupun barang /objek jaminan dalam Akta Perdamaian sesuai Putusan Pengadilan Negeri Klas 1A Kupang Nomor: 252/Pdt.G/2020/PN Kpg tanggal 15 Desember 2020** Jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 885 PK/Pdt/2021 tanggal 9 Desember 2021 sehingga penyitaan atas obyek sengketa bidang I, II dan III sesuai Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 58/Pen.Pdt.sita.Eks/2023, tanggal 07 Desember 2023 dalam perkara Nomor 252/Pdt.G/2020/PN Kpg tanggal 15 Desember 2020 jo. Berita Acara Sita Eksekusi Nomor : 252/Pdt.G/2020/PN.KPG tanggal 12 Desember 2023 **tidak sesuai dan atau menyimpang dan atau bertentangan dengan isi akta**

*Halaman 54 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 338/Pdt.Bth/2023/PN Kpg*



**perdamaian dalam Putusan Pengadilan** Negeri Kupang Nomor : 252/Pdt.G/2020/PN.Kpg, tanggal 15 Desember 2020 jo. Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor : 885 PK/Pdt/2021, tanggal 9 Desember 2021;

Bahwa dengan demikian sangat Logis Berdasar, Kami Para Terlawan/Pemohon Eksekusi **MENOLAK TEGAS** dan **MEMBANTAH** seluruh dalil-dalil atau Posita Pelawan dalam Gugatan Perlawanan yang berkaitan/ berhubungan dengan **Petitum point 10** dan **Petitum point 11** tersebut.

**DASAR FAKTA PENOLAKAN/BANTAHAN TERLAWAN SITA EKSEKUSI II (DUA) ADALAH :**

Bahwa berdasarkan pada Fakta-fakta Persidangan yang telah terbukti kebenarannya dan tidak terbantahkan (Kebenaran Bantahan Para Terlawan/Para Pemohon eksekusi **DALAM EKSEPSI** dan **DALAM POKOK PERKARA** telah terbukti) yaitu :

a) Bahwa benar dan Telah terbukti Alm. Drs.Theodoris Melkior Rubian (ayah kandung/ orang tua Para Pelawan) mengakui dan menyadari telah merugikan Para Terlawan yaitu pihak Bpk.Hendra irawan,B.Bus dan Bpk.Marthin Tjung Fanggidae sebesar Rp.6.750.000.000.-(enam milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah).

b) Bahwa benar dan Telah terbukti Alm.Drs.Theodoris Melkior Rubian dan para Pelawan (ahli waris) tidak mempunyai etiked baik dan secara suka Rela untuk melaksanakan **KEWAJIBAN PEMBAYARAN KEPADA PARA TERLAWAN/ PEMOHON EKSEKUSI** sejumlah uang:

- Sejumlah uang sebesar Rp.2.000.000.000,- pada saat minggu kedua bulan januari 2021 yaitu **tanggal 15 Januari 2021** dan;
- sejumlah uang sebesar Rp.500.000.000,- lagi pada bulan Februari 2021 pada **tanggal 14 Februari 2021**.

c) Bahwa benar dan Telah terbukti Para Pelawan sita eksekusi/Termohon sita Eksekusi tidak melaksanakan Kewajiban untuk memenuhi dan mentaati isi Akta perjanjian Perdamaian (acta van dading) Putusan Pengadilan Negeri



Kupang Nomor : 252/Pdt.G/2020/PN.Kpg tanggal 15 Desember 2020.

d) Bahwa benar dan Telah terbukti Para Pelawan sita eksekusi adalah Pelawan yang tidak jujur dan tidak beretiked baik.

e) Bahwa benar dan Telah terbukti adanya Perbuatan ingkar janji/lalai terhadap Kewajiban tahapan Pembayaran yang dilakukan oleh Para Pelawan tersebut **telah menimbulkan kerugian yang sangat besar** baik Materil maupun Immaterill yang harus ditanggung oleh para Terlawan/Para Pemohon Eksekusi karena : Pertama, Para Terlawan harus mengeluarkan biaya tambahan yang sangat besar untuk mengajukan Permohonan Eksekusi dan Permohonan eksekusi lanjutan Pada Ketua Pengadilan Negeri Kupang. Kedua, Klausul biaya tambahan Permohonan eksekusi dan Klausul Permohonan eksekusi tidak diatur (disepakati para Pihak) dalam akta Kesepakatan Perdamaian Nomor : 252/Pdt.G/2020/PN.Kpg tanggal 15 Desember 2020.

f) Bahwa benar dan Telah terbukti Akta Perdamaian Nomor 252/Pdt.G/2020/PN.Kpg tidak bertentangan dengan Pasal 27 ayat (2) PERATURAN MAHKAMAH AGUNG RI NOMOR 1 TAHUN 2016 TENTANG PROSEDUR MEDIASI DI PENGADILAN.

g) Bahwa benar dan Telah terbukti Tanah dengan SHM Nomor :3572/Kel.Oepura an. Theodoris Melkior Rubian adalah tanah bermasalah atau tanah sengketa antara Para Pelawan dengan Pihak Ketiga.

h) Bahwa benar dan Telah terbukti BARANG JAMINAN milik orang tua/ayah para Pelawan Alm. Theodoris MC. Rubian adalah :

- Sertifikat Hak Milik No. 3420/Kel.Oepura, seluas 147 M2, surat ukur tertanggal 10-11-2015, No. 342/Oepura/2015 atas nama Theodoris MC. Rubian;
- Sertifikat Hak Milik No. 3421/Kel.Oepura, seluas 906 M2, surat ukur tertanggal 10-11-2015, No. 342/Oepura/2015 atas nama Theodoris MC. Rubian;



- Sertifikat Hak Milik No. 3422/Kel.Oepura, seluas 145 M2, surat ukur tertanggal 10-11-2015, No. 342/Oepura/2015 atas nama Theodoris MC. Rubian.

i) Bahwa Benar dan telah terbukti **Hasil penilaian appraisal atas BARANG JAMINAN milik orang tua/ayah para Pelawan Alm. Theodoris MC. Rubian** yaitu berupa sertifikat dan bangunan : **Sertifikat** Hak Milik No. 3420/Kel.Oepura, seluas 147 M2, surat ukur tertanggal 10-11-2015, No. 342/Oepura/2015 atas nama Theodoris MC. Rubian; **Sertifikat** Hak Milik No. 3421/Kel.Oepura, seluas 906 M2, surat ukur tertanggal 10-11-2015, No. 342/Oepura/2015 atas nama Theodoris MC. Rubian; dan **Sertifikat** Hak Milik No. 3422/Kel.Oepura, seluas 145 M2, surat ukur tertanggal 10-11-2015, No. 342/Oepura/2015 atas nama Theodoris MC. Rubian, **tidak mencukupi untuk membayar utang** dan/atau kewajiban membayar kembali harga tanah **kepada Para Terlawan/Pemohon Eksekusi sejumlah Rp.6.750.000.000.- (enam milyar tujuh ratus lima puluh juta rupiah).**

j) Bahwa benar dan Telah terbukti SISA/KEKURANGAN KEWAJIBAN PEMBAYARAN yang harus dibayar oleh Para Pelawan/Para Termohon eksekusi kepada Para Terlawan/Pemohon eksekusi adalah sebesar Rp. 2.015.300.000,00 (dua milyar lima belas juta tiga ratus ribu rupiah) dan sampai saat ini secara Faktual Pelunasan jumlah Tuntutan hak dari Para Terlawan/Para Pemohon eksekusi tersebut belum TUNTAS Terpenuhi.

k) Bahwa benar dan Telah terbukti Para Terlawan/Pemohon eksekusi telah mengajukan eksekusi lanjutan untuk menyempurnakan eksekusi yang belum tuntas kepada Ketua Pengadilan negeri Kupang dengan cara melaksanakan sita eksekusi (executorial beslag) lanjutan terhadap harta kekayaan/harta peninggalan Alm. Theodoris Melchior Rubian yang lainnya.

l) Bahwa benar dan Telah terbukti **sita eksekusi atas 3 (tiga) bidang tanah Hak Milik (Posita point 9 dan Petitum point 10)** berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kupang



Nomor : 58/Pen.Pdt.sita.Eks/2023, tanggal 07 Desember 2023  
jo. Berita Acara Sita Eksekusi Nomor : 252/Pdt.G/2020/PN.KPG  
tanggal 12 Desember 2023 adalah **Harta kekayaan/harta peninggalan milik Alm. Thiodoris Melchior Rubian atau tercatat dengan jelas bukti kepemilikan atas nama Thiodoris Melchior Rubian dan bukan/tidak tercatat atas nama orang lain/bukan tanah sengketa**, oleh karena itu dapat dibenarkan menurut hukum seluruh Harta kekayaan Alm. Thiodoris Melchior Rubian akan selalu ditempatkan sebagai barang Jaminan untuk Pembayaran utang yang terjadi dalam Akta Perdamaian Nomor 252/Pdt.G/2020/PN.Kpg.

Bahwa berdasarkan pada fakta-fakta persidangan tersebut diatas, baik dalam Eksepsi maupun Jawaban Pokok Perkara maka jelas terungkap bahwa gugatan Perlawanan Para Pelawan TIDAK DILANDASI DENGAN ALAS HAK / ALAS HUKUM YANG PATUT DAN BENAR dengan demikian tuntutan/ permintaan menyatakan menurut hukum mengangkat kembali sita eksekusi atas 3 (tiga) bidang tanah Hak Milik Thiodoris Melchior Rubian (**Petitum point 10**) dan Permintaan menyatakan menurut hukum membatalkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kelas 1 A Kupang Nomor : 58/Pen.Pdt.sita.Eks/2023, tanggal 07 Desember 2023 jo. Berita Acara Sita Eksekusi Nomor : 252/Pdt.G/2020/PN.KPG tanggal 12 Desember 2023 karena bidang tanah yang disita yaitu yaitu Tanah hak milik Thiodoris Melchior Rubian bidang I, II dan III tidak termasuk obyek perkara maupun barang/objek jaminan dalam Akta Perdamaian Nomor: 252/Pdt.G/2020/PN Kpg sehingga penyitaan atas obyek sita eksekusi Tanah hak milik Thiodoris Melchior Rubian bidang I, II dan III tidak sesuai dan atau menyimpang dan atau bertentangan dengan isi akta perdamaian dalam Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 252/Pdt.G/2020/PN.Kpg, tanggal 15 Desember 2020 (**Petitum point 11**) menjadi **tidak terbukti dan menjadi tidak relevan maka patutlah PETITUM para Pelawan tersebut ditolak SELURUHNYA** oleh Yang Mulia Majelis hakim.

7. Bahwa berdasarkan uraian TERLAWAN SITA EKSEKUSI II dalam Eksepsi maupun Jawaban Pokok Perkara maka jelas terungkap bahwa gugatan Perlawanan Para Pelawan TIDAK DILANDASI DENGAN ALAS HAK / ALAS HUKUM YANG PATUT DAN BENAR dengan demikian permintaan menyatakan menurut hukum putusan dalam perkara ini dapat

*Halaman 58 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 338/Pdt.Bth/2023/PN Kpg*



dijalankan terlebih dahulu /serta merta walaupun Tergugat melakukan upaya hukum verzet, banding maupun kasasi (Petitum point 12) dan Petitum Menghukum Para Terlawan Sita Eksekusi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini (Petitum point 13) **menjadi tidak relevan dan patutlah ditolak SELURUHNYA oleh Yang Mulia Majelis Hakim ;**

8. Bahwa berdasarkan seluruh uraian diatas, maka dalil Pelawan/Termohon Eksekusi seluruhnya maupun petitum dalam gugatan Perlawanan Sita Eksekusi jelas terbantahkan/ terpatahkan karena dalil-dalil tersebut tidak dilandasi dengan argumentasi hukum dan alas hak hukum yang benar, tidak sesuai dengan dasar Peristiwa yang sebenarnya, dengan demikian sepatut dan sepantasnya gugatan Perlawanan Pelawan Louisa Corince Rubian dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

Berdasarkan seluruh uraian alasan-alasan hukum tersebut diatas maka Kami Terlawan Sita Eksekusi II Marthin Tjung Fanggaldae memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan menjatuhkan Putusan dengan amarnya sebagai berikut:

#### **DALAM EKSEPSI :**

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Terlawan Sita Eksekusi II Marthin Tjung Fanggaldae untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan gugatan Pelawan Sita Eksekusi Louisa Corince Rubian tidak dapat diterima ;

#### **DALAM POKOK PERKARA :**

1. Menerima dan mengabulkan Jawaban Terlawan Sita Eksekusi II Marthin Tjung Fanggaldae untuk seluruhnya ;
2. Menolak gugatan Pelawan Sita Eksekusi Louisa Corince Rubian untuk seluruhnya ;
3. Menghukum Pelawan Sita Eksekusi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Atau Mohon Putusan yang seadil-adilnya menurut ketentuan hukum yang berlaku ( *ex aequo et bono* ) ;

Menimbang, bahwa membuktikan dalil-dalil gugatan perlawanannya Kuasa Pelawan telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi sesuai Fotokopi Akta Perdamaian, Nomor: 252/Pdt.G/2020/PN.Kpg, Tanggal: 15 Desember 2020, selanjutnya diberi tanda P.1
2. Fotokopi sesuai Aslinya Putusan Peninjauan Kembali Nomor: 885 PK/Pdt/2021, Tanggal: 9 Desember 2021, selanjutnya diberi tanda P.2
3. Fotokopi sesuai Aslinya Berita Acara Eksekusi Penyerahan/Pemenuhan isi Putusan Perdamaian, Nomor: 252/PDT.G/2020/PN.KPG Tanggal : 12 Nopember 2022, selanjutnya diberi tanda P.3
4. Fotokopi sesuai Aslinya Pemberitahuan Pelaksanaan Sita Eksekusi Tanggal: 4 Desember 2023, selanjutnya diberi tanda P.4
5. Fotokopi sesuai Aslinya Berita acara sita eksekusi Nomor: 252/PDT.G/2020/PN.Kpg Tanggal: 12 Desember 2023, selanjutnya diberi tanda P.5
6. Fotokopi sesuai Aslinya Surat Keberatan Nomor: 01/KA-LAL/IV/2024 Tanggal: 27 April 2024 Dengan lampiran tanda terima, tanggal: 29 April 2024, selanjutnya diberi tanda P.6

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

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya Kuasa Terlawan I telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi sesuai Aslinya Akta Kesepakatan Perdamaian Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 252/Pdt.G/2020/PN.Kupang, tanggal 15 Desember 2020, untuk selanjutnya disebut sebagai Bukti T.1.1.
2. Fotokopi sesuai Aslinya Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor: 885 PK/PDT/2021, tanggal 09 Desember 2021, untuk selanjutnya disebut sebagai Bukti T.1.2.
3. Fotokopi sesuai Aslinya Berita Acara Sita Eksekusi Nomor : 252/PDT.G/2020/PN.KPG, tanggal 01 Agustus 2022, untuk selanjutnya disebut sebagai Bukti T.1.3.
4. Fotokopi sesuai Aslinya Berita Acara Eksekusi Penyerahan/Pemenuhan Isi Putusan Perdamaian Nomor : 252/Pdt.G/2020/PN.Kpg, tanggal 22 Nopember 2022, untuk selanjutnya disebut sebagai Bukti T.1.4

Halaman 60 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 338/Pdt.Bth/2023/PN Kpg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Fotokopi sesuai Aslinya Berita Acara Sita Eksekusi Nomor : 252/Pdt.G/2020/PN.Kpg, tanggal 12 Desember 2023, untuk selanjutnya disebut sebagai Bukti T.1.5.
6. Fotokopi sesuai Aslinya Sertifikat Hak Milik Nomor : 3420/Kel. Oepura, seluas 147 M2, Surat Ukur Nomor : 342/Oepura/2015, tanggal 10 November 2015 atas nama Theodoris MC. Rubian, untuk selanjutnya disebut sebagai Bukti T.1.6.
7. Fotokopi sesuai Aslinya Sertifikat Hak Milik Nomor : 3421/Kel. Oepura, seluas 906 M2, Surat Ukur Nomor : 342/Oepura/2015, tanggal 10 November 2015 atas nama Theodoris MC. Rubian, untuk selanjutnya disebut sebagai Bukti T.1.7.
8. Fotokopi sesuai Aslinya Sertifikat Hak Milik Nomor : 3422/Kel. Oepura, seluas 145 M2, Surat Ukur Nomor : 342/Oepura/2015, tanggal 10 November 2015 atas nama Theodoris MC. Rubian, untuk selanjutnya disebut sebagai Bukti T.1.8.
9. Fotokopi sesuai Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor : 3891/Kel. Oepura, seluas 1221 M2, atas nama Mesakh B. Manafe yang sudah dialihkan kepada Drs. Theodoris MC. Rubian, untuk selanjutnya disebut sebagai Bukti T.1.9.
10. Fotokopi sesuai Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor : 4075/Kel. Oepura, seluas 667 M2, atas nama Drs. Theodoris MC. Rubian, untuk selanjutnya disebut sebagai Bukti T.1.10.
11. Fotokopi sesuai Fotokopi Sertifikat Hak Milik Nomor : 4032/Kel. Oepura, seluas 2132 M2, atas nama Drs. Theodoris MC. Rubian, untuk selanjutnya disebut sebagai Bukti T.1.11.
12. Fotokopi sesuai Fotokopi Daftar Gugatan Perkara Nomor : 64/Pdt.G/2024/Pn.Kpg, antara Surya R. Foenay dan Loisa Corince Rubian Dkk dari situs Website <https://sipp.pn-kupang.go.id>., untuk selanjutnya disebut sebagai Bukti T.1.12.
13. Fotokopi sesuai Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 110/2020, tanggal 04 Desember 2020 yang dibuat di hadapan Wilem Lobo, S.H., M.Kn., PPAT di Kota Kupang, untuk selanjutnya disebut sebagai Bukti T.1.13.
14. Fotokopi sesuai Fotokopi Berita Acara Sumpah/ Janji Nomor 03/BAS.PDT/2024/PN.KPG, selanjutnya diberi tanda T.1.14

Halaman 61 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 338/Pdt.Bth/2023/PN Kpg



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

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya Kuasa Terlawan II telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut :

1. Fotokopi sesuai Fotokopi Surat Kuasa No : 240/JL-SKK/2017, tanggal 31 Juli 2017, pemberi kuasa Surya Rahmanto Foenay, selanjutnya diberi tanda TII.1
2. Fotokopi sesuai Fotokopi Surat dari kantor advokad & penasehat hukum Justisia lawfirm, perihal Pemblokiran terhadap tanah warisan Gerseon Leiloh Foenay yang berasal dari almarhum Laazar Cornelius Foenay dan yang berasal dari almarhum Kolan Foenay yang terletak/ berada dikel. Oepura, Kec. Maulafa, Kota kupang tanggal 3 Agustus 2017, selanjutnya diberi tanda TII.2
3. Fotokopi sesuai Aslinya Putusan Akta Perdamaian Nomor : 259/PDT.G/2017/PN.Kpg tanggal 29 januari 2018, selanjutnya diberi tanda TII.3
4. Fotokopi sesuai Aslinya Akta Kesepakatan Perdamaian Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor: 252/Pdt.G/2020/PN.Kpg tanggal 15 Desember 2020. selanjutnya diberi tanda TII.
5. Fotokopi sesuai Aslinya Putusan PK Mahkamah Agung RI Nomor: 885 PK/Pdt/2021 tanggal 9 Desember 2021. selanjutnya diberi tanda TII.5
6. Fotokopi sesuai Aslinya Berita Acara Sita Eksekusi Nomor: 252/Pdt.G/2020/PN.Kpg tanggal 01 Agustus 2022.selanjutnya diberi tanda TII.6
7. Fotokopi sesuai Aslinya Berita Acara Eksekusi Penyerahan/Pemenuhan isi Putusan Perdamaian Nomor: 252/Pdt.G/2020/PN.Kpg tanggal 22 November 2022. selanjutnya diberi tanda TII.7
8. Fotokopi sesuai Aslinya Sertifikat Hak Milik No. 3420/Kel. Oepura, seluas 147 M2, surat ukur tertanggal 10-11-2015, No. 342/Oepura/2015 atas nama Theodoris MC. Rubian kemudian terjadi Peralihan hak kepada Hendra Hartanto Irawan. B.Bus. selanjutnya diberi tanda TII.8
9. Fotokopi sesuai Aslinya Sertifikat Hak Milik No. 3421/Kel. Oepura, seluas 906 M2, surat ukur tertanggal 10-11-2015, No. 342/Oepura/2015 atas nama



Theodoris MC. Rubian kemudian terjadi Peralihan hak kepada Hendra Hartanto Irawan. B.Bus. selanjutnya diberi tanda TII.9

10. Fotokopi sesuai Aslinya Sertifikat Hak Milik No. 3422/Kel. Oepura, seluas 145 M2, surat ukur tertanggal 10-11-2015, No. 342/Oepura/2015 atas nama Theodoris MC. Rubian kemudian terjadi Peralihan hak kepada Hendra Hartanto Irawan. B.Bus. selanjutnya diberi tanda TII.10

11. Fotokopi sesuai Aslinya Berita Acara Sita Eksekusi Nomor: 252/Pdt.G/2020/PN.Kpg tanggal 12 Desember 2023. selanjutnya diberi tanda TII.11

12. Fotokopi sesuai Fotokopi Berita Acara Sumpah/Janji Nomor: 03/BAS.PDT/2024/PN.Kpg, tanggal 26 Maret 2024, selanjutnya diberi tanda TII.12

13. Fotokopi sesuai Fotokopi Sertifikat hak milik No. 3891/Kel. Oepura, seluas 1221 M2 atas nama Mesakh B. Manafe yang sudah dialihkan kepada Drs. Theodoris MC. Rubian. selanjutnya diberi tanda TII.13

14. Fotokopi sesuai Fotokopi Akta Jual Beli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) WILEM LOBO, SH., MKn, Nomor: 110/2020 tanggal 04 Desember 2020, antara Mesakh B. Manafe (Penjual) dan Drs. Theodoris Mc. Rubian (Pembeli). selanjutnya diberi tanda TII.14

15. Fotokopi sesuai Fotokopi Sertifikat Hak Milik No. 4075/Kel. Oepura, seluas 667 M2 atas nama Drs. Theodoris MC. Rubian. selanjutnya diberi tanda TII.15

16. Sertifikat Hak Milik No. 4032/Kel. Oepura, seluas 2132 M2 atas nama Drs. Theodoris MC. Rubian. selanjutnya diberi tanda TII.16

17. Surat gugatan dalam perkara Perdata Nomor 88/Pdt.G/2024/PN.Kpg tanggal 2 Mei 2024, antara Harvindo Aquino Rubian-Rina Laazar Rubian (Para Penggugat) melawan Hendra Hartanto, B.Bus-Marthin Tjung Fanggal (Para Tergugat). selanjutnya diberi tanda TII.17

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

Menimbang, bahwa dalam perkara ini telah dilakukan sidang pemeriksaan setempat pada hari Jumat, tanggal 14 Juni 2024 terhadap 3 (tiga) bidang obyek sengketa dengan hasil pemeriksaan selengkapannya sebagaimana



tertuang dalam Berita Acara Sidang merupakan satu kesatuan tidak terpisahkan dengan putusan ini dan turut dipertimbangkan.

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 dalam jawabannya Kuasa Terlawan I dan Kuasa Terlawan II telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Pelawan Tidak Mempunyai Kapasitas “ *Legal Standing* “.
2. Perlawanan Terhadap Eksekusi Adalah Perlawanan “ *Ne Bis Idem*”.
3. Tentang Gugatan Perlawanan Sita Eksekusi ( Pelawan ) Tidak Berhak Menggugat Karena Pelawan / Ahli Waris Drs.Theodoris Mc.Rubian Tidak Melaksanakan Kewajiban Dalam Perjanjian (*Exceptio Non Adimpleti Contractus*).
4. Tentang Kepentingan Para Pelawan/Ahli Waris Drs.Theodoris Melchior Rubian Dalam Mengajukan Tuntutan Hak (Gugatan Perlawanan Sita Eksekusi).
5. Tentang Gugatan Perlawanan Kabur Atau *Obscuur Libel*.

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dari Para Terlawan tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut :

#### Ad.1. Pelawan Tidak Mempunyai Kapasitas “ *Legal Standing* “

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Kuasa Terlawan I menyatakan bahwa mengingat Ahli waris pengganti dari Drs. Theodoris MC Rubian, kini sebagai Pelawan Sita Eksekusi mengajukan “Perlawanan” atau Derden Verset terhadap *Berita Acara Sita Eksekusi Perkara Nomor : 252/PDT.G/2020/PN KPG, tanggal 12 Desember 2023 sebagaimana adanya* Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 58/Pen.Pdt.Sita Eks/2023/ PN KPG, tanggal 07 Desember 2023. Bahwasannya Ahli waris *tidak mempunyai kapasitas ( Legal standing )*, mengingat dahulu sebagai pihak yang berperkara dan kini Pelawan Sita Eksekusi Ahli waris Pengganti dari Theodoris Rubian yang dahulu sebagai pihak yang berperkara ic Penggugat dalam *Perkara*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor : 252/PDT.G/2020/PN dan bukan pihak ketiga dan merupakan pihak yang berperkara dan ditindak lanjuti Akta Perdamaian yang dituangkan dalam Putusan Pengadilan. Oleh karena itu kedudukan Pelawan Sita Eksekusi tidak mempunyai kapasitas "Legal Standing" yang dimaksud berkepentingan atas Obyek yang akan di Eksekusi sesuai *melaksanakan Amar putusan yang telah berkekuatan hukum tetap.*

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi point 1 dari Kuasa Hukum Terlawan I, Majelis Hakim terlebih dahulu akan mengulas hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa Perlawanan Termohon eksekusi terhadap sita eksekusi barang bergerak dan barang yang tidak bergerak, diatur dalam pasal 207 HIR atau pasal 225 RBg. Perlawanan ini pada azasnya tidak menangguhkan eksekusi (Pasal 207 ayat (3) HIR atau 227 RBg). Namun, eksekusi harus ditangguhkan, apabila segera nampak, bahwa perlawanan tersebut benar dan beralasan, paling tidak sampai dijatuhkannya putusan oleh Pengadilan Negeri.
- Bahwa Perlawanan Pihak / *partij verzet* berdasarkan Pasal 207 HIR / 225 RBg hanya dapat diajukan dengan alasan bahwa Pelawan sudah memenuhi kewajibannya sesuai amar putusan atau apabila terjadi kesalahan dalam prosedur penyitaan, misalnya kelebihan luas obyek yang akan disita, vide Pasal 197 HIR / Pasal 208 RBg. (SEMA Nomor 07 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan).
- Bahwa pihak-pihak yang dapat mengajukan perlawanan adalah Pihak Ketiga yang mengakui barang yang akan dieksekusi sebagai miliknya (pemegang hak milik, HGU, HGB, hak pakai, termasuk pemegang hak tanggungan dan hak sewa) dan penyewa yang obyeknya bukan tanah, **atau Tergugat sendiri apabila dia sudah melaksanakan putusan itu secara sukarela atau dalam hal cara-cara melakukan penyitaan itu dilakukan tidak sesuai dengan hukum yang berlaku.** (vide Hasil Rapat Kerja Nasional Mahkamah Agung RI dengan Jajaran Pengadilan Tingkat Banding dari Empat Lingkungan Peradilan Seluruh Indonesia Tahun 2009).
- Bahwa Pihak yang kalah sebagai Termohon eksekusi (dari pemohon eksekusi) dapat mengajukan perlawanan terhadap eksekusi dengan didasarkan atas:

1. Sudah terpenuhinya apa yang diputuskan pengadilan tersebut.

Halaman 65 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 338/Pdt.Bth/2023/PN Kpg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Syarat-syarat penyitaan yang ditentukan HIR/ RBg tidak diperhatikan.

3. Melanggar larangan yang ditentukan pasal 197 (8) HIR/211 RBg yaitu tentang sita harta benda bergerak di tangan pihak ke tiga; dan sita atas hewan atau perkakas rumah tangga atau yang dipergunakan sungguh-sungguh sebagai mata pencahariannya.

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mencermati surat gugatan dari Pelawan diketahui bahwa Pelawan adalah ahli waris yang sah dari Alm. Thiodoris Melchior Rubian yang merupakan Pihak Penggugat dalam Perkara Perdata di Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 252/Pdt.G/2020/PN.Kpg melawan Para Terlawan yaitu Hendra Hartanto Irawan, B.Bus dan Marthin Tjung Fanggal sebagai Tergugat I dan Tergugat II dan Perkara tersebut telah selesai dan berkekuatan hukum tetap berdasarkan Akta perjanjian Perdamaian (acta van dading) sesuai Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 252/Pdt.G/2020/PN.Kpg, tanggal 15 Desember 2020 Jo. Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung RI Nomor : 885 PK/Pdt/2021, tanggal 9 Desember 2021, dengan demikian maka perlawanan yang diajukan oleh Pelawan dikategorikan sebagai *Partij Verzet* atau perlawanan pihak.

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 207 HIR / 225 RBg perlawanan pihak / *Partij Verzet* hanya dapat diajukan dengan alasan bahwa Pelawan sudah memenuhi kewajibannya sesuai amar putusan atau apabila terjadi kesalahan dalam prosedur penyitaan, misalnya kelebihan luas obyek yang akan disita, vide Pasal 197 HIR / Pasal 208 RBg. (SEMA Nomor 07 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan). Bahwa sebagaimana dalam gugatannya, Pelawan menyatakan bahwa sampai dengan Gugatan perlawanan sita ini diajukan ke Pengadilan Negeri Kupang tanah SHM Nomor : 3572/Kel.Oepura a.n. Theodoris Melkior Rubian belum terjual sehingga Pelawan bersama ahli waris lainnya dari Theodoris Melkior Rubian belum dapat mengembalikan sisa uang yang harus dibayar oleh Termohon sita Eksekusi kepada Para pemohon sita eksekusi. Bahwa dengan demikian maka Akta perjanjian Perdamaian (acta van dading) sesuai Putusan Pengadilan Negeri Kupang Nomor : 252/Pdt.G/2020/PN.Kpg, tanggal 15 Desember 2020 belum pernah dilaksanakan eksekusi atau pihak Pelawan belum pernah melaksanakan kewajibannya sesuai dengan putusan tersebut di atas.

Halaman 66 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 338/Pdt.Bth/2023/PN Kpg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa SEMA 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan telah mengatur secara limitatif bahwa Perlawanan pihak / partij verzet hanya dapat diajukan dengan alasan bahwa Pelawan sudah memenuhi kewajibannya sesuai amar putusan atau apabila terjadi kesalahan dalam prosedur penyitaan, misalnya kelebihan luas objek yang disita.

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mencermati Surat Gugatan dari Para Pelawan dan Surat Jawaban dari Para Terlawan Majelis Hakim berpendapat bahwa Pelawan tidak memiliki *legal standing* karena Perlawanan yang diajukan oleh Para Pelawan tidak memenuhi syarat Perlawanan pihak / partij verzet sebagaimana dalam SEMA 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan.

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi Terlawan I adalah beralasan hukum dan dapat dikabulkan serta Pelawan harus dinyatakan sebagai bukan Pelawan yang baik.

#### **Dalam Pokok Perkara :**

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Terlawan I dikabulkan dan Pelawan dinyatakan sebagai bukan Pelawan yang baik maka gugatan perlawanan Pelawan haruslah dinyatakan tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Pelawan tidak dapat diterima, maka Pelawan harus dihukum untuk membayar biaya perkara.;

Memperhatikan Pasal 225 RBg, SEMA 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

#### **MENGADILI:**

#### **Dalam Eksepsi :**

Mengabulkan Eksepsi Terlawan I

#### **Dalam Pokok Perkara :**

1. Menyatakan Pelawan bukanlah Pelawan yang baik.
2. Menyatakan Gugatan Perlawanan dari Pelawan tidak dapat diterima.

Halaman 67 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 338/Pdt.Bth/2023/PN Kpg



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.125.000,00 (satu juta seratus dua puluh lima ribu rupiah).

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang, pada hari Jumat, tanggal 6 September 2024, oleh kami, Consilia Ina Lestari Palang Ama, S.H., sebagai Hakim Ketua, Florence Katerina, S.H., M.H. dan Sisera Semida Naomi Nenohayfeto, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kupang Nomor Pengadilan Negeri Kupang tanggal 20 Desember 2023, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 12 September 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Selsily Donny Rizal, S.H., Panitera Pengganti dan dihadiri oleh Kuasa Pelawan, Kuasa Terlawan I dan Kuasa Terlawan II secara elektronik melalui aplikasi e-Court.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

TTD

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

TTD

Consilia Ina Lestari Palang Ama, S.H.

TTD

Sisera Semida Naomi Nenohayfeto, S.H.

Panitera Pengganti,

TTD

Selsily Donny Rizal, S.H.

### Perincian biaya :

1. Materai .....	:	Rp10.000,00;
2. Redaksi .....	:	Rp10.000,00;
3.....P	:	Rp100.000,00;
roses .....	:	
4.....P	:	Rp70.000,00;
NBP .....	:	
5.....P	:	Rp135.000,00;

Halaman 68 dari 69 Putusan Perdata Gugatan Nomor 338/Pdt.Bth/2023/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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

anggihan .....	:	
6.....P	:	Rp800.000,00;
emeriksaan setempat .....	:	
7. Sita .....	:	Rp0,00;
Jumlah	:	<u>Rp1.125.000,00;</u>

( satu juta seratus dua puluh lima ribu rupiah )

**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)