



PUTUSAN

Nomor:22/Pdt.G/2015/PN.Amr

"DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA"

Pengadilan Negeri Amurang yang mengadili perkara-perkara perdata gugatan pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

IVAN JOSEPH RUMOKOY, Umur 48 tahun, Pekerjaan Wiraswasta, Agama Kristen, Warganegara Indonesia, bertempat tinggal di Kelurahan Ranoyapo Lingkungan XV Kecamatan Amurang Kabupaten Minahasa Selatan dalam hal ini diwakili kuasanya yaitu

LAWAN

JOSEPIN INGKIRIWANG Pekerjaan Wiraswasta, Agama Kristen, Warganegara Indonesia, bertempat tinggal di Kelurahan Pondang Kecamatan Amurang Timur Kabupaten Minahasa.

SEBAGAI TERGUGAT

1. **MEYDI SONDAKH**, Pekerjaan Wiraswasta Agama Kristen, Warganegara Indonesia, bertempat tinggal di Kelurahan Uwuran satu Lingkungan IV Kecamatan Amurang Kabupaten Minahasa Selatan.

SEBAGAI TURUT TERGUGAT I



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. **SINTJE MASYE EMAN** , Umur 57 tahun, Pekerjaan Wiraswasta ,
Warganegara Indonesia, bertempat tinggal
di Jalan Jati Mueya Raya Blok D No. 30
RT/RW 04/013 Kelurahan Jati Mueya
Kecamatan Tambun Selatan Kota Bekasi
Jawa Barat.

SEBAGAI TURUT TERGUGAT II

3. **SOFIE SERLY EMAN** , Umur 61 Tahun, Pekerjaan Wiraswasta ,
Warganegara Indonesia, bertempat tinggal
di Taman Alfa Indah F.7141 RT/RW 015/05
Kelurahan Joglo Kecamatan Kembangan
Jakarta barat.

SEBAGAI TURUT TERGUGAT III

4. **FRANCO GINO RUMOKOY** , Umur 49 tahun , Pekerjaan
Wiraswasta Agama Kristen , Warganegara
Indonesia , bertempat tinggal di
Kelurahan Uwuran satu Lingkungan IV
Kecamatan Amurang Kabupaten Minahasa
Selatan.

SEBAGAI TURUT TERGUGAT IV

5. **FREDRICOH RUMOKOY**. Umur 49 tahun , Pekerjaan
Wiraswasta Agama Kristen , Warganegara
Indonesia , bertempat tinggal di
Kelurahan Uwuran Dua Lingkungan VI
Kecamatan Amurang Kabupaten Minahasa
Selatan.

SEBAGAI TURUT TERGUGAT V



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. **PINGKAN MAMANGKEY**, Pekerjaan Wiraswasta Agama

Kristen, Warganegara Indonesia, bertempat

tinggal di Kelurahan Uwuran satu

Lingkungan IV Kecamatan Amurang

Kabupaten Minahasa Selatan.

SEBAGAI TURUT TERGUGAT VI

PENGADILAN NEGERI tersebut :

Telah membaca penetapan tentang penunjukan Majelis Hakim dan penetapan tentang hari sidang ;

Telah membaca berkas perkara yang bersangkutan ;

Telah memeriksa dan meneliti surat-surat bukti dan mendengar keterangan saksi-saksi dari kedua belah pihak ;

Telah memperhatikan segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan ;

TENTANG DUDUK PERKARANYA :

Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam surat gugatannya yang didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Amurang tanggal 9 Maret 2015 di bawah register perkara Nomor : 22/Pdt.G/2015/PN.Amr telah mengajukan gugatan terhadap Para Tergugat dan Turut Tergugat dengan alasan-alasan gugatan sebagai berikut :

1. Bahwa almarhum Kakek Penggugat yaitu **Frederik Eman** dengan Isterinya Almarhum **Lin Paendong** semasa hidupnya ada memperoleh 3 (tiga) orang anak masing-masing :

1. SINTJE MASYE EMAN Turut Tergugat II

2. SOFIE SERLY EMAN Turut Tergugat III

3. Almarhum EVI EMAN .



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Almarhum Evi Eman ibu dari Penggugat mempunyai 3 (orang) anak yaitu Ivan Rumokoy selaku Penggugat , Franco Gino Rumokoy selaku Turut Tergugat IV dan Fredrico Rumokoy selaku Turut Tergugat V.
3. Bahwa semasa hidupnya almarhum **Fredrik Eman** Kakek Penggugat ada memperoleh harta peninggalan berupa sebidang tanah dan bangunan Luas 199,92 M2 (seratus sembilan puluh sembilan koma sembilan puluh dua meter persegi.) sebagaimana tercatat dalam Register No. 61 Folio 16 yang terletak di Lingkungan IV Kelurahan Uwuran Satu Kecamatan Amurang Kabupaten Minahasa Selatan Batas-batas sebagai berikut :
 - Utara berbatasan dengan Keluarga Fanny Yoseph
 - Timur berbatasan dengan Keluarga Welly Tumbel
 - Selatan berbatasan dengan Keluarga Rumokoy Mamangkey
 - Barat berbatasan dengan jalan.
4. Bahwa harta peninggalan tersebut pada poin 3 (tiga) di atas di kuasai dan di tempati oleh Penggugat selaku ahli waris yang sah sejak almarhum kakek Penggugat meninggal dan atas persetujuan ahliwarisnya yaitu Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III sampai dengan Turut Tergugat V di kuasai secara terus menerus dan bangunan di atasnya Penggugat turut membangun ;
5. Bahwa tanpa sepengetahuan Penggugat dan ahliwaris yang lain tanah tersebut telah di sita dan diletakkan sita jaminan oleh Pengadilan Negeri Amurang atas permohonan Turut Tergugat I sehubungan dengan perkara No. 28/Pdt.G/2010/PN.AMG antara



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Turut Tergugat I selaku Penggugat dengan Turut Tergugat VI selaku Tergugat ;

6. Bahwa harta peninggalan tersebut tidak ada kaitanya dengan perkara antara Turut Tergugat I dengan Turut Tergugat VI oleh karena itu sita jaminan tersebut adalah keliru karena harta tersebut pada poin 2 bukan milik dari Turut Tergugat VI, lagi pula harta tersebut **tidak pernah** dijaminan atas **hutang milik dari Turut Tergugat VI.**

7. Bahwa Penggugat merasa kaget ketika Pengadilan Negeri Amurang telah melakukan pelelangan berdasarkan Surat Penetapan Lelang No. S-08/WKN.16/KNL.01/2014 tanggal 23 Januari 2014 di laksanakan pada tanggal 26 Februari 2014.

8. Bahwa akibat di keluarkanya surat Penetapan Lelang tersebut mengakibatkan Penggugat dan Ahli warislainya yaitu Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III maupun Turut Tergugat IV serta Turut Tergugat V mengalami kerugian dimana dengan berpindahnya harta peninggalan pada poin 2 di atas kepada Tergugat **akibat adanya permohonan sita jaminan dari Turut Tergugat I** perbuatan dari Turut Tergugat I tersebut adalah perbuatan melawan hukum.

9. Bahwa oleh karena adanya kekeliruan dalam pengajuan sita jaminan atas Harta peninggalan tersebut oleh Turut Tergugat I kemudian berdasarkan putusan tersebut telah terbit surat penetapan lelang No. S- 08/WKN.16/KNL.01/2014 tanggal 23 Januari 2014 di laksanakan pada tanggal 26 Februari 2014, harta warisan tersebut tidak ada kaitanya dengan perkara . Nomor. 28 / Pdt.G / 2010 /PN.AMG antara Turut Tergugat I dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selaku Penggugat dengan Turut Tergugat VI selaku Tergugat, menurut hukum penetapan lelang dan pelaksanaan lelang terhadap harta warisan sebagaimana pada poin 2 di atas tidak sah dan tidak mengikat maka batal demi hukum.

10. Bahwa oleh karena Penggugat adalah selaku ahli waris dari **Fredrik Eman** maka Penggugat wajar menuntut agar Tergugat dan dan Turut Tergugat I menyerahkan tanah tersebut dalam keadaan dan baik kepada Penggugat dan menghukum Turut Tergugat II Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV maupun Turut Tergugat V dan VI agar tunduk pada putusan ini.

11. Bahwa agar tuntutan Penggugat tidak Illusoir, mengingat agar tanah objek sengketa Luas 199.92 M2 tidak di alihkan kepada pihak lain maka mohon kepada Hakim Ketua dan Hakim Majelis meletakkan sita jaminan dalam perkara ini.

12. Bahwa oleh karena gugatan penggugat di dasari dengan bukti - bukti otentik, Penggugat memohon agar Putusan ini dapat di jalankan terlebih dahulu walaupun ada Verzet, Banding maupun kasasi dari Tergugat Tergugat dan Turut Tergugat I.

Bahwa berdasarkan uraian di atas maka Penggugat memohon kepada Hakim Ketua dan Hakim Majelis berkenan kiranya memeriksa dan mengadili perkara ini dan menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berharga bukti - bukti surat yang di ajukan dalam perkara ini.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan sah Penggugat dan Turut Tergugat II, Turut Tergugat III serta Turut Tergugat IV maupun Turut Tergugat V adalah ahli – waris yang sah dari almarhum **Frederik Eman** dengan Isterinya almarhum **Lin Paendong** .

4. Menyatakan Penggugat dan Turut Tergugat II, Turut Tergugat III , dan Turut Tergugat IV maupun Turut Tergugat V adalah **sebagai pemilik yang sah menurut hukum** harta peninggalan almarhum **Fredrik Eman** Kakek Penggugat berupa sebidang tanah dan bangunan Luas 199,92 M2 (seratus sembilan puluh sembilan koma sembilan puluh dua meter persegi.) sebagaimana tercatat dalam Register No. 61 Folio 16 yang terletak di Lingkungan IV Kelurahan Uwuran Satu Kecamatan Amurang Kabupaten Minahasa Selatan batas-batas adalah :

Utara berbatasan dengan Keluarga Fanny Yoseph

Timur berbatasan dengan Keluarga Welly Tumbel

Selatan berbatasan dengan Keluarga Rumokoy Mamangkey

Barat berbatasan dengan jalan.

5. Menyatakan harta berupa sebidang tanah dan bangunan Luas 199,92 M2 (seratus sembilan puluh sembilan koma sembilan puluh dua meter persegi.) sebagaimana tertulis dalam Register No. 61 Folio. 16 yang terletak di Lingkungan IV Kelurahan Uwuran Satu Kecamatan Amurang Kabupaten Minahasa Selatan adalah **harta yang belum pernah di bagi kepada para ahli-warisnya** .

6. Menyatakan tidak sah Permohonan sita jaminan yang di ajukan oleh Turut Tergugat I Terhadap harta peninggalan milik



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari almarhum Fredrik Eman kakek Penggugat dalam perkara Nomor. 28 / Pdt.G / 2010 / PN. AMG antara Turut Tergugat I selaku Penggugat dan Turut Tergugat V selaku Tergugat .

7. Menyatakan ada kekeliruan dalam permohonan sita jaminan dalam perkara No.28 / Pdt.G /2010/PN. AMG yang di mohonkan oleh Turut Tergugat I dalam perkara tersebut, mengakibatkan Penggugat dan ahli waris lainnya mengalami kerugian oleh karena itu perbuatan Turut Tergugat I tersebut adalah perbuatan melawan hukum.
8. Menyatakan batal demi hukum Penetapan Lelang No. S-08/WKN.16/KNL.01/2014 tanggal 23 Januari 2014 yang di laksanakan pada tanggal 26 Februari 2014 oleh Pengadilan Negeri Amurang terhadap harta peninggalan almarhum **Fredrik Eman** Kakek Penggugat berupa sebidang tanah dan bangunan Luas 199,92 M2 (seratus sembilan puluh sembilan koma sembilan puluh dua meter persegi.) sebagaimana tercatat dalam Register No. 61 Folio 16 yang terletak di Lingkungan IV Kelurahan Uwuran Satu Kecamatan Amurang Kabupaten Minahasa Selatan .
9. Menyatakan tidak sah menurut hukum Tergugat selaku pemenang lelang yang di laksanakan oleh Pengadilan Negeri Amurang pada tanggal 26 Februari 2014 terhadap harta peninggalan almarhum **Fredrik Eman** Kakek Penggugat berupa sebidang tanah dan bangunan Luas 199.92 M2 sebagaimana tercatat dalam Register No. 61 Folio.16 yang terletak di Lingkungan IV Kelurahan Uwuran Satu Kecamatan Amurang Kabupaten Minahasa Selatan.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari padanya untuk menyerahkan harta peninggalan almarhum **Fredrik Eman** Kakek Penggugat berupa sebidang tanah dan bangunan Luas 19,92 M2 (seratus sembilan puluh sembilan koma sembilan puluh dua meter persegi) sebagaimana tercatat dalam Register No. 61 Folio.16 yang terletak di Lingkungan IV Kelurahan Uwuran Satu Kecamatan Amurang Kabupaten Minahasa Selatan. Kepada Penggugat dalam keadaan baik untuk di pake dengan bebas oleh Penggugat dan jikan di perlukan dengan memakai alat negara.
11. Menyatakan sah menurut hukum sita jaminan yang di mohonkan oleh Pengggugat dalam perkara ini.
12. Menyatakan perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada Verzet , banding maupun kasasi dari Tergugat dan para Turut Tergugat Tergugat
13. Menghukum Turut Tergugat I , Turut Tergugat II, Turut Tergugat III Turut Tergugat IV dan Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI tunduk pada putusan.
14. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara.
Mohon Keadilan.

Menimbang, bahwa pada sidang yang ditentukan, untuk Penggugat hadir kuasa bernama J. M. SIHITE, SH dan RAHMA RASJID, SH keduanya Advokat berdasarkan berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 11 Maret 2015 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Amurang dibawah Nomor : 23/SK.Prak/2015/PN.Amr pada tanggal 25 Maret 2015 Sedangkan untuk Tergugat hadir kuasanya bernama Fredy Mamahit, SH dan Adrianus Hobihhi, SH keduanya Advokat dan Konsultan Hukum , berdasarkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surat Kuasa Khusus tertanggal 23 Maret 2015 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Amurang pada 23 Maret 2015, sedangkan Turut Tergugat I hadir Kuasanya yaitu Fredy Mamahit, SH dan Adrianus Hobih, SH keduanya Advokat dan Konsultan Hukum, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 23 Maret 2015 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Amurang pada 22 April 2015 sedangkan Turut Tergugat II, Turut Tergugat III, Turut Tergugat IV, Turut Tergugat V dan Turut Tergugat VI tidak pernah hadir meskipun sudah dipanggil secara sah dan patut oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Amurang;

Menimbang, bahwa selanjutnya pada persidangan Majelis Hakim telah berupaya untuk memberikan kesempatan kepada Para pihak guna menyelesaikan perkara ini secara damai melalui proses mediasi.

Menimbang, bahwa dipersidangan telah dijelaskan pula kepada Para Pihak perihal mediasi sebagaimana telah diamatkan dalam PERMA No. 1 Tahun 2008, dan oleh karena para Pihak tidak menentukan mediatornya, maka dengan demikian Majelis Hakim menunjuk sdr. SIGIT TRIATMOJO, SH, Hakim pada Pengadilan Negeri Amurang untuk dapat bertindak sebagai mediator diantara Penggugat dengan Tergugat;

Menimbang, bahwa hingga waktu yang ditentukan oleh undang-undang, Hakim mediator menyatakan bahwa tidak terjadi perdamaian antara Penggugat dengan Tergugat sebagaimana termuat dalam Laporan Hasil mediasi yang dibuat dan ditandatangani oleh Hakim mediator tersebut pada tanggal 6 Mei 2015, sehingga oleh karena itu pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan terlebih dahulu dibacakan surat gugatan Penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa selanjutnya, Kuasa Penggugat telah melakukan perubahan terhadap *surat* gugatannya dalam persidangan yaitu mengenai alamat Turut Tergugat II dan Turut Tergugat III menjadi :

- Resto Beautika Jalan Hanglekir Raya No. 1 Jakarta Selatan;

Menimbang, bahwa mencermati perubahan gugatan, baik penambahan *dan/atau* pengurangannya tersebut, ternyata tidak melanggar azas-azas hukum secara perdata, terlebih perubahan mana dilakukan sebelum Tergugat menyerahkan Jawabannya ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, selanjutnya Kuasa Tergugat dan Turut Tergugat I mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

I. Obscuri libeli

1. Bahwa gugatan Penggugat adalah cacat formil karena Penggugat tidak menarik Camat selaku PPAT karena objek yang disengketakan telah memiliki akte jual beli Nomor:49/AJB/Kec. Amurang 2008 jual beli antara Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV dan bukti ini pernah dijadikan jaminan sewa pakai antara Turut Tergugat IV dan Bank BTPN Cabang Amurang;
2. Bahwa gugatan Penggugat juga cacat formil karena dalam gugatan Penggugat juga tidak menarik Kantor Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantwil DJKN Sulawesi Utara, Tenga, Gorontalo dan Maluku Utara KPKNL Manado yang mengeluarkan Kutipan Risalah Lelang Nomor 071/2014 karena nyata-nyata Tergugat mendapatkan objek sengketa berdasarkan hasil lelang;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil yang diajukan oleh Penggugat kecuali hal-hal yang dikau secara nyata;
2. Bahwa apa yang sudah diuraikan dalam Eksepsi sepanjang ada kaitannya menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara ini;
3. Bahwa dalam psoita poin 3 hal itu tidaklah benar karena hanyalah merupakan salah satu rekayasa Penggugat untuk menghindari keadaan yang sebenarnya tentang masalah status objek sengketa karena tidak benar penggugat selaku ahli waris yang sah yang menguasai objek sengketa karena ojbjek yang disengketakan sudah ada transaksi jual beli antara Turut Tergugat II, Turut Tergugat III dan Turut Tergugat IV yang pada kenyataannya sebelumnya Turut Tergugat IV yang menguasainya dan telah ada kesepakatan sewa pakai dengan pihak Bank BTPN Cabang Amruang dan sekarang telah dikuasai oleh Tergugat berdasarkan pembelian hasil lelang;
4. Bahwa tidak benar Penggugat dan ahli waris yang lainnya tidak mengetahui kalau objek yang disengketakan telah diletakkan sita jaminan oleh Penadilan Negeir Amurang atas permohona Turut Tergugat I dalam perkara Nomor 28/Pdt.G/2010//PN.Amg antara Turut Tergugat I selaku Penggugat dengan Turut Tergugat IV selaku Tergugat karena antara Penggugat dan Turut Tergugat IV adalah kakak beradik;
5. Bahwa objek sengketa dahulunya ada kaitannya dengan perkara antara Turut Tergugat I dan Turut Tergugat IV karena dalam perkara perdata Nomor 28/Pdt.G/2010/PN. Amg yang perkaranya adalah kasus hutang piutang dan objek sengketa dijadikan sita jaminan dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan Turut Tergugat I atas hutang Turut Tergugat IV sehingga patut dan wajar Majelis Hakim mengabulkan permintaan Turut Tergugat I yang dahulunya sebagai Penggugat;

6. Bahwa tidak benar pula Penggugat dalam posita point 7 merasa kaget ketika Pengadilan Negeri Amurang melakukan pelelangan No.S-08/WKN.16/KNL.01/2014 tanggal 23 Januari 2014 dilaksanakan pada tanggal 26 Februari 2014 karena sebelum melakukan pelelangan telah diadakan pengumuman secara terus menerus baik lewat mass media ataupun ditempat keramaian-keramaian umum jadi hal itu tidaklah benar;
7. Bahwa tidak benar akibat dikeluarkan surat penetapan lelang mengakibatkan Penggugat dan ahli warisnya mengalami kerugian karena hal itu hanyalah merupakan rekayasa atau akal-akalan Penggugat karena disaat pelaksanaan lelang diberikan waktu oleh Pejabat Lelang tidak ada yang melakukan keberatan/sanggahan/verset;
8. Bahwa sita jaminan yang dilaksanakan oleh Pengadilan Negeri Amurang dalam perkara Nomor 28/Pdt.G/2010/PN.Amg serta penetapan lelang No.S-08/WKN.16/KNL.01/2014 tanggal 23 Januari 2014 dilaksanakan pada tanggal 26 Februari 2014 hal itu semuanya berkaitan dengan perkara nomor 28/Pdt.G/2010/PN.Amg;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, kami mohon Pengadilan Negeri Amurang Cq Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini berkenan memutuskan sebagai berikut:

I. Dalam Eksepsi.

Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Nieet Onvalijk Vekalaard)



II. Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum kepada Penggugat untuk membayar biaya perkara;

MOHON KEADILAN

Menimbang, bahwa atas Jawaban dari Kuasa Tergugat dan Turut Tergugat I, selanjutnya Kuasa Penggugat telah mengajukan Replik dipersidangan pada tanggal 17 Juni 2015 dan atas replik tersebut Kuasa Tergugat dan Turut Tergugat I telah mengajukan duplik dipersidangan pada tanggal 24 Juni 2015 masing-masing replik dan duplik sebagaimana termuat dalam berkas perkara ini ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Kuasa Para Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut :

1. 1 (satu) lembar foto copy Surat Keterangan Nomor 333/SKET/US/XII-2011 tertanggal 2 Desember 2011 yang telah disesuaikan dengan aslinya dan dilampiri materai cukup, diberi tanda bukti P-1 ;
2. 1 (satu) lembar foto copy Surat Penjelasan dari Kelurahan Uwuran Satu tertanggal 13 Desember 2011 Nomor 342/SKET/US/XII-2011, yang telah disesuaikan dengan aslinya dan dilampiri materai cukup, diberi tanda bukti P-2 ;
3. 1 (satu) lembar foto copy Permohonan Perlindungan Hukum Nomor W19.U/01/PW.03.10/I/2012 tertanggal 5 Januari 2012, yang telah disesuaikan dengan aslinya dan dilampiri materai cukup, diberi tanda bukti P-3 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. 1 (satu) lembar foto copy Surat Keterangan Kematian atas nama Frederik Eman tertanggal 18 Februari 2015, yang telah disesuaikan dengan aslinya dan dilampiri materai cukup, diberi tanda bukti P-4 ;
5. 1 (satu) lembar foto copy Surat Keterangan Kematian atas nama Lintje Paendong tertanggal 18 Februari 2015, yang telah disesuaikan dengan aslinya dan dilampiri materai cukup, diberi tanda bukti P-5 ;

Menimbang, bahwa selain surat-surat bukti tersebut, Kuasa Penggugat juga telah mengajukan saksi-saksi yang telah didengar keterangannya dalam persidangan dan di bawah sumpah menerangkan sebagai berikut :

1. **JUFRY MANANGKO**

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Para Tergugat tetapi tidak ada hubungan keluarga maupun hubungan pekerjaan serta bersedia disumpah;
- Bahwa saksi tidak tahu hal apa hingga Penggugat dan Tergugat dihadapkan dipersidangan ini;
- Bahwa setahu saksi masalah Penggugat dan Tergugat mengenai rumah di kelurahan Uwuran I Kecamatan Amurang yang pernah saksi rehap;
- Bahwa seingat saksi rumah tersebut saksi rehap tahun 1991;
- Bahwa yang menyuruh saksi merehap rumah adalah Fredrik Eman;
- Bahwa saksi sering melewati rumah tersebut;
- Bahwa batas-batas setahu saksi utara dengan uan Joseph, Timur dengan bapak Frengki, Selatan dengan Ben Worang dan Barat dengan Jalan;
- Bahwa rumah direhap selama \pm 5 (lima) bulan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi rumah tersebut milik Fredrik Eman;
- Bahwa saksi tahu karena sejak dulu saksi tahu rumah tersebut milik Fredrik Eman;
- Bahwa saksi pernah lihat surat kepemilikan rumah tersebut tapi tidak pernah baca;
- Bahwa setahu saksi rumah tersebut dikuasai oleh Fredrik Eman;
- Bahwa setahu saksi rumah tersebut pernah dikontrak oleh Bank BTPN;
- Bahwa rumah yang dikontrak BTPN yang direhap saksi;
- Bahwa batas utara, Timur dan Selatan sudah menempel beton;
- Bahwa semua bagian direhap kemudian menjadi seperti sekarang;
- Bahwa satu kali saksi merehap rumah tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah rumah tersebut sudah dialihkan kepada orang lain;
- Bahwa asal usul tanah kintal dan rumah tersebut setahu saksi berasal dari Fredrik eman;
- Bahwa saksi tahu kintal dan rumah tersebut milik Fredrik Eman dari Fredrik Eman sendiri;
- Bahwa batas-batas utara dengan Uan Joseph Timur dengan W. Tumbel, selatan dengan Rumokoy Mamangkey dahulu Ben Tumbel;
- Setahu saksi anak-anak Fredrik Eman ada tiga bersaudara yaitu Since Eman, Evie Eman dan Sofie Eman;
- Bahwa anak-anak dari Evie Eman ada tiga bersaudara masing-masing bernama Ivan Rumokoy, Gino Rumokoy dan Fredrik Rumokoy;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tanah kintal dan rumah tersebut belum ada jual beli;
 - Bahwa saksi dengan dengan Fredrik Eman;
 - Bahwa yang membayar saksi pada waktu merehap rumah adalah Ivan Rumokoy;
 - Bahwa saksi tidak tahu rumah dan kintal sudah beralih kepada orang lain;
 - Bahwa saksi disuruh merehap rumah oleh Ivan Rumokoy atas perintah Fredrik Eman;
 - Bahwa tidak pernah Ivan Rumokoy menyuruh saksi merehap rumah tanpa perintah dari Fredrik Eman;
 - Bahwa yang menyuruh BTPN mengontrak rumah adalah Ivan Rumokoy;
 - Bahwa saksi dengar orang bahwa rumah tersebut disewa BTPN kepada Ivan Rumokoy;
 - Bahwa saksi tidak tau rumah tersebut sudah punya AJB;
 - Bahwa saksi tidak tahu rumah dan kintal pernah disengketakan;
 - Bahwa saksi tidak tahu tanah sengketa sekarang pernah dilelang oleh Pengadilan Negeri Amurang;
- Atas keterangan saksi Kuasa Penggugat menyatakan benar, Kuasa Tergugat dan Turut Tergugat I menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Saksi. DEKY TANI

- Bahwa saksi kenal Penggugat dan Tergugat tapi tidak ada hubungan keluarga maupun hubungan pekerjaan;
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai Akta jual Beli tanah sengketa;
- Bahwa seingat saksi pernah datang Frangko Gino Rumokoy tahun 2004 pada saksi untuk mengurus Akta Jual Beli, namun



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak dibuat karena surat pendukung dan tidak ditanda tangani oleh Ivan Joseph Rumokoy;

- Bahwa Akta Jual Beli bukti T. TT-7 tidak sah karena tidak ditanda tangani oleh ahli waris lainnya;
- Bahwa dalam surat Akta Jual Beli tersebut tidak ada nama Ivan Joseph Rumokoy;
- Bahwa setahu saksi asal usul tanah sengketa dahulu berasal dari Fredrik Eman;
- Bahwa anak-anak Fredrik Eman masing-masing bernama Sintje Eman, Sofie Eman dan Evi Eman;
- Bahwa tanah kintal sengketa tersebut belum dibagi;
- Bahwa dalam Register desa Kintal atas nama Fredrik Eman;
- Bahwa setahu saksi tahun 2006 rumah sengketa ditempati oleh Frangko Gino Rumokoy;
- Bahwa seingat saksi tahun 2006 rumah disewa oleh Bank BTPN atas izin dari Frangko Gino Rumokoy;
- Bahwa saksi pensiun PNS tahun 2006;
- Bahwa Akta Jual Beli (T.TT-7) tahun 2008;
- Bahwa saksi tidak tahu pembuatan AJB tahun 2008;
- Bahwa Frangko Gino Rumokoy dan Pingkan Mamangkey adalah suami isteri;
- Bahwa saksi tidak tahu Frangko Gino Rumokoy dan Pingkan Mamangkey pernah berperkara dengan Meydi Sondakh;
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai pelelangan atas tanah kintal sengketa tersebut;
- Bahwa saksi datang menghadiri sidang yang memanggil adalah Frangko Gino Rumokoy;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tahu mengenai pembicaraan antara Sofie Eman dan Frangko Gino Rumokoy mengenai tanah kintal sengketa tersebut;
 - Bahwa saksi pensiun terhitung mulai tanggal 1 Januari 2006;
 - Bahwa mereka datang membuat AJB setelah saksi pensiun;
 - Bahwa waktu itu sebagai penjual adalah Sintje Eman dan Sofie Eman dan sebagai pembeli adalah Frangko Gino Rumokoy;
 - Bahwa tidak pernah saksi buat Akta Jual Beli tersebut;
 - Bahwa bentuk rumah dahulu dan sekarang masih sama;
 - Bahwa yang datang meminta tolong saksi membuat Akta Jual Beli adalah Sintje Eman, Sofie Eman dan Frangko Gino Rumokoy;
 - Bahwa anak-anak dari Evi Eman adalah Ivan Rumokoy, Frangko Gino Rumokoy dan Fredricoh Rumokoy;
 - Bahwa yang datang minta tolong untuk membuat Akta Jual Beli Sintje Eman dan Sofie Eman;
 - Bahwa saksi tahu kintal dan rumah milik dari Fredrik Eman dari Register desa;
- Atas keterangan saksi Kuasa Penggugat menyatakan benar, sedangkan Kuasa Tergugat dan Turut Tergugat I menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, Kuasa Tergugat dan Turut Tergugat I telah mengajukan surat-surat bukti sebagai berikut :

1. 1 (satu) lembar foto copy Kwitansi tertanggal 12-6-2005 yang telah disesuaikan dengan aslinya dan dilampiri materai cukup, diberi tanda bukti T. TT.1-1



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. 1 (satu) lembar foto copy Berita Acara Penyerahan Uang tertanggal 14 Maret 2014, yang telah disesuaikan dengan aslinya dan dilampiri materai cukup, diberi tanda bukti T. TT1-2;
3. 1 (satu) bundel foto copy Putusan Mahkamah Agung RI No.390 PK/PDT/2012, yang telah disesuaikan dengan aslinya dan dilampiri materai cukup, diberi tanda bukti T.TT1-3
4. 2 (dua) lembar foto copy Kutipan Risalah Lelang, yang telah disesuaikan dengan aslinya dan dilampiri materai cukup, diberi tanda bukti T.TT1-4;
5. 1 (satu) bundel foto copy Putusan Pengadilan Negeri Amurang No. 28/Pdt.G/2010/PN.Amg, yang telah disesuaikan dengan aslinya dan dilampiri materai cukup, diberi tanda bukti T.TT1-5
6. 1 (satu) bundel foto copy Putusan Tinggi Manado No. 58/PDT/2011/PT.MDO, yang telah disesuaikan dengan aslinya dan dilampiri materai cukup, diberi tanda bukti T.TT1-6;
7. 1 (satu) bundel foto copy Akta Jual Beli No.49/AJB/Kec. Amurang 2008, tanpa aslinya dilampiri materai cukup, diberi tanda bukti T.TT1-7;

Menimbang, bahwa selain surat-surat bukti tersebut, Kuasa Tergugat dan Turut Tergugat I telah mengajukan saksi-saksi yang telah didengar keterangannya dalam persidangan dan di bawah sumpah menerangkan sebagai berikut :

1. Saksi JOICE TUMIGOLUNG:

- Bahwa saksi kenal dengan Para Penggugat, tidak ada hubungan keluarga maupun hubungan pekerjaan;
- Bahwa Penggugat dan Tergugat ada masalah tanah kintal dan rumah;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi tanah kintal dan rumah tersebut terletak di Kelurahan Uwuran I Kecamatan Amurang Kabupaten Minahasa Selatan;
- Bahwa batas-batas dan luas tanah sengketa saksi tidak tahu;
- Bahwa pernah tanah sengketa disengketakan;
- Bahwa saksi tahu dari Lurah;
- Bahwa saksi tidak tahu masalah apa kintal itu disengketakan;
- Bahwa saksi pernah lihat surat pemberitahuan lelang kepada Lurah Uwuran Satu namun saksi tidak baca;
- Bahwa saksi tidak tahu masalah apa dahulu kintal disengketakan;
- Bahwa saksi di Uwuran Satu sebagai Kepala seksi pembangunan;
- Bahwa saksi dengar orang yang menang lelang namanya Cory tapi nama lengkapnya saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah yang dilelang diatas tanah kintal sengketa tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu tahun berapa lelang tersebut;
- Bahwa setahu saksi ibu Meidy Sondakh yang menang perkara yang dilelang tersebut;
- Bahwa saksi berdinis di Uwuran Satu sudah lima tahun;
- Bahwa saksi tidak tahu atas nama siapakah tanah sengketa dalam register;
- Bahwa saksi tidak tahu surat dari Ivan Rumokoy mengenai tanah kintal tersebut adalah milik dari orangtuanya;
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai register desa;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atas keterangan saksi Kuasa Tergugat dan Turut Tergugat I dan Kuasa Penggugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Saksi NITJE DURANDT

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Para Tergugat tapi tidak ada hubungan keluarga maupun hubungan pekerjaan;
- Bahwa saksi tahu masalah antara Pingkan Mamangkey dan Meydi Sondakh;
- Bahwa setahu saksi masalah mereka dalah utang piutang;
- Bahwa tidak pernah mereka diurus di kelurahan;
- Bahwa tidak pernah Ivan Joseph Rumokoy keberatan atas gugatan Meydi Sondakh tersebut;
- Bahwa tanah kintal sengketa pernah dilelang;
- Bahwa saksi tahu setelah penyerahan uang;
- Bahwa saksi tahu setelah membaca surat pemberitahuan dari Pengadilan Negeri Amurang;
- Bahwa saksi tahu mengenai jual beli tanah kintal sengketa;
- Bahwa saksi tahu mengenai jual beli setelah membaca arsip di kantor;
- Bahwa benar bukti P.7 adalah atas nama Fredrik Eman;
- Bahwa setahu saksi sejak tahun 1980 Register Desa tersebut belum pernah dirobah;
- Bahwa setjak tahun 2009 sampai sekarang saksi sebagai Lurah Uwuran I;
- Bahwa saksi tahu persis lokasi sengketa;
- Bahwa setahu saksi pada tahun 1990 Frangko Gino Rumokoy, setelah ditempati orangtuanya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi tanah kintal sengketa tersebut dahulu berasal dari orangtua Fredrik Eman;
- Bahwa rumah sengketa pernah dikontrak BTPN;
- Bahwa saksi tahu BTPN yang memberitahukan pada saksi;
- Bahwa sampai sekarang tanah kintal sengketa masih atas nama Fredrik Eman;
- Bahwa yang tinggal dirumah sengketa sebelum Frangko Gino Rumokoy adalah Evie Eman;
- Bahwa saksi tidak tahu sampai kapan Evie Eman tinggal dirumah tersebut;
- Bahwa sekarang tanah kintal sengketa dikuasai oleh Josepin Ingkiriwang;
- Bahwa Frangko Gino Rumokoy menempati rumah sengketa atas dasar jual beli;

Atas keterangan saksi Kuasa Tergugat dan Turut Tergugat I menyatakan benar, sedangkan Kuasa Penggugat menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

3. Saksi VITARINA TREISCOVA RASU

- Bahwa saksi kenal Penggugat dan Terguga tapi tidak ada hubungan keluarga maupun hubungan pekerjaan
- Bahwa saksi sebagai pegawai BTPN Cabang Amurang sejak tahun 2011;
- Bahwa saksi yang mengurus mengenai sewa menyewa tempat kantor BTPN Cabang Amurang;
- Bahwa persyaratan untuk rumah yang disewa ada bukti kepemilikan berupa Akta Jual Beli;
- Bahwa BTPN mengontrak rumah sengketa lima tahun;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa selama 5 tahun BTPNB mengontrak rumah tersebut tidak ada yang keberatan, namun pernah datang Frangko Gino Rumokoy kemudian dibuatkan perjanjian di Notaris;
- Bahwa tanah kintal sengketa tidak ada masalah sebelum sewa menyewa karena apabila ada masalah BTPN tidak mau mengontraknya;
- Bahwa setelah habis kontrak lima tahun BTPN masih memperpanjang lagi selama dua bulan dan pembayarannya saksi berhubungan dengan pemenang perkara yaitu Meydi Sondakh;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah ada masalah tanah kintal ini sebelum terjadi sewa menyewa;
- Bahwa bukti kepemilikan rumah tersebut berupa AJB;
- Bahwa sewa atas rumah sengketa tahun 2009;
- Bahwa yang ditemui sehingga terjadi sewa menyewa adalah Frangko Gino Rumokoy;
- Bahwa BTPN mengontrak rumah sejak tahun 2009 s/d tahun 2014;
- Bahwa waktu kontrak BTPN merehap lobi dan garasi;
- Bahwa tidak ada yang keberatan waktu direhap;
- Bahwa AJB yang diperlihatkan adalah AJB asli;
- Bahwa perjanjian sewa menyewa tersebut terjadi di kantor Notaris;
- Bahwa saksi pernah lihat AJB asli setelah dikembalikan kepada Frangko Gino Rumokoy setelah selesai menyewa;
- Bahwa saksi yang mengembalikan AJB tersebut kepada Frangko Gino Rumokoy;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa AJB tanpa aslinya tidak boleh disewa;
- Bahwa saksi tahu persis tanah kintal sengketa;
- Bahwa saksi tahu tanah kintal sudah dilelang;
- Bahwa yang hadir waktu pelelangan adalah bagian Hukum BTPN;

Atas keterangan saksi Kuasa Tergugat dan Turut Tergugat I menyatakan benar sedangkan Kuasa Penggugat akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim dalam perkara ini telah melaksanakan pemeriksaan terhadap obyek sengketa pada persidangan lokasi pada tanggal 3 JULI 2015 dengan hasil-hasil sebagaimana dalam berita acara persidangan;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat telah mengajukan kesimpulannya dalam persidangan pada tanggal 30 Juli 2015, sedangkan Kuasa Tergugat dan Turut Tergugat I tidak mengajukan kesimpulan dan menyerahkan kesimpulan sepenuhnya kepada Majelis Hakim;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak ada lagi yang akan diajukan oleh kedua belah pihak, selanjutnya kedua belah pihak memohon putusan ;

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang terjadi dalam persidangan dan tercantum lengkap dalam berita acara persidangan merupakan satu kesatuan dengan putusan ini yang tidak terpisahkan ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

Dalam Eksepsi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat serta Jawaban Para Tergugat dan Turut Tergugat adalah sebagaimana tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa dalam Jawabannya Kuasa Tergugat dan Turut Tergugat I telah mengajukan eksepsi atas gugatan Penggugat yang pada pokoknya eksepsi Para Tergugat adalah sebagai berikut

- Bahwa gugatan Penggugat obscur libel karena ada pihak yang terkait dengan objek sengketa yang tidak ikut ditarik sebagai pihak yaitu PPAT yang membuat Akta jual beli atas objek sengketa dan Kantor Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kantwil DJKN Sulawesi Utara, Tenga, Gorontalo dan Maluku Utara KPKNL Manado yang mengeluarkan Kutipan Risalah Lelang;

Menimbang, bahwa atas eksepsi Kuasa Tergugat dan Turut Tergugat I tersebut, selanjutnya Kuasa Penggugat dalam Repliknya menyatakan pada pokoknya menolak Eksepsi dari Tergugat dan Turut Tergugat I;

Bahwa atas Replik Penggugat tersebut, Kuasa Tergugat dan Turut Tergugat I dalam Dupliknya secara lisan dipersidangan pada pokoknya menyatakan bertetap pada Jawabannya.

Menimbang, bahwa eksepsi atau bantahan ditujukan terhadap hal-hal atau yang menyangkut syarat-syarat atau formalitas gugatan, yaitu bila suatu gugatan mengandung cacat atau pelanggaran formil atau yang mengakibatkan gugatan tidak sah sehingga mengakibatkan gugatan tidak dapat diterima.

Menimbang, bahwa dalam perkara ini diajukan bukti-bukti surat dari para pihak sebagaimana tersebut diatas ;



Menimbang, selanjutnya Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan tentang Eksepsi dari Kuasa Tergugat dan Turut Tergugat I;

Menimbang, bahwa dari dalil-dalil pokok Eksepsi yang diajukan oleh Kuasa Tergugat dan Turut Tergugat I tersebut, pada pokoknya materi eksepsi tersebut dapat disimpulkan yaitu terkait tentang kurangnya pihak dalam gugatan Penggugat.

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat telah mendalilkan kakek Penggugat meninggalkan harta warisan yang belum dibagi waris yang merupakan objek sengketa, terletak di Lingkungan IV Kelurahan Uwuran Satu Kecamatan Amurang Kabupaten Minahasa Selatan dengan Batas-batas sebagai berikut :

Utara berbatasan dengan Keluarga Fanny Yoseph

Timur berbatasan dengan Keluarga Welly Tumbel

Selatan berbatasan dengan Keluarga Rumokoy Mamangkey

Barat berbatasan dengan jalan.

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi yang diajukan oleh Kuasa Tergugat dan Turut Tergugat I yaitu terkait tentang kurangnya pihak dalam gugatan Penggugat dikarenakan ada pihak yang ada kaitannya dengan objek sengketa dimana Tergugat mendalilkan bahwa objek sengketa dikuasai oleh Tergugat atas dasar Lelang yang sah sehingga Penggugat seharusnya menarik Pejabat lelang sebagai pihak dalam perkara ini dan atas objek sengketa sudah ada Akta Jual Beli yang dikeluarkan oleh PPAT sehingga PPAT juga harus ditarik sebagai pihak dalam perkara ini, oleh karena dalil tersebut masih harus dibuktikan, baik dengan bukti surat dan saksi, maka hal tersebut akan dipertimbangkan bersama-sama dengan pokok perkara;



Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, telah diajukan Jawaban dari Tergugat dan Turut Tergugat I sebagaimana tersebut diatas pula ;

Menimbang, bahwa atas perkara ini telah pula diajukan bukti-bukti dari pihak-pihak sebagaimana terurai pula diatas ;

Menimbang, bahwa berdasarkan jawab-menjawab kedua belah pihak, ditemukan dalil-dalil tetap yang tidak terbantahkan dan tidak perlu dibuktikan lagi oleh kedua belah pihak :

- Bahwa benar objek sengketa telah dilakukan sita jaminan oleh Pengadilan Negeri Amurang dan telah dilelang eksekusi;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat dan Tergugat saling sangkal-menyangkal, maka berdasarkan pasal 283 RBg, barang siapa yang mendalilkan suatu hak, atau mengajukan suatu peristiwa (*fait*) untuk menegaskan haknya atau untuk membantah adanya hak orang lain, haruslah membuktikan tentang adanya hak atau peristiwa tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan jawab-menjawab dari kedua belah pihak, dapat ditemukan pokok sengketa dalam perkara aquo, yaitu tentang kepemilikan atas sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Lingkungan IV Kelurahan Uwuran Dua Kecamatan Amurang Kabupaten Minahasa Selatan dimana Penggugat mendalilkan tanah tersebut adalah tanah budel/warisan dari Fredrik Eman kakek Penggugat se sedangkan Tergugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyatakan bahwa tanah tersebut adalah miliknya yang berasal dari hasil pembelian Lelang;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan surat bukti yang diberi tanda P.1 sampai dengan P.7b, dimana surat-surat bukti tersebut telah dimaterai cukup dan dicocokkan dengan aslinya kecuali bukti P.7 a dan P.7b tidak diperlihatkan aslinya dipersidangan, sehingga surat-surat bukti tersebut dapat dipergunakan untuk pembuktian dalam perkara ini. Selain itu, Penggugat juga mengajukan 2 (dua) orang saksi, yaitu 1. Jufri Manongko dan 2. Deky Tani yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah dalam persidangan, sehingga keterangan saksi tersebut dapat dipergunakan sebagai alat bukti dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat dan Turut Tergugat I telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda T & TT.1-1 sampai T&TT.1-7 yang telah diberi materai cukup dan dicocokkan dengan aslinya kecuali bukti T.7 adalah fotocopy tanpa diperlihatkan aslinya, sehingga surat-surat bukti tersebut dapat dipergunakan dalam pembuktian. Selain itu, Para Tergugat juga mengajukan 3 (tiga) orang saksi, yaitu 1. Joice Tumigolung, 2. Nitje Durandt dan 3. Vitarina Treiscova Rasu yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah dalam persidangan, sehingga keterangan saksi tersebut dapat dipergunakan sebagai alat bukti dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa berdasarkan jawab-menjawab dan bukti-bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak, maka dapat ditemukan pokok permasalahan yang akan dipertimbangkan lebih lanjut dalam putusan ini, yaitu siapakah yang berhak menduduki tanah objek sengketa apakah Penggugat dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan warisan/budel yang belum dibagi waris ataukah Tergugat dengan berdasarkan Risalah Lelang?

Menimbang, bahwa dalam dalil gugatannya, Penggugat mengajukan surat bukti berupa Surat Keterangan dari Lurah Uwuran Satu tertanggal 2 Desember 2011 Nomor 333/SKET/US/XII-2011 yang menerangkan bahwa tanah sengketa ternyata belum sepenuhnya menjadi milik dari Franco Gino Rumokoy tapi masih merupakan tanah warisan Fredrik Eman (bukti P.1) sehingga Lurah pada tanggal 13 Desember 2011 mencabut surat keterangan tertanggal 10 Januari 2011 Nomor 17/SKET/US I-2011 dan surat keterangan tanggal 22 November 2011 Nomor 322 SKET US -2011. Selain itu Penggugat juga mengajukan bukti P.3 yaitu surat pemberitahuan dari Ketua Pengadilan Tinggi Manado kepada Ketua Pengadilan Negeri Amurang bahwa bila benar ada kekeliruan dalam peletakan sita jaminan dalam perkara Perdata No.28/Pdt.G/2010/PN.Amg terhadap tanah sengketa maka sita jaminan tersebut tidak sah sehingga tidak bisa diproses lebih lanjut, selanjutnya Penggugat juga mengajukan bukti P.4,5 dan P.6 yaitu surat keterangan kematian dari Frederik Eman, Lintje Paendong dan Silsilah keluarga Frederik Eman dan Lientje Paendong dan bukti P.7 yaitu gambar dari register desa atas objek sengketa;

Menimbang bahwa dalam persidangan saksi Penggugat bernama Jufry Manangko menerangkan bahwa setahu saksi tanah sengketa adalah milik dari Fredrik Eman karena saksi pernah disuruh merehap rumah oleh Fredrik Eman pada tahun 1991 dan saksi tahu bahwa rumah tersebut pernah dikontrak oleh bank BTPN dan saksi tidak tahu apakah rumah tersebut sudah dialihkan kepada orang lain dan saksi juga tidak tahu apakah rumah tersebut sudah ada AJB, juga saksi tidak tahu apakah kintal tersebut pernah disengketakan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atau pernah dilelang oleh Pengadilan Negeri Amurang, bahwa saksi waktu merehap rumah dibayar oleh Ivan Rumokoy dan saksi tahu anak Fredrik Eman adalah Since Eman, Sofie Eman dan Evie Eman sedangkan anak-anak dari Evie Eman adalah Ivan Rumokoy, Gino Rumokoy dan Fredrik Rumokoy;

Menimbang, bahwa saksi Penggugat kedua bernama Decky Tani menerangkan bahwa saksi ingat tahun 2004 Gino Rumokoy pernah datang pada saksi untuk buat Akta Jual Beli tapi saksi tidak buat karena surat pendukung dan tidak ditanda tangani oleh Ivan Rumokoy, dan menurut saksi Akta Jual Beli (Bukti T.&TT1-7) adalah tidak sah karena tidak ditanda tangan oleh ahli waris lainnya, bahwa dalam AJB tersebut tidak ada nama Ivan Rumokoy, bahwa saksi tahu tanah sengketa adalah berasal dari Fredrik Eman yang belum dibagi dan dalam register desa tercatat atas nama Fredrik Eman dan ditahun 2006 rumah sengketa pernah ditempati oleh Franco Gino Rumokoy dan seingat saksi tahun 2006 rumah sengketa pernah disewa oleh bank BTPN atas izin dari Frangko Gino Rumokoy, bahwa saksi pensiun tahun 2008 waktu AJB dibuat dan saksi tidak tahu pembuatan AJB tersebut, bahwa saksi tidak tahu perkara antara Frangko Gino Rumokoy dan Pinkan Mamangkey dengan Meydi Sondakh, bahwa saksi tidak tahu mengenai pelelangan atas objek sengketa tersebut ;

Menimbang, bahwa dalil-dalil dan pembuktian yang diajukan oleh Penggugat tersebut disangkal oleh Tergugat dan Turut Tergugat I, dimana Tergugat mendalilkan perihal kepemilikan Tergugat atas obyek sengketa di dasarkan pada Risalah Lelang Tergugat atas Lelang yang dilakukan oleh Pengadilan Negeri Amurang dengan Pemohon Lelang adalah Turut Tergugat I Selanjutnya Tergugat mengajukan surat bukti berupa Kutipan Risalah Lelang Nomor 071/2014 tertanggal 6 Maret yang ditanda tangani



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Kepala Kantor KPKNL Manado Yakub (bukti T.&TT.1-4) dimana lelang tersebut dilaksanakan berdasarkan atas Putusan Pengadilan Negeri Amurang Nomor 28/Pdt.G/2010/PN.Amg Jo Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor 58/PDT/2011/PT.MDO Jo Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 390 PK/PDT/2012 (bukti T&TT.5,6 dan 3) dan setelah lelang dilakukan dilakukan penyerahan uang kepada Pemohon Lelang yaitu Turut Tergugat I sesuai bukti Berita Acara Penyerahan Uang (bukti T.&TT.1-2), Tergugat dan Turut Tergugat I juga mengajukan bukti berupa kwitansi pinjaman sebesar Rp.295.850.000 (dua ratus sembilan puluh lima juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah) dan AJB Nomor 49/AJB/Kec. Amurang 2008 yang dibuat oleh PPAT Frangky Theo Tangkere, SP.

Menimbang, bahwa selain itu, saksi yang diajukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat I, yaitu saksi Joice Tumigolung yang menerangkan bahwa setahu saksi tanah sengketa tanah sengketa pernah disengketakan saksi tahu hal tersebut dari lurah tapi saksi tidak tahu masalah apa itu, bahwa saksi pernah meliaht surat pemberitahuan Lelang kepada Lurah Uwuran Satu, bahwa saksi sebagai Kepala Seksi Pembangunan dan saksi dengar yang menjadi pemenang orang bernama Cory tapi saksi tidak tahu nama lengkapnya, bahwa saksi tidak tahu tahun berapa lelang tersebut dan setahu saksi yang menang perkara yang telah dilelang adalah ibu Meidy Sondakh, bahwa saksi tidak tahu atas nama siapakah register tersebut, bahwa saksi tidak tahu surat dari Ivan Rumokoy mengenai objek tersebut dan saksi tidak tahu menahu mengenai Register Desa ;

Menimbang, bahwa saksi kedua Tergugat, yaitu Nitje Durandt yang adalah Lurah Uwuran Satu menerangkan bahwa tanah yang menjadi sengketa antara Meydi Sondakh dan Pingkan Mamangkey adalah mengenai hutang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

piutang dan mereka tidak pernah diurus dikelurahan, bahwa Ivan Rumokoy tidak pernah keberatan atas gugatan Meydi Sondakh tersebut, bahwa objek sengketa pernah dilakukan pelelangan dan saksi pernah lihat berita acara setelah penyerahan uang, bahwa saksi tahu pelelangan setelah membaca surat dari Pengadilan Negeri Amurang dan saksi tahu mengenai jual beli atas tanah sengketa setelah membaca arsip dikantor, bahwa benar bukti P.7 atas nama Fredrik Eman dan setahu saksi sejak tahun 1980 Register Desa belum dirobah, bahwa setahu saksi tahun 1990 Franco Gino Rumokoy menguasai tanah sengketa setelah ditempati orangtuanya, bahwa tanah dan rumah sengketa pernah dikontrak oleh bank BTPN saksi tahu karena pihak bank yang memberitahukan pada saksi dan bahwa sebelum Frangko Gino Rumokoy yang tinggal diobjek sengketa adalah Evie Eman orangtuanya bahwa sekarang tanah sengketa dikuasai oleh JOsepin Ingkiriwang Tergugat, bahwa dasar Franco Gino Rumokoy menempati objek sengketa atas dasar Jual Beli;

Menimbang, bahwa saksi ketiga Tergugat, yaitu Vitarina Treiscova Rasu yang adalah Pegawai Bank BTPN menerangkan bahwa persyaratan untuk rumah yang disewa harus ada bukti kepemilikan berupa AKta Jual Beli bahwa rumah sengketa dikontrak oleh BTPN selama lima tahun bahwa waktu mengontrak tidak ad ayang keberatan namun Frangko Gino Rumokoy pernah datang kemudian dibuatkan perjanjian di Notaris, bahwa sebelumnya objek sengketa tidak ada masalah karena bila ada masalah BTPN tidak mau mengontraknya, bahwa setelah habis kontrak lima tahun, BTPN masih perpanjang lagi selama dua bulan dan pembayaran saksi berhubungan dengan pemenang perkara yaitu Meidy Sondakh, bahwa rumah yang disewa ada bukti kepemilikan AJB, bahwa terjadi sewa menyewa tahun 2009 dengan Frangko Gino Rumokoy, bahwa BTPN mengontrak sejak tahun 2009 sampai tahun 2014 dan waktu itu ada memperbaiki Lobi dan Garasi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan waktu direhap tidak ada yang keberatan, bahwa AJB yang diperlihatkan adalah asli saksi pernah melihatnya setelah saksi kembalikan kepada Frangko Gino Rumokoy; bahwa sewa tidak boleh bila tidak ada aslinya dan saksi menerangkan bahwa saksi tahu tanah kintal dan rumah sudah dilelang saksi tahu dari Pengadilan dan waktu itu yang hadir dari pihak bank adalah bagian Hukum BTPN;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan apa yang dimaksud dengan tanah objek sengketa dalam perkara ini sekaligus mempertimbangkan tentang objek sengketa tersebut kaitannya dengan bukti-bukti yang diajukan oleh Para Pihak ;

Menimbang, bahwa yang dimaksud objek sengketa dalam perkara ini sebagaimana termuat dalam gugatan Penggugat adalah sebidang tanah dan bangunan Luas 199,92 M2 (seratus sembilan puluh sembilan koma sembilan puluh dua meter persegi.) sebagaimana tercatat dalam Register No. 61 Folio 16 yang terletak di Lingkungan IV Kelurahan Uwuran Satu Kecamatan Amurang Kabupaten Minahasa Selatan Batas-batas sebagai berikut :

Utara berbatasan dengan Keluarga Fanny Yoseph
Timur berbatasan dengan Keluarga Welly Tumbel
Selatan berbatasan dengan Keluarga Rumokoy Mamangkey
Barat berbatasan dengan jalan.

Bahwa tentang objek sengketa yang dimaksud oleh Penggugat tersebut tidak dibantah oleh Tergugat dan Turut Tergugat I ;

Menimbang, bahwa terkait dengan objek sengketa tersebut, Majelis Hakim telah melakukan persidangan dilokasi tanah objek sengketa sebagaimana tersebut diatas, yang pada pokoknya Para Pihak telah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menunjukkan batas-batas objek sengketa dengan batas dan titik batas yang sama dengan gugatan Penggugat ;

Menimbang bahwa Penggugat mendalilkan bahwa objek sengketa adalah warisan/budel dari kakeknya Fredrik Eman yang belum dibagi waris dengan berdasarkan pada bukti P.1 dan P.2 yaitu surat keterangan dari Lurah Uwuran Satu yang menerangkan bahwa objek sengketa belum sepenuhnya menjadi milik dari Frangko Gino Rumokoy hal mana dikuatkan oleh keterangan saksi Jufry Manongko dan Decky Tani bahwa kedua saksi mengetahui objek sengketa adalah milik dari Fredrik Eman dan kedua saksi tidak mengetahui apakah atas tanah sengketa tersebut sudah terjadi peralihan hak atau tidak. Namun kedua saksi tersebut mengetahui bahwa objek sengketa tersebut pernah dikontrak/disewa pakai oleh bank BTPN keterangan mana bersesuaian dengan keterangan saksi Tergugat Joice Tumigolung, Nitje Durandt dan Vitarina Treiscova Rasu yang menerangkan bahwa tanah kintal dan rumah sengketa pernah dikontrak/disewa pakai oleh bank BTPN, selanjutnya saksi Vitarina Treiscova Rasu yang adalah pimpinan/pegawai bank BTPN menerangkan bahwa untuk bisa dikontrak/sewa pakai maka rumah dan tanah kintal harus memiliki alas kepemilikan seperti AJB dan saksi menerangkan bahwa atas objek sengketa disewa oleh Bank BTPN melalui Frangko Gino Rumokoy yang memegang AJB yang asli yang dipersidangan diajukan oleh Tergugat tanpa aslinya (bukti T.&TT.1-7) sehingga Majelis Hakim berkesimpulan bahwa atas objek sengketa telah terjadi peralihan hak;

Menimbang, bahwa atas objek sengketa tersebut telah diletakkan disita Jaminan tersebut dinyatakan sah dan berharga sebagaimana bukti T1-TT-6 putusan Pengadilan Negeri Amurang No. 28/Pdt.G/2010/PN-Amg yang telah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berkekuatan hukum tetap dengan Putusan No. 58/Pdt/2011/PT-Mdo (bukti T-6) bahkan Putusan Peninjauan Kembali, sehingga dengan demikian dari bukti ini melumpuhkan bukti Penggugat yang dtandai P-3 (Surat dari Pengadilan Tinggi Manado No. W19.U/01/PW.03.10/1/2012) disamping hal tersebut ternyata apabila diteliti dalam putusan Peninjauan Kembali (bukti T.TT-3) sebagaimana dalam alasan Peninjauan Kembali No. 10, No. 11, No. 12 ternyata alasan keberatan atas sita juga sudah dipertimbangkan alasan dalam Peninjauan Kembali, tetapi ditolak Hakim Peninjauan Kembali, demikian juga alasan-alasan yang digunakan dalam gugatan ini sudah didalilkan dalam Peninjauan Kembali termasuk dalil kepemilikan sebagaimana Register tanah No. 61 folio 16 Kelurahan Uwuran satu ;

Menimbang, bahwa atas putusan tersebut telah dieksekusi dengan bentuk eksekusi lelang atas objek sengketa yang sebelumnya telah disita (Conservatoir Beslag sehingga otomatis sita jaminan telah berubah menjadi sita Eksekusi ;

Menimbang, bahwa akibat dari Pelelangan, maka objek sengketa tersebut telah beralih kepada Pemenang lelang (Tergugat) sesuai bukti yang ditandai T.TT-4 (Risalah Lelang) ;

Menimbang, bahwa atas objek sengketa walaupun telah beralih bahkan sudah dikuasai Tergugat (sesuai Berita Acara Pemeriksaan Setempat) akibat eksekusi lelang, ternyata objek sengketa tersebut sudah lepas dan jual beli (akta Jual beli), sehingga Majelis Hakim mengacu terhadap Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah berbunyi :

"Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku” ;

Sehingga berdasarkan ketentuan pasal tersebut, maka AJB hanya dapat dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) hal mana bila dikaitkan dengan keterangan saksi Tergugat dan bukti T.&TT.7 adalah bersesuaian sehingga Majelis Hakim menilai bahwa eksepsi Tergugat mengenai tidak ditariknya PPAT yang mengeluarkan AJB No. 49/AJB/Kec. Amurang dan Kementrian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Kanwil DJKN Sulawesi Utara, Tenga, Gorontalo dan Maluku Utara (KPKNL Manado) telah tepat sehingga menurut Majelis gugatan Penggugat menjadi kurang pihak;

Selanjutnya fakta yang tidak dibantah baik oleh Penggugat maupun oleh Tergugat adalah bahwa atas objek sengketa telah diletakkan sita jaminan oleh Pengadilan Negeri Amurang dan telah dilakukan Lelang Eksekusi, namun dalam gugatannya Penggugat tidak menarik panitia urusan lelang sebagai pihak dalam perkara ini sedangkan berdasarkan fakta disimpulkan Majelis Hakim dari bukti surat dan saksi-saksi bahwa Tergugat menguasai objek sengketa adalah berdasarkan dengan hasil keputusan Lelang yaitu Kutipan Risalah Lelang (bukti T.& TT.1-4);

Menimbang, bahwa atas dasar dua pokok pertimbangan sebagaimana terurai diatas, maka Majelis berkesimpulan bahwa gugatan Penggugat tersebut tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan ;

Menimbang, bahwa oleh karena tentang gugatan Penggugat yang dinyatakan kurang pihak adalah juga merupakan materi eksepsi dari



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kuasa Tergugat dan Turut Tergugat I, maka dengan demikian eksepsi dari Kuasa Tergugat dan Turut Tergugat I tersebut haruslah dinyatakan diterima ;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi dari Kuasa Tergugat dan Turut Tergugat I dinyatakan diterima, maka dengan demikian gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka Para Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini

Memperhatikan pasal-pasal dan ketentuan yang berhubungan dengan perkara ini ;

M E N G A D I L I

DALAM EKSEPSI

- Mengabulkan Eksepsi dari Tergugat dan Turut Tergugat I ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. Rp. 661.000,- (Enam ratus enam puluh satu ribu rupiah ;

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Amurang pada hari **KAMIS** Tanggal **6 AGUSTUS 2015** oleh kami **DEKY VELIX WAGIJU, SH.MH** sebagai Hakim Ketua Majelis, **EDWIN R. MARENTEK, SH** dan **ANITA R. GIGIR, SH** masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan mana diucapkan pada hari itu juga dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut dengan didampingi Hakim-Hakim Anggota serta dibantu oleh

WILSON REI Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Amurang dengan dihadiri Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat dan Turut Tergugat I tanpa dihadiri Turut Tergugat II, III, IV, V dan VI ;

Hakim Anggota

Hakim Ketua Majelis

EDWIN R. MARENTEK, SH

DEKY VELIX WAGIJU, SH.MH

ANITA R. GIGIR, SH

Panitera Pengganti

WILSON REI

Perincian biaya :

1. Pendaftaran-----	Rp.	30.000,-
2. Administrasi-----	Rp.	50.000,-
3. Panggilan-----	Rp.	570.000,-
4. Meterai Putusan-----	Rp.	6.000,-
5. Redaksi Putusan-----	Rp.	5.000,-
Jumlah-----	Rp.	661.000,-