



**PUTUSAN**  
Nomor 2072 K/Pdt/2020

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara antara:

1. **STEVE RINTO RICKY MINTJE;**
2. **HANNA MILKHA SUGIARTI;**

keduanya suami istri, bertempat tinggal di Kelurahan Uwuran II Lingkungan II, Kecamatan Amurang, Kabupaten Minahasa Selatan, Provinsi Sulawesi Utara;

3. **HEIN MINTJE**, bertempat tinggal di Kelurahan Uwuran II Lingkungan II, Kecamatan Amurang, Kabupaten Minahasa Selatan, Provinsi Sulawesi Utara;

Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat;

**L a w a n**

**RONNY MINTJE**, bertempat tinggal di Kelurahan Bitung, Lingkungan I, Kecamatan Amurang, Kabupaten Minahasa Selatan, Provinsi Sulawesi Utara;

Termohon Kasasi/Penggugat;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Amurang untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Primair:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan menurut hukum bahwa tanah pekarangan objek sengketa dimaksud pada posita gugatan angka 1 seluas 181 m<sup>2</sup> (seratus delapan puluh satu meter persegi) serta bangunan rumah permanen yang terduduk di atasnya yang terletak di Kelurahan Uwuran II Lingkungan II, Kecamatan

*Halaman 1 dari 8 hal. Put. Nomor 2072 K/Pdt/2020*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Amurang, Kabupaten Minahasa Selatan, Provinsi Sulawesi Utara, dan berbatasan sebagai berikut: utara, dengan Jalan Trans Tombatu, timur dengan tanah keluarga Johanis Londong, selatan dengan tanah keluarga Johanis Londong, dan barat dengan keluarga Weydekamp Mandagi berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 31/2018 tanggal 30-5-2018 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 267/Uwuran Dua, Surat Ukur tanggal 23 Desember 1981 Nomor 6614/1981 adalah milik sah Ronny Mintje, Penggugat *in casu*;

3. Menyatakan penguasaan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III atas tanah pekarangan objek sengketa dimaksud pada posita gugatan angka 1 tersebut adalah tanpa hak dan melawan hukum;
4. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III keluar dari tanah pekarangan objek sengketa dan menyerahkan tanah pekarangan objek sengketa serta bangunan rumah permanen yang terduduk di atasnya dimaksud pada posita gugatan angka 1 tersebut di atas kepada Penggugat, jika perlu dengan bantuan alat-alat keamanan negara;
5. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanggung renteng membayar secara sekaligus kepada Penggugat uang tunai sebesar Rp7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) atau suatu jumlah yang dipandang adil oleh pengadilan sebagai uang ganti kerugian kepada Penggugat atas penguasaan tanah pekarangan selama 6 (enam) bulan terhitung sejak Mei 2018 sampai dengan November 2018 dan seterusnya sebesar Rp1.250.000,00 (satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) per bulan terhitung mulai tanggal gugatan didaftarkan sampai putusan dalam perkara ini dilaksanakan sebagaimana dimaksud pada posita gugatan angka 5 tersebut di atas;
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang diletakkan Pengadilan Negeri Amurang atas tanah pertanian objek sengketa tersebut;
7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) sekalipun ada perlawanan, banding atau kasasi;
8. Menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk membayar biaya perkara;

Subsida:

Halaman 2 dari 8 hal. Put. Nomor 2072 K/Pdt/2020

#### 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

Mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

- Eksepsi kurang pihak;
- Eksepsi gugatan kabur (*obscuur libel*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Amurang telah menjatuhkan Putusan Nomor 142/Pdt.G/2018/PN Amr tanggal 8 Mei 2019, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II, dan Tergugat III;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*);
2. Menghukum Penggugat membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp2.871.000,00 (dua juta delapan ratus tujuh puluh satu ribu rupiah);

Bahwa dalam tingkat banding, putusan tersebut dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Manado dengan Putusan Nomor 102/PDT/2019/PT.MND tanggal 23 Oktober 2019, yang amarnya sebagai berikut;

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;

Dalam Eksepsi:

- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Amurang Nomor 142/Pdt.G/2018/PN Amr, tanggal 8 Mei 2019 yang dimohonkan banding tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Amurang Nomor 142/Pdt.G/2018/PN Amr, tanggal 8 Mei 2019 yang dimohonkan banding tersebut;

Mengadili Sendiri:

- Mengabulkan gugatan Pembanding semula Penggugat untuk sebahagian;
- Menyatakan menurut hukum bahwa tanah pekarangan objek sengketa dimaksud pada posita gugatan angka 1 seluas 181 m<sup>2</sup> (seratus delapan

Halaman 3 dari 8 hal. Put. Nomor 2072 K/Pdt/2020

#### 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

puluh satu meter persegi) serta bangunan rumah permanen yang ada di atasnya, berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 31/2018 tanggal 30-5-2018 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 267/Uwuran Dua, Surat Ukur tanggal 23 Desember 1981 Nomor 6614/1981 adalah milik sah Ronny Mintje, Pembanding semula Penggugat;

- Menyatakan penguasaan atas objek sengketa tersebut oleh Para Terbanding semula Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III adalah tanpa hak dan melawan hukum;
- Menghukum kepada Para Terbanding semula Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III keluar dari tanah pekarangan objek sengketa dan menyerahkan tanah pekarangan objek sengketa serta bangunan rumah permanen yang ada di atasnya dimaksud pada posita gugatan angka 1 tersebut di atas kepada Pembanding semula Penggugat, jika perlu dengan bantuan keamanan negara;
- Menghukum Para Terbanding semula Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang pada tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);
- Menolak gugatan Pembanding semula Penggugat selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi pada tanggal 6 November 2019 kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi diajukan permohonan kasasi pada tanggal 18 November 2019 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 142/Pdt.G/2018/PN Amr yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Amurang, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 2 Desember 2019;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Halaman 4 dari 8 hal. Put. Nomor 2072 K/Pdt/2020

#### 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

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 2 Desember 2019 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Para Pemohon Kasasi meminta agar:

Mengadili:

- Menerima permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi semula Terbanding/ Tergugat;

Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi kurang pihak (*plurium litis consortium*) dari Para Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor 102/PDT/2019/PT MND tanggal 23 Oktober 2019;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Amurang Nomor 142/Pdt.G/2018/PN Amr, tanggal 8 Mei 2019;

Mengadili Sendiri:

Primair:

- 1) Menerima alasan memori kasasi, kontra memori banding, duplik, dan jawaban dari Para Pemohon Kasasi/Terbanding/Tergugat untuk seluruhnya;
- 2) Menolak atau tidak dapat menerima kontra memori kasasi/memori banding dan gugatan Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat untuk seluruhnya;
- 3) Menyatakan menurut hukum bahwa Akta Jual Beli Nomor 13/2015 tanggal 2 Maret 2015 adalah tidak sah dan batal demi hukum;
- 4) Menyatakan bahwa tanah dan rumah *a quo* yang terletak di Desa/Kelurahan Uwuran Dua, Kecamatan Kecamatan Amurang, Kabupaten Minahasa Selatan seluas 181 m<sup>2</sup> berdasarkan surat ukur tanggal 23 Desember 1981 adalah harta bersama dari Hein Mintje dan Betty Delly Manorek (Alma);
- 5) Menghukum Termohon Kasasi/Pembanding/Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Subsida:

Halaman 5 dari 8 hal. Put. Nomor 2072 K/Pdt/2020

#### 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

Apabila Ketua dan Majelis Hakim Agung yang akan mengadili, memeriksa dan memutuskan perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 16 Desember 2019 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi;

Menimbang, bahwa terhadap keberatan-keberatan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa keberatan-keberatan tersebut tidak dapat dibenarkan setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 2 Desember 2019 kontra memori kasasi tanggal 16 Desember 2019 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Manado tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa pertimbangan hukum putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Manado yang membatalkan putusan *Judex Facti*/Pengadilan Negeri Amurang dengan mengabulkan gugatan Penggugat dapat dibenarkan, karena berdasarkan fakta-fakta dalam perkara *a quo* *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Manado telah memberikan pertimbangan yang cukup, di mana terbukti objek sengketa berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 31/2018 tanggal 30 Mei 2018 dan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 267/Uwuran Dua adalah sah milik Ronny Mintje (Penggugat) sebaliknya penguasaan objek sengketa oleh Para Tergugat tanpa hak dan merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Manado dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: STEVE RINTO RICKY MINTJE, dan kawan-kawan tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat ditolak dan Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat ada di pihak yang kalah, maka Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Halaman 6 dari 8 hal. Put. Nomor 2072 K/Pdt/2020

#### 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

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. STEVE RINTO RICKY MINTJE, 2. HANNA MILKHA SUGIARTI, 3. HEIN MINTJE**, tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 9 September 2020 oleh Dr. H. Hamdi, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M., dan Dr. Rahmi Mulyati, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan oleh Afrizal, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd

ttd

Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M.

Dr. H. Hamdi, S.H., M.Hum.

ttd

Dr. Rahmi Mulyati, S.H., M.H.

Halaman 7 dari 8 hal. Put. Nomor 2072 K/Pdt/2020



Panitera Pengganti,

ttd

Afrizal, S.H., M.H.

**Biaya-biaya Kasasi:**

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp484.000,00</u>
Jumlah .....	Rp500.000,00

**Untuk Salinan  
Mahkamah Agung R.I**  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

**H. ANDI CAKRA ALAM, S.H., M.H.**  
**NIP. 19621029 198612 1 001**

*Halaman 8 dari 8 hal. Put. Nomor 2072 K/Pdt/2020*