



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id P U T U S A N

Nomor 142/PDT.G/2018/PN Amr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

1. RONNY MINTJE,

Umur 41 Tahun (Amurang, 16-10-1977), Pekerjaan Mekanik, Agama Katolik, Kewarganegaraan Indonesia, jenis kelamin Laki-laki, Status Kawin, Hp. 082396705510, Pendidikan SPM, bertempat tinggal di Kelurahan Bitung, Lingk. I, Kecamatan Amurang, Kabupaten Minahasa Selatan, Propinsi Sulawesi Utara, selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

MELAWAN

1. STEVE RINTO RICKY MINTJE,

Umur 36 Tahun (Amurang, 15-01-1982), Pekerjaan Wiraswasta, Agama Kristen, Kewarganegaraan Indonesia, jenis kelamin Laki-laki, Status Kawin, Pendidikan STM, selanjutnya disebut TERGUGAT I;

2. HANNA MILKHA SUGIARTI,

Umur 40 Tahun (10-05-1978), Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, agama Kristen, Kewarganegaraan Indonesia, jenis kelamin Perempuan, Status Kawin, Pendidikan SMA, selanjutnya disebut TERGUGAT II;

keduanya suami isteri, bertempat tinggal di Kelurahan Uwuran II Lingk. II, Kecamatan Amurang, Kabupaten Minahasa Selatan, Propinsi Sulawesi Utara.

3. HEIN MINTJE,

Umur 70 Tahun (Amurang, 16-02-1948), Pekerjaan Wiraswasta, Agama Kristen, Kewarganegaraan Indonesia, jenis kelamin Laki-laki, Status Kawin, Pendidikan SMA, bertempat tinggal di Kelurahan Uwuran II Lingk. II,

Halaman 1 dari 30 Putusan Perdata Nomor 142/Pdt .G/2018/PN Amr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Amurang, Kabupaten
Minahasa Selatan, Propinsi Sulawesi
Utara, selanjutnya disebut TERGUGAT
III;

Pengadilan Negeri tersebut;

Telah membaca surat-surat dalam berkas perkara;

Telah mendengar keterangan kedua belah pihak dan saksi-saksi;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal Amurang, 08 November 2018, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Amurang dibawah Register Nomor 142/Pdt.G/2018/PN Amr tanggal 12 November 2018, telah mengajukan gugatan terhadap para Tergugat sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah pekarangan seluas 181 M² (seratus delapan puluh satu meter persegi) serta bangunan rumah permanent yang terduduk di atasnya yang terletak di Kelurahan Uwuran II Lingk. II, Kecamatan Amurang, Kabupaten Minahasa Selatan, Propinsi 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; tanah pekarangan mana Penggugat peroleh berdasarkan Jual Beli antara Johanis Johny Doringin dan Helly Mendro Djuly Mintje selaku Penjual dengan Ronny Mintje (Penggugat in casu) selaku Pembeli sebagaimana ternyata dalam Akta Jual beli Nomor 31/2018 tanggal 30-05-2018 yang dibuat/dihadapan Patricia Agape Waworuntu, SH, MKn, selaku PPAT, dan oleh karena itu tanah pekarangan tersebut telah terdaftar di Kantor Pertanahan Kabupaten Minahasa Selatan sesuai Sertipikat Hak Milik (selanjutnya ditulis: SHM) No. 267/Uwuran Dua, Surat Ukur tanggal 23 Desember 1981 No. 6614/1981 atas nama Ronny Mintje (Penggugat in casu), tanah pekarangan mana saat ini berada dalam tangan penguasaan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III dan karenanya menjadi obyek sengketa dalam perkara ini.
2. Bahwa memang tanah pekarangan obyek sengketa tersebut sebelum menjadi milik Pengugat dahulunya adalah milik Tergugat III namun sejak tahun 2015 telah beralih kepemilikannya kepada Johanis Johny Doringin

Halaman 2 dari 30 Putusan Perdata Nomor 142/Pdt .G/2018/PN Amr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- putusan.mahkamahagung.go.id Beli No. 13/2015 tanggal 2 Maret 2015 yang dibuat/dihadapan Johny Mononimbar, SH, selaku PPAT, dalam mana Hein Mintje (Tergugat III in casu) selaku Penjual dan Johanis Johny Doringin selaku Pembeli, dan oleh karena Johanis Johny Doringin dan isterinya Helly Mendro Djulty Mintje tinggal di Manado maka Tergugat I memohon agar supaya Tergugat I dan Tergugat II dapat tinggal di tanah pekarangan obyek sengketa dengan perjanjian secara lisan jika tanah pekarangan obyek sengketa akan dipergunakan oleh Johanis Johny Doringin dan isterinya Helly Mendro Djulty Mintje ataupun berpindah haknya kepada orang lain maka Tergugat I dan Tergugat II akan keluar dari tanah pekarangan obyek sengketa tersebut dan permohonan Tergugat I tersebut dikabulkan oleh Johanis Johny Doringin dan isterinya Helly Mendro Djulty Mintje mengingat hubungan kekeluargaan yang begitu dekat yakni kakak beradik.
3. Bahwa adapun Penggugat, Tergugat I, Tergugat II serta Johanis Johny Doringin dan isterinya Helly Mendro Djulty Mintje adalah anak serta menantu dari Hein Mintje (Tergugat III in casu).
 4. Bahwa sejak Penggugat membeli tanah pekarangan obyek sengketa tersebut dimaksud pada angka 1 di atas sampai dengan saat ini, Penggugat tidak bisa menikmati tanah kintal beserta bangunan rumah permanent yang terduduk di atasnya tersebut sebab Tergugat I dan Tergugat II tidak mau keluar dari tanah pekarangan obyek sengketa tersebut dan karenanya Tergugat I dan Tergugat II telah menduduki tanah pekarangan obyek sengketa tersebut secara tanpa hak dan melawan hukum, lebih anehnya lagi Tergugat III datang ke tanah pekarangan obyek sengketa dan juga tinggal menetap di tanah obyek sengketa tersebut secara tanpa hak dan melawan hukum.
 5. Bahwa perbuatan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III secara tanpa hak dan melawan hukum sebagaimana dikemukakan dalam posita angka 4 tersebut di atas, in casu secara tanpa hak dan melawan hukum menguasai serta menduduki tanah pekarangan objek sengketa dimaksud pada posita angka 1 tersebut di atas, yakni sejak bulan Mei 2018 (tanggal Penggugat membeli tanah obyek sengketa) sampai dengan bulan November 2018 (gugatan didaftarkan) atau selama 6 (enam) bulan telah mengakibatkan kerugian bagi Penggugat kerugian mana yang apabila tanah pekarangan obyek sengketa tersebut disewakan dapat mendatangkan keuntungan bersih per tahun sekurang-kurangnya Rp.

Halaman 3 dari 30 Putusan Perdata Nomor 142/Pdt .G/2018/PN Amr

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.1500000,- (lima juta rupiah) atau per bulan = Rp. 1.250.000,- (satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) yang dapat dirinci sebagai berikut:

- Hasil menyewakan tanah per bulan:

sejak Mei 2018 sampai November 2018 = 6 bulan = 6 x Rp. 1.250.000,- =
Rp. 7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah),

Kerugian mana akan berlangsung seterusnya sebesar Rp. 1.250.000,- (satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah) per bulan dihitung mulai tanggal gugatan didaftarkan sampai putusan dalam perkara ini dilaksanakan.

6. Bahwa rasanya perlu Penggugat kemukakan bahwa Tergugat III pernah melaporkan Johanis Johny Doringin sehubungan dengan dugaan tindak Pidana Memberikan Keterangan Palsu Ke Dalam Akta Otentik di Kantor Kepolisian Daerah Sulawesi Utara sesuai Laporan Polisi No: LP/621/VII/2018/SULUT/SPKT tanggal 23 Juli 2018 hal mana berkaitan dengan jual beli tanah pekarangan obyek sengketa sesuai Akta Jual Beli No. 13/2015 tanggal 2 Maret 2015 yang dibuat/dihadapan Johny Mononimbar, SH, selaku PPAT, dalam mana Hein Mintje selaku Penjual dan Johanis Johny Doringin selaku Pembeli, laporan Tergugat III mana telah ditindaklanjuti oleh Penyidik Polda Sulut dan pada akhirnya Penyidik berkesimpulan bahwa perkara tersebut dihentikan penyelidikannya karena bukan merupakan tindak pidana sebagaimana ternyata dalam Surat Direktur Reserse Kriminal Umum Polda Sulut Nomor: B/723/X/2018/Dit Reskrim tanggal 8 Oktober 2018.
7. Bahwa Penggugat sudah sekian lama berusaha seoptimal mungkin secara musyawarah mufakat berkomunikasi dengan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang kini menguasai tanah pekarangan obyek sengketa tersebut untuk menyelesaikan persoalan ini secara kekeluargaan mengingat hubungan kekeluargaan antara Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III yang begitu dekat, namun usaha dan upaya Penggugat kerap berakhir dengan jalan buntu maka tidak ada cara lain bagi Penggugat untuk menuntut hak Penggugat selain menempuh jalur hukum dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Amurang.
8. Bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III sedang berusaha untuk mengalihkan hak atas tanah pekarangan obyek sengketa kepada pihak lain dan supaya gugatan Penggugat tidak menjadi hampa (illusoir), maka untuk menjamin gugatan Penggugat terhadap tanah pekarangan obyek sengketa adalah beralasan hukum bagi Penggugat untuk mohon kiranya Pengadilan Negeri Amurang berkenan meletakkan sita jaminan atas tanah pekarangan obyek sengketa tersebut.

Halaman 4 dari 30 Putusan Perdata Nomor 142/Pdt .G/2018/PN Amr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. Bahwa gugatan Penggugat didasarkan atas bukti-bukti yang kuat yang kebenarannya tidak dapat dibantah oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III maka beralasan hukum (Pasal 191 RBg) bagi Penggugat untuk mohon kiranya Pengadilan Negeri Amurang berkenan memeriksa serta mengadili gugatan ini dengan putusan yang dapat dijalankan serta merta (uitvoerbaar bij voorraad) sekalipun ada perlawanan, banding ataupun kasasi.

Berdasarkan alasan-alasan pada angka 1 s.d. 9 tersebut di atas, dengan hormat Penggugat mohon kiranya Pengadilan Negeri Amurang berkenan memeriksa serta mengadili perkara ini dan menjatuhkan putusan dengan amar sebagai berikut:

PRIMAIR:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan menurut hukum bahwa tanah pekarangan obyek sengketa dimaksud pada posita gugatan angka 1 seluas 181 M² (seratus delapan puluh satu meter persegi) serta bangunan rumah permanent yang terduduk di atasnya yang terletak di Kelurahan Uwuran II Lingk. II, Kecamatan Amurang, Kabupaten Minahasa Selatan, Propinsi 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 30-05-2018 dan Sertipikat Hak Milik No. 267/Uwuran Dua, Surat Ukur tanggal 23 Desember 1981 No. 6614/1981 adalah milik sah Ronny Mintje, Penggugat in casu.
3. Menyatakan pengusaan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III atas tanah pekarangan obyek 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 obyek sengketa dan menyerahkan tanah pekarangan objek sengketa serta bangunan rumah permanent 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 7.500.000,- (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) atau suatu jumlah yang dipandang adil oleh pengadilan sebagai uang ganti kerugian



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. Pada Penggugat atas penguasaan tanah pekarangan selama 6 (enam) bulan terhitung sejak Mei 2018 sampai dengan November 2018 dan seterusnya sebesar Rp. 1.250.000,- (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 obyek 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.

SUBSIDAIR:

Mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan penggugat datang menghadap kuasa hukumnya RICKY WULLUR, S.H dan SESKA PUKUL, S.H., M.H keduanya Advokat beralamat di Perumahan Griya Paniki Indah Jl. Boulevard E No. 6 Kelurahan Buha, Kecamatan Mapanget, Kota Manado, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 15 November 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Amurang dibawah No.260/SK.PRAK/2018/PN Amr, sedangkan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III datang menghadap sendiri dipersidangan;

Menimbang, bahwa sebelum dibacakan gugatan Penggugat, Majelis Hakim menjelaskan sesuai dengan PERMA Nomor 1 Tahun 2016 tentang Mediasi, Para pihak yang berperkara akan terlebih melalui tahapan mediasi, hal mana bertujuan untuk menyelesaikan perkara lewat perdamaian, dan dalam perkara ini Majelis Hakim telah menetapkan Hakim Mediator EDWIN R. MARENTEK, S.H. untuk mendamaikan kedua belah pihak;

Menimbang, bahwa berdasarkan Laporan Mediasi tertanggal 12 Desember 2018 dari Hakim Mediasi tersebut, proses mediasi gagal dan perdamaian tidak berhasil;

Menimbang, bahwa selanjutnya sidang dilanjutkan dengan membacakan gugatan Penggugat, dan atas gugatannya tersebut, Penggugat menyatakan tidak ada perubahan, dan bertetap terhadap gugatannya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, para Tergugat telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

EKSEPSI RELATIF

A. Eksepsi Kurang Pihak

Bahwa Gugatan Penggugat Kurang Pihak Karena tidak mengajukan gugatan kepada Johanis Johny Doringin dan Helly Mendro Djulty Mintje yang merupakan penjual kepada Ronny Mintje (PENGGUGAT in casu) sebagai pembeli. Bahwa object rumah dan tanah sengketa adalah merupakan hak milik dari HEIN MINTJE yang adalah TERGUGAT III sedangkan menurut PENGGUGAT (dalam posita angka 1 dalil PENGGUGAT) objek rumah dan tanah yang dimaksud didapat PENGGUGAT dari jual beli antara Johanis Johny Doringin dan Helly Mendro Djulty Mintje yang merupakan penjual kepada Ronny Mintje (PENGGUGAT in casu) sebagai pembeli, jadi sangat mendasar juga jika Johanis Johny Doringin dan Helly Mendro Djulty Mintje ditarik sebagai Tergugat.

B. Eksepsi Gugatan Kabur (Obscuur Libel)

Bahwa sangat jelas gugatan dari penggugat sangat mengada-ada karna tidak menjelaskan mengenai kondisi asal usul tanah yang sebenarnya, bahwa object tanah yang dimaksud adalah harta bersama dan merupakan hak milik dari HEIN MINTJE (TERGUGAT III in casu) yang menikah dengan BETTY DELLY MANOREK (almarhuma) yang di dapat dari jual beli dengan DJAMAKEDIN RAHMAN selaku penjual pada tahun 1989, dan memiliki 5 orang anak sebagai ahli waris, Anak I (pertama) yaitu HELLY MENDRO DJULTY MINTJE, anak II (kedua) NOVA NEYLA TIFFANY MINTJE, anak III (ketiga) FERDY RONALD MINTJE, anak ke IV (keempat) RONNY MINTJE (PENGGUGAT In Casu), dan STEVE RINTO RICKY MINTJE (TERGUGAT I In casu) merupakan ahli waris. dan semenjak tahun 1990 TERGUGAT I dan TERGUGAT III sudah tinggal di rumah tersebut karna memang merupakan rumah keluarga atau harta bersama;

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa seluruh dalil-dalil gugatan penggugat di tolak oleh TERGUGAT I, TERGUGAT II, & TERGUGAT III atau PARA TERGUGAT;
2. Bahwa PARA TERGUGAT menolak dengan tegas dalil angka I tentang object rumah dan tanah yang merupakan hak milik penggugat;
3. Bahwa PARA TERGUGAT sependapat dengan angka I dalil PENGGUGAT mengenai luas tanah dan bangunan juga batas-batasnya yang memang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan-mahkamah-agung.go.id
putusan-mahkamah-agung.go.id II Lingkungan II Kecamatan Amurang Kabupaten
Minahasa Selatan Provinsi Sulawesi Utara;

4. Bahwa PARA TERGUGAT menolak dalil angka 2 PENGGUGAT tentang transaksi jual beli antara HEIN MINTJE (Tergugat III In Casu) selaku penjual dengan Johanis Johny Doringin selaku pembeli berdasarkan Akta Jual / Beli No. 13/2015 tanggal 2 Maret 2015 yang dibuat dihadapan Jhony Mononimbar, SH selaku PPAT, bahwa proses transaksi jual beli tersebut tidak sesuai prosedur karna HEIN MINTJE (TERGUGAT III IN CASU) tidak pernah menandatangani di atas materai di hadapan Johny Mononimbar, SH yang adalah camat Amurang selaku PPAT. Bahwa Akta Jual Beli yang dimaksud tidak sah karena tidak ada Berita Acara Pengukuran oleh Pemerintah setempat dan tidak ada pengumuman dari Kelurahan mengenai ada transaksi penjualan tersebut. Bahwa salah satu anak selaku ahli waris yakni NOVA NEYLA TIFFANY MINTJE yaitu anak Nomor II (dua) tidak menanda tangani bahkan tidak mengetahui akan transaksi tersebut, dan juga STEVE RINTO RICKY MINTJE (TERGUGAT I In Casu) sudah pernah memasukkan surat PENCEGAHAN di Kantor Pertanahan Amurang tanggal 28-05-2018. Tetapi Pihak Pertanahan Amurang tidak Mengindahkannya dan Tetap Mengesahkan Sertifikat Balik Nama Atas Nama RONNY MINTJE (PENGUGAT IN CASU) pada tanggal 30-05-2018.
5. Bahwa TERGUGAT I dan TERGUGAT II Menolak angka nomor 2 dalil gugatan PENGUGAT tentang perjanjian secara "lisan mengenai akan keluar dari tanah pekarangan jika sudah beralih hak kepada orang lain". Bahwa alasan TERGUGAT I tidak akan keluar dari rumah tersebut karena object tanah dan rumah tersebut adalah harta bersama dan TERGUGAT I adalah salah satu ahli waris dan sudah menempati rumah tersebut dari tahun 1990. Bahwa TERGUGAT II adalah istri yang sah dari TERGUGAT I, dan selaku istri akan selalu ikut bersama dengan suami sebagai satu keluarga;
6. Bahwa PARA TERGUGAT sependapat dengan angka nomor 3 dalil PENGUGAT tentang Hubungan Keluarga antara PARA TERGUGAT, PENGUGAT dengan Johanis Johny Doringin dan Helly Mendro Djulty Mintje. Bahwa PENGUGAT mengakui bahwa karena ada hubungan keluarga dengan PARA TERGUGAT maka tanah dan rumah object yang dimaksud merupakan harta bersama;

Halaman 8 dari 30 Putusan Perdata Nomor 142/Pdt .G/2018/PN Amr

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 bahwa PARA TERGUGAT Menolak dalil angka nomor 4 PENGGUGAT tentang terlebih untuk TERGUGAT III yang adalah ayah kandung dari PENGGUGAT yang sudah di akui sendiri dalam angka Nomor 3 Dalil PENGGUGAT, bahwa sungguh tidak bermoral dan tidak berperikemanusiaan PENGGUGAT sebagai seorang anak tega mengusir dan menyebutkan TERGUGAT III (adalah ayah kandung dalam usia 71 tahun) yang tinggal dirumah tanah object sengketa sejak tahun 1990 sebagai perbuatan tanpa hak dan melawan hukum;

8. Bahwa PARA TERGUGAT menolak angka nomor 5 dalil PENGGUGAT seluruhnya;
9. Bahwa TERGUGAT III setuju dengan angka nomor 6 Dalil PENGGUGAT tentang Laporan Polisi No; LP/621/VII/2018/SULUT/SPKT tanggal 23 Juli 2018. Bahwa Laporan Tersebut tidak bisa ditindak lanjuti karena harus di buktikan dalam perkara perdata dulu. Bahwa TERGUGAT III mempunyai alasan dan bukti yang cukup untuk di buktikan di persidangan ini;
10. Bahwa PARA TERGUGAT menolak angka nomor 7 Dalil PENGGUGAT Seluruhnya;
11. Bahwa PARA TERGUGAT menolak angka nomor 8 Dalil PENGGUGAT seluruhnya;
12. Bahwa PARA TERGUGAT menolak angka nomor 9 Dalil PENGGUGAT, Bahwa PARA TERGUGAT akan membuktikan lewat bukti surat dan keterangan saksi bahwa semua dalil PENGGUGAT tidak benar;
13. Bahwa Dalil Bantahan PARA TERGUGAT, Menjadi alasan Majelis Hakim untuk menolak permohonan sita jaminan dan uang paksa kepada PARA TERGUGAT Karena dalil gugatan PENGGUGAT belum adanya suatu perbuatan yang melawan hukum yang berakibat kerugian materil dan imateril kepada PENGGUGAT; Berdasarkan alasan-alasan EKSEPSI dan JAWABAN POKOK PERKARA tersebut diatas sesuai bukti otentik, PARA TERGUGAT mohon kepada KETUA PENGADILAN NEGERI AMURANG melalui Majelis Hakim perkara ini agar berkenan memutuskan Putusan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan EKSEPSI PARA TERGUGAT Seluruhnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id
putusan Mahkamah Agung Nomor 142/Pdt.G/2018/PN Amr
Salah satu EKSEPSI dari PARA TERGUGAT;

DALAM JAWABAN POKOK PERKARA;

1. MENOLAK Seluruh Gugatan PENGGUGAT atau tidak menerima Seluruh Gugatan PENGGUGAT;
2. MENERIMA Dalil Bantahan PARA TERGUGAT Seluruhnya;

“MOHON KEADILAN”

Menimbang, bahwa atas jawaban Para Tergugat, Penggugat telah mengajukan Replik secara tertulis tertanggal 30 Januari 2019 yang pada pokoknya menolak jawaban Para Tergugat dan bertetap dengan gugatan, dan terhadap Replik Penggugat tersebut, Para Tergugat menanggapi juga dengan mengajukan Duplik secara tertulis tertanggal 20 Februari 2019 yang pada pokoknya menolak Replik Penggugat dan bertetap dengan jawabannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatan, Penggugat mengajukan surat-surat bukti yaitu ;

1. Foto copy Sertifikat Hak Milik No. 263 telah di sesuaikan dengan aslinya, telah dimaterai secukupnya, dilegalisir dan diberi tanda bukti P.1;
2. Foto copy Akta Jual Beli Nomor 31/2018 telah di sesuaikan dengan aslinya, telah dimaterai secukupnya, dilegalisir dan diberi tanda bukti P.2;
3. Foto copy Akta Jual Beli Nomor 13/2015 telah di sesuaikan dengan aslinya, telah dimaterai secukupnya, dilegalisir dan diberi tanda bukti P.3;
4. Foto Copy Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP) telah di sesuaikan dengan aslinya, telah dimaterai secukupnya, dilegalisir dan diberi tanda bukti P.4;
5. Foto copy kwitansi untuk pembayaran tanah dan bangunan yang ditanda tangani oleh Johanis Doringin pada tanggal 23 April 2018, telah di sesuaikan dengan aslinya, telah dimaterai secukupnya, dilegalisir dan diberi tanda bukti P.5;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, penggugat juga telah mengajukan saksi-saksi dipersidangan yang mana telah memberikan keterangan dengan mengucapkan sumpah/janji terlebih dahulu, sebagai berikut:

1. Saksi VENKY DONALD LIOGU, pada pokoknya menerangkan:
 - Bahwa saksi dihadirkan dipersidangan karena ada permasalahan tanah (obyek sengketa) yang diatasnya terdapat bangunan rumah, yang terletak di Lingkungan II, Kelurahan Uwuran II, Kecamatan Amurang, Kabupaten Minahasa Selatan;

Halaman 10 dari 30 Putusan Perdata Nomor 142/Pdt .G/2018/PN Amr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. Mahkamah Agung RI mengemukakan bahwa luas tanah sengketa yang dipertentaskan adalah sekitar

150-160m²;

- Bahwa batas-batas dari tanah obyek sengketa tersebut adalah;

Utara : berbatasan dengan Jalan Raya Amurang-Tombatu

Selatan : berbatasan dengan Kel. Yohanis Londong

Timur : berbatasan dengan Kel. Yohanis Londong

Barat : berbatasan dengan Wedekamp Mandagi

- Bahwa sepengetahuan saksi obyek sengketa tersebut telah memiliki sertifikat;
- Bahwa saksi pernah melihat sertifikat obyek sengketa tersebut, yang atas nama dari Hein Mintje (Tergugat III);
- Bahwa sepengetahuan saksi obyek sengketa telah dijual pada tahun 2008 oleh Hein Mintje kepada menantunya yaitu bapak Yohanis Doringin dihadapan Kepala Lingkungan dan anak-anaknya kecuali anaknya yang bernama Nova karena saat itu dia berada di belanda dan hanya dikabarkan melalui sambungan telepon;
- Bahwa uang hasil penjualan obyek sengketa pada saat itu langsung dibagikan kepada anak-anak dari Tergugat III yaitu Didi, Rinto (Tergugat I), Ronny (Penggugat), dan Nova, akan tetapi uang bagian dari Nova dikembalikan kepada bapaknya (tergugat III) setelah dihubungi melalui telepon, dan oleh Tergugat III uang tersebut dibagikan lagi kepada Didi, Rinto dan Ronny dengan rata;
- Bahwa obyek sengketa ketika itu dibeli oleh Yohanis Doringin dengan harga Rp. 24.000.000 (dua puluh empat juta rupiah);
- Bahwa ketika terjadi proses jual beli saksi hadir, karena transaksi jual beli dilakukan di hadapan saksi, karena saksi sebagai kepala lingkungan;
- Bahwa sependengaran saksi obyek sengketa tersebut kembali dijual oleh bapak Yohanis Doringin kepada Ronny Mintje (Penggugat) yang merupakan anak dari Tergugat III;
- Bahwa sepengetahuan saksi proses jual beli itu dilakukan pada tahun 2018;
- Bahwa saksi tidak tahu obyek sengketa dijual dengan harga berapa, dan transaksi jual beli dilakukan dihadapan siapa;
- Bahwa sepengetahuan saksi, Tergugat III mendapatkan obyek sengketa dari jual beli antara Tergugat III dan Djameludin Rahman/bapak udin;
- Bahwa sepengetahuan saksi bapak Djameludin Rahman/bapak udin sudah tidak tinggal diobyek sengketa;
- Bahwa sepengetahuan saksi, Tergugat III tinggal diobyek sengketa sejak tahun 1980-an dan tinggal di rumah tersebut selama ± 20 tahun;

Halaman 11 dari 30 Putusan Perdata Nomor 142/Pdt .G/2018/PN Amr

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. putusan.mahkamahagung.go.id

- obyek sengketa karena Tergugat III telah menikah dengan orang Motoling dan tinggal bersama istrinya di Motoling;
- Bahwa sepengetahuan saksi yang tinggal sekarang diobyek sengketa adalah Tergugat I (Rinto) yang merupakan anak bungsu dari Tergugat III, sedangkan anak-anak yang lain tinggal di tempat yang berbeda;
 - Bahwa sepengetahuan saksi ketika jual beli tahun 2008, Tergugat III sudah tinggal di Motoling;
 - Bahwa sepengetahuan saksi Tergugat III sudah menikah sebanyak 3 (tiga) kali;
 - Bahwa dari perkawinan pertama, Tergugat III memiliki 5 anak yaitu :
 - Helly Mintje
 - Didi Mintje
 - Nova Mintje
 - Ronny Mintje
 - Rinto Mintje
 - Bahwa sepengetahuan saksi, istri pertama dari Tergugat III telah meninggal dunia;
 - Bahwa sepengetahuan saksi ketika jual beli terdapat surat yang di tanda tangani yaitu kwitansi pembelian yang saksi juga bertanda tangan sebagai saksi;
 - Bahwa sepengetahuan saksi yang tinggal di obyek sengketa setelah obyek sengketa tersebut jual adalah Tergugat I (Rinto) karena Tergugat I (Rinto) hanya sebatas menjaga rumah tersebut, oleh karena Yohanis Doringin tinggal di Manado;
 - Bahwa saksi tidak tahu apakah ketika terjadi transaksi jual beli, sertifikat langsung diserahkan ketika itu atau tidak;
 - Bahwa sependengaran saksi sertifikat telah dibalik nama menjadi milik Yohanis Doringin;
 - Bahwa saksi pernah mendengar dari Helly Mintje (kakak/istri Yohanis Doringin) bahwa tanah/obyek sengketa telah di jual kepada Ronny Mintje;
 - Bahwa saksi tidak tahu berapa obyek sengketa dijual;
 - Bahwa saksi tidak hadir ketika proses jual beli antara Yohanis Doringin dan Ronny Mintje, dan saksi tidak tahu proses jual beli tersebut dilakukan dihadapan siapa;
 - Bahwa proses jual beli antara Yohanis Doringin dan Tergugat III dilakukan di rumah Tergugat III (objek sengketa saat ini);
 - Bahwa yang hadir pada saat transaksi jual beli adalah saksi sebagai kepala lingkungan, Sugiarti Tergugat II (saat itu berada di kamar), Steve Rinto Ricky Mintje (Tergugat I), Hein Mintje (Tergugat III), Didi (anak

Halaman 12 dari 30 Putusan Perdata Nomor 142/Pdt .G/2018/PN Amr

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

- Penggugat saat ini);
- Bahwa ada proses penyerahan uang setelah transaksi jual beli di lakukan dan langsung di bagikan kepada anak-anak Tergugat III yang hadir saat itu sambil Tergugat III berpesan “kamu orang jangan babaribut papa mo kaweng” (jangan sering bertengkar sesama saudara karena bapak akan menikah);
 - Bahwa Tergugat III langsung menyerahkan uang dengan cara menghampiri satu persatu anak-anaknya;
 - Bahwa sepengetahuan saksi saat jual beli tidak ada orang dari pemerintahan kecamatan;
 - Bahwa seingat saksi saat proses jual beli dilakukan tidak ada akta jual beli yang di buat Notaris saat itu, hanya jual beli di bawah tangan;
 - Bahwa seingat saksi setelah penjualan obyek sengketa tidak ada anak-anak dari Tergugat III yang keberatan;
 - Bahwa seingat saksi anak Tergugat III yang tidak hadir dalam proses jual beli adalah Nova, karena Nova sudah tinggal di luar Negeri (belanda);
 - Bahwa sepengetahuan saksi yang menyuruh Tergugat I (rinto) menjaga rumah/obyek sengketa adalah Helly Mintje (anak Tergugat III/istri Yohanis Doringin);
 - Bahwa sepengetahuan saksi sebelumnya Tergugat III yang sering membayar pajak bumi bangunan rumah tersebut dan setelah jual beli ibu Helly Minje yang bayar;
 - Bahwa saksi pernah pergi meminta pajak bumi bangunan kepada Tergugat I (rinto) yang tinggal di rumah tersebut dan dia mengatakan “yang akan bayar pajak bumi bangunan rumah itu adalah Helly Mintje”;
 - Bahwa saksi pernah diperiksa di polda sulut dengan pelapor Tergugat III tentang Pemalsuan surat dan sudah pernah melihat pernah melihat Bukti P-4 (bukti surat penggugat di perlihatkan);
 - Bahwa saksi kenal dengan Ardho Berly Polii (aparatur kelurahan) dan Lely Pattylima (kepala lingkungan/pala);
 - Bahwa sepengetahuan saksi masalah ini muncul ketika tahun 2018 setelah Penggugat membeli tanah tersebut dari Yohanis Doringin;
 - Bahwa jabatan saksi sebagai Kepala Lingkungan berakhir pada tahun 2012;
 - Bahwa proses jual beli antara Yohanis Doringin dan Tergugat III, yang memberikan uang kepada Tergugat III adalah Helly Mintje;
 - Bahwa sepengetahuan Tergugat I dan Tergugat II tidak keberatan saat diberikan uang penjualan rumah oleh Hein Mintje (tergugat III);
 - Bahwa saat proses jual beli tidak ada surat persetujuan dari Nova (anak ke III), hanya dihubungi melalui telepon;

Halaman 13 dari 30 Putusan Perdata Nomor 142/Pdt .G/2018/PN Amr

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. Mahkamah Agung RI tentang adanya akta jual beli antara Yohanis

- Doringin dan Tergugat III;
➤ Bahwa

Terhadap keterangan saksi tersebut, Penggugat membenarkannya sedangkan Para Tergugat akan menanggapinya dalam kesimpulan;

2. Saksi FRANSIN A.I TAKAPENTE, pada pokoknya menerangkan:

- Bahwa saksi dihadirkan dipersidangan karena ada permasalahan kepemilikan tanah dan bangunan (obyek sengketa) yang di atasnya terdapat bangunan rumah, yang terletak di Lingkungan II, Kelurahan Uwuran II, Kecamatan Amurang, Kabupaten Minahasa Selatan;
➤ Bahwa batas-batas dari tanah obyek sengketa tersebut adalah;

Utara : berbatasan dengan Jalan Raya Amurang-Tombatu

Selatan : berbatasan dengan Kel. Yohanis Londong

Timur : berbatasan dengan Kel. Yohanis Londong

Barat : berbatasan dengan Wedekamp Mandagi

- Bahwa saksi tidak tahu berapa luas obyek sengketa;
➤ Bahwa sepengetahuan saksi bentuk dari bangunan tersebut adalah semi permanen;
➤ Bahwa sepengetahuan saksi yang tinggal di obyek sengketa adalah Tergugat I dan Tergugat II;
➤ Bahwa dahulu Tergugat III tinggal di obyek sengketa, akan tetapi sekarang sudah tidak tinggal di obyek sengketa karena Tergugat III sudah menikah lagi, dan sudah tinggal di Motoling;
➤ Bahwa sepengetahuan saksi awalnya rumah itu milik dari Tergugat III dan istrinya yang telah meninggal (ibu dari Penggugat dan Tergugat I) yang bernama ibu Betty;
➤ Bahwa sepengetahuan saksi, istri tergugat III meninggal sejak tergugat I masih kecil;
➤ Bahwa sepengetahuan saksi rumah tersebut awalnya ditingali oleh Tergugat III dan istrinya (almarhum) bersama kelima anaknya;
➤ Bahwa dari pernikahan Tergugat III dan Ibu Betty, telah dikaruniai 5 (lima) orang anak yaitu:

- Helly Mintje (anak pertama)
- Didi Mintje (anak kedua)
- Nova Mintje (anak ketiga)
- Ronny Mintje (anak keempat)
- Rinto Mintje (anak kelima)

Halaman 14 dari 30 Putusan Perdata Nomor 142/Pdt .G/2018/PN Amr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. **Bahwa saksi tergugat I, Tergugat III** mendapatkan rumah tersebut dari mana;

- Bahwa sepengetahuan saksi tergugat III telah menjual rumah tersebut kepada anaknya yang bernama Helly Mintje;
- Bahwa saksi tidak melihat langsung tentang proses jual beli, hanya mendengar saja dari Kepala Lingkungan II, yang pada saat itu adalah Venky Donald Liogu;
- Bahwa saksi tidak tahu kapan dan berapa harga obyek sengketa di jual ketika di beli oleh Helly Mintje;
- Bahwa sepengetahuan saksi setelah obyek sengketa dibeli oleh Helly Mintje, lalu Helly Mintje menjual obyek sengketa tersebut kepada Ronny Mintje pada tahun 2018;
- Bahwa Helly Mintje menjual obyek sengketa tersebut dengan harga 100.000.000 (seratus juta rupiah) kepada Ronny Mintje;
- Bahwa sepengetahuan saksi ketika masih kecil obyek sengketa awalnya milik bapak Jamaludin pegawai PU dan setelah itu ada orang lain yang tinggal di rumah itu yaitu ibu Matahari tetapi saksi tidak tahu dia tinggal di situ karena membeli atau menyewa;
- Bahwa saksi tidak tahu sejak kapan Tergugat I tinggal di rumah tersebut, tetapi karena Tergugat III sudah lama tinggal di rumah tersebut dan juga saksi pernah mendengar bahwa Tergugat III telah membeli rumah tersebut;
- Bahwa saksi tidak hadir saat proses jual beli antara Tergugat III dan Helly Mintje, akan tetapi saksi hanya mendengar proses jual beli tersebut dari kepala Lingkungan saat itu yaitu bapak Venky;
- Bahwa ketika proses jual beli antara Helly Mintje dan Penggugat saksi tidak hadir, saksi hanya di beritahu melalui telepon oleh Helly Mintje bahwa penggugat telah membeli tanah dan bangunan (obyek sengketa) tersebut, dan pada besok harinya Helly Mintje datang kepada saksi dan saksi menyarankan agar segera memberitahukan kepada pak Lurah (saat ini mantan lurah) tentang proses jual beli tersebut;
- Bahwa Penggugat pernah datang kepada saksi sore hari, sambil menunjukan sertifikat obyek sengketa tersebut, dan meminta saksi agar

Halaman 15 dari 30 Putusan Perdata Nomor 142/Pdt .G/2018/PN Amr

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
putusan.mahkamahagung.go.id Tergugat I untuk meninggalkan obyek sengketa karena Penggugat akan menempati rumah tersebut;

- Bahwa pada malam harinya saksi pergi kepada Tergugat I untuk menunjukkan sertifikat tersebut dan mengatakan apa yang disampaikan penggugat kepada saksi;
- Bahwa sepengetahuan saksi obyek sengketa adalah milik Penggugat yang didapatkan dengan cara membeli dari Helly Mintje;
- Bahwa sepengetahuan saksi yang sering bayar pajak sebelumnya adalah Helly Mintje, karena saksi pernah pergi menagih pajak kepada Tergugat I, dan Tergugat I mengatakan ditagih saja kepada Helly mintje dan setelah beralih pemilik yang membayar adalah Penggugat;
- Bahwa Yohanis Doringin adalah suami dari ibu Helly Minje;
- Bahwa saksi diangkat sebagai Kepala Lingkungan II ±10 tahun sebelumnya saya menjadi Wakil Kepala Lingkungan II;
- Bahwa sepengetahuan saksi ketika objek sengketa tersebut dibeli oleh Helly Mintje, Tergugat I tidak pernah mengajukan keberatan kepada saksi;
- Bahwa sepengetahuan saksi Yohanis Doringin dan Helly Minje tidak tinggal di objek tersebut karena mereka memiliki rumah di Kota Manado sehingga menyuruh Tergugat I untuk menjaga rumah tersebut;
- Bahwa saksi tidak pernah mendengar jika Tergugat I ingin membeli obyek sengketa tersebut;
- Bahwa Nova Mintje saat ini tinggal di Belanda bersama suaminya;
- Bahwa saksi pernah melihat sertifikat atas nama Hein Mintje (bukti P-1 diperlihatkan);
- Bahwa ketika proses jual beli antara Tergugat III dan Helly Mintje, Ibu Betty (orang tua Penggugat dan Tergugat I) telah meninggal;
- Bahwa saksi sudah lupa proses jual beli antara Tergugat III dan Helly Mintje, karena saksi tidak hadir saat itu;
- Bahwa saksi hanya mengetahui proses jual beli antara Helly Mintje dengan Ronny Mintje (penggugat), karena ditelpon oleh ibu Helly Mintje dan menerangkan Ronny telah membeli objek sengketa tersebut;

Halaman 16 dari 30 Putusan Perdata Nomor 142/Pdt .G/2018/PN Amr

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. bahwa selanjutnya saksi mengatakan langsung ke kelurahan untuk mengurus surat-surat jual belinya;

- Bahwa saat proses jual beli antara Helly Mintje dan Ronny Mintje tidak di umumkan, karena objek tersebut telah memiliki Sertifikat sehingga pembelian itu hanya diberitahukan kepada petugas desa;
- Bahwa Plakat dan Pengumuman dilakukan jika tanah tersebut baru pertama kali dilakukan pengukuran dan jika tanah sudah pernah dilakukan pembelian maka proses Plakat dan Pengumuman tidak dilakukan lagi;
- Bahwa saksi tidak pernah menandatangani surat di depan PPAT tentang akta jual beli objek tersebut;

Terhadap keterangan saksi tersebut, Penggugat membenarkannya sedangkan Para Tergugat akan menanggapinya dalam kesimpulan;

3. Saksi CHARLY LUMINTEINTANG, pada pokoknya menerangkan:

- Bahwa saksi dihadirkan dipersidangan karena ada permasalahan kepemilikan tanah dan bangunan (obyek sengketa) yang di atasnya terdapat bangunan rumah, yang terletak di Lingkungan II, Kelurahan Uwuran II, Kecamatan Amurang, Kabupaten Minahasa Selatan;
- Bahwa batas-batas dari tanah obyek sengketa tersebut adalah;

Utara : berbatasan dengan Jalan Raya Amurang-Tombatu

Selatan : berbatasan dengan Kel. Yohanis Londong

Timur : berbatasan dengan Kel. Yohanis Londong

Barat : berbatasan dengan Wedekamp Mandagi

- Bahwa saksi tidak tahu berapa luas obyek sengketa;
- Bahwa saksi tidak tahu tentang asal usul tanah tersebut, saksi hanya mengetahui proses jual beli antara Penggugat dan Yohanis Doringin;
- Bahwa sepengetahuan saksi yang menguasai tanah dan bangunan (obyek sengketa) tersebut sekarang adalah Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa saksi tidak tahu proses jual beli antara Tergugat III dan Helly Mintje, tetapi saksi hanya mengetahui proses jual beli antara Helly Mintje dengan Penggugat karena saat itu saksi berada di tempat itu;
- Bahwa sepengetahuan saksi transaksi jual beli antara Helly Mintje dan Penggugat dilakukan pada hari Senin tanggal 23 April 2018 di Manado di rumah Yohanis Doringin dan Helly Mintje;
- Bahwa yang hadir saat itu Penggugat dan istrinya, ibu Helly Mintje, Yohanis Doringin, saudara ibu Helly Mintje dan saksi sendiri;
- Bahwa sepengetahuan saksi transaksi jual beli itu tentang jual beli tanah;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.bahwa saksi ungut ada penyerahan uang dari penggugat kepada

Yohanis Doringin;

- Bahwa sepengetahuan saksi harga tanah tersebut dijual sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah);
- Bahwa sepengetahuan saksi saat proses jual beli kediaman Yohanis Doringin ada kwitansi yang di tanda tangani, dan saksi dijadikan saksi pada saat proses jual beli tersebut, saksi pun ikut bertanda tangan di kwitansi tersebut;
- Bahwa hubungan antara yohanis Doringin dan Penggugat adalah kakak Ipar, karena Yohanis Doringin menikah dengan kakak dari penggugat;
- Bahwa hubungan antara Penggugat dan Tergugat I adalah saudara kandung (kakak adik), hubungan antara penggugat dan Tergugat II adalah Ipar (istri dari Tergugat I) dan hubungan antara Penggugat dan Tergugat III adalah Tergugat III adalah ayah (orang tua kandung) dari Penggugat;
- Bahwa ketika terjadi transaksi jual beli di kediaman Yohanis Doringin di Manado dengan penggugat untuk tanah yang berada di Kelurahan Uwur II Lingkungan II Kecamatan Amurang;
- Bahwa selain saksi ada Pak Oni juga yang ikut bertanda tangan di kwitansi;

Terhadap keterangan saksi tersebut, Penggugat membenarkannya sedangkan Para Tergugat akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sangkalannya Para Tergugat, telah mengajukan surat-surat bukti berupa :

1. Foto copy Surat Keterangan Kesaksian tanggal 25 Februari 2019 sesuai dengan aslinya telah dimaterai secukupnya, dilegalisir dan diberi tanda bukti TI.TII.TIII.1;
2. Foto copy Surat keterangan Domisili An. Steve Rinto Ricky Mintje sesuai dengan aslinya telah dimaterai secukupnya, dilegalisir dan diberi tanda bukti TI.TII.TIII.2;
3. Foto copy Surat keterangan Domisili An. Adrian Hein Mintje sesuai dengan aslinya telah dimaterai secukupnya, dilegalisir dan diberi tanda bukti TI.TII.TIII.3;
4. Foto Copy Surat Keterangan Kesaksian dari anak Djamaludin Rahman sesuai dengan aslinya telah dimaterai secukupnya, dilegalisir dan diberi tanda bukti TI.TII.TIII.4;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Foto Copy Akta Kematian nomor 83/CSMS/KHS/2008 sesuai dengan aslinya telah dimaterai secukupnya, dilegalisir dan diberi tanda bukti TI.TII.TIII.5;

6. Foto Copy Surat Pernyataan An. Archo Berly Poli sesuai dengan aslinya telah dimaterai secukupnya, dilegalisir dan diberi tanda bukti TI.TII.TIII.6;
7. Foto Copy Surat Pernyataan An. Lely Pattylima sesuai dengan aslinya telah dimaterai secukupnya, dilegalisir dan diberi tanda bukti TI.TII.TIII.7;
8. Foto Copy Surat Pernyataan An. Adrian Hein Mintje sesuai dengan aslinya telah dimaterai secukupnya, dilegalisir dan diberi tanda bukti TI.TII.TIII.8;
9. Foto Copy Surat Pernyataan An. Nova Neyla Tiffani Mintje sesuai dengan aslinya telah dimaterai secukupnya, dilegalisir dan diberi tanda bukti TI.TII.TIII.9;
10. Foto Copy Surat Pemberitahuan Pencegahan sesuai dengan aslinya telah dimaterai secukupnya, dilegalisir dan diberi tanda bukti TI.TII.TIII.10;
11. Foto Copy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 1998 sesuai dengan aslinya telah dimaterai secukupnya, dilegalisir dan diberi tanda bukti TI.TII.TIII.11;
12. Foto Copy Surat Tanda Terima Setoran Pajak An. H. A. Mintje pembayaran PBB tahun 2008 sesuai dengan aslinya telah dimaterai secukupnya, dilegalisir dan diberi tanda bukti TI.TII.TIII.12;
13. Foto Copy Surat Tanda Terima Setoran Pajak An. H. A. Mintje pembayaran PBB tahun 2018 sesuai dengan aslinya telah dimaterai secukupnya, dilegalisir dan diberi tanda bukti TI.TII.TIII.13;
14. Foto Copy dari Foto Copy Akta Kelahiran nomor 23/7/Disp/2002 An. Nova Neyla Tiffani Mintje telah dimaterai secukupnya, dilegalisir dan diberi tanda bukti TI.TII.TIII.14;
15. Foto Copy dari Foto Copy Paspor An. Nova Neyla Tiffani Mintje telah dimaterai secukupnya, dilegalisir dan diberi tanda bukti TI.TII.TIII.15;
16. Foto Copy dari Foto Copy KTP An. Steve Rinto Ricky Mintje telah dimaterai secukupnya, dilegalisir dan diberi tanda bukti TI.TII.TIII.16;
17. Foto Copy dari Foto Copy KTP An. Adrian Hein Mintje telah dimaterai secukupnya, dilegalisir dan diberi tanda bukti TI.TII.TIII.17;

Halaman 19 dari 30 Putusan Perdata Nomor 142/Pdt .G/2018/PN Amr

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)



putus 18 Foto Copy dari Foto.id Copy protes/sanggahan atas SP2HP tanggal 31

19. Foto Copy dari Foto Copy bukti pengiriman dari Kantor Pos telah dimateraikan secukupnya, dilegalisir dan diberi tanda bukti TI.TII.TIII.19;

1. Saksi ARCHO POLI, pada pokoknya menerangkan:

- Barat : berbatasan dengan rumah Pak Jeri

- Halaman 20 dari 30 Putusan Perdata Nomor 142/Pdt .G/2018/PN Amr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. mahkamahagung.go.id. Awalnya saksi menolak dan ibu Helly pun pergi tetapi selang beberapa menit kemudian Helly Mintje datang kembali dan mengatakan bahwa dia di suruh oleh bapak camat untuk memberikan akta jual beli tersebut untuk di tanda tangani sambil memberikan telepon dan saat itu saksi berbicara dengan pak camat dia mengatakan “tolong di bantu ibu Helly karena penjualan itu benar telah di jual dan telah di sepakati oleh saudara-sadarnya”;

- Bahwa yang telah menanda tangani saat itu adalah Hein Mintje (Tergugat III) sebagai Penjual dan Pak Doringin sebagai pembeli dan yang belum di tanda tangani adalah kolom saksi dua orang dan pak camat;
- Bahwa dalam akta jual beli yang menjadi saksi lagi adalah Lely Patilima;
- Bahwa awalnya saat menandatangani akta jual beli saksi belum mengetahui hubungan ibu Helly dengan Pak Doringin, nanti setelah di periksa di kepolisian baru saksi mengetahui bahwa ibu Helly adalah istri dari pak Doringin;
- Bahwa sepengetahuan saksi nama pembayar pajak masih menggunakan pemilik awal (bukan Tergugat III) soalnya untuk pengurusan pengantian nama sesuai pemilik yang tinggal membutuhkan waktu lama;
- Bahwa sepengetahuan saksi transaksi jual beli harus di hadapan pemerintah yaitu lurah atau camat agar pemerintah setempat mengetahui jual beli tersebut;
- Bahwa saksi tidak mengetahui dan pernah bertemu dengan Pak Doringin karena dia bukan warga Kelurahan Uwuran II;
- Bahwa sepengetahuan saksi anak dari Hein Mintje ada 2 (dua) orang Perempuan dan 2 (dua) orang laki-laki dan yang saksi mengenal adalah Rinto, Helly dan Ronny dan saudara perempuan mereka yang berada di Belanda, dan saksi mengetahuinya saat diperiksa di kepolisian;
- Bahwa objek sengketa tersebut bermasalah tahun 2018, sejak saksi sudah tidak menjadi lurah di Uwuran II lagi;
- Bahwa saksi menjabat sebagai Lurah dari tahun 2013 sampai dengan tahun 2015;
- Bahwa saksi tidak tahu asal usul objek tersebut, sebelum dimiliki oleh Hein Mintje (Tergugat III);
- Bahwa saksi pernah membuat pernyataan tentang jual beli tersebut yang di buat pada bulan juli 2018 (bukti T1,2,3-5 di perlihatkan oleh Majelis);
- Bahwa saksi pernah melihat bukti dan saksi membenarkan yang menjadi saksi dalam akta jual beli tersebut (bukti P-3 di perlihatkan);
- Bahwa sepengetahuan saksi harga jual tanah tersebut menurut Akta Jual Beli adalah Rp 24.000.000,- (dua puluh empat juta rupiah);
- Bahwa sepengetahuan saksi, setelah saksi menandatangani akta jual beli tersebut hingga saksi selesai menjabat sebagai lurah di Kelurahan Uwuran

Halaman 21 dari 30 Putusan Perdata Nomor 142/Pdt .G/2018/PN Amr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id yang mengajukan keberatan di kelurahan atas jual

beli tersebut;

- Bahwa saksi menanda tangani Akta Jual beli tersebut di depan ibu Helly di kelurahan, karena saat itu ibu Helly yang membawa akta jual beli di kantor kelurahan;
- Bahwa saksi tidak hadir dalam transaksi jual beli antara Hein Mintje dan Pak Doringin, akan tetapi saksi mengetahuinya dari Kepala Lingkungan II;
- Bahwa sejak saksi menjabat sebagai lurah hingga tahun 2015 tidak ada yang mengajukan permohonan untuk pengukuran dan pembuatan plakat atas objek tersebut;
- Bahwa saksi tidak pernah bertemu dengan Pak Doringin selaku pembeli;
- Bahwa sepengetahuan saksi saat di Polda, penyidik memanggil kami (saksi, Tergugat I dan Tergugat III) dan mengatakan kepada para tergugat "karena ini masalah adalah keluarga maka perkara ini akan di hentikan dan selesaikan lah masalah ini secara kekeluargaan";
- Bahwa saksi sejak bulan Mei 2015 sudah tidak menjabat lagi sebagai lurah Uwuran II;
- Bahwa kurang lebih 2 bulan sebelum masa jabatan saksi berakhir sebagai lurah saksi menanda tangani akta jual beli tersebut;
- Bahwa selama saksi menjadi lurah di kelurahan Uwuran II para Tergugat tidak pernah mengajukan keberatan atas jual beli tersebut;
- Bahwa Pak Venky Liogu adalah kepala lingkungan II tempat objek sengketa berada, saat saksi menjabat sebagai lurah dia telah menjadi Kepala lingkungan, sebelumnya dan pada tahun 2015 di ganti dengan ibu Fransin yang sebelumnya menjadi Wakil Kepala Lingkungan dari Venky Liogu;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang membayar pajak atas objek tersebut karena biasanya Kepala lingkungan yang pergi menagih;
- Bahwa yang melapor saat itu adalah Tergugat I dan yang menjadi terlapor adalah Camat dan Pak Doringin;
- Bahwa sepengetahuan saksi, hasil secara resmi dari kepolisian saksi tidak tahu, tetapi saksi pernah di Whatshap oleh ibu Helly mengenai hasil dari laporan tersebut;
- Bahwa benar nama saksi yang terdapat dalam daftar saksi pada bukti tersebut (bukti P-4 diperlihatkan oleh Ketua Majelis);
- Bahwa alasan pertama mengapa saksi menanda tangani Akta Jual beli tersebut adalah karena saksi mendapat perintah dari Pak Camat dan kedua karena saat itu saksi melihat pada akta jual beli Pembeli dan Penjual telah bertanda tangan sehingga meyakinkan saksi bahwa jual beli tersebut telah benar;

Halaman 22 dari 30 Putusan Perdata Nomor 142/Pdt .G/2018/PN Amr

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. bahwa setelah pengadilan menangani saksi tidak pernah konfirmasi kepada

Tergugat III tentang penjualan tersebut apakah benar atau tidak;

Terhadap keterangan saksi tersebut, Para Tergugat membenarkannya sedangkan Penggugat akan menanggapinya dalam kesimpulan;

2. Saksi SUAWARDI ARJUNA, pada pokoknya menerangkan:

- Bahwa saksi dihadirkan dipersidangan untuk menerangkan tentang pembelian tanah/kintal (obyek sengketa) yang dibeli oleh Hein Mintje dari orang tua saksi Jamaludin Rahman, yang terletak di Lingkungan II, Kelurahan Uwuran II, Kecamatan Amurang, Kabupaten Minahasa Selatan;
- Bahwa batas-batas dari tanah obyek sengketa tersebut adalah;

Utara : berbatasan dengan Jalan Raya Trans Amurang-Tombatu

Selatan : tidak tahu

Timur : tidak tahu

Barat : berbatasan dengan rumah Pak Jeri

- Bahwa sepengetahuan saksi luas obyek sengketa adalah 12 x 19 meter;
- Bahwa sepengetahuan saksi, tanah tersebut di jual kepada Heint Mintje pada tahun 1988/1989;
- Bahwa saat orang tua saksi menjual sudah bersertifikat dan dijual pada saat itu dengan harga Rp 5.000.000 (lima juta rupiah);
- Bahwa saat orang tua saksi menjual tanah tersebut telah ada bangunan;
- Bahwa setelah membeli Hein Mintje (tergugat III) tinggal bersama Istri dan anak-anaknya di rumah tersebut;
- Bahwa sepengetahuan saksi rumah tersebut masih milik dari Hein Mintje (Tergugat III);
- Bahwa sepengetahuan saksi yang menempati rumah tersebut adalah Tergugat I, II dan III;
- Bahwa saksi tidak tahu jika Heint Mintje pernah menjual rumah tersebut kepada pihak lain;
- Bahwa awalnya tanah tersebut adalah milik dari bapak Yohanis kemudian di beli oleh bapak Udin yang bekerja di Dinas PU dan dibeli oleh orang tua saksi;
- Bahwa saksi tidak tahu pada tahun berapa orang tua saksi membeli rumah tersebut dari Pak Udin;
- Bahwa saat di beli dari pak Udin rumah itu hanya ada di bagian depan 1 kamar dan setelah di beli oleh orang tua saksi, bangunan rumah ditambah di bagian belakang dan sampai sekarang bangunan itu masih seperti yang dulu belum ada perubahan;
- Bahwa saat jual beli dengan Hein Mintje saksi melihat orang tua hanya memberikan Kwitansi;

Halaman 23 dari 30 Putusan Perdata Nomor 142/Pdt .G/2018/PN Amr

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. Bahwa saksi pengadu mendengar dari orang tua bahwa dibuat surat-surat

- jual beli dengan Hein Mintje (Tergugat III);
- Bahwa sepengetahuan saksi orang tua saksi menjual tanah tersebut karena saat itu nenek saksi sakit dan memerlukan biaya;
- Bahwa saksi tidak tahu proses jual beli antara Hein Mintje dengan pak Doringin;
- Bahwa sepengetahuan saksi sejak awal bangunan tersebut berbentuk leter L di bagian belakang;
- Bahwa sepengetahuan saksi sejak awal tidak ada yang pernah keberatan soal bentuk rumah tersebut, karena pada awal membeli bentuknya sudah seperti itu;

Terhadap keterangan saksi tersebut, Para Tergugat membenarkannya sedangkan Penggugat akan menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang, bahwa dipersidangan Penggugat telah mengajukan kesimpulan secara tertulis tertanggal 23 April 2019 yang pada pokoknya membenarkan gugatan, menolak dalil jawaban dari Para Tergugat dan membenarkan pembuktian dari Penggugat, demikian pula dengan Para Tergugat telah mengajukan kesimpulan secara lisan tertanggal 29 April 2019 yang pada pokoknya membenarkan dalil jawaban, menolak gugatan Penggugat serta membenarkan pembuktian dari Para Tergugat;

Menimbang, bahwa pada hari Jumat tanggal 22 Februari 2019, telah dilakukan pemeriksaan setempat (*plaatsopneming*) atas objek tanah sengketa yang terletak di Lingkungan/Jaga II, Kelurahan Uwuran II, Kecamatan Amurang, Kabupaten Minahasa Selatan, dengan hasil pemeriksaan sesuai yang terurai dalam berita acara pemeriksaan lokasi;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat uraian dalam putusan ini segala sesuatu yang terjadi dipersidangan dan telah tercatat secara lengkap dalam berita acara persidangan dianggap termuat dan telah dipertimbangkan dalam putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa berdasarkan jawaban Para Tergugat yang pada pokoknya telah mengajukan eksepsi tentang Eksepsi Kurang Pihak dan Eksepsi Obscuur Libel;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan jawaban dari Para Tergugat, Majelis Hakim berpendapat oleh karena jawaban/eksepsi Para Tergugat bukan menyangkut kewenangan mengadili, sehingga berdasarkan pasal 162 Rbg terhadap dalil



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Jawaban/eksepsi yang diajukan harus diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempelajari jawaban/eksepsi Para Tergugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa jawaban/eksepsi Para Tergugat dapat ditentukan setelah mempelajari dalam pokok perkara sehingga terhadap eksepsi Para Tergugat tersebut haruslah dipertimbangkan dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa terhadap pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa terhadap eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat tersebut, haruslah dinyatakan ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan pokok perkara, terlebih dahulu akan mempertimbangkan eksepsi-eksepsi yang tidak menyangkut kewenangan;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Para Tergugat tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

1. Eksepsi Kurang Pihak

Menimbang, bahwa hakekat dari eksepsi atas gugatan kurang pihak atau *Exceptio Plurium Litis Consortium* adalah masih ada orang yang mesti ikut bertindak sebagai Penggugat atau Tergugat. Sehubungan dengan itu yang bertindak baik sebagai Penggugat maupun Tergugat haruslah orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat dari Penggugat tentang Akta Jual Beli Nomor 31/2018 (Vide bukti surat P.2), yang menerangkan bahwa pihak pertama JOHANIS JOHNNY DORINGIN dan HELLY MENDRO DJULTY MINTJE telah menjual sebidang tanah pekarangan, yang diatasnya terdapat sebuah rumah batu sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tanggal 23 Desember 1981 seluas 181 M2 yang terletak di Desa/Kelurahan Uwuran Dua, Kecamatan Amurang, Kabupaten Minahasa Selatan kepada pihak kedua RONNY MINTJE (Penggugat);

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi VENKY DONALD LIOGU, FRASIN A.I TAKAPENTE, dan ARCHO POLI menerangkan bahwa tanah obyek sengketa yang terletak di Desa/Kelurahan Uwuran Dua, Kecamatan Amurang, Kabupaten Minahasa Selatan telah dijual oleh HEIN MINTJE kepada YOHANIS DORINGIN;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta dipersidangan Majelis Hakim menemukan bahwa berdasarkan bukti surat P.2 (Akta Jual Beli Nomor 31/2018) dan keterangan saksi VENKY DONALD LIOGU, FRASIN A.I TAKAPENTE, dan ARCHO POLI terhadap obyek sengketa yang terletak di Desa/Kelurahan Uwuran



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Dua, Kecamatan Amurang, Kabupaten Minahasa Selatan seluas 181 M², awalnya telah dilakukan jual beli antara HEINT MINTJE (Tergugat III) dengan JOHANIS JOHNY DORINGIN berdasarkan bukti surat P.2 (Akta Jual Beli Nomor 31/2018) yang dimana pembelinya adalah JOHANIS DORINGIN;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum diatas dengan melihat bukti-bukti yang diajukan oleh para pihak didalam persidangan yang menerangkan bahwa pada pokoknya obyek sengketa berupa sebidang tanah pekarangan seluas 181 M² yang berisi bangunan rumah permanent yang terletak di Kelurahan Uwuran II, Lingkungan II, Kecamatan Amurang, Kabupaten Minahasa Selatan, yang dimana awalnya obyek sengketa tersebut telah terjadi di jual beli antara Tergugat III dengan JOHANIS JOHNY DORINGIN, selanjutnya JOHANIS JOHNY DORINGIN menjual obyek sengketa tersebut kepada RONNY MINTJE (penggugat), sehingga dengan demikian Majelis Hakim berpendapat JOHANIS JOHNY DORINGIN yang tidak dimasukkan sebagai pihak dalam gugatan, haruslah digugat pula menjadi salah satu pihak dalam perkara tersebut, sehingga tidak menyebabkan gugatan Pengugat kurang pihak (*plurium litis consortium*), sehingga terhadap eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III tersebut beralasan hukum untuk dikabulkan;

2. Eksepsi Obscuur Libel;

Menimbang, bahwa eksepsi Para Tergugat menerangkan bahwa gugatan dari penggugat sangat mengada-ada karna tidak menjelaskan mengenai kondisi asal usul tanah yang sebenarnya, bahwa objek tanah yang dimaksud adalah harta bersama dan merupakan hak milik dari HEIN MINTJE (TERGUGAT III in casu) yang menikah dengan BETTY DELLY MANOREK (almarhuma) yang di dapat dari jual beli dengan DJAMAKEDIN RAHMAN selaku penjual pada tahun 1989, dan memiliki 5 orang anak sebagai ahli waris, Anak I (pertama) yaitu HELLY MENDRO DJULTY MINTJE, anak II (kedua) NOVA NEYLA TIFFANY MINTJE, anak III (ketiga) FERDY RONALD MINTJE, anak ke IV (keempat) RONNY MINTJE (PENGGUGAT In Casu), dan STEVE RINTO RICKY MINTJE (TERGUGAT I In casu) merupakan ahli waris. dan semenjak tahun 1990 TERGUGAT I dan TERGUGAT III sudah tinggal di rumah tersebut karna memang merupakan rumah keluarga atau harta bersama;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Para Tergugat tentang *obscur libel* tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa bertitik tolak pada ketentuan 142 ayat 1 RBG, Pasal 144 ayat (1) RBG dan Pasal 145 RBG, tidak terdapat penegasan yang merumuskan gugatan secara jelas dan terang, namun dengan memedomani Pasal 8 Rv sebagai

Halaman 26 dari 30 Putusan Perdata Nomor 142/Pdt .G/2018/PN Amr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan-mahkamah-agung-prosedur proses *doelmatigheid* (demi kepentingan beracara), maka praktik peradilan mengembangkan penerapan eksepsi gugatan kabur (*obscuur libel*), dengan didasarkan pada faktor-faktor tertentu, antara lain :

1. Tidak Jelasnya Dasar Hukum Dalil Gugatan;
2. Tidak Jelasnya Objek Sengketa :
 - a. Tidak disebutkan batas-batas objek sengketa;
 - b. Luas tanah berbeda dengan pemeriksaan setempat;
 - c. Tidak disebutkan letak tanah;
 - d. Tidak samanya batas dan luas tanah dengan yang dikuasai tergugat;
3. Petitum Gugatan Tidak Jelas;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan *Obscure Libel* surat gugatan penggugat tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*) atau formulasi gugatan tidak jelas, karena gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*);

Menimbang, bahwa inti pokok gugatan penggugat adalah Penggugat mempunyai sebidang tanah dengan luas 181 M2 yang batas-batasnya Utara berbatasan dengan Jalan Trans Tombatu, Timur berbatasan dengan tanah keluarga Johanis Londong, Selatan berbatasan dengan tanah keluarga Johanis Londong dan Barat berbatasan dengan keluarga Weydekamp Mandagi, yang dimana diatas tanah tersebut berisi bangunan rumah permanen yang terletak di Lingkungan II, Kelurahan Uwuran II, Kecamatan Amurang, Kabupaten Minahasa Selatan, yang penggugat peroleh dari jual beli antara Johanis Johny Doringin, Helly Mendro Djulty Mintje (istri Johanis Doringain) kepada Penggugat. Bahwa terhadap jual beli tersebut telah dituangkan dalam akta jual beli Nomor 31/2018 tanggal 30-05-2018 yang dibuat/dihadapan Patricia Agape Waworuntu, SH, MKn, selaku PPAT;

Menimbang, bahwa pada hari Jumat tanggal 22 Februari 2019, Majelis Hakim telah melaksanakan sidang pemeriksaan di objek sengketa yang hasil pemeriksaannya antara lain sebagai berikut:

- Bahwa tanah obyek sengketa yang digugat terletak di Lingkungan/Jaga II, Kelurahan Uwuran II, Kacamatan Amurang, Kabupaten Minahasa Selatan;
- Bahwa tanah obyek sengketa yang digugat memiliki batas-batas sebagai berikut:

Menurut Penggugat

- Utara : berbatasan dengan Jalan Trans Tongbatu;
- Selatan : berbatasan dengan rumah keluarga Johanis Londong;
- Timur : berbatasan dengan tanah kintal keluarga Johanis Londong;

Halaman 27 dari 30 Putusan Perdata Nomor 142/Pdt .G/2018/PN Amr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id berbatasan dengan rumah keluarga Wedekamp

Mandagi;

Menurut Para Tergugat

- Utara : berbatasan dengan Jalan Trans Tombatu;
- Selatan : berbatasan dengan rumah keluarga Johanis Londong;
- Timur : berbatasan dengan Tanah Kintal Keluarga Johanis Londong;
- Barat : berbatasan dengan rumah keluarga Wedekamp Mandagi;

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan setempat (*plaatsopneming*) obyek tanah sengketa yang terletak di Lingkungan/Jaga II, Kelurahan Uwuran II, Kecamatan Amurang, Kabupaten Minahasa Selatan adalah seluas 181 M2;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap gugatan penggugat telah nyata, terang dan jelas, sehingga tidak menyebabkan kabur terhadap suatu formulasi gugatan, sehingga terhadap eksepsi Para Tergugat tersebut, haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan yang telah diuraikan diatas, maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*), sehingga dengan demikian maka eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III beralasan hukum dan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa sehingga berdasarkan pertimbangan secara keseluruhan diatas, maka cukup jelas walaupun tergugat tidak mengajukan eksepsi namun sebagaimana telah dipertimbangkan dan terbukti jika gugatan penggugat mengandung cacat formil suatu gugatan berupa *Plurium Litis Consortium* dimana gugatan kurang pihak yang dapat menyebabkan gugatan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena Majelis Hakim berpendapat menurut hukum gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil gugatan, maka dengan demikian patutlah gugatan Penggugat tersebut dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima, Majelis Hakim berpendapat tidak akan mempertimbangkan lagi pokok perkara;

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

Halaman 28 dari 30 Putusan Perdata Nomor 142/Pdt .G/2018/PN Amr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung pada tanggal 14 Mei 2019 dalam RBg (*Rechtsreglement Buitengewesten*), RV (*Reglement of de Rechtsvordering*), Kitab Undang-undang Hukum Perdata serta peraturan hukum lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I

DALAM EKSEPSI

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

DALAM POKOK PERKARA

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
2. Menghukum Penggugat membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.2.871.000,- (dua juta delapan ratus tujuh puluh satu ribu rupiah);

Demikianlah dalam Rapat Musyawarah Hakim Majelis Pengadilan Negeri Amurang pada hari SENIN tanggal 6 Mei 2019 oleh kami ROMMEL FRANSISKUS TAMPUBOLON, S.H sebagai Ketua Majelis B.M. CINTIA BUANA, S.H., M.H, dan ERICK IGNATIUS CHRISTOFFEL, S.H masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan diucapkan pada hari RABU tanggal 8 Mei 2019 dalam persidangan yang terbuka untuk umum, dengan dibantu oleh ELSJE D. RAMBI, S.H selaku Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Amurang, dihadiri oleh Penggugat, serta Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III;

Hakim Anggota I

Hakim Ketua Majelis

B.M. CINTIA BUANA, S.H., M.H ROMMEL FRANCISKUS TAMPUBOLON, S.H

Hakim Anggota II

ERICK IGNATIUS CHRISTOFFEL, S.H

Panitera Pengganti

Halaman 29 dari 30 Putusan Perdata Nomor 142/Pdt .G/2018/PN Amr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id ELSJE D. RAMBI, S.H,

Perincian Biaya Perkara;

Panggilan	Rp. 1.275.000
Pemeriksaan setempat	Rp. 1.500.000
Biaya Proses	Rp. 50.000
PNBP	Rp. 30.000
Materai	Rp. 6.000
Redaksi	Rp. 10.000 +
Jumlah	Rp. 2.871.000,-

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)