



P U T U S A N

NOMOR : 164/ PDT.G/2015/PN AMB

“ DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA ”

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

1. **TABITA RISAKOTTA/M**, ahli waris dari Paulus Risakotta, Pekerjaan : Ibu Rumah Tangga, beralamat di Desa Suli, Kecamatan Salahutu, Kabupaten Maluku Tengah;
2. **FARIDA MAGDALENA RISAKOTTA/W**, Pekerjaan : Pensiunan PNS, beralamat di Dusun Airlow RT/RW 009/03 Kecamatan Nusaniwe, Kota Ambon ;
3. **ELISA RISAKOTTA**, Pekerjaan : Wiraswasta, beralamat di Ponegoro Urimesing, RT.003/RW.004 Kelurahan Ahusen, Kecamatan Sirimau, Kota Ambon ;
4. **SENI RISAKOTTA**, ahli waris dari Yohanis Risakotta, Pekerjaan : Ibu Rumah Tangga, beralamat di RT/RW 05/06 No.63 Kampung Cerewet, Kelurahan Duren Jaya, Kecamatan Bekasi Timur ;
5. **NOVRI RISAKOTA**, ahli waris dari Buce Risakotta, Pekerjaan Swasta beralamat di Ponegoro Urimesing RT.003 / RW.004 Kelurahan Ahusen, Kecamatan Sirimau, Kota Ambon ;

Kesemuanya sebagai ahli waris yang sah, keturunan garis lurus dari Almarhum Jacobus Risakota dan Almarhumah Sofia Leimena. Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada **EDWARD DIAZ, SH** dan **DODDI SOSELISSA,SH** Advokad / Penasehat Hukum yang beralamat di Kantor Advokad dan Konsultan Hukum EDWARD DIAZ, SH dan Rekan Jalan Nazareth No. 7 Kelurahan Nusaniwe, Kecamatan Nusaniwe, Kota Ambon, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Agustus 2015 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon tanggal 15 Agustus 2015 Nomor : 434/2015, selanjutnya disebut sebagai **PARA PENGGUGAT** ;

Halaman 1 dari 48 halaman Putusan No.164/Pdt.G/2015.PN.Amb



M E L A W A N

1. **MAGDALENA RISAKOTTA/LATUHERU**, Pekerjaan : Ibu Rumah Tangga, beralamat di Jln. Diponegoro Urimesing RT.003 / RW.004, Kelurahan Ahusen, Kecamatan Sirimau, Kota Ambon, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I** ;
2. **OLLA LATUHERU**, Pekerjaan : Ibu Rumah Tangga, beralamat di Jln. Diponegoro Urimesing RT.003 / RW.004, Kelurahan Ahusen, Kecamatan Sirimau, Kota Ambon, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II** ;
3. **DENNY LATUHERU**, Pekerjaan : Pegawai Pajak, beralamat di Jln. Diponegoro Urimesing RT.003 / RW.004, Kelurahan Ahusen, Kecamatan Sirimau, Kota Ambon, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT III** ;
4. **JERRY LATUHERU**, Pekerjaan Pegawai PT. Telkom, beralamat di Jalan PHB Halong Atas RT.020 / RW. 008, Kecamatan Baguala, Kota Ambon, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT IV** ;
5. **EMY LATUHERU / APONNO**, Pekerjaan : Pegawai Negeri Sipil, beralamat di Jalan Ina Tuni RT.003/RW.04 Kelurahan Amantelu, Kecamatan Sirimau, Kota Ambon, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT V** ;
6. **LEO LATUHERU**, Pekerjaan : Wiraswasta, beralamat di Jln. Diponegoro Urimesing RT.003 / RW.004, Kelurahan Ahusen, Kecamatan Sirimau, Kota Ambon, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT VI** ;
7. **BEATRIX LATUHERU**, Pekerjaan : Ibu Rumah Tangga, beralamat di Jln. Diponegoro, Urimesing RT.003/RW.004, Kelurahan Ahusen, Kecamatan Sirimau, Kota Ambon, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT** ;

Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada **JERMIAS LATUHERU** dan **LEONARD LATUHERU**, untuk bertindak sebagai Kuasa Insidentil mewakili Para Tergugat (MAGDALENA RISAKOTTA/LATUHERU, OLLA LATUHERU, DENNY LATUHERU, JERRY LATUHERU, EMY LATUHERU / APONNO, LEO LATUHERU dan BEATRIX LATUHERU). Para Penerima Kuasa adalah anak kandung dari



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I dan saudara kandung dari Tergugat, II, III, V serta orang tua dari Turut

Tergugat, untuk selanjutnya disebut sebagai **PARA TERGUGAT** ;

Pengadilan Negeri tersebut ;

Setelah membaca dan memeriksa berkas perkara ;

Setelah memperhatikan dan meneliti surat-surat yang bersangkutan ;

Setelah mendengar keterangan kedua belah pihak dan saksi-saksi di persidangan ;

TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 20 Agustus 2015 yang telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon dibawah Reg. Nomor : 164/Pdt.G./2015/PN Amb tertanggal 20 Agustus 2015 telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa sebidang tanah pekarangan yang di atasnya terdapat 7 (tujuh) bangunan semi permanen seluas \pm 5.000 M2 (lima ribu meter persegi), beralamat dahulu di jalan Pahlawan Revolusi, Kecamatan kotamadja Ambon, Kota Ambon, sesuai Sertifikat Hak Milik No: 7 tahun 1971, atas nama :

1. Paulina de Fretes ;
2. Constantina de Fretes ;
3. Mietje de Fretes ;
4. Jacoba de Fretes ;
5. Maria de Fretes ;
6. Wilhelmina de Fretes ;
7. Josef de Fretes ;
8. Johan de Fretes ;

2. Bahwa terhadap sebidang tanah pekarangan yang di atasnya terdapat 7 (tujuh) Bangunan Semi Permanen seluas \pm 5.000 M2 (lima ribu meter persegi, telah

Halaman 3 dari 48 halaman Putusan No.164/Pdt.G/2015.PN.Amb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibagi-bagikan kepada ahli waris termasuk sebidang tanah Hak Milik No. 176/B, sesuai dengan Akta Pembahagian Harta Warisan No. 02/Okt/1979, yang mana masing-masing ahli waris telah mendapat bagiannya ;

3. Bahwa berdasarkan dalil pada point (2), maka alm YAKOBIS RISAKOTTA mempunyai/memiliki sebidang tanah warisan dan merupakan ahli waris dari alm JOHANIS RISAKOTTA dan Istrinya JACOBA de FRETES ;
4. Bahwa DOMINGGUS RISAKOTTA menikah dengan alm FRANSISKA LEWERISSA (Istri Pertama) mempunyai satu orang anak bernama LAMARTJI RISAKOTTA, kemudian DOMINGGUS RISAKOTTA menikah dengan alm MARIA LEASA (Istri Kedua) dan mempunyai dua orang anak bernama YAKOBIS RISAKOTTA dan MAGDALENA RISAKOTTA (Tergugat I) ;
5. Bahwa YAKOBIS RISAKOTTA menikah dengan SOFIA LEIMENA dan mempunyai 5 (lima) orang anak :
 1. Paulus Risakotta ;
 2. Farida Risakotta ;
 3. Elisa Risakotta ;
 4. Yohanes Risakotta ;
 5. Buce Risakotta ;
6. Bahwa Tergugat I mempunyai 2 (dua) orang anak diluar pernikahan yakni, Stevanus Risakotta dan Barce Risakotta ;
Bahwa kemudian Tergugat I menikah dengan WILLEM LATUHERU di karuniai 5 (lima) orang anak :
 1. Olla Latuheru (Tergugat II) ;
 2. Denny Latuheru (Tergugat III) ;
 3. Jerry Latuheru (Tergugat IV) ;
 4. Emy Latuheru (Tergugat V) ;
 5. Leo Latuheru (Tergugat VI) ;



7. Bahwa berdasarkan penjelasan pada point diatas, maka Tergugat I dan WILLEM LATUHERU beserta Ahli Warisnya (Tergugat II, III, IV, V, VI) telah mendapatkan bagiannya. Demikian pula YAKOBIS RISAKOTTA dan SOFIAH RISAKOTTA/LEIMENA beserta Ahli Warisnya (Para Penggugat) telah mendapatkan bagiannya dengan luas 6 x 15 M2 (enam kali lima belas meter persegi) sehingga pada Tanggal 13 September 1972 telah Terjadi Sewa menyewa di Notaris Cristian Soplanit antara Lie Siaw teng dengan Jacobis Risakota ayah (Para Penggugat) atas sebidang tanah bekas eighendom vervonding nomor 217 yang beralamat di Ponegoro, dengan jangka Waktu Sewa 27 (dupuluh Tujuh) Tahun yang dimulai 1 Januari 1972 dan berakhir 1 Januari 1999. Dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah utara berbatasan dengan rumah makan supira/Lorong ;
- Sebelah selatan berbatasan dengan lorong/ toko Pakaian Flamboyan ;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Raya ;
- Sebelah Barat berbatasan dengan almarhum Yakobiis Risakota Selanjutnya disebut sebagai *Objek Sengketa I* ;

8. Bahwa kemudian pada tanggal 16 Desember 1975 telah Terjadi Sewa menyewa di Notaris Cristian Soplanit antara Jhony Liwan dengan Jacobis Risakota ayah (Para Penggugat) atas sebidang tanah bekas eighendom vervonding nomor 217 yang beralamat di Ponegoro, dengan yang dimulai 1 Januari 1976 dan berakhir 1 Januari 2000, dengan batas – batas sebagai berikut :

- Sebelah utara berbatasan dengan rumah makan supira/Lorong ;
- Sebelah selatan berbatasan dengan lorong/ toko Pakaian Flamboyan ;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Raya ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Barat berbatasan dengan almarhum Yakobiis Risakota Selanjutnya disebut sebagai *Objek Sengketa II* ;

9. Bahwa selanjutnya Pada tanggal 7 November 1989 terjadi perpanjangan sewa menyewa nomor 40, di hadapan Notaris Tuasikal Abua antara Jacobis Risakotta sebagai Pihak Pertama dengan Ny Gan Kwan Ing, Tuan Hendra Liwan, Tuan Jhon Liwan dan Tuan Franklin, sebagai Pihak kedua, terhadap Objek Sengketa I dengan Luas dan Batas yang sama/tidak berubah 6 x 15 M (90 meter persegi) ;

10. Bahwa selanjutnya Pada tanggal 29 April 1993 terjadi perpanjangan sewa menyewa nomor 32, di hadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah MUHAMMAD GIMIN KOTTA, SH antara Jacobis Risakotta sebagai Pihak Pertama dengan, Jhon Liwan sebagai Pihak kedua, terhadap Objek Sengketa II dengan Luas dan Batas yang sama/tidak berubah 6,5 x 17 M ;

11. Bahwa tanah warisan milik Para Penggugat yang merupakan *Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II* tersebut, dilakukan perjanjian bersama Nomor 13 (tiga belas) terkait dengan perpanjangan kontrak Nomor 6 (enam) dan Nomor 7 (tujuh), yang pada pasal 3 dijelaskan bahwa Tergugat I menyetujui dan menerima baik pemberian ganti kerugian tersebut, dan berjanji tidak akan memperlakukan atau menggugat pihak kedua maupun pihak-pihak lain atas tanah bahagian, yang kini ditempati oleh pihak kedua berdasarkan akta perpanjangan perjanjian sewa menyewa yang dibuat dihadapan notaries ;

12. Bahwa terhadap Poin 11 dalam perjanjian 6 (enam) dan 7 (tujuh) maka pasal 3, Tergugat I telah mengambil sejumlah uang pada tanggal 9 Agustus 2006 (Panjar pengurusan Tanah), tanggal 14 September 2006, (panjar), tanggal 25 Oktober 2006 dan pada tanggal 1 Desember 2006, dari pihak penyewa Jhony Liwan, dengan ketentuan bahwa uang tersebut akan diperuntukan untuk membangun rumah Tergugat I, dengan semua ahli warisnya di bagian belakang Tanah Objek sengketa I dan Objek Sengketa II ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

13. Bahwa berdasarkan penjelasan diatas, maka Keturunan dari Tergugat I (Tergugat II, III, IV, V dan VI) secara sepihak telah menghilangkan hak waris Para Penggugat atas *Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II* tersebut, untuk menguasai dan memiliki tanah warisan tersebut ;
14. Bahwa oleh karena diatas *Objek Sengketa I* tersebut, Turut Tergugat membangun tempat usaha billiard tanpa Izin Para Penggugat maupun Pemerintah kota Ambon Maka pembangunan bangunan tersebut oleh Dinas Tata Kota Ambon telah memasang Papan Larangan di larangan membangun di atas *Objek Sengketa I* tersebut ;
15. Bahwa perbuatan Para Tergugat untuk menguasai dan memiliki *Obyek Sengketa I dan Objek sengketa II* tersebut adalah perbuatan melawan hukum atau bertentangan dengan Hak Subyektif Penggugat sebagai ahli waris YAKOBIS RISAKOTTA ;
16. Bahwa dikhawatirkan Para Tergugat dengan berbagai cara berupaya menguasai *Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II* sehingga dapat menghilangkan hak Para Penggugat selaku ahli waris dari keturunan YAKOBIS RISAKOTTA (almarhum) dengan SOPIA LEIMENA (almarhumah) , untuk itu guna menjamin hak Para Penggugat atas *Objek Sengketa I dan Objek sengketa II*, maka Para Penggugat mohon kiranya Pengadilan Negeri Ambon Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini dapat meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslaag) ;
17. Bahwa karena gugatan ini didasarkan pada bukti-bukti autentik menurut hukum acara maka sesuai ketentuan pasal 180 HIR jo pasal 191 Rbg putusan dalam peraturan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (uit voerbaar voottaad) walaupun ada banding, kasasi maupun perlawanan (Verzet) ;

Berdasarkan dalil-dalil gugatan Para Penggugat diatas, maka Para Penggugat mohon kiranya Bapak Ketua Pengadilan Negeri Ambon Cq Majelis Hakim yang mengadili dan memeriksa perkara ini untuk memutuskan sebagai berikut :

Halaman 7 dari 48 halaman Putusan No.164/Pdt.G/2015.PN.Amb



DALAM PROVISI

1. Mengabulkan tuntutan Provisi untuk seluruhnya ;
2. Melarang Para Tergugat serta semua orang yang mendapat hak dari padanya untuk tidak melakukan kegiatan dalam bentuk apapun di dalam *Objek Sengketa* maupun perbuatan lainnya terhadap *Objek Sengketa* ;

DALAM POKOK PERKARA

I. PRIMAIR

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Sita Jaminan yang dimohonkan adalah sah menurut hukum ;
3. Menyatakan Para Penggugat adalah keturunan sah dari YAKOBIS RISAKOTTA (almarhum) dan SOFIA LEIMENA (almarhumah) ;
4. Menyatakan *Objek Sengketa I* dan *Objek Sengketa II* adalah tanah peninggalan dari YAKOBIS RISAKOTTA (almarhum) dan SOFIA LEIMENA (almarhumah) yang sudah diberikan kepada ahli waris (Para Penggugat) ;
5. Menyatakan *Objek Sengketa I* seluas 6 x 15 M² (enam kali lima belas meter persegi) dan *Objek Sengketa II* seluas 6,5 x 17 M² (enam koma lima kali tujuh belas meter persegi) Milik YAKOBIS RISAKOTTA almarhum dan SOFIA LEIMENA dan keturunannya (Para Penggugat) yang merupakan ahli waris;
6. Menyatakan penguasaan *Objek Sengketa I* dan *Objek sengketa II* oleh Para Tergugat adalah tidak sah dan merupakan perbuatan melawan hukum;
7. Menyatakan Memerintahkan Untuk Turut Tergugat membongkar bangunan semi Permanen yang berada diatas objek sengketa milik para Penggugat;
8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun terhadapnya diajukan banding, kasasi, maupun verzet;
9. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya perkara;



II. SUBSIDAIR

Apabila Pengadilan berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, untuk Para Penggugat hadir Kuasa Hukumnya EDWARD DIAZ, SH dan DODDI SOSELISSA,SH, sedangkan Para Tergugat datang menghadap persidangan dengan diwakili oleh Kuasanya JERMAS LATUHERU dan LEONARD LATUHERU ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 10 Peraturan Mahkamah Agung (Perma) RI Nomor 1 tahun 2008 menyebutkan bahwa sebelum pemeriksaan perkara dilanjutkan maka harus dilakukan upaya damai melalui lembaga Mediasi dimana waktu pelaksanaan mediasi berlangsung selama 40 (empat puluh) hari kerja dan apabila disepakati oleh kedua belah pihak dapat diperpanjang lagi selama 14 (empat belas) hari kerja ;

Menimbang, bahwa berdasarkan PERMA Nomor 1 Tahun 2008 tersebut, maka Pengadilan Negeri Ambon melalui Majelis Hakim yang mengadili perkara ini telah mengeluarkan Penetapan Nomor : 164/Pdt.G/2015/PN.Amb yang menunjuk Sdri. R.A. DIDI ISMIATUN, SH.MHum, Hakim pada pengadilan Negeri Ambon yang akan menjadi mediator antara Para Penggugat dengan Para Tergugat ;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat laporan Hakim Mediator tertanggal 18 September 2015 ternyata Para Pihak menyatakan tidak akan berdamai dan tetap melanjutkan pemeriksaan pokok perkara, sehingga pemeriksaan perkara tersebut dilanjutkan dengan membacakan gugatan Penggugat, dimana Penggugat menyatakan tidak ada perubahan pada gugatannya ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Para Tergugat telah mengajukan Jawabannya sebagai berikut :

A. DALAMEKSEPSI :

1. Gugatan Kurang Pihak ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa subjek Tergugat dalam gugatan adalah tidak lengkap dimana dua anak dari Tergugat I seperti yang didalilkan oleh penggugat pada posita gugatan poin 6 yakni Stevanus Risakotta dan Barce Risakotta tidak diikut sertakan dalam perkara, padahal kedua anak Tergugat I di luar nikah inilah yang harus digugat sebab kedua anak tersebut adalah marga Risakotta sebagai ahli waris dari Tergugat I dan tanah warisan yang menjadi objek sengketa adalah tanah warisan Risakotta ;

Bahwa tidak diikut sertakan ahli waris yaitu kedua anak tergugat I Stevanus Risakotta dan Barce Risakotta sebagai ahli waris yang berhak atas objek sengketa tersebut maka subjek hukum sebagai tergugat tidak lengkap (Ekseptie Plurium Consortium) ;

Bandingkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI tanggal 22 Maret 1982 no.2438 K/Sip/1980 sebagai berikut :

Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak semua ahli waris turut sebagai pihak dalam perkara (Himpunan Kaidah Hukum Putusan Perkara Dalam Buku Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Tahun 1969-2001 halaman 88 butir 8) ;

2. Gugatan Salah Alamat ;

Bahwa gugatan Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat II sampai dengan Tergugat VI dan Turut Tergugat sangatlah tidak tepat dan terlalu terburu-buru dan atau belum saatnya diajukan gugatan karena tergugat II sampai dengan tergugat VI dan Turut Tergugat belum mempunyai hubungan hukum langsung dengan tanah yang menjadi objek sengketa sepanjang orang tua Tergugat II sampai dengan Tergugat VI dan Turut Tergugat yakni tergugat I Magdalena Risakotta/Latuheru masih hidup, itu berarti tergugat I Magdalena Risakotta/Latuheru sebagai pihak yang mempunyai hak waris atas tanah objek sengketa dan hak waris tersebut belum turun kepada Tergugat II sampai dengan Tergugat VI dan Turut Tergugat, maka dengan demikian gugatan hanya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bisa ditujukan kepada tergugat I dan bukan kepada tergugat II sampai dengan tergugat VI dan Turut Tergugat ;

3. Kapasitas Penggugat ;

Bahwa Penggugat I, IV dan V tidak memiliki kapasitas untuk bertindak sebagai Penggugat dalam perkara ini karena penggugat I dan IV hanya berstatus sebagai menantu dari almarhum Yakobis Risakotta sedangkan Penggugat V hanya berstatus sebagai cucu dan bapak dari Penggugat V masih hidup, maka dengan demikian Penggugat V yang harus menggugat adalah orang tua dan bukan anaknya ;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan dalam Eksepsi poin 1,2 dan 3 diatas, ternyata gugatan penggugat dalam perkara perdata Nomor : 164/Pdt.G/2015/PN.Amb, tidak memenuhi persyaratan formal dari suatu gugatan sehingga gugatan tersebut haruslah dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankeliyk Verklaard) ;

Bahwa dengan demikian sebelum memeriksa, mengadili dan memutuskan pokok perkara ini, mohon Majelis Hakim dapat menjatuhkan putusan terlebih dahulu dalam Eksepsi sebagai berikut :

1. Menerima Eksepsi Tergugat I sampai dengan Tergugat VI dan Turut Tergugat ;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankeliyk Verklaard);
3. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini ;

B. DALAM POKOK PERKARA (BODEM GESCHIL) ;

1. Bahwa dalil-dalil sangkalan Tergugat dalam Eksepsi dianggap berlaku pula sebagai dalil-dalil sangkalan dalam pokok perkara ;
2. Bahwa benar tanah seluas 5000 m2 yang terletak di Jalan Pahlawan Revolusi Kecamatan Sirimau, Kota Ambon adalah tanah milik marga de-Fretes sesuai sertifikat hak milik nomor : 176 yang tercatat atas nama Paulina de-Fretes, Kostantina de-Fretes, Miece de-Fretes, Yacoba de-Fretes, Maria de-Fretes,

Halaman 11 dari 48 halaman Putusan No.164/Pdt.G/2015.PN.Amb

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

Wilhelmina de-Fretes, Yozef de-Fretes, Yohan de-Fretes, dan tanah tersebut telah di bagi diantara pemegang hak atas tanah tersebut dimana moyang Penggugat dan Tergugat memperoleh 500 m2 yang turun kepada Penggugat dan Tergugat saat ini ;

3. Bahwa sangatlah tidak benar jika penggugat mendalilkan yang mana tanah warisan peninggalan Dominggus Risakotta telah terbagi diantara orang tua penggugat Yacobis Risakotta dan orang tua tergugat dan turut tergugat Magdalena Risakotta yang merupakan ahli waris karena sampai dengan penggugat mengajukan gugatan ini tergugat I tidak pernah mengetahui tentang bahagian tanah dari tergugat I maupun bagian tanah dari orang tua penggugat Yacobis Risakotta, terlebih lagi tergugat I tidak pernah mengetahui tanah bagian yang mana yang merupakan objek sengketa I dan tanah bagian yang mana yang bagian objek sengketa II seperti yang termuat pada gugatan Penggugat ;
4. Bahwa tindakan orang tua penggugat Yacobis Risakotta untuk melakukan sewa menyewa sesuai posita gugatan butir 7,8,9 dan 10 dengan pihak lain tanpa sepengetahuan dan seijin tergugat I yang memiliki hak yang sama atas tanah warisan merupakan perbuatan perampasan hak yang dilakukan oleh orang tua penggugat dan hal tersebut telah menimbulkan kerugian terhadap tergugat I dan hal ini akan tergugat I mengajukan gugatan terhadap penggugat sehubungan dengan perbuatan hukum yang dilakukan oleh orang tua Penggugat ;
5. Bahwa posita gugatan butir 11 dan 12 sangat kontradiksi dan atau kabur (Obscour Libel) dimana penggugat mendalilkan tanah warisan milik penggugat yang merupakan objek sengketa I dan objek sengketa II yang dilakukan perjanjian bersama No 13 terkait perpanjangan kontrak no.6 dan no.7 padahal tergugat I tidak pernah melakukan kontrak maupun perpanjangan kontrak dengan pihak manapun, maka dengan demikian perjanjian no.13 yang merupakan tindak lanjut dari perpanjangan kontrak dan melibatkan tergugat I adalah tidak sah menurut hukum ;

Halaman 12 dari 48 halaman Putusan No.164/Pdt.G/2015.PN.Amb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa sangatlah lucu dan tidak masuk akal kalau penggugat mendalilkan tergugat I dan keturunannya (tergugat II sampai dengan tergugat VI dan Turut Tergugat) secara sepihak telah menghilangkan hak waris para penggugat atas objek sengketa I dan objek sengketa II dan berusaha untuk menguasai dan memiliki hak warisan tersebut dengan perbuatan melawan hukum ;

Bahwa terhadap dalil ini Tergugat I selaku orang tua bagi penggugat perlu menyampaikan kepada penggugat untuk dapat menoleh kebelakang dan melihat serta merenungkan kembali semua permasalahan yang pernah terjadi yang ada kaitannya dengan tanah warisan tersebut yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini ;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan yang disampaikan dalam jawaban pokok perkara diatas, mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ambon pada Peradilan Tingkat Pertama dapat menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

- Menerima Eksepsi Para Tergugat / Turut Tergugat untuk seluruhnya ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya dan atau menyatakan gugatan para penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaar) ;
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Penggugat menyampaikan Replik tertanggal 27 Oktober 2015 yang pada pokoknya Para Penggugat bertahan pada dalil-dalil gugatannya ;

Menimbang, bahwa Para Tergugat juga telah menyampaikan Dupliknya tertanggal 03 Nopember 2015 yang pada pokoknya Para Tergugat tetap bertahan pada dalil-dalil sangkalannya ;

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

Halaman 13 dari 48 halaman Putusan No.164/Pdt.G/2015.PN.Amb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Foto copy Surat Akte Sewa Menyewa Nomor : 11 tanggal 16 Desember 1975, antara JACOBUS RISAKOTTA dengan JOHNY LIWAN dibuat dihadapan Notaris CHRISTIAN SOPLANIT, yang telah dicocokkan ternyata tidak ada aslinya di beri meterai secukupnya dan di beri tanda P-1 ;
2. Foto copy Surat Akta Sewa Menyewa Nomor : 40 tanggal 7 Nopember 1989, antara JACOBUS RISAKOTTA dengan Ny. GAN KWAN ING, HENDRA LIWAN, JOHN LIWAN dan FRANKY LIWAN dibuat dihadapan Notaris dan PPAT TUASIKAL ABUA, SH, yang telah dicocokkan ternyata tidak ada aslinya di beri meterai secukupnya dan di beri tanda P-2 ;
3. Foto copy Surat Akta Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 32 tanggal 29 April 1993, antara JACOBUS RISAKOTTA dengan JOHNY LIWAN dibuat dihadapan Notaris dan PPAT MUHAMMAD GIMIN KOTTA,SH, yang telah dicocokkan sesuai aslinya di beri meterai secukupnya dan di beri tanda P-3 ;
4. Foto copy Surat Akta Perpanjangan Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 06 tertanggal 28 Juli 2003, antara Ny. SOPIA RISAKOTTA dengan JOHNY LIWAN dibuat dihadapan Notaris Ny. ROSTIATY NAHUMARURY,SH, yang telah dicocokkan sesuai aslinya di beri meterai secukupnya dan di beri tanda P-4 ;
5. Foto copy Surat Akta Perpanjangan Perjanjian Sewa Menyewa Nomor : 07 tertanggal 28 Juli 2003, antara Ny. SOPIA RISAKOTTA dengan JOHNY LIWAN dibuat dihadapan Notaris Ny. ROSTIATY NAHUMARURY,SH, yang telah dicocokkan sesuai aslinya di beri meterai secukupnya dan di beri tanda P-5 ;
6. Foto copy Surat Akta Perjanjian Bersama Nomor : 13 tertanggal 10 Agustus 2006, antara Ny. SOPIA RISAKOTTA dengan JOHNY LIWAN dibuat dihadapan Notaris Ny. ROSTIATY NAHUMARURY,SH, yang telah dicocokkan sesuai aslinya di beri meterai secukupnya dan di beri tanda P-6 ;
7. Foto copy Surat Akta Perjanjian Bersama Nomor : 13 tertanggal 10 Agustus 2006, antara Ny. SOPIA RISAKOTTA dengan JOHNY LIWAN dibuat dihadapan

Halaman 14 dari 48 halaman Putusan No.164/Pdt.G/2015.PN.Amb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Notaris Ny. ROSTIATY NAHUMARURY,SH yang ditanda tangani oleh Ny.M. LATUHERU, yang telah dicocokkan sesuai aslinya di beri meterai secukupnya dan di beri tanda P-7a ;

8. Foto copy Surat Keterangan, tertanggal 01 Juni 2015 yang dikeluarkan oleh Notaris ROSTIATY NAHUMARURY,SH, sehubungan dengan Akte Perjanjian Bersama tertanggal 10 Agustus 2006 Nomor : 13 antara Ny SOPIA RISAKOTTA dan Ny. MAGDALENA RISAKOTTA dengan Tuan JOHNY LIWAN, yang telah dicocokkan sesuai aslinya di beri meterai secukupnya dan di beri tanda P-7b ;
9. Foto copy Kwitansi Pembayaran Pengurusan Tanah yang diterima oleh Ny. MAGDALENA LATUHERU, tertanggal 9 Agustus 2006 sebesar Rp 4.500.000,- (empat juta lima ratus ribu rupiah), tanggal 14 September 2006 sebesar Rp 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah), tanggal 25 Oktober 2006 sebesar Rp 1.500.000,- (satu juta lima ratus ribu rupiah) dan tanggal 01 Desember 2006 sebesar Rp 3.500.000,- (tiga juta lima ratus ribu rupiah), yang telah dicocokkan sesuai aslinya di beri meterai secukupnya dan di beri tanda P-8a ;
10. Foto copy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) atas nama wajib pajak JHON LIWAN, terhitung tahun 2012 sampai dengan tahun 2015, yang telah dicocokkan sesuai aslinya di beri meterai secukupnya dan di beri tanda P-8b ;
11. Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor : 7 / 1971, tanggal 26 Januari 1971, yang telah dicocokkan ternyata tidak ada aslinya di beri meterai secukupnya dan di beri tanda P-9 ;
12. Foto copy Surat Akte Pembagian Warisan Nomor : 02/Okt/1979, tanggal 19 Oktober 1979, yang telah dicocokkan ternyata tidak ada aslinya di beri meterai secukupnya dan di beri tanda P-10 ;
13. Foto copy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor : 17/SKPT/1992, tanggal 22 April 1992, yang telah dicocokkan ternyata tidak ada aslinya di beri meterai secukupnya dan di beri tanda P-11 ;

Halaman 15 dari 48 halaman Putusan No.164/Pdt.G/2015.PN.Amb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Foto copy Surat Keputusan Walikota Ambon Nomor : 644/367 tentang Izin Mendirikan Bangunan , tertanggal 15 Desember 2006, yang telah dicocokkan sesuai aslinya di beri meterai secukupnya dan di beri tanda P-12 ;
15. Foto copy Papan Ijin Mendirikan Bangunan oleh Pemerintah Kota Ambon Nomor : 644/367 tanggal 15 Desember 2006, yang telah dicocokkan sesuai aslinya di beri meterai secukupnya dan di beri tanda P-13 ;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat yang berupa photo copy tersebut telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya dan ada yang tidak ada aslinya serta telah bermeterai cukup untuk keperluan pembuktian di persidangan ini ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, Para Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut :

1. Foto copy Silsilah moyang JACOBA de-FRETES dan JOHANIS RISAKOTTA, yang telah dicocokkan sesuai aslinya di beri meterai secukupnya dan di beri tanda T-1.TT-1 ;
2. Foto copy Surat Keterangan Ahli Waris, tanggal 20 Pebruari 1988, yang telah dicocokkan ternyata tidak ada aslinya di beri meterai secukupnya dan di beri tanda T-2.TT-2 ;
3. Foto copy Surat Keputusan Walikota Ambon Nomor : 644/376, tanggal 15 Desember 2006 tentang Izin Mendirikan Bangunan, yang telah dicocokkan ternyata tidak ada aslinya di beri meterai secukupnya dan di beri tanda T-3.TT-3 ;
4. Foto copy Surat dari Ny MAGDALENA RISAKOTTA yang ditujukan kepada Kepala Dinas Tata Kota Ambon, tertanggal 15 Pebruari 2005, perihal Mohon Pencegahan Izin Membangun, yang telah dicocokkan sesuai aslinya di beri meterai secukupnya dan di beri tanda T-4.TT-4 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor : 7 / 1971, tanggal 26 Januari 1971, yang telah dicocokkan ternyata tidak ada aslinya di beri meterai secukupnya dan di beri tanda T-5.TT-5 ;
6. Foto copy Denah Lokasi Objek Sengketa, yang telah dicocokkan sesuai aslinya di beri meterai secukupnya dan di beri tanda T-6.TT-6 ;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat yang berupa Foto copy tersebut telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya dan ada pula yang tidak ada aslinya serta telah bermeterai cukup untuk keperluan pembuktian di persidangan ini ;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Para Penggugat juga mengajukan saksi-saksi yang masing-masing memberikan keterangan dibawah sumpah / janji yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. WYNAND LATUMETEN :

- Bahwa saksi kenal Para Penggugat dan Tergugat I, sedangkan Tergugat lainnya tidak saksi kenal ;
- Bahwa saksi tidak memiliki hubungan keluarga atau pun pekerjaan dengan Para Pihak tersebut ;
- Bahwa saksi kenal dengan Tergugat I (MAGDALENA RISAKOTTA/LATUHERU), dimana Tergugat I merupakan adik kandung JACOBIS RISAKOTTA (suami Penggugat I) ;
- Bahwa ketika masih kecil sekitar tahun 1953, saksi pernah datang dan tinggal di rumah milik Bpk. JACOBIS RISAKOTTA, dimana pada saat itu saksi hendak mengikuti ujian Sekolah Dasar (SD) ;
- Bahwa ketika tinggal dirumah Bpk. JACOBIS RISAKOTTA tersebut, saksi mengetahui Tergugat I tinggal di rumah yang terletak dibagian belakang ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi rumah Bpk. JACOBIS RISAKOTTA terletak dibagian depan, sedangkan rumah adiknya MAGDALENA RISAKOTTA (Tergugat I) terletak dibagian belakang dekat dengan kali ;
- Bahwa untuk saat ini saksi tidak mengetahui lagi siapakah yang menempati rumah milik Bpk. JACOBIS RISAKOTTA ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang luas dan batas-batas tanah objek sengketa yang dipersengketakan oleh Para Pihak dalam perkara ini ;
- Bahwa saksi hanya mengetahui tanah objek sengketa merupakan tanah milik JACOBIS RISAKOTTA dan tanah tersebut merupakan tanah engendom ;
- Bahwa tanah keluarga RISAKOTTA secara keseluruhan mulai dari depan sampai belakang termasuk didalamnya rumah tempat tinggal Tergugat I ;
- Bahwa saksi hanya mengenal Tergugat I (MAGDALENA RISAKOTTA) dan tidak kenal dengan anak-anak dari Tergugat I ;
- Bahwa saksi pernah mendengar dari JACOBIS RISAKOTTA bahwa tanah yang ditempati merupakan miliknya ;
- Bahwa setahu saksi rumah milik Tergugat I (MAGDALENA RISAKOTTA) letaknya di bagian belakang tanah objek sengketa dekat kali / sungai ;
- Bahwa saksi tidak mengenal orang yang bernama PAULUS dan BUCE dan juga tidak mengetahui dengan siapa mereka berdua menikah ;
- Bahwa saksi pernah tinggal dirumah Bpk. JACOBIS RISAKOTTA untuk mengikuti ujian SD, karena orang tua saksi ada memiliki hubungan keluarga dengan Bpk. JACOBIS RISAKOTTA ;

2. JOHN LIWAN :

- Bahwa saksi kenal dengan Para Penggugat dan Para Tergugat, namun saksi tidak memiliki hubungan keluarga dengan Para Pihak tersebut ;

Halaman 18 dari 48 halaman Putusan No.164/Pdt.G/2015.PN.Amb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi kenal dengan Para Pihak tersebut karena saksi pernah menyewa tanah milik Para Pihak tersebut ;
- Bahwa tanah yang pernah saksi sewa itulah yang menjadi objek sengketa antara Para Pihak ;
- Bahwa tanah yang di sengkatakan oleh Para Pihak tersebut adalah sebidang tanah yang terletak di Jl. Diponegoro dengan ukuran luas 6 x 15 m² dan ukuran luas 6 x 17 m² ;
- Bahwa setahu saksi tanah objek sengketa memiliki batas-batas : sebelah Utara berbatas dengan Lorong Rumah Makan Supira, sebelah Selatan berbatas dengan Lorong Toko pakian Flamboyan, sebelah Timur berbatas dengan Jalan Raya dan sebelah Barat berbatas dengan rumah Jacobis Risakotta ;
- Bahwa status tanah tersebut adalah tanah kontrakan antara orang tua saksi dengan Bpk. Jacobis Risakotta, kemudian sewanya diperpanjang lagi oleh saksi dengan Ny. Sofia Risakotta (Istri Jacobis Risakotta) sejak tahun 1999 sampai dengan tahun 2010 ;
- Bahwa sewa menyewa tanah tersebut antara orang tua saksi dengan Bpk. Jacobis Risakotta lalu dilanjutkan oleh saksi dan Ny. Sofia Risakotta semuanya dilakukan dan di buat di hadapan Notaris ;
- Bahwa setelah orang tua saksi mengontrak tanah tersebut, lalu kemudian orang tua saksi membangun sebuah bangunan sebagai tempat usahanya diatas tanah tersebut, namun ketika terjadi kerusuhan di Ambon, rumah yang dibangun orang tua saksi dibakar massa paska kerusuhan ;
- Bahwa oleh karena masih dalam masa kontrak atas tanah tersebut, saksi hendak membangun kembali bangunan diatas tempat tersebut dan kembali berusaha (berdagang), namun usaha saksi untuk kembali ke tempat tersebut dilarang / dihalangi oleh Tergugat I dan anak-anaknya ;

Halaman 19 dari 48 halaman Putusan No.164/Pdt.G/2015.PN.Amb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi tanah objek sengketa ada memiliki sertifikat, namun saksi tidak pernah melihat sertifikat tersebut ;
- Bahwa setahu saksi almarhum Jacobis Risakotta dan Tergugat I (Magdalena Risakotta) merupakan adik kakak kandung ;
- Bahwa Tergugat I (Magdalena Risakotta) tinggal di sekitar tanah objek sengketa atau tepatnya di bagian belakang tanah dari tanah objek sengketa ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang asal usul tanah objek sengketa, yang saksi ketahui adalah melanjutkan kontrakan yang pernah dilakukan oleh orang tua saksi dan almarhum Jacobis Risakotta ;
- Bahwa setahu saksi almarhum Jacobis Risakotta hanya mempunyai 1 (satu) orang saudara kandung yaitu Tergugat I (Magdalena Risakotta) ;
- Bahwa tanah yang menjadi objek sengketa terdiri dari 2 (dua) bidang tanah yang saling bersebelahan yaitu dengan ukuran luas 6 x 15 m² dan 6 x 17 m² ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui tanah objek sengketa dengan luas 6 x 15 m² dan 6 x 17 m² milik siapa, apakah Penggugat atau Tergugat, karena hanya mengetahui tentang sewa menyewa (kontrak) tanah objek sengketa saja ;
- Bahwa saksi hanya melanjutkan sewa menyewa (kontrak) dari orang tua dengan almarhum Jacobis Risakotta, kemudian saksi dengan Ibu Sofia Risakotta (Istri dari Jacobis Risakotta) ;
- Bahwa ketika saksi melanjutkan sewa menyewa dengan Ny. Sofia Risakotta (isteri Jacobis Risakotta), hal tersebut juga diketahui oleh Tergugat I yang kemudian ikut menandatangani akte sewa menyewa tersebut ;
- Bahwa pernah orang tua saksi membangun rumah diatas tanah objek sengketa, namun sudah terbakar ketika kerusuhan Ambon, dimana rumah tersebut pernah saksi tempati bersama orang tua ;

Halaman 20 dari 48 halaman Putusan No.164/Pdt.G/2015.PN.Amb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa ketika saksi dan Ny. Sofia Risakotta melakukan sewa menyewa tanah objek sengketa, hadir juga Tergugat I (Magdalena Risakotta) dan ikut menandatangani akte sewa menyewa tersebut, dimana pada saat itu saksi ada memberikan uang sebesar Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah) kepada Tergugat I dan pada saat itu ada perjanjian antara saksi, Ny. Sofia Risakotta dan Tergugat I kalau saksi hendak membangun rumah di depan (diatas tanah objek sengketa) maka saksi juga harus membangun rumah type 21 di bagian belakang untuk Tergugat I (Magdalena Risakotta) ;
- Bahwa setahu saksi orang tua saksi menyewa (kontrak) tanah objek sengketa dari almarhum Jacobis Risakotta sejak tahun 1972 ;
- Bahwa sewaktu pembuatan akte sewa menyewa dibuat dihadapan Notaris, Penggugat I (Tabita Risakotta) dan Tergugat I (Magdalena Risakotta) juga hadir di hadapan Notaris sebagai saksi ;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi-saksi Para Penggugat tersebut, para pihak menyatakan akan memberikan tanggapannya didalam kesimpulannya masing-masing ;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat diatas, untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, Para Tergugat mengajukan saksi-saksi yang didengar keterangannya dibawah sumpah / janji di depan persidangan yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. ADELINA CAROLINA LUHUKAY :

- Bahwa saksi mengenal Para Pihak, akan tetapi tidak memiliki hubungan keluarga dengan para pihak tersebut ;
- Bahwa saksi mengetahui tanah objek sengketa yang dipersengketakan oleh Para Pihak, dimana diatas objek sengketa pernah berdiri sebuah bangunan rumah, namun ketika terjadi kerusakan di Kota Ambon, rumah tersebut sudah terbakar dan belum dibangun kembali ;

Halaman 21 dari 48 halaman Putusan No.164/Pdt.G/2015.PN.Amb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang batas tanah objek sengketa tersebut, namun setahu saksi tanah objek sengketa luasnya sampai ke belakang ;
- Bahwa saksi tidak mengetahui apakah tanah objek sengketa tersebut sudah memiliki sertifikat tanah atau belum ;
- Bahwa setahu saksi pernah diatas tanah objek sengketa dibangun sebuah rumah oleh orang Cina, dimana orang Cina tersebut mengontrak tanah dari almarhum Jacobis Risakotta ;
- Bahwa saksi hanya mengetahui orang Cina mengontrak tanah objek sengketa, namun saksi tidak pernah melihat surat kontraknya ;
- Bahwa setahu saksi kalau almarhum Jacobis Risakotta ada mempunyai 1 (satu) orang saudara perempuan yang bernama Magdalena Risakotta (Tergugat I) ;
- Bahwa tempat tinggal (rumah) Tergugat I (Magdalena Risakotta) berada dibagian belakang dan jauh dari objek sengketa ;
- Bahwa rumah tempat tinggal saksi berada dekat dengan tanah objek sengketa ;
- Bahwa tanah objek sengketa dulunya merupakan tanah engendom ;
- Bahwa tanah objek sengketa dikuasai oleh anak cucu dari Marga Risakotta dan tidak ada marga lain yang menguasainya ;
- Bahwa setahu saksi anak dan cucu dari Tergugat I (Magdalena Risakotta/Latuheru) tinggal di bagian belakang dari tanah objek sengketa dan bukan di dalam lokasi tanah milik marga Risakotta tersebut ;
- Bahwa sepengetahuan saksi kalau tanah objek sengketa sejak dulu hingga saat ini di kuasai oleh keluarga almarhum Jacobis Risakotta ;
- Bahwa almarhum Jacobis Risakotta semasa hidupnya menikah dengan Ibu Sofia Leimena dan dikaruniai beberapa orang anak yaitu Paulus Risakotta, Farida Risakotta, Elisa Risakotta, Yohanis Risakotta dan Buce Risakotta ;

Halaman 22 dari 48 halaman Putusan No.164/Pdt.G/2015.PN.Amb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak mengetahui siapa nama dari kedua orang tua dari Jacobis Risakotta dan Magdalena Risakotta (Tergugat I) ;
- Bahwa setahu saksi dahulunya yang menempati tanah objek sengketa adalah orang Cina, hal tersebut saksi dengar dari orang tua saksi yang mengatakan bahwa orang cina tersebut menempati tanah objek sengketa berdasarkan sewa (kontrak) dari almarhum Jacobis Risakotta ;
- Bahwa untuk saat ini diatas tanah objek sengketa ada terdapat tempat usaha billiard yang dikelola oleh sdr. Beatrix Latuheru yang merupakan cucu dari Tergugat I (Magdalena Risakotta) ;
- Bahwa sepengetahuan saksi tanah objek sengketa tersebut merupakan milik Tergugat I (Magdalena Risakotta/Latuheru) ;
- Bahwa Jacobis Risakotta dan Magdalena Risakotta (Tergugat I) memiliki hubungan keluarga sebagai saudara kandung (kakak beradik), dimana juga ada memiliki saudara yang bernama Barce dan Stefanus yang tinggal di Jakarta, namun keduanya telah meninggal dunia ;
- Bahwa saat ini tanah objek sengketa dikuasai oleh Beatrix Latuheru yang merupakan cucu dari Tergugat I (Magdalena Risakotta) ;
- Bahwa rumah milik Tergugat I (Magdalena Risakotta) berada di bagian belakang dari tanah objek sengketa atau tepatnya berada di dekat kali ;
- Bahwa tanah yang ditempat oleh Tergugat I juga merupakan tanah milik Risakotta, namun bukan bagian dari warisan ;
- Bahwa Tergugat I (Magdalena Risakotta) tinggal jauh dari tanah warisan tersebut ;
- Bahwa saksi hanya mengetahui luas tanah objek sengketa mulai dari pinggir jalan raya sampai ke belakang ;

Halaman 23 dari 48 halaman Putusan No.164/Pdt.G/2015.PN.Amb



2. DANIEL TOMASOA :

- Bahwa saksi kenal dengan Para Pihak, namun tidak memiliki hubungan keluarga dengan Para Pihak tersebut ;
- Bahwa saksi kenal dengan orang yang bernama Tabita dan Paulus, dimana mereka berdua adalah pasangan suami istri ;
- Bahwa setahu saksi yang menjadi permasalahan diantara Para Penggugat dan Para Tergugat adalah mengenai tanah objek sengketa ;
- Bahwa sejak tahun 1979 – 2000 saksi menjabat sebagai Ketua RT pada wilayah dimana tanah objek sengketa berada ;
- Bahwa setahu saksi yang menempati tanah milik marga Risakotta adalah anak-anak dari Jacobis Risakotta ;
- Bahwa Tergugat I (Magdalena Risakotta/Latuheru) tinggal dan menempati tanah yang berada dibagian belakang dari tanah milik marga Risakotta, dimana tempat tinggal Tergugat I tidak termasuk dalam tanah milik marga Risakotta ;
- Bahwa Tergugat I (Magdalena Risakotta/Latuheru) merupakan adik kandung Jacobis Risakotta, dimana Paulus Risakotta memanggil Tergugat I sebagai Tante ;
- Bahwa tanah yang menjadi objek sengketa sudah memiliki sertifikat, dimana sertifikat tanah tersebut atas nama de-Fretes ;
- Bahwa awalnya tanah objek sengketa merupakan tanah milik de-Fretes, kemudian diberikan kepada orang tua Jacobis Risakotta dan Magdalena Risakotta ;
- Bahwa luas tanah de-Fretes seluruhnya seluas 5.000 m², lalu kemudian dibagikan kepada ahli warisnya termasuk keluarga Risakotta mendapat bagian tanah seluas 500 m² ;
- Bahwa setahu saksi tanah yang menjadi bagian milik Risakotta (tanah objek sengketa) dulunya pernah dibangun sebuah bangunan rumah, namun sudah tidak ada lagi setelah adanya kerusakan di Ambon ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa batas tanah objek sengketa yang saksi ketahui adalah : sebelah Utara berbatasan dengan Jl. Setapak (Rumah Makan Supira), sebelah Selatan berbatasan dengan Jl. Setapak (Toko Flamboyan), sebelah Timur berbatasan dengan Jl. Diponegoro dan sebelah Barat berbatasan dengan rumah keluarga Jakobis Risakotta ;
- Bahwa setahu saksi dulunya tanah objek sengketa pernah dikontrakkan oleh Jacobis Risakotta kepada orang lain untuk membuka usaha ditanah tersebut ;
- Bahwa sewa menyewa tanah objek sengketa antara Jacobis Risakotta dengan si Penyewa untuk sewa yang pertama tidak saksi ketahui, tetapi untuk sewa yang kedua saksi mengetahuinya karena pada saat itu saksi sudah menjabat sebagai Ketua RT ;
- Bahwa setahu saksi pada saat itu sdr. Jacobis Risakotta datang menjumpai saksi berkaitan dengan perpanjangan sewa, namun saksi menyarankan agar proses tersebut dilakukan di hadapan Notaris saja ;
- Bahwa saat ini tanah objek sengketa dikuasai oleh anak-anak Jacobis Risaakotta ;
- Bahwa Magdalena Risakotta (Tergugat I) tinggal di atas tanah Negara dan bukan diatas tanah Risakotta ;
- Bahwa sepengetahuan saksi terhadap tanah milik Risakotta tersebut belum pernah dibagikan kepada ahli warisnya ;
- Bahwa tanah milik Risakotta merupakan tanah peninggalan orang tua kepada anak-anaknya ;
- Bahwa walaupun sebagai Kepala RT, saksi sendiri belum pernah melihat sertifikat tanah yang merupakan bagian milik Risakotta ;
- Bahwa setahu saksi hanya sebidang tanah saja yang menjadi objek sengketa antara Para Pihak ;

Halaman 25 dari 48 halaman Putusan No.164/Pdt.G/2015.PN.Amb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak mengetahui tentang batas akhir sewa menyewa (kontrak) yang dilakukan oleh almarhum Jacobis Risakotta dengan orang Cina tersebut ;
- Bahwa sejak dulu hingga saat ini saksi hanya mendengar orang Cina yang menyewa tanah objek sengketa dan tidak ada orang lain lagi ;
- Bahwa saat ini diatas tanah objek sengketa terdapat usaha Billyard dan juga ada pangkalan ojek, namun saksi tidak mengetahui siapa pemilik tempat usaha tersebut ;
- Bahwa hubungan antara Tabita Risakotta / M dan Paulus Risakotta adalah suami isteri ;
- Bahwa setahu saksi orang tua (ayah) dari almarhum Jacobis Risakotta dan Tergugat I (Magdalena Risakotta) adalah Dominggus Risakotta ;
- Bahwa saksi kenal dengan orang yang bernama Buce Risakotta dan saat ini yang bersangkutan dalam keadaan sehat, namun orang mengira sdr. Buce Risakotta dalam keadaan kurang waras (gila) ;
- Bahwa saksi juga mengenal orang yang bernama sdr. Elisa Risakotta, dimana yang bersangkutan bertempat tinggal berbatas dengan tanah objek sengketa ;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi-saksi Para Tergugat tersebut, para pihak menyatakan akan memberikan tanggapannya didalam kesimpulannya masing-masing ;

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak menyatakan tidak akan mengajukan apa-apa lagi terkait dengan pembuktian perkara ini ;

Menimbang, bahwa terhadap tanah objek sengketa telah pula dilakukan sidang pemeriksaan setempat pada hari Jumat tanggal 27 Nopember 2015 yang hasil pemeriksaannya untuk selengkapnya tercantum dalam berita acara persidangan perkara sebagai satu kesatuan dengan Putusan ini ;

Halaman 26 dari 48 halaman Putusan No.164/Pdt.G/2015.PN.Amb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa setelah tidak ada hal-hal yang diajukan lagi oleh para pihak, lalu masing-masing mengajukan Kesimpulan tertanggal 21 Januari 2016, dan akhirnya masing-masing pihak mohon putusan ;

Menimbang, bahwa terhadap segala sesuatu yang terjadi di persidangan demi ringkasnya Putusan ditunjuk sepenuhnya pada berita acara perkara yang bersangkutan sebagai satu kesatuan dengan Putusan ini ;

TENTANG HUKUMNYA

TENTANG EKSEPSI :

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Para Tergugat pada pokoknya mengemukakan keberatan mengenai gugatan kurang pihak, gugatan salah alamat dan kapasitas Penggugat. Adapun pihak-pihak yang masih harus digugat dalam perkara ini adalah STEVANUS RISAKOTTA dan BARCE RISAKOTTA. Bahwa gugatan hanya bisa ditujukan kepada Tergugat I dan bukan kepada Tergugat II sampai dengan Tergugat VI dan Turut Tergugat. Penggugat I, IV dan V tidak memiliki kapasitas untuk bertindak sebagai Penggugat dalam perkara ini karena Penggugat I dan IV hanya berstatus sebagai menantu dari almarhum Jacobis Risakotta dan Penggugat V berstatus sebagai cucu dan Bapak dari Penggugat V masih hidup. Oleh karena eksepsi-eksepsi ini tidak menyangkut mengenai kompetensi absolut dari Pengadilan maka diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara sebagai berikut :

1. **Mengenai gugatan Kurang Pihak (*exceptio plurium litis consortium*) ;**

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Para Tergugat mengemukakan keberatan mengenai tidak diikutsertakannya kedua anak Tergugat I diluar nikah yang bernama STEVANUS RISAKOTTA dan BARCE RISAKOTTA dalam perkara ini sehingga subjek hukum sebagai Tergugat tidak lengkap (*exceptio plurium litis consortium*) ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Halaman 27 dari 48 halaman Putusan No.164/Pdt.G/2015.PN.Amb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sebagaimana diketahui sifat hukum acara perdata adalah, orang yang merasa bahwa haknya itu dilanggar disebut Penggugat, sedangkan bagi orang yang ditarik kemuka Pengadilan karena ia dianggap melanggar hak seseorang atau beberapa orang disebut Tergugat ;

Menimbang, bahwa Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung telah menggariskan kaidah hukum bahwa siapa saja orang-orangnya yang akan ditarik sebagai Tergugat dalam surat gugatannya adalah hak sepenuhnya dari Penggugat (Putusan MARI No : 305 K/Sip/1971), asalkan harus ada perselisihan hukum antara Penggugat dengan para pihak tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 4 K/RUP/1958 tertanggal 15 Desember 1958 disebutkan bahwa untuk dapat menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah syarat mutlak bahwa harus ada perselisihan hukum antara kedua belah pihak yang berperkara, sedangkan menurut Hukum Acara Perdata, siapa yang akan ditarik sebagai Tergugat atau Turut Tergugat adalah sepenuhnya ditentukan sendiri oleh Penggugat, asalkan harus ada perselisihan hukum antara Penggugat dengan Tergugat dan Turut Tergugat ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca keseluruhan gugatan Penggugat, Majelis Hakim tidak menemukan adanya perselisihan hukum antara Para Penggugat dengan kedua anak luar nikah Tergugat I (STEVANUS RISAKOTTA dan BARCE RISAKOTTA) atau dengan kata lain tidak ada kerugian yang dialami oleh Para Penggugat yang diakibatkan oleh perbuatan kedua anak luar nikah Tergugat I tersebut, lagi pula berdasarkan keterangan saksi ADELINA CAROLINA LUHUKAY (saksi Para Tergugat) diketahui bahwa kedua anak luar nikah Tergugat I tersebut semasa hidupnya tinggal di Jakarta dan keduanya telah meninggal dunia ;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena tidak ditemukannya perselisihan hukum antara Para Penggugat dengan kedua anak luar nikah Tergugat I (STEVANUS RISAKOTTA dan BARCE RISAKOTTA), maka secara hukum Para Penggugat tidak diharuskan untuk menggugat kedua anak luar nikah Tergugat I tersebut ;

Halaman 28 dari 48 halaman Putusan No.164/Pdt.G/2015.PN.Amb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim berpendapat eksepsi Para Tergugat tentang gugatan kurang pihak dalam perkara ini adalah tidak beralasan, oleh karenanya harus ditolak ;

2. **Mengenai gugatan Salah Alamat ;**

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Para Tergugat mengemukakan keberatan mengenai belum saatnya Tergugat II sampai dengan Tergugat VI dan Turut Tergugat diajukan sebagai pihak dalam perkara ini, karena belum mempunyai hubungan hukum langsung dengan tanah objek sengketa sepanjang orang tua Tergugat II sampai dengan Tergugat VI dan Turut Tergugat yakni Tergugat I (MAGDALENA RISAKOTTA/LATUHERU masih hidup ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan MARI No : 305 K/Sip/1971 dan Putusan MARI Nomor : 4 K/RUP/1958 sebagaimana yang telah disebutkan dalam eksepsi kesatu diatas, diketahui bahwa untuk dapat menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah syarat mutlak bahwa harus ada **perselisihan hukum** antara kedua belah pihak yang berperkara, sedangkan menurut Hukum Acara Perdata bahwa siapa yang akan ditarik sebagai Tergugat atau Turut Tergugat adalah sepenuhnya ditentukan sendiri oleh Penggugat, asalkan harus ada **perselisihan hukum** antara Penggugat dengan Tergugat dan Turut Tergugat ;

Menimbang, bahwa setelah membaca point 11, 12, 13 dan 14 gugatan Penggugat maupun point 4 jawaban Para Tergugat, Majelis Hakim menemukan adanya perselisihan hukum antara Para Penggugat dan Para Tergugat, baik berkaitan dengan perpanjangan kontrak maupun pembangunan tempat usaha billiard oleh Turut Tergugat diatas tanah objek sengketa ;

Menimbang, bahwa oleh karena terdapat perselisihan hukum antara Para Penggugat dan Para Tergugat berkaitan dengan tanah objek sengketa, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa sudah sepatutnya Tergugat II sampai dengan Tergugat VI dan Turut Tergugat diajukan sebagai pihak dalam perkara ini ;

Halaman 29 dari 48 halaman Putusan No.164/Pdt.G/2015.PN.Amb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim berpendapat eksepsi Para Tergugat tentang gugatan salah alamat dalam perkara ini adalah tidak beralasan, oleh karenanya harus ditolak ;

3. *Mengenai Kapasitas Penggugat* ;

Menimbang, bahwa dalam eksepsinya Para Tergugat mengemukakan keberatan mengenai kapasitas Penggugat I dan IV yang hanya berstatus sebagai menantu dari almarhum Jakobis Risakotta dan kapasitas Penggugat V berstatus sebagai cucu dan bapak dari Penggugat V masih hidup, sehingga yang harus menggugat adalah orang tua dari Penggugat V dan bukan anaknya ;

Menimbang, bahwa dalam gugatan perdata terdapat dua pihak. Pihak yang satu bertindak dan berkedudukan sebagai Penggugat, sedangkan yang satu lagi ditarik dan berkedudukan sebagai Tergugat. Sehubungan dengan itu, yang bertindak sebagai Penggugat harus orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum. Keliru dan salah bertindak sebagai Penggugat mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil ;

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Para Penggugat telah mendalilkan bahwa Penggugat I (TABITA RISAKOTTA/M) merupakan ahli waris dari PAULUS RISAKOTTA dan Penggugat IV (SENI RISAKOTTA) adalah ahli waris dari YOHANIS RISKOTTA, dalil mana telah dibenarkan pula oleh Para Tergugat dalam jawabannya yang menyatakan Penggugat I dan IV berstatus sebagai menantu dari almarhum Jakobis Risakotta ;

Menimbang, bahwa oleh karena suami Penggugat I (PAULUS RISAKOTTA) dan suami Penggugat IV (YOHANIS RISAKOTTA) telah meninggal dunia, maka sesuai dengan ketentuan hukum waris yang berlaku di Indonesia, Penggugat I (TABITA RISAKOTTA/M) dan Penggugat IV (SENI RISAKOTTA) bertindak sebagai ahli waris dan mempunyai kapasitas untuk menggugat Para Tergugat dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap kapasitas Penggugat V telah dijelaskan oleh Para Penggugat dalam point 3 Repliknya yang pada pokoknya Penggugat V mempunyai kapasitas untuk menggugat Para Tergugat dalam perkara ini karena orang tua Penggugat V

Halaman 30 dari 48 halaman Putusan No.164/Pdt.G/2015.PN.Amb

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

mengalami sakit jiwa sehingga tidak cakap dalam melakukan suatu tindakan hukum. Untuk dalil ini Para Tergugat tidak dapat membuktikan baik dalam jawaban, duplik maupun kesimpulannya, kecuali berdasarkan keterangan saksi DANIEL TOMASOA yang menerangkan bahwa saksi kenal dengan orang yang bernama Buce Risakotta dan saat ini yang bersangkutan dalam keadaan sehat, namun orang mengira sdr. Buce Risakotta dalam keadaan kurang waras (gila) ;

Menimbang, bahwa berdasarkan point 3 Replik dan keterangan saksi Para Tergugat DANIEL TOMASOA sebagaimana tersebut diatas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa orang tua Penggugat V tidak cakap untuk melakukan tindakan hukum, oleh karenanya sudah sepantasnya Penggugat V bertindak sebagai Penggugat untuk menggugat Para Tergugat dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim berpendapat eksepsi Para Tergugat tentang kapasitas Penggugat dalam perkara ini adalah tidak beralasan, oleh karenanya harus ditolak ;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Para Tergugat seluruhnya telah ditolak, maka selanjutnya dipertimbangkan pokok perkaranya sebagai berikut :

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan diatas ;

Menimbang, bahwa Para Penggugat di dalam surat gugatannya tertanggal 20 Agustus 2015 pada pokoknya mendalilkan sebagai berikut :

- Bahwa sebidang tanah pekarangan yang diatasnya terdapat 7 (tujuh) bangunan semi permanen seluas \pm 5.000 M2 (lima ribu meter persegi), beralamat dahulu di jalan Pahlawan Revolusi, Kecamatan kotamadja Ambon, Kota Ambon, sesuai Sertifikat Hak Milik No: 7 tahun 1971, atas nama : Paulina de Fretes, Constantina de Fretes ; Mietje de Fretes ; Jacoba de Fretes ; Maria de Fretes ; Wilhelmina de Fretes ; Josef de Fretes ; Johan de Fretes ;

Halaman 31 dari 48 halaman Putusan No.164/Pdt.G/2015.PN.Amb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa terhadap sebidang tanah pekarangan yang di atasnya terdapat 7 (tujuh) Bangunan Semi Permanen seluas \pm 5.000 M2 (lima ribu meter persegi, telah dibagi-bagikan kepada ahli waris termasuk sebidang tanah Hak Milik No. 176/B, sesuai dengan Akta Pembahagian Harta Warisan No. 02/Okt/1979, yang mana masing-masing ahli waris telah mendapat bagiannya ;
- Bahwa berdasarkan dalil pada point (2), maka alm YAKOBIS RISAKOTTA mempunyai/memiliki sebidang tanah warisan dan merupakan ahli waris dari alm JOHANIS RISAKOTTA dan Istrinya JACOBA de FRETES ;
- Bahwa DOMINGGUS RISAKOTTA menikah dengan alm FRANSISKA LEWERISSA (Istri Pertama) mempunyai satu orang anak bernama LAMARTJI RISAKOTTA, kemudian DOMINGGUS RISAKOTTA menikah dengan alm MARIA LEASA (Istri Kedua) dan mempunyai dua orang anak bernama YAKOBIS RISAKOTTA dan MAGDALENA RISAKOTTA (Tergugat I) ;
- Bahwa YAKOBIS RISAKOTTA menikah dengan SOFIA LEIMENA dan mempunyai 5 (lima) orang anak : Paulus Risakotta, Farida Risakotta, Elisa Risakotta, Yohanes Risakotta dan Buce Risakotta ;
- Bahwa Tergugat I mempunyai 2 (dua) orang anak diluar pernikahan yakni, Stevanus Risakotta dan Barce Risakotta. Bahwa kemudian Tergugat I menikah dengan WILLEM LATUHERU di karuniai 5 (lima) orang anak : Olla Latuheru (Tergugat II), Denny Latuheru (Tergugat III), Jerry Latuheru (Tergugat IV), Emy Latuheru (Tergugat V) dan Leo Latuheru (Tergugat VI) ;
- Bahwa berdasarkan penjelasan pada point diatas, maka Tergugat I dan WILLEM LATUHERU beserta Ahli Warisnya (Tergugat II, III, IV, V, VI) telah mendapatkan bagiannya. Demikian pula YAKOBIS RISAKOTTA dan SOFIAH RISAKOTTA/LEIMENA beserta Ahli Warisnya (Para Penggugat) telah mendapatkan bagiannya dengan luas 6 x 15 M2 (enam kali lima belas meter persegi) sehingga pada Tanggal 13 September 1972 telah Terjadi Sewa menyewa di Notaris Cristian Soplanit antara Lie Siaw teng dengan Jacobis Risakotta ayah (Para Penggugat) atas sebidang tanah bekas eighendom vervonding nomor 217

Halaman 32 dari 48 halaman Putusan No.164/Pdt.G/2015.PN.Amb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang beralamat di Ponegoro, dengan jangka Waktu Sewa 27 (dupuluh Tjuh) Tahun yang dimulai 1 Januari 1972 dan berakhir 1 Januari 1999. Dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah utara berbatasan dengan rumah makan supira/Lorong ;
 - Sebelah selatan berbatasan dengan lorong/ toko Pakaian Flamboyan ;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Raya ;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan almarhum Yakobiis Risakota Selanjutnya disebut sebagai *Objek Sengketa I* ;
- Bahwa kemudian pada tanggal 16 Desember 1975 telah Terjadi Sewa menyewa di Notaris Cristian Soplanit antara Jhony Liwan dengan Jacobis Risakota ayah (Para Penggugat) atas sebidang tanah bekas eighendom vervonding nomor 217 yang beralamat di Ponegoro, dengan yang dimulai 1 Januari 1976 dan berakhir 1 Januari 2000, dengan batas – batas sebagai berikut :
- Sebelah utara berbatasan dengan rumah makan supira/Lorong ;
 - Sebelah selatan berbatasan dengan lorong/ toko Pakaian Flamboyan ;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Raya ;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan almarhum Yakobiis Risakota Selanjutnya disebut sebagai *Objek Sengketa II* ;
- Bahwa selanjutnya Pada tanggal 7 November 1989 terjadi perpanjangan sewa menyewa nomor 40, di hadapan Notaris Tuasikal Abua antara Jacobis Risakotta sebagai Pihak Pertama dengan Ny Gan Kwan Ing, Tuan Hendra Liwan, Tuan Jhon Liwan dan Tuan Franklin, sebagai Pihak kedua, terhadap Objek Sengketa I dengan Luas dan Batas yang sama/tidak berubah 6 x 15 M (90 meter persegi) ;
- Bahwa selanjutnya Pada tanggal 29 April 1993 terjadi perpanjangan sewa menyewa nomor 32, di hadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah MUHAMMAD GIMIN KOTTA, SH antara Jacobis Risakotta sebagai Pihak Pertama

Halaman 33 dari 48 halaman Putusan No.164/Pdt.G/2015.PN.Amb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan, Jhon Liwan sebagai Pihak kedua, terhadap Objek Sengketa II dengan Luas dan Batas yang sama/tidak berubah 6,5 x 17 M ;

- Bahwa tanah warisan milik Para Penggugat yang merupakan *Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II* tersebut, dilakukan perjanjian bersama Nomor 13 (tiga belas) terkait dengan perpanjangan kontrak Nomor 6 (enam) dan Nomor 7 (tujuh), yang pada pasal 3 dijelaskan bahwa Tergugat I menyetujui dan menerima baik pemberian ganti kerugian tersebut, dan berjanji tidak akan memperlakukan atau menggugat pihak kedua maupun pihak-pihak lain atas tanah bahagian, yang kini ditempati oleh pihak kedua berdasarkan akta perpanjangan perjanjian sewa menyewa yang dibuat dihadapan notaries ;
- Bahwa terhadap Poin 11 dalam perjanjian 6 (enam) dan 7 (tujuh) maka pasal 3, Tergugat I telah mengambil sejumlah uang pada tanggal 9 Agustus 2006 (Panjar pengurusan Tanah), tanggal 14 September 2006, (panjar), tanggal 25 Oktober 2006 dan pada tanggal 1 Desember 2006, dari pihak penyewa Jhony Liwan, dengan ketentuan bahwa uang tersebut akan diperuntukan untuk membangun rumah Tergugat I, dengan semua ahli warisnya di bagian belakang Tanah Objek sengketa I dan Objek Sengketa II ;
- Bahwa berdasarkan penjelasan diatas, maka Keturunan dari Tergugat I (Tergugat II, III, IV, V dan VI) secara sepihak telah menghilangkan hak waris Para Penggugat atas *Objek Sengketa I dan Objek Sengketa II* tersebut, untuk menguasai dan memiliki tanah warisan tersebut ;
- Bahwa oleh karena diatas *Objek Sengketa I* tersebut, Turut Tergugat membangun tempat usaha billiard tanpa Izin Para Penggugat maupun Pemerintah kota Ambon Maka pembangunan bangunan tersebut oleh Dinas Tata Kota Ambon telah memasang Papan Larangan di larangan membangun di atas *Objek Sengketa I* tersebut ;
- Bahwa perbuatan Para Tergugat untuk menguasai dan memiliki *Obyek Sengketa I dan Objek sengketa II* tersebut adalah perbuatan melawan hukum atau

Halaman 34 dari 48 halaman Putusan No.164/Pdt.G/2015.PN.Amb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bertentangan dengan Hak Subyektif Penggugat sebagai ahli waris YAKOBIS RISAKOTTA ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya tersebut, Para Penggugat telah mengajukan 13 (tiga belas) bukti surat, yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-13 serta telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang masing-masing bernama WYNAND LATUMETEN dan JOHNY LIWAN ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut diatas, telah dibantah / disangkal oleh Para Tergugat dengan alasan :

- Bahwa sangatlah tidak benar jika Para Penggugat mendalilkan yang mana tanah warisan peninggalan DOMINGGUS RISAKOTTA telah terbagi diantara orang tua Penggugat JACOBIS RISAKOTTA dan orang tua Tergugat dan Turut Tergugat MAGDALENA RISAKOTTA yang merupakan ahli waris karena sampai dengan Penggugat mengajukan gugatan ini Tergugat I tidak pernah mengetahui tentang bahagian tanah dari Tergugat I maupun bagian tanah dari orang tua Penggugat JACOBIS RISAKOTTA, terlebih lagi Tergugat I tidak pernah mengetahui tanah bagian yang mana yang merupakan objek sengketa I dan tanah bagian yang mana yang bagian objek sengketa II seperti yang termuat pada gugatan Penggugat ;
- Bahwa tindakan orang tua Penggugat JACOBIS RISAKOTTA untuk melakukan sewa menyewa sesuai posita gugatan butir 7, 8, 9 dan 10 dengan pihak lain tanpa sepengetahuan dan seijin Tergugat I yang memiliki hak yang sama atas tanah warisan merupakan perbuatan perampasan hak yang dilakukan oleh orang tua Penggugat dan hal tersebut telah menimbulkan kerugian terhadap Tergugat I dan hal ini akan Tergugat I mengajukan gugatan terhadap Penggugat sehubungan dengan perbuatan hukum yang dilakukan oleh orang tua Penggugat ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya, Para Tergugat telah mengajukan 6 (enam) bukti surat, yang diberi tanda T.1.TT-1 sampai dengan T.6.TT-6 dan telah pula mengajukan 2 (dua) orang saksi yang masing-masing bernama ADELINA CAROLINA LUHUKAY dan DANIEL TOMASOA ;

Halaman 35 dari 48 halaman Putusan No.164/Pdt.G/2015.PN.Amb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena Para Tergugat membantah dalil gugatan Para Penggugat, maka Para Penggugat dibebankan kewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 2 (dua) gugatan Para Penggugat yang memohon agar menyatakan Sita Jaminan adalah sah menurut hukum terhadap tanah objek sengketa I dengan batas-batas sebelah Utara berbatasan dengan rumah makan Supira / Lorong, sebelah Selatan berbatasan dengan lorong / toko Pakaian Flamboyan, sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Raya, sebelah Barat berbatasan dengan almarhum JACOBIS RISAKOTTA dan tanah objek sengketa II dengan batas-batas sebelah Utara berbatasan dengan rumah makan Supira / Lorong, sebelah Selatan berbatasan dengan lorong / toko Pakaian Flamboyan, sebelah Timur berbatasan dengan Jalan Raya, sebelah Barat berbatasan dengan almarhum JACOBIS RISAKOTTA, Majelis Hakim mempertimbangkan bahwa oleh karena dalam perkara ini tidak diletakkan sita jaminan apapun terhadap tanah objek sengketa I dan tanah objek sengketa II, maka terhadap **petitum angka 2 (dua) dalam gugatan Para Penggugat haruslah dinyatakan ditolak ;**

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 3 gugatan Para Penggugat yang memohon agar menyatakan Para Penggugat adalah keturunan sah dari YAKOBIS RISAKOTTA (almarhum) dan SOFIA LEIMENA (almarhumah), akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 3 gugatan Para Penggugat tersebut telah diakui oleh Para Tergugat dalam jawabannya angka 3 dan 4 yang menyatakan :

- Bahwa sangatlah tidak benar jika Penggugat mendalilkan yang mana tanah warisan peninggalan DOMINGGUS RISAKOTTA telah terbagi diantara **orang tua penggugat YAKOBIS RISAKOTTA** dan orang tua Tergugat dan Turut Tergugat MAGDALENA RISAKOTA yang merupakan ahli waris karena sampai dengan Penggugat mengajukan gugatan ini Tergugat I tidak pernah mengetahui tentang

Halaman 36 dari 48 halaman Putusan No.164/Pdt.G/2015.PN.Amb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahagian tanah dari Tergugat I maupun bagian tanah dari **orang tua Penggugat YAKOBIS RISAKOTTA**, terlebih lagi Tergugat I tidak pernah mengetahui tanah bagian yang mana yang merupakan objek sengketa I dan tanah bagian yang mana yang bagian objek sengketa II seperti yang termuat pada gugatan Penggugat ;

- Bahwa tindakan **orang tua Penggugat YAKOBIS RISAKOTTA** untuk melakukan sewa menyewa sesuai posita gugatan butir 7, 8, 9 dan 10 dengan pihak lain tanpa sepengetahuan dan seijin Tergugat I yang memiliki hak yang sama atas tanah warisan merupakan perbuatan perampasan hak yang dilakukan oleh orang tua Penggugat dan hal tersebut telah menimbulkan kerugian terhadap Tergugat I dan hal ini akan Tergugat I mengajukan gugatan terhadap Penggugat sehubungan dengan perbuatan hukum yang dilakukan oleh orang tua Penggugat ;

Menimbang, bahwa dalam angka 5 gugatannya Para Penggugat menerangkan bahwa YAKOBIS RISAKOTTA menikah dengan SOFIA LEIMENA dan mempunyai 5 (lima) orang anak yang bernama PAULUS RISAKOTA, FARIDA RISAKOTTA, ELISA RISAKOTTA, JOHANIS RISAKOTA dan BUCE RISAKOTTA telah diakui oleh Para Tergugat sebagaimana dalam bukti surat bertanda T.I.T.T-1 berupa silsilah keturunan dari moyang JACOBA de FRETES dan JOHANIS RISAKOTTA diketahui bahwa YAKOBIS RISAKOTTA menikah dengan SOPHIA LEIMENA dan memiliki 5 (lima) orang anak yang bernama PAULUS RISAKOTA, FARIDA RISAKOTTA, ELISA RISAKOTTA, JOHANIS RISAKOTA dan BUTJE RISAKOTTA ;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa benar Para Penggugat adalah keturunan sah dari YAKOBIS RISAKOTTA (almarhum) dan SOFIA LEIMENA (almarhumah), hal mana diakui keberadaannya dan dibenarkan pula oleh Para Tergugat, oleh karena itu berdasarkan uraian pertimbangan diatas, maka **petitum angka 3 (tiga) gugatan Para Penggugat patut untuk dikabulkan** ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 4 (empat) dan angka 5 (lima) dalam gugatan Para Penggugat yang memohon agar menyatakan objek sengketa I dan objek sengketa II adalah tanah peninggalan dari YAKOBIS RISAKOTTA

Halaman 37 dari 48 halaman Putusan No.164/Pdt.G/2015.PN.Amb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(almarhum) dan SOFIA LEIMENA (almarhumah) yang sudah diberikan kepada ahli waris (Para Penggugat) dan menyatakan objek sengketa I seluas 6 x 15 M2 (enam kali lima belas meter persegi) dan objek sengketa II seluas 6,5 x 17 M2 (enam koma lima kali tujuh belas meter persegi) milik YAKOBIS RISAKOTTA almarhum dan SOFIA LEIMENA dan keturunannya (Para Penggugat) yang merupakan ahli waris, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa dalam angka 1, 2 dan 3 gugatannya Para Penggugat mendalilkan bahwa sebidang tanah pekarangan yang di atasnya terdapat 7 (tujuh) bangunan semi permanen seluas \pm 5.000 M2 (lima ribu meter persegi), beralamat dahulu di jalan Pahlawan Revolusi, Kecamatan Kotamadya Ambon, Kota Ambon, sesuai Sertifikat Hak Milik No: 7 tahun 1971, atas nama : PAULINA de FRETES, CONSTANTINA de FRETES, MIETJE de FRETES, JACOBA de FRETES, MARIA de FRETES, WILHELMINA de FRETES, JOSEF de FRETES dan JOHAN de FRETES. Bahwa terhadap sebidang tanah pekarangan yang di atasnya terdapat 7 (tujuh) Bangunan Semi Permanen seluas \pm 5.000 M2 (lima ribu meter persegi) tersebut, telah dibagi-bagikan kepada ahli waris termasuk sebidang tanah Hak Milik No. 176/B, sesuai dengan Akta Pembahagian Harta Warisan No. 02/Okt/1979, yang mana masing-masing ahli waris telah mendapat bahagiannya, maka almarhum YAKOBIS RISAKOTTA mempunyai / memiliki sebidang tanah warisan dan merupakan ahli waris dari almarhum JOHANIS RISAKOTTA dan Istrinya JACOBA de FRETES ;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi yang diajukan oleh Para Penggugat atas nama WYNAND LATUMETEN menerangkan bahwa pada tahun 1953 ketika saksi tinggal di rumah Bpk. YAKOBIS RISAKOTTA, saksi mengetahui rumah Bpk. YAKOBIS RISAKOTTA terletak dibagian depan, sedangkan rumah adiknya MAGDALENA RISAKOTTA (Tergugat I) terletak dibagian belakang dekat dengan kali, sedangkan tanah yang menjadi objek sengketa merupakan tanah milik Bpk. YAKOBIS RISAKOTTA, karena saksi pernah mendengar sendiri dari Bpk. YAKOBIS RISAKOTTA bahwa tanah yang ditempati merupakan miliknya dan tanah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keluarga RISAKOTTA secara keseluruhan mulai dari depan sampai belakang termasuk didalamnya rumah tempat tinggal Tergugat I ;

Menimbang, bahwa selain itu Para Penggugat juga telah mengajukan saksi penyewa atas tanah objek sengketa I dan objek sengketa II atas nama **JOHNY LIWAN** yang menerangkan bahwa tanah yang dipersengketakan oleh Para Pihak tersebut adalah 2 (dua) bidang tanah yang saling bersebelahan dengan ukuran luas 6 x 15 M2 dan 6,5 x 17 M2. Status tanah tersebut adalah tanah kontrakan antara orang tua saksi dengan Bpk. YAKOBIS RISAKOTTA, lalu kemudian sewanya diperpanjang lagi oleh saksi dengan Ny. SOFIA RISAKOTTA (Isteri Bpk. YAKOBIS RISAKOTTA), dimana sewa menyewa tersebut dimulai sejak tahun 1972 oleh orang tua saksi dan kemudian dilanjutkan saksi. Sewa menyewa tersebut selalu dilakukan dan dibuat dihadapan Notaris. Bahwa setelah orang tua saksi mengontrak (sewa) tanah tersebut, lalu kemudian orang tua saksi membangun sebuah bangunan rumah sebagai tempat usahanya, namun ketika terjadi kerusuhan di Ambon, rumah yang dibangun orang tua saksi dibakar massa paska kerusuhan. Selanjutnya ketika saksi melanjutkan sewa menyewa tanah objek sengketa I dan II dengan Ny. SOFIA RISAKOTTA (isteri YAKOBIS RISAOTTA), hal tersebut diketahui oleh Tergugat I (MAGDALENA RISAKOTTA) dan ikut menandatangani akte sewa menyewa tersebut, dimana pada saat itu saksi ada memberikan uang sebesar Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah) kepada Tergugat I dan pada saat itu ada perjanjian antara saksi, Ny. SOFIA RISAKOTTA dan Tergugat I yang intinya apabila saksi akan membangun rumah di depan (diatas tanah objek sengketa I dan II), maka saksi juga harus membangun rumah type 21 di bagian belakang untuk Tergugat I (Magdalena Risakotta). Bahwa oleh karena masih dalam masa kontrak atas tanah tersebut, saksi hendak membangun kembali bangunan diatas tempat tersebut dan kembali berusaha (berdagang), namun usaha saksi untuk kembali ke tempat tersebut dilarang / dihalangi oleh Tergugat I dan anak-anaknya ;

Menimbang, bahwa dalam jawabannya Para Tergugat membantah dalil gugatan Para Penggugat dan menyatakan bahwa alasan sebagaimana diuraikan diatas

Halaman 39 dari 48 halaman Putusan No.164/Pdt.G/2015.PN.Amb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah tidak benar jika Para Penggugat mendalihkan tanah warisan peninggalan DOMINGGUS RISAKOTTA telah terbagi diantara orang tua Para Penggugat YAKOBIS RISAKOTTA dan orang tua Tergugat dan Turut Tergugat MAGDALENA RISAKOTA, karena sampai dengan Para Penggugat mengajukan gugatan ini Tergugat I tidak pernah mengetahui tentang bahagian tanah dari Tergugat I maupun bagian tanah dari orang tua Para Penggugat YAKOBIS RISAKOTTA dan tindakan orang tua Para Penggugat YAKOBIS RISAKOTTA untuk melakukan sewa menyewa dengan pihak lain tanpa sepengetahuan dan seijin Tergugat I yang memiliki hak yang sama atas tanah warisan tersebut ;

Menimbang, bahwa terhadap dalil bantahan Para Tergugat yang menyatakan bahwa Tergugat I tidak pernah mengetahui tentang bahagian tanah dari Tergugat I maupun bagian tanah dari orang tua Para Penggugat YAKOBIS RISAKOTTA dan tindakan orang tua Para Penggugat YAKOBIS RISAKOTTA untuk melakukan sewa menyewa dengan pihak lain tanpa sepengetahuan dan seijin Tergugat I, Majelis Hakim berpendapat bahwa dalil bantahan tersebut tidak didukung oleh alat bukti apapun baik berupa surat maupun keterangan saksi-saksi yang telah didengar keterangannya dimuka persidangan, oleh karenanya Majelis Hakim berpendapat bahwa sangatlah tidak mungkin tindakan orang tua Para Penggugat YAKOBIS RISAKOTTA melakukan sewa menyewa dengan pihak lain tanpa sepengetahuan dan seijin Tergugat I, terlebih lagi tanah objek sengketa I dan II letaknya berdekatan dengan tempat tinggal (rumah) Tergugat I, lagi pula diatas tanah objek sengketa I dan II ada dibangun sebuah bangunan rumah yang ditempati oleh si penyewa ;

Menimbang, bahwa sejak tahun 1972 tanah objek sengketa I dan II telah disewakan oleh almarhum YAKOBIS RISAKOTTA sebagaimana bukti surat bertanda P-1, P-2 dan P-3) dan kemudian dilanjutkan oleh Nyonya SOFIA RISAKOTTA (isteri almarhum YAKOBIS RISAKOTTA) sebagaimana bukti surat bertanda P-4, P-5, P-6 dan P-7a, ternyata Tergugat I telah mengetahui bahwa tanah objek sengketa I dan II telah disewakan oleh kedua orang tua Para Penggugat tersebut, karena diatas tanah objek sengketa tersebut ada dibangun sebuah bangunan rumah sebagai tempat

Halaman 40 dari 48 halaman Putusan No.164/Pdt.G/2015.PN.Amb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

usaha / tempat tinggal oleh si penyewa, namun ketika terjadi kerusuhan di Ambon, bangunan rumah yang dibangun si penyewa dibakar massa paska kerusuhan dan jarak antara tanah objek sengketa I dan II dengan rumah tempat tinggal Tergugat I dan Para Tergugat lainnya berdekatan atau berada dibagian belakang tanah objek sengketa ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda P-6 berupa Surat Akta Perjanjian Bersama Nomor : 13, tanggal 10 Agustus 2006 sama dengan bukti P-7a diketahui bahwa Tergugat I telah mengetahui bahwa tanah objek sengketa telah disewakan oleh YAKOBIS RISAKOTTA dan SOFIA LEIMENA kepada si penyewa (JOHNY LIWAN) dan Tergugat I telah pula ikut menandatangani bukti surat (P-7a) tersebut, hal mana diperkuat oleh bukti surat P-7b berupa Surat Keterangan, tertanggal 01 Juni 2015 yang pada pokoknya telah terjadi penandatanganan akta Perjanjian Bersama antara Nyonya SOFIA RISAKOTTA, Nyonya MADGALENA RISAKOTTA (Tergugat I) dengan Tuan JOHNY LIWAN dihadapan Notaris ROSTIATY NAHUMARURY, SH dan bukti surat tersebut diatas bersesuaian pula dengan keterangan saksi JOHNY LIWAN yang menerangkan bahwa ketika saksi dan Ny. SOFIA RISAKOTTA melakukan sewa menyewa tanah objek sengketa, hadir Tergugat I dan ikut menandatangani akte sewa menyewa tersebut, dimana pada saat itu saksi ada memberikan uang sebesar Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah) kepada Tergugat I dan pada saat itu ada perjanjian antara saksi, Ny. SOFIA RISAKOTTA dan Tergugat I yang intinya apabila saksi akan membangun rumah di depan (diatas tanah objek sengketa), maka saksi juga harus membangun sebuah rumah type 21 di bagian belakang untuk Tergugat I ;

Menimbang, bahwa walaupun Tergugat I dan Para Tergugat lainnya mengetahui tanah objek sengketa telah disewakan, namun hingga gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Ambon, Tergugat I dan Para Tergugat lainnya tidak pernah mengajukan keberatan kepada YAKOBIS RISAKOTTA dan SOFIA LEIMENA semasa hidupnya ataupun kepada ahli warisnya (Para Penggugat) dan juga kepada si Penyewa (JOHNY LIWAN atau orang tuanya / penyewa pertama) berkaitan

Halaman 41 dari 48 halaman Putusan No.164/Pdt.G/2015.PN.Amb

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

dengan sewa menyewa tanah objek sengketa I dan II atau melaporkan ke pihak berwajib ataupun mengajukan gugatan ke Pengadilan kalau merasa ada memiliki hak atas tanah objek sengketa tersebut, namun kenyataannya hanya ahli waris YAKOBIS RISAKOTTA dan SOFIA LEIMENA (Para Penggugat) yang mempersoalkan (memperjuangkan) hak-haknya dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan karena Tergugat I telah mengambil sejumlah uang untuk pembangunan rumah Tergugat I dengan semua ahli warisnya dibagian belakang tanah objek sengketa dan Turut Tergugat telah membangun tempat usaha billiard tanpa izin Para Penggugat diatas tanah objek sengketa ;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap dalil Tergugat I yang tidak pernah mengetahui tentang bahagian tanah dari Tergugat I maupun bagian tanah dari orang tua Para Penggugat YAKOBIS RISAKOTTA, akan pertimbangan Majelis Hakim sebagai berikut :

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan diatas bahwa oleh karena Tergugat I dan Para Tergugat lainnya telah mengetahui tanah objek sengketa telah disewakan oleh YAKOBIS RISAKOTTA dan isterinya SOFIA LEIMENA, namun Terguga I dan Para Tergugat tidak pernah mengajukan keberatan kepada kedua orang tua Para Penggugat tersebut semasa hidupnya berkaitan dengan sewa menyewa tanah objek sengketa, namun di sisi yang lain orang tua Para Penggugat dan ahli warisnya telah menguasai (menempati) tanah objek sengketa secara turun temurun, hal mana bersesuaian dengan keterangan saksi WYNAND LATUMETEN yang menerangkan bahwa pada tahun 1953 ketika saksi tinggal dirumah Bpk. YAKOBIS RISAKOTTA, saksi mengetahui tanah yang menjadi objek sengketa merupakan tanah milik Bpk. YAKOBIS RISAKOTTA, karena saksi pernah mendengar sendiri dari Bpk. YAKOBIS RISAKOTTA bahwa tanah yang ditempati merupakan miliknya ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat bertanda P-1, P-2, P-3, P-4 (pasal 4) dan P-5 diketahui bahwa telah terjadi sewa menyewa antara Pihak Pertama YAKOBIS RISAKOTTA dengan Tuan LIE SIAU TENG dan anaknya JOHNY LIWAN

Halaman 42 dari 48 halaman Putusan No.164/Pdt.G/2015.PN.Amb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhadap bidang tanah seluas 6,5 x 17 M2 dan seluas 6 x 15 M2 (objek sengketa I dan II) atau tanah bekas Hak Eigendom Perponding Nomor : 217 yang terletak di Kotamadya Ambon, dimana YAKOBIS RISAKOTTA menjamin bahwa ia adalah pemilik dari tanah yang disewakan dan terhadap tanah objek sengketa tersebut, YAKOBIS RISAKOTTA telah mengajukan permohonan kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Madya Ambon guna keperluan mengetahui status tanah dan memohon pemisahan hak, permohonan mana telah dijawab dengan dikeluarkannya surat Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Ambon Nomor : 17/SKPT/1992 tanggal 22 April 1992 (bukti P-11) ;

Menimbang, bahwa dengan membiarkan orang tua Para Penggugat (YAKOBIS RISAKOTTA dan SOFIA LEIMENA) menguasai secara turun temurun dan menyewakan tanah objek sengketa I dan objek sengketa II tanpa suatu keberatan apapun dari Tergugat I dan ahli warisnya, maka dapat dikatakan bahwa Tergugat I dan ahli warisnya telah melepaskan hak mereka, sebagaimana kaidah hukum dalam Putusan MARI No. 695 K/Sip/1969, Tgl 12 Agustus 1970, yang menyatakan :
“ **bahwa seseorang yang bertahun-tahun lamanya menguasai dan tinggal dengan tidak ada gangguan apa-apa dapat dianggap sebagai pemilik tanah itu**”, dengan demikian secara diam-diam Tergugat I dan ahli warisnya telah mengakui bahwa tanah objek sengketa tersebut merupakan tanah warisan DOMINGGUS RISAKOTTA yang kemudian diwariskan kepada YAKOBIS RISAKOTTA ;

Menimbang, bahwa oleh karena tanah objek sengketa I dan objek sengketa II telah ditempati (dikuasai) oleh YAKOBIS RISAKOTTA secara turun temurun dan terhadap objek sengketa telah dilakukan perbuatan hukum sewa menyewa dengan orang lain (penyewa) tanpa adanya suatu keberatan apapun dari Tergugat I atau pun ahli warisnya dan pula terhadap tanah tersebut pernah diajukan permohonan pemisahan hak, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa tanah objek sengketa I dan objek sengketa II adalah tanah peninggalan dari YAKOBIS RISAKOTTA (almarhum) dan SOFIA LEIMENA (almarhumah) yang sudah diberikan (diwariskan) kepada ahli



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

warisnya (Para Penggugat), oleh karenanya terhadap petitum gugatan angka 4 (empat) dan 5 (lima) dapatlah dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 6 (lima) dalam gugatan Para Penggugat yang memohon agar menyatakan penguasaan objek sengketa I dan objek sengketa II oleh Para Tergugat adalah tidak sah dan merupakan perbuatan melawan hukum, akan Majelis Hakim pertimbangan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa berdasarkan angka 12 gugatan Para Penggugat mendalilkan bahwa Tergugat I telah mengambil sejumlah uang pada tanggal 9 Agustus 2006 (panjar pengurusan tanah), tanggal 14 September 2006 (panjar), tanggal 25 Oktober 2006 dan pada tanggal 1 Desember 2006 dari pihak penyewa JHONY LIWAN, dengan ketentuan bahwa uang tersebut akan diperuntukkan untuk membangun rumah Tergugat I dengan semua ahli warisnya dibagian belakang tanah objek sengketa I dan tanah objek sengketa II, hal mana bersesuai dengan keterangan saksi JOHNY LIWAN yang menerangkan bahwa ketika saksi dan Ny. SOFIA RISAKOTTA melakukan sewa menyewa tanah objek sengketa, saksi ada memberikan uang sebesar Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah) kepada Tergugat I dan juga akan membangun sebuah rumah type 21 di bagian belakang untuk Tergugat I ;

Menimbang, bahwa selain Tergugat I telah menerima sejumlah uang dan menerima pembangunan sebuah rumah type 21 dari pihak penyewa, Turut Tergugat telah pula membangun tempat usaha billiard diatas tanah objek sengketa tanpa seijin Para Penggugat, maka perbuatan Tergugat I dan Turut Tergugat tersebut telah merugikan Para Penggugat selaku ahli waris YAKOBIS RISAKOTTA atau secara sepihak Tergugat I dan Turut Tergugat telah menghilangkan hak waris Para Penggugat atas objek sengketa I dan objek sengketa II, sedangkan Majelis Hakim dalam pertimbangan diatas telah menyatakan tanah objek sengketa tersebut merupakan milik kepunyaan Para Penggugat selaku ahli waris YAKOBIS RISAKOTTA, maka perbuatan Tergugat I dan Turut Tergugat adalah tidak sah dan dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum ;

Halaman 44 dari 48 halaman Putusan No.164/Pdt.G/2015.PN.Amb



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa didalam suatu gugatan tentang perbuatan melawan hukum harus ada kerugian yang ditimbulkan akibat perbuatan tersebut dan Para Penggugat melalui kuasa hukumnya telah dapat membuktikan kerugian yang ditimbulkan akibat perbuatan tergugat, maka terhadap **petitum angka 6 (enam) dalam gugatan Para Penggugat dapatlah dikabulkan** ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 7 (tujuh) dalam gugatan Para Penggugat yang memohon agar menyatakan memerintahkan untuk Turut Tergugat membongkar bangunan semi permanen yang berada diatas objek sengketa milik Para Penggugat, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena dalil pokok gugatan Para Penggugat telah terbukti sebagaimana telah dipertimbangkan diatas, yaitu bahwa tanah objek sengketa yang merupakan warisan DOMINGGUS RISAKOTTA kemudian jatuh kepada YAKOBIS RISAKOTTA lalu kemudian diturunkan lagi kepada ahli warinya (Para Penggugat), maka sudah sepatutnya Turut Tergugat dihukum untuk segera membongkar bangunan semi permanen yang berada diatas objek sengketa milik Para Penggugat, sehingga **petitum angka 7 gugatan Para Penggugat cukup beralasan dan karenanya haruslah dikabulkan** ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 8 (delapan) gugatan Para Penggugat yang memohon agar menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun terhadapnya diajukan banding, kasasi maupun verzet, menurut pendapat Majelis Hakim tidak beralasan hukum sebagaimana yang ditentukan oleh Pasal 191 R.Bg dan Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia (SEMA RI) Nomor : 4 Tahun 2001 tentang permasalahan putusan serta merta dan provisionil, maka terhadap **petitum angka 8 (delapan) dalam gugatan Para Penggugat haruslah dinyatakan ditolak** ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 9 (sembilan) dalam gugatan Para Penggugat yang memohon agar menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena Para Tergugat berada pada pihak yang dikalahkan, maka sudah seharusnya dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul akibat gugatan ini (Pasal 192 R.Bg) yang besarnya akan

Halaman 45 dari 48 halaman Putusan No.164/Pdt.G/2015.PN.Amb



disebutkan dalam amar putusan ini, oleh karena itu terhadap petitum angka 9 (sembilan) gugatan Para Penggugat dapatlah dikabulkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena tuntutan-tuntutan Para Penggugat ada yang dikabulkan dan ada yang ditolak, maka gugatan Para Penggugat tersebut harus dinyatakan dikabulkan untuk sebahagian dan dinyatakan ditolak untuk selebihnya

Memperhatikan pasal-pasal dari ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya yang bersangkutan dengan perkara ini ;

MENGADILI

TENTANG EKSEPSI :

- Menolak Eksepsi Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI dan Turut Tergugat untuk seluruhnya ;

TENTANG POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian ;
2. Menyatakan Para Penggugat adalah keturunan sah dari YAKOBIS RISAKOTTA (almarhum) dan SOFIA LEIMENA (almarhuma) ;
3. Menyatakan objek sengketa I dan objek sengketa II adalah tanah peninggalan dari YAKOBIS RISAKOTTA (almarhum) dan SOFIA LEIMENA (almarhumah) yang sudah diberikan kepada ahli waris (Para Penggugat) ;
4. Menyatakan objek sengketa I seluas 6 x 15 M2 (enam kali lima belas meter persegi) dan objek sengketa II seluas 6,5 x 17 M2 (enam koma lima kali tujuh belas meter persegi) milik YAKOBIS RISAKOTTA almarhum dan SOFIA LEIMENA dan keturunannya (Para Penggugat) yang merupakan ahli waris ;
5. Menyatakan penguasaan objek sengketa I dan objek sengketa II oleh Para Tergugat adalah tidak sah dan merupakan perbuatan melawan hukum ;
6. Memerintahkan Turut Tergugat untuk membongkar bangunan semi permanen yang berada diatas objek sengketa milik Para Penggugat ;
7. Menolak gugatan Para Penggugat untuk selebihnya ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 2.059.000,- (dua Juta lima puluh Sembilan ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ambon, pada hari **SELASA** tanggal **02 FEBRUARI 2016** oleh kami **CHRISTINA TETELEPTA, SH** sebagai Hakim Ketua Majelis, dengan **PHILIP PANGALILA, SH. MH** dan **JIMMY WALLY, SH** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari **SELASA** tanggal **16 FEBRUARI 2016**, oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan didampingi Hakim-Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh **SURYATI DIFINUBUN, SHI** sebagai Panitera Pengganti dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Para Tergugat ;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

t.t.d.

t.t.d.

PHILIP PANGALILA, SH.MH

CHRISTINA TETELEPTA, SH

t.t.d.

JIMMY WALLY, SH

Panitera Pengganti,

t.t.d.

SURYATI DIFINUBUN,SHI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya :

- Biaya pendaftaran	:	Rp 30.000,-
- Biaya pencatatan	:	Rp 5.000,-
- Biaya ATK	:	Rp 50.000,-
- Biaya Panggilan	:	Rp 1.460.000,-
- PS	:	Rp. 500.000,-
- Materai	:	Rp 6.000,-
- Redaksi	:	Rp 5.000,-
- Leges	:	<u>Rp 3.000,-</u>
Jumlah	:	Rp. 2.059.000,- (dua juta lima puluh ribu rupiah) ;

Disclaimer

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