



PUTUSAN
Nomor 3438 K/Pdt/2018

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. **PAUL FRANCOIS TOMASOA**, bertempat tinggal di Jalan Raden Saleh 45 J, RT 01 RW 04, Kelurahan Cikini, Kecamatan Menteng, Jakarta, untuk surat gugatan ini memilih beralamat di Jalan Said Perintah Nomor 53, Kelurahan Ahusen, Kecamatan Sirimau, Kota Ambon;
2. **ANTHONY DWIGHT TOMASOA**, bertempat tinggal di Jalan Said Perintah Nomor 53 Kelurahan Ahusen, Kecamatan Sirimau, Kota Ambon;

Keduanya bertindak selaku Direktur Utama dan Direktur PT. Biro Perjalanan Wisata Daya Patal, dalam hal ini memberi kuasa kepada Samuel Waileruny, S.H., M.Si., dan kawan-kawan, para advokat pada Kantor Advokasi dan Bantuan Hukum Samuel Waileruny & Rekan, beralamat di Jalan Pattimura/Pulugangsa Nomor 22 RT 01 RW 04, Kelurahan Uritertu, Kota Ambon, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Oktober 2016; Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Pembanding;

L a w a n :

1. **DEMIANUS DAVID REHATTA**, bertempat tinggal di Jalan dr. Kayadoe Nomor 15 Kudamati, Kota Ambon;
 2. **JANTJE SIETO**, bertempat tinggal di Jalan Imam Bonjol RT 01 RW 03 Kelurahan Ahusen, Kecamatan Sirimau, Kota Ambon;
- Keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Hans Peea, S.H., advokat beralamat di Jalan Said Perintah Nomor 53 Kelurahan Ahusen, Kecamatan Sirimau, Kota

Halaman 1 dari 7 hal. Put. Nomor 3438 K/Pdt/2018



Ambon, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 November 2016;

3. KEPALA BADAN PERTANAHAN KOTA AMBON, berkedudukan di Kantor Badan Pertanahan Kota Ambon, Jalan Jenderal Sudirman, Tantui, Kota Ambon;

4. HANS PEA, S.H., bertempat tinggal di Jalan Said Perintah Nomor 53, Kelurahan Ahusen, Kecamatan Sirimau, Kota Ambon;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

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

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

1. Menerima gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah terhadap objek sengketa;
3. Menyatakan setelah Willem Fredrik Rehatta (almarhum) membuat pernyataan tanggal 1 Juni 1997, maka ia (Willem Fredrik Rehatta) tidak berhak melakukan perikatan dengan pihak lain terhadap objek sengketa;
4. Menyatakan cacat, tidak sah dan batal segala perikatan yang dilakukan oleh Willem Fredrik Rehatta (almarhum) dengan pihak lain terhadap objek sengketa, setelah tanggal 1 Juni 1997;
5. Menyatakan perbuatan Tergugat I untuk menandatangani Surat Pernyataan Pelepasan Hak Utama kepada Tergugat II tanggal 7 September 2006 yang meliputi rumah (bagian dari objek sengketa), sebagai perbuatan tanpa hak dan bertentangan dengan hukum;
6. Menyatakan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Utama dari Tergugat I kepada Tergugat II tanggal 7 September 2006, tidak meliputi rumah yang menjadi bagian dari objek sengketa.
7. Menyatakan Tergugat II tidak memiliki alas hak untuk mendapatkan objek sengketa;

Halaman 2 dari 7 hal. Put. Nomor 3438 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menyatakan Tergugat III tidak memiliki alasan hukum untuk menerbitkan Sertifikat Hak Milik atas Nomor 817 tertanggal 21 Februari 2008 sesuai surat ukurnya kepada Tergugat II, yang tanahnya meliputi objek sengketa;
9. Memerintahkan Tergugat III untuk mengeluarkan objek sengketa dari Sertifikat Hak Milik Atas tanah Nomor 817 tertanggal 21 Februari 2008 a/n. Tergugat II dan surat ukurnya;
10. Menyatakan Penggugat berhak atas lantai II bangunan rumah, dan Penggugat berhak memperbaiki bangunan rumah tersebut;
11. Memerintahkan Tergugat IV untuk keluar meninggalkan objek sengketa;
12. Menyatakan butir 9 (sembilan) dan butir 11 (sebelas) petitum gugatan ini adalah serta-merta (*uit voerbaar bij voorraad*);
13. Menyatakan putusan-putusan pengadilan terdahulu yang memberikan hak kepemilikan kepada Tergugat II atas tanah yang meliputi objek sengketa, tidak memiliki kekuatan mengikat sebelum putusan pengadilan atas perkara ini berkekuatan hukum tetap menentukan lain;
14. Menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

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

- Bahwa Penggugat I tidak memiliki dasar dan alasan hukum di tempatkan sebagai salah satu pihak sebagai Penggugat dalam perkara ini;

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

1. Bahwa gugatan perkara ini adalah gugatan *ne bis in idem*;
2. Bahwa Penggugat I tidak memiliki syarat *legitimasi persona stand in judicio* untuk mengajukan gugatan ke pengadilan;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Ambon telah memberikan Putusan Nomor 219 /Pdt.G/2016/PN Amb tanggal 25 Oktober 2017, yang amarnya sebagai berikut:

Halaman 3 dari 7 hal. Put. Nomor 3438 K/Pdt/2018

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)



Dalam Eksepsi:

- Mengabulkan eksepsi dari Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp3.389.000,00 (tiga juta tiga ratus delapan puluh sembilan ribu rupiah);

Kemudian putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Ambon dengan putusan Nomor 2/PDT/2018/PT AMB tanggal 8 Februari 2018;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 1 Maret 2018, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Oktober 2016 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 12 Maret 2018 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 05 K/Pdt.G/2018/PN.Amb yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Ambon, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 19 Maret 2018;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 19 Maret 2018 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Para Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan, Penggugat adalah pemilik yang sah terhadap objek sengketa;
3. Menyatakan setelah Willem Fredrik Rehatta (almarhum) membuat pernyataan tanggal 1 Juni 1997, ia (Willem Fredrik Rehatta) tidak berhak melakukan perikatan dengan pihak lain, terhadap objek sengketa;
4. Menyatakan cacat, tidak sah dan batal segala perikatan yang dilakukan

Halaman 4 dari 7 hal. Put. Nomor 3438 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Willem Fredrik Rehatta (almarhum) dengan pihak lain terhadap objek sengketa, setelah tanggal 1 Juni 1997;

5. Menyatakan perbuatan Tergugat I untuk menandatangani Surat Pernyataan Pelepasan Hak Utama kepada Tergugat II tanggal 7 September 2006 yang meliputi rumah (bagian dari objek sengketa) sebagai perbuatan tanpa hak dan bertentangan dengan hukum;
6. Menyatakan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Utama dari Tergugat I kepada Tergugat II tanggal tanggal 7 September 2006, tidak meliputi rumah yang menjadi bagian dari objek sengketa;
7. Menyatakan Tergugat II tidak memiliki alas hak untuk mendapatkan objek sengketa;
8. Menyatakan, Tergugat III tidak memiliki alasan hukum untuk menerbitkan sertifikat Hak Milik atas Nomor 817 tertanggal 21 Februari 2008 kepada Tergugat II dan surat ukurnya, yang tanahnya meliputi objek sengketa;
9. Memerintahkan Tergugat III, untuk mengeluarkan objek sengketa milik Penggugat dari Sertifikat Hak Milik atas tanah Nomor 817 tertanggal 21 Februari 2008 a/n. Tergugat II dan surat ukurnya;
10. Menyatakan Penggugat berhak atas lantai II bangunan rumah, sebagai bahagian dari objek sengketa, dan Penggugat berhak memperbaiki bangunan rumah tersebut;
11. Memerintahkan Tergugat IV untuk keluar meninggalkan objek sengketa;
12. Menyatakan butir 9 (sembilan) dan butir 11 (sebelas) petitum gugatan ini adalah serta-merta (*uitvoerbaar bij voorraad*);
13. Menyatakan putusan-putusan Pengadilan terdahulu yang memberikan hak kepemilikan kepada Tergugat II atas tanah yang meliputi objek sengketa, tidak memiliki kekuatan mengikat sebelum putusan Pengadilan atas perkara ini berkekuatan hukum tetap dan menentukan lain;
14. Menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi I, II dan IV telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 5 April 2018 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi;

Halaman 5 dari 7 hal. Put. Nomor 3438 K/Pdt/2018



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 19 Maret 2018 dan kontra memori kasasi tanggal 5 April 2018, dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Ambon, Mahkamah Agung berpendapat *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa objek sengketa dalam perkara *a quo* sama dengan perkara Nomor 155/Pdt.G/2014/PN.Amb *juncto* Nomor 17/PDT/2015/PT AMB *juncto* Nomor 2523 K/Pdt/2015 yaitu sebagian dari tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 817 yang dalam perkara terdahulu telah ditentukan statusnya dan putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap;

Bahwa dengan demikian gugatan perkara *a quo* yang diajukan dengan alasan-alasan yang sama dengan perkara Nomor 155/Pdt.G/2014/PN.Amb maka didalamnya terkandung asas *nebis in idem* sehingga gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*) oleh karenanya putusan *Judex Facti* sudah tepat;

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

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

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

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: 1. **PAUL FRANCOIS TOMASOA**, 2. **ANTHONY DWIGHT TOMASOA** tersebut;

Halaman 6 dari 7 hal. Put. Nomor 3438 K/Pdt/2018

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

2. Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Jumat tanggal 21 Desember 2018 oleh Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H., dan Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Arief Sapto Nugroho, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd./

Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H.

Ttd./

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

Ttd./

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd./

Arief Sapto Nugroho, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi Kasasi.....	Rp489.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG R.I
a.n Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.,
NIP 19630325 198803 1 001

Halaman 7 dari 7 hal. Put. Nomor 3438 K/Pdt/2018