



P U T U S A N

NOMOR : 155 / Pdt.G / 2014 / PN.Amb

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHAHAN YANG MAHA ESA

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

Jantje Sieto : Pekerjaan Wirawasta, Beralamat di Jalan Imam Bonjol RT.001 / RW.003 Kelurahan Ahusen Kecamatan Sirimau Kota Ambon.;-----

-----Dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya : **YERRY SOLISSA, SH** dan **RUSLY, SH** Para Advokat / Penasihat Hukum beralamat di Jalan Listrik Negara Batu Gajah Atas RT.004 / RW.04 Kelurahan Batu Gajah Kecamatan Sirimau Kota Ambon berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 13 September 2014 yang terdaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon dengan Register Nomor : 460 / 2014 tanggal 23 September 2014, selanjutnya disebut sebagai.....**Penggugat.**

M E L A W A N :

1 **Anthony Dwight Tomasoa** : Pekerjaan Wiraswasta, Beralamat di Jalan Said Perintah Nomor : 53 Kelurahan Ahusen Kecamatan Sirimau Kota Ambon.;-----

-----Dalam hal ini diwakili oleh Kuasa Hukumnya :-----

- **SAMUEL WAILERUNY, SH. M. SI.**;-----
- **DAVID TUNY, SH (Asisten).**;-----
- **KORNELES LATUNY, SH (Asisten).**;-----

Pekerjaan Advokat pada **Kantor Advokasi Dan Bantuan Hukum Samuel Waileruny & Rekan** beralamat di Jalan Pattimura / Pulugangsa RT.001 / RW.04 Kelurahan Uritelu Kota Ambon berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 09 Oktober 2014 yang terdaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon dengan Register Nomor : 494 / 2014 tanggal 09 Oktober 2014, selanjutnya disebut sebagai.....**Tergugat – I.**

2 **Shofiah Alkatiri, SH** : Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dahulu Berkantor Di Jalan DR. Sutomo No.8 Ambon Dan Sekarang Alamat Tidak Diketahui Di Indonesia, selanjutnya disebut sebagai.....**Tergugat – II.**



-----**Pengadilan Negeri Tersebut.**-----
-----Telah membaca dan mempelajari berkas perkara yang bersangkutan.-----
-----Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Ambon tanggal 18
September 2014 Nomor : 155 / Pdt.G / 2014 / PN - Amb tentang penunjukan
Majelis Hakim dan Panitera Pengganti yang mengadili perkara
tersebut.-----
-----Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Negeri Ambon
tanggal 22 September 2014 Nomor : 155 / Pdt.G / 2014 / PN - Amb tentang
penetapan Hari Sidang.-----
-----Telah mendengar pihak – pihak yang berperkara.-----
-----Telah melihat dan meneliti Bukti Surat serta mendengar keterangan Para Saksi
yang diajukan Para Pihak.-----
-----Telah memperhatikan segala sesuatu yang terjadi dipersidangan.-----

TENTANG DUDUK PERKARANYA :

-----Menimbang, bahwa Penggugat dengan **Surat Gugatan** tertanggal 12
September 2014 yang didaftarkan diKepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon tanggal 18
September 2014 dengan Nomor Register : 155 / Pdt.G / 2014 / PN - Amb telah
mengemukakan hal - hal sebagai berikut :-----

- 1 Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah hak milik termasuk bangunan
permanen diatasnya sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor : 817 tanggal 21
Februari 2008 seluas 387 M2 sebagaimana terurai dalam Surat Ukur Nomor :
03 / 2008 tanggal 21 Februari 2008 dengan batas – batas sebagai
berikut :-----

- Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Said Perintah.-----
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Hak Milik Nomor : 406.-----
- Sebelah Timur berbatasan dengan Keluarga Saleky / Tembok.-----
- Sebelah Barat berbatasan dengan Lorong.-----

Yang terletak di Jalan Said Perintah Kelurahan Ahusen Kecamatan Sirimau Kota
Ambon.-----

- 2 Bahwa Penggugat memperoleh hak atas anah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak
Milik Nomor : 817 tertanggal 21 Februari 2008 tersebut adalah berdasarkan
Pelepasan Hak antara Demianus David Rehatta yakni Anak / Ahli Waris dari
Almarhum Willem Fredrik Rehatta dengan Penggugat sebagaimana tertuang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam Surat Pernyataan Pelepasan Hak Utama tertanggal 07 September 2006 yang dilakukan dihadapan Pejabat Kantor Badan Pertanahan Kota Ambon, karena status tanah saat itu masih berstatus tanah negara.;-----

- 3 Bahwa perbuatan dan tindakan hukum yang dilakukan oleh Demianus David Rehatta untuk melepaskan hak atas tanah termasuk bangunan diatasnya kepada Penggugat adalah merupakan tindakan hukum lanjutan dengan adanya Surat Perjanjian yang dilakukan antara Almarhum Willem Fredrik Rehatta yakni Ayah / Orang Tua dari Demianus David Rehatta dengan Penggugat sebagaimana tertuang dalam Surat Perjanjian tanggal 27 Oktober 1997 Nomor : 192 yang dibuat dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Tuasikal Abua, SH di Ambon.;-----
- 4 Bahwa adanya Surat Perjanjian tertanggal 27 Oktober 1997 Nomor : 192 yang dibuat dan diterbitkan oleh Tuasikal Abua, SH yakni Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Ambon , sebagaimana posita point 3 tersebut diatas oleh karena saat itu Almarhum Willem Fredrik Rehatta selaku Penggugat sementara berperkara menyangkut tanah dan bangunan yang diperjanjikan tersebut dengan pihak lain pada Pengadilan Negeri Kelas I A Ambon dan membutuhkan biaya maka Penggugat menyatakan siap membantu dengan syarat – syarat tertentu sebagaimana tertuang dalam Surat Perjanjian tersebut diatas dan berdasarkan Keputusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 2804 K / Pdt / 2001 tanggal 16 Februari 2005 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Maluku Nomor : 64 / Pdt / 1998 / PT – Mal tanggal 25 Nopember 1998 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor : 88 / Pdt.G / 1997 / PN – AB yang telah berkekuatan hukum tetap dimana Almarhum Willem Fredrik Rehatta adalah pihak yang dimenangkan.;-----
--
- 5 Bahwa tanah dan bangunan milik Penggugat sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor : 817 tanggal 21 Februari 2008 tersebut saat ini sebagian bangunan pada sisi bagian Timur yang luasnya ± 100 M2 (kira – kira seratus meter persegi) masih ditempati / dikuasai oleh Tergugat – I secara tidak sah dan tanpa hak yang dijadikan Kantor Perusahaan sekaligus tempat tinggal Tergugat – I dan keluarganya :-----
 - Sebelah Utara dengan Jalan Said Perintah.;-----

Hal 3 dari 56 Hal (Putusan Perdata Nomor : 155 / Pdt.G / 2014 / 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

- Sebelah Selatan dengan Tanah Penggugat / HM Nomor : 817.;-----
- Sebelah Timur dengan Keluarga Saleky / Tembok.;-----
- Sebelah Barat dengan HM Nomor : 817 / Sekat Bangunan.;-----

Terletak di Jalan Said Perintah Kelurahan Ahusen Kecamatan Sirimau Kota Ambon, selanjutnya oleh penggugat ditetapkan sebagai Objek Sengketa.;---

6 Bahwa awal keberadaan Tergugat – I pada objek sengketa adalah berdasarkan sewa menyewa penggunaan tempat yang dilakukan oleh Almarhum Arnold Stefanus Tomasoa yakni Ayah / Orang Tua dari Tergugat – I dengan Almarhum Willem Fredrik Rehatta yakni Ayah / Orang Tua dari Demianus David Rehatta, sejak tahun 1988 dan berakhir pada tahun 1993 kemudian perpanjangan sewa menyewa penggunaan tempat tersebut dilanjutkan oleh Tergugat – I secara lisan dengan Willem Fredrik Rehatta dan sebelum beliau meninggal dunia di Ambon pada tanggal 11 september 2001 beliau telah menyatakan dan menyampaikan kepada Penggugat maupun kepada anaknya yakni Demianus David Rehatta, bahwa masa sewa menyewa penggunaan tepat / objek sengketa oleh Tergugat – I akan berakhir pada tanggal 30 Januari 2000. Namun Tergugat - I tetap melanjutkan penguasaan terhadap objek sengketa seakan – akan telah menjadi miliknya, secara tidak sah dan tanpa hak bahkan Tergugat – I dengan melawan hak dan melawan hukum melakukan perbaikan / renovasi yang kemudian dihentikan oleh aparat hukum yang berwenang oleh karena tidak memiliki ijin resmi berupa IMB dari Pemerintah Kota Ambon.;-----

7 Bahwa Penggugat melalui Ahli Waris dari Almarhum Willem Fredrik Rehatta telah memberitahu secara patuh kepada Tergugat – I untuk tidak melakukan perbaikan / renovasi maupun menyuruh keluar dan mengosongkan objek sengketa sebagaimana Surat Pemberitahuan tanggal 24 Maret 2009 namun berselang beberapa hari kemudian, setelah Tergugat – I menerima Surat Pemberitahuan Larangan tersebut maka Tergugat – I menemui Demianus David Rehatta yakni Anak / Ahli Waris dari Almarhum Willem Fredrik Rehatta dengan memperlihatkan 2 (dua) Buah Surat dalam bentuk foto copy yang intinya Tergugat telah membeli objek sengketa dari Almarhum Willem Fredrik Rehatta, akan tetapi tetap ditolak oleh Ahli Waris dari Almarhum Willem Fredrik Rehatta (Demianus David Rehatta) dan atas penolakan tersebut Tergugat – I melalui Kuasa Hukumnya menganggap Surat Pemberitahuan Larangan dengan surat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 11 Mei 2009 Nomor : 18 / NFP / A.PKH / V / 2009 perihal pemberitahuan untuk diketahui yang intinya bahwa penguasaan Tergugat – I atas objek sengketa adalah berdasarkan jual beli antara Almarhum Willem Fredrik Rehatta dengan Tergugat – I.;-----

- 8 Bahwa yang mengagetkan Penggugat ternyata Almarhum Willem Fredrik Rehatta selain melakukan Perjanjian Perikatan Jual beli terhadap seluruh bidang tanah termasuk bangunan rumah permanen di atasnya dengan Penggugat sesuai Akta Notaris Nomor : 192 tanggal 27 Oktober 1997 yang dibuat dihadapan Noatris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Tuasikal Abua, SH, Almarhum Willem Fredrik Rehatta juga melakukan Perjanjian dengan Tergugat – I yang terjadi pada tahun 1998 atau berselang 8 (delapan) bulan kemudian sesuai Akta Perjanjian Nomor : 5 tanggal 18 Juni 1998 yang dibuat oleh Tergugat – II selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang intinya Almarhum Willem Fredrik Rehatta juga berjanji akan menjual kepada Tergugat – I tanah seluas 100 M2 atau berukuran 5 Meter x 20 Meter pada sisi bagian Timur termasuk bahagian bangunan di atasnya / objek sengketa yang merupakan satu kesatuan tidak terpisahkan dari tanah Penggugat, kini telah bersertifikat Hak Milik Nomor : 817 tanggal 21 Februari 2008 seluas 387 M2.;-----
- 9 Bahwa Penggugat adalah pihak yang mempunyai kedudukan utama dalam memperoleh keseluruhan tanah termasuk bangunan di atasnya oleh karena Penggugat adalah pihak yang lebih dahulu melakukan Perjanjian Pengikatan dengan Almarhum Willem Fredrik Rehatta pada tanggal 27 Oktober 1997 sesuai Akta Notaris Nomor : 192 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Tausikal Abua, SH sedangkan Tergugat – I melakukan Perjanjian Pengikatan Jual beli dengan Almarhum Willem Fredrik Rehatta terhadap sebagian tanah seluas 100 M2 termasuk sebagian bangunan di atasnya baru terjadi pada tanggal 18 Juni 1998 sesuai Akta Notaris Nomor : 5 yang dibuat dihadapan Tergugat – II selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah sehingga patut dan beralasan hukum untuk dibatalkan.;-----
- 10 Bahwa selanjutnya Penggugat telah memberitahukan secara patuh kepada Tergugat – I perihal pengosongan objek sengketa sesuai Surat Pemberitahuan tertanggal 25 Nopember 2011, akan tetapi tidak diindahkan dan dipatuhi oleh Tergugat – I, bahkan pada tahun 2012 Tergugat – I melakukan upaya hukum

Hal 5 dari 56 Hal (Putusan Perdata Nomor : 155 / Pdt.G / 2014 / 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 menggugat Kepala kantor Pertanahan Kota Ambon dan pihak Penggugat pada Pengadilan Tata Usaha Negara Ambon dalam Perkara Nomor : 19 / G / 2012 / PTUN – AB yang intinya memohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Ambon untuk “ Membatalkan atau Mencabut Sertifikat Hak Milik Nomor : 817 / Kelurahan Ahusen tanggal 21 Februari 2008 atas nama JANTJE SIETO / Penggugat “ DAN berdasarkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Ambon Nomor : 19 / G / 2012 / PTUN – ABN tanggal 07 Februari 2013 yang telah berkekuatan hukum tetap Tergugat – I tidak berhasil dalam upaya hukum tersebut dengan demikian cara – cara damai yang dilakukan oleh penggugat kepada Tergugat – I dianggap telah berakhir, sehingga demi hukum ke semua permasalahan ini Penggugat serahkan guna diperiksa dan di adili oleh Lembaga Peradilan Demi memperoleh kepastian hak atas dasar kepastian hukum dan kepastian keadilan.;-----

- 11 Bahwa karena Gugatan Penggugat didasarkan pada bukti – bukti autentik menurut hukum sesuai ketentuan Pasal 180 HIR / 191 Rbg, maka Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Kelas I A Ambon untuk menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding, kasasi atau upaya hukum lainnya Uit Voerbar Bij Vooraad.;-----

Berdasarkan dalil – dalil Gugatan tersebut diatas, maka Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Kelas I A Ambon Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memberikan putusan sebagai berikut :-----

I DALAM

PROVISI :-----

Sebelum adanya putusan pengadilan yang berkekuatan tetap atas pokok perkara ini, melarang Tergugat – I menyewakan atau mengalihkan objek sengketa dalam bentuk apapun juga kepada pihak ketiga lainnya.;-----

II DALAM

POKOK

PERKARA :-----

- 1 Mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya.;-----
- 2 Menetapkan menurut Hukum Surat Perjanjian tertanggal 27 Oktober 1997 Nomor : 192 yang dibuat dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Tuasikal Abua, SH antara Almarhum Willem Fredrik Rehatta dengan Penggugat JANTJE SIETO adalah Sah dan berlaku hukum.;-----

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

- 3 Menetapkan menurut Hukum Surat Pernyataan Pelepasan Hak Utama tertanggal 7 September 2006 antara Demianus David Rehatta yakni Ahli Waris / Anak dari Almarhum Willem Fredrik Rehatta dengan Penggugat dihadapan Pejabat Kantor Pertanahan Nasional Kota Ambon adalah Sah dan mempunyai kekuatan berlaku.;-----
- 4 Menetapkan menurut Hukum Akta Perjanjian tertanggal 18 Juni 1998 Nomor : 5 yang dibuat dihadapan SHOFIAH ALKATIRI, SH Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) selaku Tergugat – II antara Almarhum Willem Fredrik Rehatta dengan Tergugat – I / Anthony Dwight Tomaso adalah tidak sah dan batal demi hukum.;-----
- 5 Menetapkan menurut hukum semua tindakan dan perbuatan hukum yang dilakukan oleh Almarhum Willem Fredrik Rehatta yang bermaksud menjual atau mengalihkan tanah objek sengketa kepada Tergugat – I dalam bentuk Surat Pernyataan dibawah tangan adalah tidak sah dan batal demi hukum.;-----
- 6 Menetapkan menurut hukum Sertifikat Hak Milik Nomor : 817 tanggal 21 Februari 2008 seluas 387 M2 sesuai Surat Ukur Nomor : 03 / 2008 tanggal 21 Februari 2008 terdaftar dan tercatat atas nama JANTJE SIETO / Penggugat adalah Sah.;-----
- 7 Menetapkan menurut hukum objek sengketa adalah Sah Milik Penggugat yang merupakan satu kesatuan bidang tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor : 817 tanggal 21 Februari 2008.;-----
- 8 Menyatakan menurut Hukum Penguasaan Tergugat – I diatas dan di dalam objek sengketa adalah tidak sah dan melawan hak.;-----
- 9 Memerintahkan Tergugat – I atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya untuk segera keluar meninggalkan objek sengketa dan menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan sempurna bila perlu dengan bantuan aparat keamanan.;-----
- 10 Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun kemudian adanya verzet, banding maupun kasasi (Uit Voerbaan Bij Vooraad);-----
- 11 Menghukum Tergugat – I dan Tergugat – II untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.;-----

Hal 7 dari 56 Hal (Putusan Perdata Nomor : 155 / Pdt.G / 2014 / PN – Amb)



III

SUBSIDAIR :-----

Apabila Pengadilan berpendapat lain maka mohon putusan yang seadil – adilnya
(Ex Aquo Et Bono).;-----

-----Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang ditetapkan Penggugat datang
menghadap dipersidangan Kuasa Hukumnya yaitu : **YERRY SOLISSA, SH** dan
RUSLY, SH Para Advokat / Penasihat Hukum beralamat di Jalan Listrik Negara
Batu Gajah Atas RT.004 / RW.04 Kelurahan Batu Gajah Kecamatan Sirimau Kota
Ambon berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 13 September 2014 yang terdaftar
pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon dengan Register Nomor : 460 / 2014
tanggal 23 September 2014.;-----

-----Menimbang, bahwa Tergugat – I datang menghadap dipersidangan Kuasa
Hukumnya **SAMUEL WAILERUNY, SH. M. SI, DAVID TUNY, SH** (Asisten) dan
KORNELES LATUNY, SH (Asisten). Pekerjaan Advokat pada Kantor Advokasi
Dan Bantuan Hukum Samuel Waileruny & Rekan beralamat di Jalan Pattimura /
Pulugangsa RT.001 / RW.04 Kelurahan Uritelu Kota Ambon berdasarkan Surat Kuasa
Khusus tertanggal 09 Oktober 2014 yang didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan
Negeri Ambon dengan Register Nomor : 494 / 2014 tanggal 09 Oktober
2014.;-----

-----Menimbang, bahwa Tergugat – II tidak pernah hadir dipersidangan maupun orang
yang ditunjuk untuk hadir dipersidangan.;-----

-----Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim telah menganjurkan kepada
kedua pihak untuk berdamai melalui Proses Mediasi sesuai dengan ketentuan
Undang - Undang dan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 1
Tahun 2008 dan kedua belah pihak menyerahkan kepada Majelis Hakim untuk
menunjuk Mediator dalam perkara ini. Selanjutnya Majelis Hakim menunjuk
Saudara **SUKO HARSONO, SH. MH** jabatan Hakim pada Pengadilan Negeri Ambon
sebagai Hakim Mediator dalam perkara
ini.;-----

-----Menimbang, bahwa dengan Surat Pemberitahuan Hakim Mediator ternyata
Mediasi Gagal maka perkara gugatan Penggugat dikembalikan kepada Majelis Hakim
dan selanjutnya Majelis Hakim melanjutkan pemeriksaan perkara
ini.;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

-----Menimbang, bahwa acara persidangan selanjutnya adalah Pembacaan Surat Gugatan, Penggugat menyatakan ada penambahan atas gugatan yang sudah diserahkan ke Pengadilan.;-----

-----Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut, Kuasa Hukum Tergugat – I telah mengajukan Jawaban Dan Gugatan Rekonpensi tanggal 24 Nopember yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :-----

I JAWABAN TERHADAP GUGATAN DALAM KOMPENSI.;-----

1 Bahwa Tergugat – I menyatakan menolak dengan keras seluruh dalil Gugatan Penggugat yang berkaitan dengan upaya penguasaan hak Tergugat – I oleh Penggugat atas sebageian Tanah Negara bekas Eigendon Verponding Nomor : 344, terkecuali bila terhadap dalil - dalil tertentu yang diakui oleh Tergugat – I.;-----

2 Bahwa terhadap butir 1 dan butir 2, butir 3, butir 4 dan butir 5 dalil Gugatan Penggugat, Tergugat – I menyatakan menolaknya dengan keras, dengan alasan sebagai berikut :-----

a Bahwa Penggugat mendalilkan pada butir 1 gugatannya : *Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah Hak Milik termasuk Bangunan Parmanen di atasnya sesuai sertifikat Hak Milik Nomor : 817 tanggal 21 Februari 2008, seluas 387 M2 sebagaimana terurai dalam Surat Ukur Nomor : 03 / 2008 tanggal 21 – 02 – 2008 ... dst. Namun ternyata pada Surat Ukur Nomor : 03 / 2008 tanggal 21 Pebruari 2008, secara jelas termuat / tertulis sebagai berikut : Keadaan Tanah : Sebidang tanah pekarangan diatasnya terdapat sebuah bangunan semi parmanen. Tentu terdapat perbedaan antara bangunan parmanen dan bangunan semi parmanen, dengan demikian dalil Penggugat saling bertentangan.;-----*

b Sebagaimana Penggugat mengakui pada butir 8 gugatannya : *Bahwa yang mengagetkan Penggugat ternyata Almarhum Willem Fredrik Rehatta selain melakukan Perjanjian Perikatan Jual Beli terhadap seluruh Bidang Tanah termasuk Bangunan Rumah Parmanen di atasnya dengan Penggugat sesuai Akta Notaris Nomor : 192 tanggal 27 Oktober 1997, yang dibuat dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*

Hal 9 dari 56 Hal (Putusan Perdata Nomor : 155 / Pdt.G / 2014 / PN – Amb)



TUASIKAL ABUA, SH, Almarhum Willem Fredrik Rehatta juga melakukan Perjanjian dengan Tergugat – I yang terjadi pada tahun 1998 atau berselang delapan bulan kemudian sesuai Akta Perjanjian Nomor : 5 tanggal 18 – 06 - 1998 yang dibuat oleh Tergugat – II selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang intinya Almarhum Willem Fredrik Rehatta juga berjanji akan menjual kepada Tergugat – I tanah seluas 100 M2 atau berukuran lebar 5 Meter x panjang 20 Meter pada sisi bagian timur termasuk Bagian bangunan di atasnya / objek sengketa yang merupakan satu kesatuan tidak terpisahkan dari tanah Penggugat.... dst. Dengan dalil tersebut, seharusnya Penggugat mesti juga mengakui bahwa keberadaan Tergugat – I pada objek sengketa berdasarkan etika baik (jual - beli), sehingga kedudukan Tergugat – I objek tersebut adalah sah dan dilindungi oleh hukum. Dengan pengakuan Penggugat sedemikian, maka Penggugat tidak dapat mengklaim objek sengketa yang awalnya adalah Tanah Negara bekas Eigendom Verponding Nomor : 344 yang dikuasai Willem Fredrik Rehatta (almarhum), seluruhnya harus menjadi milik Penggugat, namun dengan pengakuan itu mesti dibarengi dengan kesadaran Penggugat bahwa dari seluruh luas tanah itu, mesti dikeluarkan kepada Tergugat – I setidaknya - tidaknya seluas sebagaimana tersebut pada Surat Pernyataan Pelepasan Hak oleh Willem Fredrik Rehatta (almarhum) tanggal 01 Juni 1997 yang disaksikan oleh 2 (dua) Orang Saksi juga berdasarkan Akta Notaris Nomor : 5 Tahun 1998.;-----

- c Bahwa selain dalil Penggugat pada butir 8 (delapan) gugatannya itu, Penggugat mengakui di dalam butir 2 (dua) dalil gugatannya sebagai berikut : *Bahwa Penggugat memperoleh hak atas Tanah dan Bangunan sesuai sertifikat Hak Milik Nomor : 817 tanggal 21 Pebruari 2008 tersebut, adalah berdasarkan pelepasan hak antara Demianus David Rehatta yakni anak/ahli waris dari Almarhum Willem Fredrik Rehatta, sebagaimana tertuang dalam Surat Pernyataan Pelepasan Hak Utama tertanggal 07 September 2006 dst. Juga pada butir 3 gugatannya, Penggugat mengakui pelepasan itu sebagai tindakan hukum lanjutan dengan adanya Perjanjian yang dilakukan Almarhum Willem Fredrik Rehatta yakni ayah / orang tua dari Demianus David Rehatta dengan Penggugat sesuai Surat Perjanjian tanggal 27 Oktober 1997 Nomor : 192*



oleh Notaris / PPAT Tuasikal Abua, SH. Terhadap dalil - dalil tersebut ditanggapi oleh Tergugat – I sebagai berikut :-----

- 1 Bahwa sebelum adanya Surat Perjanjian antara Willem Fredrik Rehatta (almarhum) dengan Penggugat tanggal 27 Oktober 1997 Nomor : 192 oleh Notaris / PPAT Tuasikal Abua, SH, jauh sebelum itu, yakni pada tanggal 01 Juni 1997 sudah ada perjanjian jual - beli antara ayah / orang tua dari Demianus David Rehatta (Willem Fredrik Rehatta) dengan orang tua Tergugat – I sesuai Surat Pernyataan Pelepasan Hak oleh Willem Fredrik Rehatta (almarhum) tanggal 01 Juni 1997 yang disaksikan oleh 2 (dua) Orang Saksi.;-----
- 2 Bahwa dengan Surat Pernyataan Pelepasan Hak oleh Willem Fredrik Rehatta (almarhum) tanggal 01 Juni 1997 yang disaksikan oleh 2 (dua) Orang Saksi tersebut, maka apabila Willem Fredrik Rehatta (almarhum) akan melepaskan haknya atas Tanah Negara bekas Eigendon Verponding Nomor : 344 kepada Penggugat, seharusnya menurut hukum, pelepasan itu tidak boleh lagi meliputi tanah dan bangunan sesuai Surat Pernyataannya itu.;-----
- 3 Bahwa oleh karena ikatan jual - beli antara Willem Fredrik Rehatta dengan Penggugat dihadapan Notaris / PPAT Tuasikal Abua, SH termasuk juga objek sengketa yang telah menjadi milik Tergugat – I (sesuai Surat Pernyataan Willem Fredrik Rehatta) tanpa sepengetahuan dan tanpa persetujuan lebih dahulu dari Tergugat – I, maka ikatan jual - beli antara Willem Fredrik Rehatta dengan Penggugat mesti dinyatakan cacat hukum, tidak sah dan batal yang mengakibatkan Akta Notaris / PPAT Tuasikal Abua, SH Nomor : 192 tanggal 27 Oktober 1997 mesti juga dinyatakan cacat hukum, tidak sah dan batal.;-----
- 4 Sesuai ketentuan Pasal 833 KUHPerdara, dan Pasal 6 Akta Notaris Nomor : 5 tanggal 18 Juni 1998 yang dibuat oleh Tergugat – II, yang merumuskan : *Perjanjian ini tidak akan menjadi batal atau berhenti karena meninggalnya salah satu pihak tetapi akan tetap berlangsung dan mengikat bagi masing - masing para ahli waris dari kedua belah pihak*, maka anak - anak (ahli waris) dari Willem Fredrik Rehatta (almarhum) antara lain Demianus David Rehatta bukan saja mewarisi hak dari orang tuanya (Willem Fredrik Rehatta - almarhum)

Hal 11 dari 56 Hal (Putusan Perdata Nomor : 155 / Pdt.G / 2014 / PN – Amb)



tetapi juga mewarisi kewajiban, yakni kewajiban dari Demianus David Rehatta agar tunduk pada :-----

a Surat Pernyataan Pelepasan Hak oleh Willem Fredrik Rehatta (almarhum) tanggal 01 Juni 1997 yang disaksikan oleh 2 (dua) Orang Saksi;-----

b Akta Notaris Nomor : 5 Tahun 1998;-----

d Dengan ketentuan Pasal 833 KUHPdata dan *Pasal 6* Akta Notaris Nomor : 5 Tahun 1998 tersebut, maka perbuatan Demianus David Rehatta yang telah melepaskan Tanah Negara bekas Eigendom Verponding Nomor : 344 yang dikuasai Willem Fredrik Rehatta (almarhum) kepada Penggugat, yang didalamnya terdapat objek sengketa milik Tergugat – I yang diperoleh berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak oleh Willem Fredrik Rehatta (almarhum) tanggal 01 Juni 1997 yang disaksikan oleh 2 (dua) Orang Saksi, dan objek berdasarkan Notaris Nomor : 5 Tahun 1998, maka perbuatan pelepasan dari perbuatan Demianus David Rehatta kepada Penggugat, mesti dipandang sebagai perbuatan yang cacat hukum, tidak sah dan batal. Untuk itu hak Penggugat terhadap seluruh bidang tanah yang saat ini diklaim dimiliki oleh Penggugat yang diperoleh berdasarkan pelepasan itu, sebagai perolehan yang memiliki cacat hukum, tidak sah dan batal. Dengan demikian, oleh karena Penggugat memperoleh tanah yang saat ini menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor : 817 tanggal 21 Pebruari 2008 dari perbuatan hukum yang cacat hukum, tidak sah dan batal, maka sertifikat Hak Milik Nomor : 817 tanggal 21 Pebruari 2008 atas nama Penggugat mesti juga dinyatakan cacat hukum, tidak sah dan batal;-----

e Bahwa di dalam Akta Notaris Nomor : 5 tanggal 18 Juni 1998 yang dibuat oleh Tergugat – II, dirumuskan antara lain sebagai berikut :-----

- *Bahwa atas bidang tanah bekas Eigendon Verponding Nomor : 344 tersebut di atas, sementara ini dalam proses perkara yang terdaftar di Pengadilan Negeri Ambon dengan Nomor : 88 / Pdt.G / 1997 / PN – AB;-----*
- *Bahwa seharusnya biaya - biaya yang diperlukan dalam pengurusan perkara dimaksud tersebut di atas ditanggung*



oleh Pihak Pertama, akan tetapi biaya - biaya perkara tersebut diatas akan ditanggung oleh Pihak Kedua dan akan dikompensasikan dengan harga penjualan pada waktu transaksi jual beli nanti, apabila bidang tanah tersebut diatas telah dimenangkan oleh Pihak Pertama dan mempunyai kekuatan hukum tetap.;-----

Selanjutnya pasal - pasal dalam akta tersebut berbunyi sebagai berikut :-----

Pasal 1 : *Kedua belah pihak dengan menyatakan telah bermufakat dan setuju untuk objek perikatan jual beli ini akan dilakukan dengan harga sebesar Rp.70.000.000.- (tuju puluh juta rupiah).;-----*

Pasal 3 : *Untuk membantu segala biaya yang diperlukan / dibutuhkan dalam proses pengurusan perkara objek jual beli tersebut diatas akan ditanggulangi juga oleh Pihak Kedua, yang akan diperhitungkan dengan harga jual beli tanah tersebut setelah terjadi penjualan secara resmi dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang.;-----*

Bahwa dengan ketentuan pada akta tersebut yang telah direalisasi oleh Tergugat – I, maka perkara perdata sesuai putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 2804 K / Pdt / 2001 tanggal 16 Pebruari 2005 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Maluku Nomor : 64 / PDT / 1998 / PT – MAL tanggal 25 Nopember 1998, Jo. Putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor : 88 / Pdt.G / 1997 / PN - AB tanggal 27 April 1998 yang dihadapi oleh Willem Fredrik Rehatta (almarhum), seluruh biayanya berasal dari Tergugat – I, bukan berasal dari Penggugat.;-----

- f Pada *Pasal 5* Akta Notaris Nomor : 5 tanggal 18 Juni 1998 yang dibuat oleh Tergugat – II, dirumuskan sebagai berikut : *Pihak Kedua diperbolehkan menguasai objek bidang tanah tersebut diatas setelah perkara ini telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap sebagaimana dimaksud dalam akta ini. Dengan demikian seharusnya, penguasaan Tergugat – I terhadap sebagian Tanah Negara bekas Eigendom Verponding Nomor : 344 yang menjadi hak Tergugat – I, sebagai penguasaan yang sah yang dilindungi oleh hukum.;-----*

Hal 13 dari 56 Hal (Putusan Perdata Nomor : 155 / Pdt.G / 2014 / PN – Amb)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3 Bahwa terhadap butir 6 dalil Gugatan Penggugat, Tergugat – I menyatakan menolaknya dengan keras, dengan alasan sebagai berikut :-----
- a Bahwa walaupun awalnya Tergugat – I berada pada objek sengketa berdasarkan sewa - menyewa antara orang tua Tergugat – I yakni A. S. Tomaso – almarhum dengan orang tua Demianus David Rehatta yakni Willem Fredrik Rehatta – almarhum, namun dalam perjalanannya, objek sengketa telah dibeli oleh orang tua Tergugat – I (A.S. Tomaso – almarhum) dari Willem Fredrik Rehatta (almarhum) sesuai Surat Pernyataan Pelepasan Hak Atas Tanah yang ditandatangani oleh Willem Fredrik Rehatta (almarhum) tanggal 01 Juni 1997, yang disaksikan oleh 2 (dua) Orang Saksi.;-----
- b Bahwa jual beli antara orang tua Tergugat I (A.S. Tomaso – almarhum) dengan orang tua dari Demianus David Rehatta (Willem Fredrik Rehatta – almarhum) terhadap objek sengketa dalam gugatan konpensi ini (100 M2) dilakukan pada tanggal 01 Juni 1997, atau (148 hari) sebelum Penggugat dengan Willem Fredrik Rehatta (almarhum) melakukan perikatan dengan Penggugat tertanggal 27 Oktober 1997. Dengan demikian keberadaan Tergugat I pada objek sengketa, bukan sebagai perbuatan melawan hak dan melawan hukum, namun keberadaan Tergugat – I pada objek sengketa didasarkan atas perbuatan hukum yang sah.;-----
- 4 Bahwa terhadap butir 7 dalil gugatan Penggugat, Tergugat – I menjelaskannya sebagai berikut :-----
- a Bahwa oleh karena orang tua dari Demianus David Rehatta (Willem Fredrik Rehatta – almarhum) menjual objek sengketa kepada orang tua Tergugat – I (A.S. Tomaso - almarhum) pada tanggal 01 Juni 1997, setelah itu 148 hari kemudian Willem Fredrik Rehatta (almarhum) menjual lagi tanah yang meliputi objek sengketa milik Tergugat – I kepada Penggugat, maka perbuatan hukum yang dilakukan oleh Willem Fredrik Rehatta (almarhum) dengan Penggugat itu, adalah cacat hukum, tidak sah dan batal.;-----

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)



- b Bahwa sesuai *Pasal 6* Akta Notaris Nomor : 5 tanggal 18 Juni 1998 yang dibuat oleh Tergugat – II, dirumuskan sebagai berikut :
Perjanjian ini tidak akan menjadi batal atau berhenti karena meninggalnya salah satu pihak tetapi akan tetap berlangsung dan mengikat bagi masing – masing para ahli waris dari kedua belah pihak. Dengan ketentuan tersebut, maka perbuatan Demianus David Rehatta untuk melepaskan Tanah Negara bekas Eigendom Verponding Nomor : 344 yang dikuasai oleh Willem Fredrik Rehatta (almarhum) kepada Penggugat yang di dalamnya bahagian milik Tergugat – I, sebagai perbuatan hukum yang cacat hukum, tidak sah dan batal. Untuk itu tindakan Penggugat untuk mengklaim seluruh bidang Tanah Negara bekas Eigendom Verponding Nomor : 344 padahal di dalamnya terdapat hak milik Tergugat – I, maka klaim Penggugat tersebut tidak memiliki dasar hukumnya.;-----
- c Bahwa oleh karena Penggugat memperoleh tanah yang saat ini menjadi Sertifikat Hak Milik Nomor : 817 tanggal 21 Pebruari 2008 dari perbuatan yang cacat hukum, tidak sah dan batal, maka Sertifikat Hak Milik Nomor : 817 tanggal 21 Pebruari 2008 atas nama Penggugat mesti juga dinyatakan cacat hukum, tidak sah dan batal.;-----
- d Bahwa atas dasar pertimbangan pada butir 4.a, butir 4.b dan butir 4.c jawaban ini, maka dengan dasar etika baik, Tergugat – I menemui secara langsung Demianus David Rehatta dengan menunjukkan foto copy surat - surat bukti yang dimiliki oleh Tergugat – I. Walaupun upaya Tergugat – I dengan etika baik itu ditolak oleh Demianus David Rehatta, namun Tergugat – I masih tetap berupaya dengan cara membuat surat pemberitahuan sebagaimana diakui oleh Penggugat pada bagian akhir butir 7 gugatannya.;-----
- 5 Bahwa terhadap butir 8 dalil Gugatan Penggugat, Tergugat – I menjelaskannya sebagai berikut :-----
- a Bahwa dalil tersebut sebagai bentuk pengakuan Penggugat terhadap keberadaan Tergugat – I pada objek sengketa (sesuai gugatan) dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

analisisnya sebagaimana diuraikan
sebelumnya. :-----

- b Bahwa perbuatan Demianus David Rehatta untuk melepaskan Tanah Negara bekas Eigendom Verponding Nomor : 344 kepada Penggugat yang di dalamnya terdapat objek sengketa, sebagai perbuatan yang bertentangan dengan Pasal 833 KUHPerdata dan Pasal 6 Akta Notaris Nomor : 5 tanggal 18 Juni 1998. Dengan demikian, Pelepasan oleh Demianus David Rehatta tersebut sebagai perbuatan yang cacat hukum, tidak sah dan batal, maka sertifikat Hak Milik Nomor : 817 tanggal 21 Pebruari 2008 atas nama Penggugat mesti juga dinyatakan cacat hukum, tidak sah dan batal. :-----

- 6 Bahwa terhadap butir 9 dalil Gugatan Penggugat, Tergugat – I menyatakan menolaknya dengan keras, dengan alasan sebagai berikut :-----

- a Bahwa sesuai Pernyataan Pelepasan Hak oleh Willem Fredrik Rehatta (almarhum) pada tanggal 01 Juni 1997 yang disaksikan oleh 2 (dua) Orang Saksi, maka yang mempunyai kedudukan utama terhadap objek sengketa adalah Tergugat – I. :-----
- b Bahwa setelah Pernyataan Pelepasan Hak dari Willem Fredrik Rehatta (almarhum) kepada orang tua Tergugat – I, 148 hari kemudian Willem Fredrik Rehatta (almarhum) menjual lagi tanah yang meliputi objek sengketa kepada Penggugat sesuai Akta Notaris Nomor : 192 oleh Notaris / PPAT : Tuasikal Abua, SH. :-----

Dengan demikian sebagaimana secara berulang disampaikan oleh Tergugat – I bahwa perbuatan jual beli yang dilakukan oleh Willem Fredrik Rehatta (almarhum) dengan Penggugat tersebut adalah cacat hukum, tidak sah dan batal. :-----

- 7 Bahwa terhadap butir 10 dalil Gugatan Penggugat, Tergugat – I menanggapi sebagai berikut :-----

- a Bahwa oleh karena objek sengketa adalah milik Tergugat – I, maka upaya Penggugat untuk memberitahukan Tergugat – I agar mengosongkan objek sengketa sesuai surat tertanggal 25 November

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)



2011, sebagai pemberitahuan yang tidak beralasan hukum, sehingga tidak mungkin Tergugat – I menyetujuinya.;-----

- b Bahwa hadirnya Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Ambon Nomor : 19 / G / 2012 / PTUN – ABN tanggal 07 Pebruari 2013, oleh karena jangka waktu untuk mengajukan Gugatan telah melampaui 90 hari sesuai ketentuan Pasal 55 Undang - undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sehingga Gugatan Tergugat – I (saat itu sebagai Penggugat) dinyatakan tidak dapat diterima. Putusan tersebut tidak mempersoalkan tentang materi gugatan menyangkut sah atau tidaknya Sertifikat Hak Milik Nomor : 817 tanggal 21 Pebruari 2008 atas nama Penggugat.;-----

Bahwa dengan demikian, putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Ambon Nomor : 19 / G / 2012 / PTUN – ABN tanggal 07 Pebruari 2013 tidak dapat dijadikan sebagai alasan kepemilikan oleh Penggugat terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor : 817 tanggal 21 Pebruari 2008.;----

- 8 Bahwa terhadap butir 11 dalil Gugatan Penggugat, Tergugat – I menyatakan menolaknya dengan keras, karena objek sengketa adalah sah milik Tergugat – I, sedangkan surat - surat bukti yang dimiliki oleh Penggugat adalah surat - surat bukti yang cacat hukum, tidak sah dan mesti dibatalkan.;-----

- 9 Bahwa dengan demikian Penggugat tidak dapat mempertahankan dalil - dalil gugatannya, sebaliknya Tergugat – I telah mampu mempertahankan dalil - dalil bantahannya, sehingga patutlah bila Majelis Hakim menyatakan menolak seluruh dalil Gugatan Penggugat.;-----

II GUGATAN

REKONPENSI.;-----

Bahwa Anthony Dwight Tomaso (sebagaimana pada gugatan konpensi), selanjutnya disebut Penggugat Rekonpensi, hendak mengajukan gugatan rekonpensi melawan Jantje Sieto (sebagaimana pada gugatan konpensi), selanjutnya disebut Tergugat Rekonpensi; dengan alasan - alasan gugatan yang tersusun sebagai berikut :-----

Hal 17 dari 56 Hal (Putusan Perdata Nomor : 155 / Pdt.G / 2014 / PN – Amb)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1 Penggugat Rekonpensi adalah pemilik sebidang Tanah Negara bekas Eigendom Veponding Nomor : 344 seluas 100 M2 terletak di Jalan Said Perintah Nomor : 53 RT.003 / RW.002 Kelurahan Ahusen Kecamatan Sirimau Kota Ambon, dengan batas – batas sebagai berikut :-----

- Sebelah Utara dengan Jalan Said Perintah.;-----
- Sebelah Selatan dengan Tanah Negara bekas Eigendom Verponding Nomor : 344.;-----
- Sebelah Timur dengan Keluarga Saleky.;-----
- Sebelah Barat dengan Tanah Negara bekas Eigendom Verponding Nomor : 344.;-----

Dengan bangunan yang terdapat di atasnya; selanjutnya disebut objek sengketa I.;-----

- 1 Awalnya Penggugat Rekonpensi menempati objek sengketa I berdasarkan hubungan kontrak antara orang tua / ayah Penggugat Rekonpensi bernama Arnol Stefanus Tomaso (tertulis A. S. Tomaso - almarhum) dengan Willem Fredrik Rehatta (almarhum), namun kemudian atas kebutuhan biaya dari Willem Fredrik Rehatta (almarhum), maka Willem Fredrik Rehatta (almarhum) menjual objek sengketa I kepada orang tua / ayah Penggugat Rekonpensi sebagaimana Surat Pernyataan Willem Fredrik Rehatta (almarhum) tanggal 01 Juni 1997 dan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi.;-----
- 2 Bahwa atas jual - beli itu, maka Penggugat Rekonpensi sebagai pemilik mendiami objek sengketa I dengan tidak ada gangguan apapun dari pihak manapun sampai Willem Fredrik Rehatta (almarhum) meninggal dunia pada bulan September tahun 2001. Untuk itu kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini dapat menyatakan bahwa Penggugat Rekonpensi berhak sebagai pemilik atas objek sengketa I.;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 3 Bahwa pada tanggal 27 Oktober 1997 (atau 148 hari / 4 bulan 28 hari setelah Surat Pernyataan Pelepasan Hak oleh Willem Fredrik Rehatta [almarhum] pada tanggal 01 Juni 1997), tanpa sepengetahuan Penggugat Rekonsensi maupun orang tua Penggugat Rekonsensi, ternyata Willem Fredrik Rehatta (almarhum) dan Tergugat Rekonsensi mengadakan perjanjian jual - beli dihadapan Notaris / PPAT Tuasikal Abua, SH sesuai Akta Notaris / PPAT Nomor : 192 tanggal 27 Oktober 1997, terhadap Tanah Negara bekas Eigendom Verponding Nomor : 344 sebagaimana didalilkan oleh Tergugat Rekonsensi pada butir 3, butir 4, butir 8, dan butir 9 gugatan konpensinya, didalam penjualan itu termasuk juga *objek sengketa I* yang telah menjadi milik Penggugat Rekonsensi berdasarkan jual - beli antara orang tua / ayah Penggugat Rekonsensi dengan Willem Fredrik Rehatta. Dengan demikian, ikatan jual - beli antara Tergugat Rekonsensi dengan Willem Fredrik Rehatta tersebut mesti dinyatakan cacat hukum, tidak sah dan batal yang mengakibatkan Akta Notaris / PPAT Tuasikal Abua, SH Nomor : 192 tanggal 27 Oktober 1997 mesti dinyatakan cacat hukum, tidak sah dan batal.;-----
- 4 Bahwa selain Surat Pernyataan Willem Fredrik Rehatta (almarhum) tanggal 01 Juni 1997 yang disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi sebagai bukti kepemilikan Penggugat Rekonsensi terhadap *objek sengketa I*, juga, Willem Fredrik Rehatta (almarhum) melakukan perikatan jual - beli dengan Penggugat Rekonsensi dihadapan Tergugat - II sesuai Akta Notaris Nomor : 5 Tahun 1998 sebagaimana diakui oleh Tergugat Rekonsensi pada butir 8 dan butir 9 gugatan konpensinya. Akta Notaris menyebutkan antara lain : *Bahwa seharusnya biaya - biaya yang diperlukan dalam pengurusan perkara dimaksud tersebut diatas ditanggung oleh Pihak Pertama, akan tetapi biaya - biaya perkara tersebut di atas akan ditanggung oleh Pihak Kedua dan akan dikompensasikan dengan harga penjualan pada waktu transaksi jual beli nanti, apabila bidang tanah tersebut diatas telah dimenangkan oleh Pihak Pertama dan mempunyai kekuatan hukum tetap.*-----
- 5 Bahwa pada saat Penggugat Rekonsensi bersama dengan Willem Fredrik Rehatta (almarhum) melakukan perikatan sesuai Akta Notaris

Hal 19 dari 56 Hal (Putusan Perdata Nomor : 155 / Pdt.G / 2014 / 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

Nomor: 5 Tahun 1998, kami (Penggugat Rekonsensi dan dengan Willem Fredrik Rehatta - almarhum) didampingi oleh Kuasa Hukumnya yang menangani perkara perdata sesuai Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 2804 K / Pdt / 2001 tanggal 16 Pebruari 2005, Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Maluku Nomor : 64 / PDT / 1998 / PT – MAL tanggal 25 Nopember 1998, Jo. Putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor : 88 / Pdt.G / 1997 / PN – AB tanggal 27 April 1998. Sebelum penandatanganan akta tersebut lebih dahulu Penggugat Rekonsensi telah menyerahkan lagi uang dalam bentuk tunai kepada Willem Fredrik Rehatta (almarhum) sebesar Rp.20.000.000.- (dua puluh juta rupiah) diikuti dengan pembayaran – pembayaran selanjutnya sesuai kebutuhan penanganan perkara perdata tersebut. Dengan demikian, biaya – biaya perkara sampai lahirnya putusan – putusan pengadilan dimaksud seluruhnya berasal dari Penggugat Rekonsensi, dan tidak ada alasan untuk mendalilkan bahwa biaya - biaya perkara perdata tersebut berasal dari Tergugat Rekonsensi.;-----

6 Bahwa dengan demikian, terhadap Tanah Negara bekas Eigendom Verponding Nomor : 344 yang dikuasai oleh Willem Fredrik Rehatta (almarhum), seharusnya Penggugat Rekonsensi memiliki hak terhadapnya seluas 200 M2 yakni *objek sengketa I* yang diperoleh sesuai Surat Pernyataan Willem Fredrik Rehatta (almarhum) tanggal 01 Juni 1997 yang disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi, dan tanah seluas 100 M2 dan bangunan di atasnya) sesuai Akta Notaris Nomor : 5 Tahun 1998 selanjutnya disebut dalam gugatan ini sebagai *objek sengketa II*. Untuk itu kiranya Majelis Hakim menyatakan bahwa Penggugat Rekonsensi adalah pemilik sah dari *objek sengketa II*;-----

7 Bahwa sesuai ketentuan Pasal 833 KUHPerdata dan Pasal 6 Akta Notaris Nomor : 5 tanggal 18 Juni 1998, maka seharusnya seluruh ahli waris dari Willem Fredrik Rehatta (almarhum) mesti tunduk pada :---

- a Surat Pernyataan Pelepasan Hak oleh Willem Fredrik Rehatta (almarhum) tanggal 01 Juni 1997 yang disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi.;-----
- b Akta Notaris Nomor: 5 Tahun 1998.;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Namun ternyata setelah putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap yakni Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 2804 K / Pdt / 2001 tanggal 16 Pebruari 2005, Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Maluku Nomor : 64 / PDT / 1998 / PT – MAL tanggal 25 Nopember 1998, jo. putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor : 88 / Pdt.G / 1997 / PN – AB tanggal 27 April 1998, atas kerja sama antara Tergugat Rekonpensi dengan salah satu ahli waris Willem Fredrik Rehatta (almarhum) bernama Demianus David Rehatta, Tanah Negara bekas Eigendom Verpending Nomor : 433 tersebut dilepaskan seluruhnya kepada Tergugat Rekonpensi sesuai dalil Tergugat Rekonpensi pada butir 2, dan butir 3 dalil gugatan konpensinya, dimana didalamnya terdapat juga objek sengketa I, dan objek sengketa II milik Penggugat Rekonpensi.;-----

1 Bahwa oleh karena Demianus David Rehatta adalah ahli waris dari Willem Fredrik Rehatta (almarhum), maka tindakan hukum yang dilakukan dalam bentuk Surat Pernyataan Pelepasan Hak Utama dari Demianus David Rehatta kepada Tergugat Rekonpensi tertanggal 07 September 2006 sesuai dalil Tergugat Rekonpensi pada butir 2 gugatan konpensinya, yang didalamnya terdapat objek sengketa I dan objek sengketa II yang telah menjadi milik Penggugat Rekonpensi sesuai Surat Pernyataan Willem Fredrik Rehatta (almarhum) tanggal 01 Juni 1997 dan Akta Notaris Nomor : 5 Tahun 1998 tersebut tanpa sepengetahuan dan tanpa persetujuan Penggugat Rekonpensi, maka surat pernyataan pelepasan hak mesti dinyatakan cacat hukum, tidak sah dan batal.;-----

2 Bahwa sesuai dalil Tergugat Rekonpensi pada butir 2 gugatan rekonpensinya :
Bahwa Penggugat (saat ini sebagai Tergugat Rekonpensi) memperoleh Hak atas Tanah dan Bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor : 817 tertanggal 21 Pebruari 2008 tersebut, adalah berdasarkan Pelepasan Hak antara DEMIANUS DAVID REHATTA yakni : Anak / Ahli Waris dari Almarhum WILLEM FREDRIK REHATTA dengan Penggugat (saat ini sebagai Tergugat Rekonpensi) sebagaimana tertuang dalam Surat Pernyataan Pelepasan Hak Utama tanggal 07 September 2006 yang dilakukan Pejabat Kantor Badan Pertanahan Kota Ambon, karena Status Tanah saat itu masih berstatus Tanah Negara; di mana dinyatakan bahwa pelepasan hak dari Demianus David Rehatta kepada Tergugat Rekonpensi

Hal 21 dari 56 Hal (Putusan Perdata Nomor : 155 / Pdt.G / 2014 / 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)



tersebut cacat hukum, tidak sah dan batal, maka dengan sendirinya Sertifikat Hak Milik Nomor : 817 tertanggal 21 Pebruari 2008 atas nama Tergugat Rekonpensi, mesti dinyatakan cacat hukum, tidak sah dan batal.;-----

3 Bahwa oleh karena surat – surat yang menjadi alas hak Tergugat Rekonpensi terhadap Tanah Negara bekas Eigendom Verponding Nomor : 344 dalam bentuk jual – beli antara Willem Fredrik Rehatta (almarhum) dinyatakan cacat hukum, tidak sah dan batal yang mengakibatkan Akta Notaris / PPAT Tuasikal Abua, SH Nomor : 192 tanggal 27 Oktober 1997 dinyatakan cacat hukum, tidak sah dan batal, kemudian surat pelepasan hak dari Demianus David Rehatta kepada Tergugat Rekonpensi dinyatakan cacat hukum, tidak sah dan batal, yang mengakibatkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 817 tertanggal 21 Pebruari 2008 atas nama Tergugat Rekonpensi dinyatakan cacat hukum, tidak sah dan batal.;-----

4 Bahwa, terhadap objek sengketa I telah jelas kedudukannya, sedangkan terhadap objek sengketa II belum jelas kedudukannya, untuk itu kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menyatakan bahwa kedudukan objek sengketa II bersebelahan dengan objek sengketa I sehingga nantinya menjadi satu kesatuan; pada bagian depan (utara) sepanjang 5 (lima) Meter berhadapan dengan Jalan Said Perintah, arah ke Selatan dalam garis lurus sepanjang 20 (dua puluh) Meter, sehingga batas - batasnya sebagai berikut :-----

--

- Sebelah Utara dengan Jalan Said Perintah.;-----
- Sebelah Selatan dengan Tanah Negara bekas Eigendom Verponding Nomor : 344.;-----
- Sebelah Timur dengan tanah milik Penggugat Rekonpensi berdasarkan Surat Pernyataan Willem Fredrik Rehatta (almarhum) tanggal 01 Juni 1997.;-----



- Sebelah Barat dengan Tanah Negara bekas Eigendom Verponding Nomor : 344.;-----

1 Bahwa walaupun pada Pasal 5 Akta Notaris Nomor : 5 Tahun 1998 (perjanjian antara Penggugat Rekonvensi dengan Willem Fredrik Rehatta (almarhum) menentukan bahwa : *Pihak Kedua* (dalam hal ini Penggugat Rekonvensi) *diperbolehkan menguasai objek bidang tanah tersebut diatas setelah perkara ini telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap sebagaimana dimaksud dalam akta ini*, namun ternyata setelah perkara perdata memiliki kekuatan hukum tetap, Penggugat Rekonvensi belum dapat menguasainya sesuai dengan akta itu, sebagai akibat dari adanya pihak – pihak yang ditempatkan oleh Tergugat Rekonvensi diatas Tanah Negara bekas Eigendom Verponding Nomor : 344 yang meliputi bahagian dari hak Penggugat Rekonvensi tersebut, malahan terhadap objek sengketa I yang sejak awal dimiliki oleh Penggugat Rekonvensi berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak oleh Willem Fredrik Rehatta (almarhum) tanggal 01 Juni 1997, belum dapat dinikmati secara bebas oleh Penggugat Rekonvensi khususnya pada bangunan lantai 2. Untuk itu, patutulah bila Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini memerintahkan Tergugat Rekonvensi atau siapapun yang memperoleh hak dari padanya untuk keluar meninggalkan objek sengketa I dan objek sengketa II milik Penggugat Rekonvensi.;-----

2 Dapat diperkirakan sebelumnya bahwa Tergugat Rekonvensi atau setiap orang yang memperoleh hak daripadanya akan keluar meninggalkan objek sengketa I dan objek sengketa II walaupun telah ada putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap terhadap gugatan rekonvensi ini. Untuk itu kiranya Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar uang paksa sebesar Rp.1.000.000.- (satu juta rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi setiap hari keterlambatan setelah putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap.;-----

3 Bahwa terhadap objek sengketa I dan objek sengketa II milik Pengugat Rekonvensi, menyangkut tanah belum ada sertifikatnya atas nama Penggugat Rekonvensi, begitu juga bangunan yang diatasnya (bangunan di atas tanah) mesti dilakukan perbaikan atau dilakukan pembangunan yang baru sesuai kemampuan Penggugat Rekonvensi. Begitu juga bila

Hal 23 dari 56 Hal (Putusan Perdata Nomor : 155 / Pdt.G / 2014 / PN – Amb)



dilakukan perbaikan atau dilakukan pembangunan yang baru pada objek sengketa I dan objek sengketa II sesuai kemampuan Penggugat Rekonpensi, akan berakibat bangunan yang saat ini ada akan mengalami kerusakan, juga pihak – pihak yang menempati tanah dan bangunan tersebut akan berusaha menghalang – halangi kegiatan Penggugat Rekonvensi. Sebagaimana pada saat Penggugat Rekonpensi akan melakukan perbaikan bangunan rumah pada objek sengketa I, Penggugat Rekonpensi tidak memperoleh Izin Mendirikan Bangunan (IMB) terhadapnya. Untuk itu kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini dapat menyatakan bahwa Penggugat Rekonpensi memiliki hak untuk mengurus sertifikat Hak Atas Tanah terhadap objek sengketa I dan objek sengketa II sebagai satu kesatuan. Juga Penggugat Rekonpensi berhak untuk memperbaiki bangunan yang ada pada objek sengketa I dan objek sengketa II atau melakukan pembangunan yang baru sesuai kemampuan Penggugat Rekonpensi walaupun mengakibatkan kerusakan pada bangunan saat ini, tanpa ganti rugi kepada siapapun dan tanpa dihalang – halangi oleh Tergugat Rekonpensi atau setiap orang yang memperoleh hak daripadanya. Untuk kegiatan perbaikan atau pembangunan baru pada objek sengketa I dan objek sengketa II, maka Penggugat Rekonpensi berhak untuk memperoleh IMB terhadapnya.;-----

- 4 Bahwa oleh karena seluruh dalil gugatan Penggugat Rekonpensi memiliki alasan - alasan hukum yang kuat, maka kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini menyatakan menerima Gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya.;-----

III

PERMOHONAN.;-----

Berdasarkan dalil - dalil bantahan oleh Tergugat – I terhadap gugatan dalam konpensi dan alasan - alasan pada gugatan rekonpensi, maka Tergugat – I / Penggugat Rekonpensi memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, berkenan memutuskan sebagai berikut :-----

DALAM KONPENSI.;-----

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.



DALAM REKONPENSI.;-----

- 1 Menerima gugatan Penggugat Rekonpensi untuk seluruhnya.;-----
- 2 Menyatakan, ikatan jual - beli yang dilakukan antara Willem Fredrik Rehatta (almarhum) dengan Tergugat Rekonpensi sesuai Akta Notaris / PPAT Tuasikal Abua, SH Nomor : 192 tanggal 27 Oktober 1997 cacat hukum, tidak sah dan batal.;-----
--
- 3 Menyatakan, Penggugat Rekonpensi adalah pemilik sah dari objek sengketa I.;-----

- 4 Menyatakan, Surat Pernyataan Pelepasan Hak Utama dari Demianus David Rehatta kepada Tergugat Rekonpensi tertanggal 07 September 2006 cacat hukum, tidak sah dan batal.;-----
- 5 Menyatakan, sertifikat Hak Milik Nomor : 817 tertanggal 21 Pebruari 2008 atas nama Tergugat Rekonpensi cacat hukum, tidak sah dan batal.;-----
- 6 Menyatakan, Penggugat Rekonpensi adalah pemilik sah terhadap objek sengketa II.;-----

- 7 Menyatakan, kedudukan objek sengketa II bersebelahan dengan objek sengketa I sehingga menjadi satu kesatuan; pada bagian depan (utara) sepanjang 5 (lima) Meter berhadapan dengan Jalan Said Perintah, arah ke Selatan dalam garis lurus sepanjang 20 (dua puluh) Meter, sehingga batas - batasnya sebagai berikut :-----
 - Sebelah Utara dengan Jln. Said Perintah.;-----
 - Sebelah Selatan dengan Tanah Negara bekas Eigendom Verponding Nomor :

Hal 25 dari 56 Hal (Putusan Perdata Nomor : 155 / Pdt.G / 2014 / PN - Amb)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

344.;-----

- Sebelah Timur dengan tanah milik Penggugat Rekonpensi berdasarkan Surat Pernyataan Willem Fredrik Rehatta (almarhum) tanggal 01 Juni 1997.;-----

- Sebelah Barat dengan Tanah Negara bekas Eigendom Verponding Nomor : 344.;-----

- 1 Memerintahkan Tergugat Rekonpensi atau setiap orang yang memperoleh hak daripadanya untuk keluar meninggalkan objek sengketa I dan objek sengketa II milik Penggugat Rekonpensi.;-----
- 2 Menyatakan, bila Tergugat Rekonpensi lalai terhadap butir 8 putusan ini, maka Tergugat Rekonpensi dihukum untuk membayar uang paksa sebesar Rp.1.000.000.- (satu juta rupiah) kepada Penggugat Rekonpensi setiap hari keterlambatan setelah putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap.;-----
- 3 Menyatakan, Penggugat Rekonpensi memiliki hak untuk mengurus Sertifikat Hak Atas Tanah terhadap objek sengketa I dan objek sengketa II sebagai satu kesatuan atas nama Penggugat Rekonpensi.;-----
- 4 Menyatakan, Penggugat Rekonpensi berhak untuk memperbaiki bangunan yang ada pada objek sengketa I dan objek sengketa II atau melakukan pembangunan yang baru pada objek sengketa tersebut sesuai kemampuan Penggugat Rekonpensi walaupun dengan perbaikan atau pembangunan baru itu mengakibatkan kerusakan bangunan saat ini, tanpa ganti rugi kepada siapapun dan tanpa dihalang - halangi oleh Tergugat Rekonpensi atau setiap orang yang memperoleh hak daripadanya.;-----

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)



- 5 Menyatakan, untuk kegiatan perbaikan atau pembangunan baru pada objek sengketa I dan objek sengketa II, maka Penggugat Rekonsensi berhak untuk memperoleh IMB terhadapnya.;-----

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :-----

- Menghukum Penggugat Konpensasi / Tergugat Rekonsensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.;-----

-----Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan Replik tanggal 01 Desember dan Tergugat – I tanggal 08 Desember 2014 mengajukan Duplik dipersidangan sebagaimana terdapat dalam Berita Acara Persidangan dan dianggap telah termuat dalam uraian putusan ini dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan ini.;-----

-----Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, **Kuasa Hukum Penggugat** telah mengajukan **Bukti Surat** di persidangan bertanda P.K. / T.R. – 1 sampai dengan P.K / T.R. – 14 yaitu :-----

- Foto Copy Surat Perjanjian tanggal 27 Oktober 1997 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Tuasikal Abua, SH antara Willem Fredrik Rehatta sebagai pihak pertama dengan Jantje Sieto sebagai pihak kedua, yang telah dilegalisir dan dibubuhi meterai cukup serta didaftarkan sesuai aslinya di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon, selanjutnya diberi tanda bukti.....**P.K. / T.R. – 1.**
- Foto Copy Surat Pernyataan Pelepasan Hak Utama tanggal 7 September 2006 yang telah dilegalisir dan dibubuhi meterai cukup serta didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon (Tidak Ada Aslinya), selanjutnya diberi tanda bukti.....**P.K. / T.R. – 2.**
- Foto Copy Sertifikat Hak Milik Nomor : 817 tanggal 21 Februari 2008 yang telah dilegalisir dan dibubuhi meterai cukup serta didaftarkan sesuai aslinya di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon, selanjutnya diberi tanda bukti.....**P.K. / T.R. – 3.**
- Foto Copy Putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor : 88 / Pdt.G / 1997 / PN – AB tanggal 4 Mei 1998 yang telah dilegalisir dan dibubuhi meterai cukup serta didaftarkan sesuai aslinya di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon, selanjutnya diberi tanda bukti.....**P.K. / T.R. – 4.**

Hal 27 dari 56 Hal (Putusan Perdata Nomor : 155 / Pdt.G / 2014 / PN – Amb)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Foto Copy Putusan Pengadilan Tinggi Maluku Nomor : 64 / Pdt. / 1998 / PT – Mal tanggal 25 Nopember 1998 yang telah dilegalisir dan dibubuhi meterai cukup serta didaftarkan sesuai aslinya di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon, selanjutnya diberi tanda bukti.....**P.K. / T.R. – 5.**
- Foto Copy Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 2804 K / Pdt. / 2001 tanggal 16 Februari 2005 yang telah dilegalisir dan dibubuhi meterai cukup serta didaftarkan sesuai aslinya di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon, selanjutnya diberi tanda bukti.....**P.K. / T.R. – 6.**
- Foto Copy Kutipan Akta Kematian Nomor : 273 / CS / 2001 tanggal 23 Agustus 2001 yang telah dilegalisir dan dibubuhi meterai cukup serta didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon (Tidak Ada Aslinya), selanjutnya diberi tanda bukti.....**P.K. / T.R. – 7.**
- Foto Copy Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Ambon Nomor : 19 / G / 2012 / PTUN – AMB tanggal 7 Februari 2013 yang telah dilegalisir dan dibubuhi meterai cukup serta didaftarkan sesuai aslinya di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon, selanjutnya diberi tanda bukti.....**P.K. / T.R. – 8a.**
- Foto Copy Surat Pengantar Pengiriman Salinan Pengadilan Tata Usaha Negara Ambon yang telah berkekuatan hukum tetap Nomor : 19 / G / 2012 / PTUN yang telah dilegalisir dan dibubuhi meterai cukup serta didaftarkan sesuai aslinya di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon, selanjutnya diberi tanda bukti.....**P.K. / T.R. – 8b.**
- Foto Copy Akta Perjanjian Sewa Menyewa antara Willem Fredrik Rehatta sebagai pihak pertama dan Arnold Stefanus Tomaso sebagai pihak kedua yang dibuat di Notaris Muhammad Gimin Kotta, SH Nomor : 33 tanggal 18 Februari 1991 yang telah dilegalisir dan dibubuhi meterai cukup serta didaftarkan sesuai aslinya di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon, selanjutnya diberi tanda bukti.....**P.K. / T.R. – 9.**
- Foto Copy Akta Wasiat Nomor : 29 tanggal 15 Agustus 1997 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Arnasya A. Pattinama, yang telah dilegalisir dan dibubuhi meterai cukup serta didaftarkan sesuai aslinya di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon, selanjutnya diberi tanda bukti.....**P.K. / T.R. – 10.**
- Foto Copy Surat Kuasa tertanggal 12 Nopember 2007 dari Pemberi Kuasa Jantje Sieto kepada Penerima Kuasa Hans Pea, SH, yang telah dilegalisir dan dibubuhi

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)



meterai cukup serta didaftarkan sesuai aslinya di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon, selanjutnya diberi tanda bukti.....**P.K. / T.R. – 11.**

- Foto Copy Surat Keberatan Serta Bantuan Untuk Tidak Mengeluarkan Surat Ijin Mendirikan Bangunan Kepada Anthony D. Tomaso yang ditunjukan kepada Kepala Dinas Tata Kota Ambon tertanggal 23 Juni 2010 Nomor : 84 / Kbrt / KAP / HP & P / VI / 2010, yang telah dilegalisir dan dibubuhi meterai cukup serta didaftarkan sesuai aslinya di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon, selanjutnya diberi tanda bukti.....**P.K. / T.R. – 11b.**
- Foto Copy Undangan dari Kepala Dinas Tata Kota Ambon tanggal 9 Juli 2010 Nomor : 005 / 39 E / PDK, yang telah dilegalisir dan dibubuhi meterai cukup serta didaftarkan sesuai aslinya di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon, selanjutnya diberi tanda bukti.....**P.K. / T.R. – 11c.**
- Foto Copy Surat Keterangan Pendaftaran Tanah Nomor : 630 – 18 tertanggal 2 februari 2006 yang dikeluarkan oleh kantor Pertanahan Kota Ambon, yang telah dilegalisir dan dibubuhi meterai cukup serta didaftarkan sesuai aslinya di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon, selanjutnya diberi tanda bukti.....**P.K. / T.R. – 12.**
- Foto Copy Sertifikat Hak Milik Nomor : 25 tanggal 3 Nopember 1980, yang telah dilegalisir dan dibubuhi meterai cukup serta didaftarkan (Tidak Ada Aslinya) di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon, selanjutnya diberi tanda bukti.....**P.K. / T.R. – 13.**
- Foto Copy Surat Keputusan Badan Pertanahan Nasional Kantor Wilayah Provinsi Maluku Nomor : 06.520.1.25.01.2006, yang telah dilegalisir dan dibubuhi meterai cukup serta didaftarkan (Tidak Ada Aslinya) di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon, selanjutnya diberi tanda bukti.....**P.K. / T.R. – 14.**

-----Menimbang, bahwa bukti surat P.K. / T.R. – 1, P.K. / T.R. – 3 sampai dengan bukti surat P. K. / T. R. – 6 dan bukti surat P.K. / T.R. – 8a, P.K. / T. R. – 8b sampai dengan P.K. / T. R. – 12 tersebut diatas telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan surat aslinya, sedangkan P.K. / T. R. – 2 dan P.K. / T.R. – 7 serta P.K. / T.R. – 13 serta P.K. / T.R. – 14 tersebut diatas telah bermeterai cukup dan tidak ada aslinya .;-----

Hal 29 dari 56 Hal (Putusan Perdata Nomor : 155 / Pdt.G / 2014 / PN – Amb)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

-----Menimbang, bahwa disamping bukti surat tersebut di atas, Kuasa Hukum Pengugat mengajukan **Saksi – Saksi** di persidangan yaitu :-----

- 1 **Saksi : Hans Pea, SH**, dibawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :-----
 - Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat, Tergugat – I serta Tergugat – II dan tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan.;-----
 - Bahwa antara Penggugat dan Tergugat I ada sengketa sebidang tanah yang terletak di Jalan Said Perintah Kelurahan Ahusen Kecamatan Sirimau Kota Ambon.-----
 - Bahwa Saksi tahu luas tanah dan batas – batas tanah yang disengketakan antara Penggugat dan Tergugat – I tersebut karena Saksi tinggal Tanah dan Bangunan milik Penggugat sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor : 817 atas nama : Jantje Sieto (Penggugat) tersebut dimana saat ini sebagian Bangunan pada sisi bagian Timur yang luasnya $\pm 100 \text{ M}^2$ masih ditempati / dikuasai oleh Tergugat – I yang batas – batasnya sebagai berikut :-----
 - ⇒ Sebelah Utara dengan Jalan Said Perintah.;-----
 - ⇒ Sebelah Selatan dengan tanah Penggugat / HM No : 817.;-----
 - ⇒ Sebelah Timur dengan Keluarga Saleky / Tembok.;-----
 - ⇒ Sebelah Barat dengan HM No : 817 / Sekat Bangunan.;-----
 - Bahwa Jantje Sieto (Penggugat) memperoleh tanah yang telah disertifikatkan dengan SHM No : 817 tersebut melalui Surat Perjanjian yang dilakukan antara Almarhum Willem Fredrik Rehatta dengan Penggugat sebagaimana tertuang dalam Surat Perjanjian tanggal 27 Oktober 1997 Nomor : 192 yang di buat di hadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Tuasikal Abua, SH di Ambon dimana dari Perjanjian tersebut setelah Almarhum Willem Fredrik Rehatta meninggal dunia kemudian Demianus David Rehatta yakni Anak / Ahli Waris dari Almarhum Willem Fredrik Rehatta dengan Penggugat membuat Surat Pernyataan Pelepasan Hak Utama tertanggal 07 September 2006 selanjutnya saudara Jantje Sieto (Penggugat) memproses Sertifikat Hak Milik No : 817 tertanggal 21 pebruari 2008.;-----
 - Bahwa Saksi tahu Isi Perjanjian Perikatan antara Almarhum Willem Fredrik Rehatta dengan Penggugat Jantje Sieto (Penggugat) yang dibuat dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Tuasikal Abua, SH pada



tanggal 27 Oktober 1997 Nomor : 192 karena pada saat itu Almarhum Willem Fredrik Rehatta sementara berperkara menyangkut Tanah dan Bangunan yang di perjanjikan tersebut dengan Pihak lain pada Pengadilan Negeri Ambon dalam kapasitas selaku Penggugat dimana saya dan Saudara Julius Lawalata, SH sebagai Kuasa dari Willem Fredrik Rehatta, dan membutuhkan biaya maka sekarang Penggugat Jantje Sieto menyatakan siap membantu dengan syarat - syarat tertentu sebagaimana tertuang dalam Surat Perjanjian apabila objek yang disengketakan tersebut telah memenuhi persyaratan untuk penjualan, maka Almarhum Willem Fredrik Rehatta selaku pihak Pertama akan menjual kepada Jantje Sieto (Penggugat) dengan nilai Rp. 280.000.000,- (dua ratus delapan puluh juta rupiah) dan berdasarkan Keputusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 2804 K / Pdt / 2001 tanggal 16 pebruari 2005 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Maluku Nomor : 64 / PDT / 1998 / PT – MAL tanggal 25 Nopember 1998 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor : 88 / Pdt.G / 1997 / PN - AB yang telah berkekuatan Hukum tetap di mana Almarhum Willem Fredrik Rehatta adalah Pihak yang di menangkan.;-----

- Bahwa pada saat itu Almarhum Willem Fredrik Rehatta menggugat Mathoes Pattikawa, Cs terkait tanah negara bekas eigendom verponding No : 344 dengan luas 400 M² yang sekarang telah dibuatkan sertifikat atas nama Penggugat yang sebagian kecil tanah dan bangunan pada sisi bagian Timur yang luasnya \pm 100 M² yang menjadi objek yang sekarang disengketakan antara Penggugat dan Tergugat – I.;-----

- Bahwa Saksi tahu batas tanah negara bekas eigendom verponding No : 344 dengan luas 400 M² milik Almarhum Willem Fredrik Rehatta yang sekarang telah dibuatkan sertifikat atas nama Penggugat yang sebagian kecil tanah dan bangunan pada sisi bagian Timur yang luasnya \pm 100 M² yang menjadi objek yang sekarang disengketakan antara Penggugat dan Tergugat – I yaitu :-----

⇒ Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Said Perintah.;-----
⇒ Sebelah Selatan berbatasan dengan Hak Milik No : 406.;-----
⇒ Sebelah Timur berbatasan dengan Keluarga Saleky / Tembok.;-----
⇒ Sebelah Barat berbatasan dengan Lorong.;-----

Hal 31 dari 56 Hal (Putusan Perdata Nomor : 155 / Pdt.G / 2014 / PN – Amb)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tahu hal tersebut karena saya bersama dengan Saudara Julius Lawalata, SH yang menemani Penggugat bersama dengan Demianus David Rehatta yakni Anak / Ahli Waris dari Almarhum Willem Fredrik Rehatta pada saat pengurusan Sertifikat di Kantor Badan Pertanahan Kota Ambon dimana pada saat itu juga dibuatkan dan ditanda tangani Surat Pernyataan Pelepasan Hak Utama tertanggal 07 September 2006.;-----
- Bahwa Saksi baru tahu kalau antara Almarhum Willem Fredrik Rehatta dengan Tergugat – I Anthony Dwight Tomaso ada dibuat perikatan dihadapan Notaris dan PPAT Shofia Alkayiri, SH pada tanggal 18 Juni 1998 No : 5 yang isinya akan menjual kepada Tergugat – I tanah seluas 100 M² atau berukuran lebar 5 Meter x panjang 20 Meter pada sisi bagian timur termasuk bahagian Bangunan diatasnya / Objek Sengketa yang merupakan satu kesatuan tidak terpisahkan dari tanah Penggugat, kini telah bersertifikat Hak Milik Nomor : 817 tanggal 21 pebruari 2008 seluas 387 M² ketika Tergugat – I menggugat Badan Pertanahan Kota Ambon ke Pengadilan Tata Usaha Negara Ambon untuk membatalkan Sertifikat Hak milik No : 817 tanggal 21 pebruari 2008 seluas 387 M² ketika Tergugat – I pada saat itu sebagai Penggugat mengajukan Surat perjanjian tersebut sebagai bukti.;----
- Bahwa Willem Fredrik Rehatta meninggal dunia pada tahun 2001.;-----
- Bahwa objek sengketa yang baru ditempat Tergugat – I Anthony Dwight Tomaso pada tahun 2000 saat kerusakan sampai sekarang tersebut dikontrak oleh orang tua Tergugat – I yaitu Arnold Stefanus Tomaso untuk dijadikan Kantor (Trevel Daya Patal) dari Almarhum Willem Fredrik Rehatta Yakni Ayah / Orang Tua dari Demianus David Rehatta, sejak Tahun 1988 dan berakhir pada Tahun 1993 kemudian perpanjangan sewa menyewa penggunaan tempat tersebut dilanjutkan oleh Tergugat – I secara Lisan dengan Willem Fredrik Rehatta dan sebelum beliau meninggal Dunia di Ambon pada tanggal 11 September 2000 beliau telah menyatakan dan menyampaikan kepada Penggugat maupun kepada Anaknya yakni Demianus David Rehatta, bahwa masa sewa menyewa penggunaan tempat / Objek Sengketa oleh Tergugat – I akan berakhir pada tanggal 30 Januari 2000.;-----
- Bahwa awalnya yang menempati tanah dan bangunan tersebut adalah Almarhum Willem Fredrik Rehatta kemudian setelah Putusan Pengadilan Negeri Ambon

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

Nomor : 88 / Pdt.G / 1997 / PN – AB tahun 1997 kemudian antara tahun 2000 atau tahun 2001 barulah saya diberi izin untuk menempati sebagian besar tanah dan bangunan tersebut, kemudian ada lagi saudara perempuan dari Penggugat menempati bagian belakang dari bangunan tersebut barulah pada tahun 2000 Tergugat – I tinggal menempati objek sengketa.;-----

- Bahwa Saksi sudah lupa kapan persis anaknya anak Almarhum Willem Fredrik Rehatta yaitu Demianus David Rehatta telah beberapa kali menyurati Tergugat – I untuk segera keluar dari bangunan rumah yang disewakan karena masalah kontrak telah berakhir pada tahun 2000, kemudian setelah Penggugat mengurus Sertifikat Hak milik atas tanah dan bangunan secara keseluruhan, Penggugat juga beberapa kali telah menyurat dan mendatangi Tergugat – I untuk segera keluar dari bangunan yang ia tempati karena tanah dan bangunan tersebut adalah merupakan satu kesatuan dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 817 milik Penggugat akan tetapi Tergugat tetap tidak keluar dari tanah dan bangunan yang ia tempati sampai dengan saat ini.;-----
- Bahwa Tergugat – I tidak mau keluar dari objek sengketa walaupun kontraknya telah berakhir pada tahun 2000 karena dengan alasan bahwa antara Tergugat – I dengan Almarhum Willem Fredrik Rehatta ada dibuat perikatan dihadapan Notaris dan PPAT Shofia Alkatiri, SH pada tanggal 18 Juni 1998 No : 5 yang isinya akan menjual kepada Tergugat – I tanah seluas 100 M² atau berukuran lebar 5 Meter x panjang 20 Meter pada sisi bagian timur termasuk bagian Bangunan diatasnya / Objek Sengketa.;-----
- Bahwa tanah yang disengketakan antara Penggugat dan Tergugat – I seluas 100 M² atau berukuran lebar 5 Meter x panjang 20 Meter.;-----
- Bahwa pada saat itu tidak ada yang keberatan nantinya pada tahun 2012 barulah Tergugat – I menggugat Badan Pertanahan Kota Ambon dan Penggugat untuk membatalkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 817 tertanggal 21 pebruari 2008 atas nama Penggugat pada Pengadilan Tata Usaha Negara Ambon isi putusan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.;-----

Hal 33 dari 56 Hal (Putusan Perdata Nomor : 155 / Pdt.G / 2014 / 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 teruat 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

- Bahwa Saksi tahu isi Surat Pernyataan Pelepasan Hak tersebut karena pernah membacanya dimana ada 2 (dua) orang yang turut menanda tangani sebagai saksi diantaranya saudara L. Mayaut yang adalah karyawan Trevel Daya Patal milik Tergugat – I, akan tetapi Saksi tidak dapat memastikan apakah tanda tangan Almarhum Willem Fredrik Rehatta itu tanda tangan beliau ataukah tidak.;-----
- Bahwa setahu Saksi tidak ada sesuai apa yang disampaikan oleh Almarhum Willem Fredrik Rehatta maupun anak – anaknya kepada Saksi.;-----
- Bahwa Almarhum Willem Fredrik Rehatta mempunyai 4 (empat) orang anak diantaranya yang saya kenal adalah : Demianus David Rehatta.;-----
- Bahwa Demianus David Rehatta hanya sendiri yang menanda tangani Surat Pernyataan Pelepasan Hak Utama pada tertanggal 07 September 2006 dan tidak melibatkan ketiga saudaranya yang lain karena antara mereka telah ada kesepakatan lisan bahwa tanah seluas 400 M² yang terletak di jalan Said Perintah tersebut diserahkan kepada Demianus David Rehatta sebagai anak bungsu dari Almarhum Willem Fredrik Rehatta, dimana pada saat itu Demianus David Rehatta mengatakan jika dikemudian hari terjadi masalah atau keberatan dari ketiga saudaranya yang lain maka ia yang bertanggung jawab, dan ternyata sampai dengan saat ini ketiga saudara kandung Demianus David Rehatta tidak pernah keberatan terkait dengan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Utama sampai dengan diterbitkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 817 tertanggal 21 Februari 2008 atas nama Penggugat.;-----
- Bahwa dalam perjanjian perikatan tersebut pada salah satu klausul disebutkan bahwa apabila objek yang disengketakan tersebut telah memenuhi persyaratan untuk penjualan, maka Almarhum Willem Fredrik Rehatta selaku pihak Pertama akan menjual kepada Jantje Sieto (Penggugat) dengan nilai Rp. 280.000.000,- (dua ratus delapan puluh juta rupiah), perlu Saksi tambahkan bahwa jauh sebelum perikatan tersebut dibuat telah ada hubungan antara Almarhum Willem Fredrik Rehatta dengan Jantje Sieto (Penggugat) dimana Jantje Sieto (Penggugat) telah melakukan beberapa kali pembayaran kepada Almarhum Willem Fredrik Rehatta untuk membeli tanah seluas 400 M² yang terletak di jalan Said Perintah yang sekarang ini sebagian kecil seluas 100 M² atau berukuran lebar 5 Meter x panjang 20 Meter pada sisi bagian timur termasuk

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

bahagian Bangunan disengketakan antara Penggugat dengan Tergugat – I.;-----

- Bahwa sebagaimana telah Saksi jelaskan atas pertanyaan Majelis Hakim bahwa awalnya objek yang sengketa antara Penggugat dengan Tergugat – I di kontrakan oleh ayah dari Tergugat – I untuk membuat kantor Trevel Daya Patal dari Almarhum Willem Fredrik Rehatta sejak Tahun 1988 dan berakhir pada Tahun 1993 kemudian perpanjangan sewa menyewa penggunaan tempat tersebut di lanjutkan oleh Tergugat – I secara Lisan dengan Willem Fredrik Rehatta A dan sebelum beliau meninggal Dunia di Ambon pada tanggal 11 September 2000.;-----
- Bahwa benar selain ada dibuatkan Perikatan antara Almarhum Willem Fredrik Rehatta dengan Penggugat Jantje Sieto (Penggugat) dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Tuasikal Abua, SH pada tanggal 27 Oktober 1997 Nomor : 192, ada juga dibuatkan perikatan serupa dengan antara Almarhum Willem Fredrik Rehatta dengan Tergugat – I Anthony Dwight Tomaso dihadapan Notaris dan PPAT Shofia Alkatiri, SH pada tanggal 18 Juni 1998 No : 5 yang isinya akan menjual kepada Tergugat – I tanah seluas 100 M².;-----
- Bahwa ada disebutkan demikian dan saya baru membacanya ketika Tergugat – I mengajukan bukti surat pada saat Tergugat – I menggugat Badan Pertanahan Nasional dan Penggugat di Pengadilan Tata Usaha Negara Ambon untuk membatalkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 817 tertanggal 21 Februari 2008.;-----
- Bahwa pernah anak dari Willem Fredrik Rehatta yaitu Demianus David Rehatta meminta Tergugat – I keluar dari bangunan yang ia kontrak karena telah berakhir masa kontrak tahun 2000 akan tetapi Tergugat – I tidak mau karena ada Pernyataan Pelepasan Hak tanggal 1 Juni 1997 dengan orang tua dari Tergugat – I perikatan dengan Almarhum Willem Fredrik Rehatta tahun 1998 dengan Tergugat – I, akan tetapi pada tahun 1998 perkara antara Almarhum Willem Fredrik Rehatta lawan Matheos Pattikawa, Cs telah diputus oleh Pengadilan Negeri Ambon dimana Almarhum Willem Fredrik Rehatta sebagai Pemenang, akan tetapi.;-----
- Bahwa Saksi bersama Julius Lawalata, SH dan Ritandro anak piara dari Notaris Shofia Alkatiti, SH pernah diminta oleh Almarhum Willem Fredrik Rehatta pada

Hal 35 dari 56 Hal (Putusan Perdata Nomor : 155 / Pdt.G / 2014 / 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)



tahun 1998 ke Notaris Shofia Alkatiri, SH, akan tetapi kami tidak tahu apa urusan beliau di Notaris tersebut, karena pada saat itu Saksi bersama Julius Lawalata, SH langsung ke Pengadilan untuk sidang.;

- Bahwa pada saat itu Almarhum Willem Fredrik Rehatta belum berperkara dengan Matheos Pattikawa, Cs dimana pada tahun 1997 tanah dan bangunan milik Almarhum Willem Fredrik Rehatta yang terletak di jalan Said Perintah Kelurahan Ahusen Kecamatan Sirimau telah ada Sertifiikat Hak Milik No : 25 atas nama Matijs Petrus Alfons dan Johannes Stefanus Alfons dimana jauh sebelum itu Almarhum Willem Fredrik Rehatta berperkara dengan Matheos Pattikawa, Cs keluarga Pattikawa dan Alfons berulang - ulang kali datang menyuruh itu Almarhum Willem Fredrik Rehatta untuk keluar dari tanah dan bangunan tersebut, sehingga pada bulan September 1997 barulah Almarhum Willem Fredrik Rehatta menggugat Matheos Pattikawa, Cs ke Pengadilan Negeri Ambon.;-----

-----Menimbang, bahwa atas keterangan Saksi tersebut, Kuasa Hukum Tergugat – I akan menanggapinya dalam kesimpulan.;

2. **Saksi : Julius Lawalata, SH**, dibawah sumpah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut :-----

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat – I serta Tergugat – II dan tidak ada hubungan keluarga maupun pekerjaan.;-----
- Bahwa antara Pengggugat dan Tergugat – I ada sengketa sebidang tanah yang terletak di Jalan Said Perintah Kelurahan Ahusen Kecamatan Sirimau Kota Ambon.;-----
- Bahwa Saksi tahu luas tanah dan batas - batas tanah yang disengketakan antara Pengggugat dan Tergugat – I tersebut karena Saksi tinggal Tanah dan Bangunan milik Penggugat sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor : 817 atas nama : Jantje Sieto (Penggugat) tersebut dimana saat ini sebagian Bangunan pada sisi bagian Timur yang luasnya $\pm 100 \text{ M}^2$ masih ditempati / dikuasai oleh Tergugat – I yang batas – batasnya sebagai berikut :-----

⇒ Sebelah Utara dengan Jalan Said Perintah.;-----

⇒ Sebelah Selatan dengan tanah Penggugat / HM No : 817.;-----

⇒ Sebelah Timur dengan Keluarga Saleky / Tembok.;-----

⇒ Sebelah Barat dengan HM No : 817 / Sekat Bangunan.;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Jantje Sieto (Penggugat) memperoleh tanah yang telah disertifikatkan dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 817 tersebut melalui Surat Perjanjian yang dilakukan antara Almarhum Willem Fredrik Rehatta dengan Penggugat sebagaimana tertuang dalam Surat Perjanjian tanggal 27 Oktober 1997 Nomor : 192 yang dibuat di hadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Tuasikal Abua, SH di Ambon dimana dari Perjanjian tersebut setelah Almarhum Willem Fredrik Rehatta meninggal dunia kemudian Demianus David Rehatta yakni Anak / Ahli Waris dari Almarhum Willem Fredrik Rehatta dengan Penggugat membuat Surat Pernyataan Pelepasan Hak Utama tertanggal 07 September 2006 selanjutnya saudara Jantje Sieto (Penggugat) memproses Sertifikat Hak Milik Nomor : 817 tertanggal 21 pebruari 2008.;-----
- Bahwa Saksi tahu Isi Perjanjian Perikatan antara Almarhum Willem Fredrik Rehatta dengan Penggugat Jantje Sieto (Penggugat) yang dibuat dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Tuasikal Abua, SH pada tanggal 27 Oktober 1997 Nomor : 192 karena pada saat itu Almarhum Willem Fredrik Rehatta sementara berperkara menyangkut Tanah dan Bangunan yang di perjanjikan tersebut dengan Pihak lain pada Pengadilan Negeri Ambon dalam kapasitas selaku Penggugat dimana Saksi dan Saudara Hans Pea, SH sebagai Kuasa dari Willem Fredrik Rehatta, dan membutuhkan Biaya maka sekarang Penggugat Jantje Sieto (Penggugat) menyatakan siap membantu dengan syarat – syarat tertentu sebagaimana tertuang dalam Surat Perjanjian tersebut apabila objek yang disengketakan tersebut telah memenuhi persyaratan untuk penjualan, maka Almarhum Willem Fredrik Rehatta selaku pihak Pertama akan menjual kepada Jantje Sieto (Penggugat) dengan nilai Rp. 280.000.000,- (dua ratus delapan puluh juta rupiah) dan berdasarkan Keputusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 2804 K / Pdt / 2001 tanggal 16 Februari 2005 Jo. Putusan Pengadilan Tinggi Maluku Nomor : 64 / PDT / 1998 / PT – MAL tanggal 25 Nopember 1998 Jo. Putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor : 88 / Pdt.G / 1997 / PN – AB yang telah berkekuatan Hukum tetap dimana Almarhum Willem Fredrik Rehatta adalah Pihak yang dimenangkan.;-----
- Bahwa pada saat itu Almarhum Willem Fredrik Rehatta menggugat Mathoes Pattikawa, Cs terkait tanah negara bekas Eigendom Verponding Nomor : 344

Hal 37 dari 56 Hal (Putusan Perdata Nomor : 155 / Pdt.G / 2014 / 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)



dengan luas 400 M² yang sekarang telah dibuatkan sertifikat atas nama Penggugat yang sebagian kecil tanah dan bangunan pada sisi bagian Timur yang luasnya ± 100 M² yang menjadi objek yang sekarang disengketakan antara Penggugat dan Tergugat – I;-----

- Bahwa Saksi tahu batas tanah negara bekas Eigendom Verponding Nomor : 344 dengan luas 400 M² milik Almarhum Willem Fredrik Rehatta yang sekarang telah dibuatkan sertifikat atas nama Penggugat yang sebagian kecil tanah dan bangunan pada sisi bagian Timur yang luasnya ± 100 M² yang menjadi objek yang sekarang disengketakan antara Penggugat dan Tergugat – I yaitu :-----
 - ⇒ Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Said Perintah;-----
 - ⇒ Sebelah Selatan berbatasan dengan Hak Milik No : 406;-----
 - ⇒ Sebelah Timur berbatasan dengan Keluarga Saleky / Tembok;-----
 - ⇒ Sebelah Barat berbatasan dengan Lorong;-----
- Bahwa dahulu tanah tersebut milik Almarhum Willem Fredrik Rehatta seluas 400 M² yang sekarang telah dibuatkan sertifikat atas nama Penggugat yang sebagian kecil tanah dan bangunan pada sisi bagian Timur yang luasnya ± 100 M² yang menjadi objek yang sekarang disengketakan antara Penggugat dan Tergugat – I;-----
- Bahwa pada saat itu Almarhum Willem Fredrik Rehatta yang menempati tanah dan bangunan tersebut bersama orang tua Tergugat – I Arnold Stefanus Tomaso yang menempati bangunan pada sisi bagian Timur yang luasnya ± 100 M² yang menjadi objek yang sekarang disengketakan antara Penggugat dan Tergugat – I atas sewah untuk kantor Trefel Daya Patal;-----
- Bahwa Saksi diberi tahu oleh Almarhum Willem Fredrik Rehatta, akan tetapi Saksi tidak pernah lihat dokumen sewa menyewah tersebut;-----
- Bahwa Almarhum Willem Fredrik Rehatta pernah menyampaikan kepada Saksi bahwa beliau telah berhubungan dengan Penggugat sebelum tahun 1997 untuk membelitanah dan bangunan milik Almarhum Willem Fredrik Rehatta yang terletak di jalan Said Perintah Kelurahan Ahusen Kecamatan Sirimau kota Ambon jauh sebelum Almarhum Willem Fredrik Rehatta berperkara dengan Matheos Pattikawa di Pengadilan;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa oleh karena dalam proses perkara antara Almarhum Willem Fredrik Rehatta sebagai Penggugat melawan Matheos Pattikawa CS di menangkan oleh Almarhum Willem Fredrik Rehatta dimana semua biaya dalam pengurusan perkara tersebut ditanggung oleh Penggugat hal mana dituangkan dalam Surat Perjanjian perikatan antara Almarhum Willem Fredrik Rehatta dengan Penggugat Jantje Sieto (Penggugat) yang dibuat dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Tuasikal Abua, SH pada tanggal 27 Oktober 1997 Nomor : 192 setelah Almarhum Willem Fredrik Rehatta meninggal dunia pada tahun 2001 sebelum Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia mempunyai kekuatan hukum tetap, kemudian Demianus David Rehatta yakni Anak / Ahli Waris dari Almarhum Willem Fredrik Rehatta dengan Penggugat membuat Surat Pernyataan Pelepasan Hak Utama tertanggal 07 September 2006 selanjutnya Saudara Jantje Sieto (Penggugat) memproses Sertifikat Hak Milik Nomor : 817 tertanggal 21 Februari 2008.;-----
- Bahwa Saksi baru tahu kalau selain Willem Fredrik Rehatta dengan Penggugat Jantje Sieto (Penggugat) ada membuat perikatan untuk menjual seluruh tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Said Perintah kelurahan Ahusen kecamatan Sirimau Kota Ambon di hadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Tuasikal Abua, SH pada tanggal 27 Oktober 1997 Nomor : 192 ada juga dibuatkan perjanjian perikatan antara Willem Fredrik Rehatta dengan Tergugat – I pada tanggal 18 Juni 1998 Nomor : 5 yang isinya akan menjual kepada Tergugat – I tanah seluas 100 M² ketika Tergugat – I menggugat Badan Pertanahan Kota Ambon ke Pengadilan Tata Usaha Negara Ambon untuk membatalkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 817 tanggal 21 Februari 2008 seluas 387 M² ketika Tergugat – I mengajukan Surat Perjanjian tersebut sebagai bukti.;-----
- Bahwa pada saat itu tidak ada yang keberatan nantinya pada tahun 2012 barulah Tergugat – I menggugat Badan Pertanahan Nasional untuk membatalkan sertifikat dimaksud.;-----
- Bahwa setahu Saksi Tergugat – I tinggal diatas objek sengketa atas dasar sewa yang dilakukan oleh orang tuanya dengan Almarhum Willem Fredrik Rehatta dan telah berakhir pada tahun 2000.;-----

Hal 39 dari 56 Hal (Putusan Perdata Nomor : 155 / Pdt.G / 2014 / 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)



- Nahwa Saksi selaku Kuasa Hukum Willem Fredrik Rehatta dalam proses perkara melawan Matheos Pattikawa Cs mulai dari Pengadilan Negeri Ambon, banding ke Pengadilan Tinggi Maluku sampai dengan Kasasi ke Mahkamah Agung Republik Indonesia tidak pernah tahu ataupun diberitahu oleh Willem Fredrik Rehatta bahwa Tergugat – I membiayai perkara tersebut.;-----
- Bahwa Saksi tidak tahu hal tersebut, akan tetapi Saksi hanya tahu proses pengurusan Sertifikat Hak Milik No : 817 tertanggal 21 Februari 2008 karena Saksi bersama Saudara Hans Pea, SH menemani Demianus David Rehatta bersama Saudara Jantje Sieto (Penggugat) di Kantor Badan Pertanahan Kota Ambon.;-----
- Bahwa Saksi mengetahui hal tersebut karena melihat Penggugat Saudara Jantje Sieto (Penggugat) menyerahkan uang Willem Fredrik Rehatta untuk membiayai perkara tersebut.;-----
- Bahwa Saksi tidak tahu persis berapa jumlahnya.;-----
- Bahwa Saksi tidak tahu terkait dengan keberadaan Tergugat – I diatas objek sengketa, apakah pada tahun 2000 bahwa ahli waris dari Almarhum Willem Fredrik Rehatta ada menyuruh Tergugat – I keluar dari objek sengketa karena masa kontraknya telah berakhir atau melaporkan Tergugat – I ke pihak berwajib.;-----
- Bahwa Saksi tahu hal tersebut pada tahun 2012 karena ketika Tergugat – I menggugat ke Pengadilan Tata Usaha Negara untuk membatalkan Sertifikat Hak Milik tersebut Saksi bersama dengan Saudara Hans Pea, SH selaku Kuasa dari Demianus David Rehatta dimana dalam Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara gugatan Tergugat – I tidak dapat diterima.;--

-----Menimbang, bahwa atas keterangan Saksi tersebut, Kuasa Hukum Tergugat – I akan menanggapi dalam kesimpulan.;-----

-----Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil – dalil sangkalannya, **Kuasa Hukum Para Tergugat** telah mengajukan **Bukti Surat** dipersidangan bertanda T.1 – 1 / P.R.1 – 1 sampai dengan T.1 – 5 / P.R.1 – 5 yaitu :-----

- Foto Copy Surat Pernyataan tanggal 01 Juni 1997 yang ditanda tangani oleh W. F. Rehatta yang disaksikan dan turut ditanda tangani oleh Saksi I. L. Mayaut dan Saksi II. yang tidak ada namanya, yang telah dilegalisir dan dibubuhi meterai cukup serta didaftarkan sesuai aslinya di Kepaniteraan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Ambon, selanjutnya diberi tanda bukti.....T.1 – 1 / P.R.1 – 1.

- Foto Copy Surat Pernyataan dari Lourens Mayaut yang dibuat dihadapan Notaris Lidia Gosal, SH. M.Kn tanggal 10 Desember 2014 yang telah dilegalisir dan dibubuhi meterai cukup serta didaftarkan sesuai aslinya di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon, selanjutnya diberi tanda bukti.....T.1 – 2 / P.R.1 – 2.

- Foto Copy Gambar / Foto pada saat L. Mayaut membuat Surat Pernyataan tanggal 10 Desember 2014 dihadapan Notaris Lidia Gosal, SH. M.Kn, yang telah dilegalisir dan dibubuhi meterai cukup serta didaftarkan sesuai aslinya di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon, selanjutnya diberi tanda bukti.....T.1 – 3 / P.R.1 – 3.

- Foto Copy Bukti Pendapatan / Gaji Bulan Maret 1999 yang ditanda tangani oleh L. Mayaut, yang telah dilegalisir dan dibubuhi meterai cukup serta didaftarkan sesuai aslinya di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon, selanjutnya diberi tanda bukti.....T.1 – 4a. / P.R.1 – 4a.

- Foto Copy Bukti Pendapatan / Gaji Bulan Mei 1999 yang ditanda tangani oleh L. Mayaut, yang telah dilegalisir dan dibubuhi meterai cukup serta didaftarkan sesuai aslinya di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon, selanjutnya diberi tanda bukti.....T.1 – 4b / P.R.1 – 4b.

- Foto Copy Bukti Pendapatan / Gaji Bulan Nopember 1999 yang ditanda tangani oleh L. Mayaut, yang telah dilegalisir dan dibubuhi meterai cukup serta didaftarkan sesuai aslinya di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon, selanjutnya diberi tanda bukti.....T.1 – 4c / P.R.1 – 4c.

- Foto Copy Akta Notaris Nomor : 5 tanggal 18 Juni 1988, yang telah dilegalisir dan dibubuhi meterai cukup serta didaftarkan sesuai aslinya di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon, selanjutnya diberi tanda bukti.....T.1 – 5 / P.R.1 – 5.

-----Menimbang, bahwa bukti surat T.1 – 1 / P.R.1 – 1 sampai dengan T.1 – 5 / P.R.1 – 5 tersebut diatas telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan surat aslinya.;

-----Menimbang, bahwa disamping bukti surat tersebut di atas, Kuasa Hukum Tergugat – I tidak mengajukan Saksi – Saksi di persidangan, meskipun telah diberikan waktu atau kesempatan yang cukup untuk itu.;

Hal 41 dari 56 Hal (Putusan Perdata Nomor : 155 / Pdt.G / 2014 / PN – Amb)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

-----Menimbang, bahwa untuk memperjelas mengenai objek sengketa maka Majelis Hakim melakukan Pemeriksaan Setempat diobjek sengketa pada hari Jumat tanggal 13 Februari 2015 sebagaimana berita acara pemeriksaan setempat pada hari Jumat tanggal 13 Februari 2015.;-----

-----Menimbang, bahwa dipersidangan **Kuasa Hukum Penggugat** menyerahkan **Kesimpulan** tanggal 2 Maret 2015 dan juga **Kuasa Hukum Tergugat – I** menyerahkan Kesimpulan tanggal 2 Maret 2015;-----

-----Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini maka semua kejadian dalam persidangan sebagaimana termuat di dalam berita acara persidangan dianggap termuat selengkapnyanya dan menjadi satu kesatuan dengan putusan perkara ini.;-----

-----Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Hukum Tergugat – I menerangkan tidak ada lagi yang akan diajukan dalam perkara ini dan mohon putusan.;-----

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

I DALAM

KONPENSI.;-----

-----Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat selengkapnyanya adalah seperti tersebut dalam gugatan diatas.;-----

-----Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya pada pokoknya mendalilkan :-----

- Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah hak milik termasuk bangunan permanen diatasnya sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor : 817 tanggal 21 Februari 2008 seluas 387 M2 sebagaimana terurai dalam Surat Ukur Nomor : 03 / 2008 tanggal 21 Februari 2008 dengan batas – batas sebagai berikut :-----
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Said Perintah.;-----
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan Hak Milik Nomor : 406.;-----
 - Sebelah Timur berbatasan dengan Keluarga Saleky / Tembok.;-----
 - Sebelah Barat berbatasan dengan Lorong.;-----

Yang terletak di Jalan Said Perintah Kelurahan Ahusen Kecamatan Sirimau Kota Ambon-----

- Bahwa Penggugat memperoleh hak atas tanah dan bangunan tersebut berdasarkan Pelepasan Hak antara Demianus David Rehatta yakni Anak / Ahli

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

Waris dari Almarhum Willem Fredrik Rehatta dengan Penggugat sebagaimana tertuang dalam Surat Pernyataan Pelepasan Hak Utama tertanggal 07 September 2006 yang dilakukan dihadapan Pejabat Kantor Badan Pertanahan Kota Ambon, karena status tanah saat itu masih berstatus tanah negara.;-----

- Bahwa tanah dan bangunan milik Penggugat sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor : 817 tanggal 21 Februari 2008 tersebut saat ini sebagian bangunan pada sisi bagian Timur yang luasnya ± 100 M2 (kira – kira seratus meter persegi) masih ditempati / dikuasai oleh Tergugat – I secara tidak sah dan tanpa hak yang dijadikan Kantor Perusahaan sekalian tempat tinggal Tergugat – I dan keluarganya dengan batas – batas :-----
 - Sebelah Utara dengan Jalan Said Perintah.;-----
 - Sebelah Selatan dengan Tanah Penggugat / HM Nomor : 817.;-----
 - Sebelah Timur dengan Keluarga Saleky / Tembok.;-----
 - Sebelah Barat dengan HM Nomor : 817 / Sekat Bangunan.;-----

Terletak di Jalan Said Perintah Kelurahan Ahusen Kecamatan Sirimau Kota Ambon, selanjutnya oleh Penggugat ditetapkan sebagai Objek Sengketa.;---

-----Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat – I membantahnya dan pada pokoknya menyatakan sebagai berikut :-----

- Bahwa Tergugat – I menyatakan menolak dengan keras seluruh dalil Gugatan Penggugat yang berkaitan dengan upaya penguasaan hak Tergugat – I oleh Penggugat atas sebagaian Tanah Negara bekas Eigendon Verponding Nomor : 344.;-----
- Bahwa sebelum adanya Surat Perjanjian antara Willem Fredrik Rehatta (almarhum) dengan Penggugat tanggal 27 Oktober 1997 Nomor : 192 oleh Notaris / PPAT Tuasikal Abua, SH, jauh sebelum itu, yakni pada tanggal 01 Juni 1997 sudah ada perjanjian jual - beli antara ayah / orang tua dari Demianus David Rehatta (Willem Fredrik Rehatta) dengan orang tua Tergugat – I sesuai Surat Pernyataan Pelepasan Hak oleh Willem Fredrik Rehatta (almarhum) tanggal 01 Juni 1997 yang disaksikan oleh 2 (dua) Orang Saksi.;-----
- Bahwa dengan Surat Pernyataan Pelepasan Hak oleh Willem Fredrik Rehatta (almarhum) tanggal 01 Juni 1997 yang disaksikan oleh 2 (dua) Orang Saksi tersebut, maka apabila Willem Fredrik Rehatta (almarhum) akan melepaskan

Hal 43 dari 56 Hal (Putusan Perdata Nomor : 155 / Pdt.G / 2014 / PN – Amb)



haknya atas Tanah Negara bekas Eigendon Verponding Nomor : 344 kepada Penggugat, seharusnya menurut hukum, pelepasan itu tidak boleh lagi meliputi tanah dan bangunan sesuai Surat Pernyataannya itu.;-----

- Bahwa oleh karena ikatan jual - beli antara Willem Fredrik Rehatta dengan Penggugat dihadapan Notaris / PPAT Tuasikal Abua, SH termasuk juga objek sengketa yang telah menjadi milik Tergugat - I (sesuai Surat Pernyataan Willem Fredrik Rehatta) tanpa sepengetahuan dan tanpa persetujuan lebih dahulu dari Tergugat - I, maka ikatan jual - beli antara Willem Fredrik Rehatta dengan Penggugat mesti dinyatakan cacat hukum, tidak sah dan batal yang mengakibatkan Akta Notaris / PPAT Tuasikal Abua, SH Nomor : 192 tanggal 27 Oktober 1997 mesti juga dinyatakan cacat hukum, tidak sah dan batal.;-----

-----Menimbang, bahwa Tergugat - I telah menyangkal dalil - dalil gugatan Penggugat, oleh karena itu beban pembuktian terlebih dahulu harus dibebankan kepada Penggugat, untuk membuktikan kebenaran dalil - dalil gugatannya dan selanjutnya Tergugat juga harus membuktikan dalil - dalil bantahannya (Pasal 283 RBG / 163 HIR Jo. Pasal 1865 KUHPerdara).;-----

-----Menimbang, bahwa dipersidangan Penggugat telah mengajukan 14 (empat belas) bukti surat yang diberi tanda P.K. / T.R. - 1 sampai dengan P.K / T.R. - 13 dan mengajukan 2 (dua) orang saksi yaitu Hans Pea, SH dan Julius Lawalata, SH. Sedangkan Tergugat I mengajukan 5 (lima) Bukti Surat yang diberi tanda T.1 - 1 / P.R.1 - 1 sampai dengan T.1 - 5 / P.R.1 - 5 dan tidak mengajukan saksi.;-----

-----Menimbang, bahwa dari dalil - dalil gugatan Penggugat dan bantahan Tergugat - I dan berdasarkan hasil pemeriksaan setempat yang dilakukan oleh Majelis Hakim pada hari Jumat tanggal 13 Februari 2015, maka diketahui yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini adalah sebidang tanah seluas $\pm 100 \text{ M}^2$, yang terletak di Jalan Said Perintah Kelurahan Ahusen Kecamatan Sirimau Kota Ambon, dengan batas - batas sebagai berikut :-----

- Sebelah Utara dengan Jalan Said Perintah.;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Selatan dengan tanah Penggugat / HM No : 817.;-----
- Sebelah Timur dengan Keluarga Saleky / Tembok.;-----
- Sebelah Barat dengan HM No : 817 / Sekat Bangunan.;-----

-----Menimbang, bahwa didalam obyek sengketa terdapat bangunan yang ditempati oleh Tergugat – I.;-----

-----Menimbang, bahwa berdasarkan dalil Penggugat dalam surat gugatan Penggugat dan dalil Tergugat – I dalam jawabannya serta bukti P.K / T.R – 4, P.K / T.R -5, P.K / T.R – 6, telah menjadi fakta hukum bahwa obyek sengketa sebelumnya adalah merupakan milik Willem Fredrik Rehatta.;-----

-----Menimbang, bahwa yang menjadi pertanyaan selanjutnya adalah, setelah dari Willem Fredrik Rehatta, siapakah yang berhak atas tanah obyek sengketa tersebut dan pengalihan hak kepada siapa yang sah, apakah kepada Penggugat sebagaimana dalil Penggugat ataukah kepada Tergugat – I sebagaimana dalil Tergugat – I.;-----

-----Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan bahwa obyek sengketa adalah milik Penggugat yang termasuk dalam Sertifikat Hak Milik Nomor : 817 tanggal 21 Februari 2008 seluas 387 M2 sebagaimana terurai dalam Surat Ukur Nomor : 03 / 2008 tanggal 21 Februari 2008. Bahwa Penggugat memperoleh tanah tersebut berdasarkan Pelepasan Hak antara Demianus David Rehatta yakni Anak / Ahli Waris dari Almarhum Willem Fredrik Rehatta dengan Penggugat sebagaimana tertuang dalam Surat Pernyataan Pelepasan Hak Utama tertanggal 07 September 2006 yang dilakukan dihadapan Pejabat Kantor Badan Pertanahan Kota Ambon, karena status tanah saat itu masih berstatus tanah negara.;-----

-----Menimbang, bahwa Tergugat – I dalam jawabannya mendalilkan bahwa obyek sengketa adalah milik Tergugat – I berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak oleh Willem Fredrik Rehatta (almarhum) tanggal 01 Juni 1997 yang disaksikan oleh 2 (dua) Orang Saksi, yang dilakukan jauh sebelum dilakukan kepada Penggugat.;-----

Hal 45 dari 56 Hal (Putusan Perdata Nomor : 155 / Pdt.G / 2014 / PN – Amb)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

-----Menimbang, bahwa dari dalil Penggugat dan dalil Tergugat – I yang saling bertentangan tersebut, selanjutnya berdasarkan bukti – bukti yang diajukan kedua belah pihak Majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut :--

-----Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat – I mengajukan 2 (dua) bukti surat berupa akta notaris yang mempunyai nilai yang sama secara yuridis yaitu bukti dari Penggugat, Surat Perjanjian tanggal 27 Oktober 1997 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Tuasikal Abua, SH antara Willem Fredrik Rehatta sebagai pihak pertama dengan Jantje Sieto (Penggugat) sebagai pihak kedua (P.K/T.R – 1) dan bukti dari Tergugat – I, Akta Perjanjian, Akta Notaris Nomor : 5 tanggal 18 Juni 1998, antara Willem Fredrik Rehatta sebagai pihak pertama dengan Anthony Dwight Tomaso (Tergugat – I) sebagai pihak kedua (T.1 – 5 / P.R. – 5).;-----

-----Menimbang, bahwa kedua bukti surat dari Penggugat dan Tergugat – I tersebut pada pokoknya menerangkan bahwa Willem Fredrik Rehatta sebagai pemilik tanah berjanji akan menjual sebidang tanah bekas Eigendom Verponding Nomor : 344 jika tanah tersebut yang sedang menjadi perkara di Pengadilan Negeri Ambon dimenangkannya dan proses jual beli tersebut akan dilaksanakan apabila tanah tersebut telah memenuhi syarat untuk dilakukan proses jual beli. Kepada Penggugat Willem Fredrik Rehatta berjanji untuk menjual tanah seluruhnya seluas 400 M², sedangkan kepada Tergugat – I Willem Fredrik Rehatta berjanji untuk menjual sebagian dari tanah tersebut seluas 100 M².;-----

-----Menimbang, bahwa terhadap kedua perjanjian tersebut sampai dengan Willem Fredrik Rehatta meninggal dunia pada tanggal 11 September tahun 2000 (Bukti P.K. / T.R. – 7) belum dilaksanakan perjanjian jual beli antara Willem Fredrik Rehatta dengan Penggugat maupun dengan Tergugat. Bahwa sengketa tanah sebagaimana disebut dalam perjanjian antara Willem Fredrik Rehatta dengan Penggugat dan dengan Tergugat – I tersebut baru mempunyai kekuatan hukum tetap sesuai Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Reg. No : 2804 K / Pdt. / 2001 pada tanggal 16 Pebruari 2005 (bukti P.K. / T.R. – 6).;-----

-----Menimbang, bahwa setelah Willem Fredrik Rehatta meninggal dunia, dan setelah status tanah tersebut jelas kepemilikannya sesuai Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Reg. No : 2804 K / Pdt. / 2001 tanggal 16 Pebruari 2005, maka yang berhak

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

melakukan tindakan hukum terhadap sebidang tanah bekas Eigendom Verponding Nomor : 344 adalah ahli waris dari Willem Fredrik Rehatta dan berdasarkan Akta Wasiat tanggal 15 Agustus 1997 (bukti P.K. / T.R. – 10), maka yang berhak melakukan tindakan hukum terhadap sebidang tanah bekas eigendom verponding Nomor : 344 adalah anak Willem Fredrik Rehatta yang bernama Demianus David Rehatta.;-----

-----Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Utama tanggal 07 September 2006 (bukti P.K. / T.R. – 2), Demianus David Rehatta sebagai pihak yang berhak melakukan tindakan hukum atas sebidang tanah bekas Eigendom Verponding Nomor : 344, telah melepaskan hak atas tanah tersebut seluas 387 M² sesuai Surat Ukur Nomor : 22 / 2006 tanggal 11 Agustus 2006 kepada Jantje Sieto (Penggugat), dimana pihak Jantje Sieto (Penggugat) memberi ganti rugi sebesar Rp. 280.000.000,-. Surat Pelepasan hak atas tanah dilakukan sesuai dengan Surat Perjanjian tanggal 27 Oktober 1997 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Tuasikal Abua, SH antara Willem Fredrik Rehatta sebagai pihak pertama dengan Jantje Sieto (Penggugat).;-----

-----Menimbang, bahwa dalam Surat Pelepasan hak atas tanah tersebut telah ditanda tangani perwakilan dari kepala Kantor Pertanahan Kota Ambon dan selanjutnya telah didaftarkan dan telah keluar Sertifikat tanah atas nama Jantje Sieto (Penggugat), yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor : 817, kelurahan Ahusen, kecamatan Sirimau Kota Ambon.;-----

-----Menimbang, bahwa bagaimana selanjutnya dengan Akta Perjanjian, Akta Notaris Nomor : 5 tanggal 18 Juni 1998, antara Willem Fredrik Rehatta sebagai pihak pertama dengan Anthony Dwight Tomaso (Tergugat – I) sebagai pihak kedua (T.1 – 5 / P.R. – 5). Bahwa terhadap bukti tersebut setelah diperhatikan ternyata bukti tersebut mempunyai isi redaksi yang mirip dengan Surat Perjanjian tanggal 27 Oktober 1997 yang dibuat dihadapan Notaris dan PPAT Tuasikal Abua, SH antara Willem Fredrik Rehatta sebagai pihak pertama dengan Jantje Sieto (Penggugat) (bukti P.K / T.R – 1).;-----

-----Menimbang, bahwa oleh karena dalam Pasal 6 perjanjian tanggal 27 Oktober 1997 disebutkan bahwa pihak pertama (Willem Fredrik Rehatta) tidak diperkenankan melakukan suatu perikatan / perjanjian dengan pihak ketiga yang bermaksud mengalihkan hak atas tanah tersebut, maka perjanjian yang dilakukan

Hal 47 dari 56 Hal (Putusan Perdata Nomor : 155 / Pdt.G / 2014 / PN – Amb)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

setelahnya, yaitu Akta Notaris Nomor : 5 tanggal 18 Juni 1998 dapat dinyatakan tidak sah. Sehingga petitum gugatan Penggugat angka 4 dan angka 5 dinyatakan dikabulkan.;-----

-----Menimbang, bahwa terhadap bukti Surat Pernyataan tanggal 01 Juni 1997 yang ditanda tangani oleh W. F. Rehatta (bukti T.K.1 / P.R. – 1). Bahwa bukti tersebut bersisi pernyataan oleh W.F. Rehatta yang menyatakan bahwa W. F. Rehatta menyatakan melepaskan sebagian dari tanah dan bangunan diatasnya yang ditempati oleh A.S. Tomaso dengan kantornya PT. Daya Patal W.F. Rehatta telah menerima uang sebesar Rp.54.000.000,- (lima puluh empat juta rupiah) guna penggunaan tanah seluas 100 M². Bahwa dalam pernyataan tersebut tidak disebut secara jelas apakah itu pernyataan untuk jual beli ataupun sewa menyewa. Jika pernyataan melepaskan tersebut dimaksudkan adalah jual beli, maka pernyataan tersebut justru bertentangan dengan surat bukti Akta Perjanjian, Akta Notaris Nomor : 5 tanggal 18 Juni 1998, antara Willem Fredrik Rehatta sebagai pihak pertama dengan Anthony Dwight Tomaso (Tergugat – I) sebagai pihak kedua (T.1 – 5 / P.R. – 5). Karena dalam akta perjanjian yang dibuat tahun 1998 tersebut Willem Fredrik Rehatta dengan Tergugat – I baru berencana untuk melakukan jual beli tanah setelah status tanah selesai berperkara di Pengadilan. Tetapi dalam surat pernyataan yang dibuat tahun 1997 justru telah melepaskan hak atas tanahnya. Atas hal tersebut maka jika surat pernyataan tersebut benar dibuat oleh Willem Fredrik Rehatta, maka dapat dimaknai pelepasan tersebut bukanlah merupakan jual beli karena pada setahun kemudian (tahun 1998) keduanya baru berencana melakukan jual beli.;-----

-----Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa pelepasan hak atas sebidang tanah bekas Eigendom Verponding Nomor : 344 yang dilakukan kepada Penggugatlah yang sah. Sehingga petitum Gugatan Penggugat angka 2, angka 3, angka 6 dan angka 7 dinyatakan dikabulkan.;-----

-----Menimbang, bahwa oleh karena pelepasan hak atas sebidang tanah bekas Eigendom Verponding Nomor : 344 yang dilakukan kepada Penggugat adalah yang sah maka penguasaan Tergugat – I atas tanah sengketa tidak sah dan melawan hak dan diperintahkan Tergugat – I untuk segera keluar meninggalkan obyek sengketa dan menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan sempurna. Sehingga



petitum angka 8 dan petitum angka 9 juga dinyatakan
dikabulkan.;-----

-----Menimbang, bahwa terhadap bukti – bukti lainnya baik surat maupun Saksi –
Saksi yang diajukan oleh Penggugat maupun oleh Tergugat telah dipelajari dan
diperhatikan dengan seksama oleh Majelis Hakim dan menjadi bahan
pertimbangan dalam menjatuhkan putusan ini, meskipun tidak disebutkan satu
persatu.;-----

-----Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 10 dari Gugatan Penggugat yang
Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu (Uitvoerbaar Bij
Vooraad) sekalipun Tergugat mengajukan banding, kasasi dan verset dinyatakan
ditolak karena menurut Majelis Hakim sebaiknya menunggu sampai ada putusan yang
mempunyai kekuatan hukum yang tetap agar tidak menimbulkan permasalahan
hukum dikemudian hari dan permohonan Penggugat tersebut tidak memenuhi syarat
sesuai Pasal 191 Ayat (1) RBG Jo. Surat Edaran Mahkamah Agung Republik
Indonesia Nomor : 3 Tahun 2000 tanggal 21 Juli
2000.;-----

-----Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka petitum
gugatan Penggugat dinyatakan dikabulkan sebagian dan ditolak untuk
selebihnya.;-----

II DALAM

REKONPENSİ.;-----

A Dalam

Eksepsi.;-----

-----Menimbang, bahwa dalam Replik Penggugat Konpensı / Tergugat Rekompensi
telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :----

- Eksepsi Kompetensi Absolut : bahwa dalam petitum gugatan rekompensi
meminta untuk pembatalan sertifikat yang merupakan kompetensi Pengadilan
Tata Usaha Negara dan bukan Kewenangan Pengadilan
Negeri.;-----

- Bahwa Eksepsi gugatan tidak jelas / kabur (Exceptio obscur Libel).;-----

Hal 49 dari 56 Hal (Putusan Perdata Nomor : 155 / Pdt.G / 2014 / PN – Amb)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dalam posita gugatan Penggugat menyatakan obyek sengketa II tidak jelas tetapi dalam petitum adalah sah milik Tergugat Konkensi / Penggugat Konkensi.;-----

-----Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat Konkensi / Penggugat Konkensi tersebut, Penggugat Konkensi / Tergugat Konkensi dalam dupliknya telah memberi tanggapan sebagai berikut :-----

- Bahwa dalam eksepsi Tergugat Konkensi / Penggugat Konkensi menyebutkan penggugat Intervensi padahal tidak ada Penggugat intervensi sehingga eksepsi diluar perkara ini.;-----
- Bahwa Tergugat Konkensi / Penggugat Konkensi telah keliru memahami kompetensi absolut karena untuk menilai sertifikat cacat hukum, tidak sah dan batal bukan saja kewenangan Pengadilan Tata usaha negara , namun hal itu menjadi kewenangan Pengadilan Negeri.;-----
- Eksepsi gugatan tidak jelas atau kabur tidak beralasan karena posita dan petitum gugatan saling mendukung.;-----

-----Menimbang, bahwa atas Eksepsi Tergugat Konkensi / Penggugat Konkensi serta tanggapan Penggugat Konkensi / Tergugat Konkensi atas Eksepsi tersebut, Majelis berpendapat sebagai berikut :-----

- **Terhadap Eksepsi kewenangan absolut** :-----

-----Menimbang, bahwa yang menjadi pokok sengketa antara Penggugat Konkensi / Tergugat Konkensi dengan Tergugat Konkensi / Penggugat Konkensi adalah mengenai pemilik yang sah atas tanah sengketa, sedangkan dalam tanah obyek sengketa tersebut telah terbit sertifikat tanah atas nama Tergugat Konkensi / Penggugat Konkensi, maka sudah sewajarnya jika Penggugat Konkensi / Tergugat Konkensi dalam petitum nya meminta supaya Sertipikat hak milik tersebut dinyatakan tidak sah atau cacat. Bahwa oleh karena pokok sengketa antara Penggugat dan Tergugat adalah adanya sengketa kepemilikan tanah sedangkan mengenai sertifikat adalah sengketa tambahan yang melekat pada sengketa pokok utama yaitu kepemilikan tanah yang sudah bersertifikat, maka Pengadilan Negeri berwenang untuk memeriksa dan mengadili sengketa dalam perkara ini. Sehingga eksepsi tergugat ini dinyatakan di tolak.;-----

- **Terhadap Eksepsi Gugatan Kabur**.;-----

-----Menimbang, bahwa dalam posita gugatan Penggugat Konkensi / Tergugat Konkensi telah jelas menguraikan alasan gugatan Penggugat Konkensi / Tergugat

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

Konpensi dan dalam petitumnya meminta Majelis untuk menyatakan bahwa tanah obyek sengketa adalah milik Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi, menurut Majelis Hakim bahwa gugatan Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi tersebut telah cukup jelas sehingga eksepsi Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi ini juga dinyatakan ditolak. ;-----

-----Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut diatas maka Majelis Hakim berpendapat bahwa seluruh eksepsi Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi tidak beralasan dan dinyatakan ditolak. ;-----

B Dalam

Pokok

Perkara. ;-----

-----Menimbang, bahwa dalam jawabannya Tergugat (selanjutnya Tergugat konpensi disebut Penggugat Rekonpensi) telah mengajukan gugatan Rekonpensi kepada Penggugat (selanjutnya disebut Tergugat Rekonpensi) yang pada pokoknya sebagai berikut :-----

- Penggugat Rekonpensi adalah pemilik sebidang Tanah Negara bekas Eigendom Verponding Nomor : 344 seluas 100 M2 terletak di Jalan Said Perintah Nomor : 53 RT.003 / RW.002 Kelurahan Ahusen Kecamatan Sirimau Kota Ambon, dengan batas – batas sebagai berikut :-----

- Sebelah Utara dengan Jalan Said Perintah. ;-----

- Sebelah Selatan dengan Tanah Negara bekas Eigendom Verponding Nomor : 344. ;-----

- Sebelah Timur dengan Keluarga Saleky. ;-----

- Sebelah Barat dengan Tanah Negara bekas Eigendom Verponding Nomor : 344. ;-----

Dengan bangunan yang terdapat di atasnya; selanjutnya disebut objek sengketa I. ;-----

- Bahwa Awalnya Penggugat Rekonpensi menempati objek sengketa I berdasarkan hubungan kontrak antara orang tua / ayah Penggugat Rekonpensi

Hal 51 dari 56 Hal (Putusan Perdata Nomor : 155 / Pdt.G / 2014 / PN – Amb)



bernama Arnol Stefanus Tomaso (tertulis A. S. Tomaso - almarhum) dengan Willem Fredrik Rehatta (almarhum), namun kemudian atas kebutuhan biaya dari Willem Fredrik Rehatta (almarhum), maka Willem Fredrik Rehatta (almarhum) menjual objek sengketa I kepada orang tua / ayah Penggugat Rekonpensi sebagaimana Surat Pernyataan Willem Fredrik Rehatta (almarhum) tanggal 01 Juni 1997.;-----

- Bahwa Bahwa pada tanggal 27 Oktober 1997, tanpa sepengetahuan Penggugat Rekonpensi maupun orang tua Penggugat Rekonpensi, ternyata Willem Fredrik Rehatta (almarhum) dan Tergugat Rekonpensi mengadakan perjanjian jual - beli dihadapan Notaris / PPAT Tuasikal Abua, SH sesuai Akta Notaris / PPAT Nomor : 192 tanggal 27 Oktober 1997, terhadap Tanah Negara bekas Eigendom Verponding Nomor : 344, didalam penjualan itu termasuk juga *objek sengketa I* yang telah menjadi milik Penggugat Rekonpensi berdasarkan jual - beli antara orang tua / ayah Penggugat Rekonpensi dengan Willem Fredrik Rehatta. Dengan demikian, ikatan jual – beli antara Tergugat Rekonpensi dengan Willem Fredrik Rehatta tersebut mesti dinyatakan cacat hukum, tidak sah dan batal yang mengakibatkan Akta Notaris / PPAT Tuasikal Abua, SH Nomor : 192 tanggal 27 Oktober 1997 mesti dinyatakan cacat hukum, tidak sah dan batal.;-----
- Bahwa selain Surat Pernyataan Willem Fredrik Rehatta (almarhum) tanggal 01 Juni 1997, Willem Fredrik Rehatta (almarhum) melakukan perikatan jual – beli dengan Penggugat Rekonpensi dihadapan Tergugat – II sesuai Akta Notaris Nomor : 5 Tahun 1998.;-----
- Bahwa terhadap Tanah Negara bekas Eigendom Verponding Nomor : 344 yang dikuasai oleh Willem Fredrik Rehatta (almarhum), seharusnya Penggugat Rekonpensi memiliki hak terhadapnya seluas 200 M2 yakni *objek sengketa I* yang diperoleh sesuai Surat Pernyataan Willem Fredrik Rehatta (almarhum) tanggal 01 Juni 1997 yang disaksikan oleh 2 (dua) Orang Saksi, dan tanah seluas 100 M2 dan bangunan di atasnya) sesuai Akta Notaris Nomor : 5 Tahun 1998 selanjutnya disebut dalam gugatan ini sebagai *objek sengketa II*;-----

-----Menimbang, bahwa atas gugatan Rekonpensi tersebut Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya menolak gugatan rekonpensi tersebut dan menyatakan bahwa apa yang didalilkan oleh Penggugat



Rekonpensi / Tergugat Konpensi tersebut dengan menambah obyek sengketa II adalah spekulatif dan manipulatif sebagai perselisihan hukum yang tidak pernah ada antara Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi dengan Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi.;-----

-----Menimbang, bahwa gugatan rekonpensi oleh Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi tersebut berdasarkan atas Surat Pernyataan Willem Fredrik Rehatta (almarhum) tanggal 01 Juni 1997 untuk obyek sengketa I (sama dengan obyek sengketa gugatan konpensi). Dan atas dasar Akta Notaris Nomor : 5 Tahun 1998 untuk obyek sengketa II (perluasan dari obyek sengketa I).;-----

-----Menimbang, bahwa atas obyek sengketa I telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim dalam pertimbangan hukum gugatan konpensi dan telah dinyatakan sebagai milik Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi sehingga dalam pertimbangan hukum gugatan rekonpensi ini, Majelis Hakim mengambil alih pertimbangan hukum dalam gugatan konpensi tersebut dan menyatakan obyek sengketa I adalah milik Tergugat Rekonpensi / Penggugat Konpensi sehingga gugatan rekonpensi atas obyek sengketa I ini dinyatakan ditolak.;-----

-----Menimbang, bahwa terhadap gugatan rekopensi atas obyek sengketa II yang didasarkan pada Akta Notaris Nomor : 5 Tahun 1998, juga telah dipertimbangkan dalam pertimbangan hukum gugatan konpensi dimana telah dinyatakan bahwa Akta Notaris Nomor : 5 Tahun 1998 tersebut dinyatakan tidak sah, sehingga gugatan rekonpensi atas obyek sengketa II ini juga dinyatakan ditolak.;-----

-----Menimbang, bahwa oleh karena pokok gugatan rekonpensi ditolak, dan petitum gugatan rekonpensi lainnya berkaitan dengan pokok gugatan tersebut, maka petitum gugatan rekonpensi yang selebihnya juga dinyatakan ditolak untuk seluruhnya.;-----

III DALAM KOMPENSI DAN REKONPENSI.;-----

-----Menimbang, bahwa oleh karena gugatan konpensi dari Penggugat Konpensi / Tergugat Rekonpensi dikabulkan sebagian dan ditolak selebihnya serta gugatan rekonpensi dari Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi ditolak seluruhnya, maka

Hal 53 dari 56 Hal (Putusan Perdata Nomor : 155 / Pdt.G / 2014 / PN – Amb)



biaya yang timbul dalam perkara ini ditanggung oleh Tergugat Kompensi / Penggugat Rekonpensi yang besarnya akan disebutkan dalam amar putusan ini.;-----

-----Meningat ketentuan Pasal – Pasal dalam RBG, Undang – Undang dan peraturan perundang – undangan lainnya yang bersangkutan dengan perkara ini.;-----

M E N G A D I L I :

I D A L A M

KONPENSI.;-----

- 1 Mengabulkan Gugatan Penggugat Kompensi untuk sebagian.;-----
- 2 Menetapkan menurut Hukum Surat Perjanjian tertanggal 27 Oktober 1997 Nomor : 192 yang dibuat dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Tuasikal Abua, SH antara Almarhum Willem Fredrik Rehatta dengan Penggugat Jantje Sieto adalah Sah dan mempunyai kekuatan berlaku.;-----
- 3 Menetapkan menurut Hukum Surat Pernyataan Pelepasan Hak Utama tertanggal 7 September 2006 antara Demianus David Rehatta yakni Ahli Waris / Anak dari Almarhum Willem Fredrik Rehatta dengan Penggugat dihadapan Pejabat Kantor Pertanahan Nasional Kota Ambon adalah Sah dan mempunyai kekuatan berlaku.;-----
- 4 Menetapkan menurut Hukum Akta Perjanjian tertanggal 18 Juni 1998 Nomor : 5 yang dibuat dihadapan Shofiah Alkatiri, SH Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) selaku Tergugat – II antara Almarhum Willem Fredrik Rehatta dengan Tergugat – I / Anthony Dwight Tomaso adalah tidak sah dan batal demi hukum.;-----
- 5 Menetapkan menurut hukum semua tindakan dan perbuatan hukum yang dilakukan oleh Almarhum Willem Fredrik Rehatta yang bermaksud menjual atau mengalihkan tanah objek sengketa kepada Tergugat – I dalam bentuk Surat Pernyataan dibawah tangan adalah tidak sah dan batal demi hukum.;-----
- 6 Menetapkan menurut hukum Sertifikat Hak Milik Nomor : 817 tanggal 21 Februari 2008 seluas 387 M2, sesuai Surat Ukur Nomor : 03 / 2008 tanggal 21 Februari 2008 terdaftar dan tercatat atas nama Jantje Sieto / Penggugat adalah Sah.;-----



- 7 Menetapkan menurut hukum objek sengketa adalah Sah Milik Penggugat yang merupakan satu kesatuan bidang tanah dan bangunan sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor : 817 tanggal 21 Februari 2008.;-----
- 8 Menyatakan menurut Hukum Penguasaan Tergugat – I diatas dan di dalam objek sengketa adalah tidak sah dan melawan hak.;-----
- 9 Memerintahkan Tergugat – I atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya untuk segera keluar meninggalkan objek sengketa dan menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan sempurna bila perlu dengan bantuan aparat keamanan.;-----
- 10 Menolak Gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya.;-----

II DALAM

REKONPENSI.;-----

A DALAM

EKSEPSI.;-----

- Menolak Eksepsi Tergugat Rekonsensi / Penggugat Konpensasi untuk seluruhnya.;-----

B DALAM

POKOK

PERKARA.;-----

- Menolak gugatan Rekonsensi dari Penggugat Rekonsensi untuk seluruhnya.;-----

III DALAM

KONPENSI

DAN

REKONPENSI.;-----

- Menghukum Tergugat Konpensasi / Penggugat Rekonsensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar **Rp.1.319.000,- (satu juta tiga ratus sembilan belas ribu rupiah).**;-----

-----Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ambon, pada hari **SENIN** tanggal **9 MARET 2015** oleh kami, **LILIK NURAINI, SH** selaku Hakim Ketua Majelis, **AHMAD BUKHORI, SH. MH** dan **ALEX T. M. H. PASARIBU, SH** masing – masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **SENIN**

Hal 55 dari 56 Hal (Putusan Perdata Nomor : 155 / Pdt.G / 2014 / PN – Amb)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal **16 MARET 2015** oleh Hakim Ketua beserta Hakim - Hakim Anggota tersebut,
dengan dibantu oleh **ALEXANDER NAHUSONA, SH** selaku Panitera Pengganti pada
Pengadilan Negeri Ambon dan dihadiri oleh **KUASA HUKUM PENGGUGAT**
dan **KUASA HUKUM TERGUGAT - I** tanpa dihadiri oleh **TERGUGAT - II**;

Hakim – Hakim Anggota,

1 **AHMAD BUKHORI, SH. MH.**

2 **ALEX T. M. H. PASARIBU, SH.**

Hakim Ketua,

LILIK NURAINI, SH.

Panitera Pengganti,

ALEXANDER NAHUSONA, SH.

Biaya Perincian :-----

Pendaftaran	: Rp. 30.000,- (tiga puluh ribu rupiah);-----
Pencatatan	: Rp. 5.000, (lima ribu rupiah);-----
ATK	: Rp. 50.000,- (lima puluh ribu rupiah);-----
Panggilan	: Rp.720.000,- (tujuh ratus dua puluh ribu rupiah) ;----
Pemeriksaan Setempat	: Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah);-----
Meterai	: Rp. 6.000,- (enam ribu rupiah);-----
Redaksi	: Rp. 5.000,- (lima ribu rupiah);-----
Leges	: Rp. 3.000,- (tiga ribu rupiah);-----

J U M L A H : **Rp.1.319.000,-** (satu juta tiga ratus sembilan belas ribu
rupiah);-----