



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

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

**SO CHRISTIAN SONATHA**, bertempat tinggal di Jalan Philips Latumahina, SK. 2/1-10, RT 001 RW 02 Ambon, dalam hal ini memberi kuasa kepada Aris Russel, S.H., M.H., Advokat berkantor di Jalan Nona Saar Sopacua Nomor 49 OSM Pantai Ambon, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 April 2017;

Pemohon Kasasi;

L a w a n:

1. **NYONYA BARBALINA HUNILA KASTANYA**, bertempat tinggal di Desa Tawiri RT 01 RW 03, Kecamatan Teluk Ambon, Kota Ambon;
2. **BEINHARD OCTOVIANS PESIWARISSA, M.MAR.E**, bertempat tinggal di Jalan H. Mustofa Nomor 46 RT 05 RW 05, Kelurahan Kukusan, Kecamatan Beji, Kota Depok, Jawa Barat;

Keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Marcus Manuhutu, S.H., Advokat berkantor di BTN Passo Indah Blok II Nomor 13, Desa Negeri Lama, Kecamatan Baguala, Kota Ambon, Propinsi Maluku, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Agustus 2015;

Para Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

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

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

A. Primair:

*Halaman 1 dari 8 hal. Put. Nomor 1613 K/Pdt/2018*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan bahwa jual-beli tanah sengketa oleh Tergugat I kepada Penggugat, yang dilakukan dihadapan Notaris di Ambon, Mohammad Gimin Kotta, S.H., berdasarkan Akta Jual-Beli Nomor 59/09/Baguala/1993, tertanggal 22 September 1993, adalah sah secara hukum dan Sertifikat Hak Milik Nomor 411/Desa Tawiri atas tanah sengketa adalah sah;
3. Menyatakan bahwa pengalihan hak tanah sengketa oleh Tergugat I kepada Tergugat II, berdasarkan Surat Pernyataan Pengalihan Hak Tanah tertanggal 3 September 2014, adalah tidak sah dan batal menurut hukum sehingga semua surat yang diterbitkan berdasarkan Surat Pernyataan Penyerahan Hak tersebut, dinyatakan tidak berlaku;
4. Menyatakan bahwa perbuatan pemasangan pagar oleh Tergugat II di atas sebagian tanah sengketa adalah perbuatan melawan hukum dan memerintahkan Tergugat II untuk membongkar pagar dan semua miliknya yang ada di atas tanah sengketa tanpa tersisa, 8 (delapan) hari setelah keputusan diucapkan;
5. Menghukum Para Tergugat membayar semua biaya perkara yang timbul;

### B. Subsidiar:

Mohon putusan hakim yang adil dan bijaksana asal tidak merugikan Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Ambon untuk memberikan putusan sebagai berikut:

### Primair

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menetapkan Penggugat Rekonvensi adalah sebagai ahli waris yang sah dari Almarhum Moyang Dominggus Hunila;
3. Menetapkan Penggugat Rekonvensi adalah sebagai pemilik yang sah atas objek sengketa dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Utara berbatas dengan tanah Dati Wurmata milik Tergugat I Konvensi/ Penggugat Rekonvensi;

Halaman 2 dari 8 hal. Put. Nomor 1613 K/Pdt/2018

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

- Selatan berbatas dengan Sebelah Selatan dengan Jalan Dr. J. Leimena;
  - Barat dahulu berbatas dengan tanah Dati Wurmata milik Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi, sekarang berbatas dengan Rumah Toko (Ruko) Simpang;
4. Menyatakan tanah objek sengketa adalah milik dari Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi adalah merupakan tanah Adat Dati yang namanya tanah Dati Wurmata milik dari Moyang Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi yaitu Almarhum Dominggus Hunila berdasarkan Register Bilangan Dusong Dati dan Dusong Pusaka di dalam Negeri Tawiri tanggal 9 Mei 1814;
  5. Menyatakan semua tindakan dan atau perbuatan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi berupa jual beli berdasarkan Akta Jual Beli Notaris Mohammad Kotta, S.H., pada tanggal 22 September 1993 adalah merupakan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang telah melanggar hak subjektif Penggugat Rekonvensi;
  6. Menyatakan bahwa jual beli objek sengketa yang dilakukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah tidak sah dan harus dibatalkan;
  7. Menyatakan Sertifikat Hak Milik 411 tanggal 5 Mei 1999 dengan Surat Ukur tanggal 17 September 1993, Nomor 487/1993, seluas 1.420 yang telah didaftarkan atas nama Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi adalah cacat hukum dan harus dinyatakan tidak mempunyai kekuatan berlaku dan tidak mempunyai kekuatan mengikat secara hukum;
  8. Menyatakan penguasaan atas tanah oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang didasarkan atas perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) dan/atau didasarkan atas alas hak yang tidak sah (*illegal*), maka baik Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi maupun sekalian orang yang mendapat hak dari padanya harus dihukum untuk segera keluar serta mengosongkan (*ontruiming*) dan menyerahkan tanah tersebut kepada Tergugat I Konvensi/Penggugat Rekonvensi dalam keadaan kosong dan lestari dan apabila diperlukan akan dibantu oleh pihak keamanan;

Halaman 3 dari 8 hal. Put. Nomor 1613 K/Pdt/2018

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Subsidiar:

Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap gugatan konvensi tersebut ditolak seluruhnya dan gugatan rekonsvnsi dikabulkan seluruhnya oleh Pengadilan Negeri Ambon dengan Putusan Nomor 131/Pdt.G/2015/PN.Amb. tanggal 20 Juni 2016, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara;

Dalam Konvensi:

- Menyatakan, gugatan Penggugat ditolak seluruhnya;
- Menghukum Penggugat untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp1.550.000,00 (satu juta lima ratus lima puluh ribu rupiah);

Dalam Rekonsvnsi:

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonsvnsi untuk seluruhnya;
- Menyatakan, bahwa Penggugat Rekonsvnsi adalah ahli waris dari Almarhum Moyang Dominggus Hunila;
- Menyatakan tanah objek sengketa yaitu tanah Adat Dati yang bernama Dati Wurmata adalah milik Moyang Penggugat Rekonsvnsi/Tergugat I Konvensi, yaitu almarhum Dominggus Hunila berdasarkan Register Bilangan Dusong Dati dan Dusong Pusaka didalam Negeri Tawiri tanggal 9 Mei 1814;
- Menyatakan Penggugat Rekonsvnsi adalah pemilik sah atas tanah objek sengketa, dengan batas:
  - Utara berbatas dengan tanah dati Wurmata milik Penggugat Rekonsvnsi/Tergugat Konvensi;
  - Selatan berbatas dengan Jalan Dr.J. Leimena;
  - Barat dahulu berbatasan dengan tanah dati Wurmata, sekarang berbatas dengan Ruko Simpang;
  - Timur berbatas dengan tanah Dati Wurmata milik Penggugat Rekonsvnsi/Tergugat Konvensi;
- Menyatakan, Jual Beli Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsvnsi berdasarkan Akta Jual Beli Notaris Muhammad Kotta, S.H.

Halaman 4 dari 8 hal. Put. Nomor 1613 K/Pdt/2018

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 411/Desa Tawiri tanggal 5 Mei 1999, Surat Ukur Nomor 487/1993 tanggal 17 September 1993 tidak mempunyai kekuatan mengikat secara hukum;
  - Menyatakan penguasaan atas tanah objek sengketa oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi atau oleh sekalian orang yang mendapat hak yang tidak sah daripadanya untuk segera keluar serta mengosongkan dan menyerahkan tanah tersebut kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dalam keadaan kosong, dan apabila diperlukan akan dibantu oleh pihak keamanan;
  - Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk selebihnya;
- Dalam Konvensi dan Dalam Rekonvensi;
- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar ongkos Perkara sebesar Rp1.550.000,00 (satu juta lima ratus lima puluh ribu rupiah);

Kemudian putusan tersebut dibatalkan dan gugatan dinyatakan tidak dapat diterima oleh Pengadilan Tinggi Ambon dengan Putusan Nomor 55/PDT/2016/PT AMB. tanggal 27 April 2017 yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Penggugat/Pembanding;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Ambon Perkara Nomor 131/Pdt.G/2015/PN. Amb tanggal 20 Juni 2016;

Mengadili Sendiri

1. Menyatakan gugatan Penggugat/Pembanding tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 22 Mei 2017 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi (dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 April 2017) diajukan permohonan kasasi pada tanggal 31 Mei 2017 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 18 K/Pdt.G/2017/PN Amb. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Ambon, permohonan tersebut diikuti dengan

Halaman 5 dari 8 hal. Put. Nomor 1613 K/Pdt/2018

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Memori kasasi yang dimuat alasan-alasan yang dapat di Kepaniteraan putusan mahkamah agung tersebut pada tanggal 14 Juni 2017;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 14 Juni 2017 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

3. Mengabulkan permohonan kasasi Pemohon Kasasi;
4. Membatalkan keputusan PT Ambon ditingkat banding maupun putusan Hakim Pertama dalam perkara ini;

Dan Mengadili Sendiri:

- Mengabulkan gugatan Penggugat/Pemohon Kasasi seluruhnya;
- Menyatakan sah jual beli tanah sengketa antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi dan Sertifikat Hak Milik tanah sengketa atas nama Pemohon Kasasi sesuai Akta Jual Beli yang dilaksanakan dihadapan Notaris Gimin Kota, S.H. sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- Membebaskan Para Termohon Kasasi membayar biaya perkara menurut hukum;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 26 Juli 2017 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan oleh karena setelah meneliti memori kasasi dan kontra memori kasasi dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Ambon tidak salah menerapkan hukum pertimbangan sudah tepat dan benar dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa berdasarkan Pasal 4 ayat (1) Undang Undang Nomor 18 Tahun 2003 tentang Advokat, sebelum menjalankan profesinya, advokat wajib bersumpah menurut agamanya berjanji dengan sungguh-sungguh di

Halaman 6 dari 8 hal. Put. Nomor 1613 K/Pdt/2018

### Disclaimer

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





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelumnya karena kuasa Penggugat dalam perkara *a quo* belum melaksanakan kewajibannya sesuai ketentuan Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2003 tentang Advokat tersebut diatas, maka kuasa Penggugat tidak mempunyai *legal standing* atau *persona standi judicio* oleh karenanya kuasa Penggugat dalam perkara *a quo* tidak sah;

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

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

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

### MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **SO CHRISTIAN SONATHA** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Jumat, tanggal 10 Agustus 2018 oleh Dr. Yakup Ginting, S.H. C.N., M.Kn., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, S.H., M.H. dan Dr. Drs. Muh. Yunus Wahab, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan oleh Lismawati, S.H., M.H. Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Halaman 7 dari 8 hal. Put. Nomor 1613 K/Pdt/2018



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.  
ttd./

Dr. Yakup Ginting, S.H. C.N., M.Kn.

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

Panitera Pengganti,  
ttd./  
Lismawati, S.H., M.H.

**Biaya-biaya Kasasi:**

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

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung RI.  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

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

Halaman 8 dari 8 hal. Put. Nomor 1613 K/Pdt/2018