



PUTUSAN
Nomor 2523 K/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

Anthony Dwight Tomaso, bertempat tinggal di Jalan Said Perintah Nomor 53 Kelurahan Ahusen, Kecamatan Sirimau, Kota Ambon, dalam hal ini memberi kuasa kepada: Samuel Waileruny, S.H. M. SI. dan kawan-kawan 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 tanggal 9 Oktober 2014;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I/Pembanding;

L a w a n

Jantje Sieto, bertempat tinggal di Jalan Imam Bonjol RT.001/ RW.003 Kelurahan Ahusen, Kecamatan Sirimau, Kota Ambon; Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

D a n

Shofiah Alkatiri, S.H., Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dahulu berkantor di Jalan DR. Sutomo Nomor 8 Ambon dan sekarang alamat tidak diketahui di Indonesia; Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat II/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Terbanding telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat I/Pembanding dan Tergugat II/Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Ambon pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah hak milik termasuk bangunan permanen 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 Februari 2008 dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Said Perintah;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 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 tanah 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 Frederik Rehatta dengan Penggugat sebagaimana tertuang dalam Surat Pernyataan Pelepasan Hak Utama tertanggal 07 September 2006 yang dilakukan di hadapan 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 di atasnya 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 di hadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Tuasikal Abua, S.H. di Ambon;
4. Bahwa adanya Surat Perjanjian tertanggal 27 Oktober 1997 Nomor 192 yang dibuat dan diterbitkan oleh Tuasikal Abua, S.H. yakni Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Ambon, sebagaimana posita point 3 tersebut di atas 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 di atas dan berdasarkan Keputusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2804 K/Pdt/2001 tanggal 16 Februari 2005 *Juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Maluku Nomor 64/Pdt/1998/PT – Mal tanggal 25 Nopember 1998 *Juncto* 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

Halaman 2 dari 30 hal. Put. Nomor 2523 K/Pdt/2015

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

pada sisi bagian Timur yang luasnya $\pm 100 \text{ m}^2$ (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;
- 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 tempat/ 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

Halaman 3 dari 30 hal. Put. Nomor 2523 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Fredrik Rehatta (Demianus David Rehatta) dan atas penolakan tersebut Tergugat I melalui Kuasa Hukumnya menganggap Surat Pemberitahuan Larangan dengan surat 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 di hadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Tuasikal Abua, S.H., 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, S.H., 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 di hadapan 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 dengan menggugat Kepala kantor Pertanahan Kota Ambon dan

Halaman 4 dari 30 hal. Put. Nomor 2523 K/Pdt/2015

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

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 alasan-alasan tersebut di atas, Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Ambon 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;
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, S.H. Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) selaku Tergugat II antara Almarhum Willem

Halaman 5 dari 30 hal. Put. Nomor 2523 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 di atas 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;

III. SUBSIDAIR:

- Apabila Pengadilan berpendapat lain maka mohon putusan yang seadil – adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I mengajukan gugatan rekonsensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Anthony Dwight Tomaso (sebagaimana pada gugatan konvensi), selanjutnya disebut Penggugat Rekonsensi, hendak mengajukan gugatan Rekonsensi melawan Jantje Sieto (sebagaimana pada gugatan konvensi), selanjutnya disebut Tergugat Rekonsensi; dengan alasan-alasan gugatan yang tersusun sebagai berikut:
 1. Penggugat Rekonsensi adalah pemilik sebidang Tanah Negara bekas *Eigendom Veponding* Nomor 344 seluas 100 m² terletak di Jalan Said

Halaman 6 dari 30 hal. Put. Nomor 2523 K/Pdt/2015

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

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;

2. Awalnya Penggugat Rekonvensi menempati objek sengketa I berdasarkan hubungan kontrak antara orang tua/ayah Penggugat Rekonvensi 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 Rekonvensi sebagaimana Surat Pernyataan Willem Fredrik Rehatta (almarhum) tanggal 01 Juni 1997 dan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi;
3. Bahwa atas jual - beli itu, maka Penggugat Rekonvensi 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 Rekonvensi berhak sebagai pemilik atas objek sengketa I;
4. 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 Rekonvensi maupun orang tua Penggugat Rekonvensi, ternyata Willem Fredrik Rehatta (almarhum) dan Tergugat Rekonvensi mengadakan perjanjian jual-beli di hadapan Notaris/PPAT Tuasikal Abua, S.H. sesuai Akta Notaris/ PPAT Nomor 192 tanggal 27 Oktober 1997, terhadap Tanah Negara bekas *Eigendom Verponding* Nomor 344 sebagaimana didalilkan oleh Tergugat Rekonvensi pada butir 3, butir 4, butir 8, dan butir 9 gugatan konvensinya, di dalam penjualan itu termasuk juga objek sengketa/ yang telah menjadi milik Penggugat Rekonvensi berdasarkan jual-beli antara orang tua/ ayah Penggugat Rekonvensi dengan Willem Fredrik Rehatta. Dengan demikian, ikatan jual-beli antara Tergugat Rekonvensi dengan Willem Fredrik Rehatta

Halaman 7 dari 30 hal. Put. Nomor 2523 K/Pdt/2015

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

tersebut mesti dinyatakan cacat hukum, tidak sah dan batal yang mengakibatkan Akta Notaris/PPAT Tuasikal Abua, S.H. Nomor 192 tanggal 27 Oktober 1997 mesti dinyatakan cacat hukum, tidak sah dan batal;

5. Bahwa selain Surat Pernyataan Willem Fredrik Rehatta (almarhum) tanggal 01 Juni 1997 yang disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi sebagai bukti kepemilikan Penggugat Rekonvensi terhadap objek sengketa I, juga, Willem Fredrik Rehatta (almarhum) melakukan perikatan jual-beli dengan Penggugat Rekonvensi di hadapan Tergugat – II sesuai Akta Notaris Nomor 5 Tahun 1998 sebagaimana diakui oleh Tergugat Rekonvensi pada butir 8 dan butir 9 gugatan konvensinya. Akta Notaris menyebutkan antara lain: Bahwa seharusnya biaya-biaya yang diperlukan dalam pengurusan perkara dimaksud tersebut di atas 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 di atas telah dimenangkan oleh Pihak Pertama dan mempunyai kekuatan hukum tetap;
6. Bahwa pada saat Penggugat Rekonvensi bersama dengan Willem Fredrik Rehatta (almarhum) melakukan perikatan sesuai Akta Notaris Nomor 5 Tahun 1998, kami (Penggugat Rekonvensi 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 Februari 2005, *Juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Maluku Nomor 64/PDT/1998/PT-MAL tanggal 25 November 1998, *Jincto* Putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor 88/Pdt.G/1997/PN – AB tanggal 27 April 1998. Sebelum penandatanganan akta tersebut lebih dahulu Penggugat Rekonvensi telah menyerahkan lagi uang dalam bentuk tunai kepada Willem Fredrik Rehatta (almarhum) sebesar Rp20.000.000,00 (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 Rekonvensi, dan tidak ada alasan untuk mendalilkan bahwa biaya-biaya perkara perdata tersebut berasal dari Tergugat Rekonvensi;
7. Bahwa dengan demikian, terhadap Tanah Negara bekas *Eigendom Verponding* Nomor 344 yang dikuasai oleh Willem Fredrik Rehatta (almarhum), seharusnya Penggugat Rekonvensi memiliki hak terhadapnya seluas 200 m² yakni objek sengketa I yang diperoleh sesuai Surat

Halaman 8 dari 30 hal. Put. Nomor 2523 K/Pdt/2015

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

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 Rekonvensi adalah pemilik sah dari objek sengketa II;

8. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 833 KUHPdata 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 namun ternyata setelah putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap yakni Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2804 K/Pdt/2001 tanggal 16 Februari 2005, *Juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Maluku Nomor 64/PDT/1998/PT MAL. tanggal 25 Nopember 1998, *juncto* putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor 88/Pdt.G/1997/PN – AB tanggal 27 April 1998, atas kerja sama antara Tergugat Rekonvensi 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 Rekonvensi sesuai dalil Tergugat Rekonvensi pada butir 2, dan butir 3 dalil gugatan konvensinya, dimana di dalamnya terdapat juga objek sengketa I, dan objek sengketa II milik Penggugat Rekonvensi;

9. 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 Rekonvensi tertanggal 07 September 2006 sesuai dalil Tergugat Rekonvensi pada butir 2 gugatan konvensi, yang di dalamnya terdapat objek sengketa I dan objek sengketa II yang telah menjadi milik Penggugat Rekonvensi sesuai Surat Pernyataan Willem Fredrik Rehatta (almarhum) tanggal 1 Juni 1997 dan Akta Notaris Nomor 5 Tahun 1998 tersebut tanpa sepengetahuan dan tanpa persetujuan Penggugat Rekonvensi, maka surat pernyataan pelepasan hak mesti dinyatakan cacat hukum, tidak sah dan batal;

Halaman 9 dari 30 hal. Put. Nomor 2523 K/Pdt/2015

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

10. Bahwa sesuai dalil Tergugat Rekonvensi pada butir 2 gugatan rekonvensinya: Bahwa Penggugat (saat ini sebagai Tergugat Rekonvensi) memperoleh Hak atas Tanah 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 (saat ini sebagai Tergugat Rekonvensi) 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 Rekonvensi tersebut cacat hukum, tidak sah dan batal, maka dengan sendirinya Sertifikat Hak Milik Nomor 817 tertanggal 21 Februari 2008 atas nama Tergugat Rekonvensi, mesti dinyatakan cacat hukum, tidak sah dan batal;
11. Bahwa oleh karena surat-surat yang menjadi alas hak Tergugat Rekonvensi 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, S.H. Nomor 192 tanggal 27 Oktober 1997 dinyatakan cacat hukum, tidak sah dan batal, kemudian surat pelepasan hak dari Demianus David Rehatta kepada Tergugat Rekonvensi dinyatakan cacat hukum, tidak sah dan batal, yang mengakibatkan Sertifikat Hak Milik Nomor 817 tertanggal 21 Februari 2008 atas nama Tergugat Rekonvensi dinyatakan cacat hukum, tidak sah dan batal;
12. 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 Rekonvensi berdasarkan Surat Pernyataan Willem Fredrik Rehatta (almarhum) tanggal 01 Juni 1997;

Halaman 10 dari 30 hal. Put. Nomor 2523 K/Pdt/2015



- Sebelah Barat dengan Tanah Negara bekas *Eigendom Verponding* Nomor 344;
13. 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 di atas 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 di atas 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, patutlah 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;
14. 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 Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi setiap hari keterlambatan setelah putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap;
15. Bahwa terhadap objek sengketa I dan objek sengketa II milik Penggugat Rekonvensi, menyangkut tanah belum ada sertifikatnya atas nama Penggugat Rekonvensi, begitu juga bangunan yang di atasnya (bangunan di atas tanah) mesti dilakukan perbaikan atau dilakukan pembangunan yang baru sesuai kemampuan Penggugat Rekonvensi. Begitu juga bila dilakukan perbaikan atau dilakukan pembangunan yang baru pada objek sengketa I dan objek sengketa II sesuai kemampuan Penggugat Rekonvensi, 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 Rekonvensi akan melakukan perbaikan bangunan rumah pada objek sengketa I, Penggugat Rekonvensi tidak memperoleh Izin Mendirikan Bangunan (IMB) terhadapnya. Untuk itu kiranya Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini dapat menyatakan bahwa Penggugat Rekonvensi memiliki hak untuk mengurus sertifikat Hak Atas Tanah terhadap objek sengketa I dan objek sengketa II sebagai satu kesatuan. Juga Penggugat Rekonvensi berhak untuk memperbaiki bangunan yang ada pada objek sengketa I dan objek sengketa II atau melakukan pembangunan yang baru sesuai kemampuan Penggugat Rekonvensi walaupun mengakibatkan kerusakan pada bangunan saat ini, tanpa ganti rugi kepada siapapun dan tanpa dihalang-halangi oleh Tergugat Rekonvensi atau setiap orang yang memperoleh hak daripadanya. Untuk kegiatan perbaikan atau pembangunan baru pada objek sengketa I dan objek sengketa II, maka Penggugat Rekonvensi berhak untuk memperoleh IMB terhadapnya;

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

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Tergugat – I/ Penggugat Rekonvensi memohon agar Pengadilan Negeri Ambon memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan, ikatan jual - beli yang dilakukan antara Willem Fredrik Rehatta (almarhum) dengan Tergugat Rekonvensi sesuai Akta Notaris/PPAT Tuasikal Abua, S.H. Nomor 192 tanggal 27 Oktober 1997 cacat hukum, tidak sah dan batal;
3. Menyatakan, Penggugat Rekonvensi adalah pemilik sah dari objek sengketa I;
4. Menyatakan, Surat Pernyataan Pelepasan Hak Utama dari Demianus David Rehatta kepada Tergugat Rekonvensi tertanggal 07 September 2006 cacat hukum, tidak sah dan batal;
5. Menyatakan, sertifikat Hak Milik Nomor 817 tertanggal 21 Februari 2008 atas nama Tergugat Rekonvensi cacat hukum, tidak sah dan batal;
6. Menyatakan, Penggugat Rekonvensi adalah pemilik sah terhadap objek sengketa II;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 Jalan Said Perintah;
 - Sebelah Selatan dengan Tanah Negara bekas *Eigendom Verponding* Nomor 344;
 - Sebelah Timur dengan tanah milik Penggugat Rekonvensi berdasarkan Surat Pernyataan Willem Fredrik Rehatta (almarhum) tanggal 01 Juni 1997;
 - Sebelah Barat dengan Tanah Negara bekas *Eigendom Verponding* Nomor 344;
8. Memerintahkan Tergugat Rekonvensi atau setiap orang yang memperoleh hak daripadanya untuk keluar meninggalkan objek sengketa I dan objek sengketa II milik Penggugat Rekonvensi;
9. Menyatakan, bila Tergugat Rekonvensi lalai terhadap butir 8 putusan ini, maka Tergugat Rekonvensi dihukum untuk membayar uang paksa sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi setiap hari keterlambatan setelah putusan perkara ini berkekuatan hukum tetap;
10. Menyatakan, Penggugat Rekonvensi memiliki hak untuk mengurus Sertifikat Hak Atas Tanah terhadap objek sengketa I dan objek sengketa II sebagai satu kesatuan atas nama Penggugat Rekonvensi;
11. Menyatakan, Penggugat Rekonvensi 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 Rekonvensi walaupun dengan perbaikan atau pembangunan baru itu mengakibatkan kerusakan bangunan saat ini, tanpa ganti rugi kepada siapapun dan tanpa dihalang-halangi oleh Tergugat Rekonvensi atau setiap orang yang memperoleh hak daripadanya;
12. Menyatakan, untuk kegiatan perbaikan atau pembangunan baru pada objek sengketa I dan objek sengketa II, maka Penggugat Rekonvensi berhak untuk memperoleh IMB terhadapnya;
13. Menghukum Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Halaman 13 dari 30 hal. Put. Nomor 2523 K/Pdt/2015

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

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Ambon telah memberikan Putusan Nomor 155/Pdt.G/2014/PN Amb. tanggal 16 Maret 2015 dengan amar sebagai berikut:

I. DALAM KONPENSI;

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Konvensi untuk sebagian;
2. Menetapkan menurut Hukum Surat Perjanjian tertanggal 27 Oktober 1997 Nomor 192 yang dibuat di hadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Tuasikal Abua, S.H. 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 di hadapan 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 di hadapan Shofiah Alkatiri, S.H. 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 di bawah 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 di atas 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

Halaman 14 dari 30 hal. Put. Nomor 2523 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyerahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan sempurna bila perlu dengan bantuan aparat keamanan;

10. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

II. DALAM REKONVENSI;

A. DALAM EKSEPSI;

- Menolak Eksepsi Tergugat Rekonsensi/Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;

B. DALAM POKOK PERKARA;

- Menolak gugatan Rekonsensi dari Penggugat Rekonsensi untuk seluruhnya;

III. DALAM KONPENSI DAN REKONVENSI;

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonsensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp1.319.000,00 (satu juta tiga ratus sembilan belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Ambon dengan Putusan Nomor 17/Pdt/2015/PT AMB. tanggal 23 Juni 2015;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I/Pembanding pada tanggal 15 Juli 2015 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Oktober 2014 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 22 Juli 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 14/K/Pdt.G/2015/PN.Amb. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Ambon, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 4 Agustus 2015;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat I/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Penggugat pada tanggal 5 Agustus 2015;
2. Tergugat II pada tanggal 5 Agustus 2015;

Kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon pada tanggal 18 Agustus 2015;

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-

Halaman 15 dari 30 hal. Put. Nomor 2523 K/Pdt/2015

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

undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Tergugat I/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

A. Terhadap tenggang waktu menyatakan kasasi dan mengajukan memori kasasi.

Bahwa setelah putusan Pengadilan Tinggi Ambon tersebut diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 15 Juli 2015, kemudian pada tanggal 22 Juli 2015 Pemohon Kasasi menyatakan kasasi di hadapan Panitera Pengadilan Negeri Ambon, sesuai Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 14/K/Pdt.G/2015/PN.Amb tanggal 22 Juli 2015, dan pada hari ini tanggal 04 Agustus 2015, Pemohon Kasasi mengajukan Memori Kasasi ini kepada Bapak Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia melalui Bapak Ketua Pengadilan Negeri Ambon, maka dengan demikian Pernyataan Kasasi dan Memori Kasasi ini diajukan masih dalam tenggang waktu yang ditentukan oleh Undang-undang, sehingga secara formal, permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi patut diterima oleh Mahkamah Agung;

B. Terhadap pertimbangan dan amar putusan Pengadilan Tinggi Ambon.

Bahwa amar putusan yang diambil oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Ambon yang dimohon kasasi ini didasarkan pada pertimbangan-pertimbangan Pengadilan Tinggi Ambon sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti secara cermat, berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor 155/Pdt.G/2014/PN.Amb tanggal 16 Maret 2015, dan pula telah membaca serta memperhatikan dengan saksama surat memori banding yang diajukan oleh Kuasa Pembanding semula Tergugat I dan kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding semula Penggugat, ternyata tidak ada hal-hal yang baru yang perlu dipertimbangkan karena apa yang menjadi keberatan dalam memori bandingnya dan kontra memori bandingnya telah termasuk dalam pertimbangan Putusan Pengadilan Tingkat Pertama sehingga dengan demikian Pengadilan Tinggi dapat menyetujui dan membenarkan putusan Hakim Tingkat Pertama.

Menimbang bahwa Putusan Pengadilan Tingkat Pertama dinilai telah menguraikan dalam pertimbangan hukumnya dan juga telah memuat dengan tepat dan benar semua keadaan-keadaan serta alasan-alasan yang menjadi dasar dalam putusannya;

Halaman 16 dari 30 hal. Put. Nomor 2523 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa dengan demikian, maka pertimbangan-pertimbangan hukum Hakim Pengadilan Tingkat Pertama tersebut diambil alih dan dijadikan dasar di dalam pertimbangan-pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi sendiri, sehingga putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor 155/Pdt.G/2014/PN.Amb tanggal 16 Maret 2015 dapat dipertahankan dan dikuatkan dalam Peradilan Tingkat Banding;

Bahwa melalui pertimbangan-pertimbangan putusan Pengadilan Tinggi Ambon sedemikian, nampak dengan jelas bahwa Pengadilan Tinggi Ambon tidak menghiraukan posisi Pemohon Kasasi (dahulu sebagai Pembanding/Tergugat I/Penggugat Rekonpensi), dengan memori banding yang diajukan pada waktu itu, seakan-akan semua dalil keberatan dalam memori banding itu, telah dipertimbangkan di dalam putusan Pengadilan Negeri Ambon, padahal segala dalil yang diajukan di dalam memori banding tersebut, sama sekali tidak dipertimbangkan sedikitpun oleh Pengadilan Negeri Ambon, bahkan secara nyata-nyata pertimbangan-pertimbangan dan putusan Pengadilan Negeri Ambon tersebut sangat-sangat tidak mencerminkan rasa keadilan, bertentangan dengan hukum yang berlaku yang telah mengakibatkan terusiknya rasa keadilan masyarakat.

Bahwa oleh karena pertimbangan Pengadilan Tinggi Ambon mengambil alih pertimbangan-pertimbangan Pengadilan Negeri Ambon sebagai pertimbangan-pertimbangan Pengadilan Tinggi sendiri, padahal Pengadilan Negeri Ambon tidak menerapkan hukum dalam putusannya sebagaimana mestinya, juga putusan Pengadilan Negeri Ambon tidak memuat dengan tepat dan benar semua keadaan dan alasan yang ditemukan di dalam persidangan, maka dengan sendirinya pertimbangan-pertimbangan hukum oleh Pengadilan Tinggi Ambon juga dipandang sebagai pertimbangan-pertimbangan sangat-sangat tidak mencerminkan rasa keadilan, bertentangan dengan hukum yang berlaku yang telah mengakibatkan terusiknya rasa keadilan masyarakat. Untuk itu Pemohon Kasasi menyatakan keberatan terhadap pertimbangan-pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Ambon dan Majelis Hakim Pengadilan Negeri (Majelis Hakim *Judex Facti*) tersebut dan mohon kiranya Mahkamah Agung sebagai benteng terakhir dalam upaya penegakkan hukum dapat menerima keberatan-keberatan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi, kemudian Mahkamah Agung menyatakan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Ambon Nomor 17/Pdt/2015/PT.AMB tanggal 23 Juni 2015 *juncto* putusan

Halaman 17 dari 30 hal. Put. Nomor 2523 K/Pdt/2015

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

Pengadilan Negeri Ambon Nomor 155/Pdt.G/2014/PN.AB tanggal 16 Maret 2015 yang dimohon kasasi ini;

Bahwa oleh karena keberatan-keberatan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi (dahulu sebagai Pembanding/Tergugat I/Penggugat Rekonpensi) dalam memori banding, tidak dipertimbangkan oleh Pengadilan Tinggi Ambon, maka pada keberatan-keberatan di dalam memori kasasi ini terdapat juga antara lain keberatan-keberatan yang diajukan di dalam memori banding sebagai penegasan dan penguatan terhadap memori kasasi ini. Untuk selanjutnya, keberatan-keberatan pada memori kasasi ini, tersusun sebagai berikut:

I. DALAM KONVENSI:

a. Keberatan Pertama:

Bahwa oleh karena Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Ambon dan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ambon (Majelis Hakim *Judex Facti*) telah mempertimbangkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Utama tanggal 07 September 2006 (bukti P.K/T.R-2), padahal surat tersebut hanya dalam bentuk foto copy tanpa disertai aslinya, dengan demikian Majelis Hakim *Judex Facti* dalam memutuskan perkara *a quo* tidak menerapkan dan mempertimbangkan hukum sebagaimana mestinya bahkan pertimbangan Majelis Hakim *Judex Facti* tersebut bertentangan dengan hukum yang berlaku yakni bertentangan dengan putusan-putusan Mahkamah Agung dan perundang-undangan yang berlaku antara lain:

- a. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3609 K/Pdt/1985, Mahkamah Agung mempertimbangkan bahwa: Surat bukti foto copy yang tidak pernah diajukan atau tidak pernah ada surat aslinya, harus dikesampingkan sebagai surat bukti;
- b. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 112 K/Pdt/1996, Mahkamah Agung mempertimbangkan agar foto copy surat tanpa disertai surat/dokumen aslinya tidak dapat digunakan sebagai alat bukti yang sah di dalam persidangan pengadilan terkecuali foto copy surat itu diakui oleh pihak lawan;
- c. Pasal 1888 KUHPerdata menyebut: Kekuatan pembuktian dengan suatu tulisan terletak pada akta aslinya. Bila akta yang asli ada, maka salinan serta kutipan dapat dipercaya sepanjang salinan serta kutipan itu sesuai dengan aslinya yang senantiasa dapat diperintahkan untuk ditunjukkan;

Halaman 18 dari 30 hal. Put. Nomor 2523 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa keterangan saksi yang diajukan oleh Termohon Kasasi (dahulu disebut Terbanding/Penggugat/Tergugat Rekonvensi) yang menerangkan seakan-akan surat itu benar, tidak dapat diterima kesaksiannya karena saksi tersebutlah yang mengantar Pemohon Kasasi dan Willem Fredrik Rehatta kepada Notaris untuk menerbitkan Akte Notaris Nomor 5 tanggal 18 Juni 1998, antara Willem Fredrik Rehatta sebagai pihak pertama dengan Pemohon Kasasi sebagai pihak kedua (T.1 – 5 / P.R. - 5), sesuai pengakuan saksi Penggugat HANS PEA, S.H. di bawah sumpah bahwa: Saksi bersama dengan teman saksi yakni Julius Lawalatta, S.H. bersama dengan Willem Fredrik Rehatta dan Anthony Dwight Tomaso (Tergugat I) pergi ke Notaris Shofia Alkatiri (Tergugat II) untuk menerbitkan akta, selanjutnya saksi tidak mengetahui. Juga saksi Julius Lawalatta, S.H. (yang disebut oleh saksi Hans Pea, S.H.) dalam keterangannya di bawah sumpah menjelaskan bahwa: Benar, saksi dan Hans Pea, S.H. bersama dengan Willem Fredrik Rehatta dan Tergugat I Anthony Dwight Tomaso (Tergugat I) pergi ke Notaris Shofia Alkatiri (tergugat II) untuk menerbitkan akta, namun apa isi akta itu Saksi tidak mengetahui. Bahwa benar, saksi dan Hans Pea, S.H. yang menangani perkara Willem Fredrik Rehatta di Pengadilan Negeri Ambon sampai dengan Mahkamah Agung yang memberi kemenangan kepada Willem Fredrik Rehatta. Setelah penerbitan akta Notaris tersebut, Pemohon Kasasi telah merealisasi pembayaran sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) sebagai pembayaran Pemohon Kasasi terhadap objek sengketa II pada gugatan Rekonvensi;

Bahwa untuk itu patutlah bila pertimbangan Majelis Hakim *Judex Facti* sedemikian mesti dikesampingkan oleh Mahkamah Agung, kemudian Mahkamah Agung mempertimbangkan bahwa pertimbangan Majelis Hakim *Judex Facti* tersebut bertentangan dengan hukum yakni putusan-putusan Mahkamah Agung dan juga pertimbangan-pertimbangan tersebut bertentangan dengan Undang-undang;

b. Keberatan Kedua:

Bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* yang memutuskan perkara *a quo* mempertimbangkan bahwa:

Halaman 19 dari 30 hal. Put. Nomor 2523 K/Pdt/2015

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)



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 berisi pernyataan oleh W. F. Rehatta yang menyatakan bahwa W. R. Rehatta menyatakan melepaskan sebagian dari tanah dan bangunan di atasnya yang ditempati A.S. Tomaso dengan kantornya PT. Daya Patal W.F. Rehatta telah menerima uang sebesar Rp54.000.000,00 (lima puluh empat juta rupiah) guna penggunaan tanah seluas 100 m². Bahwa dalam pernyataan tersebut tidak disebutkan secara jelas apakah itu pernyataan untuk jual beli ataupun sewa menyewa;

Bahwa pertimbangan sedemikian, sebagai pertimbangan yang bertentangan dengan hukum dan rasa keadilan di dalam masyarakat karena dengan adanya Surat Pernyataan tanggal 01 Juni 1997 yang ditanda tangani oleh W. F. Rehatta (bukti T.K.1 / P.R. - 1) maka dengan sendirinya hak dari W. F. Rehatta terhadap tanah tersebut sudah tidak ada lagi, dan hak tersebut telah beralih kepada A.S. Tomaso sebagai pemilik hak yang baru terhadap tanah itu. Kalimat pelepasan hak sebagaimana terdapat pada bukti T.I.1 / PR.1, yang didukung/dikuatkan dengan bukti T.I.2 / PR.2, dan bukti T.I.3 /PR.3 tidak dapat lagi ditafsirkan lain oleh Majelis Hakim *Judex Facti* seakan-akan hal itu sebagai pernyataan jual beli atau sewa menyewa, karena bila hanya dalam bentuk sewa-menyewa maka tidak akan ada pelepasan hak;

Bahwa untuk itu patutlah bila pertimbangan Majelis Hakim *Judex Facti* sedemikian mesti dibatalkan oleh Mahkamah Agung, kemudian Mahkamah Agung mempertimbangkan bahwa dengan adanya Surat Pernyataan tanggal 01 Juni 1997 yang ditanda tangani oleh W. F. Rehatta (bukti T.K.1 / P.R. - 1) maka dengan sendirinya hak dari W. F. Rehatta maupun ahli warisnya yakni Demianus David Rehatta terhadap tanah tersebut sudah tidak ada lagi, dan hak tersebut telah beralih kepada A.S. Tomaso sebagai pemilik hak yang baru turun kepada Pemohon Kasasi terhadap tanah itu. Pertimbangan Mahkamah Agung sedemikian, sejalan dengan pendapat Achmad Rubaie dalam buku berjudul "Hukum Pengadaan Tanah Bagi Kepentingan Umum" halaman 1 (Penerbit: Bayumedia, Malang tahun 2007 sebagaimana dimuat pada Jurnal Hukum Pro Yustitia – Oktober 2010) berpendapat bahwa 'dengan pelepasan hak atau penyerahan



hak atas tanah, maka terputus sudah hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah dengan tanah yang dikuasainya. Terputusnya hubungan hukum antara pemegang hak atas tanah yang dikuasainya tersebut terjadi dengan pemberian ganti kerugian yang bentuk dan besarnya ditetapkan melalui musyawarah'. Juga oleh Budi Harsono dalam bukunya "Undang-undang Pokok Agraria, Sejarah Penyusunan, Isi dan Pelaksanaannya" halaman 168, (Penerbit: Jembatan, Jakarta tahun 1971 sebagaimana dimuat pada Jurnal Hukum Pro Yustitia – Oktober 2010), berpendapat bahwa 'pelepasan hak atas tanah merupakan salah satu faktor penyebab hapusnya hak atas tanah';

c. Keberatan Ketiga:

Bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* yang memutuskan perkara *a quo* tidak menerapkan dan tidak mempertimbangkan hukum sebagaimana mestinya bahkan pertimbangan Majelis Hakim *Judex Facti* tersebut bertentangan dengan hukum yang berlaku sebagaimana diatur dalam Pasal 833 dan Pasal 1100 KUHPdata, yang menghendaki agar ahli waris bukan saja mewarisi hak dari pewaris namun mewarisi kewajibannya;

Bahwa terhadap objek sengketa yang telah menjadi milik Pemohon Kasasi berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak oleh Willem Fredrik Rehatta (almarhum) tanggal 01 Juni 1997 yang disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi (T.I.1 / PR.1, bukti T.I.2 / PR.2, dan bukti T.I.3 / PR.3), maka sesuai ketentuan pasal-pasal tersebut, menjadi kewajiban hukum dari anak-anaknya dalam hal ini Demianus David Rehatta (sebagai salah satu anak dari Willem Fredrik Rehatta) untuk mesti memperkuat status kepemilikan Pemohon Kasasi terhadap objek sengketa tersebut, bukan atas kemauan sendiri bertindak sebaliknya yakni menyerahkan lagi objek sengketa yang telah menjadi hak Pemohon Kasasi itu kepada Termohon Kasasi. Untuk hal ini Majelis Hakim *Judex Facti* benar-benar tidak mempertimbangkannya;

Bahwa bila dikemudian ditemukan surat bukti yang asli dari surat yang diajukan oleh Termohon Kasasi ke Pengadilan tanpa disertai aslinya itu, maka tentu surat tersebut, mesti dinyatakan ditolak oleh Pengadilan dengan alasan bahwa objek yang disengketakan lebih awal telah menjadi milik Pemohon Kasasi;



Bahwa untuk itu patutlah bila pertimbangan Majelis Hakim *Judex Facti* sedemikian mesti dikesampingkan oleh Mahkamah Agung, kemudian Mahkamah Agung mempertimbangkan bahwa sesuai ketentuan Pasal 833 dan Pasal 1100 KUHPdata, yang menghendaki agar ahli waris bukan saja mewarisi hak dari pewaris namun mewarisi kewajibannya, maka Demianus David Rehatta mesti berkewajiban untuk mempertahankan Surat Pernyataan Pelepasan Hak oleh Willem Fredrik Rehatta (almarhum) kepada A.S. Tomaso (ayah kandung dari Pemohon Kasasi), pada tanggal 01 Juni 1997 yang disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi (bukti T.I.1 / PR.1, bukti T.I.2 / PR.2, dan bukti T.I.3 / PR.3);

d. Keberatan Keempat:

Bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* yang memutuskan perkara *a quo* seharusnya mempertimbangkan bahwa dengan adanya Surat Pernyataan Pelepasan Hak oleh Willem Fredrik Rehatta (almarhum) kepada A.S. Tomaso (ayah kandung dari Pemohon Kasasi), pada tanggal 01 Juni 1997 yang disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi (bukti T.I.1/PR.1, bukti T.I.2/PR.2, dan bukti T.I.3/PR.3), maka hak kepemilikan terhadap objek sengketa sudah tidak lagi menjadi milik Willem Fredrik Rehatta maupun ahli warisnya (antara lain Demianus David Rehatta), namun objek tersebut telah beralih menjadi milik A.S. Tomaso (ayah kandung dari Pemohon Kasasi) dan selanjutnya kepada Pemohon Kasasi;

Bahwa dengan demikian, terhadap Surat Pernyataan Pelepasan Hak Utama tanggal 7 September 2006 (bukti P.K/T.R-2) yang dipertimbangkan oleh Majelis Hakim *Judex Facti*, padahal surat tersebut hanya dalam bentuk foto copy tanpa disertai aslinya, maka dengan sendirinya Majelis Hakim *Judex Facti* menyetujui adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Demianus David Rehatta, karena ia (Demianus David Rehatta) telah melepaskan objek sengketa yang bukan miliknya kepada Termohon Kasasi, oleh karena sebelum objek sengketa tersebut dilepaskan oleh Demianus David Rehatta pada tanggal 07 September 2006, padahal jauh sebelumnya yakni pada tanggal 01 Juni 1997, objek tersebut telah menjadi milik dari Pemohon Kasasi berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak oleh Willem Fredrik Rehatta (almarhum) tanggal 01 Juni 1997 yang disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi (T.I.1/PR.1, bukti T.I.2/PR.2, dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukti T.I.3 / PR.3), maka tindakan pelepasan hak utama oleh Demianus David Rehatta kepada Termohon Kasasi pada tanggal 07 September 2006 tersebut mesti dinyatakan tidak sah dan batal;

Bahwa untuk itu patutlah bila pertimbangan Majelis Hakim *Judex Facti* sedemikian mesti dikesampingkan oleh Mahkamah Agung, kemudian Mahkamah Agung mempertimbangkan bahwa oleh karena sebelum objek sengketa tersebut dilepaskan oleh Demianus David Rehatta pada tanggal 07 September 2006 kepada Termohon Kasasi, padahal jauh sebelumnya yakni pada tanggal 01 Juni 1997, objek tersebut telah menjadi milik dari Pemohon Kasasi berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak oleh Willem Fredrik Rehatta (almarhum) tanggal 01 Juni 1997 yang disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi (T.I.1/PR.1, bukti T.I.2/PR.2, dan bukti T.I.3/PR.3), maka tindakan pelepasan hak utama oleh Demianus David Rehatta kepada Termohon Kasasi pada tanggal 07 September 2006 tersebut mesti dinyatakan tidak sah dan batal;

e. Keberatan Kelima:

Bahwa pada pasal 2 Surat Pernyataan Pelepasan Hak Utama tanggal 07 September 2006 (bukti P.K/T.R-2) dalam bentuk foto copy yang tidak disertai asli tersebut merumuskan sebagai berikut: Pihak Kedua mengaku telah menerima Penyerahan Hak Utama tersebut dengan membayar ganti rugi atas sebuah bangunan rumah tinggal milik Pihak Pertama sebesar Rp280.000.000,00 (dua ratus delapan puluh juta) dan Pihak Pertama dengan ini mengaku telah menerima uang tersebut dari Pihak Kedua;

Bahwa dengan demikian, seharusnya Majelis Hakim *Judex Facti* dalam pertimbangan hukumnya mesti mempertimbangkan bahwa yang diterima oleh Termohon kasasi dari Demianus David Rehatta berdasarkan Surat Pernyataan Pelepasan Hak Utama tanggal 07 September 2006 (bukti P.K/T.R-2) hanyalah rumah bukan tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini;

Bahwa oleh karena sesuai Pasal 2 Surat Pernyataan Pelepasan Hak Utama tanggal 07 September 2006 (bukti P.K/T.R-2) hanyalah rumah bukan tanah yang menjadi objek sengketa, maka Termohon Kasasi tidak berhak terhadap tanah yang menjadi objek sengketa, sehingga bila Termohon Kasasi mengajukan permohonan untuk memperoleh bukti kepemilikan terhadap objek sengketa (tanah)

Halaman 23 dari 30 hal. Put. Nomor 2523 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Ambon, maka mestinya Majelis Hakim *Judex Facti* dalam pertimbangan hukumnya mempertimbangkan bahwa Termohon Kasasi tidak memiliki alas hak terhadap objek sengketa untuk mengajukan permohonan bukti kepemilikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Ambon;

Bahwa untuk itu patutlah bila pertimbangan Majelis Hakim *Judex Facti* sedemikian mesti dibatalkan oleh Mahkamah Agung, kemudian Mahkamah Agung mempertimbangkan bahwa Surat Pernyataan Pelepasan Hak Utama dari Demianus David Rehatta kepada Tergugat Rekonpensi tertanggal 7 September 2006 cacat hukum, tidak sah dan batal, Termohon Kasasi tidak memiliki alas hak terhadap objek sengketa untuk mengajukan permohonan bukti kepemilikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Ambon, juga sertifikat Hak Milik Nomor 817 tertanggal 21 Februari 2008 atas nama Termohon Kasasi adalah cacat hukum, tidak sah dan batal, atau setidaknya sertifikat tersebut tidak memiliki kekuatan hukum.

f. Keberatan Keenam:

Bahwa Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menghendaki agar Sertifikat Hak Atas Tanah terdiri dari salinan Buku Tanah atau Surat Ukur yang dijilid dalam 1 (satu) sampul yang memuat:

- Data Fisik: letak, batas-batas, luas, keterangan fisik tanah dan beban yang ada di atas tanah;
- Data Yuridis: Jenis hak (hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai, hak pengelolaan) dan siapa pemegang hak.

Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut pada ayat (6) merumuskan bahwa: "Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya";

Dengan ketentuan tersebut maka:

- a. Dalam proses penerbitan Sertifikat Hak milik oleh Badan Pertanahan Kota Ambon kepada Termohon Kasasi, bukan dengan dasar Surat Pernyataan Pelepasan Hak Utama tanggal 07 September 2006 (bukti P.K/T.R-2), namun mesti memperhatikan data fisik tanah di mana di atasnya telah didiami dan dimiliki oleh Pemohon Kasasi. Untuk itu terhadap Sertifikat

Halaman 24 dari 30 hal. Put. Nomor 2523 K/Pdt/2015

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

Hak milik yang dimiliki oleh Termohon Kasasi tersebut mesti dipertimbangkan sebagai sertifikat yang tidak sah dan batal, atau dengan kata lain, sertifikat yang dimiliki oleh Termohon Kasasi tersebut tidak memiliki kekuatan berlaku;

- b. Kepemilikan Pemohon Kasasi terhadap objek sengketa sudah berlangsung sejak tanggal 1 Juni 1997 sesuai Surat Pernyataan Pelepasan Hak oleh Willem Fredrik Rehatta (almarhum) tanggal 1 Juni 1997 yang disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi (bukti T.I.1 /PR.1, bukti T.I.2/PR.2, dan bukti T.I.3 /PR.3), jauh sebelum adanya Surat Pernyataan Pelepasan Hak Utama tanggal 07 September 2006 (bukti P.K/T.R-2), diajukan ke Pengadilan tanpa disertai asli tersebut. Apalagi pada Pasal 2 Surat Pernyataan Pelepasan Hak Utama tanggal 07 September 2006 secara tegas menentukan bahwa objek yang dibayar oleh Demianus David Rehatta kepada Termohon Kasasi adalah harga bangunan rumah bukan tanah yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini;

Bahwa untuk itu patutlah bila Mahkamah Agung mempertimbangkan bahwa sertifikat Hak Milik Nomor 817 tertanggal 21 Februari 2008 atas nama Termohon Kasasi adalah cacat hukum, tidak sah dan batal, atau setidaknya sertifikat tersebut tidak memiliki kekuatan hukum, karena proses penerbitannya tidak sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

- g. Keberatan Ketujuh:

Bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* yang memutuskan perkara *a quo* mempertimbangkan kemudian memutuskan bahwa: "Menetapkan menurut Hukum Surat Perjanjian tertanggal 27 Oktober 1997 Nomor 192 yang dibuat di hadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Tuasikal Abua, S.H. antara Almarhum Willem Fredrik Rehatta dengan Penggugat Jantje Sieto adalah Sah dan mempunyai kekuatan berlaku"; sebagai pertimbangan dan putusan yang berat sebelah atau pertimbangan dan putusan yang tidak adil oleh karena terhadap objek sengketa II dalam gugatan rekonsensi Pemohon Kasasi juga memiliki Surat Perjanjian yang dibuat oleh Notaris (Tergugat II) sesuai Akta Notaris Nomor 5 tanggal 18 Juni 1998, antara Willem Fredrik Rehatta sebagai pihak pertama dengan Pemohon Kasasi sebagai pihak kedua

Halaman 25 dari 30 hal. Put. Nomor 2523 K/Pdt/2015

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

(T.1 – 5 / P.R. - 5). Dengan demikian bila Majelis Hakim *Judex Facti* mengakui Surat Perjanjian tanggal 27 Oktober 1997 Nomor 192 maka seharusnya Majelis Hakim *Judex Facti* mesti juga mengakui Surat Perjanjian yang dibuat oleh Notaris (Tergugat II) sesuai Akta Notaris Nomor 5 tanggal 18 Juni 1998. Apalagi untuk menerbitkan Surat Perjanjian yang dibuat oleh Notaris (Tergugat II) sesuai Akta Notaris Nomor 5 tanggal 18 Juni 1998 tersebut Kuasa Hukum Willem Fredrik Rehatta a/n. Hans Pea, S.H. yang mengantarkan Willem Fredrik Rehatta dan Pemohon Kasasi kepada Notaris (Tergugat II) untuk menerbitkan akta tersebut;

Bahwa untuk itu patutlah bila pertimbangan dan putusan Majelis Hakim *Judex Facti* sedemikian mesti dibatalkan oleh Mahkamah Agung, kemudian Mahkamah Agung mempertimbangkan bahwa Surat Perjanjian tanggal 27 Oktober 1997 Nomor 192 yang dibuat di hadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Tuasikal Abua, S.H. antara Almarhum Willem Fredrik Rehatta dengan Penggugat Jantje Sieto adalah tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan berlaku;

h. Keberatan Kedelapan:

Bahwa Hukum Acara Perdata menyangkut pembuktian menghendaki agar Hakim bersikap pasif, sebaliknya kepada para pihak mesti diberikan kesempatan seluas-luasnya untuk dapat membuktikan kebenaran dalil-dalilnya;

Bahwa oleh karena terhadap putusan Majelis Hakim *Judex Facti* Tingkat Pertama, Pemohon Kasasi mengajukan banding terhadapnya, maka pada memori banding tersebut Pemohon Kasasi (saat itu sebagai Pembanding) memohon kepada Majelis Hakim *Judex Facti* tingkat banding untuk dapat memberikan kesempatan kepada Pemohon Kasasi mengajukan saksi ahli agar dengan keahliannya dapat menjelaskan tentang:

- Apakah ahli waris memiliki kewajiban terhadap warisan yang diperolehnya?
- Apakah alat bukti yang hanya dalam bentuk foto copy tanpa disertai aslinya, dapat dipertimbangkan oleh Pengadilan?
- Bagaimana kedudukan surat pelepasan hak yang ditandatangani saksi-saksi, dimana saksi yang menandatangani surat pelepasan

Halaman 26 dari 30 hal. Put. Nomor 2523 K/Pdt/2015

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)



hak tersebut telah mengakui tanda tangannya di hadapan notaris?

- d. Apakah suatu surat pelepasan hak atas tanah yang dilakukan oleh pewaris dan harga tanah telah diterimanya (pewaris), mesti menjadi kewajiban dari ahli waris untuk memberikan pengakuan terhadapnya?
- e. Apakah suatu perjanjian dalam bentuk akta notaris yang dibuat oleh pihak yang berperkara didampingi kuasa hukumnya agar pihak yang terlibat dalam perjanjian itu memberikan dana untuk membiayai perkara, membuktikan bahwa akta tersebut memiliki kekuatan yang lebih sempurna bila dibandingkan dengan akta notaries lainnya dalam bentuk perjanjian agar pihak yang terlibat dalam akta tersebut dapat memberikan dana untuk biaya perkara, namun terhadap akta notaries lainnya itu tidak ada pendampingan dari pengacara untuk membuatnya?
- f. Apakah suatu surat pelepasan hak utama terhadap tanah Negara yang dibuat oleh seseorang, kepada pihak lain tanpa perlu lebih dahulu dilakukan perbuatan hukum tertentu atas tanah itu?
- g. Bagaimana kedudukan pihak yang telah memperoleh pelepasan hak atas tanah terhadap tanah Negara, dan secara fisik menguasai tanah tersebut dengan membayar seluruh pajak-pajak atas tanah tersebut? Apakah kedudukannya tidak perlu diperhitungkan pada saat penerbitan Sertifikat Hak Milik atas tanah Negara kepada pihak lain?

Namun ternyata sampai diterbitkannya putusan pada tingkat banding terhadap perkara ini, Majelis Hakim *Judex Facti* tingkat banding tidak memberikan kesempatan kepada Pemohon Kasasi (dahulu Pembanding) untuk mengajukan ahli. Untuk itu kiranya Mahkamah Agung dapat mempertimbangkan bahwa putusan Majelis Hakim *Judex Facti* tingkat banding tersebut memiliki cacat hukum formal, sehingga putusan tersebut mesti dibatalkan;

II. DALAM REKONVENSİ:

A. DALAM EKSEPSI:

Bahwa terhadap eksepsi Termohon Kasasi (dahulu Tergugat Rekonvensi), Majelis Hakim *Judex Facti* tingkat pertama telah tepat dan benar mempertimbangkannya kemudian menyatakan menolak eksepsi tersebut. Dengan demikian kiranya Mahkamah Agung dalam



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemeriksaan perkara ini pada tingkat kasasi dapat memutuskan, menguatkan putusan Majelis Hakim *Judex Facti* menyangkut eksepsi.

B. DALAM POKOK PERKARA:

Bahwa dalil-dalil Pemohon Kasasi (dahulu Penggugat Rekonpensi pada gugatan Rekonvensi, dan dalil-dalil dalam Konvensi pada memori kasasi ini dianggap tercakup pula terhadap dalil-dalil memori kasasi Dalam Rekonpensi, sehingga dipandang perlu untuk tidak mengulanginya lagi;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan:

- Bahwa Surat Pernyataan Pelepasan Hak Utama tanggal 7 September 2006, Demianus David Rehatta sebagai pihak yang berhak melakukan tindakan hukum atas sebidang tanah bekas *Eigendom Verponding* Nomor 344, telah melepas hak atas tanah tersebut seluas 387 m² sesuai Surat Ukur Nomor 22/2006 tanggal 11 Agustus 2006 kepada Penggugat dengan memberi ganti rugi sebesar Rp280.000.000,00 (dua ratus delapan puluh juta rupiah);
- Bahwa Surat Pelepasan Hak atas tanah tersebut telah ditandatangani perwakilan dari Kepala Kantor Pertanahan Kota Ambon dan telah didaftarkan serta telah keluar sertifikat atas nama Penggugat yaitu Sertifikat hak Milik Nomor 817 Kelurahan Ahusen, Kecamatan Sirimau, Kota Ambon;
- Bahwa lagi pula alasan-alasan ini mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan hal mana tidak dapat dibenarkan dalam pemeriksaan dalam tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan ketidakwenangan atau melampaui batas wewenang, atau salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku, atau lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Ambon dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan

Halaman 28 dari 30 hal. Put. Nomor 2523 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi Anthony Dwight Tomaso 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 telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **ANTHONY DWIGHT TOMASOA** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat I/Pembanding 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 Selasa, tanggal 20 September 2016 oleh H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., dan I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H. Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari dan tanggal itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Bambang Ariyanto, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota,

Ttd.

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

Ttd.

I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H.,

Ketua Majelis,

Ttd.

H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum.,



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

Panitera Pengganti,

Ttd.

Bambang Ariyanto, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

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. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H., M.H.
NIP.19610313 198803 1 003