



**P U T U S A N**

Nomor 209/Pdt. G/2015/PN. Amb

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**JOVANUS ADRI ST** Umur 42 Tahun, Agama Kristen Protestan, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, Alamat Jl. Dr. Kayadoe RT – 002/06 Kelurahan Kudamati Kec. Nusaniwe Kota Ambon, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **RUSTAM E MARUAPEY, S.H, SAMRIN SAHMAD, S.H**, keduanya Advokat dan Penasehat Hukum yang berkantor dan beralamat di Jl. Jenderal Sudirman RT- 003/05 No 1 Batu Merah Kota Ambon, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 31/Adv-Rr/2015 tanggal 16 Nopember 2015, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat ;**

Lawan

**PIETER ELIZA HAHURY**, Alamat Jl. Walter Monginsidi RT- 20 / 07 Halong Atas, Kec. Baguala Kota Ambon, hadir didampingi Kuasa **BARBALINA MATULESSY S.H, M.Hum, DIAN J G SITANIAPESSY, S.H, ARDIYAH LEATEMIA, S.H** kesemuanya adalah Advokat dan Penasehat Hukum yang beralamat di Jl. Haruhun RT 004/RW 003 No. 14 Kel. Waihoka Kec. Sirimau Kota Ambon Maluku, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 01/SK-Pdt/I/BM/2016 tanggal 11 Januari 2016, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat ;**



**PENGADILAN NEGERI TERSEBUT ;**

Telah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan ;

Telah mendengar kedua belah pihak yang berperkara ;

Telah memeriksa saksi yang dihadirkan kedua belah pihak ;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tertanggal 09 Nopember 2015 yang telah diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon dibawah register Nomor : 209/Pdt.G/2015/PN-Amb tanggal 09 Nopember 2015 telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik yang sah atas sebidang tanah hak milik Nomor : 390 sisa / Desa Halong tanggal 30 Juli 1987 sebagaimana di uraikan dalam surat ukur tanggal 29 Nopember 1986 No. 1046 / 1986 seluas sisa 330 M2 ( Tiga Ratus Tiga Puluh Meter Persegi ) yang terdaftar atas nama Bapak Jovanus Adri,ST.
2. Bahwa bidang tanah hak milik Penggugat tersebut, sesungguhnya di peroleh berdasarkan Perjanjian Jual Beli antara Nn. Merthy Limaheluw sebagai Pihak Pertama yang bertindak selaku Penjual dan Penggugat sebagai Pihak ke Dua yang bertindak selaku Pembeli, sebagaimana di tegaskan dalam Akta Jual Beli Nomor : 295 / 2014 tanggal 26 Agustus 2014 yang di buat oleh dan di hadapan Abigael Agnes Serworwora, SH Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT ) di Kota Ambon.
3. Bahwa bidang tanah hak milik Penggugat tersebut, mempunyai batas – batas yang dapat di uraikan sebagai berikut :
  - Sebelah Utara berbatas dengan bidang tanah Jalan ;
  - Sebelah Selatan berbatas dengan bidang tanah milik Keluarga Latumahina ;
  - Sebelah Timur berbatas dengan bidang tanah milik Keluarga Lumenta / Taberima;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Barat berbatas dengan bidang tanah milik Keluarga Robby Que.

Selanjutnya bidang tanah dimaksud dalam Perkara ini di sebut sebagai Objek sengketa.

4. Bahwa sebelum dimiliki oleh Penggugat, bidang tanah Objek sengketa tersebut terlebih dahulu di miliki oleh saudari Nn. Merthy Limaheluw berdasarkan Perjanjian Hibah dengan Tuan Johan Tahalele sesuai Akta Hibah Nomor : 21 / PPAT – TAB / 2011 tanggal 15 November 2011 yang di buat oleh dan di hadapan Neltje Latuny, BA Camat Teluk Ambon Baguala Kota Ambon yang di tunjuk selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Maluku berdasarkan surat keputusan Nomor : 21 tahun 2009 tanggal 23 April 2009.
5. Bahwa bidang tanah Objek sengketa tersebut, sebelum di miliki oleh saudari Nn. Merthy Limaheluw berdasarkan Hibah dari Tuan Johan Tahalele, bidang tanah Objek sengketa dimaksud pernah terdaftar pada Register Kantor Pertanahan atas nama Tergugat saudara Pieter Eliza Hahury pada tanggal 15 Agustus 2003.
6. Bahwa pencantuman nama Tergugat saudara Pieter Eliza Hahury pada sertipikat Hak milik Nomor : 390 sisa tersebut, di sebabkan karena ketika Tuan Johan Tahalele pertama kali membeli bidang tanah Objek sengketa berdasarkan Jual Beli dengan saudara Drs. Eci Talaohu selaku bekas Pemilik awal pada tanggal 09 April 2002 sesuai Akta PPAT Dra. Ny. Helena Tamaela / Mmail Nomor : 98 / PPAT – TAB / 2002, Tuan Johan Tahalele belum memiliki kewarganegaraan Indonesia ( Masih berkewarganegaraan Belanda ), sehingga di gunakan nama Tergugat saudara Pieter Eliza Hahury untuk mendaftarkan kepemilikannya atas bidang tanah Objek sengketa.
7. Bahwa untuk menegaskan kepemilikannya atas bidang tanah Objek sengketa, Tuan Johan Tahalele melakukan perubahan Nama dari Nama Tergugat saudara Pieter Eliza Hahury menjadi Nama Tuan Johan Tahalele berdasarkan surat pernyataan tanggal 05 Oktober 2011 yang di legalisasi oleh Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon pada tanggal

### 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

13 Oktober 2011 dengan Register Nomor : 2159 / Leg / 2011.PN.AB, sehingga Kantor Pertanahan Kota Ambon merubah Identitas pemilik sertifikat hak milik Nomor : 390 sisa tersebut, dengan menghapus Nama Tergugat saudara Pieter Eliza Hahury dan menggantinya dengan Nama Tuan Johan Tahalele pada tanggal 04 Nopember 2011 setelah Tuan Johan Tahalele berkewarganegaraan Indonesia.

8. Bahwa tanpa alas hak yang sah dan atau pelepasan hak dari Tuan Johan Tahalele, ternyata Tergugat saudara Pieter Eliza Hahury tanpa hak perlahan – lahan menguasai bidang tanah Objek sengketa dengan mendirikan bangunan rumah di atasnya dengan tujuan untuk memilikinya secara melawan hak.
9. Bahwa sekalipun Tuan Johan Tahalele telah berulang kali mencegah dan melarang Tergugat saudara Pieter Eliza Hahury untuk melanjutkan tindakan penguasaannya, namun Tergugat tidak menghiraukan larangan Tuan Johan Tahalele, sehingga Perbuatan saudara Tergugat sangat merugikan Tuan Johan Tahalele, dan untuk itu Tuan Johan Tahalele menyerahkan hak dan kepemilikannya atas bidang tanah Objek sengketa kepada saudari Nn. Merthy Limaheluw karena Hibah sesuai Akta PPAT Neltji Latuny, BA tanggal 15 Nopember 2011 Nomor : 21 / PPAT – TAB/ 2011.
10. Bahwa setelah berulang kali dilakukan pendekatan secara kekeluargaan untuk menyelesaikan sengketa tentang kepemilikan atas Objek sengketa tersebut oleh saudari Nn. Merthy Limaheluw pun di tolak oleh saudara Tergugat dan ternyata saudara Tergugat tetap saja memperkuat penguasaannya, maka saudari Nn. Merthy Limaheluw menjual bidang tanah Objek sengketa dimaksud kepada Penggugat Jovanus Adri.
11. Bahwa Penggugat telah berulang kali menempuh upaya kekeluargaan untuk menyelesaikan sengketa tentang kepemilikan atas bidang tanah Objek sengketa kepada Tergugat, dengan menawarkan Itikad baik Penggugat untuk membeli dan mengganti kerugian Tergugat atas bangunan rumah milik Tergugat yang berada di atas bidang tanah Objek sengketa, namun Tergugat menolak Itikad baik Penggugat.
12. Bahwa upaya kekeluargaan tetap dilakukan oleh Penggugat melalui



perantaraan Kuasa Hukum Penggugat saudara Rustam Maruapey, SH yang telah berkali – kali memperantarai Penggugat dan Tergugat untuk menyelesaikan sengketa tentang kepemilikan atas bidang tanah Objek sengketa, namun Tergugat tetap menguatkan penguasaannya atas bidang tanah Objek sengketa, dengan menolak Itikad baik Penggugat, sehingga Penggugat sangat di rugikan.

13. Bahwa sebagai pemilik, Penggugat telah mendaftarkan perubahan kepemilikan atas bidang tanah Objek sengketa sebagaimana sertifikat hak milik Nomor : 390 sisa dari nama saudari Nn. Merthy Limaheluw menjadi atas nama Penggugat Jovanus Adri,ST berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 295 / 2014 tanggal 26 Agustus 2014 yang di buat dan di tanda tangani oleh dan di hadapan Abigael Agnes Serworwora, SH Notaris dan PPAT di Kota Ambon, sehingga Penggugat merupakan pembeli yang beritikad baik yang secara Hukum patut untuk di lindungi.
14. Bahwa karena tindakan penguasaan Tergugat saudara Pieter Eliza Hahury atas bidang tanah Objek sengketa tidak di dasarkan pada alas hak yang sah, maka tindakan penguasaan Tergugat atas Objek sengketa merupakan Perbuatan Melawan Hak dan Melawan Hukum yang merugikan Penggugat, yang terdiri dari kerugian Moriil dan kerugian Materiil yang dapat di rincikan sebagai berikut : -

### **Kerugian Moriil.**

Bahwa Penggugat telah berulang kali berupaya secara kekeluargaan untuk menyelesaikan sengketa tentang kepemilikan atas Objek sengketa baik oleh Penggugat sendiri hingga di perantarai oleh Kuasa Hukum Penggugat, namun Tergugat secara arogan mengancam dan menengatakan Penggugat sebagai Penipu, sehingga Penggugat merasa tindakan Tergugat sangat menjatuhkan martabat dan kehormatan Penggugat. Untuk itu Penggugat menuntut Tergugat patut membayar ganti kerugian secara Moriil sebesar Rp 1.000.000.000,- ( Satu Milyar Rupiah ).

### **Kerugian Materiil**

Kerugian yang di alami Penggugat bukan saja berupa kerugian Moriil, tetapi juga berupa kerugian Materiil berupa akibat penguasaan Tergugat



secara tanpa hak, Penggugat tidak dapat menikmati manfaat dari bidang tanah Objek sengketa milik Penggugat, menyebabkan Penggugat harus mengontrak secara berpindah yang tentu tidak saja merugikan Penggugat secara Materiil. Untuk itu Penggugat memohon kepada Majelis Hakim agar berkenan memerintahkan Tergugat membayar kerugian Penggugat, selama Tergugat menguasai Objek sengketa sejak tanggal 26 Agustus 2014 yaitu sejak Penggugat memiliki Objek sengketa tersebut berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 295 / 2014 tanggal 26 Agustus 2014 yang di buat dan di tanda tangani oleh dan di hadapan Abigael Agnes Serworwora, SH Notaris dan PPAT di Kota Ambon, sampai dengan Gugatan ini diajukan ke Pengadilan, berarti penguasaan Tergugat telah mencapai waktu selama 16 ( Enam Belas ) bulan atau selama kurang lebih 1 ( Satu ) tahun dan 4 ( Empat ) bulan, yang di perhitungkan sebesar Rp 32.000.000.- ( Tiga Puluh Dua Juta Rupiah ) yaitu dengan asumsi penguasaan Tergugat di samakan dengan masa kontrak yang untuk setiap bulannya sebesar Rp 2.000.000,- ( Dua Juta Rupiah ) sehingga Tergugat di wajibkan membayar biaya kontrak selama 16 bulan sebesar sebesar Rp 32.000.000,- ( Tiga Puluh Dua Juta Rupiah ).

Bahwa biaya ganti rugi tersebut, dapat berupa selama Tergugat lalai memenuhi kewajibannya membayar ganti rugi kepada Penggugat.

15. Bahwa untuk mencegah kemungkinan terjadi kerugian yang besar kepada Penggugat akibat dilakukannya pengalihan atas Objek sengketa oleh Tergugat kepada pihak lain baik karena Jual Beli, Hibah, Gadai, Sewa, Kontrak, maupun perbuatan Hukum lainnya, maka Penggugat mohon agar Pengadilan berkenan meletakkan Sita Jaminan ( **Conservatoir Beslaag** ) atas Objek sengketa sebelum Perkara ini di putus oleh Pengadilan.
16. Bahwa untuk mencegah adanya tindakan – tindakan yang dapat menghambat dan mempersulit jalannya pemeriksaan Pengadilan atas Perkara ini serta kemungkinan terjadi hambatan dalam pelaksanaan Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan Hukum tetap, mohon Pengadilan berkenan melarang Tergugat untuk melakukan tindakan dan atau perbuatan yang bertujuan untuk mengalihkan Objek sengketa milik Penggugat tersebut kepada pihak lain dengan Putusan pendahuluan di





luar pokok perkara dalam Provisi.

17. Bahwa untuk menjamin agar Penggugat tidak mengalami kerugian yang lebih besar, maka Tergugat dan semua Orang yang mendapat hak dari padanya harus di hukum untuk mengosongkan Objek sengketa, membongkar bangunan rumah, fondasi, pagar, maupun segala sesuatu yang berada atau yang tertanam di atas Objek sengketa beserta segala harta miliknya atas biaya sendiri kemudian menyerahkannya dalam keadaan aman dan nyaman kepada Penggugat, jika perlu dengan bantuan alat keamanan Negara .

18. Bahwa Gugatan ini sesungguhnya di dasarkan pada bukti – bukti dan fakta – fakta Hukum yang tidak dapat di sangkal kebenarannya, untuk itu Penggugat mohon agar Pengadilan berkenan memerintahkan Putusan dalam Perkara ini dapat di jalankan terlebih dahulu **( uit voerbaar bij voorraad )**, sekalipun ada upaya Hukum Banding, Kasasi, Perlawanan yang akan dilakukan oleh Tergugat maupun Orang – Orang yang mendapat hak dari padanya.

Berdasarkan seluruh uraian Gugatan Penggugat ini, mohon Bapak Ketua Pengadilan Negeri Ambon Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini berkenan menjatuhkan Putusan dengan menyatakan :

#### **DALAM PROVISI**

Untuk mencegah Tergugat maupun semua Orang yang mendapat hak dari padanya melakukan tindakan yang bertujuan untuk mengalihkan Objek sengketa kepada pihak lain, mohon Pengadilan melarang mereka untuk membuat Perjanjian baik Jual Beli, Hibah, Gadai, Sewa atau Kontrak atas Objek sengketa, termasuk untuk memohonkan sesuatu hak kepada Kantor Pertanahan Kota Ambon dan atau Badan Pertanahan Nasional Propinsi Maluku sebelum Putusan dalam Perkara ini berkekuatan Hukum tetap.

#### **PRIMER**

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan Penggugat adalah Pemilik yang sah atas Objek sengketa;
3. Menyatakan Jual Beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Nn. Merthy Limaheluw sesuai Akta Jual Beli Nomor : 295 / 2014



tanggal 26 Agustus 2014 yang di buat oleh dan di hadapan Abigail Agnes Serworwora, SH Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT ) di Kota Ambon adalah sah;

4. Menyatakan Tergugat tidak berhak atas Objek sengketa ;
5. Menyatakan tindakan penguasaan Tergugat atas Objek sengketa merupakan Perbuatan Melawan Hak dan Melawan Hukum yang sangat merugikan Penggugat ;
6. Menyatakan Sita Jaminan ( **Conservatoir Beslaag** ) yang diletakkan oleh Pengadilan atas Objek sengketa adalah sah dan berharga ;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar Ganti rugi kepada Penggugat berupa Kerugian Materiil sebesar Rp 1.000.000.000,- ( Satu Milyar Rupiah ) dan Kerugian Materiil sebesar Rp 32.000.000,0 ( Tiga Puluh Dua Juta Rupiah ) secara tunai dan sekaligus setelah Putusan dalam Perkara ini mempunyai berkekuatan ;
8. Memerintahkan Tergugat maupun semua Orang yang mendapat Hak dari padanya atas Objek sengketa untuk mengosongkan Objek sengketa dengan membongkar bangunan, fondasi, pagar, serta mengangkat dan memindahkan semua harta benda milik Tergugat maupun semua Orang yang mendapat Hak dari padanya dengan biaya sendiri dan menyerahkan Objek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan aman ;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam Perkara ini.

#### **SUBSIDAIR**

Atau Pengadilan mengadili Perkara ini menurut Keadilan sesuai Hukum ( **Naar Goede Recht Doen** ).

Demikian Gugatan ini Penggugat sampaikan dihadapan Bapak Ketua Pengadilan Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini. Atas perkenan Bapak Ketua Cq Majelis Hakim mempertimbangkannya mendahuluinya Kami ucapkan terima kasih.





Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan Penggugat menghadap kuasanya sedangkan Tergugat hadir didampingi Kuasanya dipersidangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim telah mengupayakan kepada kedua belah pihak untuk berdamai melalui proses mediasi sesuai dengan Peraturan Mahkamah Agung RI No. 1 Tahun 2008 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk **R.A. DIDIK ISMIATUN, S.H, M.Hum**, jabatan Hakim pada Pengadilan Negeri Ambon sebagai mediator dalam perkara ini ;

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 18 Desember 2015 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil ;

Menimbang, bahwa selanjutnya persidangan dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan Penggugat yang ternyata isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat ;

Menimbang, bahwa atas surat gugatan Penggugat, Tergugat telah mengajukan jawaban sebagai berikut :

- Bahwa Tergugat dengan Tegas menolak dalil-dalil gugatan penggugat terkecuali ada hal-hal yang dibenarkan oleh Tergugat;
- Bahwa dalil yang disampaikan oleh Penggugat dalam Posita point-1 (satu) sampai dengan point -2 (dua) dalam posita gugatan adalah dalil yang tidak benar, karena kepemilikan atas objek sengketa tersebut oleh Tergugat telah dimiliki jauh sebelum tanggal kepemilikan oleh Penggugat sebagaimana yang Penggugat uraikan dalam point – 2, dan kepemilikan Tergugat atas objek sengketa tersebut sesuai dengan Akta Jual Beli Nomor: 98/PPAT-TAB/2002 tertanggal 9 April 2002 yang dibuat dihadapan Dra. Ny. Helena Tamaela-Maail sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT pada daerah kerja Kecamatan Teluk Ambon Baguala.;
- Bahwa dalil point – 3 adalah benar batas-batas tanah dari objek



sengketa saat ini yaitu sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan;
  - Sebelah Selatan berbatasan dengan tanah milik keluarga Latumahina;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan tanah milik keluarga Lumenta/Taberima;
  - Sebelah Barat berbatasan dengan tanah milik keluarga Robby Que.
- Bahwa dalil yang disampaikan oleh Penggugat dalam Posita point - 4, point- 5, point - 6 dimana dalam posita gugatan adalah dalil yang tidak mempunyai suatu dasar hukum sehingga perlu ditolak dan dikesampingkan oleh Majelis Hakim, dikatakan demikian karena pada tahun 2011 saudara Johan Tahalele adalah WNA (Warga Negara Asing) jadi, tidak mungkin dapat memiliki sebidang tanah dalam Negara Kesatuan Republik Indonesia, apa lagi memiliki hak untuk menghibahkan kepada orang lain. Hal tersebut dikatakan demikian karena, pada tahun 2011, Saudara Johan Tahalele masih berstatus sebagai, warga negara Belanda dan bukan warga negara Indonesia;
- Bahwa terhadap dalil gugatan point – 7 adalah hal yang perlu ditolak dan dikesampingkan oleh Majelis Hakim, karena dalam Surat Pernyataan tersebut Tergugat tidak diikuti sertakan dalam proses pembuatannya bahkan proses penandatanganannya, selanjutnya dalam surat pernyataan tersebut tidak dihadirkan oleh saksi-saksi yang dijadikan saksi oleh Tergugat dalam proses penandatanganan Akta Jual Beli tahun 2002 antara Tergugat dengan pemilik tanah (objek sengketa) saudara Drs. Eci Talaohu;
- Bahwa terhadap point – 8 dalil gugatan, perlu dikesampingkan oleh Majelis Hakim karena Tergugat memiliki alas hak terhadap objek sengketa tersebut yaitu Akta Jual Beli Nomor: 98/PPAT-TAB/2002 tertanggal 9 April 2002;
- Bahwa dalil point – 9 adalah tidak benar, karena rumah yang berada di atas objek sengketa telah dibangun oleh Tergugat sejak tahun 2005,



dan terhadap larangan atau pencegahan dari saudara Johan Tahalele sampai pada akhirnya menghibahkan objek sengketa kepada saudari Merthy Limaheluw, merupakan sesuatu yang tidak benar, tidak pernah terjadi dan menurut Tergugat sangatlah mengada-ngada dari kenyataan yang sebenarnya;

- Bahwa dalil gugatan point – 10, point – 11, dan point – 12 merupakan dalil yang tidak dapat diterima karena, terhadap objek sengketa Tergugat memiliki hak penuh dengan demikian, sangat beralasan dan memiliki kekuatan hukum jika Tergugat ingin melindungi apa yang menjadi hak dari Tergugat tersebut, dan sebagai akibatnya Tergugatlah yang dirugikan dalam hal ini bukan Penggugat yang dirugikan;
- Bahwa terhadap dalil gugatan point – 13, adalah tidak benar karena kepemilikan atas objek sengketa oleh Tergugat jauh sebelum Penggugat, dan dalam perjalanan ternyata telah terjadinya proses balik nama atas sertifikat Nomor 390 dari Tergugat kepada Penggugat, tanpa sepengetahuan Tergugat dan tidak ada keterlibatan Tergugat didalam proses balik nama tersebut. Selanjutnya terhadap objek sengketa tersebut, mendahuluinya Tergugat melalui Pengacara Tergugat sebelumnya Roos Jeane Alfari, SH telah membuat, surat Pemberitahuan dan Pencegahan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Kota Ambon tertanggal 14 Oktober 2011, tetapi tidak ditanggapi oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Kota Ambon saat itu.
- Bahwa dalil gugatan point - 14 sampai dengan point – 18 adalah patut dikesampingkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, karena sesungguhnya kerugian atas objek sengketa tersebut adalah terletak pada Tergugat sebagai pemilik yang sah, tetapi tanpa sepengetahuan Tergugat, apa yang menjadi hak milik Tergugat diklaim oleh Penggugat begitu saja, lewat proses kepemilikan yang menurut Tergugat yaitu secara melawan hukum dan melawan hak yang justru sangat merugikan Tergugat;
- Bahwa apabila ada hal-hal yang belum ditanggapi oleh Tergugat bukan



berarti Tergugat mengakuinya, tetapi dengan tegas menolaknya.

Demikianlah jawaban Tergugat atas Gugatan Penggugat, dan bersama ini Tergugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan menjatuhkan putusan yang seadil-adilnya yaitu :

- 1 . Menolak gugatan Penggugat dan atau tidak menerimanya.
2. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara.

Menimbang, bahwa atas jawaban Tergugat tersebut, Penggugat mengajukan Replik tertulis tertanggal 26 Januari 2016, selanjutnya atas Replik Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Duplik tertulis tertanggal 9 Pebruari 2016 yang pada pokoknya tetap pada dalil gugatannya ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti-bukti surat berupa :

1. Bukti P-1 : foto copy Sertifikat Hak Milik Nomor 390 Sisa/ Desa Halong tanggal 30 Juli 1987 ;
2. Bukti P-2 : foto copy Akte Jual Beli Nomor 295/2014 tanggal 26 Agustus 2014 yang dibuat di hadapan Notaris Abigael Agnes Serworwora, S.H ;
3. Bukti P-3 : foto copy Kwitansi Pembayaran diterima dari Jovanus Adri sebesar Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) ;
4. Bukti P-4 : foto copy Akta Hibah No. 21/PPAT- TAB/2011 tanggal 15 Nopember 2011 antara Johan Tahalele kepada Ny. Merthy Limaheluw ;
5. Bukti P-5 : foto copy Surat Pengakuan Hak tanggal 17 Juli 2015 dari sdr. Johan Tahalele ;
6. Bukti P-6 : foto copy Surat Pernyataan Dra. Ny. Helena Maail / Tamaela tanggal 05 Oktober 2011 ;
7. Bukti P-7 : foto copy Surat Tanda Terima Setoran (STTS) tahun 2014 dan 2015 atas nama wajib pajak Drs. E. Talaohu, Surat Pemberitahuan Pajak



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Sektor Pedesaan dan Perkotaan tahun 2014 atas nama wajib pajak Drs. E. Talaohu, Surat Keterangan NJOP atas nama wajib pajak Jovanus Adri, ST ;

8. Bukti P-8 : foto copy Surat Keterangan Pemerintah Kota Ambon Kecamatan Teluk Ambon Baguala Negeri Halong Nomor :140/93/VI/2015 tanggal 09 Juni 2015, tentang penguasaan sebidang tanah di Negeri Halong ;
9. Bukti P-9 : foto copy Akta Hibah Nomor 20/PPAT – TAB/2011 tanggal 15 Nopember 2011 antara Johan Tahalele kepada NY. Merthy Limaheluw ;
10. Bukti P-10 : foto copy Putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor. 36/Pdt.G/2007/PN.AB tanggal 21 Pebruari 2008 ;
11. Bukti P-11 : foto copy Putusan Pengadilan Tinggi Maluku Nomor : 15/PDT/2008/PT.MAL tanggal 26 Mei 2008 ;

Bahwa foto copy bukti-bukti surat tertanda P-1, P-2, P-3, P-4, P-5, P-7, P-9, P-10, P-11 tersebut diatas, telah dibubuhi materai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan asli tetapi bukti surat tertanda P-6, P-8 telah dibubuhi meterai cukup tapi tidak ada asli ;

Menimbang, bahwa selain surat-surat bukti tersebut, Penggugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah, pada pokoknya telah menerangkan sebagai berikut :

1. Saksi **MERTHY LIMAHELW**

- Bahwa saksi kenal Penggugat karena Penggugat yang membeli tanah dari saksi sedangkan Tergugat saksi kenal karena Tergugat tinggal diatas tanah yang saksi jual kepada Penggugat ;
- Bahwa tanah sengketa semula adalah tanah kosong milik kel. Bpk Eci Talaohuw ;
- Bahwa batas-batas tanah obyek sengketa :
  - Utara berbatasan dengan bidang tanah Jalan ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Selatan berbatasan dengan Rumah kel. Latumahina ;
- Timur berbatasan dengan kel. Lumentha/Taberina ;
- Barat berbatasan dengan kel. Robi Que
- Bahwa luas tanah yang Penggugat beli adalah 330 M2 ;
- Bahwa saksi kenal dengan Johan Tahalele karena saksi ada hubungan keluarga dengan isteri Johan Tahalele ;
- Bahwa saksi tahu status tanah karena saksi bersama-sama dengan Johan Tahalele membeli tanah itu dari Bpk. Eci Talaohuw ;
- Bahwa pada saat Johan Tahalele membeli tanah, tanah tersebut sudah bersertifikat ;
- Bahwa pada saat Johan Tahalele melakukan pembayaran tanah kepada Bpk Eci Talaohuw, hadir pula ibu Camat Baguala lalu ditanya tanah ini milik siapa dan dijawab tanah milik Bpk Eci Talaohuw ;
- Bahwa tanah obyek sengketa semula dibeli oleh Johan Tahalele dan isterinya, namun untuk balik nama sertiikat atas nama Eci Talaohuw, Johan Tahalele masih berkewarganegaraan Belanda maka di pakailah nama Tergugat (bapak dari Tergugat bersaudara dengan Johan Tahalele) sehingga nama Tergugatlah yang tertulis dalam sertiikat setelah balik nama ;
- Bahwa tanah sengketa dibeli oleh Johan Tahalele dan isterinya tahun 2002 dengan harga Rp. 40.000.000 (empat puluh juta rupiah) di cicil 2 (dua) kali yakni pertama Rp 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah), kedua Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) ;
- Bahwa dalam kwitansi ditandatangani oleh Bob Mail sebagai perantara dari Bpk. Eci Talaohu ;

#### 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

- Bahwa diatas tanah yang menjadi obyek sengketa telah didirikan rumah oleh Tergugat dan hingga sekarang Tergugat masih menempati rumah tersebut ;
  - Bahwa saksi adalah penerima hibah I untuk tanah seluas 600 M2 dan hibah II untuk tanah seluas 245 M2 ;
  - Bahwa saksi sebagai penerima hibah atas tanah obyek sengketa Hibah I dari Johan Tahalele tahun 2011 dan saat itu dilakukan dihadapan Camat Baguala selaku PPAT dan saat menghibahkan tanah pada saksi, Johan Tahalele sudah berkewarganegaraan Indonesia ;
  - Bahwa Penggugat membeli tanah dari saksi pada tahun 2014 dan saat itu diatas tanah obyek sengketa telah ada bangunan rumah milik Tergugat ;
  - Bahwa setelah saksi menerima hibah dari Johan Tahalele lalu saksi menjual tanah tersebut kepada Penggugat dengan harga Rp. 35.000.000,- (tiga puluh lima juta rupiah) dan dibayar dengan cara dicicil pertama Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) dan kedua Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) dibayar setelah ada akte pembelian di Notaris ;
  - Bahwa setahu saksi, Tergugat hanya menjaga tanah sengketa karena tanah itu milik Johan Tahalele yang kemudian dihibahkan kepada saksi;
  - Bahwa saksi mengurus balik nama dari kepada Jovanis Adri di Notaris Serworwora ;
  - Bahwa tanah sengketa kini telah bersertifikat ;
  - Bahwa pada saat balik nama sertifikat dari Tergugat kepada Johan Tahalele tanah sudah bersertifikat ;
- Bahwa atas keterangan saksi tersebut diatas, Penggugat dan Tergugat akan menanggapinya dalam kesimpulan ;



2. Saksi **ROBBY QUE**

- Bahwa saksi kenal Penggugat karena saksi membeli tanah dari Penggugat sedangkan Tergugat saksi tidak kenal namun setelah membeli tanah disekitar obyek sengketa baru saksi kenal Tergugat ;
  - Bahwa saksi tidak tahu batas-batas tanah obyek sengketa begitu pula berapa luas tanah yang disengketakan tapi diatas tanah obyek sengketa ada sebuah bangunan rumah yang semula saksi tidak tahu siapa yang menempati rumah tersebut tetapi setelah saksi beli tanah dari ibu Merthy Limaheluw barulah saksi tahu Tergugat yang tinggal dirumah tersebut ;
  - Bahwa yang saksi tahu apakah ada orang lain yang beli tanah disekitar tanah obyek sengketa dari ibu Merthy Limaheluw yang sebelumnya menerima hibah tapi saksi tidak memperhatikan siapa pemberi hibah ;
  - Bahwa saksi membeli tanah dari ibu Merthy Limaheluw seluas 550 M2 seharga Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) tahun 2012 dan diatas tanah tersebut ada sebuah bangunan rumah dan tidak ada yang komplain ;
  - Bahwa pada saat saksi beli tanah sudah bersertifikat lalu disahkan di Notaris Abigail ;
  - Bahwa saksi tidak tahu batas-batas tanah dalam sertifikat induk ;
- Bahwa atas keterangan saksi tersebut diatas, Penggugat dan Tergugat akan menanggapinya dalam kesimpulan ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil sangkalannya, Tergugat telah mengajukan surat bukti berupa :

1. Bukti T-1 : foto copy Akte Jual Beli antara Drs. Eci Talaohuw dan Pieter Eliza Hahury tanggal 9 April 2002 ;



2. Bukti T-2 : foto copy Sertifikat Hak Milik No. 390 atas nama Pieter Eliza Hahury tanggal 15 Agustus 2003 ;
3. Bukti T-3 : foto copy Surat Pernyataan tanggal 5 Oktober 2011 ;
4. Bukti T-4 : foto copy Surat Pemberitahuan dan Pencegahan dari Pengacara terdahulu Tergugat ROOS JEANE ALFARIS S.H kepada Badan Pertanahan Kota Ambon ;
5. Bukti T-5 : foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2011 ;
6. Bukti T-6 : foto copy Surat Jaminan dari Johanis Hahury untuk Johan Tahalele mengurus ijin tinggal tetap di Indonesia ;
7. Bukti T-7 : foto copy Surat dari Kepala Imigrasi Klas I A Ambon tertanggal 22 Pebruari 2016 ;
8. Bukti T-8 : foto copy Paspor dan Visa saudara Johan Tahalele
9. Bukti T-9 : foto copy Kartu Ijin Tinggal Tetap saudara Johan Tahalele di Indonesia ;
10. Bukti T-10 : foto copy Kartu Tanda Penduduk saudara Johan Tahalele ;

Bahwa foto copy bukti-bukti surat tertanda T-1, T-5. T-7 tersebut diatas, telah dibubuhi materai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan asli tetapi bukti surat tertanda T-2, T-3, T-4, T-6, T-8, T-9 dan T-10 telah dibubuhi meterai cukup tapi tidak ada asli ;

Menimbang, bahwa selain surat-surat bukti tersebut, Tergugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah, sedangkan 1 (satu) saksi tidak disumpah, pada pokoknya telah menerangkan sebagai berikut :

1. Saksi **JOHANIS SALAMPESSY**



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi kerja di Kantor Camat Baguala sebagai staf Pemerintahan hingga tahun 2012 baru pindah kerja di Kantor Kelurahan;
- Bahwa pada saat pengurusan Akte Jual Beli yang datang ke kantor adalah Tergugat dan Penjual Bpk. Eci Talahouw yang saat itu berdomisili di Waihaong;
- Bahwa dasar untuk membuat Akte Jual Beli adalah Alas Hak dari kantor Desa Halong dan kwitansi dari saudara Tergugat kepada Eci Talahouw dan saksi bersama rekan saksi diperintahkan untuk mensurvey lokasi tanah sebelum dibuat Akte Jual Beli ;
- Bahwa pada saat survey lokasi tahun 2002 tanah masih dalam keadaan kosong dan saat itu ada surat dari Desa Halong bahwa tanah adalah milik Eci Talahouw ;
- Bahwa ada kwitansi pembelian dari Piet Hahury kepada Eci Talahouw ;
- Bahwa Eci Talahouw memiliki tanah seluas 600 M2 (setelah saksi lihat dalam sertifikat) yang kemudian dijual kepada Tergugat Pieter Hahury dengan harga Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) ;
- Bahwa harga Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) saksi tahu setelah melihat kwitansi yang sebelumnya sudah tercantum harga tersebut jadi saksi tidak tahu tentang pembayaran harga tanah ;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang bayar harga tanah seluas 400 M2, dan saat pembuatan akte jual beli tidak ada seorangpun yang menerangkan bahwa Tergugat bertindak untuk membeli atas nama orang lain ;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah ada orang lain yang datang membuat Surat Pernyataan untuk pengalihan dari Pieter Hahury kepada Johan Tahalele ;

### 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)



- Bahwa saksi tidak tahu tentang hibah dari Johan Tahalele kepada Merthy Limaheluw tahun 2012 ;
- Bahwa kepada saksi oleh Majelis Hakim ditunjukkan bukti surat berupa Akte Hibah lalu saksi membenarkan tandatangan saksi yang ada dalam akte hibah dan saat itu saksi sebagai staf di Kantor Camat Baguala ;
- Bahwa atas keterangan saksi tersebut diatas, Penggugat dan Tergugat akan menanggapinya dalam kesimpulan :

2. Saksi **ALFARIS JOHANIS SOPLANIT**

- Bahwa saksi kerja di Kantor Camat Baguala sebagai staf Pemerintahan hingga sekarang ;
- Bahwa pada saat pengurusan Akte Jual Beli yang datang ke kantor adalah Tergugat dan Bpk. Eci Talahouw yang saat itu berdomisili di Waihaong ;
- Bahwa dasar untuk membuat Akte Jual Beli adalah Alas Hak dari kantor Desa Halong dan kwitansi dari saudara Tergugat kepada Eci Talahouw dan saksi bersama rekan saksi diperintahkan untuk mensurvey lokasi tanah sebelum dibuat Akte Jual Beli ;
- Bahwa pada saat survey lokasi tahun 2002 tanah masih dalam keadaan kosong dan saat itu ada surat dari Desa Halong bahwa tanah adalah milik Eci Talahouw ;
- Bahwa ada kwitans pembelian dari Piet Hahury kepada Eci Talahouw ;
- Bahwa Eci Talahouw memiliki tanah seluas 600 M2 (setelah saksi lihat dalam sertifikat) yang kemudian dijual kepada Tergugat Pieter Hahury dengan harga Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) ;
- Bahwa harga Rp. 40.000.000,- (empat puluh juta rupiah) saksi tahu setelah melihat kwitansi yang sebelumnya sudah tercantum harga tersebut jadi saksi tidak tahu tentang pembayaran harga tanah ;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang bayar harga tanah seluas 400 M2, dan saat pembuatan akte jual beli tidak ada seorangpun yang menerangkan bahwa Tergugat bertindak untuk membeli atas nama orang lain ;
  - Bahwa saksi tidak tahu apakah ada orang lain yang datang membuat Surat Pernyataan untuk pengalihan dari Pieter Hahury kepada Johan Tahalele ;
  - Bahwa saksi tidak tahu tentang hibah dari Johan Tahalele kepada Merthy Limaheluw tahun 2012 ;
  - Bahwa kepada saksi oleh Majelis Hakim ditunjukkan bukti surat berupa Akte Hibah lalu saksi membenarkan tandatangan saksi yang ada dalam akte hibah dan saat itu saksi sebagai staf di Kantor Camat Baguala ;
- Bahwa atas keterangan saksi tersebut diatas, Penggugat dan Tergugat

akan menanggapinya dalam kesimpulan :

### 3.Saksi **JOHANIS HAHURY** (tidak disumpah)

- Bahwa saksi kenal dengan Johan Tahalele karena Johan Tahalele kawin dengan adik perempuan saksi yang adalah isteri kedua ;
- Bahwa Johan Tahalele setibanya di Indonesia (ambon) awalnya tinggal bersama anak saksi dan bukan di tanah obyek sengketa ;
- Bahwa Johan Tahalele dan isterinya tidak pernah membangun rumah untuk tinggal, justru anak saksi yang membeli rumah dari orang Buton seharga Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) setelah itu Johan Tahalele bersama isterinya membayar kembali uang milik anak saksi dan menempati rumah tersebut ;
- Bahwa rumah dan tanah dimaksud letaknya jauh dari tanah obyek sengketa ;





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Johan Tahalele tinggal di Negeri Belanda karena masih warga negara Belanda ;
- Bahwa pada tahun 1999 Johan Tahalele pulang ke Indonesia tepatnya ke Ambon karena ada masalah tanah milik keluarganya di desa Booi Saparua Maluku Tengah ;
- Bahwa setahu saksi Johan Tahalele hingga kini masih warga negara Belanda dan tinggal di Desa Booi ;
- Bahwa saksi tidak tahu apakah Johan Tahalele ada menghibahkan tanah kepada Merthy Limaheluw atau tidak ;

Bahwa atas keterangan saksi tersebut diatas, Penggugat dan Tergugat akan menanggapinya dalam kesimpulan :

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 11 Maret 2016, yang mana luas dan batas-batas tanah obyek sengketa antara Penggugat dan Tergugat sama, selengkapny termuat dalam berita acara persidangan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat dan Tergugat telah mengajukan kesimpulan dan akhirnya mohon putusan ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi dipersidangan sebagaimana tercantum dalam berita acara persidangan perkara ini dianggap telah dicantumkan pula dan menjadi bagian tak terpisahkan dari putusan ini ;

### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

#### **DALAM PROVISI**

Menimbang, bahwa dalam gugatannya Penggugat telah meminta Majelis Hakim agar sebelum adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap atas perkara ini, untuk mencegah Tergugat maupun semua orang yang



mendapat hak dari padanya melakukan tindakan yang bertujuan untuk mengalihkan obyek sengketa kepada pihak lain, mohon Pengadilan melarang mereka untuk membuat perjanjian jual beli, hibah, gadai, sewa atau kontrak atas obyek sengketa, termasuk untuk memohonkan sesuatu hak kepada Kantor Pertanahan Kota Ambon dan atau Badan Pertanahan Nasional Provinsi Maluku ;

Menimbang, bahwa atas permohonan tersebut, Majelis berpendapat bahwa oleh karena Majelis tidak mempunyai kekhawatiran bahwa obyek sengketa akan dialihkan dalam bentuk apapun kepada pihak lain sebagaimana diuraikan diatas, maka Majelis memandang tidak perlu membuat Penetapan yang melarang kepada Tergugat untuk mengalihkan obyek sengketa kepada pihak lain ;

**DALAM POKOK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya telah mengajukan gugatan yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas sebidang tanah Hak Milik No. 390 Sisa / Desa Halong berdasarkan perjanjian jual beli dengan Nn.

Merthy Limaheluw dengan batas-batas tanah :

- Utara berbatasan dengan bidang tanah Jalan
- Selatan berbatasan dengan bidang tanah milik kel Latumahina
- Timur berbatasan dengan kel. Lumentha/Taberina
- Barat berbatasan dengan kel. Robi Que

Dengan luas tanah yang Penggugat beli adalah 330 M2 ;

2. Bahwa sebelumnya tanah obyek sengketa tersebut terlebih dahulu dimiliki oleh sdri. Nn. Merthy Limaheluw berdasarkan perjanjian hibah dengan Tuan Johan Tahalele yang dibuat dihadapan Camat Teluk Ambon Baguala selaku PPAT ;



3. Bahwa sebelum tanah obyek sengketa dimiliki oleh sdri. Nn. Merthy Limaheluw, tanah tersebut pernah terdaftar pada Register Kantor Pertanahan atas nama Tergugat sdr. Pieter Eliza Hahury pada tanggal 15 Agustus 2003 ;

4. Bahwa pencatuman nama Tergugat dalam Sertifikat Hak Milik No. 390 Sisa karena saat itu Johan Tahalele sebagai pembeli tanah obyek sengketa dari sdr. Eci Talahouw masih berkewarganegaraan Belanda sehingga digunakan nama Tergugat untuk dicantumkan dalam Sertifikat tersebut, dan Tergugat hanya ditugaskan untuk menjaga tanah obyek sengketa yang semula adalah tanah kosong ;

Dengan demikian perbuatan Tergugat yang masih menguasai tanah obyek sengketa adalah perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut diatas, Tergugat dalam jawaban membantah dalil gugatan Penggugat sebagai berikut :

1. Bahwa tanah obyek sengketa telah Tergugat miliki jauh sebelum tanggal kepemilikan oleh Penggugat yakni sesuai Akta Jual Beli No. 98/PPAT-TAB/2002 tanggal 9 April 2002 ;
2. Bahwa Penggugat memperoleh tanah dengan cara jual beli dari Merthy Lamaheluw yang sebelumnya mendapat hibah dari Johan Tahalele tahun 2011 yang mana saat itu Johan Tahalele masih warga negara Belanda sehingga Johan Tahalele tidak bisa melakukan hibah kepada Merthy Limaheluw ;
3. Bahwa Tergugat tidak melakukan perbuatan melawan hukum karena Tergugat menempati tanah obyek sengketa atas dasar jual beli dengan Bpk Eci Talahouw ;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat maupun dalil sangkalan Tergugat maka yang menjadi pokok permasalahan adalah apakah



Penggugat sebagai pemilik sah atas obyek sengketa atau tanah sengketa milik

Tergugat karena Tergugat telah memiliki tanah sengketa sejak tahun 2002 ;

Menimbang, bahwa Tergugat telah menyangkal dalil-dalil gugatan Peggugat, oleh karena itu bebaban pembuktian terlebih dahulu harus dibebabankan kepada Peggugat untuk membuktikan kebenaran dalil gugatannyadan selanjutnya Tergugat juga harus membuktikan kebenaran dalil bantahannya (Pasal 283 RBg/163 Jo Pasal 1865 KUHPerdato) ;

Menimbang, bahwa dipersidangan Peggugat telah mengajukan 11 (sebelas) bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-11 dan 2 (dua) orang saksi sedangkan Tergugat telah mengajukan 10 (sepuluh) bukti surat yang diberi tanda T-1 sampai dengan T-10 dan 3 (tiga) orang saksi :

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Peggugat telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-11 dan 2 (dua) orang saksi ;

Menimbang, bahwa bukti tertanda P-1 berupa Sertifikat Hak Milik No. 390 Sisa/Desa Halong tanggal 30 Juli 1987 seluas 330 M2 terdaftar atas nama Jovanus Adri, S.T. Bahwa bukti surat ini semula tercantum nama Pieter Eliza Hahury (Tergugat) lalu dicoret tercantum nama Johan Tahalele, dicoret tercantum nama Merthy Limahelu dan akhirnya tercantum nama Pegggat ;

Menimbang, bahwa bukti tertanda P-2 berupa Akta Jual beli No. 295/2014 tanggal 26 Agustus 2014 yang dibuat dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Abigael Agnes Serworwora. Bukti ini menunjukkan bahwa telah ada jual beli antara Peggugat sebagai pembeli dengan saksi Nn. Merthy Limaheluw sebagai penjual atas tanah obyek sengketa seluas 330 M2. Bahwa saksi Merthy Limaheluw menerangkan bahwa Peggugat membeli tanah obyek sengketa dari saksi pada tahun 2014 dengan harga Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) sesuai bukti P-3 dan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembayarannya dicicil pertama Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) dan kedua Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) pada saat dibuat Akta Jual Beli dihadapan Notaris ;

Menimbang, bahwa bukti tertanda P-4, P-9 masing-masing berupa Akta Hibah dari Johan Tahalele kepada Nona Merthy Limaheluw untuk luas tanah 600 M2 dan luas tanah 245 M2. Bahwa saksi Merthy Limaheluw menerangkan bahwa Johan Tahalele menghibahkan tanah kepada saksi 2 (dua) kali sebagaimana bukti P-4, P-9 pada tahun 2011 dan atas hibah tersebut dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Neltje Latuny, BA. Bahwa dari bukti P-4 dan P-9 yang bersesuaian dengan keterangan saksi Merthy Limaheluw maka benar Johan Tahalele menghibahkan tanah kepada saksi seluas kurang lebih 850 M2 dan dari tanah seluas itu, Penggugat membeli tanah seluas 330 M2 sedangkan saksi ROBBY QUE juga membeli tanah kepada saksi MERTHY LIMAHELUW dengan luas sekitar 550 M2 sehingga dengan demikian ada kesesuaian luas tanah yang dibeli oleh Penggugat maupun saksi ROBBY QUE (sebagian tanah dari luas 600 M2) yang berbatasan sebelah sebelah barat dengan obyek sengketa.

Menimbang, bahwa bukti P-5 berupa Pengakuan Hak yang dibuat oleh Johan Tahalele yang pada pokoknya menyatakan bahwa bidang tanah milik (Vide Bukti P-1, P-4, P-9) adalah tanah semula milik Johan Tahalele kemudian dihibahkan kepada saksi MERTHY LIMAHELUW dan akhirnya telah dibeli oleh Penggugat pada tahun 2014 ;

Menimbang, bahwa bukti tertanda P-6 bersesuaian dengan bukti tertanda T-3 berupa Surat Pernyataan yang keduanya hanya foto copy tanpa asli. Bahwa walaupun kedua bukti surat tersebut hanya foto copy namun baik Penggugat maupun Tergugat mengajukan sebagai bukti di persidangan menunjukkan adanya pengakuan kebenaran isi surat tersebut dan hal itu



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

didukung oleh keterangan saksi MERTHY LIMAHEL UW dipersidangan menerangkan bahwa pada saat saksi datang bertemu dengan Ny. HELENA MAAIL/TAMAELA, beliau menyampaikan kedua bidang tanah sebagaimana Sertifikat Hak Milik yang telah dihibahkan kepada saksi adalah milik JOHAN TAAHALELE karena kedua bidang tanah tersebut dibeli dan dibayar oleh JOHAN TAAHALELE, sedangkan nama PIETER ELIZA HAHURY hanya dipakai untuk didaftarkan dalam Sertiikat karena sebelumnya JOHAN TAAHALELE warga negara Belanda. Bahwa bukti P-6/T-3 adalah dasar untuk melakukan perubahan nama pemilik Sertifikat Hak Milik dari Tergugat menjadi nama Tuan Johan Tahalele yang kemudian bukti surat tersebut telah dilegalisasi oleh Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon tertanggal 13 Oktober 2011 dengan Register Nomor : 2159 / Leg /2011/ PN.AB telah sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku sehingga menjadi dasar hukum bagi Kantor Pertanahan Kota Ambon untuk merubah identitas pemilik Sertifikat Hak Milik Nomor : 390 Sisa tersebut dengan menghapus nama Tergugat PIETER ELIZA HAHURY dan menggantikannya dengan nama TUAN JOHAN TAAHALELE pada tanggal 04 Nopember 2011 (Vide bukti P-1) ;

Menimbang, bahwa bukti P-7 berupa Surat Tanda Terima Setoran Pajak, Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan, bahwa kedua surat ini masih tertulis atas nama Wajib Pajak Eci Talahouw, namun nama yang masih tercantum didalamnya tidak serta merta adalah pemilik obyek pajak, sedangkan surat keterangan NJOP menunjukkan bahwa tanah kosong yang terletak di Jalan Halong Atas (obyek sengketa) yang menjadi obyek pajak dari nama wajib pajak Jovanus Adri, ST. Bahwa hal yang diuraikan diatas bersesuaian pula dengan bukti P-8 berupa Surat Keterangan yang walaupun hanya foto copy tanpa asli tetapi bersesuaian dengan bukti P-7 maka dapat diterima sebagai bukti yang menunjukkan tanah sengketa





seluas 330 M2 milik dari wajib pajak Jovanus Adri, ST ;

Menimbang, bahwa bukti P-10 dan P-11 berupa Putusan Pengadilan Negeri No. 36/Pdt/2007/PN.AB tanggal 21 Pebruari 2008 Jo Putusan Pengadilan Tinggi Maluku No. 15/Pdt/2008.PT.MAL tanggal 26 Mei 2008. Bahwa bukti surat ini menunjukkan sdr. Johan Tahalele telah memiliki kewarganegaraan Indonesia sesuai Surat dari Departemen Dalam Negeri Republik Indonesia Panitia Repatriasi Suku Maluku yang ditujukan kepada Gubernur Maluku mengenai Berepatriasi Johan Tahalele yang akan menetap di Indonesia di Kampung Booi Kecamatan Saparua Maluku Tengah, sehingga status kewarganegaraan Johan Tahalele selaku warga negara Republik Indonesia adalah sah dan hal itu ditegaskan dengan kepemilikan Kartu Tanda Penduduk. Bahwa hak dan kepemilikan Johan Tahalele selaku warga negara Indonesia bukan saja pada bidang tanah yang menjadi obyek sengketa yang terletak di Desa Halong Kecamatan Baguala Kota Ambon, tetapi Johan Tahalele memiliki 1 (satu) unit rumah dan 3 (tiga) dusun yang terdapat dalam Negeri Pertuanan Desa Booi yang pernah disengketakan ke Pengadilan sebagaimana bukti P-10, P-11 (pertimbangan Pengadilan Negeri Halaman 20, 21 dan Pengadilan Tinggi halaman 4 terkait dengan kewarganegaraan Johan Tahalele) diatas ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya, Tergugat telah mengajukan 10 (sepuluh) bukti surat tertanda T-1 sampai dengan T-10 dan 3 (tga) orang saksi ;

Menimbang, bahwa bukti tertanda T-1 berupa Akta Jual Beli No. 98/PPAT-TAB/2002 dihadapan Dra. Ny. HELENA TAMAELA/MAAIL selaku PPAT. Bukti ini menunjukkan telah ada jual beli antara Drs. Eci Talaohu pihak pertama selaku penjual dan Pieter Eliza Hahury pihak kedua selaku Pembeli atas tanah seluas 600 M2 yang terletak di Desa Halong seharga Rp.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

40.000.000,- (empat puluh juta rupiah). Bahwa bukti ini bersesuaian pula dengan keterangan saksi Penggugat Merthy Limaheluw yang menerangkan bahwa Johan Tahalele membeli tanah seluas 600 M2 dari Eci Talaohu namun karena Johan Tahalele masih warga negara Belanda maka menggunakan nama Tergugat Pieter Eliza Hahury untuk melakukan jual beli dan selanjutnya pencantuman nama dalam sertifikat hak milik. Bahwa saksi yang dihadirkan oleh Tergugat yakni saksi ALFARIS JOHANIS SOPLANIT dan saksi JOHANIS SALAMPESSY tahu tentang adanya Akta Jual Beli karena kedua saksi tersebut sebagai saksi yang ikut tanda tangan dalam Akta Jual Beli, namun kedua saksi tidak tahu tentang siapa sebenarnya yang membayar harga tanah tersebut. Selanjutnya kedua saksi tersebut menerangkan sebelum dibuatkan Akta Jual Beli para saksi turun ke lokasi tanah untuk survey dan setibanya di lokasi tanah sengketa dulunya adalah tanah kosong ;

Menimbang, bahwa bukti tertanda T-2 berupa foto copy tanpa asli Sertifikat Hak Milik No. 390 atas nama Pieter Eliza Hahury (belum ada pencoretan nama pemilik sertifikat sebagaimana bukti P-1). Bukti yang sama diajukan pula oleh Penggugat yakni bukti tertanda P-1 yang telah diuraikan jelas dalam pertimbangan bukti Penggugat khususnya terkait dengan bukti P-1 (perubahan dari pemilik pertama hingga akhirnya pada Penggugat Jovanus Adri, ST). Bahwa bukti T-2 sebenarnya menguatkan bukti P-1 ;

Menimbang, bahwa bukti T-3 bersesuaian dengan bukti P-6 dan telah dipertimbangkan dalam pembuktian bukti surat yang diajukan oleh Penggugat dimuka maka tidak perlu dipertimbangkan lagi ;

Menimbang, bahwa bukti T-4 hanya berupa foto copy tanpa asli dan tidak ada saksi yang mengetahui tentang bukti surat ini maka dikesampingkan. Selanjutnya terhadap bukti T-6 berupa surat jaminan dari Jahanis Hahury untuk Johan Tahalele mengurus izin tinggal tetap di Indonesia,



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukti T-8 berupa Paspor dan Visa saudara Johan Tahalele, T-9 berupa Kartu Ijin Tinggal Tetap saudara Johan Tahalele di Indonesia dan bukti T-10 berupa KTP yang kesemuanya hanya foto copy tanpa ada asli maka bukti-bukti surat tersebut dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa bukti T-5 bersesuaian dengan bukti P-7 dan telah dipertimbangkan dalam pembuktian bukti surat Penggugat maka tidak perlu dipertimbangkan lagi ;

Menimbang, bahwa bukti T-7 berupa Surat dari Kepala Imigrasi Klas I A Ambon tertanggal 22 Pebruari 2016 yang menerangkan bahwa masa ijin tinggal Johan Tahalele berakhir pada tanggal 24 Mei 2017. Bukti ini tidak dapat dijadikan dasar Johan Tahalele masih berkewarganegaraan Belanda, karena sebagaimana telah dipertimbangkan secara lengkap dalam pertimbangan bukti P-10, P-11 Johan Tahalele telah berkewarganegaraan Indonesia oleh karena itu telah memiliki Kartu tanda Penduduk Indonesia, sehingga bukti T-7 dikesampingkan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan alat-alat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak sebagaimana tersebut diatas, dalam kaitannya satu sama lain yang ternyata bersesuaian Majelis Hakim berpendapat bahwa, Tergugat tidak dapat membuktikan dalil sangkalannya sedangkan Penggugat telah dapat membuktikan dalil gugatannya sehingga Penggugat adalah sebagai pemilik sah atas obyek sengketa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor : 259 / 2014 tanggal 26 Agustus 2014 yang dibuat dan ditandatangani oleh dan dihadapan Abigael Agnes Serworwora, S.H, Notaris dan PPAT di Ambon ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan maka patitum angka 2 gugatan Penggugat menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas obyek sengketa dapat dikabulkan. Demikian pula petitum angka 3 patut dikabulkan karena Penggugat telah dinyatakan sebagai pemilik sah



obyek sengketa maka perbuatan jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dan Nn. Merthy Limaheluw sesuai Akta Jual Beli Nomor : 295/2014 tanggal 26 Agustus 2014 yang dibuat oleh dan dihadapan Abigael Agnes Serworwora, S.H Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Ambon adalah sah ;

Menimbang, bahwa petitum angka 4 patut untuk dikabulkan oleh karena Penggugat sebagai pemilik sah atas obyek sengketa maka Tergugat tidak berhak atas obyek sengketa, sehingga tindakan penguasaan Tergugat atas obyek sengketa merupakan perbuatan melawan hak dan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat dengan demikian petitum parangka 5 patut pula dikabulkan ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 6 tentang sita jaminan, patut untuk di tolak karena Majelis Hakim tidak pernah mengeluarkan penetapan untuk sita jaminan. Selanjutnya terhadap petitum angka 7 selama persidangan bukti surat maupun para saksi yang dihadirkan oleh Penggugat tidak dapat membuktikan adanya kerugian moril maupun materil maka petitum angka 7 patut pula untuk ditolak ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 8 yang memohon agar memerintahkan Tergugat maupun semua orang yang mendapat hak dari padanya untuk mengosongkan obyek sengketa dan membongkar bangunan, fondasi, pagar, maupun segala sesuatu yang berada di atasnya dan menyerahkan obyek sengketa dalam keadaan kosong jika perlu dengan bantuan keamanan patut dikabulkan karena Penggugat telah dinyatakan sebagai pemilik sah atas obyek sengketa ;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat dapat dikabulkan untuk sebagian ;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian dan Tergugat berada dipihak yang kalah Tergugat dihukum untuk



membayar biaya perkara ;

Mengingat dan memperhatikan pasal-pasal tersebut diatas, juga pasal-pasal dan ketentuan-ketentuan lainnya yang bersangkutan :

## M E N G A D I L I

### DALAM PROVISI

- Menolak provisi Penggugat ;

### DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian ;
2. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas obyek sengketa ;
3. Menyatakan jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Nn. Merthy Limaheluw sesuai Akta Jual Beli No. 295/2014 tanggal 26 Agustus 2014 yang dibuat oleh dan dihadapan Abigael Agnes Serworwora, S.H Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Ambon adalah sah ;
4. Menyatakan Tergugat tidak berhak atas obyek sengketa ;
5. Menyatakan tindakan penguasaan Tergugat atas obyek sengketa merupakan perbuatan melawan hak dan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat;
6. Memerintahkan Tergugat maupun semua orang yang mendapat hak dari padanya atas obyek sengketa untuk mengosongkan obyek sengketa dengan membongkar bangunan, fondasi, pagar serta mengangkat dan memindahkan semua harta benda milik Tergugat maupun semua orang yang mendapat hak dari padanya dengan biaya sendiri dan menyerahkan obyek sengketa kepada Penggugat dalam keadaan aman ;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 579.000,- (lima ratus tujuh puluh sembilan ribu rupiah). ;



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

Demikianlah diputuskan pada hari ini Selasa tanggal 24 Mei 2016 dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Ambon oleh kami **CHRISTINA TETELEPTA S.H**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **SYAMSUDIN LA HASAN, S.H, M.H** dan **AMAYE M YAMBEYAPDI, S.H**, masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan mana telah diucapkan pada hari Selasa tanggal 14 Juni 2016 dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota dan dibantu oleh **GREACE P. MANUHUTTU S.H**, Panitera Pengganti dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat ;

Hakim Anggota

Ketua Majelis,

1. **SYAMSUDIN LA HASAN, S.H. M.H**

**CHRISTINA TETELEPTA, S.H**

2. **AMAYE M YAMBEYAPDI, S.H**

Panitera Pengganti,

**GREACE P MANUHUTTU, S.H**

**Perincian biaya :**

Pendaftaran	: Rp. 30.000,-
Pencatatan	: Rp. 5.000,-
ATK	: Rp. 50.000,-
Panggilan	: Rp. 480.000,-
Meterai	: Rp. 6.000,-
Redaksi	: Rp. 5.000,-
Leges	: Rp. 3.000,-
Jumlah	: <u>Rp. 579.000,- (lima ratus tujuh puluh sembilan ribu rupiah)</u>





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan ini belum mempunyai kekuatan Hukum Tetap oleh karena  
Kuasa Hukum Tergugat menyatakan banding pada hari Selasa, 21 Juni 2016;

**Panitera Pengadilan Negeri Ambon.**

**(H.M.KHUSAIRI ANWAR, S.H,M.H)**

NIP: 195907291982031003,-

**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)