



P U T U S A N

Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Mme

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Maumere yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

ELISABETH BISPANTI, bertempat tinggal/berkedudukan di Jl. Teka Iku, RT. 002, RW. 005, Kelurahan Nangameting, Kecamatan Alok Timur, Kabupaten Sikka, Provinsi Nusa Tenggara Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Laurensius S. Welling, S.H. dan Poli Karpus Raga, S.H., Para Advokat/ Penasehat Hukum pada Kantor Advokat Laurensius Welling, SH & Rekan beralamat di Jalan Moan Subuh RT.02 Dusun Nara I, Desa Lepolima, Kecamatan Alok Timur, Kabupaten Sikka, email laurensiussesuwelling@gmail.com, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 14 Pebruari 2023, sebagai **Penggugat**;

I a w a n:

1. FRANSISKUS ROPI CINDE, bertempat tinggal di Jln. Teka Iku, RT. 002, RW. 005, Kelurahan Nangameting, Kecamatan Alok Timur, Kabupaten Sikka, sebagai **Tergugat I**;

2. YASINTA LABAN, bertempat tinggal di Jln. Jalan Lingkar Luar, Dusun Kuwire, Desa Lepolima, Kecamatan Alok Timur, Kabupaten Sikka, sebagai **Tergugat II**;

Dalam hal ini Tergugat I dan Tergugat II memberikan kuasa kepada Yohanes D. Tukan, S.H., Alfonsus Hilarius Ase, S.H., M.Hum. dan Maria Febriyanti Tukan, S.H., Advokat dan Penasehat Hukum pada Kantor Advokat **YOHANES D. TUKAN, SH & ASSOCIATES**, beralamat di Waioti RT.018/RW.06 Kelurahan Waioti, Kecamatan Alok Timur, Kabupaten Sikka, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Februari 2023, selanjutnya sebagai **Kuasa Tergugat I, II**;

Halaman 1 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Mme



3. **SAVERIUS MIGO**, bertempat tinggal terakhir di RT. 002, RW. 005, Kelurahan Nangameting, Kecamatan Alok Timur, Kabupaten Sikka, sekarang tidak di Ketahui tempat tinggalnya, sebagai **Tergugat III**;

4. **Pemerintah Republik Indonesia Cq. Kementerian Dalam Negeri Republik Indonesia Cq. Gubernur Provinsi Nusa Tenggara Timur Cq. Bupati Sikka Cq. Camat Alok**, berkedudukan di Jalan El Tari Maumere, sebagai **Tergugat IV**;

5. **Kementerian Agraria Dan Tata Ruang / Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Cq. Kepala Badan Pertanahan Provinsi Nusa Tenggara Timur Cq. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka**, berkedudukan di Jalan El Tari No. 5 Maumere, yang diwakili oleh Anselmus Rubianto Kanga Kunu, S.SiT. Plt. Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa, Said, S.H. dan Grace Albertin Adu, S.H., M.Kn. masing-masing sebagai Penata Pertanahan Pertama, dan Paolu Oires Alves, A.Md. staf seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa, Para Aparatur Sipil Negara pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka, beralamat di Jln Eltari No. 5 Maumere, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 287/SKU-53.07.MP.02.02 / II / 2023, Tanggal, 22 Februari 2023, sebagai **Tergugat V**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan kedua belah pihak

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 20 Februari 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Maumere pada tanggal 21 Februari 2023 dalam Register Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Mme, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam perkara ini adalah mengenai sebidang tanah pekarangan yang terletak di wilayah RT. 002, RW. 005,

Halaman 2 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Mme



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Nangameting, Kecamatan Alok Timur, Kabupaten Sikka, Provinsi Nusa Tenggara Timur, dengan ukuran ± 11 m x 27 m, dengan batas-batas :

Utara : dengan Lorong Rabat

Selatan : dengan tanah pekarangan Fransiskus Ropi Cinde (Tergugat I)

Timur : dengan tanah pekarangan Nikolaus Nimun Take dan tanah pekarangan Elmon Andri Mengga

Barat : dengan tanah pekarangan Sem Kapitan dan bidang tanah pekarangan Maria Fransiska dengan segala bangunan serta tanaman yang ada di atasnya.

2. Bahwa tanah pekarangan obyek sengketa, merupakan satu kesatuan tanah milik Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Milik No. 146, seluas 731 m² dengan batas-batasnya :

Utara : dengan ladang Leo Nong Sina, Petrus Desa

Selatan : dengan pekarangan Marsel Pedor dan pekarangan rumah Fransiskus Ropi Cinde

Timur : dengan pekarangan Marsel Pedor dan Servin Lio

Barat : dengan ladang Matias Sao

3. Bahwa Penggugat adalah anak perempuan tertua dari mama Martha Sareng Lewang dan Bapak Moses Lewang, dan setelah Bapak Moses Lewang meninggal dunia, Penggugat dan Suami Penggugat (Marsel Pedor) selalu memberikan bantuan nafkah kepada mama Martha Sareng Lewang.

4. Bahwa mama Martha Sareng Lewang dan Bapak Moses Lewang mempunyai banyak bidang tanah, sehingga semasa hidupnya sekitar tahun 1995 tanah berukuran 731 m² telah diserahkan kepada Penggugat dan suami Penggugat untuk dimiliki dan pada tahun 2002 tanah tersebut baru diterbitkan Sertifikat Hak Milik No. 146 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka atas nama Martha Sareng Lewang, dan sertifikatnya langsung diserahkan kepada Penggugat dan suami, dan saat itu tahun 2002 belum sempat dilakukan balik nama sertifikat no. 146 dari mama Martha Sareng Lewang ke atas nama Penggugat Elisabeth Bispanti dan suami Marsel Pedor.

5. Bahwa mama Martha Sareng Lewang meninggal dunia pada tahun 2006 dan suami Penggugat (Marsel Pedor) meninggal dunia pada tanggal 13 Juli 2007.

6. Bahwa oleh karena Suami Penggugat (Marsel Pedor) telah meninggal dunia maka pada tanggal 30 Juli 2007 atas permintaan Penggugat Lurah Nangameting atas nama Markus Ago telah menerbitkan Surat Keterangan

Halaman 3 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Mme

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)



Ahli Waris yang menerangkan bahwa Elisabeth Bispanti adalah Ahli waris dari Almarhum Marsel Pedor untuk kepentingan balik nama Sertifikat Tanah Nomor 146 seluas 731 m² dari semula atas nama mama Martha Sareng Lewang ke atas nama Elisabeth Bispanti (bukti akan diserahkan pada sidang tahap pembuktian);

7. Bahwa atas permintaan Penggugat ke Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Sikka, maka pada tanggal 31 Agustus 2020 Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka telah menerbitkan sertifikat balik nama semula atas nama Martha Sareng Lewang ke atas nama Elisabeth Bispanti (Penggugat) pada sertifikat nomor 146 atas tanah seluas 731 m² (termasuk tanah obyek sengketa) (bukti akan diserahkan pada sidang agenda pembuktian);

8. Bahwa Penggugat ingin memecahkan Sertifikat No. 146 menjadi 3 (tiga) bagian, satu untuk Penggugat dan kepada 2 (dua) orang pembeli tanah dari Penggugat di atas tanah seluas 731 m², namun dalam perjalanan Tergugat I (Fransiskus Ropi Cinde) menghalangi, dengan alasan tanah 11 m x 27 m telah dibelinya dari orang bernama Saverius Migo (Tergugat III) dan Tergugat III ini juga telah membeli tanah tersebut dari Herman Witin (Alm) yang adalah suami dari Yasinta Laban (Tergugat II);

9. Bahwa oleh karena Tergugat I mengatakan tanah obyek sengketa telah dijual oleh Martha Sareng Lewang kepada Herman Witin (alm) yang adalah suami dari Yasinta Laban (Tergugat II) dan Herman Witin (suami Tergugat II) menjual kepada Servasius Migo (Tergugat III) kemudian Tergugat III menjual tanah tersebut kepada Tergugat I dengan memperlihatkan bukti akte jual beli Nomor : 62/KA/V/1999 yang dikeluarkan oleh Camat Alok selaku PPAT serta sertifikat Nomor : 2077 Tahun 1995 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka sehingga Penggugat menarik Tergugat IV dan Tergugat V untuk dapat menjelaskan keadaan yang sebenarnya dalam kasus perkara ini;

10. Bahwa perbuatan Tergugat II (Suami bernama Herman Witin Alm) yang telah menjual tanah sengketa kepada Tergugat III (Saverius Migo) kemudian Tergugat III menjual kepada Tergugat I, dengan tanpa setahu dan seijin Penggugat, adalah merupakan perbuatan yang melanggar ketentuan Hukum serta merugikan Penggugat. Maka oleh karena itu semua surat-surat / akta jual beli, sertifikat tanah dan surat-surat lainnya yang di pegang oleh Tergugat I yang berhubungan dengan tanah obyek sengketa, harus dinyatakan tidak syah dan karenanya dinyatakan **BATAL DEMI HUKUM**;

Halaman 4 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Mme



11. Bahwa akibat penguasaan tanah obyek sengketa oleh Tergugat I, yang menyebabkan Penggugat menderita kerugian, dan oleh karena itu patutlah Penggugat menuntut ganti rugi sebagai sewa pakai atas tanah sengketa yang harus dibayar oleh Tergugat I kepada Penggugat sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) setiap tahun, terhitung sejak tahun 2023 sampai dengan perkara ini memperoleh kekuatan pasti dan dijalankan;

12. Bahwa Penggugat menuntut kerugian immateriil yang dibayar oleh Para Tergugat I selama proses penerbitan 3 (tiga) buah sertifikat yang sampai saat ini mengalami kendala akibat perbuatan Tergugat I. Kerugian tersebut tidak dapat diukur dengan uang karena perasaan malu dan beban psikologis dengan kondisi tubuh dalam keadaan sakit dan sudah tua, jika dihitung dengan uang maka Tergugat I harus membayar kerugian immateriil kepada Penggugat sebesar Rp. 100.000.000 (Seratus Juta Rupiah);

13. Bahwa usaha perdamaian sudah tidak berhasil;

14. Bahwa berdasarkan hal-hal yang diuraikan di atas, maka Penggugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini dapat menghadirkan kami kedua belah pihak dalam perkara ini di depan persidangan, dan akhirnya dapat menjatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya.

2. Menyatakan hukum bahwa tanah pekarangan sengketa yang terletak di wilayah RT. 002, RW. 005, Kelurahan Nangameting, Kecamatan Alok Timur, Kabupaten Sikka, Provinsi Nusa Tenggara Timur dengan ukuran $\pm 11 \text{ m} \times 27 \text{ m}$, dengan batas-batas :

Utara : dengan Lorong Rabat

Selatan : dengan tanah pekarangan Fransiskus Ropi Cinde (Tergugat I)

Timur : dengan tanah pekarangan Nikolaus Nimun Take dan tanah Elmon Andri Mengga

Barat : dengan tanah pekarangan Sem Kapitan dan tanah Maria Fransiska.

adalah merupakan HAK MILIK PENGGUGAT ELISABETH BISPANTI berdasarkan Sertifikat Hak Milik (Balik Nama) Nomor : 146 tanggal 31 Agustus 2020 dari pemilik semula Martha Sareng Lewang ke Penggugat atas nama Elisabeth Bispanti.

3. Menyatakan hukum, bahwa pengalihan/penjualan serta penguasaan atas tanah sengketa oleh Tergugat II kepada Tergugat III dan dari Tergugat III ke

Halaman 5 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Mme



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I serta terbitnya Akta Jual Beli oleh Camat Alok selaku PPAT Nomor : 62/KA/V/1999 tanggal 25 Mei 1999 serta Sertifikat tanah yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka Nomor : 2077 Tahun 1996 serta surat-surat lainnya yang ada pada Tergugat I, dinyatakan BATAL DEMI HUKUM;

4. Menyatakan Hukum bahwa penguasaan tanah sengketa oleh Tergugat I telah merugikan Penggugat, maka wajib Tergugat I harus membayar ganti rugi kepada Penggugat setiap tahunnya sebesar Rp. 5.000.000 (Lima Juta Rupiah) terhitung sejak tahun 2023 sampai dengan perkara ini memperoleh kekuatan hukum pasti dan dijalankan.

5. Menyatakan hukum bahwa perbuatan Tergugat I membuat kerugian immateriil selama proses penerbitan 3 (tiga) buah sertifikat yang sampai saat ini belum keluar, sehingga Penggugat mengalami perasaan malu dan beban psikologis maka Penggugat menuntut Tergugat I untuk membayar kepada Penggugat uang sejumlah Rp. 100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah) setelah putusan berkekuatan hukum tetap dan dijalankan.

6. Menghukum Tergugat I serta semua orang yang telah memperoleh hak dari padanya untuk mengosongkan tanah sengketa serta segala bangunannya yang ada tanpa syarat apapun dan selanjutnya menyerahkan kepada Penggugat untuk dikuasai sebagai miliknya, jika perlu dengan bantuan Alat Negara (Polisi dan TNI).

7. Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat berupa :

a. Sebagai sewa tanah setiap tahun sebesar Rp. 5.000.000,- (Lima Juta Rupiah) terhitung sejak tahun 2023 sampai dengan perkara ini memperoleh kekuatan hukum tetap dan dijalankan.

b. Kerugian immateriil sebesar Rp. 100.000.000,- (Seratus Juta Rupiah) setelah putusan berkekuatan hukum tetap dan dijalankan.

8. Menghukum Tergugat II, III, IV dan V mentaati dictum putusan tersebut.

9. Menghukum Tergugat I untuk membayar segala biaya dalam perkara ini.

Atau bila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain maka :

SUBSIDAIR :

Mohon putusan yang dirasakan benar-benar Adil menurut Hukum.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Penggugat menghadap Kuasanya Laurensius S. Welling, S.H. dan Poli Karpus Raga, S.H., Tergugat I dan II menghadap Kuasanya Alfonsus Hilarius Ase,

Halaman 6 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Mme

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)



S.H.,M.Hum., Tergugat V menghadap Kuasanya Said, S.H., sedangkan Tergugat III dan Tergugat IV ataupun kuasanya tidak hadir meskipun telah dipanggil secara sah dan patut;

Menimbang bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Agung Satrio Wibowo, S.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Maumere, sebagai Mediator;

Menimbang bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 25 Mei 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Tergugat diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut karena pihak Tergugat III dan Tergugat IV tidak pernah hadir di persidangan sehingga persidangan secara elektronik tidak bisa dilaksanakan;

Menimbang bahwa telah dibacakan gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat I, II memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

A. DALAM EKSEPSI

1. Eksepsi Mengenai Kompetensi Absolut

Pengadilan Negeri Maumere tidak berwenang untuk memeriksa, mengadili, dan memutus perkara a quo karena gugatan Penggugat berkaitan dengan Kewenangan Mengadili dari Pengadilan Tata Usaha Negara.

Bahwa jika dilihat dari posita dan petitum gugatan, maka yang menjadi dasar gugatan Penggugat adalah :

- Posita angka 4, 6, 7, 8, 9, dan 10 kami kutip :

Posita Angka 4 :

“BAHWA mama Martha Sareng Lewang dan bapak Moses Lewang mempunyai banyak bidang tanah, sehingga semasa hidupnya sekitar tahun 1995 tanah berukuran 731 m² telah diserahkan kepada Penggugat dan suami Penggugat untuk dimiliki, dan pada tahun 2002 tanah tersebut baru diterbitkan Sertifikat Hak Milik No. 146 oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka atas nama Martha

Halaman 7 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Mme



Sareng Lewang, dan sertifikatnya langsung diserahkan kepada Penggugat dan suami, dan saat itu tahun 2002 belum sempat dilakukan balik nama sertifikat no. 146 dari mama Martha Sareng Lewang keatas nama Penggugat Elisabeth Bispanti dan suami Marsel Pedor”.

Posita Angka 6 :

“BAHWA oleh karena Suami Penggugat (Marsel Pedor) telah meninggal dunia maka pada tanggal 30 Juli 2007 atas permintaan Penggugat Lurah Nangameting atas nama Markus Ago telah menerbitkan Surat Keterangan Ahli Waris yang menerangkan bahwa Elisabeth Bispanti adalah Ahli Waris dari Almarhum Marsel Pedor untuk kepentingan balik nama Sertifikat Tanah Nomor 146 seluas 731 m² dari semula atas nama Martha Sareng Lewang ke atas nama Elisabeth Bispanti (bukti akan diserahkan pada sidang tahap pembuktian)”.

Posita Angka 7 :

“Bahwa atas permintaan Penggugat ke Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Sikka, maka pada tanggal 31 Agustus 2020 Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka telah menerbitkan sertifikat balik nama semula atas nama Martha Sareng Lewang ke atas nama Elisabeth Bispanti (Penggugat) pada sertifikat nomor 146 atas tanah seluas 731 m² (termasuk tanah obyek sengketa) (bukti akan diserahkan pada sidang agenda pembuktian)”.

Posita Angka 8 :

“BAHWA Penggugat ingin memecahkan Sertifikat No. 146 menjadi 3 (tiga) bagian, satu untuk Penggugat dan kepada 2 (dua) orang pembeli tanah dari Penggugat diatas tanah seluas 731 m², namun dalam perjalanan Tergugat I (Fransiskus Ropi Cinde) menghalangi, dengan alasan tanah 11 m x 27 m telah dibelinya dari orang bernama Saverius Migo (Tergugat III) dan Tergugat III ini juga telah membeli tanah tersebut dari Herman Witin (Alm) yang adalah suami dari Yasinta Laban (Tergugat II)”.

Posita Angka 9 :



“BAHWA oleh karena Tergugat I mengatakan tanah obyek sengketa telah dijual oleh Martha Sareng Lewang kepada Herman Witin (alm) yang adalah suami dari Yasinta Laban (Tergugat II) menjual kepada Saverius Migo (Tergugat III) kemudian Tergugat III menjual tanah tersebut kepada Tergugat I dengan memperlihatkan bukti akte jual beli Nomor 62/KAV/1999 yang dikeluarkan oleh Camat Alok selaku PPAT serta sertifikat Nomor : 2077 Tahun 1995 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka sehingga Penggugat menarik Tergugat IV dan Tergugat V untuk dapat menjelaskan keadaan yang sebenarnya dalam kasus perkara ini”.

Posita Angka 10 :

“BAHWA perbuatan Tergugat II (suami bernama Herman Witin Alm) yang telah menjual tanah sengketa kepada Tergugat III (Saverius Migo) kemudian Tergugat III menjual kepada Tergugat I, dengan tanpa setahu dan seijin Penggugat, adalah merupakan perbuatan yang melanggar ketentuan Hukum serta merugikan Penggugat. Maka oleh karena itu semua surat/akta jual beli, sertifikat tanah dan surat – surat lainnya yang dipegang oleh Tergugat I yang berhubungan dengan tanah obyek sengketa, harus dinyatakan tidak syah dan karenanya dinyatakan BATAL DEMI HUKUM”.

– Petitum angka 3

Bahwa mengacu pada posita dan petitum yang menjadi dasar gugatan Penggugat dimana dalam dalih gugatan posita butir 10 yang dapat kami kutip *“BAHWA perbuatan Tergugat II (suami bernama Herman Witin Alm) yang telah menjual tanah sengketa kepada Tergugat III (Saverius Migo) kemudian Tergugat III menjual kepada Tergugat I, dengan tanpa setahu dan seijin Penggugat, adalah merupakan perbuatan yang melanggar ketentuan Hukum serta merugikan Penggugat. Maka oleh karena itu semua surat/akta jual beli, sertifikat tanah dan surat – surat lainnya yang dipegang oleh Tergugat I yang berhubungan dengan tanah obyek sengketa, harus dinyatakan tidak syah dan karenanya dinyatakan BATAL DEMI HUKUM”* maka oleh karena itu semua surat – surat/akta jual beli,

Halaman 9 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Mme



sertifikat tanah dan surat – surat lainnya yang dipegang oleh Tergugat I yang berhubungan dengan obyek sengketa harus dinyatakan tidak sah dan karenanya dinyatakan BATAL DEMI HUKUM.

Bahwa permintaan BATAL DEMI HUKUM oleh Penggugat terhadap bukti AKTA JUAL BELI dan sertifikat hak milik nomor : 2077 Tahun 1996 serta surat – surat lainnya ditegaskan pula dalam PETITUM angka 3 (tiga) gugatan Penggugat.

Bahwa mengacu pada posita dan petitum yang menjadi dasar gugatan Penggugat maka Badan Peradilan yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo adalah Pengadilan Tata Usaha Negara bukan Pengadilan Negeri. Dengan demikian sertifikat Hak Milik Nomor : 164 yang telah diterbitkan oleh Tergugat IV yang menjadi obyek gugatan Penggugat yang telah dimintakan pembatalan oleh Penggugat adalah menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara in casu Pengadilan Tata Usaha Negara di Kupang.

Bahwa ketentuan pasal 47 UU no. 5 tahun 1986 mengatur ruang lingkup kewenangan PTUN adalah “Pengadilan yang bertujuan dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara”.

Jika ketentuan diatas dihubungkan dengan gugatan Penggugat dalam perkara a quo khususnya dalam posita angka 10 dan petitum angka 3 yang menyatakan bahwa segala macam surat, akta jual beli, dan sertifikat hak milik Nomor : 2077 tahun 1996 tanggal 25 Mei 1999 dinyatakan BATAL DEMI HUKUM, maka yang berwenang membatalkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 2077 adalah merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara.

Bahwa oleh karena itu berdasarkan alasan dan ketentuan tersebut diatas maka jelas gugatan Penggugat seharusnya diajukan kepada PTUN sebagai Pengadilan yang memiliki kewenangan absolut untuk memeriksa, mengadili, dan memutus sengketa Tata Usaha Negara maka sangat beralasan hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo menyatakan Pengadilan Negeri Maumere tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo, dan menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat di teria (Niet Ontvankelijke Verklaard).

Halaman 10 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Mme



2. Gugataan Penggugat Kurang Pihak.

Bahwa Penggugat dalam seluruh dalil posita gugatan sama sekali tidak menguraikan siapa Pemegang Sertifikat Nomor 2077 Tahun 1996, dan perbuatan melawan hukum apa yang dilakukan baik oleh pemegang sertifikat Nomor 2077 Tahun 1996 maupun penerbitan sertifikat Nomor 2077 tahun 1996, namun dalam petitum angka 3 (tiga) Penggugat antara lain meminta agar Sertifikat Nomor 2077 Tahun 1996 dinyatakan batal demi hukum.

Bahwa permohonan dalam petitum angka 3 (tiga) agar Sertifikat Nomor : 2077 Tahun 1996 dinyatakan Batal Demi Hukum, maka harus juga di sebutkan siapa pemegang Sertifikat Nomor : 2077 Tahun 1996 karena sebuah Sertifikat Hak atas tanah adalah pengakuan negara terhadap hak milik seseorang, oleh karena itu maka subiek hukum pemegang hak atas sertifikat No. 2077 harus juga di tarik sebagai pihak dalam perkara a quo.

3. Gugataan Penggugat kabur/Obscuur Libel

– Gugatan Penggugat Tentang Asal Usul Tanah Tidak Jelas.

Bahwa sebelum Penggugat mengajukan gugatan a quo, sebelumnya penggugat juga telah mengajukan gugatan terhadap obiek yang sama dalam perkara perdata Nomor 10/Pdt.G/2022/PN.Mme dengan dalih bahwa obyek yang di gugat dalam perkara a quo adalah sebagai bagian dari pembagian warisan dari keluarga kepada Gabriel C. Lewang dan dibeli oleh Marsel Pedor atau Suami dari Penggugat sebesar Rp.4.450.000 (Empat Juta Empat Ratus Limah Puluh Ribu Rupiah), namun dalam gugatan a quo, Penggugat mendalihkan bahwa obiek sengketa adalah pemberian dari Marta Sareng Lewang dan Moses Lewang.

Bahwa dengan tidak jelasnya asal usul tanah yang di uraikan oleh Penggugat maka sesungguhnya gugatan Penggugat dalam perkara a quo adalah gugatan yang tidak di dasarkan pada dasar fakta dan dasar hukum, karenanya gugatan a quo haruslah di tolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

– Gugatan Penggugat Salah Obyek

Bahwa obyek sengketa dalam perkara a quo, Tanah dalam perkara a quo adalah milik suami Tergugat II yang dibeli dari Ibu

Halaman 11 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Mme



kandung Penggugat bernama Marta Sareng Lewang dengan Akta Jual Beli No.62/KA/V/1999 yang kemudian dijual kepada Tergugat III, dan Tergugat III kemudian menjual kepada Tergugat I.

Bahwa Tanah milik Tergugat I yang menjadi obyek sengketa dalam perkara a quo adalah bagaian dari tanah sertifikat No. 2077 sebagaimana disebutkan dalam Akta Jual Beli, yang belum dilakukan pemecahan dari Sertifikat No. 2077. Karenanya dalih Penggugat bahwa obyek sengketa adalah bagian dari tanah sertifikat No.146 adalah salah obyek yang di gugat, karenanya gugatan yang diajukan oleh Penggugat patutlah di tolak atau setidak – tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

– **Gugatan Penggugat Salah Batas**

Bahwa sebagaimna dalih Posita gugatan Penggugat angk satu (1) bidang tanah sengketa yang terletak di RT.002/RW.05, Kelurahan Nangameting, Kecamatan Alok Timur, Kabupaten Sikka dengan ukuran $\pm 11 \text{ m} \times 27 \text{ m}$ dengan batas – batas :

- Utara : dengan Lorong Rabat
- Selatan : dengan tanah pekarangan Fransiskus Ropi Cinde (Tergugat I)
- Timur : dengan tanah pekarangan Nikolaus Nimun Take dan pekarangan Elmon Andri Mengga
- Barat : dengan tanah pekarangan Sem Kapitan dan bidang tanah pekarangan Maria Fransiska dengan segala bangunan dan serta tanaman yang berada di atasnya.

Bahwa uraian berkaitan dengan batas – batas obyek sengketa sebagaimana dalih angka dua (2) gugatan Penggugat adalah tidak benar, untuk itu kami akan menguraikan batas obyek sengketa yaitu :

- Utara : dengan Lorong Rabat dan tanah milik Fransiskus Ropi Cinde.
- Selatan : dengan tanah milik Fransiskus Ropi Cinde
- Timur : dengan tanah pekarangan Nikolaus Nimun Take dan pekarangan Elmon Andri Mega
- Barat : dengan tanah pekarangan Sem Kapitan dan bidang tanah Maria Fransiska.



Bahwa dari uraian batas sebagaimana uraian kami diatas maka jelas terdapat perbedaan batas pada obyek sengketa. Untuk itu perlu kami tegaskan bahwa menurut versi Penggugat batas obyek sengketa pada bagian utara : hanya berbatasan dengan Lorong Rabat, sedangkan versi Tergugat I dan Tergugat II adalah berbatasan dengan Lorong Rabat dan Fransiskus Ropi Cinde/Tergugat I, sedangkan batas bagian barat menurut versi Penggugat berbatasan dengan Sem Kapitan, Maria Fransiska dengan segala bangunan serta tanaman yang berada diatasnya sedangkan menurut versi Tergugat I dan Tergugat II hanya berbatasan dengan Sem Kapitan Maria Fransiska.

Bahwa bangunan garasi mobil dan segala tanaman yang beada diatasnya berada dalam obyek sengketa bukan berada pada batas obyek sengketa sebelah barat.

– **Tidak terdapat hubungan hukum antara posita yang satu dengan yang lain dan tidak ada hubungan hukum antara posita dan petitum.**

Bahwa gugatan Penggugat sebagaimana dalih – dalih posita gugatan memperlmasalahkan Sertifikat Hak Milik No : 146, yang menjadi obyek yang disengktakan tetpi sam sekali tidak dirincikan siapa atau siapa – siapa saja pemegang hak dari sertifikat no : 146 dan apakah Sertifikat Hak Milik No : 246 telah dipecahkan atau sudah dialihkan kepada pihak ketiga karena peralihan hak sehingga terdapat hubungan hukum/korelasi dengan sertifikat no : 2077 yang dialihkan Penggugat dalam petitum angka tiga (3) gugaan Penggugat yang dimintakan pembatalannya/Batal Demi Hukum.

Demikian pula dengan dalih – dalih antara posita dan petitum dimana dalam posita gugatan Pengguat angka 2, 4, 6, 7, dan posita angka 8 Penggugat beralih bahwa obyek sengketa adalah bagian dari Sertifikat Hak Milik No : 146, sedangkan dalm petitum gugatan angka 3, Penggugat memohon agar membatalkan Sertifikat Hak Milik Nomor : 2077. Padahal tanah sengketa milik Penggugat sebagaimana Akta Jual Beli No : 62/KA/V/1999 dibeli dari sertifikat No : 2077, yang sampai dengan sekarang belum dibalik nama ataupun



dipecahkan, karenanya gugatan Penggugat dalam perkara a quo patutlah di tolak atau dinyatakan tidak dapat diterima.

– **Gugatan Penggugat Salah Alamat**

Gugatan Penggugat yang diajukan terhadap Tergugat IV Camat Alok adalah gugatan yang salah alamat karena obyek sengketa berada dalam wilayah hukum Kecamatan Alok Timur bukan di Kecamatan Alok sebagaimana gugatan Penggugat, karenanya gugatan Penggugat dalam perkara a quo patutlah di tolak atau dinyatakan tidak dapat diterima.

Bahwa dari uraian Eksepsi diatas mohon agar yang mulia Majelis Hakim yang memutus dan mengadili perkara ini menerima Eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya.

B. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa mohon agar seluruh dalil tangkisan/Eksepsi terakomodir dalam bagian pokok perkara.

2. Bahwa obyek sengketa sebagaimana dalil gugatan Penggugat angka satu (1) harus ditolak sebab :

- Tanah obyek sengketa adalah milik Tergugat I, berdasarkan Akta Jual Beli No. 62/KA/V/1999 dari Sertifikat No. 2077.
- Tanah yang dibeli Tergugat I seluas 12 x 27 m atau seluas 324 m² bukan berukuran 11 x 27 m atau seluas 237 m².
- Batas tanah sengketa pada bagian utara, selatan dan barat tidak sesuai dengan batas sengketa nyatanya pada obyek sengketa.

3. Bahwa dalil gugatan Penggugat angka 2 haruslah ditolak karena perolehan byek sengketa dalam perkara a quo, oleh Tergugat I yang dibeli dari Saverius Migo/Tergugat III, dimana Tergugat III sebelumnya membeli dari suami Tergugat I, dan suami Tergugat I membeli dari Martha Sareng Lewang/ibu kandung Penggugat/Elisabeth Bispantiadalah sah menurut hukum, dimana dasar perolehan dari Sertifikat No : 2077 bukan merupakan bagian dari Sertifikat No : 146.

4. Bahwa dalil gugatan butir 3 dan 4 dapat kamianggapi sebagai berikut :

- Bahwa orang tua Penggugat tidak pernah menyerahkan tanah kepada Penggugat dan suaminya, buktinya sertifikat di terbitkan atas nama Martha Sareng Lewang bukan Elisabeth

Halaman 14 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Mme



Bispanti. Bahwa ahliwaris dari Martha Sareng Lewang dan Moses Lewang tidak hanya Elisabeth Bispanti tetapi masih ada saudara lainnya yang berhak pula atas tanah bersertifikat No. 146.

– Bahwa jika benar mohon di buktikan surat penyerahan tanah dari Martha Sareng Lewang kepada Elisabeth Bispanti dan suaminya Marsel Pedor. Sebab sangatlah janggal apabila tanah sudah diserahkan oleh Moses Lewang dan istrinya Martha Sareng Lewang dalam tahun 1995 kepada Penggugat dan suaminya tetapi sertifikat yang baru terbit tahun 2002, masih atas nama Martha Sareng Lewang bukan ke untuk dan atas nama Elisabeth Bispanti/Penggugat.

5. Bahwa perlu Penggugat sadari bahwa jika benar tanah yang diserahkan oleh Moses Lewang dan Martha Sareng Lewang kepada Marsel Pedor dan Elisabeth Bispanti adalah tanah tersertifikat No. 146 maka tanah tersebut berbeda dengan tanah yang bersertifikat No. 2077. Bahwa obyek tanah sertifikat hak milik No. 146 dan obyek tanah Sertifikat Hak Milik No. 2077, adalah dua bidang tanah yang berbeda, sehingga kalau yang di sengketakan oleh Penggugat adalah tanah Sertifikat Hak Milik No. 146, maka tidak ada hubungan hukum dengan tanah Sertifikat Hak Milik No. 2077.

Bahwa tanah milik tergugat I, dibeli dari Saverius Migo, tanah mana sebelumnya Saverius Migo beli dari Herman Yoseph Witin suami tergugat II, Herman Yoseph Witin sebelumnya membeli tanah dari pemilik semula Martha Sareng Lewang, sebagaimana terbukti dari Akta Jual Beli No. 62/KA/V/1999, adalah tanah bersertifikat Hak Milik dengan no. 2077.

Bahwa setelah obyek sengketa di beli oleh Herman Yoseph Witin dari Martha Sareng Lewang seharga Rp. 4.000.000, dibawah Akta Jual Beli No. 62/KA/ V/1999, pada tanggal 16 Juli 2001 Herman Yoseph Witin/suami tergugat II menjual tanah dimaksud kepada Saverius Migo dengan ukuran yang sama yaitu: 12x27 atau seluas 324 m², sebagaimana surat keterangan pengganti Akta Jual Beli, tanggal 16 Juli 2001, seharga Rp. 7. 000.000 (tujuh juta rupiah).

Bahwa atas tanah yang sama, Saverius Migo mengalihkan lagi dengan cara jual beli kepada Fransiskus Ropi Cinde dengan total harga: Rp. 17.000.000 (tujuh belas juta rupiah) dengan cara mencicil

Halaman 15 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Mme



sebanyak dua kali. Pembayaran pertama dengan cicilan Rp. 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) tertanggal: 3 Januari 2008, dan yang menerima uang adalah Elisabeth Bey/ istri dari Saveris Migo. Sisa pembayaran Rp. 7.000.000 (tujuh juta rupiah) akan dilunasi setelah Saverius Migo menyerahkan Akta Jual Beli antara Herman Yoseph Witin dengan Martha Sareng Lewang. Bahwa pelunasan pembayaran atas sisa harga tanah telah dilunasi pada tanggal 18 Agustus 2008, yang diterima langsung oleh Saverius Migo dan disaksikan langsung oleh istrinya bernama Elisabeth Bey.

6. Bahwa perihal gugatan Penggugat angka 5 dan 6 dapat kami tanggap sebagai berikut:

Bahwa asal usul tanah bersertifikat No. 146, pemilik aslinya adalah Martha Sareng Lewang bukan Marsel Pedor. Dengan demikian Surat Keterangan Ahliwaris tanggal 30 Juli 2007 oleh Markus Ago selaku Lurah Nangameting bahwa Elisabeth Bispanti adalah ahliwaris dari Marsel Pedor adalah tidak relevan dengan Sertifikat Hak Milik No. 146 dengan alasan yuridis bahwa:

- Sertifikat No. 146 atas nama Martha Sareng Lewang.
- Ahliwaris dari Martha Sareng Lewang bukan Marsel Pedor namun Elisabeth Bispanti dan sesaudaranya.

Bahwa proses balik nama Sertifikat Hak Milik No. 146 dari Martha Sareng Lewang kepada Elisabeth Bispanti sama sekali tidak ada hubungan hukum dengan Sertifikat No: 2077, untuk itu dalih posita gugatan angka 7 patut ditolak.

7. Bahwa kehendak Penggugat memecahkan Sertifikat No. 146 untuk menjadi tiga bagian kepada para pembeli dengan cara mengambil tanah milik Tergugat I adalah tidak benar, sebab tanah milik Tergugat I adalah bagian dari Sertifikat No. 2077, sehingga Tergugat I/Fransiskus Ropi Cinde berkeberatan atas bidang tanah miliknya yang hendak dibagikan kepada pihak yang tidak berhak adalah tindakan yang patut mendapat perlindungan hukum.

Bahwa jika penggugat mendalilkan bahwa tanah yang dibeli Tergugat I dari Tergugat III, dan Tergugat III membeli dari suami Tergugat II, dan suami Tergugat II membeli dari pemilik semula Martha Sareng Lewang adalah berukuran 11 m x 27 m atau seluas 237 m² mohon di buktikan sebab sebagaimana bukti otentik berupa Akta Jual Beli No : 62/KA/V/1999 dengan ukuran: 12 m x 27 m atau

Halaman 16 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Mme



dengan luas: 324 m², untuk itu dalih gugatan angka 8 haruslah ditolak.

8. Bahwa dalih posita gugatan angka 9 dapat kami tanggapi sebagai berikut.

Bahwa tergugat IV tidak berkapasitas menjelaskan apapun terhadap perkara a quo, sebab yang berhak menjelaskan tentang perkara a quo adalah Camat Alok Timur, bukan Camat Alok sebab obyek yang disengketakan terletak di wilayah hukum Alok Timur.

9. Bahwa perbuatan hukum berupa jual beli tanah bersertifikat hak milik No. 2077 dari Martha Sareng Lewang kepada Herman Yoseph Witin/suami Tergugat II selanjutnya Herman Yoseph Witin menjual kepada Tergugat III/Saverius Migo, selanjutnya Tergugat III/Saverius Migo menjual kepada Tergugat I/Fransiskus Ropi Cinde, adalah perbuatan hukum yang patut mendapat perlindungan hukum, karena peralihan hak dari pihak yang terlibat dalam jual beli a quo In Casu Martha Sareng Lewang, Herman Yoseph Witin, Saverius Migo, dan Fransiskus Ropi Cinde adalah jual beli dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang, dan jual beli dilakukan dengan itikad baik, karenanya dalih posita gugatan angka 10 patutlah di tolak.

10. Bahwa dalih posita gugatan angka 11, 12, dan 13 patutlah ditolak karena karena penggugat hendak mengambil tanah milik Tergugat I dengan ukuran 11 m x 27 m dengan membangun dalih – dalih yang tidak benar, serta mendalihkan bahwa Penggugat harus membayar kerugian materil dan imateriil dari tanah milik Tergugat I kepada Penggugat adalah dalih yang sangat lebih sangat tidak beralasan baik secara fakta dan hukum, karena tindakan Penggugat yang demikian adalah tindakan melawan hukum yang tidak patut mendapat perlindungan hukum.

Bahwa oleh karena oleh karena obyek sengketa adalah milik Tergugat I, maka sangat tidak logis, tidak rasional apabila Penggugat menderita kerugian baik materil maupun imateril.

Bahwa dari segala uraian dari jawaban ini, baik dalam Eksepsi maupun dalam pokok perkara, maka kami mohon kepada Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk berkenan memutuskan :

A. DALAM EKSEPSI :

Mengabulkan eksepsi Tergugat I dan Tergugat II untuk seluruhnya.

B. DALAM POKOK PERKARA :

Halaman 17 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Mme



- Menyatakan hukum menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya atau menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat di terima (Niet ontvankelijk Verklaard)
- Menyatakan hukum bahwa obyek sengketa dalam perkara a quo adalah milik Tergugat I
- Membebaskan seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat

Atau apabila majelis hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil – adilnya (Ex Aequo et bono).

Menimbang, bahwa Tergugat V tidak mengajukan jawaban;

Menimbang, bahwa selanjutnya pihak Penggugat mengajukan replik tanggal 13 Juli 2023 dan duplik dari Tergugat I,II dan Tergugat V masing-masing tanggal 20 Juli 2023 selengkapnya sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan yang untuk singkatnya dianggap telah termuat dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah menjatuhkan putusan sela atas eksepsi kewenangan absolut dari Tergugat I, II pada tanggal 27 Juli 2023 yang amarnya sebagai berikut:

M E N G A D I L I:

1. Menolak eksepsi Tergugat I,II;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Maumere berwenang mengadili perkara ini;
3. Memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan persidangan;
4. Menanggguhkan biaya perkara sampai putusan akhir

Menimbang, bahwa karena eksepsi mengenai kewenangan absolut ditolak maka persidangan dilanjutkan dengan pembuktian oleh para pihak;

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

1. Fotokopi 1(satu) buah sertipikat Hak Milik Nomor 146, Kelurahan Nangameting, Kecamatan Alok, Kabupaten Sikka atas nama pemegang hak Martha Sareng Lewang, diberi tanda P – 1;
2. Fotokopi 1(satu) buah sertipikat Hak Milik Nomor 146, Kelurahan Nangalimang, Kecamatan Alok Kabupaten Sikka atas nama pemegang hak Martha Sareng Lewang sudah dibalik nama atas nama pemegang hak Elisabeth Bispanti, diberi tanda P – 2;



3. Fotokopi 1(satu) lembar Surat Keterangan Ahli Waris Nomor: 149/273/011/2007, yang dikeluarkan oleh Lurah Nangameting tanggal 30 Juli 2007, diberi tanda P – 3;

4. Fotokopi 1(satu) lembar Surat Keterangan Kematian Nomor: 149/256/011/2007, yang dikeluarkan oleh Lurah Nangameting tanggal 20 Juli 2007, diberi tanda P – 4;

5. Fotokopi 1(satu) lembar Surat Keterangan Kematian Nomor: 149/227/011/2008, yang dikeluarkan oleh Lurah Nangameting tanggal 21 Mei 2008, diberi tanda P-5;

6. Fotokopi 1(satu) lembar petikan Akta Perkawinan Nomor : Tigapuluh satu tanggal 29 September 1975, diberi tanda P-6;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. SAKSI ISAK LEWANG

- Bahwa orangtua kandung saksi yaitu bapak bernama MOSES LEWANG dan ibu bernama MARTA SARENG LEWANG;

- Bahwa saksi 11(sebelas) bersaudara, seorang sudah meninggal dunia, yang tinggal di Maumere kami 4(empat) orang yaitu saksi, Penggugat, Resti Lewang dan Wempi Lewang, yang lainnya tinggal di Jakarta;

- Bahwa Ibu kandung saksi membagi 9(sembilan) bidang tanah kepada kami anak-anaknya dan menyerahkan bidang tanah sengketa kepada Penggugat secara lisan tahun 1995, yang pada saat itu bapak kami sudah meninggal dunia dan kami anak-anak semua ada dan hadir;

- Bahwa dari 9(sembilan) bidang tanah yang dibagikan oleh ibu kandung saksi kepada kami anak-anaknya, termasuk bidang tanah sengketa menjadi bagian pembagian Penggugat;

- Bahwa pada saat pembangian tanah oleh ibu kandung saksi kepada kami anak-anaknya, bidang tanah sengketa yang menjadi bagian pembangian Penggugat belum bersertipikat tapi masuk pada sertipikat induk yang belum dipecahkan;

- Bahwa pembangian tanah yang dilakukan oleh ibu saksi kepada kami anak-anaknya secara lisan, tanahnya diukur, bidang tanah sengketa menjadi bagian pembangian Penggugat seluas 731 (tujuh ratus tiga puluh satu) meter persegi;



- Bahwa pada saat bidang tanah sengketa dibagi oleh ibu saksi dan menjadi bagian hak milik Penggugat, kondisinya tanah hamparan kosong, tidak ada rumah pemukiman penduduk, hanya ditumbuhi pohon reo;
- Bahwa pemilik lahan tanah kosong yaitu bidang tanah sengketa yang diserahkan oleh ibu kandung saksi bernama MARTA SARENG LEWANG kepada Penggugat ELISABETH BISPANTI adalah tanah milik ibu saksi MARTA SARENG LEWANG yang merupakan sisa bidang tanah yang dijual oleh ibu saksi sebelumnya;
- Bahwa bidang tanah sengketa seluas 731(tujuh ratus tiga puluh satu) meter persegi ketika diukur oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka;
- Bahwa bidang tanah sengketa sudah bersetipikat hak milik atas nama MARTA SARENG LEWANG;
- Bahwa batas-batas dari bidang tanah sengketa yaitu:
 - Utara : dengan Jalan Lorong Rabat;
 - Selatan : dengan tanah dan bangunan rumah milik Fransiskus Ropi Cinde;
 - Timur : dengan tanah dan bangunan rumah milik Nikolaus Nimun Take dan Elmon Andri Mengga;
 - Barat : dengan tanah dan bangunan rumah Maria Fransiska dan Sem Kapitan;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui orang yang menjual bidang tanah sengketa kepada saudara Fransiskus Ropi Cinde;
- Bahwa Saksi yang membangun pondasi pada sebelah barat, sebelah utara dan ditengah bidang tanah sengketa pada tahun 1994 setelah itu saudari YASINTA LABAN (Tergugat II) bersama suaminya meminta kepada ibu saksi MARTA SARENG LEWANG untuk tinggal di atas bidang tanah sengketa dan diberikan ijin kepadanya namun tidak sempat tinggal di atas bidang tanah sengketa;
- Bahwa sebelumnya saudari YASINTA LABAN (Tergugat II) tinggal di dekat Kantor Notaris GRAVE;
- Bahwa antara saudari YASINTA LABAN (Tergugat II) dengan saudari ELISABETH BISPANTI (Penggugat) ada hubungan keluarga sebagai sepupu 1(satu) kali;



- Bahwa setelah saksi selesai membangun pondasi pada bidang tanah sengketa dan tidak ditempati oleh saudari YASINTA LABAN (Tergugat II), bidang tanah sengketa dibiarkan dalam keadaan kosong tanpa aktivitas di atasnya;
- Bahwa alasan ibu saksi MARTA SARENG LEWANG memberikan ijin kepada saudari YASINTA LABAN (Tergugat II) tinggal di atas bidang tanah sengketa karena saudari YASINTA LABAN adalah keponakan dari ibu saksi MARTA SARENG LEWANG;
- Bahwa pada saat saksi mengerjakan dan membangun pondasi pada bidang tanah sengketa tahun 1994, saudara FRANSISKUS ROPI CINDE (Tergugat I) belum tinggal dan menempati bidang tanah yang terletak di sebelah selatan dari bidang tanah sengketa dan saksi tidak mengetahui sejak kapan saudara FRANSISKUS ROPI CINDE (Tergugat I) tinggal dan menempati bidang tanah yang ditempatinya sekarang ini;
- Bahwa tidak ingat kapan Tergugat II meminta kepada ibu MARTA SARENG LEWANG untuk tinggal di atas bidang tanah sengketa, tetapi pada sore hari dan setelah 1(satu) bulan setelah saksi mengerjakan pondasi ketika saudari YASINTA LABAN dan suaminya (Tergugat II) datang di rumah Penggugat karena ibu saksi MARTA SARENG LEWANG tinggal dengan Penggugat dan meminta kepada ibu saksi MARTA SARENG LEWANG untuk tinggal di atas bidang tanah sengketa, dengan membawa barang-barang dan pakaian miliknya dan diletakan di rumah Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui saudari YASINTA LABAN (Tergugat II) menjual bidang tanah sengketa;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui saudara FRANSISKUS ROPI CINDE (Tergugat I) membeli bidang tanah sengketa tetapi saksi mengetahui saudara FRANSISKUS ROPI CINDE (Tergugat II) membeli bidang tanah yang ditempatinya sekarang ini dari ibu kandung saksi namun saksi tidak ingat lagi tahun pembelian dan harganya tetapi dibayar secara cicil selama 2(dua) tahun dan sudah lunas;
- Bahwa ibu kandung saksi bernama MARTA SARENG LEWANG menyerahkan bidang tanah sengketa kepada Penggugat tahun 1995, bertempat di rumah kakak kandung saksi bernama MARKUS LEWANG dan pada saat itu bapak kandung saksi bernama MOSES LEWANG sudah meninggal dunia;

Halaman 21 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Mme



- Bahwa ibu kandung saksi bernama MARTA SARENG LEWANG meninggal dunia sekitar 2(dua) atau 3(tiga) tahun setelah ia menyerahkan bidang tanah sengketa kepada saudari ELISABETH BISPANTI (Penggugat);
- Bahwa ada 10(sepuluh) bidang tanah yang dibagikan oleh ibu kandung saksi kepada kami anak-anaknya termasuk bidang tanah sengketa yaitu:
 - 3(tiga) bidang tanah terletak di Kelurahan Waitoti;
 - 4(empat) bidang tanah terletak di Desa Watugong;
 - 2(dua) bidang tanah terletak di Desa Gong Wekor (Pemekaran dari Desa Watugong);
 - 1(satu) bidang tanah sengketa;
- Bahwa saksi tinggal dan menetap di Maumere sejak tahun 2002 sampai sekarang;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa bidang tanah sengketa ini pernah digugat oleh Penggugat, namun saksi tidak mengetahui alasan dari gugatan Penggugat tersebut;
- Bahwa saksi menerangkan bahwa saksi yang mengerjakan pondasi pada bidang tanah sengketa tahun 1994, saksi membantu mengerjakan pondasi tersebut bersama ipar saksi bernama YOS DE ORNAY sebagai tukangnyanya dan adik saksi bernama GERADUS;
- Bahwa pada tahun 1995 di sekitar bidang tanah sengketa belum banyak pemukiman dan rumah penduduk dimana pada waktu itu pada sebelah Utara dari bidang tanah sengketa ada rumah tinggal bapak PETRUS DESA dan bapak NONG SINA sedangkan disebelah Selatan dari bidang tanah sengketa merupakan satu kesatuan bidang tanah milik orangtua saksi;
- Bahwa saudari YASINTA LABAN (Tergugat II) tidak pernah menempati dan tinggal di atas bidang tanah sengketa;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan orang bernama SAVERIUS MIGO;
- Bahwa tahun 1994 ketika saksi datang dari Jakarta dan mempunyai niat membantu saudari saksi ELISABETH BISPANTI mengerjakan pondasi pada bidang tanah sengketa dan setelah mengerjakan pondasi bidang tanah sengketa tersebut bidang tanah sengketa dibiarkan dalam keadaan kosong dari tahun 1994 sampai dengan tahun 2022 dan sekarang ada 1(satu) bangunan 2(dua) air

Halaman 22 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Mme



sebagai gerasi mobil dibangun oleh saudara FRANSISKUS ROPI CINDE;

- Bahwa saksi tidak mengetahui nomor dan tahun sertifikat induk yang di dalamnya termasuk bidang tanah sengketa;
- Bahwa pada saat bidang tanah sengketa dilakukan pembangian dan diserahkan oleh ibu kandung saksi MARTA SARENG LEWANG kepada Penggugat, sudah bersertipikat hak milik tetapi belum dilakukan pemecahan dan balik nama atas nama saudari ELISABETH BISPANTI;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Saksi Elmon Andri Mengga

- Bahwa Saksi dihadirkan dalam persidangan ini untuk memberi keterangan mengenai sebidang tanah yang disengketakan oleh Penggugat dengan Para Tergugat;
- Bahwa bidang tanah yang disengketa oleh Penggugat dengan Para Tergugat adalah bidang tanah pekarangan yang terletak di Jalan Teka Iku, RT.002, RW.005, Kelurahan Nangameting, Kecamatan Alok Timur, Kabupaten Sikka;
- Bahwa Saksi mengetahui batas-batas dari bidang tanah sengketa, yaitu:
 - Utara : dengan Jalan Lorong Rabat;
 - Selatan : dengan tanah dan bangunan rumah milik saudara Fransiskus Ropi Cinde;
 - Timur : dengan tanah dan bangunan rumah milik saksi Elmon Andri Mengga dan tanah dan rumah milik saudara Nikolaus Nimu Take;
 - Barat : dengan tanah milik saudara Sem Kapitan dan Maria Fransiska;
- Bahwa Saksi tidak kenal dengan orang bernama MATIAS SAE;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui luas dari bidang tanah sengketa tetapi saksi mengetahui bidang tanah itu diukur oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka, panjang 27(dua puluh tujuh) meter dan lebar 11(sebelas) meter;
- Bahwa Saksi memperoleh bidang tanah yang ditempati oleh saksi sekarang dari orangtua ibu kandung saksi bernama DOMINIKA

Halaman 23 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Mme



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

FERNANDES karena membeli dari Penggugat tahun 2002 seharga Rp4.500.000,00 (empat juta lima ratus ribu rupiah) dengan ukuran 10(sepuluh) meter kali 15(lima belas) meter dan bidang tanah yang dibeli itu belum bersertipikat karena belum dilakukan pemecahan dengan sertipikat induk;

- Bahwa tanda bukti jual beli tanah yang dimiliki oleh saksi berupa kwitansi jual beli tanah yang ditandatangani oleh suami dari Penggugat dengan ibu kandung saksi;

- Bahwa Saksi mengetahui nomor sertipikat induk dari bidang tanah yang dibeli oleh ibu kandung saksi yaitu nomor 146 atas nama MARTA SARENG LEWANG;

- Bahwa alasan bidang tanah yang dibeli oleh ibu kandung saksi tersebut sertipikat belum dipecahkan dan dibalik nama menjadi nama ibu kandung saksi atau atas nama saksi karena kendala dengan bidang tanah sengketa karena bidang tanah obyek sengketa diakui oleh saudara FRANSISKUS ROPI SINDE sebagai hak miliknya;

- Bahwa Saksi tidak mengetahui sejak kapan saudara FRANSISKUS ROPI CINDE mulai tinggal dan menempati bidang tanah di sebelah selatan dari bidang tanah sengketa;

- Bahwa Saksi mulai tinggal dan menempati pada bidang yang dibeli oleh ibu kandung saksi yang terletak di sebelah timur dari bidang tanah sengketa sejak tahun 2004;

- Bahwa pada sebelah timur dari bidang tanah sengketa terdapat 2(dua) buah bangunan rumah, bangunan rumah milik saksi di sebelah selatan sedangkan bangunan rumah di sebelah utara milik saudara NIKOLAUS NIMU TAKE;

- Bahwa pada tahun 2003, Tergugat I sudah tinggal di atas bidang tanah yang terletak di sebelah selatan dari bidang tanah sengketa;

- Bahwa bangunan garasi mobil di atas bidang tanah sengketa adalah milik saudara FRANSISKUS ROPI CINDE yang dibangun olehnya dalam tahun ini;

- Bahwa pondasi pada bidang tanah sengketa dibangun dan dikerjakan oleh anggota keluarga Penggugat;

- Bahwa tembok dari batako pada sebelah barat dan utara dari bidang tanah sengketa, dibangun oleh saudara FRANSISKUS ROPI CINDE tahun 2022;

Halaman 24 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Mme



- Bahwa Saksi mengetahui alasan mengapa saudara NIKOLAUS NIMU TAKE tinggal dan menempati rumah pada sebelah timur dari bidang tanah sengketa karena saudara NIKOLAUS NIMU TAKE membeli dari Penggugat;
- Bahwa bidang tanah yang terletak di sebelah timur dari tanah dan bangunan rumah milik saksi adalah tanah milik Penggugat;
- Bahwa Saksi kenal dengan orang bernama STEVANI LIO, dia yang menjual tanah miliknya kepada saudara NIKOLAUS NIMU TAKE;
- Bahwa bidang tanah yang ditempati oleh saudara FRANSISKUS ROPI CINDE sudah bersertipikat hak milik atau belum bersertipikat, saksi tidak tahu;
- Bahwa jalan yang ada di atas bidang tanah sengketa yang masuk dari arah utara ke arah selatan, diberikan oleh Penggugat untuk akses masuk ke rumah kami;
- Bahwa saudara FRANSISKUS ROPI CINDE (Tergugat I) menyatakan bahwa bidang tanah sengketa adalah hak miliknya tetapi dia tidak pernah menunjukkan akta jual beli;
- Bahwa Saksi sudah melakukan permohonan pemecahan sertipikat atas bidang tanah yang dibeli oleh ibu kandung saksi kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka dan saksi sudah meminta surat keterangan ahli waris di Kantor Kelurahan Nangameting namun sertipikat belum dipecahkan dan dibalik nama menjadi nama saksi dan Kantor Pertanahan Kabupaten sudah melakukan pengukuran sebanyak 3(tiga) kali sejak tahun 2019, namun belum diproses karena saudara FRANSISKUS ROPI CINDE mengklaim bahwa bidang tanah yang terletak di sebelah barat dari rumah saksi atau tanah sengketa adalah hak miliknya;
- Bahwa pada saat pengukuran tahun 2020 dilakukan pengukuran secara keseluruhan dan dibuatkan berita acara pengukuran oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka namun saudara FRANSISKUS ROPI CINDE tidak mau menandatangani berita acara pengukuran dengan alasan bahwa bidang tanah sengketa adalah hak miliknya dan tidak ada penyelesaian sampai sekarang;
- Bahwa Saksi dan orang tua saksi tinggal pada bidang tanah dan bangunan rumah tahun 2004, tahun 2002 bidang tanah itu dibeli dan tahun 2003, saksi membangun rumah untuk ditempati sampai sekarang;

Halaman 25 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Mme



- Bahwa keadaan bidang tanah sengketa ketika pada tahun 2004 saksi tinggal pada bidang tanah di dekat bidang tanah sengketa, di atas bidang tanah sengketa ada orang tinggal di atasnya, ada 1(satu) buah bangunan rumah darurat dinding dari halar (bambu belah) namun saksi tidak kenal orangnya;
- Bahwa posisi bangunan rumah saksi menghadap ke arah barat yaitu menghadap bidang tanah sengketa;
- Bahwa bidang tanah yang dibeli oleh ibu kandung saksi dengan nomor sertifikat 146 atas nama MARTA SARENG LEWANG dan belum dipecahkan karena saudara FRANSISKUS ROPI CINDE (Tergugat I) keberatan;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kapan bangunan rumah darurat di atas bidang tanah sengketa itu dibongkar dan penghuninya pindah atau pergi meninggalkannya;
- Bahwa pada sebelah barat dari bidang tanah sengketa dahulu ada bangunan rumah atau tidak ada bangunan rumah, saksi tidak ingat lagi;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah ada orang yang menegur atau melarang saudara FRANSISKUS ROPI CINDE membangun garasi mobil di atas bidang tanah sengketa;
- Bahwa Saksi mengetahui pemilik dari bidang tanah sengketa adalah hak milik Penggugat tahun 2019;
- Bahwa sejak saksi tinggal di dekat bidang tanah sengketa tahun 2004, saksi tidak pernah melihat ada orang yang mengusai dan mengolah bidang tanah sengketa;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

Menimbang bahwa Tergugat I, II untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. 1 (satu) lembar fotokopy sesuai asli: Kwitansi pembayaran sebidang tanah dari SDR. HERMAN YOSEPH WITIN dan diterima oleh ssaudari MARTHA SARENG LEWANG tanggal 21 Mei 1999 sejumlah Rp.4.000.000,00 (empat juta rupiah); diberi tanda T1,T2-1;
2. 1 (satu) bundel fotokopy sesuai asli: Akta Jual Beli Nomor: 62/KA/V/1999 tanggal 25 Mei 1999 dibuat dan ditandatangani oleh FERDINANDUS SINANDE, S.Sos, Jabatan Camat Alok selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah antara MARTHA LEWANG sebagai Penjual dengan HERMAN YOSEPH WITIN sebagai pembeli, diberi tanda T1.T2--2;

Halaman 26 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Mme



3. Fotokopi sesuai asli surat keterangan pengganti jual beli tanggal 16 Juli 2001, diberi tanda T1,T2-3;
4. Fotokopy sesuai asli: Kwitansi pembayaran uang sejumlah Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) oleh FRANSISKUS ROPI CINDE, SE. dan diterima oleh ELISABET BEY, diberi tanda T1.T2-4;
5. Fotokopy dari asli Sertipikat Hak Milik Tanah Nomor:408, Kelurahan Nangameting atas nama pemegang hak: SEM KAPITAN, diberi tanda T1, T2-5;
6. Fotokopy sesuai dengan turunan resmi Putusan Nomor 10/Pdt.G/2022/PN Mme tanggal 13 April 2022, diberi tanda T1, T2-6;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil jawabannya, Tergugat I, II telah pula mengajukan saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi Tirsia Yuliana Kapitan

- Bahwa Saksi mengetahui bidang tanah yang disengketakan oleh Penggugat dengan Para Tergugat terletak di Jalan Teka Iku, Kelurahan Nangameting, Kecamatan Alok Timur, Kabupaten Sikka;
- Bahwa Saksi mengetahui luas dari bidang tanah yang disengketakan oleh Penggugat dengan Para Tergugat yaitu seluas kurang lebih 300 (tiga ratus) meter persegi;
- Bahwa Saksi mengetahui batas-batas dari bidang tanah yang disengketakan oleh Penggugat dengan Para Tergugat, yaitu:
 - Utara : dengan jalan lorong rabat;
 - Selatan : dengan tanah dan rumah milik saudara FRANSISUS ROPI CINDE (Tergugat I);
 - Timur : dengan tanah dan rumah milik saudara NIKOLAUS NIMUN TAKE dan ELMON MENGGGA;
 - Barat : dengan tanah dan rumah milik saudari MARIA FRANSISKA dan SEM KAPITAN (suami saksi);
- Bahwa Saksi mengetahui barang-barang atau benda-benda yang berada atau berdiri di atas bidang tanah sengketa yaitu ada pondasi tembok, bangunan garasi mobil tanpa dinding, atap seng 2(dua) air dan dinding tembok dari batako pada sebelah barat dan utara dari tanah sengketa;
- Bahwa bidang tanah milik saksi terletak di sebelah barat dari bidang tanah sengketa, tanah saksi itu dibeli dari penjual bernama

Halaman 27 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Mme



MARIA MELANI dengan ukuran 13(tiga belas) meter kali 17(tujuh belas) meter dan saksi mulai tinggal di atas tanah milik saksi sejak tahun 2002;

- Bahwa pada tahun 2002, di atas tanah sengketa saksi melihat ada bangunan rumah darurat ditempati oleh anak-anak sekolah orang Ohe dan setelah itu ditempati oleh Bapak FIRA dan Mama FIRA dan anak-anaknya jadi pada saat saksi tinggal di atas tanah milik saksi, sudah ada bangunan rumah darurat di atas tanah sengketa;

- Bahwa bapak FIRA memberitahukan kepada saksi bahwa bangunan rumah darurat di atas tanah sengketa itu milik dedenya (omnya) bernama MIGO dan dalam tahun 2002 rumah darurat di atas tanah sengketa itu dibongkar karena tanah sengketa itu dibeli oleh bapak FRANSISKUS CINDE (Tergugat I) dari bapak MIGO, saksi mengetahui hal ini karena diceritra oleh saudara FRANSISKUS CINDE (Tergugat I) dan pada saat sudah ada bangunan rumah milik saudara FRANSISKUS CINDE di sebelah selatan dari tanah sengketa;

- Bahwa Saksi mengetahui saudara FRANSISKUS CINDE (Tergugat I) mendapatkan tanah dan membangun rumahnya pada sebelah selatan dari tanah sengketa karena membeli dari saudari MARTA SARENG LEWANG yaitu tuan tanah tetapi suaminya saksi tidak mengetahui;

- Bahwa Saksi tidak mengetahui kapan Tergugat I membeli tanah yang ditematinya sekarang ini dari saudari MARTHA SARENG LEWANG;

- Bahwa Saksi tidak mengetahui tahun berapa saudara FRANSISKUS CINDE (Tergugat) mulai menempati bidang tanah yang dibelinya tersebut;

- Bahwa Saksi tidak mengetahui kapan Tergugat I membeli bidang tanah sengketa dari saudara MIGO (Tergugat III) dan juga saksi tidak mengetahui harga jual belinya, saudara FRANSISKUS CINDE (Tergugat I) pernah memperlihatkan akta jual beli kepada saksi;

- Bahwa saudara FRANSISKUS CINDE (Tergugat I) memperlihatkan kepada saksi akte jual beli tanah sengketa pada saat petugas Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka melakukan pengukuran bidang tanah yang dibeli oleh saudara NIKOLAUS NIMUN TAKE dan saudara ELMON MENGGGA;

- Bahwa yang membangun garasi mobil di atas tanah sengketa saudara FRANSISKUS CINDE (Tergugat I);

Halaman 28 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Mme



- Bahwa Saksi tidak mengetahui dan kenal dengan orang bernama MIGO tetapi saksi hanya mendengar namanya saja;
- Bahwa Saksi mengetahui orang yang menggugat tanah sengketa dalam perkara ini adalah saudari ELISABETH BISPANTI akan tetapi saksi tidak mengetahui alasan dari gugatannya;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui dari siapakah saudara NIKOLAUS NIMUN TAKE dan saudara ELMON MENGGGA membeli tanah yang ditempatinya sekarang;
- Bahwa saudari ELISABETH BISPANTI (Penggugat) bertempat tinggal sekitar 50(lima puluh) meter dari tanah sengketa;
- Bahwa tanah milik saksi terletak pada sebelah barat – selatan dari tanah sengketa dengan panjang 17(tujuh belas) meter kali 13(tiga belas) meter atau seluas 221 (dua ratus dua puluh satu) meter persegi tetapi pada sertipikat seluas 190(seratus sembilan puluh) meter persegi saja karena batas utara, selatan dan barat diperkecil karena pemilik lain sudah masuk membangun masuk ke dalam tanah milik saksi;
- Bahwa Saksi mengetahui sudah 2(dua) kali Petugas Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka datang di tanah sengketa, terakhir tahun 2021, mereka datang melakukan pengukuran tanah milik saudara NIKOLAUS NIMUN TAKE dan tanah milik saudara ELMON MENGGGA serta menanam batu pilar pada bagian timur batas tanah milik saudara FRANSISKUS CINDE (tergugat I) dengan tanah milik saudara NIKOLAUS NIMUN TAKE dan tanah milik saudara ELMON MENGGGA dan pada saat itu saudari ELISABETH BISPANTI ada di situ tetapi dia tidak keberatan;
- Bahwa setelah saudara FRANSISKUS CINDE (Tergugat I) membeli tanah sengketa dari saudara MIGO langsung menanam sayur dan Lombok dan saksi menanam pohon jeruk pada bagian barat tanah sengketa;
- Bahwa banyak anak sekolah berasal dari Ohe yang tinggal di atas tanah sengketa tetapi saksi tidak mengetahui nama mereka setelah itu baru bapak FIRA dan mama FIRA tinggal di atas tanah sengketa, bapak FIRA juga berasal dari Kampung Ohe;
- Bahwa selama bapak FIRA dan mama FIRA tinggal di atas tanah sengketa, saudari ELISABETH BISPANTI (Penggugat) tidak pernah menegur dan melarangnya;



- Bahwa bangunan rumah darurat yang dibangun di atas tanah sengketa tersebut tidak dibangun pada seluruh bidang tanah sengketa;
- Bahwa Saksi melihat bangunan pondasi pada sebelah timur dari tanah sengketa dibeli oleh saudara FRANSISKUS CINDE (Tergugat I) sekarang masih ada dibongkar oleh saudara FRANSISKUS CINDE (Tergugat) sepanjang 1(satu) meter supaya kami bisa lewat;
- Bahwa Saudara FRANSISKUS CINDE (Tergugat I) membeli bidang tanah yang ditempatinya sekarang lebih dahulu kemudian dia membeli tanah sengketa;
- Bahwa posisi bidang tanah milik saksi pada sebelah timur sebagian berbatas tanah milik saudara FRANSISKUS CINDE (Tergugat I) dan sebagian berbatasan dengan tanah sengketa, pada saat pengukuran oleh Petugas Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka, pemilik sebelah timur dari tanah milik saksi ditandatangani oleh saudara FRANSISKUS CINDE (Tergugat I);
- Bahwa Saksi tidak hadir pada saat proses sidang pemeriksaan tanah sengketa oleh Majelis Hakim Pengadilan Negeri Maumere, saksi diberitahu oleh saudara FRANSISKUS CINDE (Tergugat I) bahwa saudari ELISABETH BISPANTI menunjukkan kepada Majelis Hakim batas bidang tanah sengketa pada sudut sebelah barat bagian selatan dengan meletakkan batako sudah masuk dalam tanah milik saksi sekitar 1(satu) meter lalu saudara FRANSISKUS CINDE (Tergugat I) membantah dan menolaknya dengan menunjukkan kepada Majelis Hakim besi batu pilar batas tanah milik saksi dan saudara ELISABETH BISPANTI diam saja dan hal itu saksi menanyakan kepada Panitera Pengganti dan dibenarkan olehnya;
- Bahwa bidang tanah milik saksi sudah bersetipikat;
- Bahwa reaksi saudara FRANSISKUS CINDE (Tergugat I) pada saat Petugas Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka melakukan pengukuran bidang tanah milik saudara ELMON MENGGGA dan tanah milik saudara NIKOLAUS NIMUN TAKE dengan mengukur 2(dua) meter untuk jalan dan pasang batu pilar, saudara FRANSISKUS CINDE (Tergugat I) menolaknya dengan tidak menandatangani berita acara pengukuran dengan alasan tanah untuk jalan itu sudah dibelinya;
- Bahwa pada tahun 2002 belum ada jalan menuju ke rumah Tergugat I, hanya jalan setapak banyak bebatuan dan biasa dilewati oleh



saudara FRANSISKUS CINDE (Tergugat I) dan bapak FIRA namun tidak ada orang yang menegur dan melarang;

- Bahwa saudara FRANSISKUS CINDE (Tergugat I) memberitahukan kepada saksi bahwa pondasi pada sebelah timur dari tanah sengketa dibelinya dari saudara MIGO;

- Bahwa pada saat saudara FRANSISKUS CINDE (Tergugat I) membangun pondasi pada sebelah utara dari tanah sengketa, tidak ada orang yang menegur atau melarangnya;

- Bahwa tahun 2002 saksi sudah tinggal di tanah milik saksi dan tahun 2005 saksi minta ijin pada bapak FIRA boleh berjalan melewati jalan pada sebelah timur dari tanah sengketa menuju ke rumah saksi sampai sekarang;

- Bahwa saudara NIKOLAUS NIMUN TAKE dan saudara ELMON MENGGGA, yang terlebih dahulu tinggal di dekat tanah sengketa dari saksi;

- Bahwa saksi membenarkan bukti tanda T1,2-5 bahwa bukti surat itu adalah sertipikat tanah milik saksi;

- Bahwa saksi pernah melihat saudari MARTHA SARENG LEWANG bekerja dan menanam jagung yaitu pada bidang tanah yang ditempati oleh saudara FRANSISKUS CINDE (TERGUGAT I) sekarang ini, pada saat itu saudari MARTHA SARENG LEWANG belum menjual kepada saudara FRANSISKUS CINDE (Tergugat I);

- Bahwa pada saat saudara FRANSISKUS CINDE (Tergugat I) tinggal pada bidang tanah yang ditempatinya sekarang ini, di atas tanah sengketa ditinggali oleh anak-anak sekolah;

- Bahwa Saksi tidak kenal dengan orang bernama SAVERIUS MIGO;

- Bahwa Saksi pernah mendengar cerita bahwa saudara SAVERIUS MIGO pernah menjual bidang tanah sengketa kepada saudara FRANSISKUS CINDE (Tergugat I) pada tahun 2008;

- Bahwa Saksi kenal dengan orang bernama MARTHA SARENG LEWANG karena ketika saksi tinggal di tanah sekarang ini saksi melihat saudari MARTHA SARENG LEWANG kerja kebun dan menanam jagung;

- Bahwa Saksi kenal dengan anak-anak dari saudari MARHTA SARENG LEWANG bernama MARKUS LEWANG, ISAK dan WEMPI;

- Bahwa Saksi tidak kenal dengan orang bernama HERMAN WITIN dan YASINTA LABAN;

Halaman 31 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Mme



- Bahwa Saksi tidak mengetahui Penggugat mengurus sertipikat atas bidang tanah sengketa;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kalau bidang tanah sengketa sudah bersertipikat;
- Bahwa Saksi pernah diperlihatkan oleh saudara FRANSISKUS CINDE (Tergugat I) akta jual beli atas bidang tanah sengketa;
- Bahwa Saksi mengetahui bidang tanah yang ditempati oleh Tergugat I sekarang ini dibeli oleh Tergugat I dari saudari MARTHA SARENG LEWANG;
- Bahwa batas utara dari tanah milik saudara FRANSISKUS CINDE (Tergugat I) adalah dengan tanah sengketa;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui orang yang membangun pondasi pada sebelah timur dari tanah sengketa;
- Bahwa pada saat Tergugat I membeli tanah sengketa, pondasi di sebelah timur dari tanah sengketa sudah ada;
- Bahwa sebelum tanah sengketa dibeli oleh Tergugat I, tanah sengketa dikuasai oleh saudara MIGO;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

2. Saksi Veronika Kulla

- Bahwa Saksi dihadirkan dalam persidangan ini untuk memberi keterangan mengenai sengketa tanah antara Penggugat dengan Para Tergugat;
- Bahwa bidang tanah yang disengketa oleh Penggugat dengan Para Tergugat terletak di Jalan Teka Iku, RT.002, RW.005, Kelurahan Nangameting, Kecamatan Alok Timur, Kabupaten Sikka;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui luas tanah sengketa tetapi saksi tahu ukurannya yaitu panjang dari utara ke selatan sekitar 27(dua puluh tujuh) meter dan ukuran dari timur ke barat sekitar 12(dua belas) meter;
- Bahwa Saksi mengetahui akta jual beli tanah sengketa karena ditunjuk oleh saudara FRANSISKUS CINDE;
- Bahwa Saksi mengetahui batas-batas dari bidang tanah sengketa, yaitu:
 - Utara : dengan Jalan Lorong Rabat;
 - Selatan : dengan tanah dan bangunan rumah milik saudara Fransiskus Ropi Cinde;



- Timur : dengan tanah dan bangunan rumah milik saksi Elmon Mengga dan tanah dan rumah milik saudara Nikolaus Nimun Take;
- Barat : dengan tanah milik saudara Sem Kapitan dan Maria Fransiska;
- Bahwa Saksi mengetahui barang-barang atau benda-bendaa yang berada atau berdiri di atas bidang tanah sengketa yaitu ada pondasi tembok, bangunan garasi mobil tanpa dinding, atap seng 2(dua) air dan dinding tembok dari batako pada sebelah barat dan utara dari tanah sengketa dibangun oleh saudara FRANSISKUS CINDE (Tergugat I);
- Bahwa tanah sengketa dikuasai oleh saudara FRANSISKUS CINDE (Tergugat I) dasarnya dia membeli dari Om MIGO tahun 2008 seharga Rp16.000.000,00 (enam belas juta rupiah);
- Bahwa pada akta jual beli itu tertulis pembeli HERMAN WITIN dan penjual MARTHA SARENG LEWANG;
- Bahwa tanah sengketa itu semula dibeli oleh HERMAN WITIN dari MARTHA SARENG LEWANG, kemudian HERMAN WITIN menjual kepada MIGO setelah itu MIGO menjualnya kepada FRANSISKUS CINDE (Tergugat I) sebagai pembeli;
- Bahwa bidang tanah yang ditempati oleh saudara FRANSISKUS CINDE (Tergugat I) dibeli olehnya dari MARTHA SARENG LEWANG tahun 1997 dan FRANSISKUS CINDE (Tergugat I) membangun rumah tinggal di atas tanah yang dibeli itu tahun 2008 dan tanah itu sudah ada sertifikat atas nama FRANSISKUS CINDE lalu tahun 2008 FRANSISKUS CINDE membeli tanah sengketa dari MIGO namun belum ada sertifikat tanah tersebut;
- Bahwa sebelum tanah sengketa dibeli oleh FRANSISKUS CINDE (Tergugat I) ada orang Kampung Ohe yang tinggal di atas tanah sengketa dan setelah tanah sengketa dibeli oleh FRANSISKUS CINDE (Tergugat I) orang Kampung Ohe yang tinggal di atas tanah sengketa langsung pindah;
- Bahwa Saksi tinggal di depan SD Manunai, jarak rumah saksi dengan letak tanah sengketa sekitar 200 (dua ratus) meter;
- Bahwa pada saat FRANSISKUS CINDE (Tergugat I) membeli tanah dan membangun rumah yang ditempatinya sekarang ini, sebelah



utara dari tanah sengketa belum ada jalan lorong seperti sekarang ini tetapi hanya jalan setapak;

- Bahwa Saksi mengetahui proses mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka sebanyak 2(dua) kali, saksi ikut proses mediasi kedua tahun 2021;

- Bahwa yang hadir pada saat proses mediasi kedua tahun 2021, yang hadir selain saksi ada FRANSISKUS CINDE bersama istrinya, ELMON MENGGGA, NIKOLAUS NIMUN TAKE, ELISABETH BISPANTI, ISAK LEWANG dan YUNI;

- Bahwa masalah yang dimediasikan adalah tentang batas tanah antara ELMON MENGGGA dengan FRANSISKUS CINDE (Tergugat I) karena bangunan dapur milik ELMON MENGGGA sudah masuk ke dalam tanah milik FRANSISKUS CINDE (Tergugat I) dan hasil mediasi Petugas Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka melakukan pengukuran dan pemasangan batu pilar pada sebelah selatan dari tanah milik ELMON MENGGGA dan mediasi tersebut tidak ada hubungan dengan tanah sengketa;

- Bahwa penggugat juga hadir pada saat pengukuran dan penanaman batu pilar pada sebelah selatan dari tanah milik ELMON MENGGGA;

- Bahwa saksi pernah bertemu dengan HERMAN WITIN di rumah FRANSISKUS CINDE (Tergugat I) pada saat pengukuran tanah sengketa oleh Petugas Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka, ada Pegawai Kelurahan Nangameting juga dihadiri oleh ELISABETH BISPANTI dan WEMPI;

- Bahwa pada saat pengukuran tanah sengketa oleh Petugas Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka, HERMAN WITIN datang di rumah FRANSISKUS CINDE (Tergugat I) mereka duduk di depan teras rumah, HERMAN WITIN menanyakan kepada FRANSISKUS CINDE (Tergugat I) katanya "saksi mau lihat akta jual beli" lalu FRANSISKUS CINDE (Tergugat I) menunjukkan akta jual beli kepada HERMAN WITIN dan HERMAN WITIN bilang "memang betul" dan selanjutnya HERMAN WITIN memberitahukan kepada FRANSISKUS CINDE (Tergugat I) katanya "saksi yang jemput MARTHA SARENG LEWANG untuk urus akta jual beli";

- Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa yang membangun pondasi pada sebelah timur dari tanah sengketa tetapi saksi mengetahui

Halaman 34 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Mme



FRANSISKUS CINDE(Tergugat I) yang membeli pondasi pada sebelah timur tanah sengketa dari MIGO seharga Rp.800.000,00 (delapan ratus ribu rupiah) dan saksi mengetahui istri dari MIGO datang mengambil sisa uang pada FRANSISKUS CINDE (Tergugat I) serta setelah FRANSISKUS CINDE (Tergugat I) beli pondasi itu dia membongkarnya karena mau keluar ke jalan lorong dan ELISABETH BISPANTI tidak menegur atau melarangnya;

- Bahwa rumah tinggal ELISABETH BISPANTI dengan tanah sengketa jaraknya sekitar 50(lima puluh) meter;

- Bahwa Saksi kenal dengan orang bernama YULIANA KAPITAN, mereka tinggal lebih dahulu di dekat tanah sengketa daripada FRANSISKUS CINDE (Tergugat I);

- Bahwa setelah FRANSISKUS CINDE (Tergugat I) membeli tanah sengketa, saksi menanam jagung dan istri dari SEM KAPITAN menanam jeruk di atas tanah sengketa namun ELISABETH BISPANTI tidak melarang;

- Bahwa Saksi mengetahui FRANSISKUS CINDE (Tergugat I) membeli tanah yang ditempatinya sekarang ini tahun 1997 dari MARTHA SARENG LEWANG karena saksi yang menyuruh FRANSISKUS CINDE (Tergugat I) untuk membelinya karena ditawarkan jual oleh ELISABETH BISPANTI dan adiknya ISAK LEWANG, setelah FRANSISKUS CINDE (Tergugat I) beli tanah tersebut selanjut saksi bersama suami saksi yang mengola dengan menanam jagung;

- Bahwa setelah FRANSISKUS CINDE (Tergugat I) membeli tanah dari MARTHA SARENG LEWANG kemudian saksi bersama dengan suami saksi menjadikan kebun menanam jagung tahun 1998, di atas tanah sengketa itu ada 1(satu) buah rumah darurat ditempati oleh bapak FIRA dan keluarganya,di sebelah barat tanah sengketa ada SEM KAPITAN dan keluarga serta ada 2(dua) buah rumah lainnya;

- Bahwa Saksi kenal dengan orang bernama ISAK LEWANG, dia anak kandung dari MARTA SARENG LEWANG, dia sering datang di rumah saksi dan dia yang menawarkan tanah yang dibeli oleh FRANSISKUS CINDE (Tergugat I) dan ditempatinya sekarang;

- Bahwa pondasi di sebelah timur dari tanah sengketa bukan pondasi rumah yang ditempati oleh bapak FIRA;

- Bahwa garasi mobil di atas tanah sengketa, pondasi dan tembok pada sebelah barat dan sebelah utara dari tanah sengketa dibangun oleh

Halaman 35 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Mme



FRANSISKUS CINDE (Tergugat I) dan tidak ada orang yang melarang dan menegurnya;

- Bahwa Saksi hadir pada saat Majelis Hakim melakukan sidang pemeriksaan setempat pada bidang tanah sengketa dimana saksi melihat ELISABETH BISPANTI menunjuk batas sebelah selatan dari tanah sengketa dari arah timur ke arah barat sampai masuk ke dalam teras rumah SEM KAPATIN dengan meletakkan batako namun dibantah oleh FRANSISKUS SINDE bahwa itu sudah masuk ke dalam tanah milik SAM KAPITAN, lalu FRANSISKUS CINDE menunjukkan kepada Majelis Hakim batas yang sebenarnya ada batu pilar batas tanah SEM KAPITAN;

- Bahwa pada saat mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka FRANSISKUS CINDE (Tergugat I) membawa akta jual beli tanah sengketa dan kwitansi jual beli tanah sengketa dan saksi melihat FRANSISKUS CINDE (Tergugat I) memperlihatkan dan memberi kepada Pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka yang melakukan mediasi;

- Bahwa saksi menerangkan bahwa pada akta jual beli tertera nama MARTHA SARENG LEWANG sebagai penjual dengan HERMAN WITIN sebagai pembeli, tetapi saksi tidak melihat nama saksi-saksi dan saksi melihat kwitansi tertulis nama FRANSISKUS CINDE (Tergugat I) dengann MIGO, MIGO beli tanah sengketa dari HERMAN WITIN;

- Bahwa pada saat proses mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka saksi tidak mendengar saudara ELISABETH BISPANTI mengatakan bahwa bidang tanah sengketa adalah hak miliknya;

- Bahwa Saksi mengetahui NIKOLAUS NIMUN TAKE dan ELMON MENGGA membeli tanah yang ditempatinya sekarang ini dari MARTHA SARENG LEWANG;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan

3. Saksi Kristoforus Ngaji

- Bahwa Saksi hadir pada saat Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka melakukan pengukuran tanah milik saudara NIKOLAUS NIMUN TAKE dan ELMON MENGGA pada bulan Februari 2021;

- Bahwa tanah milik saudara NIKOLAUS NIMUN TAKE dan ELMON MENGGA yang dilakukan pengukuran oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka pada bulan Februari 2021 atas permohonan dari



mereka berdua tersebut terletak di Jalan Teka Iku, RT.002, RW.005, Kelurahan Nangameting, Kecamatan Alok Timur, Kabupaten Sikka;

- Bahwa posisi dari bidang tanah milik saudara NIKOLAUS NIMUN TAKE dan ELMON MENGGGA yang dilakukan pengukuran oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka terletak di sebelah timur dari tanah sengketa;

- Bahwa Saksi mengetahui batas-batas dari bidang tanah yang disengketakan oleh Penggugat dengan Para Tergugat, yaitu:

Utara : dengan jalan lorong rabat;

Selatan : dengan tanah dan rumah milik saudara FRANSISUS CINDE ROPI (Tergugat I);

Timur : dengan tanah dan rumah milik saudara Nikolaus Nimun Take dan Elmon Mengga;

Barat : dengan tanah rumah milik saudari Maria Fransiska dan Sem Kapitan;

- Bahwa proses pengukuran tanah milik saudara NIKOLAUS NIMUN TAKE dan ELMON MENGGGA yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka sampai selesai/tidak ada masalah namun Tergugat I tidak menandatangani berita acara pengukuran karena gambar pengukuran tanah yang dibuat oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka telah mencaplok atau mengambil 2(dua) meter tanah milik Tergugat I yaitu tanah sengketa untuk menjadi jalan lorong;

- Bahwa Saksi mengetahui saudara NIKOLAUS NIMUN TAKE dan ELMON MENGGGA memperoleh tanah miliknya yang dilakukan pengukuran tersebut membeli dari BISPANTI yaitu Penggugat;

- Bahwa Saksi melihat pada saat proses pengukuran tanah tersebut Penggugat bernama ELISBETH BISPANTI juga hadir;

- Bahwa Saksi hadir pada saat pengukuran tanah milik saudara NIKOLAUS NIMUN TAKE dan ELMON MENGGGA karena diundang oleh Tergugat I untuk mendampingi;

- Bahwa Saksi tidak mengetahui luas tanah milik saudara NIKOLAUS NIMUN TAKE dan ELMON MENGGGA yang diukur oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka tetapi yang saksi tahu tanah milik saudara NIKOLAUS NIMUN TAKE, lebar 7(tujuh) meter dan panjang 15(lima belas) meter dan tanah milik ELMON MENGGGA lebar 10(sepuluh) meter dan panjang 15(lima belas) meter, saksi tahu karena saksi ikut proses pengukuran;

Halaman 37 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Mme



- Bahwa saudara NIKOLAUS NIMUN TAKE dan ELMON MENGGA bertempat tinggal di sebelah timur dari tanah sengketa;
- Bahwa proses mediasi dimohonkan oleh saudara NIKOLAUS NIMUN TAKE dan pada saat proses mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka dihadiri oleh saudara NIKOLAUS NIMUN TAKE, saudara FRANSISKUS ROPI CINDE/Tergugat I bersama istri, saudara ELMON MENGGA dan saudari ELISABETH BISPANTI/Penggugat;
- Bahwa Saksi mengetahui proses mediasi antara saudara NIKOLAUS NIMUN TAKE dengan saudara FRANSISKUS ROPI CINDE/Tergugat I sedangkan saudara ELMON MENGGA tidak masalah;
- Bahwa proses mediasi tersebut dibuatkan Berita Acara Mediasi;
- Bahwa setelah proses mediasi tersebut lalu dilakukan proses pengukuran tanah milik saudara NIKOLAUS NIMUN TAKE dan tanah milik saudara ELMON MENGGA;
- Bahwa hasil pengukuran tanah milik saudara NIKOLAUS NIMUN TAKE dan ELMON MENGGA oleh Kantor Pertanahan kabupaten Sikka tersebut dibuatkan gambar dan ukuran tanah yang diukur tersebut namun di dalam gambar tersebut 2(dua) meter tanah milik Tergugat I yaitu tanah sengketa dijadikan jalan lorong dan Tergugat I keberatan dan tidak mau menandatangani berita acara pengukuran tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui sertifikat tanah milik saudara NIKOLAUS NIMUN TAKE dan ELMON MENGGA sudah diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka;
- Bahwa Saksi mengetahui tanah sengketa belum bersertipikat tetapi saksi mengetahui tanah sengketa sebelumnya dijual oleh saudari MARTHA SARENG LEWANG kepada saudara HERMAN WITIN, kemudian saudara HERMAN WITIN menjual kepada saudara SAVERIUS MIGO dan selanjutnya tahun 2008 saudara MIGO menjual kepada saudara FRANSISKUS ROPI CINDE/Tergugat I, saksi mengetahui dari bukti jual beli pada saat mediasi karena ditunjuk oleh saudara FRANSISKUS ROPI CINDE/Tergugat I kepada saksi;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui orang bernama HERMAN WITIN;
- Bahwa saudara FRANSISKUS ROPI CINDE/Tergugat I bertempat tinggal pada tanah yang dibelinya dari saudari MARTHA SARENG LEWANG yang terletak di sebelah selatan dari tanah sengketa tahun 2005;



- Bahwa saksi tidak mengetahui ukuran luas dari tanah sengketa tapi saksi tahu tanah sengketa itu panjang 27(dua puluh tujuh) meter dan lebar 12(dua belas) meter;
- Bahwa Saksi mengetahui saudara FRANSISKUS ROPI CINDE/Tergugat I membangun rumah miliknya yang terletak di sebelah selatan dari tanah sengketa tahun 2004 karena saksi sering datang pada saat pembangunan rumah itu;
- Bahwa pada saat audara FRANSISKUS ROPI CINDE/Tergugat I membangun rumahnya, saksi melihat di atas tanah sengketa ditinggali oleh bapak FIRA bersama istri dan anak-anaknya namun pemilik tanah sengketa itu Om MIGO, di atas tanah sengketa ada 1(satu) buah bangunan rumah berdinding halar (bilah bambu) dan atap seng;
- Bahwa sekarang bangunan rumah yang ditempati oleh bapak FIRA tersebut tidak ada lagi, sekarang di atas tanah sengketa ada 1(satu) buah bangunan garasi mobil yang dibangun oleh saudara FRANSISKUS ROPI CINDE/Tergugat I;
- Bahwa hasil dari mediasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka adalah akan dilakukan pengukuran tanah milik saudara NIKOLAUS NIMUN TAKE dan saudara ELMON MENGGGA, kelebihan dari tanah yang akan diukur akan menjadi satu kesatuan dengan tanah sengketa milik saudara FRANSISKUS ROPI CINDE/Tergugat I;
- Bahwa pada saat pengukuran tanah yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten pada tanah milik saudara NIKOLAUS NIMUN TAKE dan ELMON MENGGGA, tanah sengketa tidak dilakukan pengukuran;
- Bahwa proses pengukuran tanah milik saudara NIKOLAUS NIMUN TAKE dan ELMON MENGGGA oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka, tidak ada masalah;
- Bahwa kesepakatan mediasi mengenai batas sebelah barat dari tanah milik saudara NIKOLAUS NIMUN TAKE dan ELMON MENGGGA adalah berbatasan dengan tanah sengketa;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi para pihak menyatakan akan menanggapi dalam kesimpulan;

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. 1 (satu) buah fotokopy sesuai asli Buku Tanah Hak Milik Nomor 1035, Desa Beru, Kopeta Maumere, Kabupaten Sikka, diberi tanda T.V.1;
2. 1 (satu) buah fotokopy sesuai asli buku register daftar isian 312 Kelurahan Beru nomor urut 1519, diberi tanda T.V.2;
3. 1 (satu) buah fotokopy sesuai asli buku register daftar isian 312 Kelurahan Beru nomor urut 1957, diberi tanda T.V.3;
4. 1 (satu) buah fotokopy sesuai asli Buku Tanah Hak Milik Nomor 1271, Desa Beru, Kopeta Maumere, Kabupaten Sikka, diberi tanda T.V.4;
5. 1 (satu) buah fotokopy sesuai asli Buku Tanah Hak Milik Nomor 1272, Desa Beru, Kopeta Maumere, Kabupaten Sikka, diberi tanda T.V.5;
6. 1 (satu) buah fotokopy sesuai asli Buku Tanah Hak Milik Nomor 1273, Desa Beru, Kopeta Maumere, Kabupaten Sikka, diberi tanda T.V.6;
7. 1 (satu) lembar fotokopy sesuai asli Buku Register Daftar Isian 312 Kelurahan Beru Nomor 1959, diberi tanda T.V.7;
8. 1 (satu) buah fotokopy sesuai asli Buku Tanah Hak Milik Nomor 1730, Kelurahan Beru, Kecamatan Alok, Kabupaten Sikka, diberi tanda T.V.8;
9. 1 (satu) buah fotokopy sesuai asli Buku Tanah Hak Milik Nomor 1732, Kelurahan Beru, Kecamatan Alok, Kabupaten Sikka, diberi tanda T.V.9;
10. 1 (satu) lembar fotokopy sesuai asli Buku Register Daftar Isian 312 Kelurahan Beru Nomor Urut 2419, diberi tanda T.V.10;
11. 1 (satu) buah fotokopy sesuai asli Buku Tanah Hak Milik Nomor 1982, Kelurahan Beru, tanggal 23 Juni 1994, diberi tanda T.V.11;
12. 1 (satu) buah fotokopy sesuai asli Buku Tanah Hak Milik Nomor 1981, Kelurahan Beru, tanggal 23 Juni 1994, diberi tanda T.V.12;
13. 1 (satu) lembar fotokopy sesuai asli Buku Register Daftar Isian 312 Kelurahan Beru Nomor Urut 2661, diberi tanda T.V.13;
14. 1 (satu) buah fotokopy sesuai asli Buku Tanah Hak Milik Nomor 2077, Kelurahan Beru, tanggal 01 Juni 1995, diberi tanda T.V.14;
15. 1 (satu) buah fotokopy sesuai asli Buku Tanah Hak Milik Nomor 2078, Kelurahan Beru, tanggal 01 Juni 1995, diberi tanda T.V.15;
16. 1 (satu) buah fotokopy sesuai asli Buku Tanah Hak Milik Nomor 2079, Kelurahan Beru, tanggal 01 Juni 1995, diberi tanda T.V.16;
17. 1 (satu) buah fotokopy sesuai asli Buku Tanah Hak Milik Nomor 2080, Kelurahan Beru, tanggal 01 Juni 1995, diberi tanda T.V.17;
18. 1 (satu) lembar fotokopy sesuai asli Buku Register Daftar Isian 312 Kelurahan Beru Nomor Urut 2760, diberi tanda T.V.18;

Halaman 40 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Mme



19. 1 (satu) buah fotokopy sesuai asli Buku Tanah Hak Milik Nomor 145, Kelurahan Nangameting, tanggal 24 Mei 2002, diberi tanda T.V.19;

20. 1 (satu) buah fotokopy sesuai asli Buku Tanah Hak Milik Nomor 146, Kelurahan Nangameting, tanggal 24 Mei 2002, diberi tanda T.V.20;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat atas obyek sengketa pada tanggal 18 Agustus 2023, hasil pemeriksaan setempat tersebut sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan yang untuk singkatnya dianggap telah termuat dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa pihak Penggugat dan Tergugat I, II masing-masing telah mengajukan kesimpulan tanggal 19 Agustus 2023 sedangkan pihak Tergugat V tidak mengajukan kesimpulan;

Menimbang bahwa para pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

Menimbang bahwa untuk menyingkat putusan, segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa bersamaan dengan jawabannya Tergugat I, II mengajukan eksepsi kompetensi absolut dan eksepsi selain kompetensi absolut;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi kompetensi absolut telah diputus dengan putusan sela tanggal 27 Juli 2023, yang amarnya pada pokoknya menolak eksepsi Tergugat I, II;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi selain eksepsi kompetensi maka sesuai ketentuan Pasal 162 RBg serta ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Agung No. 935K/Sip/1985 bahwa eksepsi yang bukan kompetensi absolut atau relative, diperiksa dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa Tergugat I, II mengajukan eksepsi yang pada pokoknya tentang:

1. Gugatan Penggugat kurang pihak;

- Bahwa Penggugat dalam posisinya tidak menguraikan siapa pemegang sertifikat Nomor 2077 tahun 1996 dan perbuatan melawan hukum apa yang dilakukan oleh pemegang sertifikat tersebut maupun penerbitannya, namun dalam petitumnya Penggugat meminta agar

Halaman 41 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Mme



sertipikat Nomor 2077 tahun 1996 dinyatakan batal demi hukum. Karena sertipikat hak atas tanah adalah pengakuan Negara terhadap hak milik seseorang maka pemegang hak atas Sertipikat Nomor 2077 harus juga ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*;

2. Gugatan Penggugat kabur/obscur libel;

- Bahwa asal usul tanah dalam gugatan tidak jelas, tidak terdapat hubungan hukum antara posita yang satu dengan yang lain dan tidak ada hubungan hukum antara posita dan petitum;

- Alok sedangkan obyek gugatan berada di wilayah Kecamatan Alok Timur Bahwa gugatan Penggugat salah obyek dan salah batas tanah sengketa serta salah alamat ditujukan kepada Tergugat IV Camat;

Berdasarkan eksepsi tersebut Tergugat I,II menuntut agar gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut dipertimbangkan sebagai berikut;

1. Eksepsi tentang gugatan Penggugat kurang pihak;

Menimbang, bahwa gugatan kurang pihak atau *exceptio plurium litis consortium* adalah eksepsi yang diajukan dengan alasan bahwa orang yang ditarik sebagai pihak tergugat atau pihak penggugat tidak lengkap dan masih ada orang yang harus ditarik sebagai penggugat atau tergugat;

Menimbang, bahwa menurut Tergugat I, II karena dalam petitum gugatan Penggugat meminta agar Sertipikat Hak Milik Nomor 2077 tahun 1996 dinyatakan batal demi hukum. maka pemegang hak atas Sertipikat Hak Milik Nomor 2077 harus juga ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa mengenai siapa saja pihak yang akan digugat adalah kewenangan dari pihak Penggugat untuk menentukannya, sebagaimana dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 305/K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971 bahwa Hakim tidak berwenang karena jabatannya untuk menempatkan seseorang yang tidak digugat sebagai Tergugat, karena hal tersebut bertentangan dengan asas acara perdata, bahwa hanya penggugatlah yang berwenang untuk menentukan siapa-siapa yang digugatnya. Adapun mengenai pemegang Sertipikat Hak Milik Nomor 2077 atas nama Martha Sareng Lewang (ibu Penggugat) telah meninggal dunia dan untuk mengetahui siapa saja ahli waris dari Martha Sareng Lewang selain Penggugat ataupun pihak lain yang berkaitan dengan sertipikat tersebut haruslah dibuktikan terlebih dahulu dan dipertimbangkan dalam pertimbangan pokok perkara. Berdasarkan



pertimbangan tersebut maka eksepsi ini tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

2. Gugatan Penggugat kabur/*obscuur libel*;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan gugatan kabur atau *obscuurlibel* menurut Yahya Harahap adalah surat gugatan Penggugat yang tidak terang atau isinya gelap (*Onduidelijk*), atau disebut juga formulasi gugatan yang tidak jelas padahal agar gugatan memenuhi syarat formil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*). Menurut Pasal 8 Rv pokok-pokok gugatan harus disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu (*een duidelijk en bepaalde conclusie*). Menurut Prof. Dr. Sudikno Mertokusumo, S.H. Penggugat harus merumuskan petitum dengan jelas dan tegas (*een duidelijk en bepaalde conclusie, Pasal 8 Rv*), tuntutan yang tidak jelas atau tidak sempurna serta gugatan yang berisi pernyataan-pernyataan yang bertentangan satu sama lain mengakibatkan tidak dapat diterimanya gugatan tersebut;

Menimbang, bahwa menurut Tergugat I, II gugatan Penggugat kabur karena tidak jelas dalam menguraikan asal usul tanah, tidak terdapat hubungan hukum antara posita yang satu dengan yang lain dan tidak ada hubungan hukum antara posita dan petitum;

Menimbang, bahwa setelah mencermati surat gugatan Penggugat baik posita maupun petitum menurut Majelis Hakim gugatan tersebut telah menguraikan asal usul tanah sengketa sebagaimana dalam posita angka 1 sampai dengan angka 7, adapun mengenai hubungan antara posita satu dengan lainnya maupun antara posita dengan petitum gugatan telah cukup jelas diuraikan dalam gugatan Penggugat yang pada pokoknya mendalilkan mengenai perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat karena melakukan pengalihan/penjualan dan penguasaan tanah sengketa tanpa seijin Penggugat sebagai pemilik tanah sengketa, karena pengalihan dan penguasaan atas tanah obyek sengketa secara melawan hukum dan merugikan Penggugat maka Penggugat menuntut agar tanah sengketa dinyatakan sebagai milik Penggugat dan dikembalikan kepada Penggugat, menyatakan pengalihan dan penguasaan tanah sengketa oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III serta terbitnya akta jual beli oleh Camat Alok dan sertipikat tanah Nomor 2077 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka dinyatakan batal demi hukum serta menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat. Berdasarkan hal tersebut menurut Majelis Hakim gugatan Penggugat telah cukup jelas menguraikan mengenai tanah sengketa serta menunjukkan adanya hubungan hukum baik antara posita maupun hubungan

Halaman 43 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Mme



hukum antara posita dengan petitum gugatannya. Adapun mengenai gugatan Penggugat salah obyek dan salah batas tanah sengketa serta salah alamat ditujukan kepada Tergugat IV Camat Alok sedangkan obyek gugatan berada di wilayah Kecamatan Alok Timur, untuk mengetahui kebenarannya dan keterkaitan Tergugat IV digugat dalam perkara haruslah melalui proses pembuktian terlebih dahulu dan akan dipertimbangkan dalam pertimbangan pokok perkara. Berdasarkan pertimbangan tersebut maka eksepsi mengenai gugatan kabur adalah tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas maka eksepsi Tergugat I, II haruslah ditolak seluruhnya dan selanjutnya akan dipertimbangkan mengenai materi pokok perkara;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah mengenai tanah sengketa yang terletak di wilayah RT. 002, RW. 005, Kelurahan Nangameting, Kecamatan Alok Timur, Kabupaten Sikka, Provinsi Nusa Tenggara Timur, dengan ukuran kurang lebih 11 m x 27 m yang merupakan bagian dari tanah milik Penggugat seluas 731 m² berdasarkan sertipikat hak milik No 146. Bahwa Penggugat memperoleh tanah tersebut dari orang tua Penggugat yang bernama Martha Sareng Lewang dan Moses Lewang yang menyerahkan tanah seluas 731 m² tersebut pada tahun 1995 kepada Penggugat dan suami Penggugat yang bernama Marsel Pedor untuk dimiliki. Setelah tanah tersebut terbit sertipikatnya pada tahun 2002 dengan SHM Nomor 146 atas nama Martha Sareng Lewang, sertipikat tersebut langsung diserahkan ke Penggugat dan suami namun belum sempat dibalik nama ke atas nama Penggugat dan suami, pada tahun 2006 Martha Sareng Lewang meninggal dunia disusul suami Penggugat meninggal pada tahun 2007. Setelah suami Penggugat meninggal Penggugat mengurus balik nama sertipikat Nomor 146 dan pada tahun 2020 SHM Nomor 146 telah balik nama dari Martha Sareng Lewang menjadi atas nama Penggugat berdasarkan surat keterangan ahli waris dari Lurah Nangameting. Bahwa Penggugat telah menjual sebagian dari tanah sertipikat Nomor 146 seluas 731 m² tersebut kepada 2 (dua) orang pembeli dan pada saat akan memecah sertipikat tersebut Tergugat I menghalangi dengan alasan tanah seluas 11 m x 27 m (tanah sengketa) telah dibelinya dari Tergugat III dan Tergugat III memperoleh tanah sengketa tersebut melalui jual beli dengan Herman Witin (suami Tergugat II) dengan memperlihatkan bukti akta jual beli Nomor 62/KA/V/1999 yang dikeluarkan oleh Camat Alok selaku PPAT (Tergugat

Halaman 44 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Mme



IV) serta sertifikat hak milik Nomor 2077 tahun 1995 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka (Tergugat V). Perbuatan suami Tergugat II yang menjual tanah sengketa tanpa seijin dan sepengetahuan Penggugat kepada Tergugat III yang kemudian oleh Tergugat III dijual kepada Tergugat I adalah perbuatan melanggar hukum dan merugikan Penggugat. Atas alasan atau posita tersebut Penggugat dalam petitumnya mohon agar tanah sengketa dinyatakan sebagai milik Penggugat, menyatakan pengalihan dan penguasaan tanah sengketa oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III serta terbitnya akta jual beli oleh Camat Alok dan sertifikat tanah Nomor 2077 yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sikka dinyatakan batal demi hukum, menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat, serta menghukum Tergugat I untuk menyerahkan tanah sengketa kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan tersebut Tergugat I,II dalam jawaban dan dupliknya pada pokoknya membantah dalil gugatan Penggugat dengan mendalilkan bahwa tanah sengketa adalah milik Tergugat I yang diperoleh lewat membeli dari Tergugat III dimana Tergugat III membelinya dari suami Tergugat II (almarhum Herman Within) sedangkan suami Tergugat II membeli dari Martha Sareng Lewang (ibu Penggugat);

Menimbang, bahwa Tergugat V tidak mengajukan jawaban namun mengajukan duplik yang dalam dupliknya membantah gugatan Penggugat dengan mendalilkan pada pokoknya bahwa sertifikat hak milik Nomor 146 memiliki keterkaitan dengan sertifikat hak milik Nomor 2077 karena sertifikat hak milik No 146 adalah merupakan turunan atau pemecahan dari sertifikat hak milik No 2077 sehingga apabila sertifikat hak milik tersebut dinyatakan batal demi hukum maka akan berimbas pada sertifikat hak milik No 146 milik Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena telah diakui atau setidaknya tidak disangkal maka menurut hukum harus dianggap terbukti hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah merupakan anak dari Martha Sareng Lewang dan suami Penggugat bernama Marsel Pedor;
2. Bahwa Martha Sareng Lewang, Marsel Pedor dan Herman Witin (suami Tergugat II) telah meninggal dunia;
3. Bahwa tanah sengketa terletak di wilayah RT. 002, RW. 005, Kelurahan Nangameting, Kecamatan Alok Timur, Kabupaten Sikka, Provinsi Nusa Tenggara Timur;



4. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 146 sebelum dibaliknama menjadi atas nama Penggugat adalah atas nama Martha Sareng Lewang;
5. Bahwa tanah sengketa telah dijual oleh Herman Witin (almarhum) yang merupakan suami Tergugat II kepada Tergugat III dan Tergugat III menjual tanah sengketa kepada Tergugat I;
6. Bahwa ada Akta Jual Beli Nomor 62/KAV/1999 yang dikeluarkan oleh Camat Alok selaku PPAT;
7. Bahwa tanah sengketa sekarang dikuasai oleh Tergugat I;

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok persengketaan antara para pihak adalah sebagai berikut:

1. Apakah tanah sengketa milik Penggugat yang diperoleh berdasarkan warisan dari Martha Sareng Lewang?
2. Apakah Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III melakukan perbuatan melanggar hukum dan merugikan Penggugat karena telah mengalihkan atau menjual belikan dan menguasai tanah obyek sengketa tanpa sepengetahuan dan tanpa seijin Penggugat?

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat disangkal, maka berdasarkan Pasal 283 R.Bg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya, dan pihak Tergugat berkewajiban membuktikan dalil bantahannya;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa bukti P-1 sampai dengan P-6 dan Saksi-Saksi yaitu 1. Saksi Isak Lewang, dan 2. Saksi Elmon Andri Mengga;

Menimbang, bahwa sebaliknya untuk membuktikan bantahannya Tergugat I,II telah mengajukan bukti surat berupa T1,2-1 sampai dengan T1,2-6 serta saksi yaitu 1. Saksi Tirsia Yuliani Kapita, 2. Saksi Veronika Kulla, dan 3. Saksi Kristoforus Ngaji;

Menimbang, bahwa Tergugat V untuk membuktikan bantahannya telah mengajukan bukti surat berupa TV-1 sampai dengan TV-20;

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti yang diajukan oleh para pihak maka akan dipertimbangkan alat bukti yang ada relevansinya dengan dalil gugatan Penggugat serta dalil bantahan pihak Tergugat, selain itu maka alat bukti tersebut tidak akan dipertimbangkan dan dikesampingkan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya mengenai kepemilikan tanah sengketa, Penggugat mengajukan bukti P-2 berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 146 atas nama Elisabeth Bispanti tanggal 24 Mei 2002 yang menunjukkan bahwa hak milik atas tanah dengan luas 731 m2

Halaman 46 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Mme



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terletak di Kelurahan Nangameting, Kecamatan Alok, Kabupaten Sikka, adalah milik Elisabeth Bispanti (Penggugat). Bahwa alas hak perubahan kepemilikan dalam sertifikat tersebut dari Martha Sareng Lewang kepada Elisabeth Bispanti (Penggugat) adalah pewarisan berdasarkan surat keterangan ahli waris tanggal 6 Maret 2020, bukti ini bersesuaian pula dengan bukti P-3 berupa surat keterangan ahli waris yang menerangkan bahwa Elisabeth Bispanti merupakan ahli waris dari Marselus Pedor yang merupakan suami Penggugat yang telah meninggal pada tanggal 13 Juli 2007 sebagaimana surat keterangan kematian dari Lurah Nangameting tanggal 20 Juli 2007 (bukti P-4). Bahwa Lurah Nangameting juga mengeluarkan surat keterangan kematian atas nama Martha Sareng Lewang tanggal 21 Mei 2008 (bukti P-5) yang menerangkan bahwa Martha Sareng Lewang meninggal pada tanggal 25 Juli 2006. Bahwa Penggugat juga mengajukan bukti P-6 berupa petikan akta perkawinan tanggal 29 September 1975 yang menunjukkan bahwa Marsel Pedor dan Elisabeth Bispanti terikat dalam perkawinan sejak tanggal 29 September 1975;

Menimbang, bahwa Tergugat I, II membantah dalil Penggugat dengan mengajukan bukti T1, T2-2 berupa Akta Jual Beli No : 62/KA/V/1999 tanggal 25 Mei 1999 yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak dihadapan Camat Alok selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang menunjukkan telah terjadi jual beli atas tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 2077 surat ukur/gambar situasi tanggal 1 Juni 1995 Nomor 113/1995 seluas 324 m2 yang terletak di Kelurahan Nangameting, Kecamatan Alok, Kabupaten Sikka dari Martha Sareng Lewang selaku penjual dengan Herman Yosep Witin (suami Tergugat II) selaku pembeli dengan harga Rp4.000.000,00 (empat juta rupiah), bukti ini bersesuaian dengan bukti T1, T2-1 berupa kwitansi pembayaran tanah tanggal 21 Mei 1999 yang menunjukkan bahwa tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 2077 seluas 321 m2 dengan ukuran 12 m x 27 m telah dibayar dengan harga Rp.4000.000,00 (empat juta rupiah) oleh Herman Yoseph Within kepada Martha Sareng Lewang;

Menimbang, bahwa terhadap akta jual beli tersebut dibantah oleh Penggugat dengan mendalilkan bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 2077 tidak memiliki keterkaitan dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 146 milik Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap dalil tersebut dibantah oleh Tergugat V dengan mengajukan bukti TV-14 berupa Buku Tanah Hak Milik Nomor 2077 yang menunjukkan data yuridis dan data fisik obyek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya atau riwayat tanah serta peralihannya, bahwa berdasarkan data dalam buku tanah tersebut tanah sengketa adalah berasal dari Sertipikat

Halaman 47 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Mme



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hak Milik Nomor 2077 yang terbit tanggal 1 Juni 1995 atas dasar pemisahan dari sertipikat induknya terdahulu. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 2077 terdaftar atas nama Martha Sareng Lewang dengan luas tanah 825 m2 yang terletak di Kelurahan Beru, Kecamatan Alok, Kabupaten Sikka, dengan surat ukur Nomor 113/1995 tanggal 1 Juni 1995, selanjutnya sertipikat hak milik Nomor 2077 tersebut telah dimatikan karena ada pemecahan bidang tanah pada tahun 2002 menjadi Sertipikat Hak Milik Nomor 145/Kelurahan Nangameting luas 94 m2 (bukti TV-19) dan Sertipikat Hak Milik Nomor 146/Kelurahan Nangameting luas 731 m2 (bukti TV-20, P-1) keduanya atas nama Martha Sareng Lewang. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 145 seluas 94 m2 pada tanggal 14 Juni 2002 telah dibaliknama berdasarkan jual beli ke atas nama Stefani Lio, sedangkan tanah sengketa termasuk ke dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 146 seluas 731 m2 yang telah dibalik nama ke atas nama Elisabeth Bispanti pada tanggal 6 Mei 2020 (bukti TV-20, P-2);

Menimbang, bahwa dari bukti tersebut diperoleh fakta bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 146 adalah merupakan pemecahan dari Sertipikat Hak Milik Nomor 2077 dan bahwa tanah sengketa termasuk dan merupakan bagian dari sertipikat Hak Milik Nomor 146;

Menimbang, bahwa sertipikat hak atas tanah dan akta jual beli adalah merupakan akta otentik dimana sertipikat hak atas tanah adalah merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah sedangkan akta jual beli adalah merupakan bukti peralihan hak atas tanah;

Menimbang, bahwa akta otentik sebagaimana ketentuan Pasal 1870 KUHPerduta dan Pasal 165 HIR/285 RBg memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat, namun kekuatan pembuktian tersebut tidak bersifat menentukan atau memaksa dan dapat diajukan bukti lawan, sebagaimana Putusan Mahkamah Agung No.3360 K/Pdt/1983 yang menyatakan "memang berdasarkan Pasal 1870 KUHPerduta, Pasal 314 RBg nilai kekuatan pembuktian akta otentik adalah sempurna, akan tetapi hal itu sepanjang tidak diajukan bukti lawan". Dan Putusan Mahkamah Agung No. 630 K/Pdt/1984 yang menyatakan "benar dari segi formilnya akta otentik memiliki nilai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat (*volledig en bindende bewijskracht*). Akan tetapi kesempurnaan dan mengikatnya tidak menentukan dan juga tidak memaksa. Oleh karena itu kekuatannya dapat dilumpuhkan dengan bukti lawan";

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan tersebut maka sertipikat hak milik sebagai alat bukti kepemilikan menjadi tidak berkekuatan hukum

Halaman 48 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Mme

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

apabila ada alat bukti lain yang membantah atau membuktikan hal yang sebaliknya;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah bukti P-2 berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 146 atas nama Elisabeth Bispanti (Penggugat) dapat dibantah kebenarannya oleh bukti T1,T2-2 berupa Akta Jual Beli No : 62/KA/V/1999 tanggal 25 Mei 1999;

Menimbang, bahwa dari bukti P-2, TV-14, TV-20 yang saling bersesuaian diperoleh fakta bahwa sebelum terjadi pemecahan sertipikat, tanah sengketa adalah berasal dari Sertipikat Hak Milik Nomor 2077 atas nama Marta Sareng Lewang yang terbit pada tanggal 1 Juni 1995, selanjutnya pemecahan ke Sertipikat Hak Milik Nomor 146 atas nama Marta Sareng Lewang dilakukan pada tahun 2002 kemudian dibaliknama ke atas nama Elisabeth Bispanti (Penggugat) pada tahun 2020;

Menimbang, bahwa dari bukti T1,T2-2 diperoleh fakta bahwa jual beli atas tanah sengketa terjadi pada tanggal 25 Mei 1999 dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana dalam Akta Jual Beli No : 62/KA/V/1999 tanggal 25 Mei 1999 antara Marta Sareng Lewang selaku penjual dengan Herman Yosep Witin (suami Tergugat II) selaku pembeli atas tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 2077 seluas 321 m2 dengan harga Rp.4000.000,00 (empat juta rupiah) sesuai dengan kwitansi pembayaran tanah tanggal 21 Mei 1999 untuk pembayaran tanah ukuran 12 m x 27 m dari Herman Yoseph Within kepada Martha Sareng Lewang (bukti T1,T2-1);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati bukti T1,T2-2 bahwa jual beli atas tanah sengketa sebagaimana Akta Jual Beli No : 62/KA/V/1999 merupakan jual beli yang sah karena dilakukan dihadapan PPAT atas tanah dengan alas hak bukti kepemilikan yang jelas berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 2077 dan dijual oleh orang yang berhak sesuai dengan nama yang tercantum dalam sertipikat tersebut, maka pembeli atas tanah tersebut adalah merupakan pembeli yang beritikad baik sebagaimana ketentuan Pasal 1338 Ayat (3) KUHPerdara dan haruslah dilindungi secara hukum sesuai ketentuan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016;

Menimbang, bahwa dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 976K/Pdt/2015 tanggal 27 Nopember 2015, Mahkamah Agung berpendapat:

...bahwa dalam menilai keabsahan salah satu dari 2 (dua) bukti hak yang bersifat outentik maka berlaku kaedah bahwa sertifikat hak yang terbit lebih awal adalah yang sah dan berkekuatan hukum...;

Halaman 49 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Mme



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 290 K/Pdt/2016 tanggal 17 Mei 2016, dan putusan Mahkamah Agung Nomor 143 PK/Pdt/2016 tanggal 19 Mei 2016, dalam putusan tersebut Mahkamah Agung menyatakan bahwa jika timbul sertifikat hak ganda maka bukti hak yang paling kuat adalah sertifikat hak yang terbit lebih dahulu;

Menimbang, bahwa dari kaedah putusan Mahkamah Agung tersebut maka terhadap satu obyek sengketa yang memiliki dua atau lebih bukti hak kepemilikan yang berupa bukti otentik yang sama ataupun berbeda jenisnya maka untuk dapat dinyatakan bukti tersebut sah dan berkekuatan hukum adalah bukti yang terbit atau dibuat paling awal atau terbit lebih dulu dari bukti otentik lainnya;

Menimbang, bahwa terkait bukti P-2 berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 146, saksi Penggugat Isak Lewang menerangkan bahwa tanah sengketa adalah merupakan bagian dari tanah yang diserahkan oleh Martha Sareng Lewang yang merupakan ibu Penggugat kepada Penggugat pada tahun 1995 seluas 731 m2 dan telah bersertipikat hak milik atas nama Martha Sareng Lewang yang selanjutnya dibaliknama ke atas nama Penggugat. Bahwa keterangan saksi ini merupakan keterangan saksi yang berdiri sendiri karena tanpa didukung oleh alat bukti lainnya dimana keterangan saksi Penggugat Elmon Andri Mengga tidak mengetahui mengenai asal usul ataupun pewarisan tanah sengketa dan hanya menerangkan mengenai saksi memiliki tanah yang berbatasan dengan tanah sengketa pada bagian timur, tanah yang saksi tempati diperoleh dari orang tuanya yang membeli tanah tersebut dari Penggugat pada tahun 2002 dari sertipikat induk Nomor 146 namun belum bisa disertipikatkan karena terkendala dengan tanah sengketa yang diakui sebagai milik Tergugat I;

Menimbang, bahwa bukti Penggugat lainnya yaitu bukti P-1 berupa fotokopi Sertiikat Hak Milik Nomor 146 atas nama Martha Sareng Lewang, bukti ini sudah tidak berlaku lagi karena sertipikat tersebut telah dibaliknama ke atas nama Penggugat sehingga haruslah dikesampingkan, bukti P-3 berupa surat keterangan ahli waris yang menerangkan bahwa Elisabeth Bispanti merupakan ahli waris dari Marselus Pedor yang merupakan suami Penggugat yang telah meninggal pada tanggal 13 Juli 2007 sebagaimana surat keterangan kematian dari Lurah Nangameting tanggal 20 Juli 2007 (bukti P-4). Bahwa Lurah Nangameting juga mengeluarkan surat keterangan kematian atas nama Martha Sareng Lewang tanggal 21 Mei 2008 (bukti P-5) yang menerangkan bahwa Martha Sareng Lewang meninggal pada tanggal 25 Juli 2006. Bahwa

Halaman 50 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Mme



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat juga mengajukan bukti P-6 berupa petikan akta perkawinan tanggal 29 September 1975 yang menunjukkan bahwa Marsel Pedor dan Elisabeth Bispanti terikat dalam perkawinan sejak tanggal 29 September 1975;

Menimbang, bahwa dari keterangan saksi Elmon Andri Mengga, dan bukti P-3, P-4, P-5 dan P-6 tersebut tidak ada fakta yang menunjukkan adanya pemberian tanah sengketa dari Martha Sareng Lewang kepada Penggugat pada tahun 1995, dengan demikian keterangan saksi Isak Lewang mengenai pemberian tanah sengketa sejak tahun 1995 oleh Martha Sareng Lewang kepada Penggugat adalah keterangan saksi yang berdiri sendiri oleh karenanya haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa sebaliknya peralihan hak atas tanah sengketa melalui jual beli sebagaimana Akta Jual Beli No : 62/KA/V/1999 tanggal 25 Mei 1999 lebih dulu terjadi dibandingkan peralihan hak atas tanah sengketa kepada Penggugat yang terjadi pada tahun 2020 sebagaimana dalam Sertipikat Hak Milik Nomor 146, dengan demikian Akta Jual Beli No : 62/KA/V/1999 tanggal 25 Mei 1999 yang terbit lebih dulu dari sertipikat hak milik Nomor 146 merupakan bukti kepemilikan yang sah dan berkekuatan hukum mengikat;

Menimbang, bahwa oleh karena tanah sengketa sejak tahun 1999 telah beralih kepemilikannya kepada Herman Yoseph Witin (suami Tergugat II) berdasarkan jual beli dan bukan lagi sebagai milik Martha Sareng Lewang maka dalil Penggugat mengenai tanah sengketa adalah milik Penggugat yang diperoleh berdasarkan warisan dari Martha Sareng Lewang telah terbantahkan oleh Tergugat I, II;

Menimbang, bahwa karena dalil mengenai tanah sengketa milik Penggugat adalah tidak terbukti maka dalil Penggugat mengenai Para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum tidak ada relevansinya untuk dipertimbangkan lagi dan oleh karenanya haruslah dinyatakan tidak terbukti pula;

Menimbang, bahwa karena tidak terbukti tanah sengketa milik Penggugat dan tidak terbukti Para Tergugat melakukan perbuatan melawan hukum maka petitum angka 2 gugatan Penggugat agar tanah sengketa dinyatakan sebagai milik Penggugat dan petitum angka 3 agar pengalihan/penjualan tanah sengketa oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III serta Akta Jual Beli Nomor : 62/KA/V/1999 tanggal 25 Mei 1999 dan Sertipikat Hak Milik Nomor 2077 tahun 1996 serta surat-surat lainnya yang ada

Halaman 51 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Mme



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada Tergugat I dinyatakan batal demi hukum adalah tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa karena petitum pokok gugatan mengenai kepemilikan tanah sengketa dan pernyataan batal demi hukum telah ditolak karena tidak berdasarkan hukum, maka petitum-petitum lainnya yang bersumber dari petitum pokok tersebut tanpa perlu lagi dipertimbangkan haruslah dinyatakan tidak beralasan hukum dan haruslah ditolak pula;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya oleh karena itu gugatannya dinyatakan tidak beralasan hukum dan harus ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat ditolak, maka Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Pasal 1338 dan Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, *Reglement voor de Buitengewesten* (R.Bg), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman Jo. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum serta Peraturan Perundang-undangan lain yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI:

Dalam Eksepsi:

1. Menolak Eksepsi Tergugat I,II;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp5.345.000,00 (Lima Juta Tiga Ratus Empat Puluh Lima Ribu Rupiah);.

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Maumere, pada hari Kamis, tanggal 23 Nopember 2023, oleh kami, I Gusti Ayu Akhiryani, S.H.,M.H., sebagai Hakim Ketua, Widyastomo Isworo, S.H. dan Agung Satrio Wibowo, S.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Maumere Nomor 5/Pen.Pdt.G/2023/PN Mme tanggal 13 Juli 2023, putusan tersebut pada hari Kamis, tanggal 7 Desember 2023 diucapkan dalam

Halaman 52 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Mme



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Lukas Katan Leton, Panitera Pengganti dan kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat I, II, Kuasa Tergugat V, akan tetapi tidak dihadiri oleh Tergugat III dan Tergugat IV maupun Kuasanya;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Widyastomo Isworo, S.H.

I Gusti Ayu Akhryani, S.H.,M.H.

Agung Satrio Wibowo, S.H.

Panitera Pengganti,

Lukas Katan Leton

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran	:	Rp30.000,00;
2. Biaya ATK	:	Rp100.000,00;
3.....B	:	Rp55.000,00;
Biaya Penggandaan	:	Rp70.000,00;
4.....P	:	Rp3.270.000,00;
NBP	:	Rp1.750.000,00;
5.....R	:	Rp50.000,00;
elaas	:	
6.....P	:	
emeriksaan setempat	:	
7. Sumpah	:	<u>Rp50.000,00;</u>
Jumlah	:	Rp5.345.000,00;
	:	(lima juta tiga ratus empat puluh lima ribu rupiah)

Halaman 53 dari 53 Putusan Perdata Gugatan Nomor 5/Pdt.G/2023/PN Mme