



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Nomensen Otemusu, berkedudukan di JLN. bumi RT.015/ RW.015, KELURAHAN LILIBA NUSATENGGERA TIMUR, Liliba, Oebobo, Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur dalam hal ini memberikan kuasa kepada Dr.YANTO M. P. EKON, SH.M.Hum, Rian Van Frits Kapitan, S.H., M.H., Yohana Alice Aleng, S.H., M.H., dan Jidon Roberto Pello, S.H., Advokat/Pengacara Pada Kantor Hukum Dr. Yanto M.P.Ekon, S.H., M.Hum & Partners, beralamat di Jalan Tunggal Ika Nomor 03 Rt.002 Rw.001 Kelurahan Kayu putih, Kecamatan Oebobo, Kota Kupang berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 25 Oktober 2023 yang telah di daftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang Kelas 1 A di bawah Register Nomor 824/LGS/SK/Pdt/2023/PN Kpg, selanjutnya di sebut sebagai **Penggugat** ;

Lawan:

Maria Kartiandari Dwihartami Neno, bertempat tinggal di Jln. Antasura GG. Tanjung Sari No. 3 BR/Link Pengukuh, RT.000/RW.000, Kelurahan Peguyangan Kangin, Kecamatan Denpasar Utara, Kota Denpasar, Provinsi Bali, Peguyangan Kangin, Denpasar Utara, Kota Denpasar- Bali, dalam hal ini memberi kuasa kepada Emanuel Passar, S.H., C.Me, Petrus Busu, S.H., Yohanes Adrianus RH, S.H., Jhon Marten Paulus Messakh, S.H, Advokat/Pengacara pada Kantor Pengacara Emanuel Passar, S.H. & Partner's beralamat di Jalan Nangka Nomor 64 B, Kelurahan Oeba, Kecamatan Kota Lama, Kota Kupang-NTT berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor :057/K/Pdt/Kpg/XI/2023, yang telah di daftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Kupang Kelas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1A di bawah Register Nomor
48/LGS/SK/Pdt/2024/PN.Kpg tanggal 24 Januari
2024 selanjutnya di sebut sebagai Tergugat I ;

Kepala Kantor Pertanahan Kota Kupang, beralamat di Jln. Frans
Seda No. 72 Kota Kupang, Kayu Putih, Oebobo,
Kota Kupang, Nusa Tenggara Timur ,dalam hal ini
diwakili oleh kuasanya : Mikael Agung Melburan,
S.H., Charoline Koni Pandaka, S.H., Gaudensia
Novia Timung, S.H., Moh. Hardiansyah, S.H.
berdasarkan surat kuasa khusus Nomor :
MP.02.01/3461-53.71/XI/2023 tanggal 7 Nopember
2023 yang telah didaftarkan pada Kepaniteraan
Pengadilan Negeri Kupang di bawah Register Nomor
909/LGS/SK/Pdt/2023/PN.Kpg, tanggal 22
Nopember 2023, selanjutnya di sebut sebagai **Turut
Tergugat** ;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang
bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 27
Oktober 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan
Negeri Kupang pada tanggal 30 Oktober 2023 dalam Register Nomor
285/Pdt.G/2023/PN Kpg, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa penggugat adalah pemilik sebidang tanah seluas 352 M² (tiga ratus
lima puluh dua meter persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor:
801/Kelurahan Penfui, Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 31 Oktober
2008, Nomor: 16/Penfui/ 2008 dan Nomor Identifikasi Bidang Tanah:
24.13.03.04.00229 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi
dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP):
53.71.030.003.002-0113.0, terletak di Kelurahan Penfui, Kecamatan
Maulafa, Kota Kupang, Propinsi Nusa Tenggara Timur serta memiliki batas-
batas sebagai berikut:

Sebelah Barat dengan : tanah milik Penggugat (SHM.800)

Sebelah Timur dengan : Jalan Raya

Sebelah Utara dengan : tanah milik E. Sulistiowaty (SHM. 683)

Halaman 2 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 285/Pdt.G/2023/PN Kpg

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebelah Selatan dengan : tanah milik Darwin Djamaludin (SHM.677).

Selanjutnya dalam gugatan ini disebut **TANAH SENGKETA**.

2. Bahwa pada tanggal 20 Juni 2016, Penggugat menghibahkan tanah sengketa kepada Tergugat di hadapan ALBERT WILSON RIWUKORE, SH selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan diterbitkan Akta Hibah Nomor 175/2016. Pasal 1 Akta Hibah Nomor 175/2016, tanggal 20 Juni 2016 menetapkan "*Mulai hari ini obyek hibah yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak Kedua dan karenanya segala keuntungan yang di dapat dari dan segala kerugian/beban atas obyek hibah tersebut di atas menjadi hak/beban Pihak Kedua*";
3. Bahwa berdasarkan Akta Hibah Nomor 175/2016, tanggal 20 Juni 2016, maka Turut Tergugat melakukan balik nama atas Sertifikat Hak Milik atas tanah sengketa Nomor: 801/Kelurahan Penfui, Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 31 Oktober 2008, Nomor: 16/Penfui/ 2008, dari nama Penggugat (NOMENSEN OTEMUSU) kepada Tergugat (MARIA KARTIANDARI DWIHARTATMI NENO);
4. Bahwa salah satu ketentuan hukum yang mendasari hibah tanah sengketa dari Penggugat kepada Tergugat berdasarkan Akta Hibah Nomor 175/2016, tanggal 20 Juni 2016, adalah Pasal 1688 KUH Perdata, yang menetapkan "*suatu penghibahan tidak dapat dicabut dan karena itu tidak dapat pula dibatalkan, kecuali dalam hal-hal berikut: a. jika syarat-syarat penghibahan itu tidak dipenuhi oleh penerima hibah; b. jika orang yang diberi hibah bersalah dengan melakukan atau ikut melakukan suatu usaha pembunuhan atau suatu kejahatan atas diri penghibah; c. jika penghibah jatuh miskin sedang yang diberi hibah menolak untuk memberi nafkah kepadanya*".
5. Bahwa ternyata setelah dilaksanakan penghibahan tanah sengketa dari Penggugat kepada Tergugat sejak tanggal 20 Juni 2016, Tergugat tidak melaksanakan salah satu syarat hibah yang ditetapkan dalam Pasal 1 Akta Hibah Nomor 175/2016 dengan tidak melakukan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah sengketa sebagai beban atau kewajiban penggugat sebagai Penerima Hibah melainkan justru pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah sengketa tetap dibayar oleh penggugat sampai dengan sekarang;
6. Bahwa selain tindakan Tergugat yang tidak memenuhi syarat penghibahan sebagaimana Pasal 1 Akta Hibah Nomor 175/2016 dengan tidak membayar Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah sengketa, Tergugat sejak menerima

Halaman 3 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor **285/Pdt.G/2023/PN Kpg**

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

hibah tanah sengketa tidak pernah memberikan perhatian atau membantu kebutuhan hidup dari Tergugat selaku Pemberi Hibah yang saat ini telah berusia lanjut;

7. Bahwa bahkan Penggugat dalam usia lanjut memberitahukan kepada Tergugat untuk menyewakan tanah sengketa kepada pihak lain dan hasil sewa digunakan untuk memenuhi kebutuhan hidup penggugat pada usia lanjut saat ini, mengingat tanah sengketa masih dalam keadaan kosong. Namun setelah Tergugat mengetahui tanah sengketa disewakan oleh Penggugat maka Tergugat memaksa Penggugat untuk menyerahkan uang hasil sewa tanah kepada Tergugat dan akhirnya pada tanggal 16 November 2021, penggugat menyerahkan uang hasil sewa tanah sengketa kepada Tergugat melalui transfer dari BCA ke Rekening BCA Nomor 6690280548 atas nama MARIA KARTIANDARI DWIHARTATMI NENO (Tergugat) sebesar Rp. 42.000.000,00 (empat puluh dua juta rupiah);
8. Bahwa Tergugat juga menggunakan jasa orang lain untuk mengintimidasi para penyewa dalam tanah sengketa, sehingga akhirnya hasil sewa tanah sengketa setiap bulan diambil oleh Tergugat meskipun masuknya penyewa dalam tanah sengketa atas inisiatif dari penggugat dan akibatnya saat ini penggugat hanya mengharapkan gaji pensiunan setiap bulan untuk memenuhi kebutuhan hidup tanpa adanya perhatian dari Tergugat sebagai Penerima Hibah;
9. Bahwa dengan demikian perbuatan Tergugat selaku Penerima Hibah tanah sengketa dari Penggugat telah memenuhi syarat Pasal 1688 KUH Perdata huruf a dan c untuk dibatalkan sebab Tergugat tidak melaksanakan kewajiban untuk membayar Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah sengketa sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 1 Akta Hibah Nomor 175/2016, tanggal 20 Juni 2016 dan menolak memberikan nafkah hidup kepada Penggugat selaku Pemberi Hibah yang saat ini telah memasuki usia lanjut dan tidak bisa lagi bekerja untuk memenuhi kebutuhan hidup;
10. Bahwa oleh karena perbuatan Tergugat selaku Penerima Hibah telah memenuhi syarat pembatalan Akta Hibah Nomor 175/2016, tanggal 20 Juni 2016 maka melalui gugatan ini penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Kupang untuk membatalkan Akta Hibah Nomor 175/2016, tanggal 20 Juni 2016 dan menghukum Tergugat untuk menyerahkan kembali tanah sengketa kepada Penggugat selaku pemilik yang sah;
11. Bahwa demikian pula Sertifikat Hak Milik Nomor: 801/Kelurahan Penfui, Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 31 Oktober 2008, Nomor: 16/Penfui/

Halaman 4 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 285/Pdt.G/2023/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2008 yang telah dilakukan balik nama dari Penggugat kepada Tergugat atas dasar Akta Hibah Nomor 175/2016, tanggal 20 Juni 2016, mohon dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat dan karena itu pula menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan taat pada putusan pengadilan terhadap gugatan ini;

12. Bahwa untuk mencegah selama berjalannya proses pemeriksaan perkara ini, Tergugat dengan itikad buruk mengalihkan tanah sengketa kepada pihak lain, karena itu penggugat mohon agar Ketua Pengadilan Negeri Kupang dan/atau Majelis Hakim yang ditetapkan memeriksa dan mengadili perkara ini, dapat memerintahkan jurusita untuk meletakkan sita jaminan atas tanah sengketa;

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana Penggugat kemukakan di atas, maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Kelas IA Kupang dan/atau Majelis Hakim yang ditetapkan memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan menjatuhkan putusan, yang amarnya sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan hukum bahwa tanah sengketa seluas 352 M² (tiga ratus lima puluh dua meter persegi) dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 801/Kelurahan Penfui, Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 31 Oktober 2008, Nomor: 16/Penfui/ 2008 dan Nomor Identifikasi Bidang Tanah: 24.13.03.04.00229 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP): 53.71.030.003.002-0113.0, terletak di Kelurahan Penfui, Kecamatan Maulafa, Kota Kupang, Propinsi Nusa Tenggara Timur serta memiliki batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Barat dengan : tanah milik Penggugat (SHM.800)

Sebelah Timur dengan : Jalan ke Bandara Udara Eltari

Sebelah Utara dengan : tanah milik E. Sulistiowaty (SHM. 683)

Sebelah Selatan dengan : tanah milik Darwin Djamaludin (SHM.677)

Adalah hak milik sah dari Penggugat.

3. Menyatakan hukum bahwa perbuatan Tergugat yang tidak membayar Pajak Bumi dan Bangunan tetapi membiarkan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan atas tanah sengketa tetap dibayar oleh Penggugat serta sama sekali menolak memberikan perhatian dan nafkah kepada Penggugat selaku Pemberi Hibah merupakan perbuatan yang memenuhi syarat pembatalan hibah atas tanah sengketa sebagaimana Pasal 1688 KUH Perdata;

Halaman 5 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 285/Pdt.G/2023/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan hukum bahwa Akta Hibah Nomor 175/2016, tanggal 20 Juni 2016 yang dibuat oleh Penggugat selaku Pemberi Hibah dengan Tergugat selaku Penerima Hibah di hadapan PPAT ALBERT WILSON RIWUKORE, SH dibatalkan demi hukum;
5. Menyatakan hukum bahwa Sertifikat Hak Milik Nomor: 801/Kelurahan Penfui, Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 31 Oktober 2008, Nomor: 16/Penfui/ 2008 dan Nomor Identifikasi Bidang Tanah: 24.13.03.04.00229, yang telah dilakukan balik nama dari Penggugat kepada Tergugat tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat;
6. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan kembali tanah sengketa kepada Penggugat tanpa syarat dan bila perlu dengan bantuan pihak keamanan negara;
7. Menyatakan hukum bahwa sita jaminan yang diletakan atas tanah sengketa adalah sah dan berharga;
8. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan taat pada putusan ini;
9. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini. ATAU;

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak Penggugat dan Tergugat masing-masing telah hadir kuasa hukumnya ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Agus Cakra Nugraha, S.H.,M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Kupang, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 8 Desember 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

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

I . DALAM EKSEPSI

GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

Halaman 6 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 285/Pdt.G/2023/PN Kpg



Majelis Hakim yang terhormat, Bahwa penggugat telah mengajukan gugatan secara tidak sempurna yaitu dengan tidak ditariknya pihak-pihak yang berkaitan dengan gugatan penggugat *a Quo*, yaitu dalam hal ini terjadi kekurangan pihak dalam gugatan Penggugat karena tidak ditariknya Notaris/PPAT Albert wilson Riwukore, S.H sebagai pihak dalam gugatan ini , sedangkan Notaris/PPAT adalah pihak yang membuat Akta Hibah dan juga Penyewa Tanah yakni Abdul Ronzak dengan nomor: KTP 5371041208920005 yang beralamat di : jalan Adisucipto RT 02/RW 01 kelurahan Liliba , kecamatan Oebobo, Kota Kupang , Nusa Tenggara Timur. Sehingga patut gugatan penggugat untuk ditolak karena tidak sempurna/ kekurangan pihak (*Plurium Litis Consortium*) *Serta penyewa tanah yang sampai sekarang masih menguasai tanah atas persetujuan Penggugat yang bukan merupakan pemilik tanah.*

Berdasarkan alasan tersebut diatas, maka Upaya hukum Penggugat dengan mengajukan Gugatan ke Pengadilan Negeri Kupang kelas IA, hanya akan mengacaukan tertib hukum yang pada akhirnya dapat menimbulkan ketidakpastian hukum.

Oleh karena itu sudah seharusnya apabila Majelis hakim Pengadilan Negeri Kupang yang mengadili perkara *a Quo* menyatakan tidak dapat menerima gugatan Penggugat tersebut.

GUGATAN PENGGUGAT KABUR (OBSCUR LIBEL)

Bahwa Penggugat tidak jelas dalam mendalilkan gugatannya terutama di dalam posita penggugat poin ke-4 yang tidak sesuai dengan Petitum gugatan Penggugat yang mendalilkan sebagai berikut

Dalam Posita Penggugat poin ke-4 Penggugat mendalilkan :

“ Bahwa berdasarkan Akta Hibah Nomor 175/2016, tanggal 20 Juni 2016 adalah pasal 1688 KUH Perdata yang menetapkan “suatu penghibahan tidak dapat dicabut dan karena itu tidak dapat pula dibatalkan, kecuali dalam hal-hal berikut :

- a. jika syarat-syarat penghibahan itu tidak dipenuhi oleh penerima hibah;*
- b. Jika orang yang diberi hibah bersalah dengan melakukan atau ikut melakukan suatu usaha pembunuhan atau suatu kejahatan atas diri penghibah;*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

c. *Jika penghibah jatuh miskin sedang yang diberi hibah menolak untuk memberi nafkah kepadanya”*

Sehingga patut gugatan penggugat untuk ditolak karena gugatan Penggugat tidak terang atau isinya gelap (*Obscuur Libel*) karena dikualifikasikan sebagai gugatan “cacat Formil” sehingga sudah tepat jika gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*)

GUGATAN PENGGUGAT TELAH LAMPAU WAKTU (*VERJARING*)

Bahwa Gugatan Penggugat terhadap tanah milik Tergugat sesuai Sertipikat Hak milik Nomor :801/Kelurahan Penfui,Surat Ukur Nomor : 16/Penfui/2008 dan Nomor identifikasi bidang tanah : 24.13.03.04.00229, hal mana gugatan telah didaftarkan pada Kepaniteraan pengadilan Negeri Kupang kelas IA dengan Register Nomor : 285/Pdt.G/2023/PN Kpg Tanggal 30 Oktober 2023 adalah tidak tepat sama sekali atau telah lampau waktu (*Verjaring*) karena sertipikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Nasional Kota Kupang selaku Turut Tergugat, telah berjalan +/- 15 tahun.

Bahwa Penggugat tidak bisa melakukan tuntutan berupa gugatan atas dasar merasa mempunyai hak atas tanah tersebut, dimana daluwarsanya setelah 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat atas tanah tersebut berdasarkan pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang menyatakan “ ***dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu ia telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut” ;***

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan dalam eksepsi diatas , maka sudah seharusnya Eksepsi TERGUGAT diterima dan gugatan PENGGUGAT dinyatakan tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijke Verklaard***) ;

Halaman 8 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 285/Pdt.G/2023/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

II. DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil yang diajukan oleh oleh Penggugat dalam Gugatan , kecuali yang diakui kebenarannya oleh tergugat.
2. Bahwa pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) dilakukan oleh penggugat tidak berarti Penggugat adalah pemilik tanah.
3. Bahwa Tergugat tidak pernah memberikan perhatian atau membantu kebutuhan hidup dari Penggugat adalah **TIDAK BENAR** , hal ini bisa dibuktikan sampai sekarang yang menguasai dan menikmati tanah Tergugat adalah Penggugat dengan menyewakan ke pihak lain dan hasilnya tidak sepenuhnya diberikan kepada Tergugat.
4. Bahwa Tidak Benar Tergugat memaksa Penggugat untuk menyerahkan uang hasil sewa tanah kepada Tergugat dikarenakan Tergugat hanya menerima sebagian kecil saja dari nilai sewa yang diperoleh Penggugat.
5. Bahwa Tidak benar Tergugat menggunakan jasa orang lain untuk mengintimidasi Penyewa tanah karena sampai dengan sekarang Tergugat tidak mengetahui siapa orang yang mengintimidasi yang dimaksudkan oleh Penggugat.
6. Bahwa Penggugat jika membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) maka terbukti memiliki itikad tidak baik karena Penggugat sudah dengan jelas mengetahui bahwa Penggugat bukan subjek Pajak tetapi tidak memberikan keterangan kepada Direktur Jendral Pajak dan pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan serta bukan pula menjadi dasar untuk membatalkan Akta Hibah.

Bahwa berdasarkan eksepsi dan jawaban tergugat dalam bentuk sanggahan tersebut di atas, maka tergugat dengan ini memohon kepada majelis hakim pemeriksa pada Pengadilan Negeri Kelas 1A Kupang yang mengadili dan memutus perkara ini berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagai berikut :

I. DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan Mengabulkan eksepsi tergugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijke Verklaard).

II. DALAM POKOK PERKARA :

Halaman 9 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 285/Pdt.G/2023/PN Kpg

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

1. Menerima dan Mengabulkan Eksepsi dan Jawaban Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima ;
3. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini.

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono* ;

Jawaban Turut Tergugat

I. DALAM EKSEPSI

1. GUGATAN TIDAK MEMEMUHI SYARAT (*Diskualifikasi In Person*)

Bahwa sebagaimana dalil gugatan Penggugat dalam angka 3, telah dilakukan balik nama dari atas nama Penggugat (Nomensen Otemusu) kepada Tergugat (Maria Kartiandari Dwiheartatmi Neno) atas obyek sengketa Sertipikat Hak Milik Nomor: 801/Kelurahan Penfui, Surat Ukur Nomor: 16/Penfui/2008 berdasarkan Akta Hibah Nomor: 175/2016 tanggal 20 Juni 2016, sehingga berdasarkan hasil pengecekan data bidang tanah terdaftar di Kantor Pertanahan Kota Kupang baik melalui Sistem Komputerisasi Kantor Pertanahan (KKP) Kota Kupang maupun opname fisik warkah terhadap obyek bidang tanah saat ini yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor: 801/Kelurahan Penfui, Surat Ukur Nomor: 16/Penfui/2008 berdasarkan Akta Hibah Nomor: 175/2016 tanggal 20 Juni 2016 tercatat atas nama Tergugat (Maria Kartiandari Dwiheartatmi Neno) ;

Pasal 1666 KUHPerdata menjelaskan hibah adalah suatu persetujuan dengan mana seorang penghibah menyerahkan suatu barang secara cuma-cuma, **tanpa dapat menariknya kembali**, untuk kepentingan seseorang yang menerima penyerahan barang itu. Penghibahan hanya dapat dilakukan di antara orang-orang yang masih hidup ;

Artinya dalam proses penghibahan antara para pihak terdapat suatu persetujuan/kesepakatan yang dituangkan dalam perjanjian/perikatan sebagaimana ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata mengenai syarat sahnya perjanjian, **apabila syarat subjektif tidak terpenuhi maka perjanjian/perikatan dapat dibatalkan, sedangkan apabila syarat obyektif**

Halaman 10 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 285/Pdt.G/2023/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak terpenuhi maka perjanjian batal demi hukum. Namun jika dihubungkan dengan permasalahan tersebut sebagaimana Akta Hibah Nomor: 175/2016 tanggal 20 Juni 2016 telah memenuhi syarat subyektif dan syarat obyektif dalam suatu persetujuan/kesepakatan berdasarkan Pasal 1320 KUHPerduta. Dalam proses permohonan balik nama dari Penggugat (Nomensen Otemusu) kepada Tergugat (Maria Kartiandari Dwihartatmi Neno) yang dilaksanakan oleh Turut Tergugat berdasarkan akta hibah tersebut diatas telah memenuhi syarat akta hibahnya maupun syarat-syarat lainnya sebagaimana ketentuan peraturan perundang-undangan, atas hal tersebut pihak Turut Tergugat dapat melaksanakan permohonan balik nama ke atas nama Tergugat Maria Kartiandari Dwihartatmi Neno). **Sehingga karena obyek sengketa Sertipikat Hak Milik Nomor: 801/Kelurahan Penfui, Surat Ukur Nomor: 16/Penfui/2008 berdasarkan Akta Hibah Nomor: 175/2016 tanggal 20 Juni 2016 sudah tercatat atas nama Tergugat (Maria Kartiandari Dwihartatmi Neno) dan peralihannya karena hibah telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku maka penggugat sudah tidak memiliki hak dan hubungan hukum dengan obyek sengketa a quo. Dengan demikian karena Penggugat (Nomensen Otemusu) sudah tidak memiliki hak dan hubungan hukum dengan obyek sengketa a quo maka gugatan penggugat seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).**

2. GUGATAN TIDAK MEMILIK DASAR HUKUM YANG JELAS

Bahwa sebagaimana dalil gugatan penggugat dalam angka 6 menyatakan bahwa setelah hibah dilaksanakan Tergugat tidak memenuhi syarat penghibahan sebagaimana Pasal 1 Akta Hibah Nomor: 175/2016 tanggal 20 Juni 2016 dengan tidak membayar Pajak Bumi dan Bangunan dan tidak pernah membantu kebutuhan hidup dari Penggugat selaku pemberi hibah yang saat ini sudah berusia lanjut. **Hal-hal yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatan mengenai kewajiban Tergugat kepada Penggugat tidak diuraikan/dijelaskan (bukan suatu yang disepakati dalam akta hibah) terkait dengan membantu kebutuhan hidup sehari-hari dari Penggugat sebagaimana Pasal 1 Akta Hibah Nomor: 175/2016 tanggal 20 Juni 2016.** Artinya bahwa semua isi dari kesepakatan (Akta Hibah Nomor: 175/2016 tanggal 20 Juni 2016) yang dibuat oleh para pihak mengikat secara hukum antara para pihak (*Pacta Sunt Servanda*) sehingga harus dilaksanakan sebagaimana ketentuan Pasal 1338 KUHPerduta, pertanyaannya adalah bagaimana jika suatu kesepakatan atau tidak terdapat kesepakatan yang tidak

Halaman 11 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 285/Pdt.G/2023/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimuat dalam isi perjanjian tersebut dapat dituntut?. Berkenaan dengan hal tersebut agar majelis lebih cermat dan mempertimbangkan terkait gugatan Penggugat dengan Akta Hibah Nomor: 175/2016 tanggal 20 Juni 2016 ;

Hal selanjutnya sebagaimana dalam Pasal 6 Akta Hibah Nomor: 175/2016 tanggal 20 Juni 2016 menyatakan:

*“Pihak Pertama (Nomensen Otemusu) **menjamin sepenuhnya** bahwa jika kelak dikemudian hari terdapat sengketa, gugatan atau tuntutan dari pihak-pihak lain atas obyek hibah, atau pihak-pihak yang menyatakan mempunyai hak lebih dulu atau turut mempunyai hak, atau ahli warisnya, maka Pihak pertama wajib membebaskan Pihak Kedua (Maria Kartiandari Dwihartatmi Neno) dari segala tuntutan dan/atau gugatan atau tagihan mengenai hal tersebut dari pihak lain” ;*

Artinya jika dicermati dalam ketentuan Pasal 6 Akta Hibah Nomor: 175/2016 tanggal 20 Juni 2016 tersebut diatas seharusnya setelah kesepakatan tersebut disepakati antara para pihak, pihak penggugat membebaskan **Pihak Kedua (Maria Kartiandari Dwihartatmi Neno) dari segala tuntutan**, namun faktanya pihak penggugat sendirilah yang mengajukan gugatan pada obyek sengketa *a quo*. Sehingga mengenai dalil gugatan penggugat tersebut sangat bertentangan dengan yang telah disepakati oleh para pihak (*Pacta Sunt Servanda*) sebagaimana ketentuan **Pasal 1338 KUHPerdara**. Dengan demikian dalil gugatan penggugat mengenai kewajiban yang harus dilaksanakan oleh Tergugat sangat tidak jelas atau tidak memiliki dasar hukum yang jelas maka gugatan penggugat seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*) atau tolak untuk seluruhnya karena bertentangan dengan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara ;

3. GUGATAN KURANG PIHAK (*Plurium Litis Consortium*)

Bahwa sebagaimana dalil gugatan penggugat dalam angka 3, telah dilakukan balik nama dari atas nama Penggugat (Nomensen Otemusu) kepada Tergugat (Maria Kartiandari Dwihartatmi Neno) atas obyek sengketa Sertipikat Hak Milik Nomor: 801/Kelurahan Penfui, Surat Ukur Nomor: 16/Penfui/2008 berdasarkan Akta Hibah Nomor: 175/2016 tanggal 20 Juni 2016 oleh **PPAT Kota Kupang Albert Wilson Riwokure, S.H.** Dalam proses hibah yang dilaksanakan oleh para pihak terdapat kepentingan hukum dari Pejabat yang membuat Akta Hibah karena proses terjadinya

Halaman 12 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor **285/Pdt.G/2023/PN Kpg**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

peralihan/pengalihan antara obyek dengan subyek dilaksanakan oleh Pejabat tersebut, sedangkan terkait administrasi dan syarat-syarat lainnya dilaksanakan oleh Turut Tergugat yang merupakan satu rangkaian, sehingga dalam pengajuan gugatan penggugat tidak menarik salah satu pihak dalam perkara *a quo* ;

Berdasarkan Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1125 K/Pdt/1984 menyatakan *judex facti* salah menerapkan tata tertib beracara karena semestinya pihak ketiga yang bernama Oji sebagai sumber perolehan hak Tergugat I, yang kemudian dipindahkan Tergugat I kepada Tergugat II, **harus ikut sebagai Tergugat**. Alasannya, **dalam kasus ini Oji mempunyai urgensi untuk membuktikan hak kepemilikannya maupun asal-usul tanah sengketa serta dasar hukum Oji menghibahkan kepada Tergugat I. Dengan demikian** seharusnya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*) **dikarenakan Penggugat tidak menarik salah satu pihak yang berkaitan dengan obyek sengketa dalam gugatan *a quo* ;**

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Turut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui untuk itu;
2. Bahwa Turut Tergugat menolak dan membantah dalil gugatan Penggugat dalam angka 3, karena gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat dalam mengajukan gugatan mengingat **obyek sengketa Sertipikat Hak Milik Nomor: 801/Kelurahan Penfui, Surat Ukur Nomor: 16/Penfui/2008 berdasarkan Akta Hibah Nomor: 175/2016 tanggal 20 Juni 2016 sudah tercatat atas nama Tergugat (Maria Kartiandari Dwihartatmi Neno) dan peralihannya karena hibah telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku maka penggugat sudah tidak memiliki hak dan hubungan hukum dengan obyek sengketa *a quo*. Dengan demikian karena Penggugat (Nomensen Otemusu) sudah tidak memiliki hak dan hubungan hukum dengan obyek sengketa *a quo* maka gugatan penggugat seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);**
3. Bahwa Turut Tergugat menolak dalil angka 6 gugatan Penggugat yang menyatakan bahwa Tergugat tidak memenuhi kesepakatan

Halaman 13 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 285/Pdt.G/2023/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang tertuang dalam **Pasal 1 Akta Hibah Nomor: 175/2016 tanggal 20 Juni 2016**. namun terdapat hal yang tidak dimuat dalam kesepakatan yang dituntut oleh Penggugat dalam gugatan *a quo*. Serta jika mengacu pada ketentuan Pasal 6 terdapat hal-hal yang juga dilanggar oleh pihak Penggugat yang seharusnya pihak Penggugat membebaskan **Pihak Kedua (Maria Kartiandari Dwihartatmi Neno)** dari segala tuntutan.

Dengan demikian dalil gugatan Penggugat mengenai kewajiban yang harus dilaksanakan oleh Tergugat sangat tidak jelas atau tidak memiliki dasar hukum yang jelas maka gugatan penggugat seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*) atau tolak untuk seluruhnya karena bertentangan dengan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara

4. Bahwa dikarenakan Akta Hibah Nomor: 175/2016 tanggal 20 Juni 2016 proses pengalihan/peralihan dan pembuatan akta hibah dilaksanakan oleh **PPAT Kota Kupang Albert Wilson Riwokure, S.H.** namun penggugat tidak menarik **PPAT Kota Kupang Albert Wilson Riwokure, S.H** sebagai pihak tersebut dan menutup kepentingan hukumnya, maka gugatan *a quo* seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*) atau tolak untuk seluruhnya.

Dengan demikian oleh karena itu dalil-dalil Penggugat tersebut patut dinyatakan ditolak atau tidak dapat diterima;

III. PETITUM

DALAM EKSEPSI

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi jawaban Turut Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima dan mengabulkan jawaban Turut Tergugat;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima;
3. Mengukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Halaman 14 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor **285/Pdt.G/2023/PN Kpg**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Majelis Hakim Yang Terhormat kiranya berpendapat lain, maka Turut Tergugat memohon untuk memutus perkara ini dengan seadil-adilnya (*et a quo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat dan Turut Tergugat tersebut, Penggugat telah mengajukan replik tertanggal 28 Februari 2024 Dan terhadap replik Penggugat tersebut, Tergugat dan Turut Tergugat telah mengajukan Duplik tertanggal 6 Maret 2024;

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

1. Foto Kopi SERTIFIKAT HAK MILIK NOMOR 800, tanggal penerbitan 18 November 2008 atas nama Pemegang Hak NOMENSEN OTEMUSU, selanjutnya diberi tanda P.1
2. Foto Kopi SERTIFIKAT HAK MILIK NOMOR 801, tanggal penerbitan 18 November 2008 atas Nama Pemegang Hak NOMENSEN OTEMUSU, selanjutnya diberi tanda P.2
3. Foto Kopi Surat Perjanjian Akses Jalan Masuk, tertanggal 17 Mei 2016, selanjutnya diberi tanda P.3
4. Foto Kopi SALINAN AKTA HIBAH Nomor 175/2016, tanggal 20 Juni 2016 atas nama Ny. MARIA KARTIANDARI DWIHARTAMI NENO, selanjutnya diberi tanda P.4
5. Foto Kopi Surat Setoran Pajak Daerah Badan Pendapatan Daerah Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan (SSPD PBB-P2) Masa Pajak 2016 atas Nama Wajib Pajak NOMENSEN OTEMUSU, selanjutnya diberi tanda P.5

Foto Kopi Surat Setoran Pajak Daerah Badan Pendapatan Daerah Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan (SSPD PBB-P2 ;

6. Masa Pajak 2017 atas Nama Wajib Pajak NOMENSEN OTEMUSU, selanjutnya diberi tanda P.6
7. Foto Kopi Surat Setoran Pajak Daerah Badan Pendapatan Daerah Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan (SSPD PBB-P2) Masa Pajak 2018 atas Nama Wajib Pajak NOMENSEN OTEMUSU, selanjutnya diberi tanda P.7
8. Foto Kopi Surat Setoran Pajak Daerah Badan Pendapatan Daerah Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan (SSPD PBB-P2)

Halaman 15 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor **285/Pdt.G/2023/PN Kpg**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Masa Pajak 2019 atas Nama Wajib Pajak NOMENSEN OTEMUSU, selanjutnya diberi tanda P.8

9. Foto Kopi Surat Setoran Pajak Daerah Badan Pendapatan Daerah Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan (SSPD PBB-P2) Masa Pajak 2020 atas Nama Wajib Pajak NOMENSEN OTEMUSU, selanjutnya diberi tanda P.9

10. Foto Kopi Surat Setoran Pajak Daerah Badan Pendapatan Daerah Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan (SSPD PBB-P2) Masa Pajak 2021 atas Nama Wajib Pajak NOMENSEN OTEMUSU, selanjutnya diberi tanda P.10

11. Foto Kopi Surat Setoran Pajak Daerah Badan Pendapatan Daerah Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan (SSPD PBB-P2) Masa Pajak 2022 atas Nama Wajib Pajak NOMENSEN OTEMUSU, selanjutnya diberi tanda P.11

12. Foto Kopi Surat Setoran Pajak Daerah Badan Pendapatan Daerah Pajak Bumi Dan Bangunan Perdesaan Dan Perkotaan (SSPD PBB-P2) Masa Pajak 2023 atas Nama Wajib Pajak NOMENSEN OTEMUSU, selanjutnya diberi tanda P.12

13. Foto Kopi Informasi Data Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan atas nama wajib pajak NOMENSEN OTEMUSU, tanggal 1 Agustus 2023, selanjutnya diberi tanda P.13

14. Foto Kopi Bukti Setoran Uang Hasil Sewa tertanggal 16 November 2021, selanjutnya diberi tanda P.14 ;

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-2 berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, bukti -bukti surat tersebut dapat di terima sebagai bukti dalam perkara ini ;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut, Penggugat telah mengajukan 1 orang ahli yang masing-masing telah memberikan keterangan di bawah sumpah/janji yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

1. Ahli **Octavianus S. EOH, S.H., M.S.**,

- Bahwa Ahli pernah Mengajar hukum perdata dan hukum waris dan Keahlian ahli juga masuk dalam hukum agrarian ;
- Bahwa Hak milik menurut pasal 570 KUHPerdata adalah hak untuk menikmati suatu barang secara lebih leluasa dan untuk berbuat terhadap barang itu secara bebas sepenuhnya, asalkan tidak

Halaman 16 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 285/Pdt.G/2023/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh kuasa yang berwenang dan asal tidak mengganggu hak-hak orang lain; kesemuanya itu tidak mengurangi kemungkinan pencabutan hak demi kepentingan umum dan penggantian kerugian yang pantas, berdasarkan ketentuanketentuan perundang-undangan

- Bahwa sedangkan Hak Milik menurut UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 5 TAHUN 1960 TENTANG PERATURAN DASAR POKOK-POKOK AGRARIA PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA, Bagian III, Pasal 20. (1) Hak milik adalah hak turun-menurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6. (2) Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.
- Cara memperoleh hak milik atas tanah diterangkan dalam KITAB UNDANG-UNDANG HUKUM PERDATA (Burgerlijk Wetboek voor Indonesie) BAGIAN 2 Cara Memperoleh Hak Milik Pasal 584 Hak milik atas suatu barang tidak dapat diperoleh selain dengan pengambilan untuk dimiliki, dengan perlekatan, dengan lewat waktu, dengan pewarisan, baik menurut undang-undang maupun menurut surat wasiat, dan dengan penunjukan atau penyerahan berdasarkan suatu peristiwa perdata untuk pemindahan hak milik, yang dilakukan oleh orang yang berhak untuk berbuat terhadap barang itu.
- Bahwa Hibah dalam kuhperdata :
 - Hibah adalah suatu perjanjian adalah memberikan barang tetap atau tidak tetap kepada orang lain untuk dikuasai :
 - Hibah ini juga teragi menjadi 2 yaitu Hibah Cuma-Cuma dan hibah atas beban
- Bahwa Hibah dalam hukum perdata terbuat secara tertulis itu suatu keharusan
 - Tiada suatu penghibahan pun mengikat penghibah atau mengakibatkan sesuatu sebelum penghibahan diterima dengan kata-kata tegas oleh orang yang diberi hibah atau oleh wakilnya yang telah diberi kuasa olehnya untuk menerima hibah yang telah atau akan dihibahkannya itu.
 - Jika penerimaan itu tidak dilakukan dengan akta hibah itu maka penerimaan itu dapat dilakukan dengan suatu akta otentik kemudian, yang naskah aslinya harus disimpan oleh Notaris asal saja hal itu terjadi waktu penghibah masih hidup; dalam hal

Halaman 17 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 285/Pdt.G/2023/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

demikian maka bagi penghibah, hibah tersebut hanya sah sejak penerimaan hibah itu diberitahukan dengan resmi kepadanya.”

Hibah terhadap bidang tanah harus dengan akta otentik, karena telah ada pembuktian atas benda tersebut dan harus dibuat AJB di notaris dan di proses ke BPN untuk selanjutnya diproses menjadi nama pemilik

- Bahwa Hibah boleh dicabut apabila syarat-syarat yang ditentukan dalam perjanjian atau tidak sesuai dengan UU yang dilanggar
- Bahwa Sesuai Pasal 1688 KUHPerdara suatu hibah dimungkinkan untuk dibatalkan dalam hal-hal sebagai berikut: (a) jika syarat-syarat dengan mana penghibahan itu telah dilakukan tidak dipenuhi oleh penerima hibah, (b) jika si penerima hibah telah bersalah melakukan atau ikut melakukan kejahatan untuk mengambil jiwa (membunuh) si pemberi hibah atau kejahatan lain terhadap si penghibah, (c) jika si penerima hibah menolak untuk memberi bantuan nafkah terhadap si penghibah, ketika si penghibah jatuh miskin. Pemberi hibah dapat mengajukan pembatalan hibahnya apabila dapat dibuktikan di Pengadilan bahwa syarat-syarat dalam penghibahan tidak dipenuhi oleh penerima hibah. Proses pembatalan hibah harus menggunakan putusan Pengadilan. Dengan adanya putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap, maka hibah menjadi batal demi hukum ;
 - Menurut ahli, sesuai dengan hibah juga dapat di cabut kembali jika pemberi hibah tidak memenuhi : 1. karena menanggung beban yang timbul dari hibah tersebut 2, harus berikan nafkah kepada yang berikan hibah
 - Kami berikan satu contoh kasus dimana ada pemberian hibah, dan dalam perjanjian hibah diterangkan dalam pasal 1 (mulai hari ini objek hibah menjadi milik pihak ke 2 dan kerugian atas objek hibah menjadi hak dari pihak ke 2) namun secara fakta, pemberi hibah masih membayar pajak bumi dan bangunan atas objek hibah tersebut, atas contoh tersebut, bagaimana tanggapan ahli :
- Bahwa Perjanjian yang dibuat mengikat para pihak sebagai UU, pasal 137 (perjanjian etikad baik, jika sebaliknya bisa dibatalkan/ dapat dimintakan pembatalan)
- Bahwa Jika terjadi Ketidak patuhan tersebut dapat dibatalkan lewat akta notaris
- Bahwa dalam konteks hukum Indonesia, akta hibah merupakan dokumen hukum yang digunakan untuk memindahkan hak atas suatu

Halaman 18 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 285/Pdt.G/2023/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

barang atau harta dari pemberi hibah kepada penerima hibah. Jika dalam suatu klausul akta hibah dinyatakan bahwa penerima hibah menanggung beban atas hibah yang diberikan, maka penerima hibah bertanggung jawab atas segala beban atau kewajiban yang melekat pada barang atau harta yang dihibahkan.

Beban atau kewajiban yang dimaksud dapat mencakup berbagai hal, seperti:

- Beban Keuangan: Pembayaran pajak, utang, atau kewajiban finansial lain yang terkait dengan barang atau harta yang dihibahkan.
- Beban Pemeliharaan: Tanggung jawab untuk merawat dan memelihara barang atau harta tersebut agar tetap dalam kondisi baik.
- Beban Hukum: Segala bentuk tanggungan hukum yang mungkin terkait dengan barang atau harta tersebut, seperti hak pihak ketiga atau sengketa hukum.

Ketentuan ini penting untuk dipahami oleh kedua belah pihak (pemberi dan penerima hibah) agar tidak menimbulkan perselisihan di kemudian hari. Penerima hibah harus menyadari bahwa dengan menerima hibah tersebut, dia juga menerima semua tanggung jawab yang mungkin melekat pada barang atau harta yang dihibahkan.

- Bahwa jika dikaitkan dengan beban maka dapat mengenai pajak bumi dan bangunan itu sudah beralih ke penerima hibah
- Bahwa sesuai Pasal 1688 “Hibah dengan penggantian atau hibah dengan beban adalah suatu perjanjian hibah yang mengandung syarat, bahwa penerima hibah harus memberikan sesuatu kepada pemberi hibah atau kepada orang lain, atau harus memenuhi suatu kewajiban.”, jika dimasukkan dalam akta hibah, segala kerugian dan keuntungan termuat dalam akta hibah tersebut,
- Bahwa jika penerima hibah menikmati hasil sewa, apakah suatu penghibahan tersebut dapat dicabut, maka dapat ahli terangkan bahwa peristiwa ini dapat dikaitkan dalam pasal 1688 KUHPerdara, (suatu penghibahan tidak dapat dicabut dan karena itu tidak dapat pula dibatalkan, kecuali dalam hal-hal berikut: a) Jika syarat-syarat penghibahan itu tidak dipenuhi oleh penerima hibah; b) Jika orang yang

Halaman 19 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 285/Pdt.G/2023/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diberi hibah bersalah dengan melakukan atau ikut melakukan suatu usaha ...)

- Bahwa Pasal 1688 itu di ayat 1, memuat syarat-syarat batalnya hibah, namun yang bisa menentukan batalnya sebuah hibah itu majelis yang akan menilai
- Bahwa apabila setelah tanah dihibahkan dan Penerima Hibah tidak membayar pajak bumi dan bangunan maka penghibahan itu batal/dicabut serta kembali ke Pemberi Hibah tanpa perlu melihat pajak bumi dan bangunan itu dibayarkan oleh siapa;
- Hibah Cuma2 dan hibah atas beban, cara menilainya itu seperti apa :

Akta Hibah Secara Cuma-Cuma dan Akta Hibah Atas Beban

1. Akta Hibah Secara Cuma-Cuma:

- Bahwa Pengertian: Akta hibah secara cuma-cuma adalah dokumen hukum yang dibuat untuk mengesahkan pemberian suatu barang atau aset dari satu pihak (pemberi hibah) kepada pihak lain (penerima hibah) tanpa adanya imbalan atau kewajiban dari penerima hibah. Dalam akta ini, pemberian dilakukan tanpa syarat dan tidak memerlukan kompensasi apapun dari pihak yang menerima.
- Karakteristik:
 - Tanpa Imbalan: Penerima hibah tidak berkewajiban memberikan apapun sebagai balasan atas hibah tersebut.
 - Sifat Gratifikatif: Hibah ini bersifat gratifikasi atau pemberian sukarela oleh pihak pemberi.
 - Tidak Dapat Ditarik Kembali: Hibah yang sudah diserahkan dan diterima umumnya tidak dapat ditarik kembali, kecuali jika ada alasan-alasan hukum yang memungkinkan hal tersebut, seperti penipuan atau kekeliruan.
- Contoh: Seorang orang tua memberikan sebidang tanah kepada anaknya tanpa mengharapkan apapun sebagai balasan, dan kemudian perbuatan tersebut dituangkan dalam sebuah akta hibah secara cuma-cuma.

2. Akta Hibah Atas Beban:

Halaman 20 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 285/Pdt.G/2023/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pengertian: Akta hibah atas beban adalah dokumen hukum yang mengatur pemberian suatu barang atau aset dari pemberi hibah kepada penerima hibah dengan syarat atau kewajiban tertentu yang harus dipenuhi oleh penerima hibah. Hibah ini berbeda dengan hibah secara cuma-cuma karena penerima hibah memiliki beban atau tanggung jawab tertentu yang harus dilaksanakan sebagai imbalan atas hibah tersebut.
- Karakteristik:
 - Ada Syarat atau Beban: Penerima hibah diwajibkan untuk memenuhi syarat atau melaksanakan suatu kewajiban tertentu sebagai imbalan atas hibah yang diterimanya.
 - Terkait dengan Hak dan Kewajiban: Dalam akta ini, selain pemberian hak kepada penerima, juga ada kewajiban yang harus dipenuhi oleh penerima, seperti menjaga atau merawat sesuatu, membayar sejumlah uang, atau melakukan tindakan tertentu.
 - Dapat Dituntut Secara Hukum: Jika penerima hibah tidak memenuhi syarat atau kewajiban yang ditentukan dalam akta, pemberi hibah atau ahli warisnya dapat menuntut penerima hibah secara hukum.
- Contoh: Seorang pemberi hibah memberikan tanah kepada penerima hibah dengan syarat penerima harus membayar sejumlah uang tertentu setiap bulan kepada pemberi hibah selama hidupnya. Syarat ini dituangkan dalam akta hibah atas beban.

Perbedaan Utama:

- Imbalan atau Beban: Hibah secara cuma-cuma tidak mengharuskan penerima untuk memberikan apapun sebagai imbalan, sedangkan hibah atas beban mengandung syarat atau beban yang harus dipenuhi oleh penerima.
- Tujuan dan Konsekuensi: Hibah cuma-cuma lebih bersifat murni pemberian tanpa harapan imbalan, sementara hibah atas beban mengharapkan adanya pemenuhan kewajiban tertentu dari penerima.

Kedua jenis akta ini penting dalam hukum perdata, terutama dalam pengaturan kepemilikan dan pengalihan hak atas properti atau aset.

Halaman 21 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 285/Pdt.G/2023/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa menurut ahli notaris tidak perlu di Tarik menjadi pihak dalam sengketa, yang perlu ditarik adalah BPN dan pihak yang bersengketa saja, karena notaris kapasitasnya untuk jual jasa
- Bahwa jika tanah objek sudah dihibah kepada penerima hibah, namun tanah tersebut dikontrakan oleh pemberi hibah, maka itu sesungguhnya tidak dibenarkan, namun Jika tidak ada teguran dari penerima hibah atas tindakan pemberi hibah tersebut, maka kita tafsirkan bahwa penerima hibah menyetujui tindakan tersebut ;
- Jika perjanjian tersebut mengikuti syarat sahnya suatu perjanjian (menurut pasal 1320 KUHperdata), yakni :
 - Kesepakatan Mereka yang Mengikatkan Diri:
 - Kedua belah pihak yang membuat perjanjian harus sepakat atau setuju mengenai hal-hal yang diatur dalam perjanjian tersebut. Kesepakatan ini harus dilakukan tanpa adanya paksaan, kekeliruan, atau penipuan (dolus). Jika kesepakatan didapatkan melalui cara-cara tersebut, maka perjanjian bisa dianggap tidak sah atau dapat dibatalkan.
 - Kecakapan untuk Membuat Suatu Perikatan:
 - Para pihak yang membuat perjanjian haruslah cakap secara hukum. Artinya, mereka harus memiliki kapasitas atau wewenang hukum untuk mengadakan perjanjian. Orang-orang yang dianggap tidak cakap hukum misalnya anak di bawah umur, orang yang berada di bawah pengampuan (curatele), dan orang yang sedang mengalami gangguan jiwa.
 - Suatu Hal Tertentu:
 - Objek atau materi yang menjadi pokok perjanjian haruslah jelas dan spesifik. Hal ini mencakup apa yang dijanjikan oleh masing-masing pihak dalam perjanjian. Jika objek perjanjian tidak jelas atau tidak ada, maka perjanjian tersebut dapat dianggap batal demi hukum.
 - Suatu Sebab yang Halal:
 - Tujuan atau sebab diadakannya perjanjian haruslah halal atau tidak bertentangan dengan hukum, kesusilaan, atau ketertiban umum. Jika sebab atau tujuan dari perjanjian tersebut melanggar hukum atau bertentangan dengan norma yang berlaku, maka

Halaman 22 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 285/Pdt.G/2023/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perjanjian tersebut dianggap tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum.

- Bahwa jika ada hal yang tidak tertuang dalam akta hibah, namun sudah ada produk yang timbul atas hal yang tidak tertuang dalam hibah, menurut ahli, walau tidak tertuang, namun karena kebiasaan, bisa di lakukan produk tersebut, dan tidak harus berpatok pada akta hibah,
- Bahwa jika penerima hibah sudah memenuhi syarat objektif, dan pembayaran pajak sudah diberikan kepada penerima hibah, jika demikian namun ada pembayaran pajak yang masih dibayar oleh pemberi hibah maka itu ada kemungkinan pemberian hibah tersebut tidak dilaporkan ke pajak
- Hibah dengan perjanjian, jika perjanjian tersebut tidak memenuhi syarat-syarat sah nya suatu perjanjian (Pasal 1320 KUHPerdara), maka dapat dibatalkan
- Bahwa Hibah bisa diberikan pemberi hibah kepada kepada siapa saja sesuai keinginan pemberi hibah, dan Seharusnya seluruh kepentingan pemberi hibah sudah diberikan kepada penerima hibah, dan secara otomatis selesai kepentingan pemberi hibah ;
- Bahwa jika adanya gugatan oleh pemberi hibah, maka kemungkinan ada perjanjian tidak tertulis sehingga dengan adanya gugatan tersebut bisa membuktikan penerima hibah ada melanggar perjanjian dalam hibah tersebut ;
- Pemberi hibah tidak ada kewajiban untuk membayar pajak jika objek hibah sudah diberikan kepada penerima hibah ;

Menimbang, bahwa terhadap keterangan Ahli tersebut para pihak menyatakan akan menanggapi dalam Kesimpulan ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil sangkalannya Untuk Tergugat I telah mengajukan bukti surat sebagai berikut :

1. Foto Kopy Akta Kelahiran Maria Kartiandari Dwihartami No: 1944/PD/D/III/1989, selanjutnya diberi tanda T.1
2. Foto Kopy Kartu Tanda Penduduk Maria Kartiandari Dwihartami Neno, selanjutnya diberi tanda T.2
3. Foto Kopy Surat Keterangan Orang yang satu, Nomor : 198/DS.99/X/2023, selanjutnya diberi tanda T.3
4. Foto Kopy Akta Perkawinan No.43/1994 Tanggal 11 Pebruari 1994, selanjutnya diberi tanda T.4

Halaman 23 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor **285/Pdt.G/2023/PN Kpg**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Foto Kopi Akta Kelahiran Viani Elisabeth Neno No.50/Um.DT/1998, selanjutnya diberi tanda T.5
6. Foto Kopi Kartu Tanda Penduduk Viani Elisabeth Neno, selanjutnya diberi tanda T.6
7. Foto Kopi Akta Kelahiran Excellencyano Raveldo Neno, selanjutnya diberi tanda T.7
8. Foto Kopi Akta Kematian Nomor 20/KM/2008 atas nama Victor Yaved Neno, selanjutnya diberi tanda T.8
9. Foto Kopi Surat Persetujuan Hibah atas tanah Nomensen Otemusu, selanjutnya diberi tanda T.9
10. Foto Kopi Surat Pernyataan Pemberi Hak, selanjutnya diberi tanda T.10
11. Foto Kopi Surat Pernyataan Penerima Hak, selanjutnya diberi tanda T.11
12. Foto Kopi Salinan Akta Hibah Nomor 175/2016, selanjutnya diberi tanda T.12
13. Foto Kopi Sertifikat Tanda Bukti Hak/ Sertifikat Hak Milik No. 801, selanjutnya diberi tanda T.13
14. Foto Kopi Surat Perjanjian Sewa Tanah, selanjutnya diberi tanda T.14
15. Foto Kopi Kwitansi Pembayaran Sewa Tanah, selanjutnya diberi tanda T.15
16. Foto Kopi Bukti Penerimaan Surat dari badan Pendapatan Daerah Kota Kupang, selanjutnya diberi tanda T.16

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T.5, T.6, T.9, T.10, T.11, T.14, T.15, berupa fotokopi dari fotokopi tanpa diperlihatkan aslinya, selanjutnya Hakim Ketua memperlihatkan bukti surat tersebut kepada Kuasa Penggugat Sedangkan Tergugat II tidak mengajukan bukti surat sedangkan Turut Tergugat telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Foto kopi Buku tanah hak milik Nomor 801/Oesapa terbit tanggal 18 November 2008 terakhir tercatat atas nama Maria Kartiandari Dwihartami Neno, selanjutnya diberi tanda TT.1
2. Foto Kopi Akta hibah Nomor : 175/2016 tanggal 10 Juni 2016, selanjutnya diberi tanda TT.2
3. Foto kopi Permohonan Balik Nama karena Hibah, selanjutnya diberi tanda TT.3

Halaman 24 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 285/Pdt.G/2023/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Fotokopi bukti surat tersebut bermeterai cukup, dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, dan dapat di terima sebagai bukti dalam perkara ini ;

Namun tidak mengajukan saksi

Menimbang, bahwa terhadap objek sengketa Majelis hakim telah melakukan sidang pemeriksaan setempat pada hari Senin tanggal 20 Mei 2024 dengan hasil pemeriksaan sebagai mana dalam berita acara pemeriksaan setempat yang terlampir dalam berkas perkara ;

Menimbang, bahwa baik Penggugat maupun Para Tergugat dan Turut Tergugat telah mengajukan Kesimpulan tertanggal 4 Juli 2024 ;

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

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

I. DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan pokok perkara, Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan Keberatan atau Eksepsi Tergugat sebagaimana termuat dalam Eksepsi/Jawaban Tergugat, yang pada pokoknya sebagai berikut:

GUGATAN PENGGUGAT KURANG PIHAK (PLURIUM LITIS CONSORTIUM)

Majelis Hakim yang terhormat, Bahwa penggugat telah mengajukan gugatan secara tidak sempurna yaitu dengan tidak ditariknya pihak-pihak yang berkaitan dengan gugatan penggugat *a Quo*, yaitu dalam hal ini terjadi kekurangan pihak dalam gugatan Penggugat karena tidak ditariknya Notaris/PPAT Albert Wilson Riwukore, S.H sebagai pihak dalam gugatan ini , sedangkan Notaris/PPAT adalah pihak yang membuat Akta Hibah dan juga Penyewa Tanah yakni Abdul Ronzak dengan nomor: KTP 5371041208920005 yang beralamat di : jalan Adisucipto RT 02/RW 01 kelurahan Liliba , kecamatan Oebobo, Kota Kupang , Nusa Tenggara Timur. Sehingga patut gugatan penggugat untuk ditolak karena tidak sempurna/ kekurangan pihak (*Plurium Litis Consortium*) Serta penyewa tanah yang sampai sekarang masih menguasai tanah atas persetujuan Penggugat yang bukan merupakan pemilik tanah ;

Halaman 25 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 285/Pdt.G/2023/PN Kpg

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

Berdasarkan alasan tersebut diatas, maka Upaya hukum Penggugat dengan mengajukan Gugatan ke Pengadilan Negeri Kupang kelas IA, hanya akan mengacaukan tertib hukum yang pada akhirnya dapat menimbulkan ketidakpastian hukum ;

Oleh karena itu sudah seharusnya apabila Majelis hakim Pengadilan Negeri Kupang yang mengadili perkara *a Quo* menyatakan tidak dapat menerima gugatan Penggugat tersebut ;

GUGATAN PENGGUGAT KABUR (OBSCUUR LIBEL)

Bahwa Penggugat tidak jelas dalam mendalilkan gugatannya terutama di dalam posita penggugat poin ke-4 yang tidak sesuai dengan Petitum gugatan Penggugat yang mendalilkan sebagai berikut

Dalam Posita Penggugat poin ke-4 Penggugat mendalilkan :

“ Bahwa berdasarkan Akta Hibah Nomor 175/2016, tanggal 20 Juni 2016 adalah pasal 1688 KUH Perdata yang menetapkan “suatu penghibahan tidak dapat dicabut dan karena itu tidak dapat pula dibatalkan, kecuali dalam hal-hal berikut :

- a. jika syarat-syarat penghibahan itu tidak dipenuhi oleh penerima hibah;*
- b. Jika orang yang diberi hibah bersalah dengan melakukan atau ikut melakukan suatu usaha pembunuhan atau suatu kejahatan atas diri penghibah;*
- c. Jika penghibah jatuh miskin sedang yang diberi hibah menolak untuk memberi nafkah kepadanya”*

Sehingga patut gugatan penggugat untuk ditolak karena gugatan Penggugat tidak terang atau isinya gelap (*Obscuur Libel*) karena dikualifikasikan sebagai gugatan “cacat Formil” sehingga sudah tepat jika gugatan dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*;

GUGATAN PENGGUGAT TELAH LAMPAU WAKTU (VERJARING)

Bahwa Gugatan Penggugat terhadap tanah milik Tergugat sesuai Sertipikat Hak milik Nomor :801/Kelurahan Penfui,Surat Ukur Nomor : 16/Penfui/2008 dan Nomor identifikasi bidang tanah : 24.13.03.04.00229, hal mana gugatan telah didaftarkan pada Kepaniteraan pengadilan Negeri Kupang kelas IA dengan Register Nomor : 285/Pdt.G/2023/PN Kpg Tanggal 30 Oktober 2023 adalah tidak tepat sama sekali atau telah lampau waktu

Halaman 26 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 285/Pdt.G/2023/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Verjaring) karena sertipikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Nasional Kota Kupang selaku Turut Tergugat, telah berjalan +/- 15 tahun ;

Bahwa Penggugat tidak bisa melakukan tuntutan berupa gugatan atas dasar merasa mempunyai hak atas tanah tersebut, dimana daluwarsanya setelah 5 tahun sejak diterbitkannya sertifikat atas tanah tersebut berdasarkan pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang menyatakan “ ***dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu ia telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut***” ;

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan dalam eksepsi diatas , maka sudah seharusnya Eksepsi TERGUGAT diterima dan gugatan PENGGUGAT dinyatakan tidak dapat diterima (***Niet Ontvankelijke Verklaard***) ;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 162 R.Bg/136 HIR menentukan bahwa Tangkisan-tangkisan (eksepsi-eksepsi) yang ingin Tergugat kemukakan, kecuali ketidakwenangan Hakim, tidak boleh diajukan dan dipertimbangkan sendiri-sendiri, melainkan diperiksa dan diputus bersama-sama dengan gugatan pokok ;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi tergugat tersebut, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi dari Kuasa Hukum tergugat yang menyatakan bahwa gugatan penggugat kurang pihak dan kabur, karena Para Tergugat tidak menarik Notaris PPAT Albert Wilson Riwukore sebagai Pihak yang telah menerbitkan akta hibah dari Penggugat kepada Tergugat juga Abdul Rojak sebagai Penyewa atas objek sengketa yang tidak ditarik menjadi pihak dalam sengketa ini di mana Penggugat yang mendalilkan bahwa Penggugat adalah pemilik sebidang tanah seluas 352 M2 (tiga ratus lima puluh dua meter persegi) berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 801/Kelurahan Penfui, Surat Ukur/Gambar Situasi tanggal 31 Oktober 2008, Nomor 16/Penfui2008 dan Nomor Identifikasi Bidang Tanah :

Halaman 27 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 285/Pdt.G/2023/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

24.13.03.04.00229 dan surat pemberitahuan Pajak Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP)53.71030.003.002-0113.0, terletak di kelurahan Penfui, Kecamatan Maulafa, Kota Kupang, Propinsi Nusa Tenggara Timur serta memiliki batas-batas sebagai berikut : Sebelah Barat dengan : tanah milik Penggugat (SHM.800), Sebelah Timur dengan : Jalan Raya, Sebelah Utara dengan : Tanah Milik E.Sulistiowaty (SHM.683), Sebelah Selatan dengan : tanah milik Darwin Djamaludin (SHM.677) selanjutnya di sebut sebagai objek sengketa tetapi kemudian pada tanggal 20 Juni 2016, Penggugat telah menghibahkan tanah sengketa tersebut kepada Tergugat di hadapan Albert Wilson Riwukore, S.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan di terbitkan Akta Hibah Nomor 175/2016, Tergugat telah menerima hibah dari Penggugat tetapi kemudian Tergugat sebagai Penerima hibah tidak melaksanakan kewajibannya untuk membayar pajak atas objek sengketa sudah 5 tahun bahkan tanah objek sengketa saat ini di sewakan kepada orang lain dalam hal ini Abdul Ronzak sebagai penyewa ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut dari Kuasa Hukum Tergugat, Kuasa Hukum Penggugat mengajukan jawaban sebagai berikut ;

- a. Bahwa gugatan Penggugat tidak dapat dikualifikasi sebagai gugatan yang kurang pihak, sebab Notaris/PPAT Albert Wilson Riwukore, S.H hanyalah berwenang untuk membuat akta otentik berupa Akta Hibah Nomor : 175/2016 (selanjutnya dalam replik ini disebut **Akta Hibah**), sementara yang bersepakat dalam Akta Hibah adalah Penggugat dengan Tergugat;
- b. Bahwa Penggugat tidak perlu menarik Notaris/PPAT Albert Wilson Riwukore, S.H sebagai pihak dalam gugatan, sebab yang melakukan pelanggaran dalam penghibahan sebagaimana diuraikan dalam angka 5 s/d angka 10 gugatan adalah Tergugat bukanlah Notaris/PPAT Albert Wilson Riwukore, S.H;
- c. Bahwa lagi pula berdasarkan berbagai yurisprudensi Mahkamah Agung secara eksplisit menetapkan untuk menentukan pihak yang akan digugat merupakan hak mutlak dari Penggugat;

Menimbang, bahwa setelah mencermati jawab menjawab kedua belah pihak maka terhadap eksepsi kurang pihak dari Kuasa Hukum Para Tergugat Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut, bahwa pada dasarnya Posita atau dalil gugatan merupakan landasan pemeriksaan dan penyelesaian perkara. Pemeriksaan dan penyelesaian perkara tidak boleh

Halaman 28 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 285/Pdt.G/2023/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyimpang dari dalil gugatan, juga sekaligus berkorelasi dengan alat bukti dan pembebanan pembuktian kepada penggugat maupun tergugat untuk membuktikan dalil gugatan sesuai yang digariskan Pasal 1865 KUHPerdara yang menegaskan setiap orang yang mendalilkan sesuatu hak, atau guna meneguhkan haknya maupun membantah hak orang lain, diwajibkan membuktikan hak atau peristiwa tersebut;

Menimbang terhadap eksepsi Tergugat tersebut akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa setelah mencermati secara seksama keterangan dari kedua belah pihak, maka menurut Majelis Hakim terlebih dahulu mempertimbangkan Eksepsi Tergugat tentang Gugatan Penggugat kurang pihak (*Plurium Litis Consotium*) sebagaimana yang akan diuraikan dibawah ini:

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim melakukan pemeriksaan setempat pada hari Senin tanggal 20 Mei 2024 dan diperoleh fakta-fakta bahwa selain Tergugat, terdapat subyek hukum lain yang menguasai tanah obyek sengketa yaitu di tanah yang saat ini ada usaha meuble dengan pekerja-pekerja yang antara lain ada penyewa atas nama Abdul Rojak yang sedang mengerjakan kerajinan dan meuble di atas tanah objek sengketa ;

Menimbang, bahwa pada dasarnya, hanya Penggugat yang berwenang menentukan siapa-siapa yang akan digugatnya, sepanjang hal tersebut nantinya tidak akan mempengaruhi pelaksanaan Putusan, asas tersebut sesuai pula dengan pendapat Mahkamah Agung dalam putusan Nomor: 305/K/Sip/1971 tanggal 16 Juni 1971 sebagaimana terdapat dalam buku (*Hukum Acara Perdata*, yang ditulis oleh O.BIDARA, S.H dan MARTIN P.BIDARA, S.H, Penerbit PT.Pradnya Pramita, Jakarta, halaman 4);

Menimbang, bahwa dengan tidak ditariknya Abdul Ronzak sebagai penyewa atas objek sengketa yang nyata-nyata menguasai tanah obyek sengketa sebagai Tergugat dalam perkara ini, maka akan mempengaruhi pelaksanaan Putusan apabila Para Penggugat nantinya dimenangkan atau Tergugat dimenangkan, karena pada prinsipnya subjek hukum yang tidak diposisikan sebagai Tergugat tidak dapat terikat dengan isi Putusan. Oleh karena itu, Majelis Hakim berpendapat bahwa subyek yang nyata-nyata menguasai tanah objek sengketa harus ditarik sebagai Tergugat, agar Gugatan tersebut tidak kurang pihak sehingga mempengaruhi atau

Halaman 29 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 285/Pdt.G/2023/PN Kpg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berpengaruh terhadap pelaksanaan Putusan jika nantinya Penggugat atau Tergugat dimenangkan;

Menimbang, bahwa dengan tidak ditariknya Abdul Ronzak sebagai Penyewa yang nyata-nyata menguasai tanah objek sengketa sebagai Tergugat telah mengakibatkan Gugatan Penggugat menjadi kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*);

Menimbang, bahwa karena salah satu eksepsi telah dikabulkan, maka mengenai eksepsi selebihnya tidak perlu dipertimbangkan lagi;

DALAM POKOK PERKARA:

Menimbang, bahwa hal-hal yang telah dipertimbangkan dalam Eksepsi yang relevan dengan pokok perkara secara mutatis mutandis merupakan bagian tidak terpisahkan dengan pertimbangan dalam pokok perkara ;

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi Tergugat dikabulkan sebagian khusus mengenai Gugatan Penggugat kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*) maka dalam pokok perkara harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima, maka Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan, ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, RBg, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI:

- Mengabulkan eksepsi Tergugat terkait kurang pihak (*Plurium Litis Consortium*);

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang sampai hari ini ditetapkan sejumlah Rp 1. 789.000,00,- (satu juta tujuh ratus delapan puluh sembilan ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Kupang, pada hari Rabu, tanggal 7 Agustus 2024, oleh kami, Sisera Semida Naomi Nenohayfeto, S.H., sebagai Hakim Ketua,

Halaman 30 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor **285/Pdt.G/2023/PN Kpg**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sarlota Marselina Suek, S.H. dan Akhmad Rosady, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Kupang Nomor 285/Pdt.G/2023/PN Kpg, tanggal 30 Oktober 2023, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 28 Agustus 2024 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh Akhmad Rosady, S.H., M.H., dan Seppin Leiddy, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Selsily Donny Rizal, S.H., Panitera Pengganti dan di hadir oleh kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat serta Kuasa Turut Tergugat secara elektronik.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

ttd

ttd

Akhmad Rosady, S.H., M.H.

Sisera Semida Naomi Nenohayfeto, S.H.

ttd

Seppin Leiddy, S.H..

Panitera Pengganti,

ttd

Selsily Donny Rizal, S.H.

Perincian biaya :

| | | |
|-------------------------------|---|------------------|
| 1. Materai | : | Rp 10.000,00; |
| 2. Redaksi | : | Rp 10.000,00; |
| 3. Proses | : | Rp 100.000,00; |
| 4. PNBP | : | Rp 60.000,00; |
| 5. Panggilan | : | Rp 728.000,00; |
| 6. Pemeriksaan setempat | : | Rp 800.000,00; |
| 7. Pendaftaran | : | Rp 30.000,00; |
| Jumlah | : | Rp 1.789.000,00; |

(satu juta tujuh ratus delapan puluh sembilan ribu rupiah)

Halaman 31 dari 31 Putusan Perdata Gugatan Nomor 285/Pdt.G/2023/PN Kpg