



PUTUSAN
Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Rah

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Raha yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

NUR ATI, bertempat tinggal di Jl. Kartika, Sidodadi, Batalaiwaru, Kabupaten Muna, Sulawesi Tenggara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ahmad Julhidjah, S.H dan La Ode Yabdi Jaya S.H keduanya adalah advokat pada kantor AHMAD JULHIDJAH, S.H., & REKAN yang berkantor di jalan Banteng BTN Maharani Regensi Blok A2 Kel. Rahandoua Kec. Poasia Kota Kendari Prov. Sulawesi Tenggara, email ahmadjulhidjahsh@gmail.com berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 22 September 2023 yang telah diregister pada kepaniteraan Pengadilan Negeri Raha tertanggal 16 November 2023 dengan nomor register 32/SK/PDT/2023/PN Rah, untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

- HARSIAH, S.P**, bertempat tinggal di Jl. Durian, Raha II, Katobu, Kabupaten Muna, Sulawesi Tenggara dalam hal ini memberikan kuasa kepada Jusmang Djalil, S.H., Aqidatul Awwami, S.H., dan La Ode Almardan Momo, S.H. ketiganya adalah advokat pada kantor AJP And PARTNERS yang berkantor di Jalan Salemba Kompleks BTN Salemba Permai Kelurahan Punggolaka Kecamatan Puuwatu Kota Kendari, email aqidalawyer@gmail.com berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 20 November 2023 yang telah diregister pada kepaniteraan Pengadilan Negeri Raha tertanggal 30 November 2023 dengan nomor register 37/SK/PDT/2023/PN.Rah, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat I**;
- MUHAMMAD IKBAL SONDA**, bertempat tinggal di Jl. Sangia Kaendea, Raha II, Katobu, Kabupaten Muna, Sulawesi Tenggara dalam hal ini memberikan kuasa kepada Jusmang Djalil, S.H.,

Halaman 1 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Rah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Aqidatul Awwami, S.H., dan La Ode Almardan Momo, S.H. ketiganya adalah advokat pada kantor AJP And PARTNERS yang berkantor di Jalan Salemba Kompleks BTN Salemba Permai Kelurahan Punggolaka Kecamatan Puuwatu Kota Kendari, email aqidalawyer@gmail.com berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 20 November 2023 yang telah diregister pada kepaniteraan Pengadilan Negeri Raha tertanggal 30 November 2023 dengan nomor register 37/SK/PDT/2023/PN.Rah, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat II**;

- HARIYANTI SONDA**, bertempat tinggal di Kampung Dukuh Jl. Roda Hias, Serpong, Serpong, Kota Tangerang Selatan, Banten dalam hal ini memberikan kuasa kepada Jusmang Djalil, S.H., Aqidatul Awwami, S.H., dan La Ode Almardan Momo, S.H. ketiganya adalah advokat pada kantor AJP And PARTNERS yang berkantor di Jalan Salemba Kompleks BTN Salemba Permai Kelurahan Punggolaka Kecamatan Puuwatu Kota Kendari, email aqidalawyer@gmail.com berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 20 November 2023 yang telah diregister pada kepaniteraan Pengadilan Negeri Raha tertanggal 30 November 2023 dengan nomor register 37/SK/PDT/2023/PN.Rah, untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat III**;
- HANDAYANI SONDA**, bertempat tinggal di Perumahan Bermis Paspampres, Pasir Gunung Selatan, Cimanggis, Kota Depok, Jawa Barat, sebagai **Tergugat IV**;

Tergugat I sampai dengan Tergugat IV untuk selanjutnya disebut sebagai **Para Tergugat**;

AMRIN NURFANIM SONDA, bertempat tinggal di Jl. Durian, Raha II, Katobu, Kabupaten Muna, Sulawesi Tenggara dalam hal ini memberikan kuasa kepada Jusmang Djalil, S.H., Aqidatul Awwami, S.H., dan La Ode Almardan Momo, S.H. ketiganya adalah advokat pada kantor AJP And PARTNERS yang berkantor di Jalan Salemba Kompleks BTN Salemba Permai Kelurahan Punggolaka Kecamatan Puuwatu Kota Kendari, email aqidalawyer@gmail.com berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 20 November 2023 yang telah diregister pada kepaniteraan Pengadilan Negeri Raha tertanggal 30

Halaman 2 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Rah



November 2023 dengan nomor register 37/SK/PDT/2023/PN.Rah,
untuk selanjutnya disebut sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

Setelah mendengar saksi- saksi dan memperhatikan alat-alat bukti yang diajukan kedua belah pihak;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 31 Oktober 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Raha pada tanggal 2 November 2023 dalam Register Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Rah, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat merupakan seseorang yang telah membeli sebidang tanah beserta dengan Sertifikat Hak Milik Atas Nama NURDIN SONDA dengan Nomor Hak Milik 00727 dan Nomor Induk Bangunan 00369 dengan luas tanah sekitar $\pm 471 \text{ m}^2$ (empat ratus tujuh puluh satu meter persegi) yang di atas sebidang tanah tersebut terdapat sebuah bangunan rumah tinggal permanen berbentuk leter L yang mana bangunan sisi induk rumah berbentuk 1 (satu) lantai dan bangunan sisi dapur rumah berbentuk 2 (dua) lantai dengan luas bangunan sekitar $\pm 161 \text{ m}^2$ (seratus enam puluh satu meter persegi) dengan harga sebesar Rp. 219.000.000,- (dua ratus sembilan belas juta rupiah) yang terletak di Jalan La Ode Abd. Kudus (belakang) Kelurahan Raha II Kecamatan Katobu Kabupaten Muna Provinsi Sulawesi Tenggara berdasarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun yang dikeluarkan oleh Dinas Pendapatan Pengelola Keuangan Dan Aset Daerah Pemerintah Kabupaten Muna, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Setapak;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan LA ODE AMPO;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan SUHADI dan WA TAIMA;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan LA DUNDU dan WA TAIMA;➤ Untuk selanjutnya sebidang tanah tersebut dalam perkara *a quo* mohon di sebut sebagai **TANAH OBYEK SENGKETA**;
2. Bahwa dalam pernikahan antara Almarhum NURDIN SONDA dan HARSIAH, S.P di peroleh keturunan anak sebanyak 4 (empat) orang, yakni:
 - 2.1 MUHAMMAD IKBAL SONDA (Anak Pertama)

Halaman 3 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Rah



- 2.2 HARIYANTI SONDA (Anak Kedua)
- 2.3 HANDAYANI SONDA (Anak Ketiga)
- 2.4 AMRIN NURFANIM SONDA (Anak Keempat)
3. Bahwa berdasarkan Nama yang berhak dan Pemegang hak lain-lainnya pada lembaran halaman Pendaftaran Peralihan Hak, Pebebanan Dan Pencatatan Lainnya pada Sertifikat Hak Milik Atas Nama NURDIN SONDA dengan Nomor Hak Milik 00727 dan Nomor Induk Bangunan 00369 dengan luas tanah sekitar \pm 471 m² (empat ratus tujuh puluh satu meter persegi) berdasarkan surat keterangan ahli waris tanggal 03 Februari 2021 yang diketahui oleh Lurah Raha II No. 590/15/R/II/2021 tanggal 05 Juni 2021 dikuatkan oleh Camat Katobu No. 593.2/49/KTB/VI/2021 yang ditandatangani dan di cap stempel oleh Plt. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Muna yaitu :
 - 3.1. HARSIAH, S.P
 - 3.2. MUHAMMAD IKBAL SONDA
 - 3.3. HARIYANTI SONDA
 - 3.4. HANDAYANI SONDA
 - 3.5. AMRIN NURFANIM SONDA
4. Bahwa pada tanggal dan bulan yang sudah tidak di ingat pada tahun 2013 Almarhum NURDIN SONDA (suami Tergugat I) semasa hidupnya bersama Tergugat I serta Tergugat IV menemui Penggugat dengan tujuan menawarkan sebuah bangunan rumah tinggal permanen berbentuk leter L yang mana bangunan sisi induk rumah berbentuk 1 (satu) lantai dan bangunan sisi dapur rumah berbentuk 2 (dua) lantai dengan luas bangunan sekitar \pm 161 m² (seratus enam puluh satu meter persegi) yang tepat berada di atas Tanah Obyek Sengketa untuk di jual;
5. Bahwa pada tanggal 21 Oktober 2013 Penggugat membeli sebuah bangunan rumah tinggal permanen berbentuk leter L yang mana bangunan sisi induk rumah berbentuk 1 (satu) lantai dan bangunan sisi dapur rumah berbentuk 2 (dua) lantai dengan luas bangunan sekitar \pm 161 m² (seratus enam puluh satu meter persegi) yang tepat berada di atas Tanah Obyek Sengketa dari Almarhum NURDIN SONDA (Suami Tergugat I) semasa hidupnya dan Tergugat I, yang diketahui oleh Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat dengan harga jual yang disepakati saat itu sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) sebagaimana tertuang dalam kwitansi bertanggal 21 Oktober 2013;



6. Bahwa pada tanggal 19 November 2015 Almarhum NURDIN SONDA (Suami Tergugat I) semasa hidupnya mendatangi kembali Penggugat dengan maksud meminta Penggugat untuk membeli 2 (dua) bidang tanah masing-masing tepat berada di sebelah barat atau sebelah kiri sisi sebuah bangunan rumah tinggal permanen berbentuk leter L dengan luas sekitar $\pm 195 \text{ m}^2$ yang berisikan beberapa pohon pisang dengan harga sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) dan di sebelah selatan atau di bagian belakang sisi bangunan sebuah bangunan rumah tinggal permanen berbentuk leter L dengan luas sekitar $\pm 95 \text{ m}^2$ yang masih kosong dengan harga sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) yang mana 2 (dua) bidang tanah tersebut berada dalam Tanah Obyek Sengketa sebagaimana tersebut tertuang dalam 2 (dua) kwitansi berbeda bertanggal 19 November 2015;
7. Bahwa pada tanggal 30 Mei 2016 bahwa Suami Tergugat I yang bernama NURDIN SONDA meninggal dunia;
8. Bahwa pada tanggal 12 Agustus 2016 Tergugat II menemui Penggugat dengan maksud dan tujuan meminta uang sebesar Rp. 19.000.000,- (sembilan belas juta rupiah) sebagai pelunasan harga jual keseluruhan dari sebidang Tanah Obyek Sengketa tersebut sembari menyerahkan sebuah Sertifikat Hak Milik Atas Nama NURDIN SONDA dengan Nomor Hak Milik 00727 dan Nomor Induk Bangunan 00369 dengan luas tanah sekitar $\pm 471 \text{ m}^2$ (empat ratus tujuh puluh satu meter persegi) kepada Penggugat, sebagaimana tertuang dalam kwitansi bertanggal 12 Agustus 2016;
9. Bahwa pada Poin 5, 6 dan 8 pembelian beberapa obyek yang masih dalam satu lokasi Sertifikat Hak Milik Atas Nama NURDIN SONDA dengan Nomor Hak Milik 00727 dan Nomor Induk Bangunan 00369 dengan luas tanah sekitar $\pm 471 \text{ m}^2$ (empat ratus tujuh puluh satu meter persegi) yang terletak di Jalan La Ode Abd. Kudus (belakang) Kelurahan Raha II, Kecamatan Katobu, Kabupaten Muna, Provinsi Sulawesi Tenggara berdasarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun yang dikeluarkan oleh Dinas Pendapatan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Pemerintah Kabupaten Muna diketahui oleh para Tergugat dan Turut Tergugat;
10. Bahwa sejak diserahkan Sertifikat Hak Milik Atas Nama NURDIN SONDA dengan Nomor Hak Milik 00727 dan Nomor Induk Bangunan 00369 dengan luas tanah sekitar $\pm 471 \text{ m}^2$ (empat ratus tujuh puluh satu



meter persegi) atas Tanah Obyek Sengketa kepada Penggugat, para Tergugat dan Turut Tergugat dengan suka rela meninggalkan Tanah Obyek Sengketa;

11. Bahwa sejak tahun 2017 hingga saat ini Penggugat telah melakukan pembayaran Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun yang dikeluarkan oleh Dinas Pendapatan Pengelola Keuangan dan Aset Daerah Pemerintah Kabupaten Muna atas Tanah Obyek Sengketa tersebut;
12. Bahwa seiring berjalannya waktu Penggugat menempati dan merenovasi sebuah bangunan rumah tinggal permanen berbentuk leter L yang mana bangunan sisi induk rumah 1 berbentuk (satu) lantai dan bangunan sisi dapur rumah berbentuk 2 (dua) lantai tersebut yang tepat berada di atas Tanah Obyek Sengketa dengan estimasi biaya sekitar \pm Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah);
13. Bahwa sejak bulan Oktober 2020 Penggugat mulai melakukan atau mengurus proses balik nama Sertifikat Hak Milik Atas Nama NURDIN SONDA menjadi nama Penggugat (NUR ATI);
14. Bahwa pada bulan Januari 2021 Penggugat didampingi oleh Tergugat II menemui langsung Tergugat III yang berada di Kota Tangerang Selatan, Provinsi Banten dengan tujuan untuk meminta persetujuan proses balik nama Sertifikat Hak Milik, namun saat itu Tergugat III dengan tegas menolak dan tidak menyetujuinya;
15. Bahwa akibat perbuatan Tergugat I dan Tergugat III beritikad buruk menghalang-halangi dan tidak menyetujui sehingga mengakibatkan terhalangnya Penggugat untuk memperoleh haknya terhadap proses balik nama Sertifikat Hak Milik Atas Nama NURDIN SONDA dengan Nomor Hak Milik 00727 dan Nomor Induk Bangunan 00369 dengan luas tanah sekitar \pm 471 m² (empat ratus tujuh puluh satu meter persegi) adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatigedaad*) yang bertentangan dengan hak subyektif Penggugat (*subjectief recht*) yang dijamin oleh undang-undang dan bertentangan pula dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian, perbuatan mana menyebabkan Penggugat menderita kerugian berupa kerugian materil dan immateril yaitu kerugian uang karena proses penerbitan menjadi lebih panjang dan membutuhkan biaya untuk membiayai biaya perkara dan segala biaya yang timbul karena perkara ini harus masuk ke dalam ranah litigasi, serta kerugian waktu dimana hak Penggugat menikmati keuntungan dari



sebidang tanah dengan alas hak berupa Sertifikat Hak Milik menjadi tertunda.

16. Bahwa akibat perbuatan para Tergugat dan Turut Tergugat telah memenuhi syarat sebagai Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatiggedaad*) sebagaimana di atur diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau Burgerlijk Wetboek ("BW"), dalam Buku III BW, pada bagian "Tentang perikatan-perikatan yang dilahirkan demi Undang-Undang", yang berbunyi:

"Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut."

17. Bahwa adapun kerugian yang dialami oleh Penggugat adalah berupa kerugian materil dan inmateril, yang rinciannya sebagai berikut :

- Kerugian Materil :

Adapun kerugian materil yang dimaksud adalah Penggugat telah melakukan pembayaran harga Tanah Obyek Sengketa, merenovasi sebuah bangunan rumah tinggal permanen berbentuk leter L di atas Tanah Obyek Sengketa, melakukan pembayaran pajak bumi bangunan atas Tanah Obyek Sengketa dan Biaya Pulang Pergi ke Kota Tangerang Selatan Provinsi Banten yang mana biaya nya di estimasi dengan total sebesar Rp. 399.215.812,- (tiga ratus sembilan puluh sembilan juta dua ratus lima belas ribu delapan ratus dua belas rupiah) dengan rincian sebagai berikut :

17.1. Penggugat telah membeli Tanah Obyek Sengketa tersebut dengan harga sebesar Rp. 219.000.000,- (dua ratus sembilan belas juta rupiah) yang dilakukan bertahap yaitu sebagai berikut ;

- 21 Oktober 2013 sebesar Rp.150.000.000,- (*seratus lima puluh juta rupiah*);
- 19 November 2015 sebesar Rp. 30.000.000,- (*tiga puluh juta rupiah*);
- 19 November 2015 sebesar Rp. 20.000.000,- (*dua puluh juta rupiah*);
- 12 Agustus 2016 sebesar Rp. 19.000.000,- (*sembilan belas juta rupiah*);

17.2. Penggugat telah merenovasi sebuah bangunan rumah tinggal permanen berbentuk leter L yang mana bangunan sisi induk rumah berbentuk 1 (satu) lantai dan bangunan sisi dapur rumah berbentuk



2 (dua) lantai yang tepat berada di atas Tanah Obyek Sengketa dengan biaya sekitar ± Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah);

17.3. Penggugat sejak tahun 2017 telah melakukan pembayaran pajak bumi dan bangunan sebanyak 5 (lima) kali dengan biaya sebesar Rp. 215.812,- (dua ratus lima belas ribu delapan ratus dua belas rupiah);

- Tahun 2017 sebesar Rp. 30.784,- (*tiga puluh ribu tujuh ratus delapan puluh empat rupiah*);
- Tahun 2018 sebesar Rp. 30.784,- (*tiga puluh ribu tujuh ratus delapan puluh empat rupiah*);
- Tahun 2020 sebesar Rp. 39.442,- (*tiga puluh sembilan ribu empat ratus empat puluh dua rupiah*);
- Tahun 2021 sebesar Rp. 39.442,- (*tiga puluh sembilan ribu empat ratus empat puluh dua rupiah*);
- Tahun 2023 sebesar Rp. 75.360,- (*tujuh puluh lima ribu tiga ratus enam puluh rupiah*);

17.4. Penggugat menemui Tergugat III yang berdomisili di Kota Tangerang Selatan Provinsi Banten dengan menghabiskan biaya sekitar ± Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah);

- Kerugian Inmateril :

Bahwa akibat Perbuatan Para Tergugat dan Turut Tergugat yang telah menjadikan Penggugat merasa malu dihadapan keluarga serta masyarakat sekitar karena Penggugat sejak tahun 2017 hingga saat ini berupaya dalam pengurusan balik nama sertifikat namun tidak membuahkan hasil, sehingga rasa malu tersebut jika harus digantikan dengan rupiah, maka patut dan berdasar jika nilai kerugian tersebut sebesar Rp. 100.000.000, (Seratus Juta Rupiah);

Bahwa Total Kerugian baik secara Materil dan Inmateril tersebut adalah sebesar (Rp. 399.215.812) + (Rp. 100.000.000)= Rp. 499.215.812,-, (empat ratus sembilan puluh sembilan juta dua ratus lima belas ribu delapan ratus dua belas rupiah).

18. Bahwa untuk menjamin agar para Tergugat dan Turut Tergugat tidak mengabaikan putusan pengadilan dalam perkara ini, maka berdasarkan ketentuan hukum sebagaimana diatur dalam *Rechtsreglement Burgerlijke Rechtsvordering* maka patut dan beralasan hukum pula agar para Tergugat dan Turut Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(*dwangsom*) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari kelalaian dalam menjalankan putusan dalam perkara ini.

19. Bahwa sangat beralasan hukum pula untuk menghukum para Tergugat dan Turut Tergugat membayar segala biaya yang timbul dalam perkara *a quo* secara tanggung renteng.

Berdasarkan alasan-alasan / posita tersebut di atas, Kami mohon dengan hormat kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Raha Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, berkenan untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo* dan selanjutnya menjatuhkan Putusan berdasarkan keadilan dan terciptanya kepastian hukum dengan amar / diktum yang berbunyi sebagai berikut:

PRIMAIR:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan para Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatigedaad*) dengan segala akibat hukumnya terhadap hak Penggugat;
3. Menyatakan tanah obyek sengketa dengan Sertifikat Hak Milik Atas Nama NURDIN SONDA dengan Nomor Hak Milik 00727 dan Nomor Induk Bangunan 00369 dengan luas $\pm 471 \text{ m}^2$ (empat ratus tujuh puluh satu meter persegi) yang di atas sebidang tanah tersebut terdapat sebuah bangunan rumah tinggal permanen berbentuk leter L yang mana bangunan sisi induk rumah berbentuk 1 (satu) lantai dan bangunan sisi dapur rumah berbentuk 2 (dua) lantai dengan luas bangunan sekitar $\pm 161 \text{ m}^2$ (seratus enam puluh satu meter persegi) yang terletak Jalan La Ode Abd. Kudus (belakang) Kelurahan Raha II Kecamatan Katobu Kabupaten Muna Provinsi Sulawesi Tenggara berdasarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun yang dikeluarkan oleh Dinas Pendapatan Pengelola Keuangan Dan Aset Daerah Pemerintah Kabupaten Muna, dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Setapak;
 - Sebelah Timur berbatasan dengan LA ODE AMPO;
 - Sebelah Selatan berbatasan dengan WA TAIMA dan SUHADI;
 - Sebelah Barat berbatasan dengan LA DUNDU dan WA TAIMA;Adalah **sah milik Penggugat.**
4. Menyatakan Jual Beli antara Penggugat selaku pembeli dengan Almarhum NURDIN SONDA serta Ahli Waris dari Almarhum NURDIN SONDA selaku penjual terhadap Tanah Obyek Sengketa dengan dengan Sertifikat Hak Milik

Halaman 9 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Rah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atas Nama NURDIN SONDA dengan Nomor Hak Milik 00727 dan Nomor Induk Bangunan 00369 dengan luas $\pm 471 \text{ m}^2$ (empat ratus tujuh puluh satu meter persegi) yang di atas sebidang tanah tersebut terdapat sebuah bangunan rumah tinggal permanen berbentuk leter L yang mana bangunan sisi induk rumah berbentuk 1 (satu) lantai dan bangunan sisi dapur rumah berbentuk 2 (dua) lantai dengan luas bangunan sekitar $\pm 161 \text{ m}^2$ (seratus enam puluh satu meter persegi) yang terletak Jalan La Ode Abd. Kudus (belakang) Kelurahan Raha II Kecamatan Katobu Kabupaten Muna Provinsi Sulawesi Tenggara berdasarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan yang dikeluarkan oleh Dinas Pendapatan Pengelola Keuangan Dan Aset Daerah Pemerintah Kabupaten Muna, yang mana telah dilakukan pembayaran secara bertahap oleh Penggugat berdasarkan kwitansi tanggal 21 Oktober 2013, 19 November 2015 dan 12 Agustus 2016 adalah **sah dan mengikat Penggugat dan para Tergugat serta Turut Tergugat;**

5. Menghukum para Tergugat dan Turut Tergugat untuk menghentikan segala kegiatan yang dapat menghalangi Penggugat dalam proses balik nama sertifikat hak milik atas Tanah Obyek Sengketa sebagaimana dalam Petitum poin 3 (tiga) di atas;
6. Menghukum para Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sejumlah Rp. 499.215.812,-, (empat ratus sembilan puluh sembilan juta dua ratus lima belas ribu delapan ratus dua belas rupiah);
7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada perlawanan, banding dan kasasi;
8. Menghukum para Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari lalai melaksanakan putusan dalam perkara *a quo* ini;
9. Menghukum para Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap Putusan perkara *a quo* ini;
10. Menghukum para Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara *a quo* ini.
11. Menghukum para Tergugat dan Turut Tergugat membayar segala biaya yang timbul dalam perkara *a quo* secara tanggung renteng.

SUBSIDAIR:

Halaman 10 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Rah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dan apabila Bapak Ketua Pengadilan Negeri Raha Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, maka Penggugat mohon Putusan yang seadil-adilnya (***Ex Aequo Et Bono***);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir kuasanya, Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Turut Tergugat hadir kuasanya sementara Tergugat IV tidak datang ataupun menyuruh orang lain sebagai Kuasanya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 3 November 2023 yang telah diterima melalui surat tercatat oleh Tergugat IV tanggal 6 November 2023 namun ditolak dan tanggal 16 November 2023 yang telah diterima melalui surat tercatat oleh Tergugat IV tanggal 19 November 2023 namun ditolak telah dipanggil secara sah dan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya Tergugat disebabkan sesuatu halangan yang sah, oleh karena itu pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat IV;

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 Melby Nurrahman, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Raha, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 11 Desember 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 sebelum melanjutkan pemeriksaan perkara *a quo*, Majelis Hakim telah mengingatkan kepada para pihak bahwa perdamaian masih dapat dilakukan selama proses persidangan dan Majelis Hakim mengharapkan perkara *a quo* dapat diselesaikan secara damai;

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

Menimbang bahwa oleh karena mediasi tidak berhasil maka kepada Para Tergugat yang hadir diwakili kuasanya dan Turut Tergugat yang hadir diwakili kuasanya diminta persetujuannya untuk melaksanakan persidangan secara elektronik;

Menimbang bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut pihak Para Tergugat dan Turut Tergugat menyatakan bersedia untuk melakukan persidangan secara elektronik

Halaman 11 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Rah



Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Para Tergugat dan Turut Tergugat kecuali Tergugat IV memberikan jawaban tertanggal 4 Januari 2024 pada pokoknya sebagai berikut:

➤ **DALAM KONVENSI**

I. DALAM EKSEPSI

- Bahwa Para Tergugat dan Turut Tergugat menolak dengan tegas segala dalil yang tertuang di dalam gugatan Perbuatan Melawan Hukum Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya;

A. Surat Kuasa Penggugat Tidak Sah

1. Bahwa berkaitan dengan Kuasa Khusus yang diberikan Penggugat kepada Kuasa Hukumnya sebagaimana tertuang di dalam Surat Kuasa Khusus tertanggal 22 September 2023 adalah surat kuasa yang tidak sah, oleh karena tidak memenuhi ketentuan syarat formil yang ditentukan secara yuridis, yakni: tidak menyebutkan secara jelas dan konkrit objek yang disengketakan dalam perkara a quo sebagaimana ditentukan oleh SEMA Nomor 01 Tahun 1971 jo. SEMA Nomor 6 Tahun 1994 yang mengatur syarat khusus suatu kuasa, diantaranya yaitu bahwa: **"Surat Kuasa Khusus harus dengan jelas dan tegas menyebut secara ringkas dan konkret pokok perkara dan objek yang diperkarakan"**;
2. Bahwa pula di dalam ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor: 288 K/Pdt/1986, tanggal 22 Desember 1987 menyebutkan kaidah hukum yang berbunyi: **"Surat Kuasa Khusus yang tidak menyebutkan objek gugatan menyebabkan surat kuasa tidak sah"**;
3. Bahwa setelah membaca dan mencermati gugatan a quo didapati adanya surat gugatan yang dibuat dan ditandatangani oleh Kuasa Hukum Penggugat yang berangkat dari adanya Surat Kuasa yang tidak sah (tidak memenuhi ketentuan syarat formil), **sehingga beralasan hukum apabila Majelis Hakim menerima eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat dalam perkara a quo dan selanjutnya menyatakan gugatan Perbuatan Melawan Hukum Penggugat tidak dapat diterima.**

B. Gugatan Penggugat Tidak Memenuhi Pasal 1365 KUHPerdara

1. Bahwa Penggugat mendalilkan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat dan turut Tergugat, namun senyatanya Penggugat tidak mampu menjelaskan perbuatan melawan



hukum apa yang telah dilakukan oleh para Tergugat dan Turut Tergugat atas hak Penggugat;

2. Bahwa Penggugat tidak mampu menjelaskan bahwa telah benar-benar terjadi jual beli atas objek sengketa, baik itu dilakukan oleh Almarhum NURDIN SONDA maupun Para Tergugat dan Turut Tergugat dengan Penggugat, yaitu:

- Siapa yang telah melakukan jual beli atas objek sengketa;
- Kapan terjadinya jual beli atas objek sengketa;
- Dimana terjadinya jual beli dan siapa yang menyaksikan terjadinya jual beli atas objek sengketa;
- Bagaimana proses jual beli terjadi, sehingga kesepakatan nilai pembelian terakumulasi senilai Rp.219.000.000,- (dua ratus Sembilan belas juta rupiah);

3. Bahwa dalil yang dibangun Penggugat tersebut adalah sebuah rekayasa tanpa dibarengi dengan bukti-bukti yang dibenarkan secara hukum, senyatanya hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dan Almarhum Nurdin Sonda serta Para Tergugat dan Turut Tergugat adalah peminjaman uang yang dilakukan oleh:

-Tergugat I pada tahun 2014 senilai Rp.83.000.000,- (delapan puluh tiga juta rupiah), berdasarkan hitungan Tergugat I namun berdasarkan penghitungan Penggugat sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah);

-Almarhum Nurdin Sonda pada bulan November 2015 senilai Rp.30.000.000 + Rp.20.000.000 menjadi Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);

-Tergugat II pada bulan Agustus 2016 senilai Rp.19.000.000,- (Sembilan belas juta rupiah);

Yang kemudian diakumulasikan oleh Penggugat sebesar Rp.219.000.000,- (dua ratus Sembilan belas juta rupiah);

Senyatanya hubungan hukum antara Penggugat dan para Tergugat I dan II serta Almarhum Nurdin Sonda adalah peminjaman uang kepada Penggugat tanpa adanya jaminan atas pinjaman, akan tetapi Penggugat mencoba memanipulasi peminjaman tersebut menjadi sebuah hubungan jual beli, sehingga perbuatan Para Tergugat bukanlah merupakan sebuah perbuatan melawan hukum atas hak Penggugat yang dilakukan oleh Para Tergugat juga Turut Tergugat sebagaimana dimaksud oleh ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata. Hal



tersebut sejalan dengan Putusan Mahkamah Agung tanggal 13 Desember 1958 No.9054K/Sip/1958 yang isinya “syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah adanya perselisihan hukum antara dua pihak”;

4. Bahwa sebaliknya Penggugat telah melakukan perbuatan melawan hukum atas tanah milik Para Tergugat dan Turut Tergugat dengan cara:

4.1. Penggugat dengan sengaja menguasai, bahkan melakukan renovasi terhadap rumah Para Tergugat dan Turut Tergugat tanpa sepengetahuan dan seizin Para Tergugat dan Turut Tergugat, sehingga Para Tergugat dan Turut Tergugat mengalami kehilangan tempat tinggal dan tidak bisa lagi menggunakan serta memanfaatkan sebagian tanah dan rumah Para Tergugat dan Turut Tergugat yang mengakibatkan kerugian baik materil dan Immateril bagi Para Tergugat dan Turut Tergugat;

4.2. Penggugat membuat Surat Keterangan Ahli Waris Nomor: 590/15/RII/2021 tanggal 03 Februari 2021 yang diketahui oleh Lurah Raha II dan Nomor: 593.2/49/KTB/VI/2021 tanggal 05 Juni 2021 dikuatkan oleh Camat Katobu serta dicap dan distempel oleh Plt. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Muna yang dilakukan tanpa seizin dan sepengetahuan Para Tergugat dan Turut Tergugat;

4.3. Penggugat bertindak seolah-olah sebagai Tergugat I dengan mendatangi Kantor Pertanahan Kabupaten Muna untuk membalik nama SHM Nomor: 00727 atas nama NURDIN SONDA menjadi atas nama Para Tergugat dan Turut Tergugat yang dilakukan oleh Penggugat di luar izin dan pengetahuan Para Tergugat dan Turut Tergugat, yang menyebabkan Para Tergugat dan Turut Tergugat menanggung kerugian materil dan immaterial karena harus mengajukan permohonan untuk menerbitkan kembali SHM Nomor: 00727 yang sebelumnya atas nama Nurdin Sonda menjadi atas nama Para Tergugat dan Turut Tergugat;

Bahwa karena unsur dan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara terkait perbuatan Melawan Hukum yang didalilkan Penggugat tidak terpenuhi, **maka sudah selayaknya gugatan Penggugat patut untuk di Tolak atau dinyatakan tidak dapat diterima.**

Halaman 14 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Rah



C. Gugatan Para Penggugat Kabur dan Tidak jelas (*Obscuur Libel*)

Bahwa objek gugatan para Penggugat tidak jelas, gugatan kabur (*Obscuur Libel*) antara lain:

1. Bahwa Penggugat kabur mendalilkan bagaimana proses perolehan **objek sengketa** dari para Tergugat dan Turut Tergugat dan atau dari Almarhum NURDIN SONDA hingga menjadi hak milik Penggugat;
2. Bahwa klaim Penggugat atas kepemilikan objek sengketa didasarkan dalil jual beli sebesar Rp.219.000.000,- (dua ratus Sembilan belas juta rupiah), yang mana dalil tersebut tidak jelas kapan waktu terjadinya jual beli, siapa yang telah melakukan jual beli, dimana dilakukan jual beli, siapa yang menyaksikan terjadinya jual beli atas objek sengketa sehingga peralihan hak atas objek sengketa menjadi hak milik Penggugat. Karena senyatanya TIDAK PERNAH TERJADI JUAL BELI baik itu tanah maupun bangunan rumah dari Almarhum Nurdin Sonda serta Para Tergugat dan Turut Tergugat;
3. Bahwa Penggugat tidak jelas atau kabur menjelaskan letak objek sengketa *a quo*, yakni Penggugat mendalilkan letak Objek sengketa terletak di jalan Abdul Kudus (belakang) Kelurahan Raha II Kecamatan Katobu Kabupaten Muna. Penjelasan ini sangat **membingunkan**, namun jika dimaknai dalam ejaan tulisan Bahasa Indonesia yang benar maka dapat ditafsirkan bahwa objek sengketa terletak di Jalan Abdul Kudus (belakang) Kelurahan Raha II, sedangkan letak objek sengketa jika mengacu pada Sertifikat Hak Milik Nomor 00727 atas nama NURDIN SONDA saat ini terletak di jalan Durian Kelurahan Raha II, Kecamatan Katobu, Kabupaten Muna;
4. Bahwa bangunan rumah di atas tanah objek sengketa bukanlah berbentuk letter L sebagaimana didalilkan Penggugat, adapun yang berbentuk letter L adalah tanah yang kini dipersoalkan oleh Penggugat;
5. Bahwa dalil-dalil terkait pembelian bangunan diatas objek sengketa dengan mengacu pada kwitansi-kwitansi yang didalilkan, yaitu kwitansi tanggal 21 Oktober 2013, kwitansi tanggal 19 November 2015, dan kwitansi tanggal 12 Agustus 2016 adalah kwitansi peminjaman uang kepada Penggugat yang akan dibuktikan kebenarannya kemudian;

Halaman 15 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Rah



6. Bahwa permintaan ganti kerugian oleh Penggugat kepada Tergugat adalah tidak berlandaskan hukum dan kontradiktif dengan fakta yang sebenarnya, oleh karena hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat bukanlah jual beli sebagaimana didalilkan, akan tetapi merupakan pinjaman yang berujung pada penguasaan secara sepihak oleh Penggugat atas tanah dan bangunan milik Para Tergugat dan Turut Tergugat sampai dengan hari ini.

Di dalam ketentuan Pasal 12 UU No. 4 Tahun 1996 yang berbunyi:

“janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki objek Hak Tanggungan apabila debitur cedera janji, batal demi hukum”.

Hal ini ditegaskan oleh Z. Asikin Kusuma Atmadja dalam Putusan Mahkamah Agung No. 3493 K/Pdt/1985 tanggal 9 Desember 1987, antara lain menyatakan:

“... suatu perjanjian utang piutang dengan jaminan sebidang tanah tidak dapat dengan begitu saja menjadi perbuatan hukum jual beli tanah, manakala si debitur tidak melunasi utangnya. Syarat yang dikenal dengan nama milik beding ini sudah lama tidak diperkenankan, terutama dalam suasana hukum adat.”

7. Bahwa dalil antara Posita dan Petitum Penggugat bertentangan satu sama lain, yaitu:

7.1. Penggugat mendalilkan bahwa yang menjadi objek sengketa adalah merupakan tanah sebagaimana termuat di dalam SHM Nomor: 00727 berdasarkan jual beli, akan tetapi kemudian Penggugat juga mendalilkan bahwa kemudian Tergugat juga menjual sebidang bangunan di atas tanah objek sengketa yang didiami oleh saudara Penggugat dan Tergugat I atas perintah Penggugat, sehingga tidak jelas bagian manakah yang menjadi objek sengketa, apakah tanah ataukah juga bangunan di atasnya???. Senyatanya bangunan rumah di atas objek sengketa berdasarkan RAB pembuatannya adalah senilai ±410.700.000,- (empat ratus sepuluh juta tujuh ratus ribu rupiah);

7.2. Penggugat mendalilkan bahwa hanya Tergugat I dan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yaitu menghalang-halangi dan tidak menyetujui



pembuatan Sertifikat Hak Milik (SHM) yang berakibat pada terhalangnya Penggugat untuk memproses balik nama SHM Nomor: 00727 (**vide posita angka 15**), akan tetapi di dalam petitumnya mendalihkan bahwa Tergugat II, Tergugat IV dan Turut Tergugat turut pula melakukan perbuatan melawan hukum dalam diktum ke-2 (dua), tanpa menjelaskan di dalam positanya perbuatan melawan hukum manakah yang telah dilakukan oleh Tergugat II, IV dan Turut Tergugat;

Dengan demikian beralasan hukum apabila gugatan *a quo* untuk di Tolak atau dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaards*);

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa segala hal yang didalihkan pada bagian eksepsi adalah merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Para Tergugat (I, II dan III) serta Turut Tergugat secara tegas menolak dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya dan akan mengabaikan dalil-dalil yang tidak berkaitan dengan objek perkara;
3. Bahwa Para Tergugat dan Turut Tergugat membantah serta menolak dengan tegas dalil-dalil Penggugat pada angka 1 posita gugatan penggugat, oleh karena dalil tersebut adalah tidak benar dan menyesatkan. Pada dasarnya tidak pernah terjadi jual beli baik itu antara Almarhum NURDIN SONDA (suami/ayah dari Para Tergugat serta Turut Tergugat) maupun jual beli yang terjadi antara Para Tergugat serta Turut Tergugat dengan Penggugat terhadap objek yang disengketakan, hal mana dapat dilihat ketidak mampuan Penggugat menjelaskan terjadinya proses jual beli yang dimaksud antara lain:
 - Siapa yang telah melakukan jual beli atas objek sengketa;
 - Kapan terjadinya jual beli atas objek sengketa;
 - Dimana terjadinya jual beli atas objek sengketa;
 - Siapa yang menyaksikan terjadinya jual beli atas objek sengketa;Hingga pada kesimpulan bahwa telah terjadi jual beli sebesar Rp.219.000.000,- (dua ratus Sembilan belas juta rupiah) atas objek sengketa yaitu tanah sebagaimana termuat dalam Sertipikat Hak Milik

Halaman 17 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Rah



Nomor 00727 atas nama NURDIN SONDA menjadi hak milik Penggugat. Dalil yang dibangun Penggugat tersebut adalah sebuah rekayasa tanpa dibarengi dengan fakta-fakta yang dibenarkan secara hukum;

4. Bahwa tanah objek sengketa *a quo* beserta segala yang berdiri dan tumbuh di atasnya merupakan harta bersama antara Almarhum NURDIN SONDA dan Tergugat I, sehingga apabila terjadi segala perbuatan hukum yang dilakukan di luar izin dan pengetahuan bersama antara Almarhum NURDIN SONDA dan Tergugat I ataupun saat ini tanpa sepengetahuan dari para Tergugat maupun Turut Tergugat bukan merupakan tanggung jawab seluruh Ahli Waris *in casu* Para Tergugat dan Turut Tergugat;
5. Bahwa tidak benar dalil yang termuat di dalam posita angka 5 (lima) dan 6 (enam), faktanya adalah:
 - 5.1. Tidak benar telah terjadi jual beli bangunan rumah antara Almarhum NURDIN SONDA dengan Penggugat serta adanya kesepakatan jual beli senilai Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) apalagi diketahui oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat. Hal tersebut merupakan sebuah rekayasa dari Penggugat dengan maksud untuk dapat menguasai bangunan milik para Tergugat dan Turut Tergugat serta membuat seolah-olah terjadi jual beli dengan memanipulasi kwitansi tanggal 21 Oktober 2013 yang sama sekali tidak diketahui oleh para Tergugat dan Turut Tergugat;
Senyatanya bagaimana bisa terjadi jual beli atas bangunan di atas objek sengketa, sementara rumah milik para Tergugat dan Turut Tergugat tersebut sedang dalam proses renovasi dan pembangunan pada tahun 2023 sebagaimana termuat dalam RAB Pengerjaan Rumah Tinggal yang dijalankan oleh Tergugat I;
 - 5.2. Bahwa dengan tegas para Tergugat menyampaikan Almarhum NURDIN SONDA tidak pernah datang menawarkan untuk menjual rumah milik mereka, APALAGI MELAKUKAN JUAL BELI SEBAGAIMANA YANG DIDALILKAN OLEH PENGGUGAT. Akan tetapi benar bahwa sekitar Bulan November 2015 Almarhum NURDIN SONDA pernah datang menemui Penggugat untuk meminjam uang secara pribadi,

Halaman 18 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Rah



karena Penggugat diketahui selama ini menjalankan bisnis meminjamkan uang kepada orang-orang yang membutuhkan pinjaman dengan bunga, sehingga Almarhum NURDIN SONDA datang kepada Penggugat untuk melakukan pinjaman sebanyak 2 (dua) kali yaitu sebesar Rp.30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah), kemudian meminjam lagi sebesar Rp.20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) tanpa adanya jaminan atas pinjaman tersebut;

- 5.3. Peminjaman tersebut di atas diketahui dan dihadiri oleh Bapak Rahman T dan Bapak Amin Parinta, yaitu transaksi pinjam meminjam uang tersebut terjadi di rumah Bapak Rahman T dan Almarhum NURDIN SONDA ketika bertandatangan di atas kwitansi peminjaman hanya tertera jumlah/nominal peminjaman uang dan tanda tangan peminjam serta tanda tangan saksi-saksi, tanpa menuangkan bunyi klausula dalam kwitansi. Akan tetapi perjalanannya kemudian baru diketahui melalui surat gugatan perkara *a quo* Penggugat memanipulasi isi bunyi dalam Kwitansi tertanggal 19 November 2015 tersebut menjadi jual beli;
6. Bahwa tidak benar dalil posita angka 8 (delapan), yaitu dalil bahwa Tergugat II datang kepada Penggugat meminta uang sebesar Rp.19.000.000,- (sembilan belas juta rupiah) untuk pelunasan harga keseluruhan dari sebidang tanah yang saat ini disengketakan.

Faktanya:

- 6.1. Bahwa Tergugat II datang kepada Penggugat untuk meminjam uang sebesar Rp.19.000.000,- (sembilan belas juta rupiah) **untuk keperluan pribadi Tergugat II**, karena Penggugat memiliki bisnis meminjamkan uang kepada orang-orang yang membutuhkan pinjaman dan pinjaman tersebut tidak ada kaitannya dengan Para Tergugat lainnya dan Turut Tergugat. Sebagaimana telah disebutkan di atas, ketika terjadi peminjaman maka Penggugat meyodorkan kwitansi peminjaman uang yang **hanya memuat nominal uang pinjaman** sebesar Rp. Rp.19.000.000,- (sembilan belas juta rupiah) **tanpa memuat klausula tujuan/maksud** dari penerimaan uang yang harus ditandatangani oleh Tergugat II. Bahkan Tergugat II baru mengetahui bahwa ternyata

Halaman 19 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Rah



Penggugat kembali melakukan manipulasi isi bunyi dalam kwintasi yang ditandatangani oleh Tergugat II;

6.2. Sedangkan SHM Nomor: 00727 atas nama NURDIN SONDA, yang diserahkan oleh Tergugat II kepada Peggugat hanya sebatas sebagai jaminan pinjaman atas permintaan dari Peggugat dan mulanya tidak diketahui oleh Tergugat I, III dan IV serta Turut Tergugat. Bahkan Tergugat II sebelumnya telah berulang kali berupaya meminta kembali SHM Nomor: 00727 atas nama NURDIN SONDA, akan tetapi Peggugat tidak mau menyerahkannya sampai para Tergugat dan Turut Tergugat membayar utang segera yang sudah pernah terjadi antara lain:

- Pinjaman yang dilakukan oleh Tergugat I pada tahun 2014 senilai Rp.83.000.000,- (delapan puluh tiga juta rupiah) berdasarkan hitungan Tergugat I namun berdasarkan penghitungan Peggugat sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah);
- Pinjaman yang dilakukan oleh Almarhum Nurdin Sonda pada Bulan November 2015 senilai Rp.30.000.000 + Rp.20.000.000 menjadi Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);
- Pinjaman yang dilakukan oleh Tergugat II pada bulan Agustus 2016 senilai Rp.19.000.000,- (Sembilan belas juta rupiah);

Akan tetapi kemudian diakumulasikan oleh Peggugat sebesar Rp.219.000.000,- (dua ratus Sembilan belas juta rupiah);

7. Bahwa akibat hal sebagaimana angka 6 di atas, terjadi perselisihan antara Para Tergugat dengan Peggugat terkait jumlah total peminjaman tersebut yang tidak dibenarkan oleh para Tergugat, sehingga kemudian antara para Tergugat bersama Turut Tergugat dan Peggugat bersepakat untuk bermusyawarah, dan terjadilah kesepakatan yaitu agar Peggugat melakukan penambahan sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) yang akan dilaksanakan di kediaman Tergugat III. Akan tetapi, dalam perjalanannya Peggugat meminta agar kesepakatan tersebut dituangkan lebih dulu dihadapan Notaris menjadi perjanjian jual beli atas tanah (objek Sengketa dan bangunan diatasnya), sedangkan jumlah uang sebesar Rp. Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta



rupiah) baru akan dibayarkan setelah Penggugat berada di Raha atau setelah proses akta jual beli ditandatangani. Karena sikap Penggugat tersebut, maka apa yang telah disepakati dalam musyawarah kekeluargaan menjadi batal oleh karena Tergugat III tidak mau menerima permintaan Penggugat;

8. Bahwa selama Tergugat II menyerahkan SHM Nomor 00727 atas nama NURDIN SONDA kepada Penggugat, ternyata baru diketahui bahwa Penggugat selain memanipulasi kwitansi yang telah ditandatangani, baik itu kwitansi tertanggal 21 Oktober 2013, kwitansi tertanggal 19 November 2013 dan kwitansi tertanggal 12 Agustus 2016, sebelumnya merupakan kwitansi peminjaman uang kemudian berubah menjadi kwitansi jual beli atas objek sengketa, ternyata Penggugat juga **melakukan perbuatan melawan hukum** atas hak milik para Tergugat dan Turut Tergugat antara lain:

8.1. Penggugat melakukan penguasaan fisik tanah dan bangunan milik Para Tergugat dan Turut Tergugat dengan menyuruh saudara kandung dari Penggugat atau saudara kandung dari Tergugat I atau tante dari Tergugat II, III dan turut Tergugat untuk tinggal di rumah milik para Tergugat dan Turut Tergugat sampai dengan saat ini yang saat itu sedang dalam keadaan tidak ditinggali oleh para Tergugat dan Turut Tergugat karena sedang tinggal di luar Kota Raha, yakni:

8.1.1. Tergugat I sedang berdinias dan tinggal di Kabupaten Muna Barat;

8.1.2. Tergugat II sedang menjalankan pekerjaan dan tinggal di Kabupaten Muna Barat;

8.1.3. Tergugat III sudah tinggal di Serpong Jakarta Selatan; dan

8.1.4. Turut Tergugat ikut tinggal bersama dengan Tergugat I di Kabupaten Muna Barat. Sedangkan Tergugat IV sudah berdinias di Paspampres Kota Depok.

Sehingga Penggugat dengan leluasa melakukan penguasaan atas objek sengketa;

8.2. Penggugat Mendatangi Kantor Kelurahan Raha II untuk membuat Surat Keterangan Ahli Waris Nomor: 590/15/RII/2021 tanggal 03 Februari 2021 yang diketahui oleh Lurah Raha II dan Nomor: 593.2/49/KTB/VI/2021 tanggal 05 Juni 2021



dikuatkan oleh Camat Katobu serta dicap dan distempel oleh Plt. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Muna, atas diri para Tergugat dan Turut Tergugat;

8.3. Penggugat mendatangi Kantor Pertanahan Kabupaten Muna untuk melakukan proses balik nama SHM Nomor: 00727 atas nama NURDIN SONDA menjadi atas nama Penggugat namun tidak berhasil, karena tidak terdapat dokumen jual beli antara Penggugat dan Almarhum NURDIN SONDA yang diketahui oleh Tergugat I sehingga kemudian Penggugat bertindak seolah-olah adalah Tergugat I. dan memohonkan proses balik nama sertifikat dari atas nama Nurdin Sonda menjadi atas nama para Tergugat dan Turut Tergugat;

Perbuatan Penggugat sebagaimana dimaksud dalam dalil angka 8 (delapan) di atas, dilakukan di luar pengetahuan dan seizin dari Para Tergugat dan Turut Tergugat;

9. Bahwa setelah Tergugat I mengetahui apabila Penggugat telah melakukan permohonan balik nama SHM Nomor: 00727 atas nama Almarhum NURDIN SONDA menjadi atas nama Para Tergugat dan Turut Tergugat, maka Tergugat I mendatangi Kantor Pertanahan Kabupaten Muna untuk melakukan pemblokiran terhadap Sertipikat Hak milik, yaitu sebelumnya berupa SHM Nomor: 00727 atas nama NURDIN SONDA menjadi atas nama Ahli Warisnya yaitu para Tergugat dan Turut Tergugat karena dilakukan di luar pengetahuan dan seizin dari Para Tergugat dan Turut Tergugat, sehingga pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Muna mengakui bahwa yang mendatangi Kantor Pertanahan Kabupaten Muna Barat adalah Penggugat yang mengaku sebagai Tergugat I, maka atas kekeliruan tersebut diberikan petunjuk agar Tergugat I segera mengajukan permohonan untuk memblokir SHM Nomor: 00727 dan dinyatakan hilang. Dengan demikian, SHM Nomor: 00727 yang kini beralih nama kepada Para Tergugat dan Turut Tergugat, termuat di dalamnya "pengganti karena hilang", sementara SHM Nomor: 00727 yang berada di dalam kekuasaan Penggugat dinyatakan "**tidak berlaku lagi**";

10. Bahwa terkait dalil Penggugat dalam posita angka 12 (dua belas) dalam melakukan renovasi rumah tinggal milik Para Tergugat dan Turut Tergugat, dilakukan Penggugat tanpa sepengetahuan dan ijin



dari Para Tergugat dan Turut Tergugat, serta merekayasa besaran nilai harga renovasi yang dilakukan oleh Penggugat atas rumah milik para Tergugat dan Turut Tergugat;

11. Bahwa terkait dengan gugatan ganti kerugian yang diajukan Penggugat adalah bukan bermula dari adanya suatu perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat dan Turut Tergugat akan tetapi berkait erat dengan pinjaman uang, serta rincian tagihan pinjaman serta kerugian immaterial yang didalilkan oleh Penggugat sangat bertentangan dengan nilai kepatutan, sehingga beralasan hukum untuk ditolak;

➤ **DALAM REKONVENSİ**

1. Bahwa dalil-dalil yang terurai dalam Konvensi juga merupakan bagian tidak terpisahkan dalam gugatan Rekonvensi ini, serta kedudukan Para Tergugat menjadi Penggugat Rekonvensi I, II, III dan Turut Tergugat menjadi Penggugat Rekonvensi IV sedangkan Penggugat Konvensi menjadi para Tergugat Rekonvensi;
2. Bahwa akibat dari perbuatan Tergugat Rekonvensi dengan cara melawan hukum telah menimbulkan kerugian terhadap diri Para Penggugat Rekonvensi, yaitu:
 - 2.1. Tergugat Rekonvensi dengan sengaja menguasai, bahkan melakukan renovasi rumah Para Penggugat Rekonvensi tanpa sepengetahuan dan seizin Para Penggugat Rekonvensi, sehingga Para Penggugat Rekonvensi mengalami kehilangan tempat tinggal dan tidak bisa lagi menggunakan serta memanfaatkan sebagian tanah dan rumah Penggugat Rekonvensi yang mengakibatkan kerugian baik materil dan Immateril bagi para Penggugat Rekonvensi;
 - 2.2. Tergugat Rekonvensi membuat Surat Keterangan Ahli Waris Nomor: 590/15/R/II/2021 tanggal 03 Februari 2021 yang diketahui oleh Lurah Raha II dan Nomor: 593.2/49/KTB/VI/2021 tanggal 05 Juni 2021 dikuatkan oleh Camat Katobu serta dicap dan distempel oleh Plt. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Muna yang dilakukan tanpa seizin dan sepengetahuan Para Penggugat Rekonvensi;
 - 2.3. Tergugat Rekonvensi bertindak seolah-olah sebagai Penggugat Rekonvensi I dengan mendatangi Kantor Pertanahan Kabupaten Muna untuk membalik nama SHM Nomor: 00727 atas nama NURDIN SONDA menjadi atas nama Para Penggugat Rekonvensi

Halaman 23 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Rah



yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi di luar izin dan pengetahuan Para Penggugat Rekonvensi, yang menyebabkan Para Penggugat Rekonvensi menanggung kerugian materil dan immaterial karena harus mengajukan permohonan untuk menerbitkan kembali SHM Nomor: 00727 yang sebelumnya atas nama Nurdin Sonda menjadi atas nama Para Penggugat Rekonvensi;

3. Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 1365 KUHPdata Tergugat Rekonvensi haruslah mengganti kerugian materil dan Immateril yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat Rekonvensi yang melakukan penguasaan secara sepihak, melakukan renovasi atas rumah Para Penggugat Rekonvensi dan membalik nama SHM Nomor: 00727 tanpa seizin dan sepengetahuan Para Penggugat Rekonvensi, dengan rincian sebagai berikut:

Apabila dijual, maka kerugian yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi akibat perbuatan Tergugat Rekonvensi yaitu sejak tahun 2017 menguasai tanah dan bangunan milik Para Penggugat Rekonvensi sampai dengan saat ini yaitu:

3..1. Kerugian materil atas nilai harga tanah berdasarkan pasaran sebesar Rp.250.000,- (dua ratus ribu)/meter x 471 m = Rp.117.750.000,- (seratus tujuh belas juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah)

3..2. Harga rumah berdasarkan RAB adalah senilai ±410.700.000,- (empat ratus sepuluh juta tujuh ratus ribu rupiah), sehingga nilai tanah beserta bangunan apabila ditotalkan adalah senilai Rp.528.450.000,- (lima ratus dua puluh delapan juta empat ratus lima puluh ribu rupiah);

Apabila disewakan, maka berdasarkan harga pasaran sewa rumah di daerah Raha dengan ukuran yang sama dengan bangunan rumah milik Para Penggugat Rekonvensi, yaitu setiap tahun adalah Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah). Senyatanya sejak tahun 2017 sampai dengan saat ini Tergugat Rekonvensi menguasai objek sengketa dan bangunan rumah di atasnya dengan memerintahkan saudara kandungnya untuk tinggal, yang sepadan dengan waktu 5 (lima) tahun lamanya (2017-2023), sehingga nilai kerugian yang diderita oleh Para Penggugat Rekonvensi, adalah sebesar:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Rp.50.000.000,- x 5 = 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah). Dengan jaminan tanah dan bangunan rumah tetap menjadi milik Para Penggugat Rekonvensi;
 - Kerugian materiil dan immateriil atas biaya penerbitan kembali SHM Nomor: 00727 Kelurahan Raha II, Surat Ukur Tanggal 04-07-2001 Nomor: 00009/Raha II/2001 seluas: 471 M² sebesar Rp.3.000.000,- (tiga juta rupiah);
4. Bahwa apabila ditotalkan maka kerugian yang diderita Para Penggugat Rekonvensi atas perbuatan Tergugat Rekonvensi sejak tahun 2017 sampai dengan sekarang, yaitu:
- Apabila dijual, kerugian yang diderita oleh Para Penggugat adalah sebesar: Rp.528.450.000,- + Rp. 3.000.000,- = Rp.531.450.000,- (lima ratus tiga puluh satu juta empat ratus lima puluh ribu rupiah), dan jika Tergugat Rekonvensi tidak memiliki kemampuan untuk membayar mohon terhadap tanah dan bangunan rumah Tergugat Rekonvensi yang terletak di Jalan Kartika RT/RW 002/001 Kelurahan Sidodadi Kecamatan Batalaiworu Kabupaten Muna Provinsi Sulawesi Tenggara ditetapkan sebagai sita jaminan;
 - Apabila disewakan, Kerugian yang diderita oleh Para Penggugat Rekonvensi akibat perbuatan Tergugat Rekonvensi II yaitu: Rp. 250.000.000,- + Rp. 3.000.000,- = Rp.253.000.000,- (dua ratus lima puluh tiga juta rupiah), dan jika Tergugat Rekonvensi tidak memiliki kemampuan untuk membayar mohon terhadap tanah dan bangunan rumah Tergugat Rekonvensi II yang terletak di Jalan Kartika RT/RW 002/001 Kelurahan Sidodadi Kecamatan Batalaiworu Kabupaten Muna Provinsi Sulawesi Tenggara ditetapkan sebagai sita jaminan;
5. Bahwa untuk mendapatkan kepastian hukum atas kerugian yang diderita oleh Para Penggugat Rekonvensi, maka Penggugat mengajukan:
- Tergugat Rekonvensi mengembalikan tanah dan bangunan rumah milik Para Penggugat Rekonvensi, yang terletak di Jalan Durian Lorong Sosial RT/RW 002/002 Kelurahan Raha II Kecamatan Katobu Kabupaten Muna Provinsi Sulawesi Tenggara sebagaimana termuat di dalam SHM Nomor: 00727 Kelurahan Raha II, Surat Ukur Tanggal 04-07-2001 Nomor: 00009/Raha II/2001 seluas: 471 M² dalam keadaan utuh dan tanpa syarat apapun; atau
 - Permohonan sita jaminan atas tanah dan bangunan rumah milik Tergugat Rekonvensi yang beralamat di Jalan Kartika RT/RW 002/001

Halaman 25 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Rah

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)



Kelurahan Sidodadi Kecamatan Batalaiworu Kabupaten Muna Provinsi Sulawesi Tenggara sebagaimana termuat dalam dalil angka 4.1. dan 4.3. di atas;

6. Bahwa apabila para Tergugat Rekonvensi tidak mematuhi putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan tidak melakukan pembayaran maka mohon untuk para Tergugat Rekonvensi diperintahkan untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk setiap bulannya, terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap dan mengikat;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia, yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

➤ **DALAM KONVENSI**

I. Dalam Eksepsi:

1. Mengabulkan eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima;

II. Dalam Pokok Perkara:

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

➤ **DALAM REKONVENSI**

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas tanah dan bangunan rumah yang dimohonkan Para Penggugat Rekonvensi;
3. Memerintahkan dan mewajibkan kepada Tergugat Rekonvensi untuk:
 - 3.1. Mengembalikan tanah dan bangunan rumah milik Para Penggugat, yang terletak di Jalan Durian Lorong Sosial RT/RW 002/002 Kelurahan Raha II Kecamatan Katobu Kabupaten Muna Provinsi Sulawesi Tenggara, sebagaimana termuat di dalam SHM Nomor: 00727 Kelurahan Raha II, Surat Ukur Tanggal 04-07-2001 Nomor: 00009/Raha II/2001 seluas: 471 M² dalam keadaan utuh dan tanpa syarat apapun; **atau**
 - 3.2. Membayar ganti kerugian yang diderita Para Penggugat selama 5 (lima) tahun sebesar senilai harga jual tanah dan bangunan rumah



sebesar Rp.531.450.000,- (lima ratus tiga puluh satu juta empat ratus lima puluh ribu rupiah), dan jika Tergugat Rekonvensi tidak memiliki kemampuan untuk membayar, maka terhadap tanah dan bangunan rumah Tergugat Rekonvensi yang terletak di Jalan Kartika RT/RW 002/001 Kelurahan Sidodadi Kecamatan Batalaiworu Kabupaten Muna Provinsi Sulawesi Tenggara ditetapkan sebagai sita jaminan; **atau**

- 3.3. Membayar ganti kerugian yang diderita Para Penggugat senilai harga sewa rumah selama 5 (lima) tahun sebesar Rp.253.000.000,- (dua ratus lima puluh tiga juta rupiah), dan jika Tergugat Rekonvensi tidak memiliki kemampuan untuk membayar, maka terhadap tanah dan bangunan rumah Tergugat Rekonvensi II yang terletak di Jalan Kartika RT/RW 002/001 Kelurahan Sidodadi Kecamatan Batalaiworu Kabupaten Muna Provinsi Sulawesi Tenggara ditetapkan sebagai sita jaminan;
4. Memerintahkan kepada Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk setiap bulannya, apabila Tergugat Rekonvensi lalai menjalankan putusan terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap dan mengikat;

➤ **DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*et aequo et bono*);

Menimbang, bahwa atas jawaban Para Tergugat dan Turut Tergugat, Penggugat telah menyampaikan replik pada hari Kamis tanggal 11 Januari 2024 yang menyatakan pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM EKSEPSI

A. Tentang Surat Kuasa Penggugat Tidak Sah.

1. Bahwa Penggugat menolak dan tidak membenarkan dalil-dalil Eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat. Dalil Eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat yang menyanggah syarat formil Surat Kuasa Khusus Penggugat berdasarkan pada SEMA Nomor 1 Tahun 1971 Jo. Sema Nomor 6 Tahun 1994 dan ketentuan Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 288/K/Pdt/1986, tanggal 22 Desember 1987 adalah tidak tepat.



Para Tergugat dan Turut Tergugat salah menafsirkan norma yang dimaksud oleh SEMA dan Yurisprudensi Mahkamah Agung tersebut;

2. Bahwa Surat Kuasa Khusus Penggugat telah memenuhi syarat formil dimaksud. Dalam Surat Kuasa Khusus Penggugat telah mencantumkan secara ringkas pokok perkara yaitu "Perbuatan Melawan Hukum", sedangkan objek perkara adalah "*Para Tergugat dan Turut Tergugat menghalang-halangi Penggugat untuk memperoleh haknya terhadap proses balik nama Sertifikat Hak Milik berdasarkan Proses Jual-Beli*".
3. Bahwa Surat Kuasa Penggugat telah memenuhi syarat sah perikatan sebagaimana Pasal 1320 KUHPerdata tentang syarat sah perikatan "Pertama, Adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya; Kedua, Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan; Ketiga, Suatu hal tertentu; dan Keempat, Suatu sebab (causa) yang halal."

Bahwa berdasarkan dalil Replik dari Penggugat tersebut di atas, mohon kiranya majelis hakim yang memeriksa dan memutuskan perkara *a quo*, untuk menolak Eksepsi dari Para Tergugat dan Turut Tergugat;

B. Tentang Gugatan Penggugat Tidak Memenuhi Pasal 1365 KUHPerdata.

1. Bahwa dalam dalil Gugatan Penggugat jelas perbuatan Para Tergugat dan Turut Tergugat telah memenuhi Pasal 1365 KUHPerdata "Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.", yang mana perbuatan Para Tergugat dan Turut Tergugat telah mendatangkan kerugian baik materil maupun inmateril akibat tidak mengakui proses Jual Beli sehingga Penggugat tidak dapat memperoleh apa yang telah menjadi haknya serta Penggugat tidak bisa melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik Atas Nama NURDIN SONDA dengan Nomor Hak Milik 00727 dan Nomor Induk Bangunan 00369 dengan luas tanah sekitar $\pm 471 \text{ m}^2$ (*empat ratus tujuh puluh satu meter persegi*), terlebih lagi **Tergugat IV** tidak beritikad baik dengan tidak memberikan hak menjawabnya terkait Gugatan Penggugat;
2. Bahwa Penggugat telah mengurai dalam Gugatannya bahwa telah terjadi transaksi jual beli yang di lakukan oleh Penggugat dengan Almarhum NURDIN SONDA, Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana telah tertuang dalam masing-masing kwitansi :

Halaman 28 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Rah



2.1. Bahwa proses jual beli **pertama**, terjadi pada hari Senin sekitar pukul 13.00 wita pada tanggal 21 Oktober 2013, telah terjadi proses Jual Beli antara Penggugat dengan Almarhum NURDIN SONDA (Suami Tergugat I semasa hidup) dan Tergugat I, berupa sebuah bangunan rumah tinggal permanen berbentuk leter L yang mana bangunan sisi induk rumah berbentuk 1 (satu) lantai dan bangunan sisi dapur rumah berbentuk 2 (dua) lantai dengan luas bangunan sekitar $\pm 161 \text{ m}^2$ (seratus enam puluh satu meter persegi) yang tepat berada di atas Tanah Obyek Sengketa, yang mana proses jual beli tersebut terlaksana di rumah orangtua Penggugat dan Tergugat I (MUHAMMAD ANDA) yang beralamat di Lorong Sosial Jalan Durian Kel. Raha II Kec. Katobu Kab. Muna Prov. Sulawesi Tenggara yang disaksikan langsung oleh saudari NURADI, Amk., dengan alasan karena Almarhum NURDIN SONDA (Suami Tergugat I semasa hidup) dan Tergugat I tidak memiliki uang untuk meluluskan **Tergugat IV pada Tes Seleksi TNI AU**, transaksi Jual Beli tersebut diketahui oleh Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat dengan harga jual yang disepakati saat itu sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) sebagaimana tertuang dalam **kwitansi bertanggal 21 Oktober 2013**;

2.2. Bahwa proses jual beli **kedua**, pada hari Sabtu sekitar pukul 13.00 wita pada tanggal 19 November 2015, telah terjadi proses jual beli antara Penggugat dan Almarhum NURDIN SONDA (Suami Tergugat I semasa hidup) mengenai 2 (dua) bidang tanah masing-masing tepat berada di sebelah barat atau sebelah kiri sisi sebuah bangunan rumah tinggal permanen berbentuk leter L dengan luas sekitar $\pm 195 \text{ m}^2$ yang berisikan beberapa pohon pisang dengan harga sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) dan di sebelah selatan atau di bagian belakang sisi bangunan sebuah bangunan rumah tinggal permanen berbentuk leter L dengan luas sekitar $\pm 95 \text{ m}^2$ yang masih kosong dengan harga sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) yang mana ke 2 (dua) bidang tanah tersebut masih berada dalam atau masih berada tepat di atas Tanah Obyek Sengketa, yang mana proses jual beli tersebut terlaksana di Rumah saudara RAHMAN T yang beralamat di Jalan S. Sukowati Kel. Raha II Kec. Katobu

Halaman 29 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Rah



Kab. Muna Prov. Sulawesi Tenggara yang disaksikan langsung oleh Saudara RAHMAN T dan Saudara AMIN PARINTA. Dengan alasan penjualan ke 2 (dua) bidang tanah tersebut yang masih dalam Tanah Obyek Sengketa karena Almarhum NURDIN SONDA (Suami Tergugat I semasa hidup) untuk keperluan berobat. sebagaimana tersebut tertuang dalam **2 (dua) kwitansi berbeda bertanggal 19 November 2015;**

2.3. Bahwa proses jual beli **ketiga**, pada hari Jum'at sekitar pukul 13.00 wita pada tanggal 12 Agustus 2016 telah terjadi proses jual beli antara Penggugat dan Tergugat II yang telah disepakati antara Penggugat dan Tergugat II sebesar Rp. 19.000.000,- (sembilan belas juta rupiah) sebagai pelunasan transaksi jual beli sebuah rumah tinggal permanen dan ke 2 (dua) bidang tanah yang masih berada dalam atau masih berada tepat di atas Tanah Obyek Sengketa tersebut, sembari Tergugat II menyerahkan sebuah Sertifikat Hak Milik Atas Nama NURDIN SONDA dengan Nomor Hak Milik 00727 dan Nomor Induk Bangunan 00369 dengan luas tanah sekitar ± 471 m² (empat ratus tujuh puluh satu meter persegi) kepada Penggugat, yang mana proses jual beli tersebut terlaksana di Rumah Orangtua Penggugat (MUHAMMAD ANDA) yang juga merupakan kakek dari Tergugat II yang beralamat di Lorong Sosial Jalan Durian Kel. Raha II Kec. Katobu Kab. Muna Prov. Sulawesi Tenggara, yang disaksikan langsung oleh saudara ASING dan Saudara Almarhum MUNAWAR (semasa hidup), sebagaimana tertuang dalam **kwitansi bertanggal 12 Agustus 2016;**

2.4. Bahwa total akumulasi dari proses jual beli pada Angka 2.1 (dua titik satu), Angka 2.2 (dua titik dua) dan Angka 2.3 (dua titik tiga) adalah sebesar Rp. 219.000.000,- (dua ratus sembilan belas juta rupiah);

3. Bahwa Gugatan Penggugat didasarkan oleh fakta dan bukti-bukti yang siap diuji kebenarannya pada Proses Persidangan. Faktanya Jawaban yang sampaikan oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat adalah membangun narasi kebohongan.

3.1. Bahwa pada halaman 4 poin 3 garis **mendatar pertama**, telah nampak jelas bahwa Tergugat I memberikan narasi bohong belaka, Faktanya :

Halaman 30 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Rah



- Penggugat melakukan proses jual beli pada tahun 2013 bukan tahun 2014;
- Penggugat melakukan proses jual beli bersama Almarhum NURDIN SONDA (suami Tergugat I semasa hidup) dan Tergugat I yaitu sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) sebagaimana tertuang dalam kwitansi bertanggal 21 Oktober 2013, bukan seperti yang disebutkan Tergugat I sebesar Rp. 83.000.000,- (delapan puluh tiga juta rupiah);

3.2. Bahwa pada halaman 4 poin 3 garis **mendatar kedua**, Para Tergugat dan Turut Tergugat sebaiknya memberikan alasan rasional terkait perbuatan Almarhum NURDIN SONDA (semasa hidup) yang menyebutkan telah melakukan “peminjaman uang” dengan total sebesar Rp. 50.000.000, (lima puluh juta rupiah);

3.3. Bahwa pada halaman 4 poin 3 garis **mendatar ketiga**, Tergugat II sebaiknya memberikan alasan rasional menyebutkan telah melakukan “peminjaman uang” dengan total sebesar Rp. 19.000.000, (sembilan belas juta rupiah);

4. Bahwa Penggugat telah melakukan tindakan yang sesuai dengan apa yang telah menjadi haknya terhadap Tanah Obyek Sengketa tersebut :

4.1. Bahwa apabila Para Tergugat dan Turut Tergugat merasa keberatan dan menganggap hal tersebut merupakan Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Penggugat seharusnya sejak awal Penggugat menguasai fisik dan melakukan renovasi pada tahun 2016, Para Tergugat dan Turut Tergugat mengadukan dan melaporkan Perbuatan Penggugat tersebut ke pihak Kepolisian dengan laporan atau pengaduan “Penyerobotan Tanah” sebagaimana diatur dalam “Pasal 385 KUHP” dan/atau “Pengrusakan” sebagaimana diatur dalam “Pasal 406 KUHP”, Faktanya Para Tergugat dan Turut Tergugat dengan **suka rela** meninggalkan Tanah Obyek Sengketa sejak penyerahan Sertifikat Hak Milik Atas Nama NURDIN SONDA dengan Nomor Hak Milik 00727 dan Nomor Induk Bangunan 00369 dengan luas tanah sekitar ± 471 m² (empat ratus tujuh puluh satu meter persegi) kepada Penggugat yang dilakukan oleh Tergugat II di tahun 2016;



4.2. Bahwa dalil eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat sangat keliru dan salah menafsirkan Posita Gugatan Penggugat Angka 3 (tiga), yang mana Penggugat menguraikan Nama yang berhak dan Pemegang Hak pada lembaran halaman Pendaftaran Peralihan Hak, Pembebanan dan Pencatatan Lainnya pada Sertifikat Hak Milik Atas Nama NURDIN SONDA dengan Nomor Hak Milik 00727 dan Nomor Induk Bangunan 00369 dengan luas tanah sekitar $\pm 471 \text{ m}^2$ (empat ratus tujuh puluh satu meter persegi) berdasarkan surat keterangan ahli waris tanggal 03 Februari 2021 yang diketahui oleh Lurah Raha II No. 590/15/RII/2021 tanggal 05 Juni 2021 dikuatkan oleh Camat Katobu No. 593.2/49/KTB/VI/2021 yang ditandatangani dan di cap stempel oleh Plt. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Muna, yaitu :

- HARSIAH, S.P
- MUHAMMAD IKBAL SONDA
- HARIYANTI SONDA
- HANDAYANI SONDA
- AMRIN NURFANIM SONDA

Bukan Penggugat membuat surat keterangan Ahli Waris;

4.3 Penggugat menegaskan bahwa Penggugat mendatangi Kantor Pertanahan Kabupaten Muna bukan bertujuan membalik nama Sertifikat Hak Milik Atas Nama NURDIN SONDA dengan Nomor Hak Milik 00727 dan Nomor Induk Bangunan 00369 dengan luas tanah sekitar $\pm 471 \text{ m}^2$ (empat ratus tujuh puluh satu meter persegi) menjadi atas nama Para Tergugat dan Turut Tergugat, namun faktanya Penggugat mendatangi Kantor Pertanahan Kabupaten Muna dengan maksud untuk menanyakan syarat apa saja yang dibutuhkan untuk memperoleh haknya terhadap proses balik nama Sertifikat Hak Milik, dan faktanya lagi adalah Tergugat I dengan beretiked buruk diam-diam mendatangi Kantor Pertanahan Kabupaten Muna membuat dan menerbitkan Sertifikat Hak Milik Atas Nama NURDIN SONDA dengan Nomor Hak Milik 00727 dan Nomor Induk Bangunan 00369 dengan luas tanah sekitar $\pm 471 \text{ m}^2$ (empat ratus tujuh puluh satu meter persegi) yang **baru** yang termuat pada halaman terakhir “**sertifikat ini adalah pengganti karena hilang**”;

Halaman 32 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Rah



Bahwa Karena berdasarkan dalil-dalil eksepsi yang tidak jelas faktanya dan hanya membangun narasi kebohongan maka terhadap Eksepsi yang dikemukakan oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat sangat beralasan hukum untuk ditolak.

C. Tentang Gugatan Penggugat Kabur Dan Tidak Jelas (*Obscuur Libel*).

1. Bahwa sesat dalil eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat pada Poin C menyebutkan dan menggunakan kata **Para Penggugat**, faktanya **Penggugat hanya 1 (satu)** sehingga bisa saja ditafsirkan penggugat pada Poin C lebih dari 1 (satu) pihak;
2. Bahwa dalil-dalil posita gugatan Penggugat tentulah Penggugat susun sistematis bedasarkan pula lintas waktu kejadian (kronologis perkara a quo) dengan berdasarkan pula pada peristiwa-peristiwa hukum yang terjadi. Sehingga, tidaklah beralasan hukum dan mengada-ada dalil Para Tergugat dan Turut Tergugat yang mengatakan "*Gugatan Penggugat Kabur Dan Tidak Jelas (Obscuur Libel)*".
3. Bahwa pada dalil eksepsi Poin C angka 1, bahwa perbuatan Para Tergugat dan Turut Tergugat telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat baik Materil maupun Immateril akibat tidak mengakui proses Jual Beli sehingga Penggugat tidak dapat memperoleh apa yang telah menjadi haknya serta Penggugat tidak bisa melakukan proses balik nama Sertifikat Hak Milik Atas Nama NURDIN SONDA dengan Nomor Hak Milik 00727 dan Nomor Induk Bangunan 00369 dengan luas tanah sekitar $\pm 471 \text{ m}^2$ (empat ratus tujuh puluh satu meter persegi), terlebih lagi **Tergugat IV** tidak beritikad baik dengan tidak memberikan hak menjawabnya terkait Gugatan Penggugat;
4. Bahwa pada dalil eksepsi Poin C angka 2, bahwa jelas proses jual beli tersebut tertuang dalam beberapa kwitansi yang diakumulasi dengan total sebesar Rp. 219.000.000,- (dua ratus sembilan belas juta rupiah);
5. Bahwa pada dalil eksepsi Poin C angka 3, Bahwa rujukan alamat Tanah Obyek Sengketa merujuk pada Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun yang dikeluarkan oleh Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Pemerintah Kabupaten Muna yaitu beralamatkan di Jalan La Ode Abd. Kudus (Belakang) Kelurahan Raha II Kecamatan Katobu Kabupaten Muna Provinsi Sulawesi Tenggara;



6. Bahwa pada dalil eksepsi Poin C angka 4, bahwa yang Penggugat maksudkan berbentuk leter L adalah “sebuah bangunan rumah tinggal permanen berbentuk leter L yang mana bangunan sisi induk rumah berbentuk 1 (satu) lantai dan bangunan sisi dapur rumah berbentuk 2 (dua) lantai dengan luas bangunan sekitar $\pm 161 \text{ m}^2$ (seratus enam puluh satu meter persegi) yang tepat berada di atas Tanah Obyek Sengketa”:
7. Bahwa pada dalil eksepsi Poin C angka 5, bahwa beberapa kwitansi transaksi Jual Beli yang dipegang oleh Penggugat siap diperlihatkan dan diuji kebenarannya di Persidangan, kemudian **sebaliknya** apabila Perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat mengatakan hal tersebut merupakan “peminjaman uang” silahkan buktikan dan perlihatkan bukti-buktinya;
8. Bahwa pada dalil eksepsi Poin C angka 6, Penggugat menguraikan permintaan ganti rugi telah sesuai dengan faktanya;
9. Bahwa pada dalil eksepsi Poin C angka 7.1, lagi-lagi Para Tergugat dan Turut Tergugat perlu membaca secara cermat agar mudah memahami Gugatan Penggugat, sehingga Para Tergugat dan Turut Tergugat tidak membangun sebuah narasi kebohongan dan menyebutkan nilai harga jual bangunan rumah diatas tanah obyek sengketa berdasarkan RAB pembuatannya adalah senilai $\pm 410.700.000,-$ (empat ratus sepuluh juta tujuh ratus ribu rupiah), yang dalam Uraian Gugatan Penggugat **tidak** pernah menyebutkan dan membahas harga Jual Bangunan Rumah sesuai RAB, dan perlu Penggugat tambahkan agar Para Tergugat dan Turut Tergugat dalam menulis singkatan huruf “**RAB**” baiknya diurai kata demi kata agar dapat dimengerti maksud singkatannya, serta Para Tergugat dan Turut Tergugat agar lebih jelas menyebut dan yang dimaksud dengan “ **$\pm 410.700.000,-$** ”, karena merujuk pada tata tertip penulisan kamus besar bahasa Indonesia, penulisan untuk mengetahui jumlah uang atau jumlah harga wajib menuliskan singkatan Rp. (Rupiah) namun yang faktanya pada penulisan tidak menggunakan singkatan Rp. (Rupiah) dan hanya menuliskan $\pm 410.700.000,-$ lalu disusul (empat ratus sepuluh juta tujuh ratus ribu rupiah);
10. Bahwa pada dalil eksepsi Poin C angka 7.2, Petitem Gugatan angka 2 (dua) Penggugat, Penggugat menyebutkan Para Tergugat dan Turut Tergugat dikarenakan karena Para Tergugat Dan Turut Tergugat



merupakan satu rumpun keluarga sebagai ibu dan anak-anak yang seharusnya saling memberi arahan dan nasehat jika ada perbuatan keliru atau salah satu sama lainnya;

Bahwa berdasarkan dalil-dalil eksepsi yang tidak jelas dan keliru maka terhadap Eksepsi yang dikemukakan oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat beralasan hukum untuk ditolak;

II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa seluruh dalil tanggapan Penggugat berkenaan dengan dalil-dalil eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat tersebut diatas sepanjang relevan dengan dalil-dalil Replik dalam Pokok Perkara dipandang telah dipergunakan kembali dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan satu sama lain;
2. Bahwa Penggugat bertetap pada dalil-dalil Gugatannya dan menolak secara tegas seluruh dalil-dalil jawaban Para Tergugat dan Turut Tergugat, kecuali terhadap dalil yang secara tegas diakui dan/atau dibenarkan oleh Penggugat;
3. Bahwa setelah Penggugat membaca dan selanjutnya mencermati lebih jauh dalil-dalil Jawaban Para Tergugat dan Turut Tergugat ternyata dalil-dalil Jawaban Para Tergugat dan Turut Tergugat hanya membangun sebuah narasi kebohongan tanpa dibarengi bukti-bukti dan tidak mampu mematahkan kebenaran dalil-dalil Gugatan Penggugat sebagaimana tertuang dalam Surat Gugatan Penggugat, terlebih lagi terlebih lagi **Tergugat IV** tidak beritikad baik dengan tidak memberikan hak menjawabnya terkait Gugatan Penggugat;
4. Bahwa Penggugat telah mengurai dalam Gugatannya bahwa telah terjadi proses jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Almarhum NURDIN SONDA, Tergugat I dan Tergugat II sebagaimana telah tertuang dalam masing-masing kwitansi:
 - 4.1. Bahwa proses jual beli **pertama**, terjadi pada hari Senin sekitar pukul 13.00 wita pada tanggal 21 Oktober 2013, telah terjadi proses Jual Beli antara Penggugat dengan Almarhum NURDIN SONDA (Suami Tergugat I semasa hidup) dan Tergugat I, berupa sebuah bangunan rumah tinggal permanen berbentuk leter L yang mana bangunan sisi induk rumah berbentuk 1 (satu) lantai dan bangunan sisi dapur rumah berbentuk 2 (dua) lantai dengan luas bangunan sekitar $\pm 161 \text{ m}^2$ (seratus enam puluh satu meter persegi) yang tepat berada di atas Tanah Obyek Sengketa, yang mana proses jual beli tersebut



terlaksana di rumah orangtua Penggugat dan Tergugat I (MUHAMMAD ANDA) yang beralamat di Lorong Sosial Jalan Durian Kel. Raha II Kec. Katobu Kab. Muna Prov. Sulawesi Tenggara yang disaksikan langsung oleh saudari NURADI, Amk., dengan alasan karena Almarhum NURDIN SONDA (Suami Tergugat I semasa hidup) dan Tergugat I tidak memiliki uang untuk meluluskan **Tergugat IV pada Tes Seleksi TNI AU**, transaksi Jual Beli tersebut diketahui oleh Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat dengan harga jual yang disepakati saat itu sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) sebagaimana tertuang dalam **kwitansi bertanggal 21 Oktober 2013**;

4.2. Bahwa proses jual beli **kedua**, pada hari Sabtu sekitar pukul 13.00 wita pada tanggal 19 November 2015, telah terjadi proses jual beli antara Penggugat dan Almarhum NURDIN SONDA (Suami Tergugat I semasa hidup) mengenai 2 (dua) bidang tanah masing-masing tepat berada di sebelah barat atau sebelah kiri sisi sebuah bangunan rumah tinggal permanen berbentuk leter L dengan luas sekitar ± 195 m² yang berisikan beberapa pohon pisang dengan harga sebesar Rp. 30.000.000,- (tiga puluh juta rupiah) dan di sebelah selatan atau di bagian belakang sisi bangunan sebuah bangunan rumah tinggal permanen berbentuk leter L dengan luas sekitar ± 95 m² yang masih kosong dengan harga sebesar Rp. 20.000.000,- (dua puluh juta rupiah) yang mana ke 2 (dua) bidang tanah tersebut masih berada dalam atau masih berada tepat di atas Tanah Obyek Sengketa, yang mana proses jual beli tersebut terlaksana di Rumah saudara RAHMAN T yang beralamat di Jalan S. Sukowati Kel. Raha II Kec. Katobu Kab. Muna Prov. Sulawesi Tenggara yang disaksikan langsung oleh Saudara RAHMAN T dan Saudara AMIN PARINTA. Dengan alasan penjualan ke 2 (dua) bidang tanah tersebut yang masih dalam Tanah Obyek Sengketa karena Almarhum NURDIN SONDA (Suami Tergugat I semasa hidup) untuk keperluan berobat. sebagaimana tersebut tertuang dalam **2 (dua) kwitansi berbeda bertanggal 19 November 2015**;

4.3. Bahwa proses jual beli **ketiga**, pada hari Jum'at sekitar pukul 13.00 wita pada tanggal 12 Agustus 2016 telah terjadi proses jual beli antara Penggugat dan Tergugat II yang telah disepakati antara Penggugat dan Tergugat II sebesar Rp. 19.000.000,- (sembilan belas



juta rupiah) sebagai pelunasan proses jual beli sebuah rumah tinggal permanen dan ke 2 (dua) bidang tanah yang masih berada dalam atau masih berada tepat di atas Tanah Obyek Sengketa tersebut, sembari Tergugat II menyerahkan sebuah Sertifikat Hak Milik Atas Nama NURDIN SONDA dengan Nomor Hak Milik 00727 dan Nomor Induk Bangunan 00369 dengan luas tanah sekitar $\pm 471 \text{ m}^2$ (empat ratus tujuh puluh satu meter persegi) kepada Penggugat, yang mana proses jual beli tersebut terlaksana di Rumah Orangtua Penggugat (MUHAMMAD ANDA) yang juga merupakan kakek dari Tergugat II yang beralamat di Lorong Sosial Jalan Durian Kel. Raha II Kec. Katobu Kab. Muna Prov. Sulawesi Tenggara, yang disaksikan langsung oleh saudara ASING dan Saudara Almarhum MUNAWAR (semasa hidup), sebagaimana tertuang dalam **kwitansi bertanggal 12 Agustus 2016**;

- 4.4. Bahwa total akumulasi dari proses jual beli pada Angka 4.1 (empat titik satu), Angka 4.2 (empat titik dua) dan Angka 4.3 (empat titik tiga) adalah sebesar Rp. 219.000.000,- (dua ratus sembilan belas juta rupiah);
5. Bahwa pada Posita Jawaban Angka 4 (empat) Para Tergugat dan Turut Tergugat, Penggugat menegaskan bahwa Para Tergugat dan Turut Tergugat hanya membangun narasi kebohongan bagaimana mungkin Almarhum NURDIN SONDA (suami Tergugat I semasa hidup), Tergugat I dan Tergugat II melakukan proses jual beli sebuah bangunan rumah tinggal permanen yang berdiri di atas Tanah Obyek Sengketa dan menjual lagi 2 (dua) bidang tanah yang masih berada dalam atau masih berada tepat di atas Tanah Obyek Sengketa, tanpa diketahui oleh Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat, faktanya pasca terlaksananya transaksi Jual Beli tersebut Para Tergugat dan Turut Tergugat dengan **suka rela** meninggalkan sebuah rumah tinggal permanen yang berada tepat di atas Tanah Obyek Sengketa dan juga Tanah Obyek Sengketa tersebut tanpa ada unsur paksaan;
6. Bahwa pada Posita Jawaban Angka 5 (lima) dan Posita Jawaban Angka 6 (enam) Para Tergugat dan Turut Tergugat, Penggugat kembali menegaskan bahwa Para Tergugat dan Turut Tergugat lagi-lagi membangun narasi kebohongan;
7. Bahwa pada Posita Jawaban Angka 7 (tujuh) Para Tergugat dan Turut Tergugat, Penggugat kembali dengan tegas tidak membenarkan,



faktanya bahwa pada bulan Januari 2021 Penggugat didampingi oleh Tergugat II menemui langsung Tergugat III yang berada di Kota Tangerang Selatan Provinsi Banten dengan tujuan untuk meminta persetujuan proses balik nama Sertifikat Hak Milik Atas Nama NURDIN SONDA dengan Nomor Hak Milik 00727 dan Nomor Induk Bangunan 00369 dengan luas tanah sekitar \pm 471 m² (empat ratus tujuh puluh satu meter persegi), namun saat itu Tergugat III dengan tegas menolak menandatangani dan tidak menyetujuinya;

8. Bahwa pada Posita Jawaban Angka 8 (delapan) Tergugat II, Penggugat membenarkan Tergugat II datang menyerahkan Sertifikat Hak Milik Atas Nama NURDIN SONDA dengan Nomor Hak Milik 00727 dan Nomor Induk Bangunan 00369 dengan luas tanah sekitar \pm 471 m² (empat ratus tujuh puluh satu meter persegi), namun Penggugat tidak membenarkan jika melakukan memanipulasi kwitansi;
9. Bahwa pada Posita Jawaban Angka 8.1 (delapan titik satu) Para Tergugat dan Turut Tergugat, mendalilkan Jawaban dengan "*Penggugat melakukan penguasaan fisik tanah dan bangunan milik Para Tergugat dan Turut Tergugat*", dalil tersebut tidak beralasan hukum dan sangat **mbingungkan** sehingga menimbulkan penafsiran atau pemaknaan berbeda-beda ketika di uraikan, seperti "Penggugat melakukan penguasaan fisik tanah", mengartikan Penguasaan fisik tanah yang mana yang dimaksud??., sedangkan makna seperti "Penggugat melakukan penguasaan bangunan" lagi-lagi pemaknaannya, bangunan yang mana yang dimaksud?;
10. Bahwa mengenai dalil Jawaban Angka 8.1.1 (delapan titik satu titik satu) Tergugat I adalah merupakan dalil yang tidak beralasan hukum, Penggugat menegaskan bahwa Tergugat I sedang membangun narasi kebohongan karena tidak mencantumkan dinas tempat bertugas, sejak tahun berapa dan sampai tahun berapa bertugas di salah satu dinas di kabupaten muna barat, berapa lama bertugas di salah dinas di kabupaten muna barat, tinggalnya dimana di kabupaten muna barat, berapa jarak tempat tugas di salah satu dinas di kabupaten muna barat dengan lokasi rumah di kabupaten muna, Faktanya Tergugat I tidak pernah tugas atau bekerja di salah satu dinas Di kabupaten Muna Barat namun Tergugat I bekerja sebagai ASN (Aparatur Sipil Negara) di Lingkup Wilayah Pemerintahan Kabupaten Muna serta menetap dan



tinggal di Jalan Durian RT 002 RW 002 Kelurahan Raha II Kecamatan Katobu Kabupaten Muna Provinsi Sulawesi Tenggara;

11. Bahwa pada Posita Jawaban Angka 8.1.2 (delapan titik satu titik dua) Tergugat II, Penggugat menegaskan lagi-lagi Tergugat II dengan kebiasaan mengarang narasi kebohongannya, Tergugat II tidak pernah sama sekali menjalankan pekerjaan dan/atau tinggal di Kabupaten Muna Barat, faktanya Tergugat II telah pisah rumah dari Tergugat I karena Tergugat II telah menikah atau telah memiliki keluarga dan tinggal menetap di Jalan Sangia Kaendea RT 001 RW 001 Kelurahan Raha II Kecamatan Katobu Kabupaten Muna Provinsi Sulawesi Tenggara yang mana alamat tempat tinggal Tergugat II tidak jauh dari lokasi Tanah Obyek Sengketa;
12. Bahwa pada Posita Jawaban Angka 8.1.3 (delapan titik satu titik tiga) Tergugat III, Penggugat membenarkan bahwa Tergugat III tinggal di Kampung Dukuh Jl. Roda Hias RT 007 RW 002 Kelurahan Serpong Kecamatan Serpong Kota Tangerang Selatan Provinsi Banten;
13. Bahwa pada Posita Jawaban Angka 8.1.4 (delapan titik satu titik empat) Jawaban Turut Tergugat, Penggugat menegaskan bahwa Turut Tergugat ikut membangun narasi kebohongan ikut tinggal di Kabupaten Muna Barat, faktanya Turut Tergugat tinggal bersama Tergugat I dan menetap di Jalan Durian RT 002 RW 002 Kelurahan Raha II Kecamatan Katobu, Kabupaten Muna Provinsi Sulawesi Tenggara;
14. Bahwa pada Posita Jawaban Angka 8.2 (delapan titik dua) Para Tergugat dan Turut Tergugat sangat keliru dan salah menafsirkan Posita Gugatan Angka 3 (tiga) Penggugat, yang mana Penggugat menguraikan Nama yang berhak dan Pemegang Hak pada lembaran halaman Pendaftaran Peralihan Hak, Pembebanan dan Pencatatan Lainnya pada Sertifikat Hak Milik Atas Nama NURDIN SONDA dengan Nomor Hak Milik 00727 dan Nomor Induk Bangunan 00369 dengan luas tanah sekitar $\pm 471 \text{ m}^2$ (empat ratus tujuh puluh satu meter persegi) berdasarkan surat keterangan ahli waris tanggal 03 Februari 2021 yang diketahui oleh Lurah Raha II No. 590/15/R/II/2021 tanggal 05 Juni 2021 dikuatkan oleh Camat Katobu No. 593.2/49/KTB/VI/2021 yang ditandatangani dan di cap stempel oleh Plt. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Muna, yaitu :
 - HARSIAH, S.P
 - MUHAMMAD IKBAL SONDA

Halaman 39 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Rah



- HARIYANTI SONDA
- HANDAYANI SONDA
- AMRIN NURFANIM SONDA

Bukan Penggugat membuat surat keterangan Ahli Waris;

15. Bahwa pada Posita Jawaban Angka 8.3 (delapan titik tiga) Jawaban Para Tergugat dan Turut Tergugat, Penggugat menegaskan bahwa Penggugat mendatangi Kantor Pertanahan Kabupaten Muna bukan tujuan untuk membalik nama Sertifikat Hak Milik dari Atas Nama NURDIN SONDA menjadi atas nama Para Tergugat dan Turut Tergugat, namun faktanya Penggugat mendatangi Kantor Pertanahan Kabupaten Muna dengan maksud untuk menanyakan **syarat-syarat** apa saja yang diperlukan untuk memperoleh haknya terhadap proses balik nama Sertifikat Hak Milik;
16. Bahwa pada Posita Jawaban Angka 9 (sembilan) Jawaban Tergugat I, Penggugat menegaskan bahwa Penggugat mendatangi Kantor Pertanahan Kabupaten Muna bukan bertujuan membalik nama Sertifikat Hak Milik Atas Nama NURDIN SONDA dengan Nomor Hak Milik 00727 dan Nomor Induk Bangunan 00369 dengan luas tanah sekitar $\pm 471 \text{ m}^2$ (empat ratus tujuh puluh satu meter persegi) menjadi atas nama Para Tergugat dan Turut Tergugat, namun faktanya Penggugat mendatangi Kantor Pertanahan Kabupaten Muna dengan maksud untuk menanyakan syarat apa saja yang dibutuhkan untuk memperoleh haknya terhadap proses balik nama Sertifikat Hak Milik, dan faktanya lagi adalah Tergugat I dengan beretikad buruk diam-diam mendatangi Kantor Pertanahan Kabupaten Muna bertujuan membuat dan menerbitkan Sertifikat Hak Milik Atas Nama NURDIN SONDA dengan Nomor Hak Milik 00727 dan Nomor Induk Bangunan 00369 dengan luas tanah sekitar $\pm 471 \text{ m}^2$ (empat ratus tujuh puluh satu meter persegi) yang **baru** yang termuat pada halaman terakhir "**sertifikat ini adalah pengganti karena hilang**", serta Penggugat menegaskan lagi-lagi Tergugat I kembali lagi membangun narasi kebohongan dengan menuding Penggugat mendatangi 2 (dua) instansi Kantor Pertanahan yang berbeda wilayah yaitu **Kantor Pertanahan Kabupaten Muna** dan **Kantor Pertanahan Kabupaten Muna Barat** mendalilkan kalimat "Kantor Pertanahan Kabupaten Muna mengakui bahwa yang mendatangi Kantor Pertanahan Muna Barat adalah Penggugat yang mengaku sebagai Tergugat I";

Halaman 40 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Rah



17. Bahwa pada Posita Jawaban Angka 10 (sepuluh) Para Tergugat dan Turut Tergugat, faktanya pasca terlaksananya proses Jual Beli tersebut Para Tergugat dan Turut Tergugat dengan **suka rela** meninggalkan sebuah rumah tinggal permanen yang berada tepat di atas Tanah Obyek Sengketa dan juga Tanah Obyek Sengketa tersebut tanpa ada unsur paksaan;
18. Bahwa pada posita angka 11 (sebelas) Jawaban Para Tergugat dan Turut Tergugat, Penggugat menegaskan ganti kerugian yang telah sesuai dikarenakan adanya suatu Perbuatan melawan Hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat;
19. Bahwa terhadap dalil jawaban Para Tergugat dan Turut Tergugat selanjutnya, Penggugat tidak perlu menguraikan sanggahan lagi. Dalil-dalil Replik Penggugat sebelumnya *automatically* membantah dan menyanggah dalil poin jawaban Para Tergugat dan Turut Tergugat selanjutnya.
20. Bahwa selanjutnya terhadap dalil-dalil Jawaban Para Tergugat dan Turut Tergugat, pada bagian akhir Replik ini Penggugat menegaskan bahwa Penggugat menolak secara tegas seluruh dalil Jawaban Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk selain dan selebihnya tersebut karena semuanya tidak benar;

Berdasarkan seluruh uraian dalil Replik tersebut diatas (dalam konvensi), dengan ini Penggugat mohon dengan hormat kiranya Majelis Hakim Yang Mulia, kiranya berkenan menolak seluruh dalil Jawaban Para Tergugat dan Turut Tergugat dan selanjutnya Majelis Hakim Yang Mulia berkenan menjatuhkan Putusan dalam perkara *a quo* (dalam konvensi), dengan menyatakan hukum : **"MENGABULKAN GUGATAN PENGGUGAT UNTUK SELURUHNYA"**;

III. DALAM REKONVENSI

1. Bahwa seluruh dalil Replik dalam Konvensi, baik pada bagian Eksepsi maupun Pokok Perkara yang dipandang relevan dan dapat memperkuat dalil-dalil Jawaban/Bantahan Tergugat Rekonvensi dianggap dipergunakan kembali dalam Jawaban Rekonvensi, sehingga menjadi satu kesatuan dalil yang saling melengkapi ;
2. Bahwa Tergugat Rekonvensi menolak secara tegas seluruh dalil Gugatan Rekonvensi dari Para Penggugat Rekonvensi, kecuali terhadap dalil yang secara tegas diakui dan/atau dibenarkan oleh Tergugat Rekonvensi;



3. Bahwa terhadap dalil Gugatan Rekonvensi dari Para Penggugat Rekonvensi pada angka 1 (satu) menyebutkan "Penggugat Konvensi menjadi Para Tergugat Rekonvensi", untuk kesekian kalinya **Para** Penggugat Rekonvensi menuding bahwa pihak Tergugat Rekonvensi lebih dari 1 (satu) pihak;
4. Bahwa terhadap dalil gugatan rekonvensi penggugat rekonvensi pada angka 2 (2.1, 2.2, dan 2.3), Tergugat Rekonvensi menanggapinya sebagai berikut:
 - 4.1. Bahwa Tergugat Rekonvensi membantah dengan tegas dalil Para Penggugat Rekonvensi pada angka 2.1, sebab sebagaimana telah Tergugat Rekonvensi uraikan khususnya pada Replik angka 5 diatas, Tergugat Rekonvensi mulai menguasai serta merenovasi sebuah rumah tinggal permanen tersebut karena setelah terlaksananya proses Jual Beli antara Tergugat Rekonvensi dengan Para Penggugat Rekonvensi kemudian Penggugat Rekonvensi II menyerahkan Sertifikat Hak Milik Atas Nama NURDIN SONDA dengan Nomor Hak Milik 00727 dan Nomor Induk Bangunan 00369 dengan luas tanah sekitar \pm 471 m² (empat ratus tujuh puluh satu meter persegi) atas obyek sengketa serta dengan **suka rela** meninggalkan rumah yang berada tepat di atas Tanah Obyek Sengketa tersebut tanpa ada unsur paksaan dari pihak manapun, sehingga sejak saat itu pula Tergugat Rekonvensi mulai menguasai dan merenovasi sebuah rumah tinggal permanen yang masih berada diatas Tanah Objek Sengketa;
 - 4.2. Bahwa Tergugat Rekonvensi juga membantah dengan tegas dalil Para Penggugat Rekonvensi pada angka 2.2, karena dalil tersebut sangat menyesatkan dan membolak-balikan fakta, sebab Tergugat Rekonvensi tidak pernah membuat Surat Keterangan Ahli Waris atas nama Para Penggugat Rekonvensi, namun Surat Keterangan Ahli Waris yang dimaksud oleh Para Penggugat Rekonvensi terdapat serta tertuang didalam Sertifikat Hak Milik Atas Nama NURDIN SONDA dengan Nomor Hak Milik 00727 dan Nomor Induk Bangunan 00369 dengan luas tanah sekitar \pm 471 m² (empat ratus tujuh puluh satu meter persegi) yang diserahkan kepada Tergugat Rekonvensi pasca terjadinya pelunasan jual-beli atas Tanah Objek Sengketa;
 - 4.3. Bahwa Tergugat Rekonvensi juga membantah dengan tegas dalil Penggugat Rekonvensi pada angka 2.3, karena dalil tersebut



merupakan dalil yang sesat dan menyesatkan. Lagi-lagi kembali Tergugat Rekonvensi tegaskan bahwa Tergugat Rekonvensi mendatangi Kantor Pertanahan Kabupaten Muna dengan maksud untuk menanyakan syarat apa saja yang dibutuhkan untuk memperoleh haknya terhadap proses balik nama Sertifikat Hak Milik. Terhadap dalil tersebut Terlihat sangat jelas bahwa Para Penggugat Rekonvensi terkesan memiliki "**niat terselubung**", yang dengan sengaja ingin mengelabui Kantor BPN Muna dengan diam-diam mendatangi Kantor Pertanahan Kabupaten Muna untuk membuat dan menerbitkan Sertifikat Hak Milik Atas Nama NURDIN SONDA dengan Nomor Hak Milik 00727 dan Nomor Induk Bangunan 00369 dengan luas tanah sekitar $\pm 471 \text{ m}^2$ (empat ratus tujuh puluh satu meter persegi) yang **baru** dengan alasan **Hilang** sebagaimana termuat pada halaman terakhir "**sertifikat ini adalah pengganti karena hilang**", padahal mereka mengetahui secara persis bahwa Sertifikat Hak Milik tersebut Penggugat Rekonvensi II telah menyerahkan kepada Tergugat Rekonvensi;

Oleh karena itu, tindakan yang dilakukan oleh Para Penggugat Rekonvensi yang menghalangi Tergugat Rekonvensi untuk menunaikan haknya sebagai warga negara untuk memperoleh balik nama sertifikat hak milik atas tanah obyek sengketa yang didasarkan proses jual-beli sebagaimana uraian diatas merupakan Perbuatan Melawan Hukum.

5. Bahwa Tergugat Rekonvensi membantah dengan tegas dalil Para Penggugat Rekonvensi pada angka (3, 4, 5 dan 6), sebab apa yang telah dilakukan oleh Para Penggugat Rekonvensi tidaklah dapat dibenarkan menurut hukum sehingga sudah sepatutnya Para Penggugat Rekonvensi haruslah dihukum untuk membayar segala kerugian yang timbul yang dialami oleh Tergugat Rekonvensi, atas akibat perbuatan melawan hukum Para Penggugat Rekonvensi tersebut menimbulkan kerugian, baik kerugian **Materil** maupun kerugian **Inmateril**, kerugian mana telah Tergugat Rekonvensi uraikan dalam surat gugatan Penggugat/Tergugat Rekonvensi khususnya pada posita angka 17 (tujuh belas).
6. Bahwa berdasarkan penjelasan-penjelasan diatas, telah terungkap suatu fakta hukum bahwa Para Penggugat Rekonvensi tidak memiliki itikad baik dan bahkan telah melanggar hak-hak keperdataan Tergugat Rekonvensi yang menimbulkan kerugian yang sangat besar pada Tergugat



Rekonvensi, dengan demikian, **sangat beralasan hukum bagi Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara a quo untuk menyatakan Para Penggugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Onrechtmatige Daad);**

7. Bahwa oleh karena Tergugat Rekonvensi sangat meragukan Para Penggugat Rekonvensi tidak akan mematuhi (lalai) dalam pelaksanaan isi putusan ini apabila Gugatan dalam perkara a quo dikabulkan nantinya, **maka sangat berdasar menurut hukum Para Penggugat Rekonvensi dihukum untuk membayar uang paksa (Dwangsoom) sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) kepada Penggugat setiap harinya terhitung sejak putusan dalam perkara a quo mempunyai kekuatan hukum tetap (InKracht Van Geijsde), sehingga putusan dalam perkara a quo dapat dijalankan dengan sempurna;**
8. Bahwa oleh karena Gugatan yang diajukan oleh Tergugat Rekonvensi dalam perkara a quo didasarkan atas bukti-bukti yang otentik dan akurat sebagaimana dimaksud dalam pasal 191 ayat (1) RBg, maka sangat berdasar menurut hukum apabila terhadap putusan dalam perkara a quo dapat dijalankan terlebih dahulu dengan serta merta (*uit voerbaar bij voorraad*), meskipun ada upaya hukum perlawanan, Banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya dari Para Penggugat Rekonvensi;
9. Bahwa Tergugat Rekonvensi mengajukan Gugatan a quo didasarkan atas bukti yang otentik berikut seluruh dalil-dalil Gugatan Tergugat Rekonvensi dapat Tergugat Rekonvensi buktikan, **maka sangat beralasan secara hukum bagi Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili serta memutus perkara a quo, mengabulkan gugatan yang diajukan Tergugat Rekonvensi untuk seluruhnya;**
10. Bahwa oleh karena Para Penggugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum maka **Tergugat Rekonvensi memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara a quo untuk menolak Jawaban Dalam Pokok Perkara dari Para Penggugat untuk seluruhnya.**

Bahwa selanjutnya berdasarkan alasan-alasan sebagaimana tersebut di atas, mohon agar Majelis Hakim Hakim Pengadilan Negeri Raha yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, berkenan untuk menjatuhkan Putusan berdasarkan keadilan dan terciptanya kepastian hukum terhadap pokok sengketa dalam perkara ini, Putusan mana dengan amar yang berbunyi sebagai berikut :



PRIMAIR :

Dalam Eksepsi :

Menolak Eksepsi dari Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan para Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatiggedaad*) dengan segala akibat hukumnya terhadap hak Penggugat;
3. Menyatakan tanah obyek sengketa dengan Sertifikat Hak Milik Atas Nama NURDIN SONDA dengan Nomor Hak Milik 00727 dan Nomor Induk Bangunan 00369 dengan luas ± 471 m² (empat ratus tujuh puluh satu meter persegi) yang di atas sebidang tanah tersebut terdapat sebuah bangunan rumah tinggal permanen berbentuk leter L yang mana bangunan sisi induk rumah berbentuk 1 (satu) lantai dan bangunan sisi dapur rumah berbentuk 2 (dua) lantai dengan luas bangunan sekitar ± 161 m² (seratus enam puluh satu meter persegi) yang terletak Jalan La Ode Abd. Kudus (belakang) Kelurahan Raha II Kecamatan Katobu Kabupaten Muna Provinsi Sulawesi Tenggara berdasarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun yang dikeluarkan oleh Dinas Pendapatan Pengelola Keuangan Dan Aset Daerah Pemerintah Kabupaten Muna, dengan batas-batas sebagai berikut :

- *Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Setapak;*
- *Sebelah Timur berbatasan dengan LA ODE AMPO;*
- *Sebelah Selatan berbatasan dengan WA TAIMA dan SUHADI;*
- *Sebelah Barat berbatasan dengan LA DUNDU dan WA TAIMA;*

Adalah **sah milik Penggugat.**

4. Menyatakan Jual Beli antara Penggugat selaku pembeli dengan Almarhum NURDIN SONDA serta Ahli Waris dari Almarhum NURDIN SONDA selaku penjual terhadap Tanah Obyek Sengketa dengan dengan Sertifikat Hak Milik Atas Nama NURDIN SONDA dengan Nomor Hak Milik 00727 dan Nomor Induk Bangunan 00369 dengan luas ± 471 m² (empat ratus tujuh puluh satu meter persegi) yang di atas sebidang tanah tersebut terdapat sebuah bangunan rumah tinggal permanen berbentuk leter L yang mana bangunan sisi induk rumah berbentuk 1 (satu) lantai dan bangunan sisi dapur rumah berbentuk 2 (dua) lantai dengan luas bangunan sekitar ± 161 m² (seratus enam puluh satu meter persegi) yang terletak Jalan La Ode Abd. Kudus (belakang) Kelurahan Raha II Kecamatan Katobu Kabupaten



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Muna Provinsi Sulawesi Tenggara berdasarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan yang dikeluarkan oleh Dinas Pendapatan Pengelola Keuangan Dan Aset Daerah Pemerintah Kabupaten Muna, yang mana telah dilakukan pembayaran secara bertahap oleh Penggugat berdasarkan kwitansi tanggal 21 Oktober 2013, 19 November 2015 dan 12 Agustus 2016 adalah **sah dan mengikat Penggugat dan para Tergugat serta Turut Tergugat;**

5. Menghukum para Tergugat dan Turut Tergugat untuk menghentikan segala kegiatan yang dapat menghalangi Penggugat dalam proses balik nama sertifikat hak milik atas Tanah Obyek Sengketa sebagaimana dalam Petitum poin 3 (tiga) di atas;
6. Menghukum para Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sejumlah Rp. 499.215.812,- (*empat ratus sembilan puluh sembilan juta dua ratus lima belas ribu delapan ratus dua belas rupiah*);
7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada perlawanan, banding dan kasasi;
8. Menghukum para Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari lalai melaksanakan putusan dalam perkara *a quo* ini;
9. Menghukum para Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap Putusan perkara *a quo* ini;
10. Menghukum para Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara *a quo* ini.
11. Menghukum para Tergugat dan Turut Tergugat membayar segala biaya yang timbul dalam perkara *a quo* secara tanggung renteng.

Dalam Rekonvensi :

Menolak Gugatan Rekonvensi Para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya ;

SUBSIDAIR :

Atau, bilamana majelis hakim yang memeriksa dan memutuskan perkara *a quo* berpendapat lain, mohon kiranya memberikan putusan yang seadil-adilnya (***Ex Aequo Et Bono***) ;

Menimbang, bahwa terhadap replik Penggugat tersebut Para Tergugat dan Turut Tergugat kecuali Tergugat IV memberikan duplik pada hari Kamis tanggal 18 Januari 2024 pada pokoknya sebagai berikut:

➤ **DALAM KONVENSI**

III. DALAM EKSEPSI

Halaman 46 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Rah



Bahwa Para Tergugat dan Turut Tergugat menolak dengan tegas segala dalil yang tertuang di dalam gugatan Perbuatan Melawan Hukum Penggugat kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya.

A. Tentang Surat Kuasa Penggugat Tidak Sah

1. Bahwa Penggugat telah berasumsi apabila Para Tergugat dan Turut Tergugat salah menafsirkan norma yang terkandung di dalam SEMA Nomor 01 Tahun 1971 jo. SEMA Nomor 6 Tahun 1994 serta Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor: 288 K/Pdt/1986, tanggal 22 Desember 1987. Senyatanya kedua norma tersebut secara rigid mengatur syarat khusus sahnya surat kuasa yang **memuat syarat kumulatif**, yakni:

- Menyebut secara jelas dan spesifik surat kuasa untuk berperan di pengadilan;
- Menyebut kompetensi relative;
- Menyebut identitas dan kedudukan para pihak dan
- Menyebut secara ringkas dan konkret pokok dan objek sengketa yang diperkarakan.

Di dalam Surat Kuasa Penggugat didapati fakta apabila surat kuasa Penggugat *casu quo* tidak memuat **dengan jelas dan tegas serta tidak menyebut secara ringkas dan konkret pokok perkara dan objek yang diperkarakan**;

2. Bahwa apabila merujuk kepada dalil gugatan Penggugat, terang dan nyata apabila objek sengketa yang diperkarakan *a quo* bukanlah perbuatan Para Tergugat dan Turut Tergugat sebagaimana dalil Replik Penggugat dalam angka 2 (dua) halaman 2 (dua) yang dikutip "*Para Tergugat dan Turut Tergugat menghalang-halangi Penggugat memperoleh haknya terhadap proses balik nama Sertipikat Hak Milik berdasarkan proses jual-beli*". Akan tetapi objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah sebidang tanah yang terletak di jalan La Ode Abd Kudus Kelurahan Raha II Kecamatan Katobu Kabupaten Muna Provinsi Sulawesi Tenggara, hal tersebut sebagaimana pula didalilkan dan diakui oleh Penggugat di dalam surat gugatannya posita angka 1 (satu) halaman 2 (dua) dengan memuat batas-batas objek sengketa *a quo* sebagai TANAH OBJEK SENGKETA;

3. Bahwa berdasarkan dalil tersebut di atas terang dan nyata apabila surat kuasa Penggugat tidak sah (tidak memenuhi ketentuan syarat



formil), sehingga beralasan hukum apabila Majelis Hakim menerima eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat dalam perkara *a quo* dan selanjutnya menyatakan gugatan Perbuatan Melawan Hukum Penggugat tidak dapat diterima.

B. Tentang Gugatan Penggugat Tidak Memenuhi Pasal 1365 KUHP

1. Bahwa dalil gugatan Penggugat tidak dapat menyebutkan secara rinci dan jelas, pada perbuatan hukum mana telah dilakukan Para Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dalam jual beli. Senyatanya terdapat ketentuan yuridis yang mengatur mekanisme jual beli, yakni sebagaimana diatur di dalam ketentuan Pasal 1457 BW yaitu: "jual-beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan";
2. Bahwa Para Tergugat dan Turut Tergugat tidak pernah sekalipun membangun suatu perikatan perjanjian untuk menyerahkan objek sengketa dan Penggugat tidak pernah menyepakati pula harga yang ditetapkan, oleh karena hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dan Tergugat I serta Tergugat II adalah utang piutang;
3. Bahwa merujuk kepada kedudukan Tergugat III dan Turut Tergugat yang tidak mengetahui adanya hubungan hukum utang piutang/pinjaman antara Penggugat dan Tergugat I serta Tergugat II, akan tetapi ditarik sebagai pihak yang seolah-olah telah melakukan melawan perbuatan hukum adalah keliru, sesat dan menyesatkan;
4. Bahwa adapun terkait perubahan nama dari SHM Nomor: 00727 atas nama NURDIN SONDA menjadi atas nama Para Tergugat dan Turut Tergugat, bukan dilakukan oleh Para Tergugat apalagi Turut Tergugat yang telah kami bantahkan di dalam agenda jawaban sebelumnya;
5. Bahwa dalil Replik Penggugat angka 2 (dua) eksepsi poin *a quo* adalah tidak benar, oleh karena hubungan hukum yang dibangun oleh Almarhum Nurdin Sonda, Tergugat I dan Tergugat II bukanlah transaksi jual beli yang mewajibkan adanya kesepakatan dari para ahli waris Almarhum Nurdin Sonda, melainkan hubungan hukum utang piutang/pinjaman uang, hal mana Penggugat merupakan orang yang memiliki bisnis meminjamkan uang kepada orang lain. Serta kuitansi yang ditandatangani oleh Almarhum Nurdin Sonda, Tergugat I dan

Halaman 48 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Rah



Tergugat II adalah kuitansi kosong, yang hanya memuat tanda tangan dan nominal penerimaan uang tanpa memuat frasa maksud dari serah terima uang dimaksud. Serta tidak terdapat kesepakatan mengenai adanya jual beli antara Penggugat dan Para Tergugat Turut Tergugat secara mencicil sebagaimana didalilkan;

6. Bahwa terhadap dalil Replik angka 3 (tiga), kami menanggapi sebagai berikut:

6.1. Bahwa transaksi jual beli diatur secara tegas di dalam ketentuan Pasal 1457 BW dengan bunyi:

"jual-beli adalah suatu perjanjian, dengan mana para pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan"

Pasal 1459 BW mengatur bahwa:

"hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli, selama penyerahannya belum dilakukan menurut Pasal 612, 613 dan 616"

Ketentuan Pasal 616 mengatur bahwa:

"penyerahan atau penunjukan akan kebendaan tak bergerak dilakukan dengan pengumuman akan akta yang bersangkutan dengan cara seperti ditentukan dalam Pasal 620";

6.2. Bahwa berangkat dari ketentuan pasal-pasal tersebut di atas terang dan nyata apabila jika hubungan hukum serah terima uang antara Almarhum Nurdin Sonda, Penggugat dan Tergugat I dan II merupakan hubungan hukum pinjam meminjam uang bukan jual beli sebagaimana didalilkan, oleh karena jika benar hubungan tersebut adalah jual-beli, maka sudah tentu transaksi tersebut sesegera mungkin dilakukan di hadapan Notaris/PPAT baik dari PPAT unsur Notaris maupun Camat di wilayah hukum domisili Penggugat dan Para Tergugat, dan/atau adanya peralihan hak yang terang dan jelas memuat adanya transaksi jual beli yang didalamnya memuat persetujuan suami/istri dan atau yang berhak;

4. Bahwa terhadap dalil Replik angka 4 (empat), kami menanggapinya sebagai berikut:

4.1. Bahwa dengan logika yang sama, apabila Penggugat merasa telah melakukan transaksi jual beli bersama Almarhum Nurdin Sonda, Tergugat I dan Tergugat II sudah tentu sejak semula



transaksi jual beli dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang yakni Notaris/PPAT atau setidaknya dilakukan di kantor kelurahan sebagaimana umumnya dilakukan masyarakat awam dengan membuat surat pernyataan pengalihan fisik bidang tanah atau transaksi jual beli, bukan dengan jalan menjadikan kuitansi pinjam meminjam sebagai alibi adanya transaksi jual-beli tanah;

4.2. Secara sadar Tergugat I dan Tergugat II tidak melakukan upaya hukum karena belum mampu membayar utang kepada Penggugat yang sudah membantu Tergugat I dan Tergugat II untuk keperluan mendesaknya saat itu. Laporan pidana justru akan membangun sekat permusuhan antara Penggugat dan Tergugat I, serta tindakan mengalah Tergugat I dan anak-anaknya dari penguasaan sepihak dengan menempatkan saudara kandungnya yang lain yang dilakukan oleh Penggugat sebagai saudara kandungnya adalah dalam rangka menghargai hubungan persaudaraan agar tetap terjaga dengan baik. Namun jika ternyata didapati adanya bukti yang dihadirkan oleh Penggugat terkait dugaan pidana didalam kwitansi yang telah dimanipulasi, maka hal tersebut akan menjadi jalan bagi para Tergugat dan Turut Tergugat untuk mengambil langkah hukum atas pelanggaran yang terjadi dalam perkara *a quo*;

4.3. Bahwa benar Penggugatlah yang mendatangi kantor kelurahan untuk membuat Surat Keterangan Waris di Kantor Kelurahan Katobu dan bertindak seolah-olah atas perintah Tergugat I, dan mendatangi Kantor Pertanahan Kabupaten Muna dan bertindak seolah-olah dirinya adalah Tergugat I, hal mana perbuatan tersebut dilakukan tanpa ijin dan di luar Pengetahuan Tergugat I sebagai orang yang berhak;

4.4. Bahwa tuduhan yang dilayangkan Penggugat melalui kuasanya bahwa Tergugat I telah beritikad buruk adalah tuduhan sesat dan menyesatkan. Tergugat I bertindak dalam rangka menyelamatkan SHM miliknya yang telah dikuasai oleh Penggugat, meskipun pada senyatanya rumah milik Tergugat I saat ini berada dalam kekuasaan dan penguasaan saudara kandung Tergugat I yang dilakukan atas perintah dari Penggugat secara sepihak tanpa sepengetahuan para Tergugat dan Turut Tergugat;



Bahwa oleh karena hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II merupakan hubungan hukum utang piutang, serta tidak ada relevansinya dengan Tergugat III, Tergugat IV, dan Turut Tergugat, sehingga gugatan Penggugat tidak memenuhi Pasal 1365 KUHPerdara, maka beralasan hukum apabila dalil gugatan tersebut tidak diterima dan selanjutnya mengabulkan eksepsi Para Tergugat dalam poin *a quo*;

C. Tentang Gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Jelas (*Obscuur Libel*)

1. Bahwa dalil Replik angka 1 (satu) poin *a quo* adalah merupakan kekeliruan redaksional yang akan kami renvoi dalam persidangan selanjutnya, dan tidak terkait dengan substansi jawaban perkara *a quo*;
2. Bahwa dalil Replik angka 2 (dua), 3 (tiga), 4 (empat) dan 5 (lima) dan 6 (enam), kami tanggapi sebagai berikut:
 - 2.1. Para Tergugat dan Turut Tergugat menegaskan bahwa hubungan hukum yang dibangun antara Penggugat dan Tergugat I dan Tergugat II adalah hubungan hukum utang piutang/pinjam uang, bukan transaksi jual beli sebagaimana didalilkan dengan alas kuitansi yang hanya mencantumkan tanda tangan dan nominal jumlah uang tanpa menuangkan frasa tujuan dan maksud dari serah terima uang tersebut, sehingga Penggugat dengan bebas dapat menuliskan maksud dan tujuannya setelah peminjam tidak mampu melunasi pinjamannya dan di luar yang disepakati, yang akan dibuktikan kemudian;
 - 2.2. Bahwa transaksi jual beli hanya dapat dibuktikan dengan pengakuan para pihak serta adanya Akta Jual Beli antara Pembeli dan Penjual yang memenuhi syarat formil dan materiil sebagaimana ditentukan di dalam UUPA Nomor 5 Tahun 1960. Sebagai warga negara tentu Para Tergugat dan Turut Tergugat tidak akan mengingkari adanya jual-beli jika benar hubungan hukum yang dibangun adalah jual-beli, akan tetapi senyatanya dan secara sadar Para Tergugat mengakui bahwa hubungan hukum antara Penggugat dan Tergugat I serta Tergugat II adalah murni utang piutang/pinjam uang dan bukan transaksi jual beli;
 - 2.3. Bahwa secara tegas Tergugat II akui bahwa SHM Nomor: 00727 atas nama Nurdin Sonda diserahkan kepada Penggugat sebagai



jaminan utang atas inisiatif Tergugat II sendiri tanpa izin dan sepengetahuan dari Almarhum Nurdin Sonda serta tidak diketahui pula oleh Tergugat I, III, IV, juga oleh Turut Tergugat;

- 2.4. Bahwa senyatanya objek sengketa *a quo* bukan terletak di jalan La Ode Abdul Kudus, melainkan terletak di jalan Durian Kelurahan Raha II, Kecamatan Katobu, Kabupaten Muna dan bukan pula terletak di belakang kantor Kelurahan Raha II, sehingga dalil gugatan *a quo* mengandung *error in objecto*;
- 2.5. Bahwa pula Para Tergugat dan Turut Tergugat tegaskan apabila bangunan rumah miliknya bukan berbentuk letter L melainkan tanah objek sengketa yang berbentuk letter L;
3. Bahwa Para Tergugat dan Turut Tergugat sepakat bahwa muara dari semua dalil yang dibangun masing-masing pihak adalah pembuktian yang akan diuji keabsahan dan kebenarannya dalam agenda pembuktian perkara *a quo*, dan Turut Tergugat serta Para Tergugat akan juga membuktikan bahwa tuduhan Penggugat adalah keliru dan salah alamat, serta ganti rugi yang dimintakan tidak relevan dan tidak dibenarkan menurut hukum;
4. Bahwa dalil Posita dan Petitum gugatan Penggugat bertentangan satu sama lain, yaitu:
 - 4.1. Penggugat mendalilkan bahwa yang menjadi objek sengketa adalah merupakan tanah sebagaimana termuat di dalam SHM Nomor: 00727 berdasarkan jual beli, akan tetapi kemudian Penggugat juga mendalilkan bahwa kemudian Tergugat juga menjual sebidang bangunan di atas tanah objek sengketa yang didiami oleh saudara Penggugat dan Tergugat I atas perintah Penggugat, sehingga tidak jelas bagian manakah yang menjadi objek sengketa, apakah tanah ataukah juga bangunan di atasnya???. Senyatanya bangunan rumah di atas objek sengketa berdasarkan RAB pembuatannya adalah senilai ±410.700.000,- (empat ratus sepuluh juta tujuh ratus ribu rupiah);
 - 4.2. Penggugat **mendalilkan bahwa hanya Tergugat I dan Tergugat III telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum** yaitu menghalang-halangi dan tidak menyetujui pembuatan Sertifikat Hak Milik (SHM) yang berakibat pada terhalangnya Penggugat untuk memproses balik nama SHM Nomor: 00727 (***vide posita angka 15***), akan tetapi di dalam petitumnya mendalilkan bahwa

Halaman 52 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Rah



Tergugat II, Tergugat IV dan Turut Tergugat turut pula melakukan perbuatan melawan hukum dalam diktum ke-2 (dua), tanpa menjelaskan di dalam positanya perbuatan melawan hukum manakah yang telah dilakukan oleh Tergugat III, Tergugat IV dan Turut Tergugat;

5. Bahwa di dalam Replik angka 10 (sepuluh) Penggugat mengakui secara implisit bahwa Tergugat III dan Turut Tergugat adalah orang yang tidak memiliki hubungan hukum apapun dengan Penggugat dan terseret dalam perkara *a quo* karena merupakan anak dari Tergugat I.

Dengan demikian beralasan hukum apabila gugatan *a quo* ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijk Verklaards*);

IV.DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa segala hal yang didalilkan pada bagian eksepsi adalah merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan bagian dalam pokok perkara ini;
2. Bahwa Para Tergugat (I, II dan III) serta Turut Tergugat secara tegas menolak dalil-dalil yang dikemukakan oleh Penggugat, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya dan akan mengabaikan dalil-dalil yang tidak berkaitan dengan objek perkara;
3. Bahwa dalil tuduhan kebohongan yang dilayangkan Penggugat kepada Para Tergugat dan Turut Tergugat adalah tuduhan salah alamat, dan sejatinya menunjuk pada diri sendiri. Karena pada prinsipnya bukti-bukti yang diminta oleh Penggugat tidak cukup hanya dipaparkan lewat rangkaian dalil dan argumentasi hukum lewat selembur kertas saja, melainkan diajukan dan dipaparkan dalam agenda pembuktian nantinya. Apalagi memaksa dan menuduh Tergugat IV beritikad buruk karena tidak menggunakan haknya adalah dalil absurd dan tidak rasional;
4. Bahwa Penggugat di dalam Replik angka 4 (empat) mendalilkan hanya Almarhum Nurdin Sonda, Tergugat I dan Tergugat II melakukan transaksi jual beli sebagaimana diuraikan di dalam dalil gugatan, dan kembali diulang dalam Replik poin *a quo* (4.1., 4.2. 4.3., dan 4.4.), dalil tersebut telah dibantahkan oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat sebelumnya. Di mana hubungan hukum (utang piutang) tersebut dilakukan tanpa keterlibatan Tergugat III dan Turut Tergugat.



Sementara faktanya adalah, hubungan hukum sebagaimana didalilkan Penggugat dalam Replik angka 4 adalah hubungan hukum utang piutang dan bukan jual beli, yang perlu kami tegaskan kembali bahwa pada saat Tergugat I, Tergugat II dan Almarhum Nurdin Sonda meminjam uang telah menandatangani kuitansi yang hanya memuat jumlah nominal uang dan tanda tangan tanpa memuat klausula/frasa maksud dan tujuan dari serah terima uang tersebut, yang kemudian diisi oleh Penggugat sebagai transaksi jual beli. Serta masing-masing pinjaman uang, baik oleh Bapak Nurdin Sonda, Tergugat I dan Tergugat II tersebut dilakukan secara pribadi dan tanpa adanya persetujuan dari masing-masing para Tergugat dan Turut Tergugat untuk meminjam uang kepada Penggugat, dapat dibuktikan dengan adanya:

- Kwitansi tertanggal 19 November 2015 yang hanya ditandatangani oleh Almarhum Nurdin Sonda tanpa adanya persetujuan dari Tergugat I sebagai istrinya, dan hanya disaksikan serta terdapat tanda tangan Bapak Rahman T dan Bapak Amin Parinta;
- Kwitansi tertanggal 21 Oktober 2013 senilai Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta) tidak ada tanda tangan para Tergugat dan Turut Tergugat;
- Kwitansi tertanggal 12 Agustus 2016 hanya ditandatangani oleh Tergugat II tanpa adanya tandatangan Tergugat I, III, IV, dan Turut Tergugat;

Dengan demikian hubungan hukum antara Penggugat dengan Almarhum Nurdin Sonda, Penggugat dengan Tergugat I, Penggugat dengan Tergugat II, masing-masing berdiri sendiri sehingga dapat dimaknai bahwa kwitansi yang ada adalah kwitansi pinjaman uang dari Penggugat dan bukan merupakan jual beli. Karena jika benar telah terjadi jual beli, sudah tentu Penggugat akan memilih meng-aktakan transaksi jual beli tersebut atau bentuk perjanjian lain seperti peralihan hak atas barang tidak bergerak;

5. Bahwa terkait dalil Replik angka 7 (tujuh) adalah dalil yang bertentangan dengan fakta yang sebenarnya, faktanya yaitu:

5.1. Bahwa pada dasarnya Penggugat memiliki asset-aset lain antaranya barang tidak bergerak, dan dalam proses jual beli terhadap aset-aset tersebut tentu berdasarkan jual beli yang beralaskan hak Akta Jual Beli, namun senyatanya dalam



perkara *a quo* tidak terdapat surat perjanjian, baik dalam bentuk akta notariil maupun akta di bawah tangan, misalnya surat peralihan hak dari para Tergugat dan juga Turut Tergugat kepada Penggugat;

- 5.2. Bahwa penolakan yang dilakukan oleh Tergugat III adalah logis oleh karena ayahnya yakni Almarhum Sonda dan ibunya yaitu Tergugat I tidak pernah bersepakat untuk menjual objek sengketa kepada Penggugat, sehingga beralasan apabila Tergugat III menolak hal tersebut;
- 5.3. Bahwa fakta lainnya adalah, kedatangan Penggugat ke kediaman Tergugat III dengan tujuan untuk bermufakat, karena Penggugat bersikukuh untuk tetap dapat menguasai rumah milik Para Tergugat dan Turut Tergugat dengan dasar bahwa Tergugat I dan Tergugat II belum dapat melinasi utangnya serta utang Almarhum Nurdin Sonda, sehingga Penggugat meminta agar objek sengketa beserta bangunan rumah di atasnya dijual kepada Penggugat sebagai nilai tukar guling dari utang piutang ditambah dengan penambahan uang lagi dari Penggugat sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) yang dilakukan di hadapan Notaris. Permintaan tersebut kemudian awalnya disepakati oleh para Tergugat dan Turut Tergugat, yang ditindaklanjuti dengan mencari kantor Notaris wilayah hukum Tangerang Selatan dimana Tergugat III tinggal. Akan tetapi kemudian Penggugat meminta nilai pembayaran senilai Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah), baru akan Penggugat bayarkan setelah tiba di Raha dan setelah penandatanganan Akta Jual Beli di hadapan Notaris, sehingga karena Tergugat III mengetahui sikap dan tabiat tantenya/Penggugat yang tidak dapat dipercaya, maka untuk menghindari konflik dan potensi timbulnya permasalahan di kemudian hari, maka para Tergugat dan turut Tergugat membatalkan untuk menjual dan menandatangani akta jual beli bersama Penggugat;
6. Bahwa dalil Replik Penggugat nyata mengakui apabila Tergugat II sendirian datang menyerahkan SHM Nomor: 00727 atas nama NURDIN SONDA tanpa keterlibatan Tergugat lainnya dan Turut Tergugat, akan tetapi sekali lagi kami tegaskan bahwa Tergugat II

Halaman 55 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Rah



tidak pernah menandatangani kuitansi jual beli tanpa seijin orang tua dan saudara-saudara lainnya;

7. Bahwa senyatanya Penggugat menguasai tanah dan bangunan milik Turut Tergugat dan Para Tergugat pada saat kesemuanya berada di luar kota Raha selama bertahun-tahun dan berdakil seolah-olah sedang bingung dengan penguasaan dimaksud;
8. Bahwa setelah Tergugat II menyerahkan Sertipikat Hak Milik (SHM) atas nama NURDIN SONDA kepada Penggugat, maka selama dalam penguasaan Penggugat ternyata telah terjadi perubahan kepemilikan dan nama dalam SHM tersebut, di mana sebelumnya atas nama NURDIN SONDA kemudian berubah menjadi nama para Tergugat dan Turut Tergugat, sehingga para Tergugat melakukan pemblokiran dan pengajuan keberatan atas proses balik nama tersebut;
9. Bahwa terhadap dalil Replik angka 10 (sepuluh) dan 11 (sebelas) adalah dalil yang mengada-ada dan tidak benar, senyatanya Tergugat I benar bertugas di Kabupaten Muna Barat dan selanjutnya mengakhiri masa dinas di Raha sampai pensiun;
10. Bahwa Tergugat kembali tegaskan apabila yang membuat Surat Keterangan Ahli Waris di kantor Kelurahan Raha II adalah Penggugat dengan tujuan membalik nama Sertipikat Hak Milik Nomor: 00727 atas nama Nurdin Sonda kepada namanya, yang dilakukan Penggugat sebagai salah satu syarat dapat dilakukannya balik nama dan pengalihan hak, tindakan Penggugat tersebut di luar pengetahuan Para Tergugat dan Turut Tergugat. Akan tetapi setelah Penggugat mendatangi Kantor Pertanahan Kabupaten Muna, Penggugat terhalang karena tidak memiliki akta jual beli bersama Para Tergugat dan Turut Tergugat selaku Ahli Waris Almarhum Nurdin Sonda, sehingga untuk dapat dilakukan balik nama, kemudian Penggugat bertindak seolah-olah sebagai Tergugat I di hadapan pegawai kantor Pertanahan Kabupaten Muna, sehingga dalil Replik Penggugat dalam angka 15 (lima belas) hanyalah alibi semata dalam rangka mengaburkan kondisi dan fakta yang sebesarnya;
11. Bahwa bagaimanalah mungkin Penggugat dapat mengetahui dengan sempurna adanya Surat Keterangan Ahli Waris (*vide* dalil Posita angka 3) jika pembuatannya bukan dilakukan oleh Penggugat sendiri, sementara Para Tergugat dan Turut Tergugat baru mengetahui

Halaman 56 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Rah



adanya Surat Keterangan tersebut setelah mendatangi Kantor Pertanahan Kabupaten Muna;

12. Bahwa tuduhan kebohongan yang dilakukan Para Tergugat dan Turut Tergugat yang dilontarkan oleh Penggugat dalam Replik angka 16 (enam belas) adalah dalil yang sesat dan menyesatkan, senyatanya akibat Penggugat melakukan balik nama Sertifikat Hak Milik (SHM) dari nama NURDIN SONDA menjadi nama para Tergugat dan Turut Tergugat, sehingga atas petunjuk dan saran pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Muna agar para Tergugat dan Turut Tergugat melakukan upaya sebagaimana Pasal 57 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yakni:

Ayat (1):

"Atas permohonan pemegang hak diterbitkan sertifikat baru sebagai pengganti sertifikat yang rusak, hilang, masih menggunakan blanko sertifikat yang tidak digunakan lagi, atau yang tidak diserahkan kepada pembeli lelang dalam suatu lelang eksekusi.

Ayat (2)

Permohonan sertifikat pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat(1) hanya dapat diajukan oleh pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak dalam buku tanah yang bersangkutan atau pihak lain yang merupakan penerima hak berdasarkan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 dan Pasal 41, atau akta sebagaimana dimaksud Pasal 43 ayat (1), atau surat sebagaimana dimaksud Pasal 53, atau kuasanya.

Ayat (3)

Dalam hal pemegang hak atau penerima hak sebagaimana dimaksud pada ayat(2) sudah meninggal dunia, permohonan sertifikat pengganti dapat diajukan oleh ahli warisnya dengan menyerahkan surat tanda bukti sebagai ahli waris.

Ayat (4)

Penggantian sertifikat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dicatat pada buku tanah yang bersangkutan.

Senyatanya syarat-syarat tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57 di atas dilangkahi oleh karena pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Muna telah menyadari kelalaiannya yang melakukan perubahan nama pemilik Sertipikat Hak Milik Nomor: 00727 atas nama Nurdin Sonda dilakukan tanpa seijin dan sepengetahuan ahli



warisnya dan menerima permohonan Penggugat yang bertindak seolah-olah sebagai Tergugat I;

13. Bahwa tidak benar apabila Para Tergugat dan Turut Tergugat meninggalkan rumah secara suka rela, faktanya ketika Penggugat menyuruh saudara kandungnya yang juga merupakan saudara kandung Tergugat I untuk tinggal di dalam bangunan rumah objek sengketa, Para Tergugat dan Turut Tergugat sedang tidak tinggal di rumah tersebut, yaitu:

13.1. Tergugat I:

Sejak tahun 2014 sampai dengan pensiun pada tahun 2017 tinggal/bertugas di daerah Muna Barat dan diikuti oleh Turut Tergugat yang masih berstatus pelajar. Kemudian sejak tahun 2017 tinggal dirumah orangtuanya hingga sekarang;

13.2. Tergugat II

Tinggal berpindah-pindah, yaitu sejak tahun 2011 tinggal di Kabangka, tahun 2017 sampai dengan tahun 2022 tinggal di Kota Kendari dan saat ini kembali tinggal Raha;

13.3. Tergugat III:

Sejak tahun 2014 tinggal di Kendari kemudian pada tahun 2018 pindah ke kota Tangerang Selatan sampai dengan saat ini;

13.4. Tergugat IV sejak tahun 2014 sampai dengan saat ini tinggal di Kota Depok;

Sehingga jelaslah bahwa penguasaan atas bangunan rumah dan objek sengketa yang dilakukan oleh Penggugat dengan menempatkan saudaranya dilakukan pada saat Para Tergugat dan Turut Tergugat sedang berada di luar kota Raha. Dengan demikian nyata apabila rumah tersebut tidak ditinggalkan secara sukarela oleh para Tergugat dan Turut Tergugat. Dengan demikian dalil Penggugat terkait Para Tergugat dan Turut Tergugat meninggalkan rumah secara suka rela adalah tidak benar dan mengandung kebohongan;

14. Bahwa terkait dalil kerugian yang dialami oleh Penggugat tidak ada relevansinya dengan Turut Tergugat dan Tergugat III serta merupakan utang piutang antara Penggugat dan Tergugat I serta Tergugat II;

Oleh karenanya beralasan hukum apabila gugatan Penggugat ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.



➤ DALAM REKONVENSIS

7. Bahwa dalil-dalil yang terurai dalam Konvensi juga merupakan bagian tidak terpisahkan dalam gugatan Rekonvensi ini, serta kedudukan Para Tergugat menjadi Penggugat Rekonvensi I, II, III dan Turut Tergugat menjadi Penggugat Rekonvensi IV sedangkan Penggugat Konvensi menjadi para Tergugat Rekonvensi;
8. Bahwa tidak benar dalil Tergugat Rekonvensi yang menyatakan bahwa Para Penggugat secara suka rela meninggalkan rumah. Namun faktanya ketika Tergugat Rekonvensi melakukan penguasaan tanah dan rumah milik para Penggugat Rekonvensi, para Penggugat Rekonvensi tidak tinggal dirumah yang saat ini tanahnya dijadikan objek sengketa oleh Penggugat, dimana:
 - 4.1. Penggugat Rekonvensi I sejak tahun 2014 sampai dengan masa pensiun yaitu tahun 2017 tinggal/bertugas di daerah Muna Barat dan diikuti oleh Penggugat Rekonvensi IV yang masih berstatus pelajar. Kemudian sejak tahun 2017 tinggal dirumah orangtua Penggugat Rekonvensi I hingga sekarang;
 - 4.2. Penggugat Rekonvensi II tinggal berpindah-pindah, yaitu sejak tahun 2011 tinggal di Kabangka, kemudian pada tahun 2017 sampai dengan tahun 2022 tinggal di Kota Kendari dan saat ini kembali tinggal Raha;
 - 4.3. Penggugat Rekonvensi III sejak tahun 2014 tinggal di Kendari dan tahun 2018 pindah ke kota Tangerang Selatan sampai dengan saat ini;
 - 4.4. Tergugat Konvensi IV sejak tahun 2014 sampai dengan saat ini tinggal di Kota Depok;Sehingga jelaslah bahwa penguasaan atas bangunan rumah dan objek sengketa yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi dengan menempatkan saudaranya yang dilakukan pada saat Para Penggugat Rekonvensi sedang berada di luar kota Raha. Dengan demikian nyata apabila rumah tersebut tidak ditinggalkan secara sukarela oleh Para Penggugat Rekonvensi. Akibatnya menimbulkan kerugian baik materiil dan immateriil bagi para Penggugat Rekonvensi;
9. Bahwa dalil Tergugat Rekonvensi yang menyatakan bahwa bukan Tergugat Rekonvensi adalah orang yang membuat Surat Keterangan Ahli Waris Nomor: 590/15/R/II/2021 tanggal 03 Februari 2021 yang diketahui oleh Lurah Raha II dan Nomor: 593.2/49/KTB/VI/2021 tanggal 05 Juni 2021 dikuatkan oleh Camat Katobu serta dicap dan distempel oleh Plt. Kepala



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kantor Pertanahan Kabupaten Muna yang dilakukan tanpa seizin dan sepengetahuan Para Penggugat Rekonvensi adalah dalil mengada-ada antara lain:

3.1. Bahwa sejak Sertipikat Hak Milik atas nama NURDIN SONDA diserahkan kepada Tergugat Rekonvensi oleh Penggugat Rekonvensi II, Para Penggugat Rekonvensi tidak pernah mengajukan permohonan balik nama sebelumnya kepada Kantor Pertanahan untuk dirubah menjadi nama Para Penggugat Rekonvensi;

3.2. Bahwa Para Penggugat Rekonvensi sejak Sertifikat Hak Milik atas nama NURDIN SONDA berada dalam penguasaan Tergugat Rekonvensi, Para Penggugat Rekonvensi tidak pernah datang memohon untuk dibuatkan Surat Keterangan Ahli Waris Nomor: 590/15/RII/2021 tanggal 03 Februari 2021 yang diketahui oleh Lurah Raha II dan Nomor: 593.2/49/KTB/VI/2021 tanggal 05 Juni 2021 dikuatkan oleh Camat Katobu;

Sehingga jelas **hanyalah Tergugat Rekonvensi yang bisa melakukan permohonan proses balik nama, karena sertipikat asli milik Para Penggugat Rekonvensi yang masih beratas nama NURDIN SONDA (vide Posita angka 8 hlm. 8) berada dalam kekuasaan Tergugat Rekonvensi**, sampai dengan terjadinya balik nama atas nama Para Penggugat Rekonvensi;

10. Bahwa tidak benar Para Penggugat Rekonvensi mempunyai niat terselubung atas SHM objek sengketa, justru Para Penggugat Rekonvensi mencoba menyelamatkan haknya yang telah dilanggar oleh Tergugat Rekonvensi. Yang membuat Para Penggugat mengambil tindakan pemblokiran atas SHM yang telah dimohonkan balik nama oleh Tergugat Rekonvensi tersebut dengan meminta pergantian atas SHM Nomor: 00727 dimana sebelumnya atas nama Nurdin Sonda menjadi atas nama Para Penggugat Rekonvensi, sehingga SHM tersebut adalah sah dan mengikat milik ahli waris Almarhum Nurdin Sonda oleh karena objek sengketa tersebut belum pernah dialihkan dalam bentuk apapun kepada Tergugat Rekonvensi termasuk bentuk jual beli sebagaimana didalilkan;

11. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum yang ada, akibat dari perbuatan melawan hukum Tergugat Rekonvensi telah menimbulkan kerugian terhadap diri Para Penggugat Rekonvensi, yaitu:

Halaman 60 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Rah

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)



- 5.1. Tergugat Rekonvensi dengan sengaja menguasai, bahkan melakukan renovasi rumah Para Penggugat Rekonvensi tanpa sepengetahuan dan seizin Para Penggugat Rekonvensi, sehingga Para Penggugat Rekonvensi mengalami kehilangan tempat tinggal dan tidak bisa lagi menggunakan serta memanfaatkan sebagian tanah dan rumah Penggugat Rekonvensi yang mengakibatkan kerugian baik materil dan Immateril bagi para Penggugat Rekonvensi;
 - 5.2. Tergugat Rekonvensi membuat Surat Keterangan Ahli Waris Nomor: 590/15/RII/2021 tanggal 03 Februari 2021 yang diketahui oleh Lurah Raha II dan Nomor: 593.2/49/KTB/VI/2021 tanggal 05 Juni 2021 dikuatkan oleh Camat Katobu serta dicap dan distempel oleh Plt. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Muna yang dilakukan tanpa seizin/sepengetahuan Para Penggugat Rekonvensi;
 - 5.3. Tergugat Rekonvensi bertindak seolah-olah sebagai Penggugat Rekonvensi I dengan mendatangi Kantor Pertanahan Kabupaten Muna untuk membalik nama SHM Nomor: 00727 atas nama NURDIN SONDA menjadi atas nama Para Penggugat Rekonvensi yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi di luar izin dan pengetahuan Para Penggugat Rekonvensi, yang menyebabkan Para Penggugat Rekonvensi menanggung kerugian materil dan immaterial karena harus mengajukan permohonan untuk menerbitkan kembali SHM Nomor: 00727 yang sebelumnya atas nama Nurdin Sonda menjadi atas nama para Para Penggugat Rekonvensi;
12. Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 1365 KUHPerdara, Tergugat Rekonvensi haruslah mengganti kerugian materil dan Immateril yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat Rekonvensi yang melakukan penguasaan secara sepihak, melakukan renovasi atas rumah Para Penggugat Rekonvensi dan membalik nama SHM Nomor: 00727 tanpa seizin dan sepengetahuan Para Penggugat Rekonvensi, dengan rincian sebagai berikut:
- Apabila dijual, maka kerugian yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi akibat perbuatan Tergugat Rekonvensi yaitu sejak tahun 2017 menguasai tanah dan bangunan milik Para Penggugat Rekonvensi sampai dengan saat ini yaitu:



6.1. Kerugian materiil atas nilai harga tanah berdasarkan pasaran sebesar Rp.250.000,- (dua ratus ribu)/meter x 471 m = Rp.117.750.000,- (seratus tujuh belas juta tujuh ratus lima puluh ribu rupiah);

6.2. Harga rumah berdasarkan RAB adalah senilai ±410.700.000,- (empat ratus sepuluh juta tujuh ratus ribu rupiah), sehingga nilai tanah beserta bangunan apabila ditotalkan adalah senilai Rp.528.450.000,- (lima ratus dua puluh delapan juta empat ratus lima puluh ribu rupiah);

7. Bahwa apabila disewakan, maka berdasarkan harga pasaran sewa rumah di daerah Raha dengan ukuran yang sama dengan bangunan rumah milik Para Penggugat Rekonvensi, yaitu setiap tahun adalah Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah). Senyatanya sejak tahun 2017 sampai dengan saat ini Tergugat Rekonvensi menguasai objek sengketa dan bangunan rumah di atasnya dengan memerintahkan saudara kandungnya untuk tinggal, yang sepadan dengan waktu 5 (lima) tahun lamanya (2017-2023), sehingga nilai kerugian yang diderita oleh Para Penggugat Rekonvensi, adalah sebesar:

- Rp.50.000.000,- x 5 = 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah). Dengan jaminan tanah dan bangunan rumah tetap menjadi milik Para Penggugat Rekonvensi;
- Kerugian materiil dan immateriil atas biaya penerbitan kembali SHM Nomor: 00727 Kelurahan Raha II, Surat Ukur Tanggal 04-07-2001 Nomor: 00009/Raha II/2001 seluas: 471 M² sebesar Rp.3.000.000,- (tiga juta rupiah);

8. Bahwa apabila ditotalkan maka kerugian yang diderita Para Penggugat Rekonvensi atas perbuatan Tergugat Rekonvensi sejak tahun 2017 sampai dengan sekarang, yaitu:

- Apabila dijual, kerugian yang diderita oleh Para Penggugat adalah sebesar: $\text{Rp.528.450.000,-} + \text{Rp. 3.000.000,-} = \text{Rp.531.450.000,-}$ (lima ratus tiga puluh satu juta empat ratus lima puluh ribu rupiah), dan jika Tergugat Rekonvensi tidak memiliki kemampuan untuk membayar mohon terhadap tanah dan bangunan rumah Tergugat Rekonvensi yang terletak di Jalan Kartika RT/RW 002/001 Kelurahan Sidodadi Kecamatan Batalaiworu Kabupaten Muna Provinsi Sulawesi Tenggara ditetapkan sebagai sita jaminan;
- Apabila disewakan, Kerugian yang diderita oleh Para Penggugat Rekonvensi akibat perbuatan Tergugat Rekonvensi II yaitu: Rp.



250.000.000,- + Rp. 3.000.000,- = Rp.253.000.000,- (dua ratus lima puluh tiga juta rupiah), dan jika Tergugat Rekonvensi tidak memiliki kemampuan untuk membayar mohon terhadap tanah dan bangunan rumah Tergugat Rekonvensi II yang terletak di Jalan Kartika RT/RW 002/001 Kelurahan Sidodadi Kecamatan Batalaiworu Kabupaten Muna Provinsi Sulawesi Tenggara ditetapkan sebagai sita jaminan;

9. Bahwa untuk mendapatkan kepastian hukum atas kerugian yang diderita oleh Para Penggugat Rekonvensi, maka Penggugat mengajukan:

- Tergugat Rekonvensi mengembalikan tanah dan bangunan rumah milik Para Penggugat Rekonvensi, yang terletak di Jalan Durian Lorong Sosial RT/RW 002/002 Kelurahan Raha II Kecamatan Katobu Kabupaten Muna Provinsi Sulawesi Tenggara sebagaimana termuat di dalam SHM Nomor: 00727 Kelurahan Raha II, Surat Ukur Tanggal 04-07-2001 Nomor: 00009/Raha II/2001 seluas: 471 M² dalam keadaan utuh dan tanpa syarat apapun; atau
- Permohonan sita jaminan atas tanah dan bangunan rumah milik Tergugat Rekonvensi yang beralamat di Jalan Kartika RT/RW 002/001 Kelurahan Sidodadi Kecamatan Batalaiworu Kabupaten Muna Provinsi Sulawesi Tenggara sebagaimana termuat dalam dalil angka 4.1. dan 4.3. di atas;

10. Bahwa apabila para Tergugat Rekonvensi tidak mematuhi putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan tidak melakukan pembayaran maka mohon untuk para Tergugat Rekonvensi diperintahkan untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk setiap bulannya, terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap dan mengikat;

Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, maka Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia, yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

➤ **DALAM KONVENSI**

III. Dalam Eksepsi:

1. Mengabulkan eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menolak Gugatan Penggugat atau setidak-tidaknya menyatakan tidak dapat diterima;



IV. Dalam Pokok Perkara:

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

➤ **DALAM REKONVENSI**

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Para Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas tanah dan bangunan rumah yang dimohonkan Para Penggugat Rekonvensi;
3. Memerintahkan dan mewajibkan kepada Tergugat Rekonvensi untuk:
 - 3.1. Mengembalikan tanah dan bangunan rumah milik Para Penggugat, yang terletak di Jalan Durian Lorong Sosial RT/RW 002/002 Kelurahan Raha II Kecamatan Katobu Kabupaten Muna Provinsi Sulawesi Tenggara, sebagaimana termuat di dalam SHM Nomor: 00727 Kelurahan Raha II, Surat Ukur Tanggal 04-07-2001 Nomor: 00009/Raha II/2001 seluas: 471 M² dalam keadaan utuh dan tanpa syarat apapun; **atau**
 - 3.2. Membayar ganti kerugian yang diderita Para Penggugat selama 5 (lima) tahun sebesar senilai harga jual tanah dan bangunan rumah sebesar Rp.531.450.000,- (lima ratus tiga puluh satu juta empat ratus lima puluh ribu rupiah), dan jika Tergugat Rekonvensi tidak memiliki kemampuan untuk membayar, maka terhadap tanah dan bangunan rumah Tergugat Rekonvensi yang terletak di Jalan Kartika RT/RW 002/001 Kelurahan Sidodadi Kecamatan Batalaiworu Kabupaten Muna Provinsi Sulawesi Tenggara ditetapkan sebagai sita jaminan; **atau**
 - 3.3. Membayar ganti kerugian yang diderita Para Penggugat senilai harga sewa rumah selama 5 (lima) tahun sebesar Rp.253.000.000,- (dua ratus lima puluh tiga juta rupiah), dan jika Tergugat Rekonvensi tidak memiliki kemampuan untuk membayar, maka terhadap tanah dan bangunan rumah Tergugat Rekonvensi II yang terletak di Jalan Kartika RT/RW 002/001 Kelurahan Sidodadi Kecamatan Batalaiworu Kabupaten Muna Provinsi Sulawesi Tenggara ditetapkan sebagai sita jaminan;
4. Memerintahkan kepada Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk setiap bulannya, apabila Tergugat Rekonvensi lalai menjalankan putusan



terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap dan mengikat;

➤ **DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI**

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*et aequo et bono*);

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi sertifikat hak milik nomor 00727 tahun 2001 atas nama Harsiah, SP, Muhammad Iqbal Sonda, Haryanti Sonda, Handayani Sonda, Amrin Murfanim Sonda, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan bangunan (PBB) tahun 2017, 2018, 2020, 2021, dan 2023, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Kwitansi pembayaran sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) tanggal 21 Oktober 2013, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Kwitansi pembayaran sebesar Rp19.000.000,00 (sembilan belas juta rupiah) tanggal 12 Agustus 2016, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-4;
5. Fotokopi kwitansi pembayaran sebidang tanah sejumlah Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah), selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-5;
6. Fotokopi kwitansi sisa pembayaran harga sebuah rumah dan kintal kosong sejumlah Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah), selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda P-6;

Fotokopi bukti surat tersebut bermaterai cukup dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya sehingga dapat dipergunakan sebagai alat bukti dalam perkara *aquo*;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat telah juga mengajukan Saksi-Saksi sebagai berikut:

1. Saksi Nur Adi, dibawah sumpah dimuka persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang Saksi ketahui antara Penggugat dengan Para Tergugat yakni Saksi menyaksikan adanya kuitansi uang pinjaman Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa Saksi bertandatangan dalam kuitansi tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah sebelum Tergugat I bertandatangan ada pembicaraan dengan Penggugat;
- Bahwa yang lebih dulu bertandatangan antara Saksi dengan Tergugat I dalam kwitansi tersebut adalah Tergugat I baru kemudian Saksi;
- Bahwa Saksi tidak melihat ada transaksi uang setelah tandatangan kuitansi tersebut;
- Bahwa Saksi menandatangani kwitansi tersebut di rumah orangtua Saksi dekat obyek sengketa sekitar pukul 12.00 Wita;
- Bahwa yang ada saat tandatangan kuitansi tersebut Penggugat, Tergugat I dan Saksi;
- Bahwa saat Saksi akan bertandatangan sudah ada tulisan dalam kuitansi;
- Bahwa saat Saksi akan bertandatangan sudah ada tulisan dalam kuitansi;
- Bahwa yang tulis tulisan dalam kuitansi adalah Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui adanya kesepakatan batas waktu lama peminjaman uang;
- Bahwa sampai dengan saat ini Saksi tidak pernah menanyakan pinjaman uang tersebut sudah dikembalikan;
- Bahwa rumah Saksi dengan objek sengketa tidak terlalu jauh;
- Bahwa Saksi mengetahui Penggugat menguasai objek sengketa sejak 2013 sampai dengan saat ini Saksi mengetahui Penggugat yang kuasai karena Penggugat yang rehab rumah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengapa Penggugat merehab objek sengketa;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui sejak kapan Penggugat rehab objek sengketa;
- Bahwa kondisi objek sengketa saat sebelum direhab hanya ada dinding saja, lantai, jendela tidak ada;
- Bahwa Saksi mengetahui bukti surat P-3 kwitansi penyerahan uang sejumlah Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah), merupakan kwitansi peminjaman uang;
- Bahwa Saksi ikut bertandatangan dalam kuitansi tersebut;

Halaman 66 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Rah

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak mengetahui tentang tambahan tulisan dalam kuitansi tersebut (tertulis dalam bukti surat P-3 *"jika tidak dibayar sebagai gantinya sertifikat tanah yang terletak di jalan durian"*);
- Bahwa yang Saksi ketahui yang tertulis dalam kuitansi tersebut saat Saksi bertandatangan *"Pinjaman sementara selama satu tahun setelah dinyatakan gajinya ada (Handayani Sonda)"*;
- Bahwa pembicaraan yang ada saat tandatangan kuitansi terkait pinjaman sejumlah uang;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui adanya jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui adanya penambahan tulisan dalam bukti surat P-3 (yang bertuliskan *"jika tidak dibayar sebagai gantinya sertifikat tanah yang terletak di jalan durian"*) baru hari ini Saksi melihatnya;
- Bahwa pada saat itu di lokasi objek sengketa tersebut hanya pada bagian depan saja yang tidak ada atap;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui bagaimana proses Tergugat I mendapatkan objek sengketa;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah ada kuitansi lain yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I;
- Bahwa model rumah yang merupakan objek sengketa berbentuk persegi empat;
- Bahwa rehab yang dilakukan Penggugat terhadap objek sengketa sebesar 60 % (enam puluh persen);
- Bahwa yang ada dalam objek sengketa sebelum direhab bagian belakang sudah ada atap namun bagian depan hanya ada pondasi, lubang pintu dan jendela;
- Bahwa lokasi objek sengketa di Jalan Durian Kelurahan Raha II;
- Bahwa yang menguasai objek sengketa saat ini Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui cara Penggugat dapat menguasai objek sengketa;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengapa Penggugat melakukan rehab terhadap objek sengketa;
- Bahwa yang tinggal di objek sengketa saat ini Kakak Saksi yang bernama Agustina dan Hasna;
- Bahwa yang memberikan izin kepada Agustina dan Hasna untuk tinggal Penggugat;
- Bahwa Agustina dan Hasna hanya tinggal saja di objek sengketa tersebut;

Halaman 67 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Rah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pekerjaan dari Penggugat adalah Pedagang di pasar Laino;
- Bahwa sepengetahuan Saksi objek sengketa itu harta bersama Tergugat I dengan suaminya;
- Bahwa tidak ada ahli waris lain selain anak-anaknya Tergugat I dengan suaminya;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui adanya jual beli antara Penggugat dengan Tergugat I;
- Bahwa Saksi menandatangani kuitansi yang merupakan bukti surat P-3 di rumah Saksi;
- Bahwa yang datang di rumah Saksi dan menyuruh untuk bertandatangan adalah Penggugat dan Tergugat I;
- Bahwa Penggugat dan Tergugat I belum bertandatangan dalam kuitansi saat datang di rumah Saksi;
- Bahwa kuitansi tersebut sudah ada tulisannya;
- Bahwa isi dari kuitansi tersebut tentang pinjaman uang;
- Bahwa saat itu sudah dituliskan nominal uangnya sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa saat itu belum ada tandatangan Handayani Sonda;
- Bahwa saat itu sudah tertulis nama Handayani Sonda;
- Bahwa sudah ada materai dalam kuitansi;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah saat itu disebutkan hal lain yang dijadikan jaminan dalam pinjaman tersebut;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah setelah bertandatangan Saksi melihat Penggugat memberikan uang kepada Tergugat I;
- Bahwa jangka waktu pembayaran pinjaman tersebut selama 1 (satu) tahun;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah saat ini uang pinjaman tersebut sudah dikembalikan;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah ada hubungannya kuitansi dengan objek sengketa;
- Bahwa yang dipermasalahkan Penggugat dengan Para Tergugat Tanah dan rumah di jalan Durian;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui penyebab Penggugat dan Para Tergugat mempermasalahkan objek sengketa;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui tujuan peminjaman uang itu untuk apa;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengapa nama Handayani Sonda tertulis dalam kuitansi;

Halaman 68 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Rah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak mengetahui uang sejumlah Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta) diberikan kepada Tergugat I;
- Bahwa Saksi Handayani Sonda tinggal di Jakarta;
- Bahwa pekerjaan dari Handayani Sonda TNI;
- Bahwa tahun 2013 Handayani Sonda tidak berada di Raha;
- Bahwa tahun 2013 Handayani Sonda belum menjadi TNI;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah pinjaman tersebut untuk biaya pendaftaran TNI Handayani Sonda;
- Bahwa yang bertandatangan dikuitansi tersebut Tergugat I;
- Bahwa Tergugat I bertandatangan di kwitansi tersebut pada hari itu juga;
- Bahwa tahun 2013 Nurdin Sonda masih hidup;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui tahun berapa Nurdin Sonda meninggal;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui adanya pinjaman lain antara Penggugat dengan Tergugat I;
- Bahwa pemilik rumah saat ini sepengetahuan Saksi Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengapa kepemilikan rumah bisa beralih kepada Penggugat;
- Bahwa yang menyampaikan kepada Saksi kalau kepemilikan rumah tersebut beralih kepada Penggugat yakni Penggugat yang cerita kepada Saksi;
- Bahwa sebelum rumah direhab Saksi sudah mengetahui milik Penggugat;
- Bahwa Penggugat melakukan rehab dari rumah tersebut, Setelah 6 (enam) tahun baru Penggugat melakukan rehab;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui biaya rehab rumah darimana saja Penggugat dapatkan;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah objek sengketa ini sudah memiliki sertifikat;
- Bahwa yang menyebabkan Saksi bersedia untuk bertandatangan dalam kwitansi, awalnya Saksi ragu untuk bertandatangan namun karena Penggugat dan Tergugat I meyakinkan Saksi sehingga Saksi bertandatangan;
- Bahwa Saksi ragu untuk bertadatangan Karena takut dikemudian hari ada pertengkaran;
- Bahwa Saksi tidak pernah melarang Penggugat untuk bertadatangan dalam kuitansi;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah selesai tandatangan ditahun berikutnya Handayani Sonda lulus TNI;

Halaman 69 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Rah

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak pernah menanyakan kepada Tergugat I tentang pengembalian pinjaman uang;
- Bahwa Tergugat I meminjam uang kepada Penggugat Karena hanya Penggugat yang mempunyai uang;
- Bahwa yang menyebabkan Penggugat meminjamkan uang kepada Tergugat I, Karena Tergugat I adalah saudaranya Penggugat;
- Bahwa Saksi pernah meminjam uang kepada Penggugat;
- Bahwa Tergugat I pernah menawarkan tanahnya juga kepada Saksi;
- Bahwa yang dikatakan Tergugat I kepada Saksi ,menawarkan untuk membeli tanah;
- Bahwa Saksi tidak jadi membeli tanah Tergugat I, meskipun tertarik;
- Bahwa Saksi pernah membayar sejumlah uang untuk membeli tanah yang ditawarkan kepada Saksi sejumlah Rp7.000.000,00 (tujuh juta rupiah);
- Bahwa uang Rp7.000.000,00 (tujuh juta rupiah) yang Saksi berikan kepada Tergugat I sudah dikembalikan;
- Bahwa Saksi tidak jadi membeli tanah Tergugat I, karena tidak mempunyai uang;
- Bahwa harga jual tanah yang ditawarkan Tergugat I kepada Saksi sebesar Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah);
- Bahwa setelah menikah Tergugat I dan Nurdin Sonda tinggal di obyek sengketa di jalan durian;
- Bahwa saat ini Tergugat I tinggal di rumah orangtua Saksi;
- Bahwa pekerjaan dari Tergugat I Pegawai Negeri Sipil di Kabupaten Muna Barat;
- Bahwa saat Tergugat I tugas di Muna barat rumahnya belum ada atap dan lantai untuk rumah bagian depan;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kapan Tergugat I tinggalkan rumahnya;
- Bahwa Penggugat tidak pernah tinggal di obyek sengketa;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengapa Tergugat I tinggal dirumah orangtuanya;
- Bahwa Saksi mengetahui Handayani Sonda menjadi TNI, setelah Saksi menandatangani kuitansi;
- Bahwa Handayani Sonda pernah pulang ke Raha;
- Bahwa saat pulang ke Raha Handayani Sonda tidak tinggal di obyek sengketa;
- Bahwa setelah bertandatangan dikuitansi Handayani Sonda menjadi TNI dan setelah itu suami dari Tergugat I meninggal;

Halaman 70 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Rah



- Bahwa saat Terhugat I tugas di Muna Barat, suaminya masih tinggal di lokasi obyek sengketa;
 - Bahwa Nurdin Sonda meninggal di rumah orangtua Saksi;
 - Bahwa hubungan Saksi dengan kemanakan Saksi dekat;
 - Bahwa Saksi tidak pernah menanyakan kepada kemanakan apakah obyek sengketa ini sudah dijual;
 - Bahwa Saksi tidak pernah menanyakan pinjaman uang kepada kemanakan Saksi;
 - Bahwa Saksi tidak pernah menanyakan kepada kemanakan Saksi terkait obyek sengketa yang dikuasai Penggugat;
 - Bahwa yang Saksi ketahui Penggugat dan Tergugat II pernah ke Jakarta untuk membicarakan masalah uang pinjaman;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui Penggugat sudah biasa meminjamkan uang kepada orang lain juga;
 - Bahwa Saksi pernah mencoba untuk mendamaikan Penggugat dan Tergugat namun tidak berhasil;
 - Bahwa Para Tergugat punya niat untuk mengembalikan uang pinjaman namun Penggugat tidak mau menerima;
 - Bahwa yang tulis nama Handayani Sonda dalam kuitansi Penggugat;
 - Bahwa yang bertandatangan atas nama Handayani Sonda Tergugat I;
 - Bahwa Tergugat I menawarkan untuk membeli tanah seharga Rp35.000.000,00 (tiga puluh lima juta) jauh sebelum penandatanganan kuitansi Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui bukti surat P-1, P-4, P-5, P-6 dan T-1;
 - Bahwa Saksi kenal dengan nama Saksi yang ada dalam P-5;
2. Saksi Muhamad Yasin, dibawah sumpah dimuka persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi dihadapkan dalam persidangan, sebagai Saksi dalam jual beli tanah, antara Penggugat sebagai pembeli dan Tergugat I sebagai Penjual tanah;
 - Bahwa Saksi juga bertandatangan dalam kuitansi sebesar Rp19.000.000,00 (sembilan belas juta rupiah);
 - Bahwa tanah yang dijual Tergugat yang ada di lorong sosial Kelurahan Raha II Kecamatan Katobu;
 - Bahwa yang ada saat transaksi jual beli tanah yakni Tergugat I, Tergugat II dan Penggugat;
 - Bahwa transaksi jual beli tanah tersebut terjadi di rumah orangtuanya Penggugat dan Tergugat I;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak ingat siapa saja yang bertandatangan dalam kuitansi;
- Bahwa saat Saksi bertandatangan sudah ada tulisan dalam kuitansi tersebut;
- Bahwa Saksi melihat adanya serah terima uang, yang serahkan uang Penggugat dan yang terima uang Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa Saksi bertandatangan dalam kuitansi itu sekitar tahun 2016;
- Bahwa Saksi yang bertandatangan dalam kuitansi sebagai saksi, karena saat itu hanya ada Saksi;
- Bahwa yang mengarahkan Saksi untuk bertandatangan Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II;
- Bahwa bukti surat P-4, benar Saksi ikut bertandatangan;
- Bahwa yang lebih dulu bertandatangan dalam kuitansi Tergugat II kemudian Saksi;
- Bahwa yang tulis tulisan dalam kwitansi Penggugat;
- Bahwa yang ada saat Saksi bertandatangan Penggugat, Tergugat I, Tergugat II dan Munawarah;
- Bahwa Saksi bertandatangan di rumah orangtuanya Penggugat dan Tergugat I;
- Bahwa yang tinggal di rumah orangtuanya Penggugat dan tergugat I banyak semua saudaranya Tergugat I dan Penggugat;
- Bahwa Saksi bisa berada di rumah orangtua Penggugat dan Tergugat I saat itu awalnya Saksi hanya datang jalan-jalan, tiba-tiba dipanggil Penggugat dan Tergugat I untuk bertandatangan dalam kwitansi;
- Bahwa di dalam rekaman percakapan melalui Handphone antara Saksi dan Tergugat II pada tanggal 1 Desember 2023 sekitar pukul 15.00 Wita diperdengarkan di dalam persidangan yang intinya percakapannya Saksi mengatakan kepada Tergugat II "saya terima uang, saya saksi, saya tidak tau untuk apa, jual beli atau tidak", adalah benar rekaman tersebut suara Saksi;
- Bahwa saat itu Saksi tidak mengetahui kalau Tergugat I merekam percakapan dengan Saksi;
- Bahwa penyerahan uang tahun 2016 itu terkait Penjualan tanah;
- Bahwa dalam rekaman tersebut antara Saksi dan Tergugat II Saksi mengatakan tidak mengetahui kalau itu penjualan tanah, karena saat percakapan tersebut Saksi belum lihat kwitansi;
- Bahwa Saksi melihat kuitansi, saat Saksi datang ke rumahnya Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui tanah yang mana yang dimaksud dalam jual beli;

Halaman 72 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Rah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengapa dalam kuitansi tersebut Tergugat II yang bertandatangan;
- Bahwa tanah yang dijual adalah tanahnya Tergugat I;
- Bahwa Saksi terakhir bertemu dengan Penggugat Kemarin (sebelum menjadi Saksi dipersidangan) tanggal 28 Februari 2024;
- Bahwa yang Saksi bicarakan dengan Penggugat hanya terkait kwitansi;
- Bahwa Setelah Tergugat II telepon, besoknya Saksi konfirmasi kepada Penggugat;
- Bahwa Saksi mengetahui antara Penggugat dan Tergugat II pernah berselisih paham;
- Bahwa Saksi lupa penyebab Penggugat dan Tergugat II berselisih paham;
- Bahwa Saksi mengetahui Penggugat dan Tergugat II berselisih paham, Sebelum Tergugat II menghubungi Saksi;
- Bahwa pada bulan Desember tahun 2023 Saat Saksi datang ke rumahnya orangtua Penggugat, Saksi mendengar Tergugat II berbicara di telepon dengan Penggugat membahas masalah tanah;
- Bahwa Saksi tidak pernah konfirmasi kepada Penggugat terkait konflik dengan Tergugat II;
- Bahwa Saksi memberitahu kepada Penggugat klu Tergugat II menghubungi Saksi;
- Bahwa setelah melihat kuitansi pada Penggugat, Saksi tidak memberitahu kembali kepada Tergugat II;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui Penggugat dan Tergugat II pernah mencoba utuk berdamai;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui tahun berapa Nurdin Sonda meninggal;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui tahun berapa Munawar meninggal;
- Bahwa tanah yang dijual di jalan Durian;
- Bahwa Saksi mengetahui kalau tanah yang dijual adalah tanah yang di jalan Durian, karena hanya itu tanahnya Tergugat I yang Saksi ketahui;
- Bahwa Saksi tidak ingat apakah saat Saksi tandatangan kuitansi Nurdin Sonda masih hidup;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui sejak kapan Nurdin Sonda tinggal di Obyek sengketa;
- Bahwa Saksi pernah datang ke obyek sengketa, saat Saksi masih kecil;
- Bahwa Saksi lupa apakah saat tandatangan kuitansi Tergugat I sudah tinggal di rumah orangtuanya;

Halaman 73 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Rah

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak mengetahui sejak kapan tergugat I tidak tinggal di obyek sengketa;
- Bahwa Saksi tidak tahu apakah Penggugat pernah tinggal di obyek sengketa;
- Bahwa yang merenovasi rumah pada obyek sengketa Penggugat;
- Bahwa Saksi mengetahui kalau Penggugat yang merenovasi, karena Saksi pernah jalan-jalan ke obyek sengketa;
- Bahwa Penggugat merenovasi rumah tersebut karena rumah itu sudah dijual oleh Tergugat I;
- Bahwa yang memberitahu Saksi kalau rumah tersebut sudah dijual, dengar dari cerita keluarga;
- Bahwa rumah tersebut dijual untuk tes TNI anaknya Tergugat I;
- Bahwa ada anaknya Tergugat I yang menjadi TNI;
- Bahwa kondisi rumahnya Tergugat I sebelum direnovasi tidak ada atap, tidak ada tegel dan penuh kotoran didalam;
- Bahwa hanya pada bagian belakang rumahnya Tergugat I yang dua lantai;
- Bahwa dulu Tergugat I tinggal di bagian belakang rumahnya;
- Bahwa terakhir Saksi datang ke obyek sengketa tanggal 28 Februari 2024;
- Bahwa kondisi obyek sengketa saat ini sudah ada yang tinggal dan sudah ada atap serta sudah terpasang tegel;
- Bahwa yang tempati rumah tersebut yaitu Agus;
- Bahwa Saksi tidak menanyakan mengapa mereka tinggal di rumah tersebut;
- Bahwa bukti surat berupa sertifikat P-1, Saksi tidak pernah melihat bukti surat tersebut;
- Bahwa bukti surat berupa sertifikat T-1, Saksi tidak pernah melihat bukti surat tersebut;
- Bahwa Saksi tidak biasa tandatangan diatas materai;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui pekerjaan Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak pernah pinjam meminjam uang kepada Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui dibagian mana nama Saksi ditulis dalam kuitansi;
- Bahwa sudah ada tulisan dalam kuitansi saat Saksi tandatangan;
- Bahwa ada tulisan dibagian samping kuitansi;
- Bahwa Saksi lupa siapa yang lebih dulu tandatangan antara Skasi dengan Munawar;
- Bahwa Saksi tidak tahu siapa yang lebih dulu datang antara Skasi dengan Munawar;

Halaman 74 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Rah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa hubungan antara Munawara dengan Penggugat dan Tergugat I adalah Saudara kandung;
 - Bahwa yang Saksi lakukan setelah bertandatangan, Saksi diberikan uang oleh Tergugat II sejumlah Rp50.000,00 (lima puluh ribu rupiah);
 - Bahwa Saksi lupa apakah setelah bertandatangan ada penyerahan uang sejumlah Rp19.000.000,00 (sembilan belas juta rupiah);
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui ada transaksi lain antara Penggugat dengan Tergugat I;
 - Bahwa Munawar saat itu juga diberikan uang;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa nominal uang yang diberikan kepada Munawar;
 - Bahwa yang memberikan uang kepada Munawar Tergugat II;
 - Bahwa Penggugat tidak memberikan uang kepada Saksi;
 - Bahwa Saksi tidak tahu apakah saat tandatangan kuitansi ada yang membawa sertifikat tanah;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui adanya pembicaraan jaminan;
 - Bahwa sebelum sidang Saksi pernah bertemu dengan Kuasa Penggugat;
 - Bahwa tidak ada arahan dari Kuasa Penggugat kepada Saksi untuk memberikan keterangan;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui luas obyek sengketa;
 - Bahwa kondisi obyek sengketa di samping dan belakang rumah masih ada tanah kosong;
 - Bahwa Saksi pernah dengar Penggugat meminjamkan uang kepada orang;
 - Bahwa yang memberitahukan Saksi kalau Penggugat biasa memberikan pinjaman uang kepada orang dari kemanakan yang bernama Sula dan dengan dari cerita orang;
3. Saksi Achmad, dibawah sumpah dimuka persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi pernah mengerjakan rehab rumah di suruh oleh Nur Ati (Penggugat) sebelum terjadinya Covid 19 yang Saksi tidak mengetahui nama jalanya namun untuk menuju rumah tersebut bisa melalui jalan Kaendea, jalan S, Goldaria dan Gunung Benyamin selama 1 (satu) bulan pada bagian teras kemudian Saksi juga membuat kap sampai dengan atap serta membersihkan bagian dalam bangunan rumah;
 - Bahwa kondisi rumah saat Saksi melakukan renovasi, bagian dalam rumah penuh rumput dan belum ditimbun, koseng rumah rusak dan belum ada atap rumah;

Halaman 75 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Rah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa tidak ada yang melarang Saksi saat melakukan rehab;
- Bahwa jasa pengerjaan rehab yang dibayarkan kepada Saksi sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah);
- Bahwa ada yang tinggal di rumah tersebut saat Saksi melakukan rehab yakni kakaknya Penggugat yang tinggal;
- Bahwa Saksi pernah menanyakan kepada yang tinggal saat itu siapa pemilik rumah tersebut, katanya milik Penggugat;
- Bahwa dahulu pemilik rumah tersebut Milik Tergugat I Harsiah;
- Bahwa rumah tersebut menjadi milik Penggugat, karena rumah tersebut sudah dibeli Penggugat dari Tergugat I;
- Bahwa Saksi mengetahui rumah tersebut sudah dibeli oleh Penggugat cerita dari keluarga;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa harga beli rumah tersebut;
- Bahwa Saksi kenal dengan Tergugat I, Sudah lama karena Tergugat I adalah bibi Saksi;
- Bahwa Saksi mengetahui Nurdin Sonda;
- Bahwa Tergugat I dan Nurdin Sonda mempunyai rumah;
- Bahwa rumah Tergugat I dengan Nurdin Sonda, Rumahnya yang dibeli oleh Penggugat;
- Bahwa kondisi rumahnya Tergugat I sebelum dibeli Penggugat, yang Saksi ketahui rumahnya Tergugat I baru sebagian saja yang sudah jadi;
- Bahwa Saksi mengetahui rumahnya Tergugat I menjadi rumahnya Penggugat, Saat Saksi dipanggil oleh Penggugat untuk melakukan rehab dirumah tersebut;
- Bahwa Saksi tidak pernah bertemu dengan Tergugat I saat melakukan rehab dirumah tersebut;
- Bahwa saat melakukan rehab rumah tersebut, Saksi tidak mengetahui dimana Tergugat I tinggal;
- Bahwa sudah lama Saksi tidak bertemu dengan Tergugat I;
- Bahwa yang Saksi ketahui anaknya Tergugat I lkbal dan 1 (satu) orang saudaranya perempuan namun lupa namanya;
- Bahwa biaya rehab dibayarkan secara bertahap;
- Bahwa setelah selesai pekerjaan rehab, masih ada lagi pekerjaan lain yang Saksi kerjakan dirumah tersebut yakni pembersihan;
- Bahwa Saksi tidak ingat lagi berapa Saksi digaji untuk membersihkan rumah;
- Bahwa Saksi tidak pernah mendengar dari Tergugat I kalau rumahnya sudah dijual kepada Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak pernah melihat akta jual beli antara Peggugat dan Tergugat I;

Halaman 76 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Rah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi tidak pernah melihat bukti pembelian rumah dari Tergugat I kepada Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui luas tanah yang dibeli Penggugat;
- Bahwa yang membeli bahan bangunan untuk rehab rumah Penggugat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui nama alamat rumah tersebut saat ini;
- Bahwa lokasi rumah tersebut Saksi lupa nama kelurahannya namun berada di kecamatan Katobu;
- Bahwa yang mengerjakan rehab rumah ada 4 (empat) orang;
- Bahwa kondisi rumah saat sebelum dilakukan rehab Kotor dan penuh rumput dalam rumah;
- Bahwa sebelum dilakukan rehab ada bagian rumah yang sudah jadi yakni bagian belakang yang bertingkat sudah jadi;
- Bahwa pada rumah bagian depan sudah ada tembok;
- Bahwa rumah yang saksi rehab, bagian depan sampai dengan belakang hanya bagian belakang sudah ada atapnya;
- Bahwa ada yang tinggal di rumah saat Saksi melakukan rehab yaitu mamanya Aco;
- Bahwa mama Aco tinggal di bagian belakang;
- Bahwa dahulu pemilik rumah tersebut Harsiah (Tergugat I);
- Bahwa Saksi mengetahui kalau milik Harsiah karena dulu Saksi pernah datang dirumah tersebut dan Harsiah bersama anak-anaknya;
- Bahwa yang ditempati Harsiah bersama anaknya rumah bagian belakang;
- Bahwa yang memerintahkan Saksi untuk merehab rumah tersebut Penggugat (Nur Ati);
- Bahwa yang disampaikan Penggugat saat itu menyuruh Saksi untuk memasang atap dan membuat teras rumah;
- Bahwa rumahnya Penggugat di belakang kodim Muna;
- Bahwa Saksi bertanya kepada Penggugat rumahnya yang mana yang akan di rehab dan Penggugat menjawab kalau rumah yang akan direhab adalah rumahnya Harsiah (Tergugat I) karena rumah tersebut sudah dibeli Penggugat;
- Bahwa Saksi mengerjakan rehab rumah lebih dari 1 (satu) bulan;
- Bahwa kondisi saat ini dari rumah tersebut sudah ada atapnya dan sudah ada yang tempati;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui atas izin siapa rumah tersebut ditempati;
- Bahwa Penggugat menyuruh Saksi untuk rehab rumahnya Tergugat I karena katanya Penggugat rumahnya Tergugat I sudah dibeli oleh Penggugat;
- Bahwa Penggugat membeli semuanya rumah bagian depan dan belakang;

Halaman 77 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Rah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat I tinggal dirumah tersebut sebelum Saksi menikah;
 - Bahwa Saksi melakukan rehab rumah tersebut saat itu sudah menikah;
 - Bahwa Mamanya Aco tinggal di rumah tersebut sampai dengan hari ini;
 - Bahwa yang tinggal di rumah tersebut ada 2 (dua) yang tinggal termasuk mamanya Aco namun Saksi lupa namanya;
 - Bahwa tidak ada yang marah saat Saksi melakukan rehab di rumah tersebut;
 - Bahwa mereka saat ini masih tinggal di rumah tersebut karena belum punya rumah sendiri;
 - Bahwa tidak ada yang keberatan mereka tinggal di rumah tersebut;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui darimana Tergugat I bisa memiliki tanah yang menjadi objek sengketa;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui dimana Tergugat II tinggal saat rumah tersebut direhab;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui pekerjaan dari Penggugat, Terugat I dan Tergugat II;
 - Bahwa pekerjaan dari suaminya Penggugat Jual ayam;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui Penggugat adalah renternir;
 - Bahwa ada orang lain yang juga kerja dirumah tersebut memasang ubin saat Saksi juga melakukan rehab;
 - Bahwa tidak ada anak-anaknya Tergugat I saat Saksi rehab rumah tersebut;
 - Bahwa Saksi pernah mendengar anaknya Tergugat I menjadi tantara;
 - Bahwa jarak antara rumah Tergugat I dengan rumahnya orangtua Tergugat I agak jauh;
4. Saksi Wa Ode Hakuna, dibawah sumpah dimuka persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa yang memasang tegel di rumah yang merupakan obyek sengketa suami Saksi;
 - Bahwa saat ini suami Saksi sudah meninggal dunia;
 - Bahwa yang memanggil suami Saksi untuk memasang tegel Penggugat;
 - Bahwa Saksi megetahui yang panggil kerja adalah Penggugat karena biasanya Saksi dan suami kerja sama-sama;
 - Bahwa saat suami Saksi kerja belum ada atap yang terpasang;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui tentang timbunan dalam rumah tersebut;
 - Bahwa tidak ada orang lain yang membantu suami Saksi pasang tegel, kerja sendiri;
 - Bahwa yang memberikan gaji kepada suami Saksi Penggugat;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa suami Saksi memasang tegel;

Halaman 78 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Rah

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa suami Saksi memasang tegel pada bagian teras dan bagian dalam rumah;
 - Bahwa Saksi mengetahui rumah tersebut Penggugat yang beli dari Tergugat I;
 - Bahwa Tergugat I menjual rumahnya untuk biaya anaknya mendaftar TNI;
 - Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa jumlah anaknya Tergugat I, hanya mengetahui anak bungsunya laki-laki;
 - Bahwa ongkos pemasangan tegel yang dikerjakan suami Saksi Rp30.000,00 (tiga puluh ribu)/dus;
 - Bahwa Tergugat I tinggal di rumah orang tuanya saat rumahnya direhab;
 - Bahwa rumah orangtua Tergugat I tidak jauh dari obyek sengketa;
 - Bahwa Saksi pernah bertemu Tergugat I di rumah Saksi;
 - Bahwa Tergugat I yang dating sendiri ke rumah Saksi;
 - Bahwa yang dilakukan Tergugat I saat datang ke rumah Saksi, menanyakan tentang perkara di Pengadilan dan memberitahukan kalau Tergugat I sudah menjual rumahnya tapi tidak ada kuitansinya;
 - Bahwa Saksi mengetahui Penggugat mempunyai kuitansi penjualan rumah;
 - Bahwa Tergugat I datang ke rumah Saksi beberapa bulan yang lalu;
 - Bahwa Penggugat datang ke rumah Saksi sebelum datang Tergugat I;
 - Bahwa Tergugat I tidak mengetahui kalau sebelumnya juga Penggugat pernah datang ke rumah Saksi, karena Saksi tidak memberitahukan;
 - Bahwa Saksi tidak pernah meminjam uang kepada Penggugat;
 - Bahwa pekerjaan Penggugat meminjamkan uang kepada orang;
5. Saksi H. Abdul rahman T, dibawah sumpah dimuka persidangan pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
- Bahwa Saksi pernah menjadi saksi dalam jual beli rumah antara Penggugat dengan Nurdin Sonda yang mana Nurdin Sonda adalah suami dari Tergugat I dan orangtua dari Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV serta Turut Tergugat;
 - Bahwa yang Saksi ketahui dalam jual beli antara Nurdin Sonda dengan Penggugat, Saksi menjadi orang yang menyaksikan transaksi penyerahan uang dalam jual beli antara Nurdin Sonda dengan Nur Ati;
 - Bahwa transaksi penyerahan uang dilaksanakan di dalam rumah Saksi di jalan Sukowati Kelurahan Raha II Kecamatan Katubu Kabupaten Muna;
 - Bahwa yang datang ke rumah Saksi saat transaksi tersebut Nurdin Sonda, Nurati bersama anaknya yang masih kecil, Amin Parinta;
 - Bahwa tujuan mereka datang ke rumah Saksi meminta Saksi untuk menyaksikan transaksi penyerahan uang;
 - Bahwa saat itu juga ada kuitansi yang dibuat;

Halaman 79 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Rah

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang membuat kuitansi Amin Parinta;
- Bahwa Saksi tidak ingat isi yang tertulis dalam kuitansi;
- Bahwa saat Saksi bertandatangan sudah ada tulisan dalam kuitansi;
- Bahwa Saksi lupa apa yang lebih dulu dilakukan antara tandatangan dengan penyerahan uang;
- Bahwa lokasi rumah yang dijual oleh Nurdin Sonda di jalan Durian;
- Bahwa yang dijual dari rumah tersebut seingat Saksi yang dijual tersebut sesuai dengan apa yang tertulis dalam kuitansi;
- Bahwa Saksi tidak pernah menghubungi Amin Parinta sejak adanya masalah ini;
- Bahwa bukti surat P-5 dan P-6, bukti surat tersebut yang Saksi lihat saat menandatangani kuitansi;
- Bahwa tujuan Nurdin Sonda menjual tanahnya untuk biaya pengobatan Nurdin Sonda;
- Bahwa kuitansi tersebut dibuat dihari yang sama saat Nurdin Sonda datang ke rumah Saksi;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengapa kuitansi tersebut tidak dijadikan saja satu kuitansi;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui harga beli rumah Nurdin Sonda;
- Bahwa bukti surat berupa kuitansi yang tertulis Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) dan Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) Saksi mengetahui bukti surat tersebut;
- Bahwa ada pemisahan kuitansi karena yang dijual ada rumah dan juga ada tanah;
- Bahwa Saksi tidak ingat kuitansi apa yang lebih dulu Saksi bertandatangan;
- Bahwa yang lebih dulu dibayar antara penjualan rumah dengan tanah yakni penjualan rumah yang lebih dulu dibayar;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa penjualan rumah yang lebih dulu dibayar, karena dalam kuitansi tersebut ada tulisan sisa;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa yang dibayarkan untuk penjualan rumah;
- Bahwa kondisi rumah Nurdin Sonda pada tahun 2015 seperti hutan rimba karena tidak ditempati;
- Bahwa Nurdin Sonda pernah tinggal di rumah tersebut dengan isterinya mereka tinggal dibagian belakang;
- Bahwa Saksi tidak pernah memanggil Nurati (Penggugat) dan Harsiah (Tergugat I) untuk menyelesaikan transaksi jual beli yang tidak diketahui oleh Harsiah (Tergugat I);

Halaman 80 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Rah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Selama lebih kurang 8 (delapan) tahun Saksi tidak pernah mendengar ada masalah terkait jual beli rumah;
- Bahwa Saksi mengetahui ada masalah terhadap rumah Nurdin Sonda tersebut setelah Harsiah (Tergugat I) dan Ikkal (Tergugat II) datang ke rumah Saksi;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui terkait uang sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa Nurdin Sonda tidak pernah menyampikan kepada Saksi terkait sisa pembayaran yang ada dalam bukti surat P-6;
- Bahwa yang hadir saat Saksi bertandatangan dalam kuitansi Nur Ati (Penggugat), Amin Parinta, Nurdin Sonda (Suami Tergugat I, ayah Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Turut Tergugat), Anak kecilnya Nur Ati;
- Bahwa yang tulis kuitansi tersebut Amin Parinta;
- Bahwa Amin Parinta menulis sebelum ditandatangani kuitansi tersebut;
- Bahwa Saksi melihat proses penyerahan uangnya;
- Bahwa yang menyerahkan dan yang menerima uang Nur Ati dan yang menerima Nurdin Sonda;
- Bahwa Saksi tidak ingat mana yang lebih dulu diserahkan uang sebesar Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) lebih dulu diserahkan atau sebesar Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah);
- Bahwa uang yang diterima oleh Nurdin Sonda sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
- Bahwa proses penyerahan uang dari Nur Ati kepada Nurdin Sonda awalnya Nurati menghitung uang dihadapan Saksi setelah itu uang diletakkan diatas kursi dan Saksi mengambil uang tersebut lalu menyerahkan kepada Nurdin Sonda;
- Bahwa yang disampaikan Nurdin Sonda saat menerima uang katanya uang tersebut untuk biaya pengobatannya;
- Bahwa Saksi mengetahui kalau uang tersebut untuk biaya pengobatan Nurdin Sonda, karena sebelumnya Nurdin Sonda sudah sering cerita mencari uang untuk biaya pengobatannya;
- Bahwa Nurdin Sonda tinggal saat sakit di bagian belakang rumah yang menjadi objek sengketa;
- Bahwa penyakit yang diderita oleh Nurdin Sonda yakni Nurdin Sonda selalu mengeluh sakit dadanya;
- Bahwa Saksi mengetahui Handayani Sonda;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui keberadaan Handayani Sonda tahun 2015;
- Bahwa Harsiah tidak datang pada saat transaksi penyerahan uang;

Halaman 81 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Rah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Nurdin Sonda tidak menyampaikan kepada Saksi mengapa isterinya Harsiah tidak dating;
- Bahwa Nurdin Sonda juga ikut bertandatangani dalam kuitansi tersebut;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengapa Nurdin Sonda dan Nurati meminta Saksi untuk menyaksikan proses penyerahan uang;
- Bahwa sebelumnya Saksi tidak pernah menjadi saksi dalam jual beli tanah;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui mengapa Amin Parinta ikut menjadi saksi;
- Bahwa pekerjaan dari Amin Parinta sebagai Pegawai Negeri Sipil di Kantor Kelurahan Raha II;
- Bahwa bukti surat P-5 merupakan pembelian kintal dan bukti surat P-6 pembelian tanah kosong dibagian belakang;
- Bahwa yang disampaikan Harsiah (Tergugat I) dan Ikbal (Tergugat II) saat datang di rumah Saksi, menyampaikan kalau tanah orangtuanya tersebut digugat di Pengadilan;
- Bahwa saat itu Saksi tidak mengetahui siapa yang menggugat;
- Bahwa Saksi mengetahui luas objek sengketa;
- Bahwa Nurdin Sonda dahulu tinggal di lokasi objek sengketa;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui siapa yang bangun rumah dalam objek sengketa;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui rumah tersebut sudah bersertifikat;
- Bahwa saat penyerahan uang tidak diserahkan sertifikat;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kalau sebelumnya juga ada penyerahan uang;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui harga pasaran rumah di sekitar objek sengketa;
- Bahwa posisi rumah yang sudah dibangun dengan rumah yang belum dibangun yakni Posisinya rumah tersebut bersambung;
- Bahwa bangunan pada bagian belakang, sudah dibangun permanen tapi belum jadi;
- Bahwa saat itu Nurdin Sonda tidak menunjukkan kepada Saksi tanah bagian mana saja yang dijual, hanya saja Nurdin Sonda menyebutkan tanah tersebut membentuk huruf L;
- Bahwa Saksi tidak menanyakan mengapa tanah yang ada rumahnya jauh lebih murah dibandingkan tanah kosong;
- Bahwa saat Nurdin Sonda dan Nurati datang tidak menyebutkan juga pinjam meminjam uang;
- Bahwa tidak pernah ada di Kelurahan Raha II ada orang yang menjual tanahnya dengan harga Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah);
- Bahwa Nurdin Sonda tidak membawa sertifikat tanah saat datang di rumah Saksi;

Halaman 82 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Rah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang diceritakan Nurdin Sonda saat datang ke rumah Saksi, hanya menyebutkan rumah yang dijual dan menceritakan uang penjualan itu untuk biaya pengobatan Nurdin Sonda;
- Bahwa pekerjaan Harsiah (Tergugat I) Pensiunan PNS;
- Bahwa tahun 2015 harsiah bertugas di Kabupaten Muna Barat;

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, dan Turut Tergugat untuk menguatkan dalilnya jawabannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi sertipikat hak milik nomor 00727 atas nama Harsiah, SP, Muhammad Iqbal Sonda, Haryanti Sonda, Handayani Sonda, Amrin Murfanim Sonda, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-1;
2. Fotokopi Pengecekan sertifikat tanggal 13 Februari 2024, selanjutnya pada fotokopi bukti surat tersebut diberi tanda T-2;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada tanggal 23 Februari 2024 sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Para Tergugat kecuali Tergugat IV dan Turut Tergugat melalui masing-masing kuasanya telah mengajukan kesimpulan pada persidangan tanggal 4 April 2024 dan untuk selanjutnya mohon putusan atas perkara ini;

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

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa dalam menanggapi gugatan Penggugat, Para Tergugat dan Turut Tergugat kecuali Tergugat IV telah mengajukan jawaban yang tidak hanya sebatas bantahan atau tangkisan mengenai pokok perkara melainkan juga disertai dengan eksepsi yang pada pokoknya tentang hal-hal sebagai berikut:

1. Surat Kuasa Penggugat Tidak Sah, Kuasa Khusus yang diberikan Penggugat kepada Kuasa Hukumnya sebagaimana tertuang di dalam Surat Kuasa Khusus tertanggal 22 September 2023 adalah surat kuasa yang tidak sah,

Halaman 83 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Rah



oleh karena tidak memenuhi ketentuan syarat formil yang ditentukan secara yuridis, yakni: tidak menyebutkan secara jelas dan konkrit objek yang disengketakan dalam perkara a quo sebagaimana ditentukan oleh SEMA Nomor 01 Tahun 1971 jo. SEMA Nomor 6 Tahun 1994 yang mengatur syarat khusus suatu kuasa, diantaranya yaitu bahwa: *"Surat Kuasa Khusus harus dengan jelas dan tegas menyebut secara ringkas dan konkret pokok perkara dan objek yang diperkarakan"*;

2. Gugatan Penggugat Tidak Memenuhi Pasal 1365 KUHPerdara, Penggugat mendalilkan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para Tergugat dan turut Tergugat, namun senyatanya Penggugat tidak mampu menjelaskan perbuatan melawan hukum apa yang telah dilakukan oleh para Tergugat dan Turut Tergugat atas hak Penggugat, Penggugat tidak mampu menjelaskan bahwa telah benar-benar terjadi jual beli atas objek sengketa, baik itu dilakukan oleh Almarhum Nurdin Sonda maupun Para Tergugat dan Turut Tergugat dengan Penggugat, dalil yang dibangun Penggugat tersebut adalah sebuah rekayasa tanpa dibarengi dengan bukti-bukti yang dibenarkan secara hukum;

3. Gugatan Para Penggugat Kabur dan Tidak jelas (*Obscuur Libel*), Penggugat kabur mendalilkan bagaimana proses perolehan objek sengketa dari para Tergugat dan Turut Tergugat dan atau dari Almarhum NURDIN SONDA hingga menjadi hak milik Penggugat;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mempelajari secara seksama substansi dari eksepsi yang diajukan Tergugat, maka diketahui dari eksepsi yang diajukan tersebut merupakan eksepsi mengenai hukum acara (*procesueel exeptie*) yang biasa dipergunakan dalam praktek peradilan dan berkenaan dengan syarat formal gugatan serta tidak ditujukan terhadap pokok perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 162 RBg dan kaidah hukum dalam Putusan Mahkamah Agung RI No. 935 K/Sip/1985, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa penyelesaian eksepsi yang bukan mengenai kompetensi absolut ataupun relatif tersebut harus diperiksa, dipertimbangkan, dan diputus bersama-sama dengan pokok perkara;

Menimbang, bahwa terhadap seluruh eksepsi dari Tergugat tersebut, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Ad.1. Surat Kuasa Penggugat Tidak Sah:

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan Pemberian kuasa dalam Pasal 1792 KUHPerdara ialah suatu persetujuan yang berisikan pemberian



kekuasaan kepada orang lain yang menerimanya untuk melaksanakan sesuatu atas nama orang yang memberikan kuasa;

Menimbang, bahwa pemberian kuasa di dalam Pasal 1793 KUHPerdata dapat diberikan dan diterima dengan suatu akta umum, dengan suatu surat di bawah tangan, bahkan dengan sepucuk surat ataupun dengan lisan. Penerimaan suatu kuasa dapat pula terjadi secara diam-diam dan disimpulkan dari pelaksanaan kuasa itu oleh yang diberi kuasa itu;

Menimbang, bahwa di dalam Pasal 1795 KUHPerdata Pemberian kuasa dapat dilakukan secara khusus, yaitu hanya mengenai satu kepentingan tertentu atau lebih, atau secara umum, yaitu meliputi segala kepentingan pemberi kuasa;

Menimbang, bahwa mengenai surat kuasa telah diatur juga dalam SEMA Nomor 2 Tahun 1959 Jo. SEMA Nomor 5 Tahun 1962 Jo. SEMA Nomor 1 Tahun 1971 dan terakhir yaitu SEMA Nomor 6 Tahun 1994 yang menjelaskan *"surat kuasa yang bersifat khusus dan menurut undang-undang harus dicantumkan dengan jelas bahwa surat kuasa itu hanya dipergunakan untuk kepentingan tertentu, misalnya dalam perkara perdata harus dengan jelas menyebut pihak, misalnya dalam perkara waris atau hutang piutang tertentu dsb"*;

Menimbang, bahwa berdasarkan Surat Kuasa Khusus Penggugat tertanggal 22 September 2023 yang diajukan Penggugat, diketahui bahwa surat kuasa tersebut telah dibuat dan ditandatangani oleh pemberi kuasa serta telah memuat ketentuan khusus untuk mewakili, mendampingi dan memberi bantuan hukum kepada pemberi kuasa sebagai penggugat, dalam perkara perbuatan melawan hukum di Pengadilan Negeri Raha terhadap Harsiah, S.P, Muhammad Ikkal Sonda, Haryanti Sonda, Handayani Sonda, dan Amrin Nurfanim Sonda. Dalam hal ini Majelis Hakim menilai Surat Kuasa tersebut telah memenuhi ketentuan Pasal 1792 KUHPerdata, Pasal 1793 KUHPerdata, dan Pasal 1795 KUHPerdata serta ketentuan SEMA Nomor 6 Tahun 1994. Di samping itu Surat Kuasa tersebut sudah diregister pada kepaniteraan Pengadilan Negeri Raha dengan nomor register 32/SK/PDT/2023/PN Rah, oleh karenanya eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat tentang Surat Kuasa Penggugat Tidak Sah tersebut tidak beralasan menurut hukum dan haruslah ditolak;

Ad.2. Gugatan Penggugat Tidak Memenuhi Pasal 1365 KUHPerdata:

Menimbang, bahwa terkait eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat terkait Gugatan Penggugat Tidak Memenuhi Pasal 1365 KUHPerdata. Terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim berpendapat diperlukan pembuktian di persidangan dari para pihak atas dalilnya masing-masing dengan menghadirkan



alat bukti yang sah sebagaimana yang dimaksud dengan Pasal 283 Rbg yakni "Barangsiapa beranggapan mempunyai suatu hak atau suatu keadaan untuk menguatkan haknya atau menyangkal hak seseorang lain, harus membuktikan hak atau keadaan itu". Oleh karenanya, eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat tentang Gugatan Penggugat Tidak Memenuhi Pasal 1365 KUHPerdara tersebut tidak beralasan menurut hukum dan haruslah ditolak;

Ad.3. Gugatan Penggugat Kabur dan Tidak jelas (Obscuur Libel):

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan gugatan kabur atau tidak jelas (*obscur libel*) yaitu surat gugatan Penggugat tidak terang atau isinya gelap (*onduidelijk*) atau formulasi gugatan yang tidak jelas. Agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, maka dalil gugatan haruslah dibuat secara terang dan jelas atau tegas (*duidelijk*);

Menimbang, bahwa bertitik tolak pada ketentuan Pasal 142 RBg, Pasal 144 RBg, dan Pasal 145 RBg tidak terdapat penegasan merumuskan gugatan secara jelas dan terang, namun dalam praktek peradilan maka dipedomani ketentuan Pasal 8 Rv sebagai rujukan demi kepentingan beracara (*asas process doelmatigheid*) yang menyatakan bahwa pokok-pokok gugatan harus disertai kesimpulan yang jelas dan tertentu (*een duidelijk en bepaalde conclusie*). Berdasarkan ketentuan tersebut, di dalam praktek peradilan dikenal beberapa bentuk eksepsi gugatan kabur (*obscur libel*) yang didasarkan pada faktor-faktor tertentu, berupa:

- a. Tidak jelasnya dasar hukum dalil gugatan;
- b. Tidak jelasnya objek sengketa, yaitu tidak disebutkannya letak, luas dan batas dari objek sengketa;
- c. Petitum gugatan tidak jelas;
- d. Masalah posita wanprestasi dan perbuatan melawan hukum;

Menimbang bahwa di dalam surat gugatannya Majelis Hakim menilai Penggugat telah memuat dasar hukum dalil gugatannya, menyebutkan petitum gugatannya dengan jelas, positanya terkait perbuatan melawan hukum, serta telah menyebutkan dengan jelas mengenai objek sengketa yang terdiri dari letak, ukuran, alas hak dan batas-batas dari objek sengketa yaitu berupa Sertifikat Hak Milik Atas Nama NURDIN SONDA dengan Nomor Hak Milik 00727 dan Nomor Induk Bangunan 00369 dengan luas tanah sekitar $\pm 471 \text{ m}^2$ (empat ratus tujuh puluh satu meter persegi) yang di atas sebidang tanah tersebut terdapat sebuah bangunan rumah tinggal permanen berbentuk leter L yang mana bangunan sisi induk rumah berbentuk 1 (satu) lantai dan bangunan sisi dapur rumah berbentuk 2 (dua) lantai dengan luas bangunan sekitar ± 161



m² (seratus enam puluh satu meter persegi) dengan harga sebesar Rp. 219.000.000,- (dua ratus sembilan belas juta rupiah) yang terletak di Jalan La Ode Abd. Kudus (belakang) Kelurahan Raha II Kecamatan Katobu Kabupaten Muna Provinsi Sulawesi Tenggara berdasarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun yang dikeluarkan oleh Dinas Pendapatan Pengelola Keuangan Dan Aset Daerah Pemerintah Kabupaten Muna, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Setapak;
- Sebelah Timur berbatasan dengan LA ODE AMPO;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan SUHADI dan WA TAIMA;
- Sebelah Barat berbatasan dengan LA DUNDU dan WA TAIMA;

Menimbang, bahwa terhadap pertimbangan tersebut di atas Majelis Hakim berpendapat jika eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat tentang Gugatan Penggugat Kabur dan Tidak jelas (*Obscuur Libel*) adalah tidak beralasan menurut hukum dan haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian dan pertimbangan tersebut di atas, maka terhadap seluruh eksepsi yang diajukan oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat haruslah ditolak untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Penggugat pada pokoknya adalah sahnya jual beli yang telah dilakukan oleh Penggugat dengan Nurdin Sonda dan ahli warisnya serta terkait Perbuatan Melawan Hukum yang telah dilakukan oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat yang merupakan ahli waris dari Nurdin Sonda;

Menimbang, bahwa Para Tergugat dan Turut Tergugat dalam jawabannya telah mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya tidak pernah terjadi jual beli baik itu antara Almarhum Nurdin Sonda (suami/ayah dari Para Tergugat serta Turut Tergugat) maupun jual beli yang terjadi antara Para Tergugat serta Turut Tergugat dengan Penggugat terhadap objek yang disengketakan;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah terkait sah atau tidak sahnya jual beli atas obyek tanah dengan sertipikat hak milik nomor 00727 dan Nomor Induk Bangunan 00369 dengan luas ±471m² (empat ratus tujuh puluh satu meter persegi) yang di atas sebidang tanah tersebut terdapat sebuah bangunan rumah tinggal permanen berbentuk leter L, yang mana bangunan sisi induk rumah berbentuk 1 (satu) lantai dan



bangunan sisi dapur rumah berbentuk 2 (dua) lantai dengan luas bangunan sekitar $\pm 161\text{m}^2$ (seratus enam puluh satu meter persegi) yang terletak Jalan La Ode Abd. Kudus (belakang), Kelurahan Raha II. Kecamatan Katobu, Kabupaten Muna, Provinsi Sulawesi Tenggara berdasarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun yang dikeluarkan oleh Dinas Pendapatan Pengelola Keuangan Dan Aset Daerah Pemerintah Kabupaten Muna, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Setapak;
- Sebelah Timur berbatasan dengan La Ode Ampo, Hasdin (versi Para Tergugat dan Turut Tergugat);
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Wa Taima dan Suhadi, Alm. Yasin (versi Para Tergugat dan Turut Tergugat);
- Sebelah Barat berbatasan dengan La Dundu dan Wa Taima (versi Penggugat), La Dindo (versi Para Tergugat dan Turut Tergugat);

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

- Bahwa sertipikat hak milik nomor 00727 dan Nomor Induk Bangunan 00369 dengan luas $\pm 471\text{ m}^2$ (empat ratus tujuh puluh satu meter persegi) yang di atas sebidang tanah tersebut terdapat sebuah bangunan rumah tinggal permanen berbentuk leter L yang mana bangunan sisi induk rumah berbentuk 1 (satu) lantai dan bangunan sisi dapur rumah berbentuk 2 (dua) lantai dengan luas bangunan sekitar $\pm 161\text{m}^2$ (seratus enam puluh satu meter persegi) yang terletak Jalan La Ode Abd. Kudus (belakang), Kelurahan Raha II, Kecamatan Katobu, Kabupaten Muna, Provinsi Sulawesi Tenggara, berdasarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun yang dikeluarkan oleh Dinas Pendapatan Pengelola Keuangan Dan Aset Daerah Pemerintah Kabupaten Muna, dahulu atas nama Nurdin Sonda, kemudian pada tahun 2022 nama pemegang haknya telah beralih kepada Para Ahli Warisnya atas nama Harsiah, Muhammad Ikbal Sonda, Hariyanti Sonda, Handayani Sonda, dan Amrin Murfanim Sonda berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris tanggal 3 Februari 2021 yang diketahui oleh Lurah Raha II no 590/15/R/II/2021 tertanggal 5 Juni 2021 dikuatkan oleh Camat Katobu nomor 593.2/49/KTB/VI/2021, sebagaimana bukti P-1;
- Bahwa sertipikat hak milik nomor 00727 atas nama Harsiah, Muhammad Ikbal Sonda, Hariyanti Sonda, Handayani Sonda, dan Amrin Murfanim Sonda



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah terbit sertipikat pengganti pertama tertanggal 31 Maret 2023, sebagaimana bukti T-1;

- Bahwa pada tahun 2013 terdapat penyerahan uang kepada Tergugat I meskipun berdasarkan kwitansi tersebut uang tersebut diterima oleh Tergugat IV, di mana menurut Para Tergugat dan Turut Tergugat senilai Rp.83.000.000,- (delapan puluh tiga juta rupiah) namun berdasarkan bukti P-3 senilai Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah), kemudian dilanjutkan pada tahun 2015 terdapat penyerahan uang kepada Nurdin Sonda (suami dari Tergugat I, ayah kandung dari Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Turut Tergugat) senilai Rp. 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) berdasarkan bukti P-5 dan senilai Rp. 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah), selanjutnya pada tahun 2016 Tergugat II telah menerima uang senilai Rp19.000.000,00 (sembilan belas juta rupiah) sekaligus menyerahkan sertipikat Hak Milik tersebut kepada Penggugat yang mana saat itu Sertipikat Hak Milik tersebut masih atas nama Nurdin Sonda;
- Bahwa saat ini obyek sengketa tidak dikuasai baik oleh Penggugat, Para Tergugat, dan Turut Tergugat karena masing-masing pihak tidak bertempat tinggal ditempat tersebut melainkan ditempati oleh di antaranya Agustina dan Hasna yang masih memiliki hubungan keluarga dengan Penggugat, Para Tergugat, dan Turut Tergugat;
- Bahwa obyek sengketa berbentuk L di mana Penggugat telah merenovasi rumah tersebut pada bagian depannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 Rbg Para pihak berkewajiban untuk membuktikan dalilnya masing-masing dimana Penggugat berkewajiban untuk membuktikan dalil gugatannya dan Para Tergugat dan Turut Tergugat berkewajiban untuk membuktikan dalil jawabannya dengan pertimbangan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu petitum Penggugat satu demi satu;

Menimbang bahwa untuk petitum nomor satu agar Majelis Hakim mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya, untuk petitum yang nomor satu ini maka Majelis Hakim harus mempertimbangkan petitum-petitum yang lainnya terlebih dahulu apakah semuanya dapat diterima, sebagian atau ditolak, oleh karenanya Majelis Hakim lanjut pada petitum nomor dua;

Menimbang bahwa untuk petitum nomor dua dan nomor tiga yang pada intinya apakah perbuatan Para Tergugat dan Turut Tergugat merupakan

Halaman 89 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Rah



perbuatan melawan hukum dan sah atau tidaknya obyek sengketa milik Penggugat, Majelis Hakim terlebih dahulu harus mempertimbangkan apa yang menjadi pokok persengketaan antara kedua belah pihak baik Penggugat dengan Para Tergugat dan Turut Tergugat yakni sah atau tidak sahnya jual beli yang dilakukan antara Penggugat dengan Almarhum Nurdin Sonda (suami Tergugat I, ayah Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Turut Tergugat), oleh karenanya Majelis Hakim lanjut pada petitium nomor empat yakni agar Majelis Hakim Menyatakan Jual Beli antara Penggugat selaku pembeli dengan Almarhum Nurdin Sonda serta Ahli Waris dari Almarhum Nurdin Sonda selaku penjual terhadap Tanah Obyek Sengketa dengan dengan Sertifikat Hak Milik Atas Nama Nurdin Sonda dengan Nomor Hak Milik 00727 dan Nomor Induk Bangunan 00369 dengan luas $\pm 471 \text{ m}^2$ (empat ratus tujuh puluh satu meter persegi) yang di atas sebidang tanah tersebut terdapat sebuah bangunan rumah tinggal permanen berbentuk leter L yang mana bangunan sisi induk rumah berbentuk 1 (satu) lantai dan bangunan sisi dapur rumah berbentuk 2 (dua) lantai dengan luas bangunan sekitar $\pm 161 \text{ m}^2$ (seratus enam puluh satu meter persegi) yang terletak Jalan La Ode Abd. Kudus (belakang) Kelurahan Raha II Kecamatan Katobu Kabupaten Muna Provinsi Sulawesi Tenggara berdasarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan yang dikeluarkan oleh Dinas Pendapatan Pengelola Keuangan Dan Aset Daerah Pemerintah Kabupaten Muna, yang mana telah dilakukan pembayaran secara bertahap oleh Penggugat berdasarkan kwitansi tanggal 21 Oktober 2013, 19 November 2015 dan 12 Agustus 2016 adalah sah dan mengikat Penggugat dan para Tergugat serta Turut Tergugat;

Menimbang bahwa yang dimaksud jual beli adalah sebagaimana yang dimaksud dengan Pasal 1457 KUHPerdara *“Jual-beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan”*;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti P-3 berupa kwitansi pembayaran dari Penggugat kepada Tergugat IV tertanggal 21 Oktober 2013 yang dikuatkan oleh keterangan Saksi Nur Adi, dibawah sumpah dimuka persidangan pada pokoknya menerangkan di antaranya:

1. Bahwa yang Saksi ketahui antara Penggugat dengan Para Tergugat yakni Saksi menyaksikan adanya kuitansi uang pinjaman Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah);
2. Bahwa Saksi bertandatangan dalam kuitansi tersebut;



3. Bahwa yang lebih dulu bertandatangan antara Saksi dengan Tergugat I dalam kwitansi tersebut adalah Tergugat I baru kemudian Saksi;
 4. Bahwa Saksi tidak melihat ada transaksi uang setelah tandatangan kuitansi tersebut;
 5. Bahwa yang ada saat tandatangan kuitansi tersebut Penggugat, Tergugat I dan Saksi;
 6. Bahwa saat Saksi akan bertandatangan sudah ada tulisan dalam kuitansi;
 7. Bahwa yang tulis tulisan dalam kuitansi adalah Penggugat;
 8. Bahwa saat itu sudah dituliskan nominal uangnya sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) di dalam kwitansi;
 9. Bahwa yang Saksi ketahui yang tertulis dalam kuitansi tersebut saat Saksi bertandatangan *"Pinjaman sementara selama satu tahun setelah dinyatakan gajinya ada (Handayani Sonda)"*;
 10. Bahwa Saksi tidak mengetahui adanya penambahan tulisan dalam bukti surat P-3 (yang bertuliskan *"jika tidak dibayar sebagai gantinya sertifikat tanah yang terletak di jalan durian"*) baru hari ini Saksi melihatnya;
 11. Bahwa saat itu belum ada tandatangan Handayani Sonda;
 12. Bahwa yang bertandatangan dikuitansi tersebut Tergugat I;
 13. Bahwa yang menyebabkan Saksi bersedia untuk bertandatangan dalam kwitansi, awalnya Saksi ragu untuk bertandatangan namun karena Penggugat dan Tergugat I meyakinkan Saksi sehingga Saksi bertandatangan;
 14. Bahwa Saksi mengetahui Penggugat menguasai objek sengketa sejak 2013 sampai dengan saat ini Saksi mengetahui Penggugat yang kuasai karena Penggugat yang rehab rumah tersebut;
 15. Bahwa yang ada dalam objek sengketa sebelum direhab bagian belakang sudah ada atap namun bagian depan hanya ada pondasi, lubang pintu dan jendela;
 16. Bahwa lokasi objek sengketa di Jalan Durian Kelurahan Raha II;
- Menimbang bahwa berdasarkan bukti P-5 dan P-6 berupa kwitansi pembayaran dari Penggugat kepada Nurdin Sonda (Suami Tergugat I, Ayah dari Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Turut Tergugat) keduanya tertanggal 19 November 2015 yang dikuatkan oleh keterangan Saksi H. Abdul rahman T,



dibawah sumpah dimuka persidangan pada pokoknya menerangkan di antaranya:

1. Bahwa Saksi pernah menjadi saksi dalam jual beli rumah antara Penggugat dengan Nurdin Sonda yang mana Nurdin Sonda adalah suami dari Tergugat I dan orangtua dari Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV serta Turut Tergugat;
2. Bahwa yang Saksi ketahui dalam jual beli antara Nurdin Sonda dengan Penggugat, Saksi menjadi orang yang menyaksikan transaksi penyerahan uang dalam jual beli antara Nurdin Sonda dengan Nur Ati;
3. Bahwa transaksi penyerahan uang dilaksanakan di dalam rumah Saksi di jalan Sukowati Kelurahan Raha II Kecamatan Katubu Kabupaten Muna;
4. Bahwa yang datang ke rumah Saksi saat transaksi tersebut Nurdin Sonda, Nurati bersama anaknya yang masih kecil, Amin Parinta;
5. Bahwa tujuan mereka datang ke rumah Saksi meminta Saksi untuk menyaksikan transaksi penyerahan uang;
6. Bahwa saat itu juga ada kuitansi yang dibuat;
7. Bahwa yang membuat kuitansi Amin Parinta;
8. Bahwa saat Saksi bertandang sudah ada tulisan dalam kuitansi;
9. Bahwa lokasi rumah yang dijual oleh Nurdin Sonda di jalan Durian;
10. Bahwa tujuan Nurdin Sonda menjual tanahnya untuk biaya pengobatan Nurdin Sonda;
11. Bahwa kuitansi tersebut dibuat dihari yang sama saat Nurdin Sonda datang ke rumah Saksi;
12. Bahwa Saksi tidak mengetahui harga beli rumah Nurdin Sonda;
13. Bahwa bukti surat berupa kuitansi yang tertulis Rp30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) dan Rp20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) Saksi mengetahui bukti surat tersebut;
14. Bahwa ada pemisahan kuitansi karena yang dijual ada rumah dan juga ada tanah;
15. Bahwa Saksi tidak mengetahui berapa yang dibayarkan untuk penjualan rumah;
16. Bahwa kondisi rumah Nurdin Sonda pada tahun 2015 seperti hutan rimba karena tidak ditempati;

Halaman 92 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Rah



17. Bahwa Nurdin Sonda pernah tinggal di rumah tersebut dengan isterinya mereka tinggal dibagian belakang;
18. Bahwa Saksi melihat proses penyerahan uangnya;
19. Bahwa yang menyerahkan dan yang menerima uang Nur Ati dan yang menerima Nurdin Sonda;
20. Bahwa proses penyerahan uang dari Nur Ati kepada Nurdin Sonda awalnya Nurati menghitung uang dihadapan Saksi setelah itu uang diletakkan diatas kursi dan Saksi mengambil uang tersebut lalu menyerahkan kepada Nurdin Sonda;
21. Bahwa yang disampikan Nurdin Sonda saat menerima uang katanya uang tersebut untuk biaya pengobatannya;
22. Bahwa Harsiah (Tergugat I) tidak datang pada saat transaksi penyerahan uang;
23. Bahwa bukti surat P-5 merupakan pembelian kintal dan bukti surat P-6 pembelian tanah kosong dibagian belakang;
24. Bahwa saat penyerahan uang tidak diserahkan sertifikat;
25. Bahwa Saksi tidak mengetahui kalau sebelumnya juga ada penyerahan uang;
26. Bahwa saat itu Nurdin Sonda tidak menunjukkan kepada Saksi tanah bagian mana saja yang dijual, hanya saja Nurdin Sonda menyebutkan tanah tersebut membentuk huruf L;
27. Bahwa yang diceritakan Nurdin Sonda saat datang ke rumah Saksi, hanya menyebutkan rumah yang dijual dan menceritakan uang penjualan itu untuk biaya pengobatan Nurdin Sonda;

Menimbang bahwa berdasarkan bukti P-4 berupa kwitansi pembayaran dari Penggugat kepada Ikbal Sonda (Tergugat II) tertanggal 12 Agustus 2016 yang dikuatkan oleh keterangan Saksi Muhamad Yasin, dibawah sumpah dimuka persidangan pada pokoknya menerangkan di antaranya:

1. Bahwa Saksi dihadapkan dalam persidangan, sebagai Saksi dalam jual beli tanah, antara Penggugat sebagai pembeli dan Tergugat I sebagai Penjual tanah;
2. Bahwa Saksi juga bertandatangan dalam kuitansi sebesar Rp19.000.000,00 (sembilan belas juta rupiah);
3. Bahwa tanah yang dijual Tergugat yang ada di lorong sosial Kelurahan Raha II Kecamatan Katobu;
4. Bahwa yang ada saat transaksi jual beli tanah yakni Tergugat I, Tergugat II dan Penggugat;



5. Bahwa transaksi jual beli tanah tersebut terjadi di rumah orangtuanya Penggugat dan Tergugat I;
6. Bahwa saat Saksi bertandatangan sudah ada tulisan dalam kuitansi tersebut;
7. Bahwa Saksi bertandatangan dalam kuitansi itu sekitar tahun 2016;
8. Bahwa Saksi yang bertandatangan dalam kuitansi sebagai saksi, karena saat itu hanya ada Saksi;
9. Bahwa yang mengarahkan Saksi untuk bertandatangan Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II;
10. Bahwa bukti surat P-4, benar Saksi ikut bertandatangan;
11. Bahwa yang lebih dulu bertandatangan dalam kuitansi Tergugat II kemudian Saksi;
12. Bahwa yang tulis tulisan dalam kwitansi Penggugat;
13. Bahwa Saksi bisa berada di rumah orangtua Penggugat dan Tergugat I saat itu awalnya Saksi hanya datang jalan-jalan, tiba-tiba dipanggil Penggugat dan Tergugat I untuk bertandatangan dalam kwitansi;
14. Bahwa di dalam rekaman percakapan melalui Handphone antara Saksi dan Tergugat II pada tanggal 1 Desember 2023 sekitar pukul 15.00 Wita diperdengarkan di dalam persidangan yang intinya percakapannya Saksi mengatakan kepada Tergugat II *"saya terima uang, saya saksi, saya tidak tau untuk apa, jual beli atau tidak"*, adalah benar rekaman tersebut suara Saksi;
15. Bahwa penyerahan uang tahun 2016 itu terkait Penjualan tanah;
16. Bahwa dalam rekaman tersebut antara Saksi dan Tergugat II Saksi mengatakan tidak mengetahui kalau itu penjualan tanah, karena saat percakapan tersebut Saksi belum lihat kwitansi;
17. Bahwa Saksi melihat kuitansi, saat Saksi datang ke rumahnya Penggugat;
18. Bahwa Saksi tidak mengetahui tanah yang mana yang dimaksud dalam jual beli;
19. Bahwa Saksi tidak mengetahui mengapa dalam kuitansi tersebut Tergugat II yang bertandatangan;
20. Bahwa tanah yang dijual adalah tanahnya Tergugat I;
21. Bahwa Saksi mengetahui kalau tanah yang dijual adalah tanah yang di jalan Durian, karena hanya itu tanahnya Tergugat I yang Saksi ketahui;



22. Bahwa Saksi tidak ingat apakah saat Saksi tandatangan kuitansi Nurdin Sonda masih hidup;

23. Bahwa yang Saksi lakukan setelah bertandatangan, Saksi diberikan uang oleh Tergugat II sejumlah Rp50.000,00 (lima puluh ribu rupiah);

24. Bahwa Saksi lupa apakah setelah bertandatangan ada penyerahan uang sejumlah Rp19.000.000,00 (sembilan belas juta rupiah);

25. Bahwa kondisi rumahnya Tergugat I sebelum direnovasi tidak ada atap, tidak ada tehel dan penuh kotoran didalam;

Menimbang bahwa berdasarkan Pasal 5 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Hukum agraria *"yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan Negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam Undang-undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama."*

Menimbang bahwa mengutip pendapat Budi Harsono Jual Beli tanah menurut hukum adat merupakan kekuatan hukum yang bersifat tunai. Jual beli tanah dalam hukum adat adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dengan pembayaran harganya pada saat yang bersamaan secara tunai dilakukan;

Menimbang bahwa berdasarkan keterangan Saksi Nur Adi menerangkan bahwa yang tertulis di dalam kwitansi tertanggal 21 Oktober 2013 sebagaimana bukti P-3 adalah *"Pinjaman sementara selama satu tahun setelah dinyatakan gajinya ada (Handayani Sonda)"*, Saksi tidak mengetahui adanya penambahan tulisan dalam bukti surat P-3 yang bertuliskan *"jika tidak dibayar sebagai gantinya sertifikat tanah yang terletak di jalan durian"* di mana uang diterima oleh Tergugat I meskipun nama yang tertera di dalam kwitansi adalah Tergugat IV, selang dua tahun dan satu bulan kemudian terdapat kwitansi pembayaran tertanggal 19 November 2015 sebagaimana bukti P-5 dan P-6 antara Penggugat dengan Nurdin Sonda (Suami Tergugat I, Ayah Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Turut Tergugat) dengan nominal sebesar Rp 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) yang bertuliskan *"Harga sebidang tanah yang terletak di Jalan durian Kelurahan Raha II"*, dan sebesar Rp 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) yang bertuliskan *"Sisa Pembayaran Harga Sebuah Rumah Dan Kintal Kosong"*, kwitansi pembayaran tersebut juga dibenarkan keberadaanya oleh Saksi H. Abdul rahman T yang menyaksikan penyerahan



uang tersebut untuk keperluan pengobatan Nurdin Sonda, dan 9 (sembilan) bulan kemudian tanggal 12 Agustus 2016 terdapat kwitansi pembayaran sejumlah uang oleh Penggugat kepada Tergugat II sejumlah Rp19.000.000,00 (sembilan belas juta rupiah) sebagaimana bukti P-4 yang bertuliskan "Pembayaran sebidang tanah yang terletak di Jalan Durian", dimana saat penandatanganan kwitansi tersebut juga dihadiri oleh Tergugat I sebagaimana keterangan Saksi Muhamad Yasin;

Menimbang bahwa Para Tergugat dan Turut Tergugat membenarkan adanya penyerahan uang tersebut oleh Penggugat kepada Tergugat I, Tergugat II, dan Nurdin Sonda hanya saja penyerahan uang tersebut menurut Para Tergugat dan Turut Tergugat bukanlah merupakan jual beli atas sebidang tanah beserta bangunan yang berada di atasnya melainkan adalah pinjam meminjam, dan yang diterima oleh Tergugat I bukanlah Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) sebagaimana yang tertera di dalam kwitansi melainkan sebesar Rp.83.000.000,- (delapan puluh tiga juta rupiah);

Menimbang bahwa Majelis Hakim menilai pada awalnya hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I yang menerima uang sebesar Rp.150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) sebagaimana yang tertera di dalam kwitansi tanggal 21 Oktober 2013 bukti P-3 atau senilai Rp.83.000.000,- (delapan puluh tiga juta rupiah) yang diakui oleh Para Tergugat atau Turut Tergugat dengan ketentuan "Pinjaman sementara selama satu tahun setelah dinyatakan gajinya ada (Handayani Sonda)" adalah hutang piutang dan hutang tersebut tidak kunjung dibayar baik oleh Tergugat I maupun Almarhum Nurdin Sonda ataupun ahli warisnya (Para Tergugat) sampai dengan hari ini. Selanjutnya Majelis Hakim menilai bahwa sekalipun tidak dinyatakan secara tegas, namun penyerahan uang dari Penggugat kepada Almarhum Nurdin Sonda (selaku suami Tergugat I dan ayah Para Tegugat) dan penyerahan uang dari Penggugat kepada Tergugat II yang juga diketahui oleh Tergugat I sebagaimana bukti P-4, P-5 dan P-6 merupakan salah satu bentuk perubahan perjanjian (adendum) yang semula hutang piutang berdasar bukti P-3 menjadi jual beli atas objek sengketa dengan disertai penyerahan sejumlah uang sebagai tambahan atas penyerahan uang sebelumnya yang dilakukan tanggal 21 Oktober 2013. Dimana objek tanah sebagaimana redaksi dalam kwitansi bukti P-4, P-5, P-6 merupakan satu bagian dan menjadi satu kesatuan dengan objek sengketa dalam perkara aquo.

Menimbang, bahwa pendapat Majelis Hakim tersebut diatas juga didukung dengan keterangan Saksi H. Abdul rahman T yang menerangkan



bahwa Saksi menyaksikan penandatanganan kwitansi tertanggal 19 November 2015 sebagaimana bukti P-5 dan P-6; Saat Saksi bertandatangan sudah ada tulisan dalam kwitansi, ada pemisahan kwitansi karena yang dijual ada rumah dan juga ada tanah, proses penyerahan uang dari Nur Ati kepada Nurdin Sonda awalnya Nur ati (Penggugat) menghitung uang dihadapan Saksi setelah itu uang diletakkan diatas kursi dan Saksi mengambil uang tersebut lalu menyerahkan kepada Nurdin Sonda, yang diceritakan Nurdin Sonda saat datang ke rumah Saksi, hanya menyebutkan rumah yang dijual dan menceritakan uang penjualan itu untuk biaya pengobatan Nurdin Sonda; lokasi rumah yang dijual oleh Nurdin Sonda di jalan Durian (Obyek Sengketa). Dan juga keterangan Saksi Muhamad Yasin yang menerangkan bahwa Saksi juga mengetahui dan bertandatangan dalam kuitansi tertanggal 12 Agustus 2016 sebagaimana bukti P-4; saat Saksi bertandatangan sudah ada tulisan dalam kuitansi tersebut; yang mengarahkan Saksi untuk bertandatangan Penggugat, Tergugat I dan Tergugat II;

Menimbang bahwa setelah penandatanganan kwitansi tertanggal 12 Agustus 2016 Tergugat II menyerahkan sertifikat hak milik nomor 00727 dan Nomor Induk Bangunan 00369 dengan luas \pm 471 m² (empat ratus tujuh puluh satu meter persegi) awalnya atas nama Nurdin Sonda kemudian pada tahun 2022 nama pemegang haknya telah beralih kepada Para Ahli Warisnya atas nama Harsiah, Muhammad Iqbal Sonda, Hariyanti Sonda, Handayani Sonda, dan Amrin Murfanim Sonda berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris tanggal 3 Februari 2021 yang diketahui oleh Lurah Raha II no 590/15/RII/2021 tertanggal 5 Juni 2021 dikuatkan oleh Camat Katobu nomor 593.2/49/KTB/VI/2021, sebagaimana bukti P-1;

Menimbang bahwa sebagaimana pertimbangan tersebut di atas Majelis Hakim menilai adanya perubahan kesepakatan yang awalnya adalah pinjam meminjam kemudian berubah menjadi jual beli di mana Para Tergugat tidak mampu melunasi hutangnya dalam jangka waktu yang telah disepakati oleh Para Pihak baik Tergugat I dan Penggugat, di mana meskipun obyek sengketa tersebut merupakan harta bersama antara Tergugat I dan Nurdin Sonda (Suami Tergugat I, Ayah Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Turut Tergugat) pada saat kesepakatan perjanjian yang pertama yang tertera di dalam kwitansi bukti P-5 dan P-6 dengan nominal sebesar Rp 30.000.000,00 (tiga puluh juta rupiah) yang bertuliskan "*Harga sebidang tanah yang terletak di Jalan durian Kelurahan Raha II*", dan sebesar Rp 20.000.000,00 (dua puluh juta rupiah) yang bertuliskan "*Sisa Pembayaran Harga Sebuah Rumah Dan Kintal Kosong*"



Tergugat I tidak hadir, namun ketidakhadiran Tergugat I pada saat kesepakatan tersebut bukanlah karena Tergugat I tidak menyetujui kesepakatan tersebut, Majelis Hakim menilai Tergugat I menyetujui pada saat Nurdin Sonda menjual obyek sengketa tersebut kepada Penggugat oleh karena Tergugat I sudah menerima sejumlah uang dari Penggugat sebagaimana bukti P-1 dan Tergugat I hadir pada saat pembayaran sejumlah uang sebesar Rp19.000.000,00 (sembilan belas juta rupiah) sebagaimana bukti P-4 antara Tergugat II dan Penggugat;

Menimbang bahwa Pasal 1344 KUHPerdara mengatur terkait janji yang diberikan dua macam pengertian yakni, *"Jika suatu janji dapat diberi dua arti, maka janji itu harus dimengerti menurut arti yang memungkinkan janji itu dilaksanakan, bukan menurut arti yang tidak memungkinkan janji itu dilaksanakan."*

Menimbang bahwa Majelis Hakim menilai Para Tergugat dalam hal ini Tergugat I tidak mampu untuk melaksanakan janjinya untuk mengembalikan sejumlah uang yang diterimanya pada tahun 2013, justru ada perjanjian baru yang merupakan lanjutan dari perjanjian tahun 2013 tersebut pada tahun 2015 dan 2016 menjadi perjanjian jual beli antara Penggugat dengan Nurdin Sonda (Suami Tergugat I, Ayah Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV, dan Turut Tergugat) dan antara Penggugat dengan Tergugat II pada tahun 2016 yang dihadiri oleh Tergugat I;

Menimbang bahwa berdasarkan pada Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 126.K/Sip/ 1976 tanggal 4 April 1978 yang memutuskan bahwa: *"Untuk sahnya jual beli tanah, tidak mutlak harus dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Akta Pejabat ini hanyalah suatu alat bukti"*;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas Majelis Hakim mengabulkan petitum nomor empat Penggugat dengan perbaikan redaksi dengan alasan nama pemegang hak yang tercantum dalam sertifikat tersebut telah berubah nama dari Nurdin Sonda menjadi nama Para Ahli warisnya sehingga memiliki kekuatan eksekutorial menjadi *"Menyatakan Jual beli antara Penggugat selaku pembeli dengan Almarhum Nurdin Sonda serta Ahli Waris dari Almarhum Nurdin Sonda selaku penjual terhadap Tanah Obyek Sengketa dengan dengan Sertifikat Hak Milik Atas Nama Harsiah, Muhammad Ikkal Sonda, Hariyanti Sonda, Handayani Sonda, dan Amrin Murfanim Sonda dengan Nomor Hak Milik 00727 dan Nomor Induk Bangunan 00369 dengan luas ± 471 m² (empat ratus tujuh puluh satu meter persegi) yang di atas sebidang*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah tersebut terdapat sebuah bangunan rumah tinggal permanen berbentuk leter L yang mana bangunan sisi induk rumah berbentuk 1 (satu) lantai dan bangunan sisi dapur rumah berbentuk 2 (dua) lantai dengan luas bangunan sekitar $\pm 161 \text{ m}^2$ (seratus enam puluh satu meter persegi) yang terletak Jalan La Ode Abd. Kudus (belakang) Kelurahan Raha II Kecamatan Katobu Kabupaten Muna Provinsi Sulawesi Tenggara berdasarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan yang dikeluarkan oleh Dinas Pendapatan Pengelola Keuangan Dan Aset Daerah Pemerintah Kabupaten Muna, yang mana telah dilakukan pembayaran secara bertahap oleh Penggugat berdasarkan kwitansi tanggal 21 Oktober 2013, 19 November 2015 dan 12 Agustus 2016 adalah sah dan mengikat Penggugat dan para Tergugat serta Turut Tergugat”;

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli antara Penggugat dengan Nurdin Sonda dan ahli waris Nurdin Sonda adalah sah, sehingga kepemilikan obyek sengketa adalah sah milik Penggugat dan oleh karenanya Majelis Hakim mengabulkan petitum nomor tiga Penggugat dengan perbaikan redaksi sepanjang mengenai identitas yang tertera di dalam sertipikat hak milik saat ini menjadi: Menyatakan tanah obyek sengketa dengan Sertifikat Hak Milik Atas Nama Harsiah, S.P., Muhammad Ikbal Sonda, Hariyanti Sonda, Handayani Sonda, dan Amrin Murfanim Sonda dengan Nomor Hak Milik 00727 dan Nomor Induk Bangunan 00369 dengan luas $\pm 471 \text{ m}^2$ (empat ratus tujuh puluh satu meter persegi) yang di atas sebidang tanah tersebut terdapat sebuah bangunan rumah tinggal permanen berbentuk leter L yang mana bangunan sisi induk rumah berbentuk 1 (satu) lantai dan bangunan sisi dapur rumah berbentuk 2 (dua) lantai dengan luas bangunan sekitar $\pm 161 \text{ m}^2$ (seratus enam puluh satu meter persegi) yang terletak Jalan La Ode Abd. Kudus (belakang) Kelurahan Raha II Kecamatan Katobu Kabupaten Muna Provinsi Sulawesi Tenggara berdasarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun yang dikeluarkan oleh Dinas Pendapatan Pengelola Keuangan Dan Aset Daerah Pemerintah Kabupaten Muna, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Setapak;
- Sebelah Timur berbatasan dengan LA ODE AMPO;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan WA TAIMA dan SUHADI;
- Sebelah Barat berbatasan dengan LA DUNDU dan WA TAIMA;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan menguraikan petitum kedua Penggugat yaitu apakah Para Tergugat dan Turut Tergugat telah

Halaman 99 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Rah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatigedaad*) sebagaimana yang dimaksud oleh Pasal 1365 KUHPerduta;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta hukum yang terungkap dipersidangan diketahui ada dua bukti sertipikat Hak Milik atas objek sengketa yakni bukti P-1 berupa Sertipikat Hak Milik nomor 00727 atas nama Harsiah, S.P., Muhammad Ikbal Sonda, Hariyanti Sonda, Handayani Sonda, dan Amrin Murfanim Sonda dan bukti T-1 berupa pengganti pertama Sertipikat Hak Milik nomor 00727 atas nama Harsiah, Muhammad Ikbal Sonda, Hariyanti Sonda, Handayani Sonda, dan Amrin Murfanim Sonda;

Menimbang, bahwa dalam jawaban Para Tergugat dan Turut Tergugat diakui bahwa Tergugat II telah menyerahkan sertipikat Hak Milik nomor 00727 tersebut kepada Penggugat. Dengan demikian Tergugat II mengetahui keberadaan sertipikat tersebut, namun justru Para Tergugat dan Turut Tergugat memohonkan kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kabupaten Muna untuk diterbitkan sertipikat pengganti atas sertipikat Hak Milik nomor 00727 sehingga terbit sertipikat pengganti sebagaimana bukti T-1;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T-1 dan T-2 diketahui bahwa penerbitan sertipikat pengganti atas objek sengketa dilakukan oleh Para Tergugat dilakukan karena hilang sebagaimana Berita Acara Pengumuman dan Penerbitan Sertipikat Pengganti Nomor 8/PHP/BPN/2023. Sementara berdasarkan fakta yang terungkap dipersidangan diketahui jika Tergugat I dan Tergugat II mengetahui jika sertipikat atas objek sengketa berada pada Penggugat dalam rangka jual beli atas objek sengketa sebagaimana telah dipertimbangkan pada bagian terdahulu;

Menimbang, bahwa atas keadaan tersebut Majelis Hakim menilai perbuatan memohonkan penerbitan sertipikat pengganti yang dilakukan oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat tersebut adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat dan Turut Tergugat oleh karenanya Majelis Hakim mengabulkan petitum nomor dua Penggugat;

Menimbang bahwa oleh karena jual beli antara Penggugat dengan Tergugat dan Turut Tergugat sah, sehingga obyek sengketa atas Sertipikat Hak Milik nomor 00727 atas nama Harsiah, S.P., Muhammad Ikbal Sonda, Hariyanti Sonda, Handayani Sonda, dan Amrin Murfanim Sonda sah milik Penggugat, maka oleh karenanya Para Tergugat dan Turut Tergugat diperintahkan untuk menghentikan segala kegiatan yang dapat menghalangi Penggugat dalam proses balik nama sertipikat hak milik atas Tanah Obyek Sengketa, oleh karenanya untuk petitum nomor lima Majelis Hakim kabulkan;

Halaman 100 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Rah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa untuk petitum nomor enam Penggugat agar Majelis Hakim Menghukum para Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat sejumlah Rp. 499.215.812,-, (empat ratus sembilan puluh sembilan juta dua ratus lima belas ribu delapan ratus dua belas rupiah), Majelis Hakim menilai permohonan tersebut tidak beralasan hukum, oleh karena di antara rincian tersebut yang tercantum di dalam gugatan Penggugat ada yang merupakan sebuah pembayaran yang dilakukan Penggugat kepada Tergugat dan Turut Tergugat untuk membeli obyek sengketa tersebut oleh karenanya untuk petitum nomor enam penggugat tersebut Majelis Hakim tolak;

Menimbang bahwa terkait putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) meskipun ada upaya hukum lainnya sebagaimana petitum nomor tujuh, Majelis Hakim menolaknya sebelum putusan dalam perkara aquo memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

Menimbang bahwa terkait petitum nomor delapan Penggugat agar Majelis Hakim Menghukum para Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar uang paksa sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari lalai melaksanakan putusan dalam perkara a quo ini, Majelis Hakim berpendapat bahwa tuntutan pembayaran sejumlah uang terhadap keterlambatan dalam pelaksanaan putusan (*dwangsom*) yang diatur dalam Pasal 606a RV menunjukkan pelaksanaan *dwangsom* bersifat tidak wajib dalam suatu putusan, oleh karenanya dalam perkara a quo Majelis Hakim menilai tidak ada keadaan mendesak dan relevan yang dapat dijadikan alasan untuk dikabulkannya permintaan *dwangsom* tersebut serta mengingat hal pokok yang menjadi pokok permasalahan antara Penggugat dengan Para Tergugat dan Turut Tergugat mengenai jual beli atas sebidang tanah sertipikat Hak Milik nomor 00727 sudah dikabulkan sehingga kepemilikan obyek sengketa tersebut menjadi sah milik Penggugat dan pelaksanaan putusan tersebut dapat dieksekusi apabila telah mempunyai kekuatan hukum tetap, maka permintaan *dwangsom* tidak beralasan dan patut untuk ditolak;

Menimbang bahwa terkait petitum nomor sembilan Penggugat agar Majelis Hakim Menghukum para Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap Putusan perkara a quo ini, Majelis Hakim kabulkan sebagai konsekuensi Indonesia sebagai negara hukum berdasarkan amanat konstitusi Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 yakni "*Negara Indonesia adalah negara hukum*";

Halaman 101 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Rah



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

DALAM REKONVENSİ

Menimbang bahwa oleh karena jual beli atas obyek sengketa atas Sertipikat Hak Milik nomor 00727 antara Penggugat dengan Nurdin Sonda dan ahli waris Nurdin Sonda adalah sah dan mengikat sehingga obyek sengketa tersebut adalah sah milik Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi, maka atas gugatan Rekonvensi Para Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konvensi, Tergugat II Konvensi, Tergugat III Konvensi, dan Turut Tergugat Konvensi Majelis Hakim menolak untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSİ DAN REKONVENSİ

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi diterima sebagian, maka Para Tergugat Konvensi / Penggugat Rekonvensi dalam pihak yang kalah, oleh karenanya sebagaimana Pasal 187 ayat (1) Rbg Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng yang nominalnya sebagaimana tersebut dalam amar putusan dibawah ini;

Memperhatikan Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, Pasal 5 Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Hukum agraria, Pasal 1344 KUHPerdata, Pasal 1365 KUHPerdata dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM KONVENSİ

DALAM EKSEPSİ

- Menolak Eksepsi dari Para Tergugat Konvensi/Para Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Para Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*onrechtmatigedaad*) dengan segala akibat hukumnya terhadap hak Penggugat;
3. Menyatakan tanah obyek sengketa dengan Sertipikat Hak Milik nomor 00727 Atas Nama Harsiah, S.P., Muhammad Ikbal Sonda, Hariyanti Sonda, Handayani Sonda, dan Amrin Murfanim Sonda dan Nomor Induk Bangunan 00369 dengan luas \pm 471 m² (empat ratus tujuh puluh satu meter persegi)



yang di atas sebidang tanah tersebut terdapat sebuah bangunan rumah tinggal permanen berbentuk leter L yang mana bangunan sisi induk rumah berbentuk 1 (satu) lantai dan bangunan sisi dapur rumah berbentuk 2 (dua) lantai dengan luas bangunan sekitar $\pm 161 \text{ m}^2$ (seratus enam puluh satu meter persegi) yang terletak Jalan La Ode Abd. Kudus (belakang) Kelurahan Raha II Kecamatan Katobu Kabupaten Muna Provinsi Sulawesi Tenggara berdasarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan Tahun yang dikeluarkan oleh Dinas Pendapatan Pengelola Keuangan Dan Aset Daerah Pemerintah Kabupaten Muna, dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatasan dengan Jalan Setapak;
- Sebelah Timur berbatasan dengan La Ode Ampo;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Wa Taima dan Suhadi;
- Sebelah Barat berbatasan dengan La Dundu dan Wa Taima;

Adalah sah milik Penggugat.

4. Menyatakan Jual Beli antara Penggugat selaku pembeli dengan Almarhum Nurdin Sonda serta Ahli Waris dari Almarhum Nurdin Sonda selaku penjual terhadap Tanah Obyek Sengketa dengan Sertipikat Hak Milik Atas Nama Harsiah, S.P., Muhammad Ikbal Sonda, Hariyanti Sonda, Handayani Sonda, dan Amrin Murfanim Sonda dengan Nomor Hak Milik 00727 dan Nomor Induk Bangunan 00369 dengan luas $\pm 471 \text{ m}^2$ (empat ratus tujuh puluh satu meter persegi) yang di atas sebidang tanah tersebut terdapat sebuah bangunan rumah tinggal permanen berbentuk leter L yang mana bangunan sisi induk rumah berbentuk 1 (satu) lantai dan bangunan sisi dapur rumah berbentuk 2 (dua) lantai dengan luas bangunan sekitar $\pm 161 \text{ m}^2$ (seratus enam puluh satu meter persegi) yang terletak Jalan La Ode Abd. Kudus (belakang) Kelurahan Raha II Kecamatan Katobu Kabupaten Muna Provinsi Sulawesi Tenggara berdasarkan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan yang dikeluarkan oleh Dinas Pendapatan Pengelola Keuangan Dan Aset Daerah Pemerintah Kabupaten Muna, yang mana telah dilakukan pembayaran secara bertahap oleh Penggugat berdasarkan kwitansi tanggal 21 Oktober 2013, 19 November 2015 dan 12 Agustus 2016 adalah sah dan mengikat Penggugat dan Para Tergugat serta Turut Tergugat;
5. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk menghentikan segala kegiatan yang dapat menghalangi Penggugat dalam proses balik nama sertipikat hak milik atas Tanah Obyek Sengketa Sertipikat Hak Milik nomor



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

00727 Atas Nama Harsiah, S.P., Muhammad Ikbal Sonda, Hariyanti Sonda, Handayani Sonda, dan Amrin Murfanim Sonda;

6. Memerintahkan Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap Putusan perkara *a quo* ini;
7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSIS

- Menolak gugatan Para Penggugat Rekonvensi / Tergugat I Konvensi, Tergugat II Konvensi, Tergugat III Konvensi, dan Turut Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSIS

- Menghukum Para Tergugat Konvensi / Para Penggugat Rekonvensi dan Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 1.769.000,00 (satu juta tujuh ratus enam puluh sembilan ribu rupiah) secara tanggung renteng;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Raha, pada hari Selasa tanggal 23 April 2024, oleh kami, Mohamad Aulia Syifa, S.Pd., S.H. M.Kn, sebagai Hakim Ketua, Muhammad Akbar Rusli, S.H., M.H., dan Yuri Stiadi, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 7 Mei 2024 oleh Mohamad Aulia Syifa, S.Pd., S.H. M.Kn, sebagai Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Melby Nurrahman, S.H., M.H., dan Yuri Stiadi, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, dibantu Wa Ode Siti Isnadani, S.H., M.H.Kes., Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Raha, serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat, dan Kuasa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Turut Tergugat, tanpa dihadiri oleh Tergugat IV dan telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

ttd

ttd

Melby Nurrahman, S.H., M.H.

Mohamad Aulia Syifa, S.Pd., S.H. M.Kn

ttd

Yuri Stiadi, S.H., M.H.

Halaman 104 dari 105 Putusan Perdata Gugatan Nomor 15/Pdt.G/2023/PN Rah



Panitera Pengganti,

ttd

Wa Ode Siti Isnadani, S.H., M.H.Kes.

Rincian Biaya Perkara :

1. Biaya Pendaftaran	:	Rp. 30.000,00
2. Biaya Proses	:	Rp. 50.000,00
3. PNBP Panggilan	:	Rp. 10.000,00
4. Biaya Panggilan	:	Rp. 409.000,00
5. Biaya Pemeriksaan Setempat	:	Rp. 1.230.000,00
6. PNBP Pemeriksaan Setempat	:	Rp. 10.000,00
7. Materai	:	Rp. 10.000,00
8. Redaksi	:	Rp. 10.000,00
9. Leges	:	Rp. 10.000,00
Jumlah	:	Rp. 1.769.000,00 (satu juta tujuh ratus enam puluh sembilan ribu rupiah)