



PUTUSAN

Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Gto

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Ismail Y. Polapa, S.Kep.,Ns**, berkedudukan di jalan Lupoyo, Dulomo Selatan, Kota Utara, Kota Gorontalo, Gorontalo dalam hal ini memberikan kuasa kepada Mashuri, S.H.,M.H & rekan yang beralamat di JL. Morotai B/80 Kel. Pulubala Kec. Kota Tengah, Kota Gorontalo berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 21 Desember 2023 sebagai **Penggugat**;

Lawan:

**Djamel Paneo**, bertempat tinggal di Perumnas Tomulabutao Blok D-553 Kelurahan Tomulabutao Selatan Kecamatan Duingi Kota Gorontalo., Tomulabutao Selatan, Duingi, Kota Gorontalo, Gorontalo, sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 3 Januari 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Gorontalo pada tanggal 3 Januari 2024 dalam Register Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Gto, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa PENGGUGAT memiliki Sebidang tanah Bersertipikat Hak Milik No.184/Tumulabutao Selatan seluas 95 M2 (sembilan puluh lima meter persegi) di atasnya terdapat sebuah rumah tinggal terletak di Perumnas Tomulabutao Blok D-553 Kelurahan Tomulabutao Selatan Kecamatan Duingi Kota Gorontalo dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : berbatasan dengan tanah berdasarkan SU No. Atau Salma Alkatiri.
  - Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah penguasaan Usman Jasim.

Halaman 1 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Gto



- Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah berdasarkan SU No.96/Martin Pakaya.
- Sebelah Barat : berbatasan dengan Jalan.

**Selanjutnya disebut sebagai objek sengketa.**

2. Bahwa pada tahun 2019 TERGUGAT bertemu dengan PENGGUGAT dengan maksud untuk membeli objek sengketa milik PENGGUGAT, dari pertemuan tersebut PENGGUGAT memberikan harga jual kepada TERGUGAT sebesar Rp.80.000.000,00-(delapan puluh juta ribu rupiah) dengan catatan Tergugat melanjutkan pembayaran angsuran setiap bulannya melalui KPR Non Subsidi di BRI sejumlah Rp.742.328,00-(tujuh ratus empat puluh dua ribu tiga ratus dua puluh delapan rupiah) dengan memberikan uang panjar sejumlah Rp.5.000.000,00-(lima juta rupiah) harga, angsuran dan uang panjar tersebut di setujui oleh TERGUGAT;
3. Bahwa setelah TERGUGAT menyerahkan uang panjar sebagaimana tersebut diatas, TERGUGAT meminta kepada PENGGUGAT untuk menempati objek sengketa dan permintaan tersebut dipenuhi oleh PENGGUGAT, sehingga sejak tahun 2019 tersebut Tergugat telah menempati objek sengketa;
4. Bahwa pada tahun 2020 TERGUGAT tidak memenuhi pembayaran angsuran di KPR Non Subsidi BRI, sehingga beberapa peringatan telah di berikan Pihak BRI kepada PENGGUGAT selaku pemilik nama KPR Non Subsidi BRI oleh karena tidak memenuhi kewajiban pembayaran angsuran;
5. Bahwa sejak mendapat peringatan dari Pihak KPR Non Subsidi BRI, PENGGUGAT melaksanakan pembayaran angsuran yang tertunda dan bahkan pada tanggal 11 April 2023 PENGGUGAT telah melunasi pembayaran objek sengketa melalui KPR Non Subsidi BRI;
6. Bahwa sejak angsuran KPR Non Subsidi BRI dibayar oleh PENGGUGAT, tepatnya bulan Januari 2022, PENGGUGAT menghubungi TERGUGAT untuk segera meninggalkan atau mengosongkan rumah tersebut, namun permintaan PENGGUGAT tersebut tidak dihiraukan dan/atau diindahkan oleh TERGUGAT sampai dengan sekarang;
7. Bahwa dengan terus terjadinya perbuatan tanpa hak dan melawan hukum yang dilakukan TERGUGAT atas penguasaan objek sengketa milik PENGGUGAT, sehingga PENGGUGAT tidak dapat menfungsikan atau menempati atau menjual objek sengketa kepada pihak lain, menunjukan



bahwa perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT melakukan Perbuatan Melawan Hukum, hal tersebut adalah jelas-jelas merupakan sebuah penistaan terhadap nilai-nilai keadilan, bertentangan dengan hukum dan keadilan;

8. Bahwa atas perbuatan TERGUGAT yang menguasai dan menempati objek sengketa tanpa hak adalah suatu Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana terdapat dalam Pasal 1365 KUHPerdara berbunyi : *"Tiap perbuatan melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahan untuk mengganti kerugian tersebut"*, maka sudah sepantasnyalah TERGUGAT dihukum menyerahkan Objek Sengketa *a quo* kepada PENGGUGAT tanpa beban apapun baik dari tangannya atau tangan orang lain yang diperoleh karena izinnya;
9. Bahwa berdasarkan uraian tersebut, maka atas apa yang telah dilakukan oleh TERGUGAT tersebut sangat dirasakan kerugiannya oleh PENGGUGAT, yaitu berupa kerugian materiil dan Kerugian immateril, dan apabila diperhitungkan kerugian yang diderita adalah sebagai berikut:

a. Kerugian Materiil:

Merupakan kerugian nyata yang diderita oleh PENGGUGAT atas penguasaan objek sengketa oleh TERGUGAT, Jika objek sengketa di Kontrakan kepada pihak lain sejak tahun 2020 dengan rata-rata nilai kontrakan sejumlah Rp.10.000.000,00-(sepuluh juta rupiah) maka kerugian yang dialami oleh Penggugat adalah sejumlah Rp.360.000.000,00-(tiga ratus enam puluh juta rupiah) selama 36 bulan atau 3 tahun;

b. Kerugian immaterial:

Berupa keresahan didalam keluarga dan tekanan bathin menanggung malu yang mengakibatkan PENGGUGAT tercemarnya nama baik PENGGUGAT yang selalu berurusan dengan KPR Non Subsidi BRI dan pihak pemerintah Kelurahan, yang menimbulkan dampak psikologis terhadap PENGGUGAT sehingga menimbulkan kerugian immateril yang tidak dapat dinilai dengan uang, yang dibatasi dengan jumlah Rp. 100.000.000.00- (seratus juta rupiah);

Atas kerugian yang diderita oleh PENGGUGAT yang harus dibayarkan oleh TERGUGAT sekaligus dan tunai seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*Inkracht Van Gewisjde*);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Bahwa oleh karena itu, segala bentuk surat-surat, dokumen-dokumen, yang menjadi dasar TERGUGAT menguasai objek sengketa haruslah dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
11. Bahwa segala bentuk surat-surat, dokumen-dokumen, yang menjadi dasar PENGGUGAT mengajukan gugatan *a quo* atas kepemilikan objek sengketa haruslah dinyatakan sah secara hukum dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
12. Bahwa oleh karena PENGGUGAT sebagai pemilik sah dari objek sengketa, maka sewajarnya hak-hak PENGGUGAT dilindungi secara hukum;
13. Bahwa untuk menjamin agar objek sengketa tidak dialihkan oleh TERGUGAT kepada pihak lain, maka PENGGUGAT mohon kiranya dapat diletakkan Sita Jaminan atas objek sengketa;
14. Bahwa untuk menjamin pelaksanaan putusan tersebut maka TERGUGAT harus dibebani uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan;
15. Bahwa dikarenakan TERGUGAT telah jelas dan nyata melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka patut menurut hukum agar TERGUGAT di hukum untuk meninggalkan dan mengosongkan sendiri objek sengketa setelah perkara *a quo* memiliki kekuatan hukum mengikat;
16. Bahwa dikarenakan TERGUGAT telah jelas dan nyata melakukan Perbuatan Melawan Hukum, maka patut menurut hukum agar TERGUGAT di hukum untuk membayar biaya perkara yang timbul;
17. Bahwa Gugatan PENGGUGAT didukung oleh bukti-bukti hukum yang otentik dan untuk menjamin dilaksanakan putusan ini, mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk tidak dapat dibantah kebenarannya oleh TERGUGAT, maka mohon putusan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Banding, Kasasi, Peninjauan Kembali dan Upaya Hukum Lainnya (*Uitvoerbaarbijvoorad*).

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka PENGGUGAT memohon Kepada Yang Mulia Majelis Hakim, yang memeriksa, dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan putusan dengan amarnya sebagai berikut:

## PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya;

Halaman 4 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Gto



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan sah demi hukum atas sebidang tanah Bersertipikat Hak Milik No.184/Tumulabutao Selatan seluas 95 M2 (sembilan puluh lima meter persegi) di atasnya terdapat sebuah rumah tinggal terletak di Perumnas Tumulabutao Blok D-553 Kelurahan Tumulabutao Selatan Kecamatan Dungingi Kota Gorontalo adalah milik PENGGUGAT dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : berbatasan dengan tanah berdasarkan SU No. Atau Salma Alkatiri.
  - Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah penguasaan Usman Jasim.
  - Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah berdasarkan SU No.96/Martin Pakaya.
  - Sebelah Barat : berbatasan dengan Jalan.
3. Menyatakan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatigedaad*);
4. Menghukum TERGUGAT untuk membayar kerugian materiil maupun immateril bila ditotalkan adalah Rp. 460.000.000.00- (empat ratus enam puluh juta rupiah), yang harus dibayarkan oleh Tergugat kepada PENGGUGAT sekaligus dan tunai serta seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*Inkracht Van Gewisjde*);
5. Menyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat, segala bentuk surat-surat, dokumen-dokumen, yang menjadi dasar TERGUGAT dalam menguasai tanah objek sengketa;
6. Menyatakan sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat segala bentuk surat-surat, dokumen-dokumen, yang menjadi dasar PENGGUGAT mengajukan gugatan *a quo* atas kepemilikan tanah objek sengketa;
7. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas sebidang tanah objek sengketa;
8. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan ini;
9. Menghukum TERGUGAT atau siapa saja yang mendapat hak dari Objek Sengketa untuk segera mengosongkan dan meninggalkan, kemudian menyerahkan Objek Sengketa *a quo* kepada PENGGUGAT dalam keadaan baik dan sempurna tanpa dibebani hak tanggungan dan penyerahan

Halaman 5 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Gto



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut bila perlu dengan bantuan Alat keamanan Negara Aparat Kepolisian maupun alat Negara lainnya;

10. Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari para TERGUGAT (*Uitvoerbaar Bij Vorraad*);
11. Memerintahkan dan membebankan kepada TERGUGAT untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dari perkara ini;

## SUBSIDAIR :

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon agar memberikan putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Penggugat telah datang menghadap di persidangan, akan tetapi para Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang antara lain Relaas Panggilan Surat Tercatat tertanggal 5 Januari 2024, tanggal Relaas Panggilan Surat Tercatat tertanggal 10 Januari 2024 dan tanggal Relaas Panggilan Surat Tercatat tertanggal 16 Januari 2024; telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang atas ketidakhadiran Tergugat yang mana telah dipanggil secara patut dan sah akan tetapi tidak pernah hadir, maka persidangan dilanjutkan dengan pemeriksaan secara Verstek;

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

Menimbang bahwa atas Gugatan tersebut, Penggugat mengajukan Bukti surat antara lain:

1. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No.184, Kelurahan Tomulabutao Selatan Kecamatan Dunningi, telah dibubuhi meterai dan dicocokkan dengan aslinya, selanjutnya pada fotocopy bukti tersebut diberi tanda P-1;
2. Fotocopy Akta Jual Beli No.16/2014, antara Darda Mangopo dengan Ismail Y. Polapa, selanjutnya foto copy bukti tersebut diberi tanda P-2;

Halaman 6 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Gto

#### 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

3. Fotocopy Surat Penawaran Putusan Kredit An. Ismail Y. Polapa, S.KEP dan Maliana Amd, selanjutnya foto copy bukti tersebut diberi tanda: P-3;
4. Fotocopy Laporan Sisa Pinjaman Pokok An.Ismail Yusuf Polapa, AMD KEP, selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda: P-4;
5. Fotocopy Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) PBB tahun 2022 dan tahun 2023 An..Ismail Yusuf Polapa, S.KEP, selanjutnya pada foto copy bukti tersebut diberi tanda: P-5;

Menimbang bahwa selain Bukti Surat, Penggugat mengajukan dua orang Saksi yang telah disumpah menurut tata cara agamanya sebagai berikut;

**Saksi I; Tomi Poiyo** ; dibawah sumpah yang menerangkan sebagai berikut;

- Bahwa Saksi mengetahui yang di sengkatakan antara Penggugat dengan Tergugat yaitu masalah jual beli Rumah yang berada di Perumnas Tomulabutao, Kecamatan Duingi, Kota Gorontalo;
- Bahwa Saksi pernah datang ke rumah sengketa tersebut pada tahun 2018; yang mana sepengetahuan Saksi, rumah tersebut milik Penggugat (Ismail Y.Polapa) dan Saksi pernah diperlihatkan Sertifikat rumah tersebut yang beratasnama milik Penggugat ( Ismail Polapa);
- Bahwa Jual beli terjadi antara Penggugat dengan orang yang tinggal di rumah Penggugat tersebut;
- Bahwa sepengetahuan Saksi, rumah itu seharga Rp.80.000.000, (delapan puluh juta rupiah) dibayar kas dan orang yang menempati rumah itu, tetapi nyatamnya hanya mencicil rumah ;
- Bahwa yang membeli rumah dengan cara cicil itu dibiarkan oleh Penggugat untuk menempati rumah tersebut;
- Bahwa sejak tahun 2020, yang membeli rumah tersebut tidak melanjutkan pembayaran cicilannya dan mereka tidak mau keluar dari rumah itu setelah Penggugat menyuruh orang tersebut keluar;
- Bahwa Penggugat mau mengembalikan uang yang telah diserahkan dan Penggugat juga sudah beberapa kali memberikan teguran kepada Tergugat untuk meninggalkan rumah Penggugat;
- Bahwa setahu Saksi baru 7 (tujuh) kali pembayaran cicilan, lalu sudah macet, Saksi tidak tahu apakah Tergugat sudah membayar Rp 80.000.000.00 (delapan puluh juta rupiah ) kepada Pengugat atau belum;
- Bahwa Saksi selain dahulu tahun 2018 Saksi pernah kerumah Pengugat yang mana dibeli oleh Tergugat, Saksi akhir akhir ini juga di ceritakan oleh

Halaman 7 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Gto



Penggugat berkenaan dengan Status kepemilikan Rumah tersebut dari Penggugat sendiri;

- Bahwa saat ini angsuran bank sudah selesai dilunasi oleh Penggugat sendiri sejak cicilan yang dibayarkan oleh Tergugat macet, maka Penggugatlah yang melunasi cicilan rumah tersebut ke Bank;
- Bahwa yang menempati rumah itu saat ini adalah Djamal Paneo (Tergugat);

**Saksi II; Sofyan Djafar** ; dibawah sumpah, yang menerangkan sebagai berikut;

- Bahwa Saksi mengetahui yang di sengkatakan antara Penggugat dengan Tergugat yaitu masalah jual beli rumah;
- Bahwa rumah yang dipermasalahkan tersebut yaitu sebuah rumah LT.95 M<sup>2</sup> yang berada di Perumnas Tomulabutao, Kecamatan Duingingi, Kota Gorontalo;
- Bahwa Saksi mengetahui terjadinya kesepakatan jual-beli antara Penggugat dengan Tergugat yaitu pada tahun 2019;
- Bahwa pada saat itu Tergugat mencari rumah melalui Saksi, kemudian Saksi sampaikan ada rumah yang bisa langsung dibeli kas dan bisa juga kredit;
- Bahwa Rumah tersebut bila dibeli Cash/tunai harganya Rp.80.000.000.00, (delapan puluh juta rupiah), namun saat itu Tergugat tidak punya uang tunai sehingga sanggup untuk di angsur perbulan;
- Sepengetahuan Saksi, status rumah Penggugat , Rumah KPR non subsidi atas mana Pak Haji Ismail (Penggugat) yang diperoleh dari membeli dari pemilik rumah sebelumnya lalu Penggugat membuka kredit di BRI untuk membayar pemilik rumah pertama ;
- Bahwa Sepengetahuan Saksi, angsuran Perumahan itu setiap bulannya sekitar Rp.700.000, (tujuh ratus ribu rupiah);
- Bahwa seingat Saksi, Pak haji (Penggugat) mengatakan bilamana dalam 1 (satu) tahun tidak dilunasi, maka uang sebesar Rp.80.000.000,00, (delapan puluh juta rupiah) dinyatakan hangus;
- Bahwa rumah itu telah bersertifikat Sepengetahuan Saksi, rumah itu milik Pak Haji (Penggugat);
- Bahwa Saksi mengetahui saat ini rumah itu baru saja dilunasi oleh Pak Haji,
- Bahwa Saksi tidak mengetahui alasan Tergugat tidak mau keluar dari rumah tersebut; Saksi tidak pernah melihat perjanjian antara Penggugat



dengan Tergugat tersebut;

- Bahwa Sertifikat dari rumah tersebut pernah Saksi An.Pak Haji(Penggugat) dan saat ini ada pada Beliau;
- Bahwa Saat ini menguasai rumah tersebut adalah anaknya Pak Djamal (Tergugat) Saat ini menguasai rumah tersebut adalah anaknya Pak Djamal (Tergugat);

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan, maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan, dianggap telah termuat dan menjadi

bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini;

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

#### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa adapun maksud gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Tergugat telah dipanggil sepatutnya menurut ketentuan undang-undang tetapi tidak pernah datang menghadap di persidangan atau menyuruh seorang wakilnya yang sah yaitu sebagaimana relaas panggilan sebagai berikut :

- Relaas Panggilan Pertama: Berita Acara Panggilan Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Gto, tanggal 10 Januari 2024 kepada Tergugat;
- Relaas Panggilan Kedua : Berita Acara Panggilan Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Gto, tanggal 16 Januari 2024 Tergugat;
- Relas Panggilan Ke tiga : Berita Acara Panggilan Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Gto, tanggal 23 Januari 2024;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut Majelis kemudian melanjutkan pemeriksaan perkara ini dengan tanpa hadirnya Tergugat (*bij verstek*);

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati dengan seksama materi gugatan Penggugat tersebut, ternyata tuntutan pokok Penggugat adalah sebagai berikut :



1. Menyatakan sah demi hukum atas sebidang tanah Bersertipikat Hak Milik No.184/Tumulabutao Selatan seluas 95 M2 (sembilan puluh lima meter persegi) di atasnya terdapat sebuah rumah tinggal terletak di Perumnas Tomulabutao Blok D-553 Kelurahan Tomulabutao Selatan Kecamatan Dungi Kota Gorontalo adalah milik PENGGUGAT dengan batas-batas sebagai berikut :
  - Sebelah Utara : berbatasan dengan tanah berdasarkan SU No. Atau Salma Alkatiri.
  - Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah penguasaan Usman Jasin.
  - Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah berdasarkan SU No.96/Martin Pakaya.
  - Sebelah Barat : berbatasan dengan Jalan.
2. Menyatakan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatigedaad*);
3. Menghukum TERGUGAT untuk membayar kerugian materiil maupun immateril bila ditotalkan adalah Rp. 460.000.000.00- (empat ratus enam puluh juta rupiah), yang harus dibayarkan oleh Tergugat kepada PENGGUGAT sekaligus dan tunai serta seketika setelah putusan ini mempunyai kekuatan hukum yang tetap (*Inkracht Van Gewisjde*);
4. Menyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat, segala bentuk surat-surat, dokumen-dokumen, yang menjadi dasar TERGUGAT dalam menguasai tanah objek sengketa;
5. Menyatakan sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat segala bentuk surat-surat, dokumen-dokumen, yang menjadi dasar PENGGUGAT mengajukan gugatan *a quo* atas kepemilikan tanah objek sengketa;
6. Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas sebidang tanah objek sengketa;
7. Menghukum TERGUGAT untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan, bilamana lalai untuk menjalankan putusan ini;
8. Menghukum TERGUGAT atau siapa saja yang mendapat hak dari Objek Sengketa untuk segera mengosongkan dan meninggalkan, kemudian menyerahkan Objek Sengketa *a quo* kepada PENGGUGAT dalam

Halaman 10 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Gto



keadaan baik dan sempurna tanpa dibebani hak tanggungan dan penyerahan tersebut bila perlu dengan bantuan Alat keamanan Negara Aparat Kepolisian maupun alat Negara lainnya;

9. Menyatakan bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum perlawanan, banding, kasasi ataupun upaya hukum lainnya dari para TERGUGAT (*Uitvoerbaar Bij Vorraad*);
10. Memerintahkan dan membebankan kepada TERGUGAT untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dari perkara ini;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah **Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menguasai rumah Penggugat hingga sekarang tanpa alas hak yang sah**, yang mana Tergugat membeli rumah Penggugat dalam bentuk uang Kas Rp 80.000.000.00 (delapan Puluh juta rupiah) akan tetapi Tergugat tidak punya uang Cash maka Tergugat bersedia mencicilannya. Tergugat tidak melanjutkan membayar cicilan rumah sejak tahun 2020 sekaligus menguasai Rumah milik Penggugat hingga sekarang, yang mana Rumah Penggugat tersebut terletak di Perumnas Tomulabutao Blok D-553 Kelurahan Tomulabutao Selatan Kecamatan Duingingi Kota Gorontalo;

Menimbang bahwa atas penguasaan Tergugat hingga sekarang dan hanya membayar beberapa kali cicilan saja sampai dengan tahun 2020, maka Penggugat merasa dirugikan oleh Perbuatan Tergugat yang lakukan perbuatan melawan hukum oleh karena Penggugat kehilangan Hak ekonomi atas rumah tersebut selama ± 4 (empat) tahun;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis mempertimbangkan lebih jauh dalil-dalil gugatan Penggugat maka terlebih dahulu diketengahkan dalil yang diajukan oleh Penggugat;

- Bahwa Penggugat pada tahun 2014 membeli sebuah rumah dengan Sdr Darda Mangopo yang tertuang dalam Akta jual beli No 16/2014 (P-2);
- Bahwa untuk pelunasan rumah tersebut, Penggugat menjadi Debitur pada Bank BRI sebagai penjamin pelunasan Rumah yang terletak di Perumnas Tomulabutao, Kecamatan Duingingi, Kota Gorontalo dengan SHM no 184 tanggal 15 Juni 1999 atas nama Darda Mangopo, Surat Ukur No. 00065/Tomulabutao Selatan tanggal 25 Agustus 2010, LT. 95M<sup>2</sup> ( P-3);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa seiring dengan Perjalanan Pembayaran Kredit hingga tahun 2019, Penggugat menyetujui jual-beli rumah secara dibawah tangan dengan Tergugat yaitu Sejumlah Rp 80.000.000.00 (delapan puluh juta rupiah);
- Bahwa oleh karena Tergugat tidak memiliki uang kas yang mencukupi maka Tergugat bersedia membayar cicil rumah dan uang kas sejumlah Rp 5.000.000.00 (lima juta rupiah) ditambah dengan cicilan perbulan sejumlah Rp 742.328.00 (tujuh ratus empat puluh dua ribu, tiga ratus dua puluh delapan ribu rupiah) perbulan sejak akhir Desember 2019 dan Tergugat diijinkan oleh Penggugat untuk menempati rumah Penggugat yang berada di Perumanas Tomulabutao, Kec. Dungingi Kota Gorontalo;
- Bahwa sejak pertengahan 2020 Tergugat tidak lagi membayar cicilan hingga sekarang dan Tergugat masih menempati rumah Penggugat;
- Bahwa untuk memenuhi taggihan cicilan Rumah, Penggugat berusaha melunasinya sendiri sehingga cicilan Kredit di BRI hingga balik nama selesai beratas nama Ismail Y. Polapa dalam SHM No. 184 (P-1);
- Bahwa Penggugat sudah berulang kali memperingatkan Tergugat untuk membayar cicilan akan tetapi tidak pernah ditanggapi oleh Tergugat sehingga Penggugat membatalkan perjanjian jual-beli dengan Tergugat dan menyuruh Tergugat untuk meninggalkan rumah Penggugat, akan tetapi Tergugat tetap menguasai rumah Penggugat hingga sekarang;
- Bahwa uang yang telah diberikan Tergugat uang kas sejumlah Rp 5.000.000.00 (lima juta rupiah) ditambah dengan cicilan perbulan sejumlah Rp 742.328.00 (tujuh ratus empat puluh dua ribu, tiga ratus dua puluh delapan ribu rupiah) sebanyak tujuh kali, dianggap hangus oleh Penggugat oleh karena Tergugat telah menempati rumah Penggugat ± selama 36 bulan atau 3(tiga) tahun yang sebenarnya bilamana dihitung sewa jumlah taggihannya mencapai Rp 360.000.000.00 (tiga ratus enam puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa apakah materi gugatan Penggugat tersebut dapat dikabulkan atau tidak Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut :

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalilnya dalam surat gugatannya tersebut diatas, Penggugat dipersidangan telah mengajukan bukti surat dan

Halaman 12 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Gto



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bermaterai cukup yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-5 dan 2(dua) orang Saksi yang telah disumpah dengan tata cara agamanya;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati isi Sertifikat Hak Milik No. 184 (Bukti P-1) yang esensinya adalah jual beli antara Penggugat dengan Darda Mangopo dihadapan PPAT Lisa Purnamawati Nento tanggal 8 Januari 2014(P-2) adalah merupakan Bukti kepemilikan sempurna bahwa Penggugat telah membeli sebuah rumah secara sah;

Menimbang bahwa setelah mencermati P-3 yaitu Surat Kesimpulan Pemrakarsa atas Permohonan Kredit Penggugat pada BRI (KPR) mejelis menilai bahwa apa yang tertuang di dalamnya telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata maka Perjanjian yang ditandatangani pada bulan Desember 2013 harus dinyatakan sah dan berharga oleh karena itu sebagaimana ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengikat secara hukum baik bagi Penggugat maupun BRI (KPR);

Menimbang, bahwa **petitum kedua** dari dalil pokok gugatan Penggugat tersebut diatas dapat disimpulkan bahwa gugatan terhadap Tergugat yang telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum berupa menguasai rumah Penggugat hingga sekarang tanpa kompensasi dalam bentuk jual beli ataupun sewa yang tidak dapat dibukti maka Majelis berpendapat bahwa, oleh karena Rumah yang terdapat pada di Perumnas Tomulabutao, Kecamatan Duingi, Kota Gorontalo adalah Nyata milik Penggugat(P2) maka Penggugatlah yang berhak menguasai Rumah tersebut, sehingga Petitum ke 2 dapat dikabulkan;

Menimbang bahwa terhadap **petitum ke 3(tiga)**, majelis akan mempertimbang sebagai berikut:

Menimbang bahwa berkenaan dengan penguasaan Tergugat atas rumah Penggugat yang berada di Perumnas Tomulabutao, Kecamatan Duingi, Kota Gorontalo; pada awalnya Tergugat hendak membeli Rumah Penggugat dengan harga Rp. 80.000.000.00 (delapan puluh juta rupiah) dengan cara membayar uang muka sejumlah Rp. 5.000.000.00(lima juta rupiah) dan menyicil sisanya, dan dengan persetujuan Penggugat, Tergugat menempati rumah dalam perkara A-quo sampai sekarang;

Menimbang bahwa oleh karena dalam persidangan Penggugat tidak mengajukan bukti surat apapun yang berkenaan dengan jual-beli ataupun sewa menyewa antara Penggugat dan Tergugat sekalipun, di muka persidangan

*Halaman 13 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Gto*



hanya keterangan Saksi I dan Saksi II yang hanya menerangkan Tergugat menempati rumah Penggugat sampai sekarang yang senyatanya atas ijin dari Penggugat untuk menempati rumah atas dasar suatu peristiwa hukum jual beli yang tidak didukung dengan bukti formal, atas hal ini, Majelis hakim berpendapat bahwa Penggugat yang nyata nyata sebagai pemilik rumah yang sah ( P-1, P-2 ) maka perbuatan Tergugat atas Rumah Penggugat tanpa dilengkapi dengan alas hak yang sah maka Penguasaan Tergugat atas rumah Penggugat adalah perbuatan Melawan Hukum, maka dengan demikian Petitum ke 3(tiga) dapat dikabulkan;

Menimbang bahwa **Petitium ke 4 (empat)** berkaitan dengan Kerugian Penggugat mencapai Rp 460.000.000.00 (empat ratus enam puluh juta rupiah) atas perbuatan Tergugat, Majelis Hakim berpendapat bahwa dalam persidangan Penggugat tidak mengajukan bukti apapun secara rinci kerugian yang dapat di nilai secara nyata maka menurut Hemat majelis, akan dihitung secara prosional berdasarkan kewajaran dan pengetahuan yang logis menurut hemat Majelis hakim sebagai berikut;

Menimbang bahwa seperti yang disampaikan dalam gugatan Penggugat bahwa sewa kontrak rumah dengan LT. 95 M<sup>2</sup> satu tahun bernilai Rp 10.000.000.00 (sepuluh juta rupiah), sedangkan menurut keterangan para Saksi, Tergugat menempati Rumah Penggugat sejak akhir 2019 hingga perkara ini diajukan perkara ini, yaitu sekitar ± 48(empat puluh delapan) bulan. Atas dasar hal tersebut menurut perhitungan Majelis Hakim, maka Penggugat dirugikan oleh Tergugat ±sekitar Rp 40.000.000.00 (empat puluh juta rupiah) adalah kerugian material Penggugat atas hilangnya manfaat ekonomi rumah Penggugat yang dikuasai oleh Tergugat tanpa alas hak akan tetapi Penggugat tidak memperhitungkan demikian dan juga tidak mengajukan alat bukti sama sekali;

Menimbang bahwa mengenai gugatan sejumlah Rp 460.000.000.00 (empat ratus enam puluh juta rupiah) yang tidak dirinci tanpa bukti nyata oleh Penggugat, maka tuntutan tersebut menurut majelis tidak berdasar, oleh karenanya petitum ke empat patutlah untuk ditolak;

Menimbang bahwa **petitum ke-5 (lima)** yang sama pada pokoknya menyatakan bahwa segala dokumen yang menjadi alas hak Tergugat menguasai rumah Penggugat adalah tidak sah; atas petitum tersebut majelis berpendapat bahwa oleh karena Tergugat telah dinyatakan sebagai pihak yang



melakukan perbuatan melawan hukum pada petitum ketiga maka Perbuatan Tergugat menguasai rumah penggugat secara nyata tidak memiliki keabsahan / kekuatan hukum yang mengikat, sehingga petitum tersebut dapat dikabulkan;

Menimbang mengenai **Petitum ke-6 (enam)** yang menyatakan segala bentuk surat dan dokumen dokumen yang digunakan sebagai dasar kepemilikan rumah Sengketa adalah Sah, atas Petitum tersebut Majelis berpendapat bahwa alat bukti yang diajukan oleh Penggugat telah dipertimbangkan oleh majelis menjadi dasar keabsahan kepemilikan rumah maka sepanjang dokumen atau surat surat yang digunakan oleh Penggugat tidak dibatalkan oleh Institusi yang berwenang mengeluarkan, maka permintaan Penggugat pada petitum ini masih dinyatakan Sah menurut hukum, maka dengan demikian Petitum keenam Penggugat dapat dikabulkan;

Menimbang bahwa mengenai **petitum ke-7 (tujuh)** Penggugat yang menyatakan bahwa Sah dan berharga sita jaminan atas objek sengketa, maka Majelis berpendapat bahwa selama dalam perkara Aquo tersebut diperiksa, Majelis tidak pernah mangangkat sita Jaminan atas Objek Sengketa oleh karenanya petitum tersebut tidak berdasar dan patutlah dikesampingkan ;

Menimbang bahwa atas **petitum ke-8 (delapan)** dalam gugatan, Majelis hakim berpendapat bahwa perihal tuntutan untuk membayar uang paksa (dwangsom) oleh karena bentuk penghukuman bukan merupakan suatu perintah untuk berbuat sesuatu maka hal itu menjadikan tuntutan tersebut menjadi tidak relevan dan harus ditolak;

Menimbang bahwa **Petitum ke-9 (Sembilan)** yang menyatakan Tergugat harus mengosongkan Rumah sengketa dan menyerahkan kepada Penggugat tanpa dbebani hak tanggungan dan dalam keadaan baik maka Majelis akan mempertimbangkan sebagai berikut ;

Menimbang bahwa oleh karena pada petitum-petitum sebelumnya Penggugat telah dinyatakan sebagai Pemilik rumah yang berada di Perumnas Tomulabutao, Kecamatan Duingi, Kota Gorontalo (P-1, P-2, P3) maka Tergugat dinyatakan sebagai pihak yang tidak berhak atas penguasaan Rumah sengketa pada perkara A quo, maka Penguasaan Tergugat atas rumah Sengketa yang sudah tidak dikehendaki oleh Penggugat selaku Pemilik yang sah, sehingga Penggugat dapat memerintahkan Tergugat untuk meninggalkan rumah sengketa dalam keadaan baik; dan apabila tidak dilaksanakan dapat menggunakan Alat keamanan Negara untuk pelaksanaan Putusan di kemudian



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hari setelah perkara Aquo telah berkekuatan hukum tetap; dengan demikian Petitum ke-9 (Sembilan) ini dapat dikabulkan;

Menimbang bahwa petitum ke-10 (sepuluh) yang menyatakan terkait dengan tuntutan agar putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum Banding, Kasasi dan Peninjauan Kembali, oleh karena petitum tersebut tidak memenuhi persyaratan yang ditentukan undang-undang maka yang demikian, patutlah untuk ditolak;

Menimbang, bahwa atas petitum ke-11(sebelas) mengenai beban biaya perkara bagi pihak yang kalah, oleh karena Tergugat berada dipihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara ini, maka Petitum terakhir ini dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa dari uraian-uraian diatas, telah menunjukkan terdapat petitum yang ditolak, dengan demikian gugatan Penggugat tersebut Majelis Hakim nyatakan dikabulkan untuk sebagian dan menolak gugatan selain dan selebihnya ;

Memperhatikan, ketentuan Pasal-pasal dari KUHPerdata, pasal-pasal dari *Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen in de Gewesten Buiten Java en Madura* (Rbg) dan ketentuan hukum lainnya yang berkaitan;

## MENGADILI

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut akan tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian dengan verstek;
3. Menyatakan sah demi hukum atas sebidang tanah Bersertipikat Hak Milik No.184/Tomulabutao Selatan seluas 95 M2 (sembilan puluh lima meter persegi) diatasnya terdapat sebuah rumah tinggal terletak di Perumnas Tomulabutao Blok D-553 Kelurahan Tomulabutao Selatan Kecamatan Duingingi Kota Gorontalo adalah milik PENGGUGAT dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : berbatasan dengan tanah berdasarkan SU No. Atau Salma Alkatiri.
  - Sebelah Timur : berbatasan dengan tanah penguasaan Usman Jasin.
  - Sebelah Selatan : berbatasan dengan tanah berdasarkan SU No.96/Martin Pakaya.

Halaman 16 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Gto



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Barat : berbatasan dengan Jalan.
- 4. Menyatakan bahwa perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat terbukti telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatigedaad*);
- 5. Menyatakan tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat, segala bentuk surat-surat, dokumen-dokumen, yang menjadi dasar Tergugat dalam menguasai tanah objek sengketa;
- 6. Menyatakan sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat segala bentuk surat-surat, dokumen-dokumen, yang menjadi dasar Penggugat mengajukan gugatan *a quo* atas kepemilikan tanah objek sengketa;
- 7. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang mendapat hak dari Objek Sengketa untuk segera mengosongkan dan meninggalkan, kemudian menyerahkan Objek Sengketa *a quo* kepada Penggugat dalam keadaan baik dan sempurna tanpa dibebani hak tanggungan dan penyerahan tersebut bila perlu dengan bantuan Alat keamanan Negara Aparat Kepolisian maupun alat Negara lainnya;
- 8. Memerintahkan dan membebaskan kepada Tergugat untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dari perkara ini sejumlah Rp. 225.000.00 (Dua ratus dua puluh lima ribu rupiah)
- 9. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Gorontalo, pada hari Senin, tanggal 25 Maret 2024 , oleh kami, Dwi Hatmodjo, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Hascaryo, S.H.,M.H. dan Effendy Kadengkang, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Gorontalo Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Gto tanggal 3 Januari 2024, putusan tersebut pada hari Rabu tanggal 27 Maret 2024 dalam persidangan E-court oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Masita Monoarfa, S.H., selaku Panitera Pengganti dan Penggugat tanpa dihadiri oleh Tergugat, putusan mana yang telah di upload secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan pada hari itu juga;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Hascaryo, S.H.,M.H.

Dwi Hatmodjo, S.H., M.H.

Halaman 17 dari 18 Putusan Perdata Gugatan Nomor 1/Pdt.G/2024/PN Gto



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Effendy Kadengkang, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Masita Monoarfa, S.H.

Perincian biaya :

1.	Biaya Pendaftaran .....	: Rp 30.000,00
2.	Pemberkasan/ATK .....	: Rp150.000,00
3.	Panggilan .....	: Rp. 15.000,00
4.	PNBP Relas Panggilan I.....	: Rp. 10.000,00
5.	Materai .....	: Rp. 10.000,00
6.	Redaksi .....	: Rp. 10.000,00
	Jumlah total	: Rp.225.000,00

(Dua Ratus Dua Puluh Lima Ribu Rupiah)

**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)