



PUTUSAN

Nomor 124/Pdt.G/2016/PN Smr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

HENNY WARDANA, Lahir di Jakarta tanggal 2 April 1964, Pekerjaan Pengurus Rumah Tangga, Agama Islam, Alamat Perum GTL Blok C 20 RT.010, Kelurahan Karang Asam Ulu, Kecamatan Sungai Kunjang, Kota Samarinda selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

Lawan:

YENNY SUNARDI, Jenis kelamin Perempuan, Umur 34 Tahun, Pekerjaan Swasta, Alamat Jalan Panglima Suropati Komplek Griya Tepian Lestari Blok C Nomor 20 RT. 41, sekarang sudah tidak diketahui lagi alamatnya baik dalam Wilayah Indonesia maupun di luar negeri selanjutnya disebut sebagai Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar Penggugat;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 31 Agustus 2016 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Samarinda pada tanggal 5 September 2016 dalam Register Nomor 124/Pdt.G/2016/PN Smr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 10 Juni 1996 Penggugat dengan Tergugat telah membuat pengikatan jual beli berdasarkan Akta Notaris Nomor 16 tanggal 10 Juni 1996, dikeluarkan oleh Notaris Laden Mering, SH seharga Rp54.000.000,00 (lima puluh empat juta rupiah);

Halaman 1 dari 9 Putusan Perdata Gugatan Nomor 124/Pdt.G/2016/PN Smr



2. Bahwa Penggugat adalah sebagai pihak pembeli sedangkan Tergugat sebagai pihak penjual dan Penggugat telah membayar lunas pada tahun 1996 tersebut;
3. Bahwa jual beli tanah tersebut dilakukan antara Tergugat dan Penggugat pada saat pelunasan, Tergugat menyerahkan sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2.236 Luas 149 M² atas nama Yenny. S yang terletak di Kelurahan Karang Asam Blok C, Kecamatan Sungai Kunjang Kota Samarinda;
4. Bahwa Tergugat Yenny.S telah berjanji untuk melakukan balik nama sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2.236 Luas 149 M² atas nama Yenny. S menjadi Henny Wardana di Kantor BPN (Badan Pertanahan Nasional) Kota Samarinda;
5. Bahwa oleh karena keterbatasan pengetahuan Penggugat sehingga jual beli tersebut belum dilaksanakan dihadapan pejabat yang berwenang untuk dibalik nama sertipikat dari nama Tergugat menjadi nama Penggugat, ternyata tidak dapat dilaksanakan karena Tergugat tidak diketahui lagi alamatnya dengan pasti;
6. Bahwa Penggugat sudah berusaha mencari Tergugat kemana-mana dan hingga kini tidak diketahui keberadaan Tergugat, sehingga proses balik nama tidak dapat dilaksanakan sebagaimana mestinya;
7. Bahwa oleh karena proses balik nama sertipikat hingga kini tidak dapat dilaksanakan oleh karena Tergugat tidak ada dan tidak diketahui lagi keberadaannya sehingga untuk kepastian status hukum keperdataannya, maka Penggugat mengajukan gugatan;

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas kiranya Bapak Ketua/ Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda memberikan putusan:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat;
2. Menyatakan sah jual beli antara Penggugat dengan Tergugat yang dilakukan pada tahun 1996;
3. Menyatakan bahwa Tergugat Yenny. S telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi);
4. Menyatakan sah bahwa tanah yang terletak di Kelurahan Karang Asam Blok C, Kecamatan Sungai Kunjang, Kota Samarinda, sesuai Hak Guna Bangunan Nomor 2.236 Luas 149 M² atas nama Yenny. S. Adalah milik Penggugat;
5. Menyatakan setidak-tidaknya memberikan izin kepada Penggugat untuk melakukan balik nama Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 2.236

Halaman 2 dari 9 Putusan Perdata Gugatan Nomor 124/Pdt.G/2016/PN Smr



Luas 149 M² atas nama Yenny. S. Dari nama Tergugat (Yenny.S.) menjadi nama Penggugat (Henny Wardana) pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Samarinda;

6. Membebaskan biaya menurut hukum kepada Penggugat;

Atau;

Jika Pengadilan Negeri Samarinda berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya menurut hukum;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan, Penggugat telah datang menghadap di persidangan, akan tetapi Tergugat tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 5 Oktober 2016, tanggal 12 Oktober 2016 dan tanggal 19 Oktober 2016 telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat tidak hadir maka Majelis tidak dapat mengupayakan perdamaian sebagaimana Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, kemudian perkara dilanjutkan dengan membacakan gugatan Penggugat yang atas gugatan yang dibacakan tersebut Penggugat menyatakan tidak ada perubahan dan tetap pada gugatannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil dalam surat gugatannya tersebut, Penggugat di persidangan telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk atas nama Muhammad Injin, diberi tanda P-1;
2. Fotocopy Kartu Tanda Penduduk atas nama Henny Wardana, diberi tanda P-2;
3. Fotocopy kutipan Buku Nikah Muhammad Injin dengan Henny Wardana yang dikeluarkan oleh Kantor Urusan Agama Kecamatan Luda Ilir, Kabupaten Samarinda, diberi tanda P-3;
4. Fotocopy Kartu Keluarga Nomor:6472062511079682 atas nama Kepala Keluarga H. Muhammad Injin;
5. Fotocopy Akta Jual beli bangunan di atas tanah negara Nomor 173 tanggal 25 Oktober 1993 di depan Notaris Laden Mering, SH antara PT Bukit Sempaja dengan Yenny Sunardi, diberi tanda P-5;
6. Fotocopy Akta jual beli Nomor 16 tanggal 10 Juni 1996 yang dibuat di depan Notaris Laden Mering, SH, diberi tanda P-6;

Halaman 3 dari 9 Putusan Perdata Gugatan Nomor 124/Pdt.G/2016/PN Smr



7. Fotocopy Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 2.236 nama pemegang Hak Yenny. S, diberi tanda P-7;

Bahwa bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-7 adalah berupa fotocopy yang telah dicocokkan dengan aslinya ternyata cocok/sama dengan aslinya bukti-bukti surat mana telah diberi materai yang cukup sehingga dapat diterima sebagai pembuktian di persidangan;

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

1. Saksi USAINI;

- Bahwa saksi dulu bertetangga dengan Penggugat di Blok C sekarang saksi pindah di Loa Bakung;
- Bahwa saksi tahu rumah yang sudah ditempati oleh Penggugat sejak tahun 1996;
- Bahwa rumah tersebut dibeli dari Yenny Sunardi yang dulu tetangga saksi juga;
- Bahwa untuk transaksi jual belinya saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi tidak tahu dimana sekarang Tergugat tinggal;
- Bahwa sertipikat masih atas Nama Yenny Sunardi;
- Bahwa Sertipikat masih HGB dan Penggugat rencana mau balik nama ternyata ditolak karena harus balik nama dulu barulah dibuat jadi Hak Milik;
- Bahwa untuk akta notaris saksi tidak pernah tahu;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut Penggugat menyatakan benar;

2. Saksi AHMAD RIPADIN;

- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat karena tetangga bersebelahan dan pernah bilang kalau Bu Yenny Sunardi mau menjual rumah;
- Bahwa setelah Penggugat tinggal di rumah itu barulah saksi tahu kalau Penggugat Bu Henny Wardana yang membeli rumah tersebut;
- Bahwa rumah tersebut dibeli oleh Penggugat tahun 1996 namun untuk harganya berapa saksi tidak tahu;
- Bahwa saksi kenal dengan suami Penggugat;
- Bahwa luas rumah Penggugat saksi tidak tahu;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tinggal di Blok C;
- Bahwa Penggugat dan suaminya tinggal di rumah tersebut bersama dengan anaknya;

Menimbang, bahwa atas keterangan saksi tersebut Penggugat menyatakan benar;

Menimbang, bahwa untuk memperoleh gambaran yang lebih jelas tentang letak obyek sengketa, Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat atas obyek yang menjadi sengketa tersebut pada tanggal 21 Oktober 2016 yang hasil pemeriksaannya sebagaimana diuraikan dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat yang juga menjadi satu kesatuan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa pada akhirnya Penggugat tidak mengajukan sesuatu lagi dan mohon putusan;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa inti pokok persengketaan dalam perkara ini adalah pada tanggal 10 Juni 1996 Penggugat dengan Tergugat telah membuat pengikatan jual beli, berdasarkan Akta Notaris Nomor: 16 tanggal 10 Juni 1996 yang dikeluarkan oleh Notaris Laden Mering, SH seharga Rp54.000.000,00 (lima puluh empat juta rupiah) dan Penggugat adalah sebagai pihak pembeli sedangkan Tergugat adalah sebagai pihak penjual, kemudian Tergugat Yenny Sunardi berjanji untuk melakukan balik nama sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 2.236 Luas 149 M² atas Nama Yenny. S menjadi Henny Wardana di Kantor Badan Pertanahan Nasional kota Samarinda, namun Tergugat yang alamatnya tadinya di tempat tinggal Penggugat tidak diketahui lagi akan keberadaannya dan Penggugat sudah berupaya mencari akan tetapi tidak berhasil ditemukan, sehingga proses balik nama tidak dapat dilakukan, untuk mendapatkan kepastian hukum daripada rumah yang Penggugat tinggali bersama suami dan anak-anaknya maka Penggugat mengajukan gugatannya Ke Pengadilan Negeri Samarinda;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya, Penggugat di persidangan telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda P-1

Halaman 5 dari 9 Putusan Perdata Gugatan Nomor 124/Pdt.G/2016/PN Smr



sampai dengan P-7 serta 2 (dua) orang saksi yaitu, Saksi Usaini dan Saksi Ahmad Ripadin;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan alat-alat bukti Penggugat dengan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati bukti surat P-5 telah terjadi jual beli antara Yenny Sunardi dengan PT Corpotec Bukit Sempaja dihadapan Notaris Laden Mering, SH Notaris di Samarinda pada hari Senin tanggal 25 Oktober 1993, kemudian berdasarkan bukti surat P-6 telah terjadi lagi jual beli antara Yenny Sunardi (Tergugat) dengan Henny Wardana (Penggugat) pada tanggal 10 Juni 1996 dihadapan Notaris Laden Mering, SH dengan menyerahkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 2.236 Luas tanah 149 M² yang terletak di Kelurahan Karang Asam Blok C, Kecamatan Sungai Kunjang Kota Samarinda kepada Penggugat Henny Wardana bukti P-7, Tergugat Yenny Sunardi telah berjanji akan melakukan balik nama sertipikat tersebut kepada Penggugat di kantor Badan Pertanahan Nasional kota Samarinda akan tetapi sampai waktu yang diharapkan ternyata janji tersebut tidak pernah ditepati sampai akhirnya Tergugat pergi dan tidak diketahui lagi kemana perginya, Penggugat berusaha untuk mencari tahu keberadaan Tergugat akan tetapi tidak dapat ditemukan lagi;

Menimbang, bahwa dari 2 (dua) orang saksi yang dihadirkan oleh Penggugat yaitu Saksi Usaini dan Saksi Ahmad Ripadin telah ternyata bahwa Penggugat menempati rumah yang dibeli dari Tergugat sejak tahun 1996 dimana para saksi tersebut adalah tetangga dari Penggugat, keterangan saksi ini didukung pula dengan bukti P-1,P-2,P-3,P4, bahwa Penggugat telah bersuamikan dan menikah dengan Muhammad Injin dan bertempat tinggal di Perum Griya Tepian Lestari Blok C/ 20 Kelurahan Karang Asam Ulu, Kecamatan Sungai Kunjang, Kota Samarinda;

Menimbang, bahwa dengan mengacu kepada uraian pertimbangan tersebut di atas maka Majelis berkesimpulan bahwa jual beli antara Penggugat dan Tergugat yang dilakukan pada tanggal 10 Juni tahun 1996 adalah sah dan karena Tergugat berjanji akan melakukan balik nama menjadi nama Penggugat namun janji tersebut tidak ditempati hingga saat ini oleh karena itu Tergugat dapat dikategorikan telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi);

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli antara Penggugat dan Tergugat adalah sah maka tanah beserta bangunan yang terletak di Kelurahan Karang Asam Blok C, Kecamatan Sungai Kunjang, Kota Samarinda sesuai sertipikat



Hak Guna Bangunan Nomor:2.236, Luas 149 M² atas nama Yenny S adalah milik dari Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena jual beli antara Penggugat dan Tergugat yang dilaksanakan dihadapan Notaris Laden Mering, SH adalah sah maka, memberikan ijin kepada Penggugat untuk melakukan balik nama Sertipkat Hak Guna Bangunan Nomor: 2.236 Luas 149 M² atas nama Yenny. S. dari Tergugat/ Yenny. S. menjadi nama Penggugat/ Henny Wardana pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Samarinda;

Menimbang, bahwa selain itu berdasarkan hasil pemeriksaan setempat yang dilakukan oleh Majelis Hakim, ternyata obyek sengketa telah sesuai dengan apa yang didalilkan Penggugat dalam gugatannya;

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah diindahkan dengan sepatutnya serta gugatan tersebut tidak melawan hukum dan beralasan, maka Tergugat yang telah dipanggil dengan patut akan tetapi tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, harus dinyatakan tidak hadir dan gugatan tersebut dikabulkan dengan verstek untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan dengan *verstek* dan Tergugat ada di pihak yang kalah maka Tergugat dihukum membayar biaya perkara ini;

Memperhatikan Pasal 149 Rbg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil dengan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya dengan *verstek*;
3. Menyatakan sah jual beli antara Penggugat dengan Tergugat yang dilakukan dihadapan Notaris Laden Mering pada tanggal 10 Juni tahun 1996;
4. Menyatakan bahwa Tergugat Yenny. S. telah melakukan perbuatan ingkar janji (wanprestasi);
5. Menyatakan sah tanah yang terletak di Kelurahan Karang Asam Blok C, Kecamatan Sungai Kunjang Kota Samarinda, sesuai Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 2.236 Luas 149 M² atas nama Yenny.S. adalah milik Penggugat;
6. Memberikan ijin kepada Penggugat untuk melakukan balik nama Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 2.236 Luas 149 M² atas nama Yenny. S. dari

Halaman 7 dari 9 Putusan Perdata Gugatan Nomor 124/Pdt.G/2016/PN Smr



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

nama Tergugat (Yenny.S.) menjadi nama Penggugat (Henny Wardana) pada Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Samarinda;

7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp1.396.000,00 (satu juta tiga ratus sembilan puluh enam ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Samarinda pada hari Senin tanggal 30 Oktober 2016 oleh kami **EDY TOTO PURBA, SH.,MH.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **BURHANUDDIN, SH.,MH.**, dan **HENRY DUNANT MANUHUA,SH.,MHum.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota Majelis, putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari ini Rabu tanggal 2 November 2016 oleh Hakim Ketua Majelis dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu **YUNIARTI, SH.** sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Samarinda, dengan dihadiri Penggugat tanpa dihadiri oleh Tergugat;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

BURHANUDDIN, SH.,MH.

EDY TOTO PURBA, SH.,MH.

HENRY DUNANT MANUHUA, SH.,MHum.

Panitera Pengganti,

YUNIARTI, SH.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya:

1. Biaya Pendaftaran	Rp30.000,00
2. Biaya ATK	Rp50.000,00
3. Biaya Panggilan	Rp300.000,00
4. Biaya Pemeriksaan setempat	Rp1.000.000,00
5. Redaksi	Rp5.000,00
6. Materai	<u>Rp6.000,00</u>

Jumlah -----Rp1.396.000,00 (satu juta tiga ratus sembilan-
puluh enam 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)