



PUTUSAN

Nomor 21/Pdt.G/2023/PN Met

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Metro yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara :

1. **Toni Morfine Bin Usman Bastan**, bertempat tinggal di Perumnas JSP Blok S No.1 RT/RW 016/005 Kelurahan Tejo Agung Kecamatan Metro Timur Kota Metro Provinsi Lampung, sebagai **Penggugat I**;
2. **Ougeustine Binti Usman Bastan**, bertempat tinggal di Jalan Pemuda Rt/RW 033/008 Kelurahan Tejo Agung Kecamatan Metro Timur Kota Metro Provinsi Lampung, sebagai **Penggugat II**;

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Panca Kesuma., S.H., & DWI ANJAR SARI, S. SY Advokat/Penasihat Hukum, S.H., & Rekan yang berkantor di Jl. Way Rarem No 06. Rawasari III Kelurahan Yosorejo Kecamatan Metro Timur Kota Metro, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 13 Juli 2023 dan telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Metro, pada hari Kamis tanggal 16 November 2023, selanjutnya disebut sebagai **Para Penggugat**;

Lawan:

1. **Sri Suharwati**, bertempat tinggal di Dahulu Beralamat Di Perumahan JSP Blok S No.1 Kelurahan Tejo Sari Kecamatan Metro Timur Kota Metro. Sekarang Tidak Diketahui Alamatnya Dengan Pasti Baik Di Wilayah Republik Indonesia Maupun Diluar Wilayah Republik Indonesia., sebagai **Tergugat**;
2. **Bank BTN Kc Bandar Lampung**, tempat kedudukan Jalan Wolter Monginsidi No.168 Pengajaran Teluk Betung Utara Kota Bandar Lampung, 35215., sebagai **Turut Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

- Membaca berkas perkara yang bersangkutan;
- Mendengar pihak Penggugat yang berperkara;
- Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan Penggugat;

Hal 1 dari 16 Putusan No.21/Pdt.G/2023/PN.Met



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Setelah Majelis Hakim membaca gugatan Para Penggugat, yang dimaksud dengan Tergugat I adalah Tergugat dalam Putusan ini;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 16 November 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Metro pada tanggal 20 November 2023 dengan nomor register 21/Pdt.G/2023/PN Met, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 10 Februari 1993 telah terjadi jual beli rumah antara **Sri Suharwati** dengan **Usman Baston (Alm)** dengan harga Rp.6.000.000 (enam juta rupiah);
2. Bahwa rumah tersebut terletak di Perumnas Tejosari Blok S No.1 Metro Lampung Tengah sekarang Perumahan Jurai Siwo Permai dengan luas 177 M² (seratus tujuh puluh tujuh meter persegi) dan batas-batas:
 - Utara : berbatasan dengan Jalan Raya Perumnas,
 - Selatan : berbatasan dengan Bapak Suhardi,
 - Barat : berbatasan dengan Jalan Bougenvil,
 - Timur : berbatasan dengan Bapak Paidi,
3. Bahwa Pihak Kedua akan menggantikan kedudukan Pihak Pertama sebagai Debitur Bank Tabungan Negara Cabang Lampung Nomor Rekening : 02220-1268R dan akan meneruskan semua kewajiban Pihak Pertama kepada Bank Tabungan Negara Cabang Lampung dalam hal menyelesaikan perjanjian kredit tersebut;
4. Bahwa perjanjian antara **Sri Suharwati** dengan **Usman Baston (Alm)** tersebut dituangkan dalam bentuk surat segel yang ditandatangani oleh kedua belah pihak dihadapan dua orang saksi;
5. Bahwa segala hak pihak pertama atas tanah dan bangunan di atasnya dan semua fasilitasnya beralih menjadi milik pihak kedua serta kewajiban pihak pertama selaku Debitur Bank Tabungan Negara Cabang Lampung beralih kepada pihak kedua dalam hal angsurannya;
6. Bahwa **Usman Bin Bastan** dan **Nur'aini Binti Abu Hasan** adalah sebagai suami istri yang sah sesuai dengan Penetapan Hakim Pengadilan Agama Metro Kelas IA Nomor : 19/Pdt.P/2023/PA.Mt;
7. Bahwa semasa hidup pihak kedua memiliki 2 (dua) orang anak bernama **Toni Morfine Bin Usman Bastan** dan **Ougeustine Binti Usman Bastan**

Hal 2 dari 16 Putusan No.21/Pdt.G/2023/PN.Met



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagai ahli waris berdasarkan Penetapan Hakim Pengadilan Agama Metro

Kelas IA Nomor : 32/Pdt.P/2023/PA.Mt;

8. Bahwa Para Penggugat telah melunasi angsuran di PT. Bank Tabungan Negara Cabang Lampung hingga lunas namun pihak I dan pihak kedua tidak mau menyerahkannya;
9. Bahwa Turut Tergugat tidak mau menyerahkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : B.77/73 dengan surat ukur Nomor : 4260/KUT tahun 1986 terletak di Perumnas Tejosari Blok S No.1 Metro Lampung Tengah sekarang Perumahan Jurai Siwo Permai kepada Penggugat;

Berdasarkan uraian diatas, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Metro Kelas I B Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara aquo, memutuskan dengan amar sebagai berikut:

PRIMAIR:

1. Menerima dan mengabulkan seluruh gugatan Penggugat;
2. Menyatakan Sah Jual Beli Tanah antara orang tua Penggugat dengan Tergugat yang dilakukan pada tanggal 10 Februari 1993 seluas luas 177 M² (seratus tujuh puluh tujuh meter persegi) terletak di Perumnas Tejosari Blok S No.1 Metro Lampung Tengah sekarang Perumnas Jurai Siwo Permai dengan bats-batas:
 - Utara : berbatasan dengan Jalan Raya Perumnas;
 - Selatan : berbatasan dengan Bapak Suhardi;
 - Barat : berbatasan dengan Jalan Bougenvil;
 - Timur : berbatasan dengan Bapak Paidi;
3. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menghukum dan memerintahkan Turut Tergugat untuk segera menyerahkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : B.77/73 dengan Surat Ukur Nomor : 4260/KUT tahun 1986 terletak di Perumnas Tejosari Blok S No.1 Metro Lampung Tengah sekarang Perumnas Jurai Siwo Permai kepada Penggugat;
5. Menghukum Tergugat I dan Turut Tergugat untuk membayar Biaya Perkara ini secara tanggung renteng;

SUBSIDAIR;

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan para Penggugat datang menghadap kuasanya Panca Kesuma., S.H., akan tetapi Tergugat dan Turut Tergugat tidak datang ataupun menyuruh orang lain sebagai

Hal 3 dari 16 Putusan No.21/Pdt.G/2023/PN.Met



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kuasanya, meskipun berdasarkan risalah panggilan ke-1 sidang melalui surat tercatat tanggal 20 November 2023 untuk Tergugat dan Turut Tergugat, panggilan ke-2 tanggal 4 Desember 2023 risalah panggilan umum untuk Tergugat dan surat tercatat untuk Turut Tergugat dan panggilan ke-3 tanggal 4 Januari 2024 risalah panggilan umum untuk Tergugat dan tanggal 5 Januari 2024 surat tercatat untuk Turut Tergugat, dengan demikian Tergugat dan Turut Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya Tergugat dan Turut Tergugat disebabkan sesuatu halangan yang sah, oleh karena itu pemeriksaan perkara ini dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat dan Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa Penggugat menyatakan tetap melakukan persidangan tanpa hadirnya Tergugat dan Turut Tergugat;

Menimbang, bahwa Penggugat menyatakan tetap melakukan persidangannya secara elektronik;

Menimbang, bahwa telah dibacakan surat gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang, bahwa atas pertanyaan Hakim Ketua, Penggugat menyatakan siap dengan bukti surat dan mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Foto copy Surat Keterangan Milik Penggugat, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda (P-1);
2. Foto copy Kartu Tanda Penduduk, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda (P-2);
3. Foto copy Surat Perjanjian Jual Beli Rumah di Perumahan tertanggal 10 Februari 1993, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda (P-3);
4. Foto copy Sertipikat Tanda Bukti Hak tanah Nomor : B.77 / 73, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda (P-4);
5. Foto copy Formulir Penyetoran Bank BTN tahun 2022, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda (P-5);
6. Foto copy dari Salinan Putusan Penetapan Nomor : 32/Pdt.P/2023/PA.Mt.22, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda (P-6);

Hal 4 dari 16 Putusan No.21/Pdt.G/2023/PN.Met

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

7. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 2022, selanjutnya bukti surat tersebut diberi tanda (P-7);

Menimbang, bahwa bukti surat P-1, P-2, P-3, P-5 dan P-7 adalah foto copy sesuai dengan aslinya, bukti surat P-4 foto copy dari foto copy, bukti surat P-6 Fotocopy sesuai dengan salinan Putusan, foto copy tersebut telah dicocokkan dan dibubuhi materai yang cukup sehingga dapat diajukan menjadi alat bukti di Persidangan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan 3 (tiga) orang saksi yang memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

1. Saksi **Yulihardi**, dibawah sumpah menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Sri Suharwati dan Usman Baston karena bertetangga sejak tahun 1990-an;
- Bahwa rumah objek sengketa terletak di Perumnas Tejosari Blok S No. 1 Kelurahan Tejosari Kecamatan Metro Timur Kota Metro dan rumah saksi berjarak 500 meter dari objek sengketa;
- Bahwa yang mengajukan gugatan adalah anak dari Alm. Usman Baston yang bernama Toni Morfine dan Ougestine;
- Bahwa setahu saksi dikarenakan pada saat anak dari Alm. Usman Baston yang bernama Toni Morfine dan Ougestine mau mengambil Sertifikat Hak milik rumah objek sengketa di Bank BTN KC Bandar Lampung tidak diberikan dan dikatakan oleh Bank perlu bukti dari pengadilan;
- Bahwa saksi mengetahui adanya transaksi jual beli rumah objek sengketa antara Sri Suharwati dengan Usman Baston dikarenakan saksi hadir dan sebagai salah satu saksi yang bertanda tangan di dalam Surat Perjanjian dimana Sri Suharwati (Pihak Pertama) menyerahkan kepemilikan rumah objek sengketa kepada Usman Baston (Pihak Kedua) dan Pihak Kedua menggantikan kedudukan Pihak Pertama sebagai Debitur Bank Tabungan Negara Cabang Lampung;

Hal 5 dari 16 Putusan No.21/Pdt.G/2023/PN.Met



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dalam transaksi tersebut ada penyerahan uang sebesar Rp.6.000.000,00 (enam juta rupiah) dari Usman Baston (Pihak Kedua) kepada Sri Suharwati (Pihak Pertama);
 - Bahwa selain menyerahkan uang sebesar Rp.6.000.000,00 (enam juta rupiah) kepada Sdri. Sri Suharwati, untuk menguasai sepenuhnya rumah objek sengketa Sdr. Usman Baston harus menyelesaikan angsuran rumah tersebut kepada Bank BTN;
 - Bahwa transaksi jual beli rumah objek sengketa tersebut terjadi pada tanggal 2 Oktober 1993;
 - Bahwa Usman Baston saat ini telah meninggal dunia;
 - Bahwa Sdri. Sri Suharwati saat ini sudah tidak diketahui keberadaannya semenjak transaksi jual beli rumah tersebut;
 - Bahwa Sdr. Usman Baston mempunyai 2 orang anak yang pertama laki-laki bernama Toni Morfine dan yang kedua perempuan bernama Ougestine;
 - Bahwa berdasarkan cerita dari Sdri. Ougestine rumah objek sengketa telah lunas dan yang melunasi kepada Bank BTN KC Bandar Lampung adalah Toni Morfine dan Ougestine dan sudah lunas di bulan Oktober 2022;
 - Bahwa saat Toni Morfine dan Ougestine melakukan pelunasan ke Bank BTN masih mengatasnamakan Sdri. Sri Suharwati;
 - Bahwa pada saat terjadi jual beli atau peralihan kepemilikan rumah objek sengketa dari Sri Suharwati kepada Usman Baston tidak diketahui oleh Bank BTN;
 - Bahwa yang menempati rumah objek sengketa saat ini Toni Morfine;
 - Bahwa setahu saksi alasan Bank BTN tidak mau menyerahkan Sertifikat Hak Milik rumah objek sengketa tersebut karena yang meminta Toni Morfine dan Ougestine bukan Sri Suharwati;
2. Saksi **Erik Setiawan**, dibawah sumpah menerangkan sebagai berikut;
- Bahwa saksi kenal dengan Sri Suharwati dan Usman Baston karena bertetangga;

Hal 6 dari 16 Putusan No.21/Pdt.G/2023/PN.Met

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 rumah objek sengketa terletak di Perumnas Tejosari Blok S No. 1 Kelurahan Tejosari Kecamatan Metro Timur Kota Metro dan rumah saksi berada di Blok A pada perumahan yang sama;
- Bahwa yang mengajukan gugatan adalah anak dari Alm. Usman Baston yang bernama Toni Morfine dan Ougestine;
- Bahwa setahu saksi dikarenakan pada saat anak dari Alm. Usman Baston yang bernama Toni Morfine dan Ougestine mau mengambil Sertifikat Hak milik rumah objek sengketa di Bank BTN KC Bandar Lampung tidak diberikan dan dikatakan oleh Bank perlu bukti dari pengadilan;
- Bahwa saksi mengetahui adanya transaksi jual beli rumah objek sengketa antara Sri Suharwati dengan Usman Baston dikarenakan saksi hadir menyaksikan, namun tidak ikut bertandatangan di dalam Surat Perjanjian dimana Sri Suharwati (Pihak Pertama) menyerahkan kepemilikan rumah objek sengketa kepada Usman Baston (Pihak Kedua) dan Pihak Kedua menggantikan kedudukan Pihak Pertama sebagai Debitur Bank Tabungan Negara Cabang Lampung;
- Bahwa dalam transaksi tersebut ada penyerahan uang sebesar Rp.6.000.000,00 (enam juta rupiah) dari Usman Baston (Pihak Kedua) kepada Sri Suharwati (Pihak Pertama);
- Bahwa selain menyerahkan uang sebesar Rp.6.000.000,00 (enam juta rupiah) kepada Sdri. Sri Suharwati, untuk menguasai sepenuhnya rumah objek sengketa Sdr. Usman Baston harus menyelesaikan angsuran rumah tersebut kepada Bank BTN;
- Bahwa transaksi jual beli rumah objek sengketa tersebut terjadi pada tanggal 2 Oktober 1993;
- Bahwa Usman Baston saat ini telah meninggal dunia;
- Bahwa Sdri. Sri Suharwati saat ini sudah tidak diketahui keberadaannya semenjak transaksi jual beli rumah tersebut;
- Bahwa Sdr. Usman Baston mempunyai 2 orang anak yang pertama laki-laki bernama Toni Morfine dan yang kedua perempuan bernama Ougestine;

Hal 7 dari 16 Putusan No.21/Pdt.G/2023/PN.Met

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 Sdri. Sri Suharwati menempati rumah objek sengketa sendirian;
- Bahwa yang menempati rumah objek sengketa saat ini Toni Morfine;
- Bahwa setahu saksi alasan Bank BTN tidak mau menyerahkan Sertifikat Hak Milik rumah objek sengketa tersebut karena yang meminta Toni Morfine dan Ougestine bukan Sri Suharwati;

3. Saksi **Djunedi S**, dibawah sumpah menerangkan sebagai berikut;

- Bahwa saksi kenal dengan Usman Baston (Alm) karena sebagai pamong Desa dimana ia tinggal sejak 22 Januari 1985 sampai dengan tanggal 4 Mei 1999;
- Bahwa Usman Baston (Alm) tinggal di Blok S No. 1 Perum Jurai Siwo Kelurahan Tejosari Kecamatan Metro Timur Kota Metro;
- Bahwa saksi tidak begitu kenal dengan Sdri. Sri Suharwati tetapi sepengetahuan saksi orang tersebut pernah tinggal sekaligus pemilik rumah yang dibeli oleh Alm. Usman Baston yang terletak di Blok S No. 1 Perum Jurai Siwo Kelurahan Tejosari Kecamatan Metro Timur Kota Metro;
- Bahwa seingat saksi jual beli rumah antara Usman Baston (Alm) dengan Sdri. Sri Suharwati tersebut dilakukan pada tahun 1993;
- Bahwa saksi pernah ke rumah tersebut dan sepengetahuan saksi sejak tahun 1993 sampai dengan sekarang yang menempati adalah Toni Morfine dan Ougestine;
- Bahwa yang saksi dengar dari Toni Morfine dan Ougestine dikarenakan rumah yang terletak di Blok S No. 1 Perum Jurai Siwo Kelurahan Tejosari Kecamatan Metro Timur Kota Metro telah dibeli oleh Alm. Usman Baston kepada Sdri. Sri Suharwati dan sisa angsurannya telah dilunasi oleh anak-anak dari Alm. Usman Baston kepada Bank Tabungan KC Bandar Lampung namun pada saat mau mengambil Sertifikat Hak Milik rumah tersebut, oleh Bank harus ada putusan dari pengadilan terlebih dahulu;
- Bahwa saksi mengetahui jual beli rumah tersebut hanya dengar-dengar dari tetangga dan tidak menghadiri dan tidak tanda tangan;
- Bahwa Sdri. Sri Suharwati saat ini sudah tidak diketahui keberadaannya semenjak transaksi jual beli rumah tersebut;

Hal 8 dari 16 Putusan No.21/Pdt.G/2023/PN.Met

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 apakah rumah tersebut pernah dijual selain kepada Sdr. Usman Baston (Alm);

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan kesimpulan melalui sistem informasi pengadilan pada tanggal 14 Maret 2024, selanjutnya Penggugat menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai jual beli tanah (objek perkara) di bawah tangan antara Orang Tua Penggugat (Pembeli) dan Tergugat (Penjual) pada tanggal 10 Februari 1993 dan sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) atas objek perkara tersebut ada pada Turut Tergugat, Penggugat telah berusaha untuk mencari keberadaan Tergugat, namun tidak berhasil, sehingga Penggugat tidak bisa mengurus proses balik nama sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) atas objek perkara tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah dilaksanakan secara sah dan patut, maka Tergugat dan Turut Tergugat yang tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai Kuasanya, harus dinyatakan tidak hadir;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim membaca, mempelajari dan mencermati, ternyata gugatan Penggugat cukup beralasan dan tidak bertentangan dengan hukum, oleh karena itu dapat menjadi dasar pemeriksaan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan gugatan Para Penggugat sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Para Penggugat telah mengajukan bukti surat P-1 s.d P-7 yang telah dicocokkan dan diberi materai yang cukup serta menghadirkan 3 (tiga) orang saksi yang telah memberikan keterangannya di

Hal 9 dari 16 Putusan No.21/Pdt.G/2023/PN.Met



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bawah sumpah dipersidangan, sehingga dapat menjadi pertimbangan dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum angka 2 Para Penggugat yaitu Menyatakan sah jual beli tanah antara orang tua Penggugat dengan Tergugat yang dilakukan pada tanggal 10 Februari 1993 seluas 177 M² (seratus tujuh puluh tujuh meter persegi) terletak di Perumnas Tejosari Blok S No.1 Metro Lampung Tengah sekarang Perumnas Jurai Siwo Permai dengan batas-batas", sebagai berikut:

- Utara : berbatasan dengan Jalan Raya Perumnas
- Selatan : berbatasan dengan Bapak Suhardi
- Barat : berbatasan dengan Jalan Bougenvil
- Timur : berbatasan dengan Bapak Paidi

Menimbang, bahwa untuk menentukan sah atau tidaknya suatu perjanjian jual beli tanah yaitu berdasarkan pasal 1320 KUHPerdara perjanjian harus memenuhi 4 (empat) syarat agar dapat memiliki kekuatan hukum dan mengikat para pihak yang membuatnya;

1. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Mengenai suatu hal tertentu;
4. Suatu sebab yang halal;

Menimbang, bahwa terhadap hal tersebut dalam surat gugatannya Penggugat pada posita angka 1 s/d 5 telah mengajukan bukti surat P-3 dan P-4 serta Keterangan saksi Yulihardi, saksi Erik Setiawan dan saksi Djuned, yang menjelaskan bahwa telah dibuat surat Perjanjian antara Usman Baston (Orang Tua Penggugat) selaku pihak kedua dengan Ny. Sri Suharwati (Tergugat) selaku pihak pertama pada tanggal 10 Pebruari 1993 di Metro yang pada pokoknya pihak pertama yaitu Tergugat menyerahkan pemilikan sebuah rumah di Perumnas Tejosari Blok S No 1 beserta semua fasilitas listrik, PAM dan Telepon termasuk tambahan tanah seluas 125 M² yang di beli pihak pertama dari Developer PT.U.B.L, kepada pihak kedua dan pihak kedua akan menggantikan kedudukan pihak pertama sebagai debitur Bank Tabungan Negara Cabang Lampung dan untuk itu pihak kedua akan meneruskan semua

Hal 10 dari 16 Putusan No.21/Pdt.G/2023/PN.Met



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kewajiban pihak pertama kepada Bank Tabungan Negara cabang Lampung untuk perjanjian kredit tersebut di atas, sebagai pengganti atas semua hak yang diberikan, pihak pertama kepada pihak kedua, pihak kedua telah menyerahkan uang kepada pihak pertama sebesar Rp. 6.000.000,- (enam juta rupiah), yang keitansinya terlampir dalam perjanjian ini, dan ditandatangani oleh 2 (dua) orang saksi yaitu : 1. Y. Hardi dan 2. Toni. M;

Menimbang, bahwa posita Penggugat angka 6, 7 Usman Bin Bastan dan Nur'aini Binti Abu Hasan adalah sebagai suami istri yang sah sesuai dengan Penetapan Hakim Pengadilan Agama Metro Kelas IA Nomor : 19/Pdt.P/2023/PA.Mt dan semasa hidup pihak kedua memiliki 2 (dua) orang anak bernama Toni Morfine Bin Usman Bastan dan Ougeustine Binti Usman Bastan sebagai ahli waris berdasarkan Penetapan Hakim Pengadilan Agama Metro Kelas IA Nomor : 32/Pdt.P/2023/PA.Mt, berdasarkan bukti surat P-6 dan Keterangan saksi Yulihardi, saksi Erik Setiawan dan saksi Djuned;

Menimbang, bahwa Tergugat dan Turut Tergugat terhadap hal tersebut tidak hadir dan tidak mengajukan pembuktiannya,

Menimbang, bahwa berdasarkan buku M. Yahya Harahap dalam Hukum Acara Perdata hal 504-505 yaitu "apabila Tergugat ingkar menghadiri sidang tanpa alasan yang sah (*default without reason*), Pasal 125 ayat (1) HIR, memberi kewenangan kepada Hakim menjatuhkan putusan *verstek* (*default judgement*), asal tergugat sudah dipanggil secara sah dan patut. Dalam kasus yang seperti ini, keingkaran Penggugat atau Tergugat menghadiri persidangan, dianggap sebagai fakta yang membuktikan:

- Penggugat telah melepaskan haknya untuk menuntut dan mempertahankan kepentingannya dalam perkara tersebut, sehingga sikap pasif Hakim menerima fakta itu dapat dibenarkan;
- sebaliknya, keingkaran Tergugat menghadiri pemeriksaan persidangan dianggap merupakan fakta bahwa Tergugat mengakui kebenaran dalil Penggugat;

Dalam kasus yang demikian, Hakim tidak dituntut bersikap aktif mencari dan menemukan kebenaran, tetapi cukup secara pasif membenarkan dalil Penggugat, karena berdasarkan fakta keingkaran itu dianggap cukup

Hal 11 dari 16 Putusan No.21/Pdt.G/2023/PN.Met



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

membuktikan kebenaran dalil Penggugat sebab keingkaran itu sama dengan pengakuan yang berbentuk sempurna, mengikat dan menentukan (*volledig, bindende en beslissende bewijs kracht*)”;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum ke-2 Para Penggugat dapatlah dikabulkan;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum Para Penggugat angka 3, yaitu menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa berkaitan dengan pertimbangan tersebut diatas bahwa seharusnya jual beli tanah dan bangunan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku haruslah dilakukan secara terang dan tunai, yaitu dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan harganya telah dibayar lunas;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim jual beli tanah antara orang Tua Penggugat dan Tergugat telah dilakukan sebagaimana dalam pasal 1320 KUHPerdara, namun dilakukan dibawah tangan, pada saat Penggugat akan melakukan proses balik nama atas sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut yang ada pada Bank Tabungan Negara (BTN) Turut Tergugat, sampai dengan sekarang Tergugat tidak diketahui keberadaannya, sehingga Turut Tergugat tidak dapat memberikan sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa menurut Majelis Hakim oleh karena yang menjadi permasalahannya adalah tidak diketahuinya keberadaan Tergugat saat ini, sehingga tidak dapat dilakukan proses balik nama ke Para Penggugat dan dihubungkan dengan maksud dan tujuan dari gugatan Para Penggugat serta telah dikabulkan petitum ke-2 Para Penggugat yang pada pokoknya menyatakan sah jual beli tanah antara orang tua Para Penggugat dan Tergugat, maka tidak serta merta dapat dinyatakan bahwa Perbuatan Tergugat tersebut adalah suatu Perbuatan Melawan Hukum dan tidak relevan antara petitum ke-2 yang telah dinyatakan sah jual beli antara orang tua Para Penggugat dan

Hal 12 dari 16 Putusan No.21/Pdt.G/2023/PN.Met



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

petitum ke-3 jika dinyatakan perbuatan Tergugat adalah Perbuatan Melawan Hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum ke-3 Para Penggugat, haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum Para Penggugat angka 4, yaitu menghukum dan memerintahkan Turut Tergugat untuk segera menyerahkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : B.77/73 dengan Surat Ukur Nomor : 4260/KUT tahun 1986 terletak di Perumnas Tejosari Blok S No.1 Metro Lampung Tengah sekarang Perumnas Jurai Siwo Permai kepada Para Penggugat;

Menimbang, bahwa objek sengketa sejak tahun 1993 telah di tempati oleh orang tua Para Penggugat dan Para Penggugat, sejak orang tua Para Penggugat meninggal dunia dikuasai oleh Para Penggugat sampai dengan sekarang dan Para Penggugat telah melunasi angsuran di PT. Bank Tabungan Negara Cabang Lampung, dengan bukti lunas pembayaran angsuran tertanggal 28 Oktober 2022, serta membayar Pajak Bumi dan Bangunan, sebagaimana bukti P-1, P-2, P-5 dan P-7 serta keterangan saksi Yulihardi, saksi Erik Setiawan dan saksi Djunedji;

Menimbang, bahwa oleh karena petitum angka 2 telah dinyatakan dikabulkan, maka sudah sepatutnya Turut Tergugat untuk menyerahkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : B.77/73 tersebut kepada Para Penggugat agar dapat dilakukan balik nama oleh Para Penggugat;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim dalam hal menjatuhkan putusan, haruslah dijiwai oleh tiga nilai dasar yaitu, keadilan, kemanfaatan, dan kepastian hukum. Apabila terjadi pertentangan antara nilai yang satu dan nilai yang lainnya, maka Majelis Hakim wajib mengedepankan nilai-nilai keadilan. Kejujuran dan ketulusan menjadi mahkota penegakan hukum. Empati, kepedulian, dan dedikasi menghadirkan keadilan, menjadi roh penyelenggara hukum. Kepentingan manusia (kesejahteraan dan kebahagiaannya) menjadi titik orientasi dan tujuan akhir hukum, karena dalam hal ini penegak hukum menjadi ujung tombak perubahan. Hukum sebagai kenyataan, mencakup

Hal 13 dari 16 Putusan No.21/Pdt.G/2023/PN.Met



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kenyataan sosial, kenyataan kultur, dan lain-lain. Dengan kata lain, kajian empiris mengkaji *law in action* dan bersifat deskriptif yang dunianya adalah *das sein* (apa kenyataannya);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, maka agar Para Penggugat dapat memperoleh kepastian hukum atas objek perkara, maka Majelis Hakim memerintahkan Turut Tergugat untuk segera menyerahkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : B.77/73 dengan Surat Ukur Nomor : 4260/KUT tahun 1986 terletak di Perumnas Tejosari Blok S No.1 Metro Lampung Tengah sekarang Perumnas Jurai Siwo Permai kepada Para Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum ke-4 Para Penggugat, dinyatakan dapatlah dikabulkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Para Penggugat dapat dikabulkan sebagian dengan *verstek*;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat dikabulkan sebagian dengan *verstek*, maka Tergugat dan Turut Tergugat dihukum untuk membayar biaya perkara ini secara renteng;

Memperhatikan pasal 149 RBg, pasal 1320 KUHperdata dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI

1. Menyatakan Tergugat dan Turut Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut tetapi tidak hadir;
2. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian dengan *verstek*;
3. Menyatakan Sah Jual Beli Tanah antara orang tua Penggugat dengan Tergugat yang dilakukan pada tanggal 10 Februari 1993 seluas luas 177 M² (seratus tujuh puluh tujuh meter persegi) terletak di Perumnas Tejosari Blok S No.1 Metro Lampung Tengah sekarang Perumnas Jurai Siwo Permai dengan batas-batas:
 - Utara : berbatasan dengan Jalan Raya Perumnas;
 - Selatan : berbatasan dengan Bapak Suhardi;

Hal 14 dari 16 Putusan No.21/Pdt.G/2023/PN.Met



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Barat : berbatasan dengan Jalan Bougenvil;
- Timur : berbatasan dengan Bapak Paidi;
- 4. Menghukum dan memerintahkan Turut Tergugat untuk segera menyerahkan Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : B.77/73 dengan Surat Ukur Nomor : 4260/KUT tahun 1986 terletak di Perumnas Tejosari Blok S No.1 Metro Lampung Tengah sekarang Perumnas Jurai Siwo Permai kepada Penggugat;
- 5. Menolak Gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
- 6. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar biaya perkara ini secara tanggung renteng sejumlah Rp1.271.000,- (satu juta dua ratus tujuh puluh satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Metro pada hari **Kamis**, tanggal **21 Maret 2024**, oleh kami, **Resa Oktaria, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **Dwi Aviandari, S.H., M.H.**, dan **Lia Puji Astuti, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut telah diucapkan pada hari **Kamis**, tanggal **28 Maret 2024** dalam persidangan terbuka untuk umum, dengan dihadiri oleh **Fil'ardi, S.H., M.H** sebagai Panitera Pengganti dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari itu juga;

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA,

Dwi Aviandari, S.H., M.H.

Resa Oktaria, S.H., M.H.

Lia Puji Astuti, S.H.

PANITERA PENGANTI,

Fil'ardi, S.H., M.H.

Perincian biaya:

- | | |
|---------------------------------|-----------------|
| 1. Biaya Pendaftaran | : Rp. 30.000,- |
| 2. Biaya Proses/ATK | : Rp. 40.000,- |
| 3. PNPB Panggilan (P&T) | : Rp. 20.000,- |
| 4. Biaya Panggilan Pos Tercatat | : Rp. 321.000,- |

Hal 15 dari 16 Putusan No.21/Pdt.G/2023/PN.Met

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

5. Biaya panggilan umum/Radio	: Rp. 840.000,-
6. Biaya Materai	: Rp. 10.000,-
7. Biaya Redaksi	: Rp. 10.000,- +
J u m l a h	: Rp1.271.000,- (satu juta dua ratus tujuh puluh satu ribu rupiah).

Hal 16 dari 16 Putusan No.21/Pdt.G/2023/PN.Met