



P E N E T A P A N
Nomor 55/Pdt.P/2022/PN Pbl

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Karsono, tempat lahir Probolinggo, tanggal lahir 04 Maret 1951, umur 71 tahun, jenis kelamin laki laki, kewarganegaraan Indonesia, agama Islam, pekerjaan karyawan swasta, pendidikan terakhir slta, alamat tempat tinggal Perum Asabri Nomor 157 Blok D, RT. 004, RW. 012, Kelurahan Kanigaran, Kecamatan Kanigaran, Kota Probolinggo, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Mohamad Ali Afif, S.H., dan Bayu Sugiharto, S.H., M.H., masing-masing merupakan advokat, yang berkedudukan pada kantor hukum Mohamad Ali Afif, S.H. & Rekan di Jalan KH Hasan Gang Hijrah Nomor 131, Kota Probolinggo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 September 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Probolinggo pada hari Selasa tanggal 20 September 2022 dengan Nomor: 117/SKK/09/2022/PN Pbl, selajutnya disebut sebagai **Pemohon**.

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 19 September 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Probolinggo pada tanggal 20 September 2022 dalam Register Nomor 55/Pdt.P/2022/PN Pbl, telah mengajukan permohonan sebagai berikut:

1. Bahwa Pemohon dengan ANDRY WIJAYA pada tanggal 10 Januari 2019 melakukan proses jual beli di bawah tangan atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Ketapang Kecamatan Kademangan Kota Probolinggo dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1062 Seluas 97 M²;
2. Bahwa Pemohon dengan ANDRY WIJAYA melakukan jual beli tanah tersebut dituangkan dalam kwitansi bermaterai tertanggal 10 Januari 2019 yang isinya menerangkan bahwa telah terjadi pembelian sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Ketapang Kecamatan Kademangan Kota Probolinggo dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1062 Seluas 97 M² seharga Rp.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) dengan di telah ditandatangani oleh ANDRY WIJAYA;

3. Bahwa setelah terjadinya pembayaran atas sebidang tanah tersebut hingga sampai saat ini yang menguasai fisik tanah tersebut adalah Pemohon sendiri dan tidak ada yang keberatan dengan penguasaan fisik tanah tersebut diatas;
4. Bahwa karena kelalaian dan ketidaktahuan Pemohon pada saat terjadinya pembelian sebidang tanah tersebut antara Pemohon dengan ANDRY WIJAYA tidak menghadap ke Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk membuat atau menandatangani Akta Jual Beli (AJB) tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1062 Seluas 97 M²;
5. Bahwa hingga saat ini Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1062 Seluas 97 M² yang dimaksud diatas masih tercatat atas nama pemegang hak yaitu ANDRY WIJAYA;
6. Bahwa Pemohon dalam kedudukannya selaku pihak pembeli berniat untuk membuat balik nama bukti kepemilikan dari tanah tersebut, ternyata pihak Notaris dan Badan Pertanahan Negara (BPN) menolak dengan alasan bahwa untuk kelengkapan dan kepastian hukum, maka prosesnya harus diawali dengan penetapan melalui Pengadilan Negeri Probolinggo;
7. Bahwa untuk memberikan kepastian hukum kepada Pemohon sebagai pemilik yang sah atas tanah tersebut diatas Pemohon terlebih dahulu harus ada ijin atau penetapan dari Pengadilan Negeri Probolinggo untuk bertindak atas nama Pemohon dalam melaksanakan balik nama sertifikat tanah tersebut, kemudian penandatanganan atas tanah sekaligus bertindak untuk dan atas nama Pemohon sendiri selaku pembeli dengan harga yang telah disepakati pada saat jual beli dilaksanakan;
8. Bahwa atas dasar hal-hal sebagaimana tersebut diatas, cukup beralasan bagi Pemohon mengajukan Permohonan Penetapan Balik Nama Sertifikat tersebut diatas, agar sekiranya Pengadilan Negeri Probolinggo berkenan menetapkan Pemohon berhak menandatangani dan bertindak untuk balik nama atas Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1062 Seluas 97 M² yang terletak di Kelurahan Ketapang Kecamatan Kademangan Kota Probolinggo;
9. Bahwa Pemohon sanggup untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam permohonan ini.

Maka berdasarkan segala apa yang terurai diatas, Pemohon memohon dengan hormat sudilah kiranya Ketua Pengadilan Negeri Probolinggo *cq* Majelis Hakim Pemeriksa berkenan memberikan penetapan sebagai berikut :

PRIMER:

1. Mengabulkan permohonan Pemohon untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah jual beli dibawah tangan antara Pemohon dengan ANDRY WIJAYA tertanggal 10 Januari 2019 atas sebidang tanah yang terletak di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Ketapang Kecamatan Kademangan Kota Probolinggo dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1062 Seluas 97 M²;

3. Menetapkan Pemohon berhak untuk melakukan balik nama atas sebidang tanah kepada Badan Pertanahan Negara (BPN) secara penuh yang terletak di Kelurahan Ketapang Kecamatan Kademangan Kota Probolinggo dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1062 Seluas 97 M² yang semula nama pemegang hak ANDRY WIJAYA atas Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1062 Seluas 97 M² menjadi atas nama pemegang hak KARSONO;
4. Memerintahkan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Probolinggo untuk mencatat dalam buku tanah agar dicatat sesuai dengan penetapan ini;
5. Membebaskan biaya perkara menurut hukum;

SUBSIDAR:

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia berpendapat lain, mohon penetapan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari dan tanggal sidang yang ditetapkan, Pemohon datang sendiri pada persidangan.

Menimbang, bahwa di persidangan Pemohon telah membacakan surat permohonannya, dimana atas surat permohonan tersebut Pemohon menyatakan tidak ada perubahan.

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil permohonannya, Pemohon mengajukan bukti-bukti tertulis berupa:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor Induk Kependudukan 357404040351000 atas nama Karsono yang dikeluarkan di Kota Probolinggo tertanggal 28-07-2020, bermaterai cukup, telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-1;
2. Fotokopi Kartu Keluarga dengan Nomor Induk Kependudukan 3574012407200002 atas nama kepala keluarga Karsono yang ditanda tangani oleh Kepala Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil Kota Probolinggo, tertanggal 28-07- 2020, bermaterai cukup, telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-2;
3. Fotokopi Sertifikat Buku Tanah Hak Milik No.062 nama pemegang hak ANDRY WIJAYA berdasarkan Akta Jual beli Tgl.15-7-99 no.0067/1999 yang dibuat dihadapan HERNOWO SH. PPAT dikotamadya Probolinggo, bermaterai cukup, telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-3;
4. Fotokopi Kwitansi telah terima dari Bp. Karsono sejumlah Rp. 150.000.000- (seratus lima puluh juta rupiah), bermaterai cukup, telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, selanjutnya diberi tanda bukti P-4 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa fotokopi bukti surat-surat tersebut telah bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya, yang ternyata cocok dan sesuai dengan aslinya, sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah;

Menimbang, bahwa Pemohon selain mengajukan bukti-bukti surat, juga mengajukan Saksi-Saksi, masing-masing telah didengar keterangannya di bawah sumpah/janji yang pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

1. Saksi **Sujono**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi merupakan tetangga dari Pemohon;
- Bahwa Pemohon tinggal satu perumahan dengan Saksi yaitu di jalan Argopuro 4, Kelurahan Ketapang, Kecamatan Kademangan, Kota Probolinggo;
- Bahwa Saksi dimintai jadi Saksi karena ingin menerangkan masalah rumah yang di Argopuro, yaitu tentang jual beli rumah di perumahan Argosari;
- Bahwa Saksi mengetahui bahwa rumah tersebut awalnya punya pak Andry Wijaya yang kemudian dibeli oleh Pemohon;
- Bahwa Saksi tidak tahu dengan harga berapa Pemohon membeli rumah tersebut dari Pak Andry Wijaya, yang Saksi tahu bahwa Pemohon telah menempati rumah tersebut kurang lebih 3 (tiga) tahun;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui apakah rumah tersebut telah bersertifikat atau belum;
- Bahwa Saksi tidak tahu berapa luas tanah dari rumah tersebut, yang Saksi tahu bahwa semua perumahan di Argopuro adalah bertipe 36 sama dengan rumah Saksi;
- Bahwa sebelum rumah tersebut dibeli oleh Pemohon, pernah ada spanduk yang bertuliskan rumah dijual;

2. Saksi **Soegeng Sudarmanto**, di bawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi merupakan tetangga dari Pemohon;
- Bahwa Pemohon tinggal satu perumahan dengan Saksi, dimana Pemohon tinggal di jalan Argopuro 4, Kelurahan Ketapang, Kecamatan Kademangan, Kota Probolinggo, sedangkan Saksi tinggal di jalan Argopuro 5;
- Bahwa Saksi dimintai jadi Saksi karena ingin menerangkan masalah jual beli rumah di perumahan Argopuro;
- Bahwa Pemohon tinggal di rumah yang terletak Argopuro 4 sejak tahun 2019;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi mengetahui bahwa rumah tersebut awalnya punya pak Andry yang kemudian ditempati oleh Pemohon sampai dengan sekarang;
- Bahwa sebelum rumah tersebut ditempati oleh Pemohon, pernah ada spanduk yang bertuliskan rumah dijual;
- Bahwa pada tahun 2019 sejak Pemohon tinggal di rumah tersebut, beberapa bulan kemudian spanduk tersebut sudah tidak ada;
- Bahwa luas tanah rumah tersebut sama dengan di perumahan Saksi yaitu sekitar 97 m² (sembilan puluh tujuh meter persegi);
- Bahwa kondisi rumah saat pak Andry Wijaya dengan sekarang yang ditempati Pemohon sudah berbeda, karena telah ada renovasi.

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 penetapan.

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya adalah agar Pengadilan Negeri Probolinggo memberi penetapan pengesahan jual beli atas sebidang tanah yang terletak di Kelurahan Ketapang, Kecamatan Kademangan, Kota Probolinggo dengan Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 1062 seluas 97 m² (sembilan puluh tujuh meter persegi), yang terjadi sekitar tahun 2019 antara Pemohon (selaku pembeli) dengan Andry Wijaya.

Menimbang, bahwa permohonan Pemohon tersebut adalah merupakan permohonan untuk menetapkan status kepemilikan atas suatu benda yang dalam hal ini adalah sebidang tanah seluas 97 m² (sembilan puluh tujuh meter persegi) yang terletak di di jalan Argopuro 4, Kelurahan Ketapang, Kecamatan Kademangan, Kota Probolinggo.

Menimbang, bahwa berdasarkan Pedoman Pelaksanaan Tugas Dan Administrasi Pengadilan Dalam Empat Lingkungan Peradilan, Buku II, Edisi 2007, halaman 47 (SK KMA Nomor: KMA/032/SK/IV/2006 tentang pemberlakuan buku II Pedoman Pelaksanaan Tugas Dan Administrasi Pengadilan), Mahkamah Agung RI telah memberikan petunjuk secara teknis bahwa permohonan yang dilarang adalah sebagai berikut:

- a. Permohonan untuk menetapkan status kepemilikan atas suatu benda, baik benda bergerak ataupun tidak bergerak. Status kepemilikan suatu benda diajukan dalam bentuk gugatan;
- b. Permohonan untuk menetapkan status keahliwarisan seseorang. Status keahlian warisan ditentukan dalam suatu gugatan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. Permohonan untuk menyatakan suatu dokumen atau sebuah akta adalah sah. Menyatakan suatu dokumen atau sebuah akta adalah sah harus dalam bentuk gugatan.

Menimbang, bahwa permohonan Pemohon tersebut jelas-jelas merupakan permohonan untuk menetapkan status kepemilikan suatu benda, dan sesuai petunjuk Mahkamah Agung RI bahwa permohonan yang demikian adalah termasuk permohonan yang dilarang dan tidak diperbolehkan, maka oleh karenanya Hakim tidak perlu melakukan pemeriksaan terhadap permohonan tersebut lebih lanjut dan dapat langsung memberikan penetapan yang sifatnya menolak atau tidak mengabulkan permohonan dimaksud.

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan ini diajukan oleh Pemohon dan ditolak seluruhnya, maka seluruh biaya yang timbul dalam perkara permohonan ini dibebankan kepada Pemohon.

Mengingat, Pedoman Pelaksanaan Tugas Dan Administrasi Pengadilan Dalam Empat Lingkungan Peradilan, Buku II, Edisi 2007, halaman 47 (SK KMA Nomor: KMA/032/SK/IV/2006 tentang pemberlakuan buku II Pedoman Pelaksanaan Tugas Dan Administrasi Pengadilan), dan ketentuan lain yang berkaitan;

MENETAPKAN:

1. Menolak permohonan Pemohon seluruhnya;
2. Membebankan biaya permohonan ini kepada Pemohon sebesar Rp130.000,00 (seratus tiga puluh ribu Rupiah).

Demikian ditetapkan pada hari Rabu, tanggal 5 Oktober 2022 oleh Rony Daniel Ricardo, S.H., M.H., sebagai Hakim Pengadilan Negeri Probolinggo, Penetapan tersebut diucapkan pada hari dan tanggal itu juga dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Hakim tersebut dengan dibantu oleh Agus Heksa Prasetya, S.H., sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Probolinggo dan telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada hari dan tanggal itu juga.

Panitera Pengganti,

Hakim Ketua,

Agus Heksa Prasetya, S.H.

Rony Daniel Ricardo, S.H., M.H.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya:

1. Biaya Pendaftaran/PNBP	: Rp30.000,00
2. Biaya Pemberkasan/ATK	: Rp50.000,00
3. Biaya PNBP relas panggilan Pertama Pemohon	: Rp10.000,00
4. Biaya sumpah	: Rp20.000,00
5. Biaya Redaksi	: Rp10.000,00
6. Biaya Materai	: Rp10.000,00

Jumlah

 : Rp130.000,00

(seratus tiga puluh ribu Rupiah).