



PUTUSAN

Nomor 1673 K/Pdt /2019

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

ABRITA SIGIT MARIFianto, bertempat tinggal di Jalan Taruna Negara Dalam 2 Nomor 10 RT 005 RW 008 Kelurahan Banyuanyar, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta dan sekarang bertempat tinggal di Jalan Beruang Raya A.3.32 Jayamukti, Cikarang Varu, Bekasi 17530, dalam hal ini memberikan kuasa kepada M. Badrus Zaman, S.H., M.H. dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Konsultan Hukum MBZ Keadilan, berkantor di Jalan Temugiring RT 05/RW 16 Tunggulsari, Pajang, Laweyan, Surakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Desember 2018;

Pemohon Kasasi;

Lawan

ISMIYATUN, bertempat tinggal di Jajar RT 05/RW 04 Kelurahan Jajar, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta dalam hal ini memberi kuasa kepada Eko Budiyono, SH dan kawan, Para Advokat/Penasehat Hukum berkantor di Kliwonan RT 02 RW 08 Sidoharjo, Polanharjo, Klaten, Jawa Tengah, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Desember 2018;

Termohon Kasasi;

Dan:

1. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA SURAKARTA**, berkedudukan di Jalan Ki Hajar Dewantara Nomor 29 Surakarta;

Halaman 1 dari 10 hal. Put. Nomor 1673 K/Pdt/2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. **SURANTO**, bertempat tinggal di Sumber Bregan
RT 003 RW 012 Kelurahan Sumber, Kecamatan
Banjarsari, Kota Surakarta;

Para Turut Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak
terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan,
Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan untuk
memberikan putusan sebagai berikut:

Primer:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menetapkan menurut hukum jual beli antara Tergugat I (Abrita Sigit Marifianto) dengan Tergugat II (Suranto) berdasarkan Akta Perikatan Jual Beli Dan Kuasa tanggal 20 April 2013 Nomor: 08 dari H.M.Tony Rodhiyanto, S.E., S.H. Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah di Surakarta atas atas objek jual beli Sertifikat Hak Milik Nomor 1809 Kelurahan Sumber, sah dan mengikat;
3. Menyatakan dan menetapkan sah secara hukum Bahwa Penggugat pada tanggal 22 Mei 2015 telah membeli sebidang tanah dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1809 Kelurahan Sumber, atas nama Suranto yang terletak di Kelurahan Sumber, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta seluas kurang lebih 2730 m², seperti diuraikan dalam G S Nomor 3239/1983 tanggal 15 September 1983, dari Abrita Sigit Marifianto (Tergugat I) berdasarkan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli tanggal 22 Mei 2015 Nomor 03 dari RR Puruhitanti Karyasari Ambar Udiutami, S.H., Sp.N. Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah di Karanganyar, dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Jalan;

Sebelah Barat : M.188;

Sebelah Selatan : Saluran;

Sebelah Timur : M.177;

Halaman 2 dari 10 hal. Put. Nomor 1673 K/Pdt/2019



4. Menetapkan menurut hukum Penggugat adalah pemilik sah atas objek jual beli sebidang tanah dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1809 Kelurahan Sumber, atas nama Suranto yang terletak di Kelurahan Sumber, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta, seluas kurang lebih 2730 m², seperti diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 3239/1983 tanggal 15 September 1983, yang di beli dari Abrita Sigit Marifianto (Tergugat I) berdasarkan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli tanggal 22 Mei 2015 Nomor 03 (tiga) dari RR Puruhitanti Karyasari Ambar Udiutami, S.H., Sp.N. Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah di Karanganyar yang beriktikad baik, dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Jalan;

Sebelah Barat : M..188;

Sebelah Selatan : Saluran;

Sebelah Timur : M.177;

Untuk itu mohon mendapat perlindungan hukum;

5. Menetapkan secara hukum dengan putusan perkara ini sebagai dasar/ syarat administrasi untuk perabot proses peralihan/pendaftaran hak atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1809 Kelurahan Sumber, atas nama Suranto yang terletak di Kelurahan Sumber, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta seluas kurang lebih 2730 m², seperti diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 3239/1983 tanggal 15 September 1983, ke atas nama Penggugat (Ismiyatun) di Kantor Pertanahan Kota Surakarta;

6. Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduh dan patuh terhadap isi putusan ini;

7. Menyatakan menurut hukum putusan ini dapat di laksanakan terlebih dahulu (*uit voerboar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum banding, *verzet* maupun kasasi;

8. Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini menurut ketentuan yang berlaku;

Subsida:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memberikan suatu putusan lain, yang di pandang adil dan bijaksana dalam suatu peradilan yang baik (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Surakarta dengan Putusan Nomor 257/Pdt.G/2017/PN.Skt., tanggal 7 Juni 2018 telah menjatuhkan amar sebagai berikut:

- Menyatakan Pengadilan Negeri Surakarta tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar beaya dari perkara ini yang sampai saat ini sebesar Rp1.958.000,00 (satu juta sembilan ratus lima puluh delapan ribu rupiah);

Bahwa kemudian putusan tersebut dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Jawa Tengah dengan Putusan Nomor 420/Pdt/2018/PT.SMG., tanggal 1 November 2018 yang amar lengkapnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 257/Pdt.G/ 2017/PN.Skt., tanggal 7 Juni 2018 yang dimohonkan banding tersebut;

Dengan Mengadili Sendiri:

- Menyatakan Pengadilan Negeri Surakarta berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Terbanding I semula Tergugat I untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- Mengabulkan gugatan Pembanding semula Penggugat untuk sebagian;
- Menetapkan menurut hukum jual beli antara Tergugat I (Abrita Sigit Marifianto) dengan Tergugat II (Suranto) berdasarkan Akta Perikatan Jual Beli dan Kuasa tanggal 20 April 2013 Nomor 08 dari H.M. Tony Rodhiyanto, S.E.,S.H. Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah di

Halaman 4 dari 10 hal. Put. Nomor 1673 K/Pdt/2019

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)



Surakarta atas Objek Jual Beli Sertifikat Hak Milik Nomor 1809 Kelurahan Sumber, sah dan mengikat;

- Menyatakan dan menetapkan sah secara hukum bahwa Penggugat pada tanggal 22 Mei 2015 telah membeli sebidang tanah dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1809 Kelurahan Sumber, atas nama Suranto yang terletak di Kelurahan Sumber, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta, seluas kurang lebih 2730 m², seperti diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 3239/1983 tanggal 15 September 1983, dari Abrita Sigit Marifianto (Tergugat I) berdasarkan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli tanggal 22 Mei 2015 Nomor 03 dari RR Puruhitanti Karyasari Ambar Udiutami, S.H., Sp.N. Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah di Karanganyar, dengan batas - batas:

Sebelah Utara : Jalan;

Sebelah Barat : M. 188;

Sebelah Selatan : Saluran;

Sebelah Timur : M. 177;

- Menetapkan menurut hukum Penggugat adalah pemilik sah atas objek jual beli sebidang tanah dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 1809 Kelurahan Sumber, atas nama Suranto yang terletak di Kelurahan Sumber, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta, seluas kurang lebih 2730 m², seperti diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 3239/1983 tanggal 15 September 1983, yang di beli dari Abrita Sigit Marifianto (Tergugat I) berdasarkan akta perjanjian ikatan jual beli tanggal 22 Mei 2015 Nomor 03 (tiga) dari RR Puruhitanti Karyasari Ambar Udiutami, S.H., Sp.N., Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah di Karanganyar yang beriktikad baik, dengan batas-batas:

Sebelah Utara : Jalan;

Sebelah Barat : M. 188;

Sebelah Selatan : Saluran;

Sebelah Timur : M. 177;

Untuk itu mohon mendapat perlindungan hukum;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menetapkan secara hukum dengan putusan perkara ini sebagai dasar/syarat administrasi untuk perabot proses peralihan/pendaftaran hak atas tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1809 Kelurahan Sumber, atas nama Suranto yang terletak di Kelurahan Sumber, Kecamatan Banjarsari, Kota Surakarta, seluas kurang lebih 2730 m², seperti diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor 3239/1983 tanggal 15 September 1983, ke atas nama Penggugat (Ismiyatun) di Kantor Pertanahan Kota Surakarta;
- Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan ini;
- Menolak gugatan Pembanding semula Penggugat untuk selebihnya;
- Menghukum para Terbanding semula para Tergugat membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini yang untuk tingkat banding sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 26 November 2018 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Desember 2018 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 10 Desember 2018 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 60/Pdt.Kas/2018/PN.Skt. *juncto* Nomor 257/Pdt.G/2017/PN. Skt. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Surakarta, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 21 Desember 2018;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surakarta tanggal 21 Desember 2018 yang

Halaman 6 dari 10 hal. Put. Nomor 1673 K/Pdt/2019

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)



merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah putusan berdasarkan keberatan-keberatan Pemohon Kasasi tersebut di atas, dihubungkan satu dengan lainnya Pemohon Kasasi/semula Terbanding/Tergugat I mohon kepada Ketua Mahkamah Agung RI melalui Yang Mulia Majelis Hakim Agung yang mengadili dan memeriksa perkara ini berkenan memutus dengan Amarnya sebagai berikut:

1. Menerima Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Putusan Nomor 420/Pdt/2018/PT.Smg *juncto* 257/Pdt.G/2017/PN.Skt.

Mengadili sendiri dan memutus

3. Menolak gugatan Penggugat/Pembanding/Termohon Kasasi untuk seluruhnya;
4. Menyatakan gugatan gugatan Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi tidak dapat diterima (*niet oventkelijk verklaard*);
5. Menghukum Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

Mengadili sendiri dan memutus.

1. Menolak gugatan Penggugat/Pembanding/Termohon Kasasi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan gugatan Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi tidak dapat diterima (*niet oventkelijk verklaard*);
3. Menghukum Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Majelis Hakim Kasasi yang memeriksa perkara ini berkehendak lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*);

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi mengajukan kontra memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Surakarta tanggal 16 Januari 2019 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut, Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan tersebut dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi dan kontra memori kasasi dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah yang membatalkan putusan *Judex Facti*/Pengadilan Negeri Surakarta telah salah menerapkan hukum;

Bahwa alasan tersebut dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi telah salah menerapkan hukum oleh karena telah ditetapkan adanya pilihan domisili hukum dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 03 tanggal 22 Mei 2015 dalam Pasal 7 dan terhadap perjanjian mana telah ditandatangani oleh para pihak di hadapan pejabat yang berwenang maka perjanjian tersebut sah sebagai undang-undang bagi yang membuatnya sesuai asas *pacta sunt servanda* sehingga *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi yang langsung mengadili pokok perkara dan mengesampingkan klausul adanya pilihan domisili hukum adalah salah dalam menerapkan hukum acara;

Bahwa disamping itu pertimbangan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi melanggar azas bahwa peradilan harus diperiksa dari Pengadilan Tingkat Pertama, dan *Judex Facti* Tingkat Pertama belum mengadili Pokok Perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ABRITA SIGIT MARIFIANTO dan membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 420/Pdt/2018/PT.SMG., tanggal 1 November 2018 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 257/Pdt.G/2017/PN.Skt., tanggal 7 Juni 2018 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

Halaman 8 dari 10 hal. Put. Nomor 1673 K/Pdt/2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **ABRITA SIGIT MARIFIANTO** tersebut;

Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Jawa Tengah Nomor 420/Pdt/2018/PT.SMG., tanggal 1 November 2018 yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 257/Pdt.G/2017/PN.Skt., tanggal 7 Juni 2018;

MENGADILI SENDIRI:

- Menyatakan Pengadilan Negeri Surakarta tidak berwenang secara relative memeriksa dan mengadili perkara ini;
- Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu tanggal 24 Juli 2019 oleh H. Hamdi, S.H., M.Hum. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, S.H., M.H. dan Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H. Hakim-Hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Anggota tersebut dan oleh Dr. Sriti Hesti Astiti, S.H., M.H. Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota, Ketua Majelis,
Ttd./Maria Anna Samiyati, S.H., M.H. Ttd./H. Hamdi, S.H., M.Hum.
Ttd./Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

Halaman 9 dari 10 hal. Put. Nomor 1673 K/Pdt/2019



Panitera Pengganti,
Ttd./Dr. Sriti Hesti Astiti, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp484.000,00 +
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI
An. Panitera
Panitera Muda Perdata

H. ANDI CAKRA ALAM, S.H., M.H.

NIP. 19621029 198612 1 001

Halaman 10 dari 10 hal. Put. Nomor 1673 K/Pdt/2019

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)