



**PUTUSAN**  
**Nomor 6 K/Pdt/2017**

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

**MAHKAMAH AGUNG**

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

**WINIH RESPATI, S.H.**, bertempat tinggal di Jalan Abdul Muis Nomor 116, Surakarta;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat II/Terbanding II;

Lawan

1. **JAMIN WINOTO**, bertempat tinggal di Jalan LU Adi Sucipto Nomor 54, RT 01, RW 08, Kelurahan Kerten, Kecamatan Laweyan, Kota Surakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada Suyanto, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Dlikosari Nomor 5, RT 02, RW 2, Blotongan, Sidoarjo, Salatiga 50715, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 Juni 2016;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding;

D a n:

2. **SANTOSO WINOTO**, bertempat tinggal di Jalan Kapten Mulyadi Nomor 99, RT 003, RW 007, Kelurahan Kedung Lumbu, Kecamatan Pasa Kliwon, Kota Surakarta;

3. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA SURAKARTA**, berkedudukan di Jalan Ki Hajar Dewantoro Nomor 29, Surakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada Joko Setyadi, A. Ptnh, Kasubsi Perkara, dan kawan-kawan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Juli 2015;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, III/Terbanding I, III;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Pembanding telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi dahulu Tergugat II/Terbanding II dan Para Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat I, III/Terbanding I, III di muka persidangan Pengadilan Negeri Surakarta, pada pokoknya atas dalil-dalil:

*Halaman 1 dari 12 hal. Put. Nomor 6 K/Pdt/2017*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa hubungan antara Penggugat dengan Tergugat I adalah antara ayah kandung dan anak kandung dan sampai dengan saat ini Tergugat I bekerja pada usaha milik Penggugat (bukti Akta Kelahiran) – P. 1;
2. Bahwa pada tanggal 1 Februari 2005, dihadapan PPAT Kota Surakarta Winih Respati, S.H., (Tergugat II) tanah dan bangunan milik Penggugat (Jamin Winoto) masing-masing sebagaimana tersebut SHM Nomor 741/Kedung Lumbu, Kecamatan Pasar Kliwon, Kota Surakarta, luas kurang lebih 82 m<sup>2</sup> (delapan puluh dua meter persegi) dan SHM Nomor 750/Kedung Lumbu, Kecamatan Pasar Kliwon, Kota Surakarta, Luas kurang lebih 1.291 m<sup>2</sup> (seribu dua ratus sembilan puluh satu meter persegi), telah diadakan transaksi jual beli dengan Tergugat I (Santoso Winoto) berdasarkan Akta Jual Beli masing-masing Nomor 18/Pasar Kliwon/2005 dan Nomor 19/Pasar Kliwon/2005 (bukti P.2, P.3);
3. Bahwa berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 18/Pasar Kliwon/2005 dan Nomor 19/Pasar Kliwon/2005 tersebut, selanjutnya SHM Nomor 741/Kedung Lumbu, Kecamatan Pasar Kliwon, Kota Surakarta dan SHM Nomor 750/Kedung Lumbu, Kecamatan Pasar Kliwon, Kota Surakarta, yang dibuat di hadapan Tergugat II (PPAT Winih Respati, S.H.) pada sertifikat tersebut kolom nama yang berhak dan pemegang hak lainnya berpindah pada Tergugat I (Santoso Winoto), selajutnya SHM Nomor 741/Kedung Lumbu, Kecamatan Pasar Kliwon, Kota Surakarta dan Nomor 750/Kedung Lumbu, Kecamatan Pasar Kliwon, Kota Surakarta, tersebut disebut objek sengketa (bukti P. 4 dan P.5 );
4. Bahwa pada kenyataannya dan fakta yang sesungguhnya jual beli terhadap objek sengketa tersebut tidak terjadi, Penggugat tidak menerima uang dari Tergugat I, bahkan untuk kebutuhan balik nama dan sebagainya yang mengeluarkan uang adalah Penggugat, sehingga Tergugat I tidak pernah mengeluarkan uang baik harga jual beli maupun biaya-biaya yang lain, sehingga jual beli tersebut adalah jual beli pura-pura yang pada waktu itu Tergugat I dibujuk pihak ketiga dan Penggugat sebagai ayah kandung dari Tergugat I merasa kasihan;
5. Bahwa pada waktu menghadap PPAT Kota Surakarta, Tergugat II (Winih Respati, S.H.) yang disaksikan dan sebagai saksi adalah isteri dari Penggugat dan Ibu kandung dari Tergugat I (Nyonya Heny Wijayanti Winoto), harga yang telah disepakati, harga tersebut diakui oleh Penggugat dan Tergugat I telah dibayar lunas, akan tetapi pada kenyataannya Tergugat I tidak membayar sama sekali, karena antara Penggugat dan Tergugat I

Halaman 2 dari 12 hal. Put. Nomor 6 K/Pdt/2017

#### 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)



adalah hubungan antara ayah dan anak kandung, sehingga untuk mempermudah proses jual beli tersebut Penggugat percaya pada Tergugat I, karena selain Tergugat I sebagai anak, juga masih ada anak yang lain, sehingga Penggugat merasa perbuatannya melakukan jual beli pura-pura adalah tidak benar dan melawan hukum sehingga harus dibatalkan;

6. Bahwa untuk jual beli dengan Akta Jual Beli masing-masing Nomor 18/Pasar Kliwon dan Nomor 19/Pasar Kliwon, tanggal 1 Februari 2005 yang dibuat dihadapan Winih Respati, S.H., PPAT Kota Surakarta harus dinyatakan cacat hukum, tidak berkekuatan hukum dan atau batal demi hukum, juga SHM Nomor 741/Kedung Lumbu, Kecamatan Pasar Kliwon, Kota Surakarta dan Nomor 750/Kedung Lumbu, Kecamatan Pasar Kliwon, Kota Surakarta atas nama pemegang hak Tergugat I (Santoso Winoto) yang diterbitkan oleh Tergugat III berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Tergugat II tersebut juga harus dinyatakan cacat hukum dan batal demi hukum, serta nama pemegang hak sebagai pemilik yang sah wajib dikembalikan kepada Penggugat (Jamin Winoto) pemegang hak sebelum terjadi peralihan hak;
7. Bahwa tidak ada kerugian materiil dan immateriil bagi Penggugat karena saat ini kedua sertifikat yaitu SHM Nomor 741/Kedung Lumbu, Kecamatan Pasar Kliwon, Kota Surakarta dan SHM Nomor 750/Kedung Lumbu, Kecamatan Pasar Kliwon, Kota Surakarta, masih ada pada Penggugat;
8. Bahwa mengingat pula tuntutan dalam perkara ini mengenai hal yang pasti dan didukung alat bukti yang kuat dan sah serta adanya keperluan yang mendesak dari Penggugat, kiranya Pengadilan Negeri Surakarta berkenan pula menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada *verzet*, banding atau kasasi dari Para Tergugat;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Surakarta agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa transaksi jual beli tanah SHM Nomor 741/Kedung Lumbu, Kecamatan Pasar Kliwon, Kota Surakarta dan SHM Nomor 750/Kedung Lumbu, Kecamatan Pasar Kliwon, Kota Surakarta, yang tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 18/Pasar Kliwon/2005 dan Nomor 19/Pasar Kliwon/2005, tanggal 1 Februari 2005 yang dibuat di hadapan Winih Respati, S.H., PPAT Kota Surakarta (Tergugat II) antara Penggugat dan Tergugat I adalah perbuatan pura-pura harus dinyatakan sebagai perbuatan yang melawan hukum;
3. Menyatakan sebagai hukum, bahwa Akta Jual Beli tanggal 1 Februari 2005



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 18/Pasar Kliwon/2005 dan Nomor 19/Pasar Kliwon/2005 yang dibuat di hadapan Winih Respati, S.H., PPAT Kota Surakarta (Tergugat II) telah dilakukan melawan hukum, oleh karenanya jual beli yang terjadi tidak didasarkan pada jual beli yang sebenarnya menurut hukum dan tidak memenuhi prosedur hukum yang berlaku, oleh karenanya cacat hukum dan wajib dinyatakan batal karena hukum;

4. Menyatakan sebagai hukum, bahwa SHM Nomor 741/Kedung Lumbu, Kecamatan Pasar Kliwon, Kota Surakarta dan SHM Nomor 750/Kedung Lumbu, Kecamatan Pasar Kliwon, Kota Surakarta, dan pemegang hak atas nama Tergugat I (Santoso Winoto) sebagai sebab perubahan adalah jual beli tanggal 1 Februari 2005 Nomor 18/Pasar Kliwon/2005 dan Nomor 19/Pasar Kliwon/2005, dibuat di hadapan PPAT Kota Surakarta Winih Respati, S.H. harus dinyatakan cacat hukum, tidak sah, dan batal demi hukum, oleh karena Akta Jual Beli yang menjadi dasar perubahan pemegang hak dari Penggugat (Jamin Winoto) kepada anaknya Tergugat I (Santoso Winoto) bertentangan dengan hukum/melawan hukum;
  5. Memerintahkan kepada Tergugat III untuk mengubah dan mengembalikan peralihan hak atas Sertifikat Hak Milik Nomor 741/Kedung Lumbu, Kecamatan Pasar Kliwon, Kota Surakarta dan SHM Nomor 750/Kedung Lumbu, Kecamatan Pasar Kliwon, Kota Surakarta atas nama pemegang hak Tergugat I (Santoso Winoto) dengan dasar Akta Jual Beli Nomor 18/Pasar Kliwon/2005 dan Nomor 19/Pasar Kliwon/2005, tanggal 1 Februari 2005 yang dibuat di hadapan Winih Respati, S.H., PPAT Kota Surakarta menjadi atas nama Penggugat (Jamin Winoto) suami Nyonya Heny Wijayanti Winoto;
  6. Menghukum Tergugat II dan Tergugat III untuk tunduk dan taat terhadap keputusan dalam perkara ini;
  7. Menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya banding, kasasi atau *verzet*;
  8. Menghukum Tergugat I membayar biaya perkara ini;
- Atau, memberikan putusan lain yang dipandang adil dan bijaksana dalam suatu peradilan yang baik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat III mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Gugatan Penggugat kurang pihak.

1. Bahwa objek sengketa dalam gugatan ini adalah Sertifikat Hak Milik Nomor 741/Kedunglumbu, 82 m<sup>2</sup> (delapan puluh meter persegi) dan 750/Kedunglumbu, seluas 1.291 m<sup>2</sup> (seribu dua ratus sembilan puluh satu meter

Halaman 4 dari 12 hal. Put. Nomor 6 K/Pdt/2017



persegi);

2. Bahwa kedua objek sengketa poin 1 dalam Buku Tanah yang ada pada Tergugat III tercatat atas nama Santoso Winoto yang diperoleh berdasarkan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Tergugat II selaku PPAT;
3. Bahwa saat beralihnya hak dari Penggugat kepada Tergugat I, Tergugat I statusnya dalam ikatan perkawinan, dengan demikian kedua sertifikat objek sengketa pada poin 1 merupakan harta bersama/gono gini yang diperoleh selama ikatan perkawinan dengan isteri Tergugat I;
4. Bahwa untuk memenuhi syarat formal gugatan, isteri dari Tergugat I semestinya dijadikan pihak dalam perkara ini;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Surakarta telah memberikan Putusan Nomor 151/Pdt.G/2015/PN.Skt., tanggal 12 Januari 2016 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

- Menolak eksepsi Tergugat III;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini, yang hingga kini ditaksir sejumlah Rp876.000,00 (delapan ratus tujuh puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat, putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Semarang dengan Putusan Nomor 112/PDT/2016/PT.SMG., tanggal 2 Mei 2016 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pemanding;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Surakarta Nomor 151/Pdt.G/2015/PN.Skt., tanggal 12 Januari 2016;

**MENGADILI SENDIRI**

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan bahwa transaksi jual beli tanah SHM Nomor 741/Kedung Lumbu, Kecamatan Pasar Kliwon, Kota Surakarta dan SHM Nomor 750/Kedung Lumbu, Kecamatan Pasar Kliwon, Kota Surakarta, yang tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 18/Pasar Kliwon/2005 dan Nomor 19/Pasar Kliwon/2005, tanggal 1 Februari 2005, yang dibuat di hadapan Winih Respati, S.H., PPAT Kota Surakarta (Tergugat II) antara Penggugat dan Tergugat I adalah perbuatan pura-pura dan sebagai perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan sebagai hukum Akta Jual Beli tanggal 1 Februari 2005 Nomor



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18/Pasar Kliwon/2005 dan Nomor 19/Pasar Kliwon/2005 yang dibuat di hadapan Winih Respati, S.H. PPAT Kota Surakarta, batal demi hukum;

- Menyatakan sebagai hukum SHM. Nomor 741/Kedung Lumbu, Kecamatan Pasar Kliwon, Kota Surakarta dan SHM Nomor 750/Kedung Lumbu, Kecamatan Pasar Kliwon, Kota Surakarta, atas nama Tergugat I Santoso Winoto batal demi hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
- Memerintahkan Tergugat III untuk merubah dan mengembalikan peralihan hak atas SHM Nomor 741/Kedung Lumbu, Kecamatan Pasar Kliwon, Kota Surakarta dan SHM Nomor 750/Kedung Lumbu, Kecamatan Pasar Kliwon, Kota Surakarta menjadi atas nama Penggugat Jamin Winoto dengan biaya dari Penggugat;
- Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
- Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat II/Terbanding II pada tanggal 3 Juni 2016, kemudian terhadapnya oleh Tergugat II/Terbanding II diajukan permohonan kasasi pada tanggal 8 Juni 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 19/Pdt.Kas/2016/PN.Skt., *juncto* Nomor 151/Pdt.G/2015/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 20 Juni 2016;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat II/Terbanding II tersebut telah diberitahukan kepada:

1. Penggugat pada tanggal 30 Juni 2016,
2. Tergugat I pada tanggal 27 Juni 2016
3. Tergugat III pada tanggal 23 Juni 2016,

Bahwa kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Pembanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surakarta pada tanggal 14 Juli 2016;

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 alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Tergugat II/Terbanding II dalam memori kasasinya tersebut pada

Halaman 6 dari 12 hal. Put. Nomor 6 K/Pdt/2017



pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa pertimbangan hukum putusan Pengadilan Tinggi Semarang merupakan pertimbangan hukum yang tidak cukup atau tidak layak (*onvoldoende gemotiveerd*) karena hanya membenarkan Surat Pernyataan Santoso Winoto (Tergugat I) sekarang Turut Termohon Kasasi yang dibuat dibawah tangan tidak layak untuk dijadikan alat bukti (surat), karena disamping dibuat tidak disaksikan oleh saksi-saksi, juga tidak dibuat di hadapan Notaris, di hadapan Panitera Pengadilan dan juga hanya fotocopy dari asli, sehingga tidak memiliki nilai untuk dipertimbangkan sebagai alat bukti, lihat Pasal 1888 KUHPerdara *juncto* Yurisprudensi MARI Nomor 701 K/Sip/1976, tanggal 14 April 1976. Walaupun surat itu tidak memiliki nilai hukum sebagai alat bukti surat, tetapi oleh Majelis Hakim Tinggi *a quo* dijadikan dan menjadi pertimbangan hukum Majelis Hakim Tinggi *a quo*, lihat putusan halaman 11 Putusan Nomor 112/PDT/2016/PT.SMG.;

Alat bukti surat yang dibuat dibawah tangan tersebut disamping bukan merupakan alat bukti surat juga isi maupun pernyataan dalam surat itu disangsikan kebenarannya, apakah surat itu dibuat atas kemauan sendiri atau atas tekanan dari pihak lain sehingga dengan terpaksa membuat surat tersebut. Perlu dipertanyakan mengapa harus membuat surat, mengapa tidak datang ke Pengadilan saja, lagipula Tergugat I Santoso Winoto ada di Surakarta dan tidak ada halangan untuk hadir di Pengadilan. Kalau memang Tergugat I beriktikad baik maka datang ke Pengadilan dan nyatakan apa yang tertuang dalam surat itu, sehingga tercatat dalam berita acara serta layak untuk dipertimbangkan sebagai alat bukti;

Dengan demikian dapat ditarik kesimpulan bahwa Surat Pernyataan Tergugat I Santoso Winoto yang dibuat dibawah tangan tidak memiliki nilai hukum untuk dijadikan sebagai alat bukti surat, oleh karena itu sudah selayaknya Surat Pernyataan Santoso Winoto (Tergugat I ) sangat beralasan untuk dikesampingkan;

- Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi *a quo* telah memutus melebihi dari yang diminta. Dalam *posita* gugatan butir 5 menyatakan sebagai berikut: Pada waktu menghadap PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Kota Surakarta ..... dst-nya ..... sehingga Penggugat mohon perbuatannya melakukan jual beli pura-pura adalah tidak benar dan melawan hukum sehingga harus dibatalkan.....;

Dalam *posita* gugatan butir 6 menyatakan bahwa untuk jual beli dengan Akta Jual Beli masing-masing Nomor 18/Pasar Kliwon dan Nomor 19/Pasar Kliwon



..... dst-nya .... harus dinyatakan cacat hukum, tidak berkekuatan hukum dan atau batal demi hukum. Juga Sertifikat Hak Milik Nomor 741/Kedung Lumbu, dst-nya .... wajib dikembalikan kepada Penggugat (Jamin Winoto) pemegang Hak sebelum terjadinya peralihan hak. Begitu juga dalam *petitum* gugatan butir 3 menyatakan sebagai hukum .... Dst nya ..... Oleh karenanya cacat hukum dan wajib dinyatakan batal karena hukum;

Dalam Butir 5 *petitum* gugatan menyatakan memerintahkan kepada Tergugat III ..... dst-nya ..... menjadi atas nama Penggugat Jamin Winoto suami dari Nyonya Heny Wijayanti Winoto;

Bahwa benar dalam pertimbangan hukum putusan Nomor 112/PDT/2016 Pengadilan Tinggi Semarang halaman 12 menyatakan bahwa untuk *petitum* kelima gugatan Penggugat yang memerintahkan Tergugat III untuk merubah dan mengembalikan peralihan hak atas Sertifikat Hak Milik Nomor 741/Kedung Lumbu, Kecamatan Pasar Kliwon, Kota Surakarta dan Sertifikat Hak Milik Nomor 750/Kedung Lumbu, Kecamatan Pasar Kliwon, Kota Surakarta menjadi atas nama Penggugat dapat dikabulkan dengan biaya ditanggung oleh pihak Penggugat;

Pertimbangan hukum dengan biaya ditanggung oleh Penggugat adalah pertimbangan yang melampaui batas wewenang mengadili serta tidak sesuai dengan hukum acara yang berlaku, karena pertimbangan hukum tersebut tidak pernah diuraikan dalam *posita* gugatan maupun dalam *petitum* gugatan. Karena tidak sesuai dengan yang diminta oleh Penggugat, maka seolah-olah Majelis Hakim Tinggi *a quo* ada keberpihakan. Dari uraian diatas dapat disimpulkan bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Tinggi *a quo* tersebut sudah tidak bisa dipertahankan lagi karena telah salah dalam menerapkan hukum sebagaimana yang diharuskan oleh undang-undang dan tidak melakukan tertib beracara sebagaimana seharusnya yang ditentukan oleh undang-undang. Karenanya pertimbangan hukum tersebut sangat beralasan untuk dikesampingkan;

- Bahwa Akta Jual Beli masing-masing Nomor 18/Pasar Kliwon/2005 dan Nomor 19/Pasar Kliwon/2005, keduanya tertanggal 1 Februari 2005 yang dibuat di hadapan Winih Respati, Sarjana Hukum, PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Kota Surakarta harus dinyatakan sah dan tidak melawan hukum, karena jual beli itu dilakukan oleh Penggugat materiil Jamin Winoto dan Tergugat I Santoso Winoto di hadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Kota Surakarta dengan disaksikan oleh Nyonya Heny Wijayanti Winoto. Dalam pengakuan Penggugat dan Tergugat I di hadapan Tergugat

Halaman 8 dari 12 hal. Put. Nomor 6 K/Pdt/2017



II, mereka akan melakukan jual beli. Saat itu Tergugat II menanyakan apakah Tergugat I sudah membayar harga tanahnya dan dijawab sudah dibayar, begitu juga jawaban Penggugat yang menyatakan sudah menerima pembayaran, lalu dibuatkan Akta Jual Beli sedangkan yang membayar BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah Dan Bangunan) adalah Tergugat I. Uang pembayaran BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah Dan Bangunan) itu berasal dari Tergugat I (Santoso Winoto), bukan dari Penggugat (Jamin Winoto), karena yang menyerahkan uang membayar PPBPHT (Pajak Peralihan Bea Peralihan Hak atas Tanah) kepada PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Winih Respati, Sarjana Hukum, Tergugat II adalah Tergugat I (Santoso Winoto) .....

- bahwa pernyataan sudah membayar harga tanah itu secara tersurat diakui oleh Tergugat I (Santoso Winoto) dan Penggugat (Jamin Winoto), telah mengakui menerima pembayaran harga tanah, hal tersebut sesuai dengan *posita* gugatan butir 5 yang menyatakan bahwa pada waktu menghadap PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Kota Surakarta .....dst-nya ..... harga yang telah disepakati, harga tersebut diakui oleh Penggugat dan Tergugat I telah dibayar lunas.

Pernyataan itu menunjukkan tidak ada peraturan undang-undang yang dilanggar baik oleh Tergugat I, Penggugat maupun Tergugat II yang saat ini sebagai Tergugat II Pemohon Kasasi. ....

Bahwa dalam pertimbangan putusan Nomor 112/PDT/2016/PT.SMG .....dst-nya ..... Tergugat II selaku Notaris/PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Kota Surakarta telah menjalankan pekerjaan secara benar, Tergugat II telah mengakomodir kepada kedua pihak yang menghadap dan mengaku telah melakukan jual beli dengan pembayaran telah lunas.

Kalau alasan Penggugat dan Tergugat I hanya pura-pura membayar seperti apa yang dinyatakan dalam gugatan yang diajukan, maka Penggugat dan Tergugat I telah memberikan keterangan yang tidak benar di hadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah);

Bahwa dari uraian tersebut di atas dapat disimpulkan bahwa Tergugat II tidak melakukan perbuatan melawan hukum, karena Akta Jual Beli Nomor 18/Pasar Kliwon/2005 dan Nomor 19/Pasar Kliwon/2005, keduanya tanggal 1-2-2005 diterbitkan telah sesuai dengan peraturan perundang-undang yang berlaku dan juga tidak ada pihak-pihak yang dirugikan, dengan demikian tidak ada alasan menurut hukum Akta Jual Beli Nomor 18/Pasar Kliwon/2005 dan Nomor 19/Pasar Kliwon/2005, keduanya tertanggal 1-2-2005 harus dibatalkan;

*Halaman 9 dari 12 hal. Put. Nomor 6 K/Pdt/2017*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah membaca secara saksama memori kasasi tanggal 20 Juni 2016 dan kontra memori kasasi tanggal 12 Juli 2016, dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Semarang yang membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Surakarta tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa putusan *Judex Facti* sudah tepat dan benar karena *Judex Facti* telah mempertimbangkan bukti-bukti kedua belah pihak dan telah melaksanakan hukum acara dengan benar dalam memutus perkara ini serta putusan *Judex Facti* tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang;
- Bahwa faktanya Tergugat I Santoso Winoto tidak pernah hadir di persidangan, akan tetapi Tergugat I memberikan jawaban melalui Surat tanggal 14 Juli 2015 yang ditujukan kepada Majelis Hakim, yang pada intinya Tergugat I menyatakan menerima dan menyatakan benar isi dan maksud gugatan Penggugat, selanjutnya menyerahkan putusan pada Majelis Hakim dan juga Surat tanggal 27 Agustus 2015 dari Tergugat I Santoso Winoto yang ditujukan pada Majelis Hakim yang pada intinya menyatakan bahwa benar isi dan maksud gugatan tersebut, dan menyatakan bahwa benar belum pernah membayar objek gugatan secara fisik, serta Tergugat I akan mengembalikan pada Penggugat, selanjutnya juga akan menyerahkan putusan pada Majelis Hakim;
- Bahwa secara hukum pengakuan merupakan bukti sempurna, dan bahkan pihak Tergugat I pun bersedia untuk mengembalikan objek sengketa, sehingga pengakuan Tergugat I di depan Tergugat II Winih Respati, S.H., (Notaris PPAT) bahwa pembayaran jual beli telah dilakukan secara lunas merupakan suatu perbuatan melawan hukum, oleh karena tidak sesuai dengan ketentuan jual beli sebagaimana Pasal 1457 Kitab Undang Undang Hukum Perdata;
- Bahwa lagi pula alasan-alasan kasasi tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal tersebut tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang

Halaman 10 dari 12 hal. Put. Nomor 6  
K/Pdt/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bersangkutan, atau apabila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi WINIH RESPATI, S.H. tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

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

## MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **WINIH RESPATI, S.H.**, tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat II/Terbanding II untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu tanggal 15 Maret 2017 oleh Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M., dan 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 Hakim Anggota tersebut dan Susi Saptati, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd/ Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M.

Ttd/ Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.

Ttd/ H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

Halaman 11 dari 12 hal. Put. Nomor 6  
K/Pdt/2017



Panitera Pengganti

Ttd/. Susi Saptati, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp489.000,00 +</u>
Jumlah .....	Rp500.000,00

Untuk Salinan  
**Mahkamah Agung R.I**  
a.n. Panitera,  
Panitera Muda Perdata

**Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.,**  
**NIP. 19630325 198803 1 001**

Halaman 12 dari 12 hal. Put. Nomor 6  
K/Pdt/2017