



**P U T U S A N**

**No.2819 K / Pdt / 2002**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

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

**KRISTIANA LALA (NY. OASE)**, baik untuk dirinya sendiri dan sebagai kuasa dari anaknya yang masih dibawah umur bernama : Tri Dewi Kwi Saputra, bertempat tinggal di Desa Buol, Kecamatan Biau, Kabupaten Buol (dahulu Kabupaten Buol Tolitoli), dalam hal ini memberi kuasa kepada : 1. Muhtar, SH., 2. Andi Syukri Syachrir, SH., Advokat / Penasehat Hukum, berkantor di Jalan Yos Sudarso No.32 Palu, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Nopember 2001, Pemohon Kasasi dahulu Penggugat / Pemanding ;

m e l a w a n :

1. **Pemerintah Republik Indonesia Cq. Gubernur Sulawesi Tengah Cq. Bupati Buol Cq. Camat Biau / Pejabat Pembuat Akta Tanah,**
2. **IBRAHIM TURUNGKU**, anak dari Almarhum A.M. TURUNGKU, bertempat tinggal di Desa Leok, Kecamatan Biau, Kabupaten Buol,
3. **Ny. MINCE KWEE**, bertempat tinggal di Desa Buol, Kecamatan Biau, Kabupaten Buol,
4. **Bupati Buol Cq. Camat Biau Cq. Kepala Desa Buol**, Para Termohon Kasasi dahulu Tergugat I, II, III dan IV / Terbanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

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

Bahwa Tergugat I pada tanggal 7 Januari 1982, telah menerbitkan Akta Jual Beli No.2 PPAT / I / 1982 dengan No.seri 4291332 terhadap : sebidang tanah pekarangan dengan ukuran  $\pm$  20 Meter x 26 Meter atau sama dengan luas  $\pm$  520 meter bujur sangkar, terletak di Desa Buol, Kecamatan Biau,

Hal. 1 dari 7 hal. Put. No.2819 K/Pdt/2002



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kabupaten Buol (dahulu Kabupaten Buol Tolitoli) Sulawesi Tengah, dengan batas-batas sebagaimana terurai dalam surat gugatan ;

Bahwa dilibatkannya Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV dalam gugatan ini, berhubung oleh karena Akta jual beli yang telah diterbitkan oleh Tergugat I pada point 1 diatas adalah Akta Jual Beli antara Orang Tua Tergugat II (Almarhum A.M. Turungku) sebagai penjual dan Tergugat III sebagai pembeli yang disaksikan oleh Tergugat IV ;

Bahwa Akta Jual Beli sebagai yang dimaksud pada point 1 & 2 diatas, ternyata dibuat dan atau diterbitkan oleh Tergugat I secara tidak benar, oleh karena berdasar fakta yang telah diketahui oleh umum (notoir feiten) Akta Jual Beli yang diterbitkannya (obyectum litis) bernomor seri 4291332 adalah terbitan tahun 1990, sedang nyata-nyata Akta Jual Beli yang diterbitkan oleh Tergugat I tersebut terbit dalam tahun 1982 ;

Bahwa keadaan yang telah disebutkan pada point 3 diatas telah diperkuat pula oleh Tergugat II (anak dari Almarhum A.M. Turungku) yang secara tegas menyatakan bahwa jual beli itu tidak pernah ada vide halaman 22 putusan Pengadilan Negeri Tolitoli tanggal 26 April 1997, dalam perkara No.25 / Pdt.G / 1996 Bukti P.1 ;

Bahwa selain yang telah dikemukakan pada point 3 & 4 diatas, Tergugat I pada tanggal 13 Nopember 1996, telah menerbitkan pula Surat Keterangan dengan No.100 / 64-06 / Pem. Yang menerangkan bahwa akta jual beli yang diterbitkannya (obyek sengketa) juga tidak terdaftar dan atau juga tidak terdapat dalam Register dan berkas PPAT / buku jual beli pada Kantor Camat Biau (Tergugat I) Bukti P.2 ;

Bahwa dengan demikian menurut hukum akta jual beli yang diterbitkan oleh Tergugat I (obyek sengketa) tidak benar adanya, cacat juridis dan tidak sah serta tidak mengikat ;

Bahwa ada kekhawatiran Penggugat akan Akta jual beli yang telah diterbitkan oleh Tergugat I (obyek sengketa) dimanfaatkan oleh pihak ketiga dalam hal ihwal pensertifikatan dan atau maupun transaksi-transaksi lainnya (jual beli, sewa menyewa borg, dan lain-lain) terhadap tanah yang termaktub dalam Akta jual beli tersebut, maka untuk menjamin tuntutan Penggugat, maka patut kiranya dijatuhkan putusan yang dapat dilaksanakan terlebih dahulu sekalipun ada Banding, Kasasi maupun upaya hukum lain (Uitvoerbaar Bij Voorraad) ;

Hal. 2 dari 7 hal. Put. No.2819 K/Pdt/2002

#### 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 berdasarkan hal-hal tersebut diatas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri ToliToli agar terlebih dahulu memberikan putusan sebagai berikut :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya ;
2. Menyatakan hukum bahwa No.seri 4291332 pada Akta Jual Beli yang diterbitkan oleh Tergugat I (Obyectum Litis) adalah nomor seri terbitan tahun 1990 bukan nomor seri terbitan 1982 ;
3. Menyatakan hukum bahwa Akta Jual Beli yang diterbitkan oleh Tergugat I (obyk sengketa) tidak terdaftar dan / atau tidak terdapat dalam buku register dan berkas PPAT / Buku Jual Beli pada Kantor Camat Biau ;
4. Menyatakan hukum bahwa Akta Jual Beli tanggal 7 Januari 1982 No.2 PPAT / 1982, dengan No.seri 4291332 yang diterbitkan oleh Tergugat I tidak benar adanya cacat Yuridis, tidak sah serta tidak mengikat ;
5. Menyatakan hukum bahwa jual beli antara Tergugat II dengan Tergugat III yang disaksikan oleh Tergugat IV berkenaan dengan Akta Jual Beli yang telah diterbitkan oleh Tergugat I tidak pernah terjadi dan karena itu batal adanya ;
6. Menghukum Tergugat I untuk membatalkan dan atau mencabut Akta Jual Beli No.2 PPAT / 1982, dengan nomor seri 4291332 tanggal 7 Januari 1982 ;
7. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III dan Tergugat IV untuk membayar segala biaya yang timbul dengan adanya perkara ini ;

## Atau :

Jika sekiranya terdapat pertimbangan lain, mohon putusan yang seadil-adilnya ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri ToliToli telah mengambil putusan, yaitu putusan No.32 / Pdt.G / 2000 / PN.Tli. tanggal 24 Pebruari 2001 yang amarnya sebagai berikut :

- Menolak gugatan Penggugat ;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.844.000,- (delapan ratus empat puluh empat ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Sulawesi Tengah di Palu dengan putusan No.52 / Pdt / 2001 / PT.Palu tanggal 10 September 2001 ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat / Pembanding pada tanggal 16 Oktober 2001 kemudian terhadapnya oleh Penggugat / Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 4 Nopember 2001 diajukan

Hal. 3 dari 7 hal. Put. No.2819 K/Pdt/2002

## 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

permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 29 Oktober 2001 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No.32 / Pdt.G / 2001 / PN.Tli. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri ToliToli, permohonan tersebut dengan diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 10 Nopember 2001 ;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/ Penggugat dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

1. Bahwa Hakim Banding tiada sama sekali memberikan pertimbangan dengan alasan yang cukup (Onvoldoende Gemotiveerd) ;

Pada bagian-bagian pertimbangan hukum (ten aanzien van het recht) dari putusan a quo, tepatnya pada halaman 4 (empat) Hakim Banding memberikan pertimbangan hanya sekedar sebagai berikut :

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Tinggi mempelajari berkas perkara yang terdiri dari Berita Acara Pemeriksaan Persidangan, bukti surat dan surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara dan diajukan oleh kedua belah pihak yang berperkara serta salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Tolitoli tanggal 24 Pebruari 2001 No.32 / Pdt.G / 2000 / PN.Tli. Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pertama yang dijadikan alasan dan kesimpulan menjatuhkan putusan dalam perkara ini sudah tepat dan benar, oleh karena itu pertimbangan tersebut diambil alih oleh Pengadilan Tinggi dan dijadikan pertimbangannya sendiri didalam memutus perkara ini di dalam tingkat Banding ;

Hakim Kasasi niscaya akan sependapat dengan Pemohon Kasasi dikala ini (Dahulu Penggugat / Pembanding) bahwa Putusan Hakim Banding dengan Pertimbangan Hukum sedemikian (seperti halnya Hakim Pertama terdahulu), ternyata sungguh amat merugikan kepentingan hukum seseorang pencari keadilan, sama halnya Pemohon Kasasi dikala ini (Dahulu Penggugat / Pembanding)..Sedang nyata-nyata terdapat banyak kelemahan (berdasarkan bukti dan kenyataan) yang harus diurai dan dikaji pada bahagian pertimbangan hukum dari suatu putusan yang demikian, tapi ternyata hanya diberikan pertimbangan hukum yang sungguh mengidap Onvoldoende Gemotiveerd ;

Hal. 4 dari 7 hal. Put. No.2819 K/Pdt/2002



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Yurisprudensi Indonesia telah cukup banyak membatalkan putusan Hakim dengan pertimbangan hukum yang memuat dan mengidap cacat Onvoldoende Gemotiveerd ;

2. Bahwa Hakim Banding sebagai Judex Facti tingkat kedua yang memeriksa, mengadili dan memutus berdasar bukti dan kenyataan dalam hal memberi putusan berkenaan dengan putusan a quo yang kini dimohonkan Kasasi (sama halnya Hakim-Hakim Pertama) nyata-nyata keliru serta bertentangan dengan fakta hukum ;

Pada bagian-bagian pertimbangan hukum (ten aanzien van het recht) dari putusan a quo. Judex Facti tingkat pertama yang diambil alih oleh Hakim Banding dan dijadikan pertimbangannya sendiri menjadi pertimbangan Judex Facti tingkat kedua sama sekali tidak mempertimbangkan bukti P.3 (Putusan Mahkamah Agung RI No.2282 K / Pdt / 1998) khususnya pada halaman 15 alinea kedua baris ke 6 s/d 16 dari atas, sebab sekiranya Judex Facti Tingkat kedua mempertimbangkan bukti P.3 dimaksud, niscaya Judex Facti tingkat kedua akan sependapat dengan Pemohon Kasasi bahwa menurut hukum nomor seri 4291332 yang merupakan nomor seri akta jual beli yang diterbitkan pada tahun 1982 vide bukti P.1 (objectum litis) adalah nomor seri terbitan tahun 1990 bukan sekali lagi bukan terbitan tahun 1980 an include akta dengan nomor seri sebagai yang telah disebutkan diatas belumlah terbit ketika peristiwa jual beli (bukti P.1 / bukti T.III.6) berlangsung pada tahun 1982 bahwa kebenaran akan bukti P.3 dimaksud sekalipun dibantah oleh Tergugat III / Terbanding dikala itu (sekarang Termohon Kasasi) namun kebenaran dimaksud tidaklah juga pernah dibuktikan adanya, bahkan bukti P.3 dimaksud telah dimajukan pula oleh Tergugat III / Terbanding dikala ini (sekarang Termohon Kasasi) dengan bukti yang diberi tanda T.III.3 ;

3. Bahwa Hakim Banding sebagai Judex Facti tingkat kedua telah keliru dan salah menerapkan hukum berkenaan putusan a quo yang kini dimohonkan Kasasi, ternyata tidak mempertimbangkan dengan serius keterangan saksi-saksi dan alat bukti mengenai tidak terdapatnya dalam register jual beli di Kelurahan maupun di Kecamatan dan tidak terdapatnya didalam berkas arsip maupun buku daftar nomor agenda akta jual beli tanah No.2 PPAT / I / 1982 dengan nomor seri 4291332 (bukti P.I / T.III.6) pada Kantor Kecamatan Biau, di instansi yang menerbitkan akta jual beli dimaksud (bukti P.I / T.III.6) ;

Hal. 5 dari 7 hal. Put. No.2819 K/Pdt/2002

#### 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

Pada bagian-bagian pertimbangan hukum (ten aanzien van het recht) Judex Facti tingkat kedua vide putusan a quo tidak serius memberi pertimbangan hukum (sama halnya Judex Facti tingkat pertama) berkenaan kesaksian Umar Salim dan pengakuan Termohon Kasasi (Camat Biau / Pejabat Pembuat Akta Tanah) dahulu Tergugat I / Terbanding sedang nyata-nyata keterangan kesaksian Umar Salim, bersesuai hukum dengan pengakuan Termohon Kasasi akta jual beli vide P.I / T.III.6 (objectum litis) dalam putusan a quo, bahwa akta jual beli dimaksud nyata-nyata penerbitannya fiktif dan tidak terdaftar dalam berkas arsip maupun buku daftar nomor agenda akta jual beli tanah pada Kantor Kecamatan Biau ;

Hakim Kasasi yang terhormat, niscaya akan sependapat dengan Pemohon Kasasi (dahulu Penggugat / Pembanding) bahwa atas bukti dan kenyataan diatas akta jual beli dimaksud (bukti P.I / T.III.6) menurut hukum sejak semula memang tidak pernah ada ;

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

**mengenai alasan-alasan ad.1 dan 3 :**

bahwa alasan-alasan ini tidak dapat dibenarkan, karena Judex Facti tidak salah menerapkan hukum ;

**mengenai alasan ad.2 :**

Bahwa keberatan ini tidak dapat dibenarkan, karena Judex Factie tidak salah menerapkan hukum, lagi pula mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana 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 bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-undang No.14 tahun 1985 yo Undang-Undang No.5 tahun 2004 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, lagi pula ternyata bahwa putusan judex facti dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : **KRISTIANA LALA (NY. OASE)** tersebut harus ditolak ;

Hal. 6 dari 7 hal. Put. No.2819 K/Pdt/2002

**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

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi dihukum membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 4 tahun 2004 dan Undang-Undang No. 14 tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No 5 tahun 2004 dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

## M E N G A D I L I :

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **KRISTIANA LALA (NY. OASE)** tersebut ;

Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp.200.000,- (dua ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada **hari Rabu, tanggal 22 Maret 2006** oleh **H. Parman Soeparman, SH.MH.** Ketua Muda yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Prof.Dr.H. Muchsin, SH.** dan **Prof. Rehngena Purba, SH.MS.** Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada **hari itu juga** oleh **H. Parman Soeparman, SH.MH.** sebagai Ketua Majelis beserta **Prof.Dr.H. Muchsin, SH.** dan **Prof. Rehngena Purba, SH.MS.** Hakim-Hakim Anggota, dan dibantu oleh **Torowa Daeli, SH.MH** Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim-Hakim Anggota,

K e t u a ,

ttd./ Prof.Dr.H. Muchsin, SH.

ttd.,

ttd./dan Prof. Rehngena Purba, SH.MS. H. Parman Soeparman, SH.MH.

### Biaya-biaya :

1. Materai..... Rp. 6.000,-
2. Redaksi..... Rp. 1.000,-
3. Administrasi Kasasi Rp.193.000,- +
- Jumlah..... Rp.200.000,-

Panitera Pengganti,

ttd.,

Torowa Daeli, SH.MH

Untuk Salinan  
MAHKAMAH AGUNG RI.  
An. Panitera  
Panitera Muda Perdata,

MUH. DAMING SUNUSI, SH.MH.-  
NIP.040.030.169.

Hal. 7 dari 7 hal. Put. No.2819 K/Pdt/2002