



**PUTUSAN**  
Nomor 17 K/Pdt/2023

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

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

**TORA ALBERT EMBANG**, bertempat tinggal di Jalan HM. Arsyad, Km 14, RT 10, RW 03, Desa Bapeang, Mentawa Baru Ketapang, Kabupaten Kotawaringin Timur, Sampit, Provinsi Kalimantan Tengah, dalam hal ini memberi kuasa kepada Holy Christian Asmin, S.H., M.H., M.Kn., CIL., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Mayjen Soetoyo S, Nomor 9, RT 14, RW 01, Kelurahan Teluk Dalam, Kecamatan Banjarmasin Tengah, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Desember 2019;  
Pemohon Kasasi;

Lawan:

**H. ASRUL SANI**, bertempat tinggal di Jalan Kembali, Nomor 83, RT 22, RW 03, Kelurahan Ketapang, Kecamatan Mentawa Baru Ketapang, Kabupaten Kotawaringin Timur, Sampit, Provinsi Kalimantan Tengah;  
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 Negeri Sampit untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Halaman 1 dari 8 hal. Put. Nomor 17 K/Pdt/2023



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
  2. Menyatakan jual beli antara Penggugat dan Tergugat berdasarkan kuitansi pembelian tanggal 17 Oktober 2007 sah menurut hukum;
  3. Menyatakan sebidang tanah yang terletak di Jalan Ex Rel Inhutani III sekarang Jalan Pramuka, Kelurahan Sawahan, Kecamatan Mentawa Baru Ketapang, Kabupaten Kotawaringin Timur Sampit, dengan ukuran 9.962 m<sup>2</sup> (sembilan ribu sembilan ratus enam puluh dua meter persegi) atau panjang  $\pm$  200 meter, lebar  $\pm$  50 meter, dengan batas-batas:
    - Sebelah Utara berbatasan dengan rencana jalan;
    - Sebelah Timur berbatasan dengan Maslan sekarang Darmawati;
    - Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Rel/Jalan Pramuka;
    - Sebelah Barat berbatasan dengan Tora Albert Embang;Berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 663., tanggal 8 Februari 2000 atas nama Tora Albert Embang, sah milik Penggugat;
  4. Menyatakan Penggugat adalah pembeli yang beriktikad baik yang harus mendapat perlindungan hukum;
  5. Menyatakan perbuatan Tergugat yang menghalang-halangi dan mengganggu Penggugat untuk menduduki kembali objek sengketa adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
  6. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian yang diderita Penggugat atas perbuatan Tergugat berupa kerugian materiil dan immateriil yang besarnya sejumlah Rp230.000.000,00 (dua ratus tiga puluh juta rupiah);
  7. Menghukum Tergugat atau siapapun pihak yang menduduki tanah *a quo* untuk segera mengosongkan tanah *a quo* dengan sukarela;
  8. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sejumlah Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) perhari, apabila Tergugat lalai untuk mematuhi putusan ini segera setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap;
  9. Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Tergugat;
- Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:
1. *Diskwalifikatoir* (Penggugat tidak mempunyai kedudukan sebagai Penggugat);

Halaman 2 dari 8 hal. Put. Nomor 17 K/Pdt/2023

#### 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

2. Gugatan prematur;
3. Gugatan Penggugat tidak jelas;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Sampit untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan dari Penggugat Rekonvensi/ Tergugat dalam Konvensi;
2. Menyatakan Penggugat dalam Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan menghukum Penggugat dalam Konvensi untuk membayar seluruh biaya perkara;
4. Mengembalikan sertifikat yang bukan milik Penggugat kepada Tergugat;

Atau:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, Penggugat dalam Rekonvensi/ Tergugat dalam Konvensi mohon putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Sampit telah menjatuhkan Putusan Nomor 4/Pdt.G/2019/PN Spt., tanggal 31 Juli 2019, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan jual beli antara Penggugat dan Tergugat berdasarkan kuitansi pembelian tanggal 17 Oktober 2007 sah menurut hukum;
3. Menyatakan sebidang tanah yang terletak di Jalan Ex Rel Inhutani III sekarang Jalan Pramuka, Kelurahan Sawahan, Kecamatan Mentawa Baru Ketapang, Kabupaten Kotawaringin Timur, Sampit, dengan ukuran 9.962 m<sup>2</sup> (sembilan ribu sembilan ratus enam puluh dua meter persegi) atau panjang ± 200 meter, lebar ± 50 meter, dengan batas-batas:
  - Sebelah Utara berbatasan dengan rencana jalan;
  - Sebelah Timur berbatasan dengan Maslan sekarang Darmawati;

Halaman 3 dari 8 hal. Put. Nomor 17 K/Pdt/2023

### 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

- Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Rel/Jalan Pramuka;
- Sebelah Barat berbatasan dengan Tora Albert Embang;

Berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 663., tanggal 8 Februari 2000 atas nama Tora Albert Embang adalah sah milik Penggugat;

4. Menyatakan Penggugat adalah pembeli yang beriktikad baik yang harus mendapat perlindungan hukum;
5. Menyatakan perbuatan Tergugat yang menghalang-halangi dan mengganggu Penggugat untuk menduduki kembali objek sengketa adalah perbuatan melawan hukum;
6. Menghukum Tergugat atau siapapun pihak yang menduduki tanah *a quo* untuk segera mengosongkan tanah *a quo* dengan sukarela;
7. Menghukum Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) perhari, apabila Tergugat lalai untuk mematuhi putusan ini segera setelah putusan ini berkekuatan hukum tetap;
8. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga putusan ini dibacakan sejumlah Rp2.410.000,00 (dua juta empat ratus sepuluh ribu rupiah);

Kemudian pada tingkat banding putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Palangkaraya dengan Putusan Nomor 55/PDT/2019/PT PLK., tanggal 24 Oktober 2019;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 20 November 2019 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Desember 2019 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 3 Desember 2019 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 10/Akta Kasasi/2019/PN Spt., *juncto* Nomor 55/PDT/2019/PT PLK., *juncto* Nomor 4/Pdt.G/2019/PN Spt., yang dibuat oleh Panitera Muda

Halaman 4 dari 8 hal. Put. Nomor 17 K/Pdt/2023

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perdata selaku Pelaksana Harian (Plh.) Panitera Pengadilan Negeri Sampit, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 17 Desember 2019;

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 tanggal 17 Desember 2019 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Palangkaraya Nomor 55/PDT/2019/PT PLK., tanggal 24 Oktober 2019 *juncto* Nomor 4/Pdt.G/2019/PN Spt., tanggal 31 Juli 2019;

Mengadili Sendiri:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi Pemohon Kasasi semula Pembanding/Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
3. Menghukum Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Palangkaraya Nomor 55/PDT/2019/PT PLK., tanggal 24 Oktober 2019 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Sampit Nomor 4/Pdt.G/2019/PN Spt., tanggal 31 Juli 2019;

Halaman 5 dari 8 hal. Put. Nomor 17 K/Pdt/2023



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum Termohon Kasasi semula Terbanding/Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara;

Dalam Rekonvensi:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan dari Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
3. Memerintahkan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 663, tertanggal 8 Februari 2000 atas nama Tora Albert Embang kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, yang bukan merupakan milik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;
4. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi membayar seluruh biaya perkara;

Atau:

Apabila Majelis Hakim Agung berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi pada tanggal 31 Desember 2019, yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan oleh karena *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Palangkaraya yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Sampit tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Penggugat telah mampu membuktikan dalil gugatannya, sebagaimana Bukti P-1 berupa kuitansi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas sebidang tanah dan bukti Surat P-2 berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 663 tanggal 8 Februari 2000 atas nama Tora Albert Embang (Tergugat) tersebut, telah terjadi jual beli antara Penggugat dengan Tergugat atas tanah objek sengketa dan sebagaimana telah disepakati di dalam jual beli tersebut, Penggugat sebagai pembeli telah melaksanakan kewajibannya membayar

Halaman 6 dari 8 hal. Put. Nomor 17 K/Pdt/2023

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lunas harga tanah objek sengketa secara tunai kepada Tergugat sejumlah Rp99.620.000,00 (sembilan puluh sembilan juta enam ratus dua puluh ribu rupiah) (Bukti P-1) dan Tergugat selaku penjual telah pula menyerahkan tanah objek sengketa beserta Sertifikat Hak Milik Nomor 663, tanggal 8 Februari 2000 atas nama Tora Albert Embang kepada Penggugat (Bukti P-2), sehingga jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat atas tanah objek sengketa telah sesuai dengan ketentuan Pasal 1457 KUHPerdara dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan (Tergugat) dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah ditentukan (Penggugat) dan perjanjian tersebut sesuai pula dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara tentang syarat sahnya perjanjian;

Bahwa sedangkan Tergugat tidak mampu membuktikan dalil sanggahannya tentang hubungan hukum Penggugat dengan Tergugat bukan jual beli objek sengketa tetapi hutang piutang dengan agunan/jaminan sertifikat tanah sebagaimana diuraikan Tergugat dalam jawaban terhadap gugatan Penggugat serta tidak dapat dibuktikan secara hukum tentang dalil Tergugat yang menyatakan Penggugat telah memalsukan tanda tangan Tergugat;

Bahwa walaupun ada rumusan kamar dalam Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 yang pada pokoknya menyatakan terhadap objek sengketa tanah yang telah bersertifikat, maka jual beli harus dilakukan dihadapan PPAT, namun secara eksepsional dalam perkara *a quo* objek sengketa dan sertifikat tanah telah dikuasai oleh Penggugat/pembeli dan Penggugat/pembeli telah membayar lunas pembelian objek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Palangkaraya dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi TORA ALBERT EMBANG, 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;

Halaman 7 dari 8 hal. Put. Nomor 17 K/Pdt/2023

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# 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 diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **TORA ALBERT EMBANG**, tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 27 Februari 2023, oleh I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H., dan Dr. Nani Indrawati, S.H., M.Hum., Hakim-hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-hakim Anggota tersebut dan Dr. Wawan Edi Prastiyo, S.H., M.H., Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:  
ttd/.

Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H.  
ttd/.

Dr. Nani Indrawati, S.H., M.Hum.

Ketua Majelis,  
ttd/.

I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,  
ttd/.

Dr. Wawan Edi Prastiyo, S.H., M.H.

### Biaya Kasasi:

1. Meterai	Rp 10.000,00
2. Redaksi	Rp 10.000,00
3. Administrasi Kasasi	<u>Rp480.000,00+</u>
Jumlah	Rp500.000,00

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

Halaman 8 dari 8 hal. Put. Nomor 17 K/Pdt/2023





**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
putusan.mahkamahagung.go.id

**ENNID HASANUDDIN**  
**Nip. 19590710 198512 1 001**

Halaman 9 dari 8 hal. Put. Nomor 17 K/Pdt/2023