



**PUTUSAN**

Nomor 303 K/Pdt/2020

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

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

1. **SATRIO ADI NUGROHO, S.H.**, bertempat tinggal di Jalan Tumpang IX Nomor 5, Kelurahan Gajah Mungkur, Kecamatan Gajah Mungkur, Kota Semarang;
2. **AMALIA PUSWITASARI**, bertempat tinggal di Jalan Tumpang IX Nomor 5, Kelurahan Gajah Mungkur, Kecamatan Gajah Mungkur, Kota Semarang, dalam hal ini keduanya memberi kuasa kepada Shoimah, S.Ag., S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada "Law Office Shoimah & Partners", beralamat di Jalan Pedana Nomor 48-A, Kota Medan, berdasarkan Surat Kuasa khusus tanggal 25 Januari 2019;

Para Pemohon Kasasi;

**L a w a n**

1. **HERNIATI, SH.**, bertempat tinggal di Jalan Rajawali Nomor 6A, P. Mandala, Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, Sumatera Utara, dalam hal ini memberi kuasa kepada Neril Afdi, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Neril Afdi S.H., & Partners, beralamat di Jalan Pepaya Blok A8 Nomor 5, Angkasa Puri, Kelurahan Jati Mekar, Kecamatan Jati Asih, Kota Bekasi, dan Jalan Menteng Raya Nomor 275 Kelurahan Binjai, Kecamatan Medan Denai, Kodya Medan, berdasarkan Surat Kuasa khusus tanggal 10 April 2019;
2. **PAULINA GINTING**, beralamat di Lapas Wanita Klas IA Medan, Jalan Lembaga Pemasarakatan Nomor 27, Tanjung Gusta, Kecamatan Medan Helvetia Kota Medan;

Halaman 1 dari 16 Hal. Put. Nomor 303 K/Pdt/2020



3. **MUHAMMAD ZUNUZA, S.H.,M.Kn.**, bertempat tinggal di Jalan Kapten Sumarsono Nomor 101/01, Kecamatan Sunggal, Kabupaten Deli Serdang;
4. **MUSNIWATY MUSTOFA, S.H.**, bertempat tinggal di Jalan Denai Nomor 35, Kota Medan, Sumatera Utara, dalam hal ini memberi kuasa kepada Roni Mantiri, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Mantiri DL and Associates Law Firm, beralamat di Gedung Mandiri Lantai 4, Jalan Imam Bonjol Nomor 7, Kota Medan, berdasarkan Surat Kuasa khusus tanggal 15 Maret 2019;
5. **DANA BARUS, S.H.**, bertempat tinggal di Jalan Raya Besar Deli Tua Komplek Ruko Puri Deli Tua, Nomor 52, Deli Tua, Kabupaten Deli Serdang, Sumatera Utara;
6. **RIDWAN JAYA**, bertempat tinggal di Perumahan Mutiara Blok A Nomor 31, Pancing, Medan, Sumatera Utara, dalam hal ini memberi kuasa kepada Roni Mantiri, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Mantiri DL and Associates Law Firm, beralamat di Gedung Mandiri Lantai 4, Jalan Imam Bonjol Nomor 7, Kota Medan, berdasarkan Surat Kuasa khusus tanggal 15 Maret 2019;
7. **AMRI SUDJONO RIDWAN**, bertempat tinggal di Jalan Serojoa Lingkungan VII, Kelurahan Pahlawan, Kecamatan Utara, Kabupaten Binjai Sumatera Utara, Para Termohon Kasasi;

D a n

**KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN DELI SERDANG**,  
beralamat di Jalan Jatisari Komplek Kantor Bupati Deli Serdang, Sumatera Utara;  
Turut Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

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

Halaman 2 dari 16 Hal. Put. Nomor 303 K/Pdt/2020



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

1. Mengabulkan gugatan penggugat seluruhnya tanpa terkecuali;
2. Menyatakan sita jaminan yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Deli Serdang adalah sah dan berharga;
3. Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, IV, V, Tergugat VI dan Tergugat VII telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan menurut hukum Akta Surat Kuasa Nomor 04 tanggal 07 Januari 2014 dan Akta Surat Kuasa Nomor 05 tanggal 07 Januari 2014, Akta Persetujuan Untuk Melakukan Jual Beli Nomor 41 tanggal 16 Januari 2014, Akta Adendum Persetujuan Untuk Melakukan Jual Beli Nomor 52 tanggal 22 Mei 2014 dan Akta Pernyataan Percepatan Pembayaran Nomor 42 tanggal 21 Juli 2014 yang dibuat oleh Tergugat I adalah cacat hukum dan tidak sah serta batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya;
5. Menyatakan menurut hukum Akta Kuasa Menjual Nomor 13 tanggal 30 Oktober 2013 yang dibuat oleh Tergugat III adalah cacat hukum dan tidak sah serta batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya;
6. Menyatakan menurut hukum Akta Kuasa Substitusi tanggal 18 Nopemeber 2013 yang dibuat oleh Tergugat IV adalah cacat hukum dan tidak sah serta batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya;
7. Menyatakan menurut hukum Akta Jual Beli tanah bersertifikat Hak Milik Nomor 1017/Hamparan Perak berikut Stasiun Pengisian Bahan Bakar Umum (SPBU) Nomor 14.203.1109 yang berdiri diatasnya berlokasi di Desa Hamparan Perak, Kecamatan Hamparan Perak, Kabupaten Deli Serdang, Sumatera Utara yang dibuat oleh Tergugat V adalah cacat hukum dan tidak sah serta batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya;
8. Menyatakan menurut hukum sebidang tanah bersertifikat Hak Milik Nomor 1017/Hamparan Perak seluas 2.200 m<sup>2</sup> (dua ribu dua ratus meter persegi) yang terletak di Propinisi Sumatera Utara, Kabupaten Deli Serdang, Kecamatan Hamparan Perak, Desa Hamparan Perak, terdaftar atas nama



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ridwan Jaya (*Tergugat VI*) adalah sah milik Amalia Purwitasari (*Penggugat II*);

9. Menyatakan menurut hukum Stasiun Pengisian Bahan Bakar Umum (SPBU) Nomor 14.203.1109 yang berlokasi di Desa Hamparan Perak, Kecamatan Hamparan Perak, Kabupaten Deli Serdang, Sumatera Utara, berdiri di atas tanah bersertifikat Hak Milik Nomor 1017/Hamparan Perak seluas 2.200 m<sup>2</sup> (*dua ribu dua ratus meter persegi*) yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kabupaten Deli Serdang, Kecamatan Hamparan Perak, Desa Hamparan Perak terdaftar atas nama PT Hamparan Perak Pasti Pas milik Tergugat VI (*Ridwan Jaya*) yang semula terdaftar atas nama PT Andar Mulia Agro Lestari adalah sah milik Para Penggugat;
10. Menghukum Tergugat VI atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya untuk menyerahkan tanah bersertifikat Hak Milik Nomor 1017/Hamparan Perak berikut Stasiun Pengisian Bahan Bakar Umum (SPBU) Nomor 4.203.1109 yang berdiri di atasnya berlokasi di Desa Hamparan Perak, Kecamatan Hamparan Perak, Kabupaten Deli Serdang, Sumatera Utara terdaftar atas nama PT Hamparan Perak Pasti Pas milik Tergugat VI (*Ridwan Jaya*) yang semula terdaftar atas nama PT. Andar Mulia Agro Lestari dalam keadaan kosong dari para penghuni dan barang-barang kepada Para Penggugat tanpa suatu syarat apapun;
11. Menyatakan batal dan tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum sertifikat Hak Milik Nomor 1017/Hamparan Perak, seluas 2.200 m<sup>2</sup> (*dua ribu dua ratus meter persegi*) yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kabupaten Deli Serdang, Kecamatan Hamparan Perak, Desa Hamparan Perak terdaftar atas nama Ridwan Jaya (*Tergugat VI*);
12. Menyatakan menurut hukum putusan ini adalah merupakan alas hak untuk melakukan balik nama sertifikat Hak Milik Nomor 1017/Hamparan Perak, seluas 2.200 m<sup>2</sup> (*dua ribu dua ratus meter persegi*) yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kabupaten Deli Serdang, Kecamatan Hamparan Perak, Desa Hamparan Perak terdaftar atas nama Ridwan Jaya (*Tergugat VI*) menjadi atas nama Amalia Purwitasari (*Penggugat II*);

Halaman 4 dari 16 Hal. Put. Nomor 303 K/Pdt/2020

#### 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)



13. Memerintahkan kepada Turut Tergugat berdasarkan putusan ini untuk melakukan balik nama sertifikat Hak Milik Nomor 1017/Hamparan Perak, seluas 2.200 m<sup>2</sup> (*dua ribu dua ratus meter persegi*) yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kabupaten Deli Serdang, Kecamatan Hamparan Perak, Desa Hamparan Perak terdaftar atas nama Ridwan Jaya (*Tergugat VI*) menjadi atas nama Amalia Purwitasari (*Penggugat II*);
14. Memerintahkan kepada Turut Tergugat berdasarkan putusan ini untuk menerbitkan baru sertifikat Hak Milik Nomor 1017/Hamparan Perak, seluas 2.200 m<sup>2</sup> (*dua ribu dua ratus meter persegi*) yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kabupaten Deli Serdang, Kecamatan Hamparan Perak, Desa Hamparan Perak atas nama Amalia Purwitasari (*Penggugat II*) apabila Tergugat VI secara suka rela tidak mau menyerahkan sertifikat Hak Milik Nomor 1017/Hamparan Perak, seluas 2.200 m<sup>2</sup> (*dua ribu dua ratus meter persegi*) yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kabupaten Deli Serdang, Kecamatan Hamparan Perak, Desa Hamparan Perak atas nama Ridwan Jaya (*Tergugat VI*) kepada Amalia Purwitasari (*Penggugat II*);
15. Menghukum Tergugat I, II, III, IV, V, VI dan VII secara tanggung rentang untuk membayar ganti rugi kepada para penggugat sebesar Rp26.800.000.000,00 (*dua puluh enam milyar delapan ratus juta juta rupiah*) secara tunai dan seketika;
16. Menghukum Tergugat I, II, III, IV, V, VI dan VII secara tanggung rentang untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) kepada Para Penggugat sebesar Rp10.000.000,00 (*sepuluh juta rupiah*) setiap harinya atas keterlambatan melaksanakan isi putusan terhitung sejak putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap dan pasti (*In kracht van gewijsde*);
17. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum baik itu verzet, banding maupun kasasi (*Uit voerbaar bij voorraad*);
18. Menghukum Tergugat I, II, III, IV, V, VI, dan VII secara tanggung secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Atau



Mohon putusan lain yang seadil-adilnya berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat VI mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

Eksepsi Tergugat I:

1. Bahwa Penggugat tidak memiliki kapasitas sebagai penggugat dalam perkara *a quo* (*legal standing*);
2. Bahwa gugatan Penggugat tidak lengkap para pihaknya;
3. Bahwa gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*);

Eksepsi Tergugat III:

1. Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak (para pihak yang digugat tidak lengkap);
2. Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur (*obscure libels*);

Eksepsi Tergugat IV:

1. Bahwa yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo* adalah Pengadilan Tata Usaha Negara;
2. Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur;
3. Bahwa gugatan Penggugat salah alamat (*error in persona*);

Eksepsi tergugat VI:

1. Bahwa Pengadilan Negeri Lubuk Pakam tidak berwenang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;
2. Bahwa gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*);
3. Bahwa gugatan Penggugat *premature*;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat dalam rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 1017, seluas 2.200 M<sup>2</sup> (dua ribu dua ratus meter persegi) yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kabupaten Deli Serdang, Kecamatan Hamparan Perak, Desa Hamparan Perak, yaitu tanah yang dimaksudkan didalam Sertifikat (tanda bukti) Hak Milik yang diterbitkan pada tanggal tujuh Februari tahun dua ribu enam (07-02-





2006), dengan Surat Ukur tertanggal 15-12-2005, nomor 34/Hamparan Perak/2005, diberikan dan dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Kabupaten Deli Serdang, terdaftar atas nama Amalia Puswitasari, demikian segala sesuatu yang terdapat di alas tanah tersebut, baik yang ada sekarang maupun yang akan ada dikemudian hari yang merupakan bagian dan bilangan yang tidak terpisahkan atas tanah tersebut, terutama satu unit bangunan tempat usaha" Stasiun Pengisian Bahan Bakar Umum (SPBU) serta hak-hak atas pemakaiannya/langganannya tanpa ada yang dikecualikan;

3. Menyatakan Akta Persetujuan Untuk Melakukan Jual Beli Nomor 41, tanggal 16 Januari 2014 yang dibuat dihadapan Herniati, S.H., Notaris dan PPAT Kabupaten Deli Serdang *Juncto* Akta Addendum Persetujuan Untuk Melakukan Jual Beli Nomor 52, tanggal 22 Mei 2014, yang dibuat dihadapan Herniati, S.H., Notaris dan PPAT Kabupaten Deli Serdang *Juncto* Akta Pernyataan Percepatan Pembayaran Nomor 42 tanggal 21 Juli 2014 yang dibuai di hadapan notaris Herniati. S.H., tidak mengikat dan berkekuatan hukum;
4. Menghukum Tergugat dr untuk mengembalikan uang Penggugat dr sebesar Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah) secara tunai dengan cara transfer ke rekening milik Penggugat dr;
5. Menghukum Tergugat dr untuk membayar bunga kepada Penggugat dr sebesar 2% setiap bulannya dari Kp. Rp2.500.000.000,00 (dua miliar lima ratus juta rupiah) sejak putusan berkekuatan hukum tetap;
6. Menghukum Tergugat dr untuk membayar denda sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) setiap harinya kepada Penggugat dr apabila Tergugat dr lalai memenuhi isi putusan terhitung sejak putusan berkekuatan hukum tetap;
7. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dulu meskipun ada upaya hukum perlawanan, kasasi dan peninjauan kembali;
8. Menghukum Tergugat dr untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini; ex aequo et bono;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terhadap gugatan tersebut ditolak oleh Pengadilan Negeri Lubuk Pakam telah memberikan Putusan Nomor 57/Pdt.G/2017/PN Lbp., tanggal 23 Oktober 2017 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Tergugat I, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat VI untuk seluruhnya;

Dalam pokok perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonsensi:

- Menolak gugatan Rekonsensi untuk seluruhnya;

Dalam Kompensi dan Rekonsensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi untuk membayar biaya perkara yang timbul sebesar Rp5.821.000,00 (lima juta delapan ratus dua puluh satu ribu rupiah);

Kemudian putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Medan dengan Putusan Nomor 199/Pdt/2018/ PT MDN., tanggal 23 Agustus 2018;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi pada tanggal 21 Januari 2019, kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi diajukan permohonan kasasi pada tanggal 28 Januari 2019, sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 57/Pdt.G/2017/PN Lbp., *juncto* Nomor 199/Pdt/2018/ PT MDN., *juncto* Nomor 02/2019, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Lubuk Pakam, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 8 Februari 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;

Halaman 8 dari 16 Hal. Put. Nomor 303 K/Pdt/2020

#### 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 berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 8 Februari 2019, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima permohonan kasasi dari para pemohon kasasi tersebut;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 199/Pdt/2018/PT Mdn., tanggal 23 Agustus 2018 yang domohonkan kasasi tersebut dan selanjutnya menjatuhkan putusan sebagai berikut:

Mengadili:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Tergugat I/Terbanding I/Termohon Kasasi I, Tergugat II/Terbanding II/Termohon Kasasi II, Tergugat IV/Terbanding IV/Termohon Kasasi IV dan Tergugat VI/Terbanding VI/Termohon Kasasi VI;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan para penggugat/para pbanding/para pemohon kasasi sebagian dan menolak yang selebihnya;
2. Menyatakan menurut hukum bahwa Tergugat I/Terbanding I/Termohon Kasasi I, Tergugat II/Terbanding II/Termohon Kasasi II, Tergugat III/Terbanding III/Termohon Kasasi III, Tergugat IV/Terbanding IV/Termohon Kasasi IV, Tergugat V/Terbanding V/Termohon Kasasi V, Tergugat VI/Terbanding VI/Termohon Kasasi VI dan Tergugat VII/Terbanding VII/Termohon Kasasi VII telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan menurut hukum Akta Surat Kuasa Nomor 04 tanggal 07 Januari 2014, Akta Surat Kuasa Nomor 05 tanggal 07 Januari 2014, Akta Persetujuan Untuk Melakukan Jual Beli Nomor 41 tanggal 16 Januari 2014, Akta Adendum Persetujuan Untuk Melakukan Jual Beli Nomor 52 tanggal 22 Mei 2014 dan Akta Pernyataan Percepatan Pembayaran Nomor 42 tanggal 21 Juli 2014 yang dibuat oleh Tergugat I/Terbanding I/Termohon Kasasi I (Herniati, S.H.) Notaris di Kabupaten Deli Serdang Sumatera Utara adalah cacat hukum dan tidak sah serta batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya;
4. Menyatakan menurut hukum Akta Kuasa Menjual Nomor 13 tanggal 30 Oktober 2013 tanah bersertifikat Hak Milik Nomor 1017/Hamparan Perak

Halaman 9 dari 16 Hal. Put. Nomor 303 K/Pdt/2020

#### 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

berikut Stasiun Pengisian Bahan Bakar Umum (SPBU) Nomor 14.203.1109 yang berdiri di atasnya berlokasi di Desa Hamparan Perak, Kecamatan Hamparan Perak, Kabupaten Deli Serdang, Sumatera Utara yang dibuat oleh Muhammad Zanusa, S.H., (Tergugat III/Terbanding III/Termohon Kasasi III) Notaris di Kabupaten Deli Serdang Sumatera Utara adalah cacat hukum dan tidak sah serta batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya;

5. Menyatakan menurut hukum Akta Kuasa Substitusi tanggal 18 Nopemeber 2013 tanah bersertifikat Hak Milik Nomor 1017/Hamparan Perak berikut Stasiun Pengisian Bahan Bakar Umum (SPBU) Nomor 14.203.1109 yang berdiri di atasnya berlokasi di Desa Hamparan Perak, Kecamatan Hamparan Perak, Kabupaten Deli Serdang, Sumatera Utara yang dibuat oleh Musniwaty, S.H., (Tergugat IV/Terbanding IV/Termohon Kasasi IV) Notaris di Medan Sumatera Utara adalah cacat hukum dan tidak sah serta batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya;
6. Menyatakan menurut hukum Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 22 tanggal 18 Nopember 2013 tanah bersertifikat Hak Milik Nomor 1017/Hamparan Perak berikut Stasiun Pengisian Bahan Bakar Umum (SPBU) Nomor 14.203.1109 yang berdiri di atasnya berlokasi di Desa Hamparan Perak, Kecamatan Hamparan Perak, Kabupaten Deli Serdang, Sumatera Utara yang dibuat oleh Musniwaty, S.H., (Tergugat IV/Terbanding IV/Termohon Kasasi IV) Notaris di Medan Sumatera Utara adalah cacat hukum dan tidak sah serta batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya;
7. Menyatakan menurut hukum Akta Jual Beli Nomor 58 tanggal 22 Nopember 2013 tanah bersertifikat Hak Milik Nomor 1017/Hamparan Perak berikut Stasiun Pengisian Bahan Bakar Umum (SPBU) Nomor 14.203.1109 yang berdiri di atasnya berlokasi di Desa Hamparan Perak, Kecamatan Hamparan Perak, Kabupaten Deli Serdang, Sumatera Utara yang dibuat oleh Dana Barus, S.H., (Tergugat V/Terbanding V/Termohon Kasasi V) Notaris & Pejabat pembuat Akta Tanah di kabupaten Deli Serdang Sumatera Utara adalah cacat hukum dan tidak sah serta batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya;

Halaman 10 dari 16 Hal. Put. Nomor 303 K/Pdt/2020

### 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

8. Menyatakan menurut hukum sebidang tanah bersertifikat Hak Milik Nomor 1017/Hamparan Perak seluas 2.200 m<sup>2</sup> (*dua ribu dua ratus meter persegi*) yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kabupaten Deli Serdang, Kecamatan Hamparan Perak, Desa Hamparan Perak, terdaftar atas nama Ridwan Jaya (Tergugat VI/Terbanding VI/Termohon Kasasi VI) adalah sah milik Amalia Purwitasari (Penggugat II/Pembanding II/ Pemohon Kasasi II);
9. Menyatakan menurut hukum Stasiun Pengisian Bahan Bakar Umum (SPBU) Nomor 14.203.1109 yang berlokasi di Desa Hamparan Perak, Kecamatan Hamparan Perak, Kabupaten Deli Serdang, Sumatera Utara, berdiri di atas tanah bersertifikat Hak Milik Nomor 1017/Hamparan Perak seluas 2.200 m<sup>2</sup> (*dua ribu dua ratus meter persegi*) yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kabupaten Deli Serdang, Kecamatan Hamparan Perak, Desa Hamparan Perak terdaftar atas nama PT Hamparan Perak Pasti Pas milik Tergugat VI/Terbanding VI/Termohon Kasasi VI (Ridwan Jaya) yang semula terdaftar atas nama PT Andar Mulia Agro Lestari adalah sah milik Para Penggugat selaku pemilik dari PT Andar Mulia Agro Lestari;
10. Menghukum Tergugat VI/Terbanding VI/Termohon Kasasi VI (Ridwan Jaya) atau siapa saja yang mendapatkan hak dari padanya untuk menyerahkan tanah bersertifikat Hak Milik Nomor 1017/Hamparan Perak tercatat atas nama Tergugat VI/Terbanding VI/Termohon Kasasi VI (Ridwan Jaya) berikut Stasiun Pengisian Bahan Bakar Umum (SPBU) Nomor 14.203.1109 yang berdiri di atasnya berlokasi di Desa Hamparan Perak, Kecamatan Hamparan Perak, Kabupaten Deli Serdang, Sumatera Utara terdaftar atas nama PT Hamparan Perak Pasti Pas dalam keadaan kosong dari para penghuni dan barang-barang kepada Para Penggugat/ Para Pembanding/Para Pemohon Kasasi tanpa suatu syarat apapun;
11. Menyatakan batal dan tidak sah serta tidak mempunyai kekuatan hukum balik nama sertifikat Hak Milik Nomor 1017/Hamparan Perak, seluas 2.200 m<sup>2</sup> (*dua ribu dua ratus meter persegi*) yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kabupaten Deli Serdang, Kecamatan Hamparan Perak,

Halaman 11 dari 16 Hal. Put. Nomor 303 K/Pdt/2020

#### 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)



Desa Hamparan Perak dari atas nama Amalia Puswitasari (Penggugat II/ Pembanding II/Pemohon Kasasi II) menjadi atas nama Ridwan Jaya (Tergugat VI/Terbanding VI/Termohon Kasasi VI);

12. Menyatakan menurut hukum putusan ini adalah merupakan alas hak untuk melakukan balik nama sertifikat Hak Milik Nomor 1017/Hamparan Perak, seluas 2.200 m<sup>2</sup> (dua ribu dua ratus meter persegi) yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kabupaten Deli Serdang, Kecamatan Hamparan Perak, Desa Hamparan Perak terdaftar atas nama Ridwan Jaya (Tergugat VI/Terbanding VI/Termohon Kasasi VI) menjadi atas nama Amalia Purwitasari (Penggugat II/Pembanding II/Pemohon Kasasi II);
13. Memerintahkan kepada Turut Tergugat/Turut Terbanding/Turut Termohon Kasasi berdasarkan putusan ini untuk membatalkan sertifikat Hak Milik Nomor 1017/Hamparan Perak, seluas 2.200 m<sup>2</sup> (dua ribu dua ratus meter persegi) yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kabupaten Deli Serdang, Kecamatan Hamparan Perak, Desa Hamparan Perak terdaftar atas nama Ridwan Jaya (Tergugat VI/Terbanding VI/ Termohon Kasasi VI);
14. Memerintahkan kepada Turut Tergugat/Turut Terbanding/Turut Termohon Kasasi berdasarkan putusan ini untuk menerbitkan sertifikat baru atas sertifikat Hak Milik Nomor 1017/Hamparan Perak, seluas 2.200 m<sup>2</sup> (dua ribu dua ratus meter persegi) yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kabupaten Deli Serdang, Kecamatan Hamparan Perak, Desa Hamparan Perak atas nama Amalia Purwitasari (Penggugat II/Pembanding II/ Pemohon kasasi II) apabila Tergugat VI/Terbanding VI/ Termohon Kasasi VI (Ridwan Jaya) secara suka rela tidak mau menyerahkan sertifikat Hak Milik Nomor : 1017/Hamparan Perak, seluas 2.200 m<sup>2</sup> (dua ribu dua ratus meter persegi) yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kabupaten Deli Serdang, Kecamatan Hamparan Perak, Desa Hamparan Perak atas nama Ridwan Jaya (Tergugat VI/Terbanding VI/Termohon Kasasi VI) kepada Amalia Purwitasari (Penggugat II/ Pembanding II/Pemohon Kasasi II);



15. Memerintahkan kepada Turut Tergugat/Turut Terbanding/Turut Termohon Kasasi berdasarkan putusan ini untuk melakukan balik nama sertifikat Hak Milik Nomor : 1017/Hamparan Perak, seluas 2.200 m<sup>2</sup> (*dua ribu dua ratus meter persegi*) yang terletak di Propinsi Sumatera Utara, Kabupaten Deli Serdang, Kecamatan Hamparan Perak, Desa Hamparan Perak terdaftar atas nama Ridwan Jaya (Tergugat VI/Terbanding VI/ Termohon Kasasi VI) menjadi atas nama Amalia Purwitasari (Penggugat II/Pembanding II/ Pemohon Kasasi II);
16. Menghukum Tergugat/Terbanding/Termohon Kasasi I, II, III, IV, V, VI dan VII secara tanggung rentang untuk membayar ganti rugi kepada para penggugat sebesar Rp26.800.000.000,00 (*dua puluh enam milyar delapan ratus juta juta rupiah*) secara tunai dan seketika;
17. Menghukum Tergugat/Terbanding/Termohon Kasasi, II, III, IV, V, VI dan VII secara tanggung rentang untuk membayar uang paksa (*Dwangsom*) kepada Para Penggugat/Para pembanding/Para pemohon Kasasi sebesar Rp10.000.000,00 (*sepuluh juta rupiah*) setiap harinya atas keterlambatan melaksanakan isi putusan terhitung sejak putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap dan pasti (*In kracht van gewijsde*);
18. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum baik itu verzet, banding maupun kasasi (*Uit voerbaar bij voorraad*);
19. Menghukum kepada Turut tergugat/Turut Terbanding/Turut Termohon Kasasi untuk tunduk terhadap putusan ini;
20. Menghukum Tergugat/Terbanding/Termohon Kasasi, II, III, IV, V, VI, dan VII secara tanggung renteng untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Para Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 25 Maret 2019 dan 23 April 2019 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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





Bahwa alasan-alasan Para Pemohon Kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan karena alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan yang tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan kesalahan penerapan hukum, pelanggaran hukum yang berlaku, atau kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam pelanggaran itu dengan batalnya putusan, atau bila hakim tidak berwenang atau melampaui batas wewenang sebagaimana dimaksud 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;

Bahwa lagi pula setelah membaca dan mempelajari pertimbangan *Judex Facti* dihubungkan dengan keberatan Para Pemohon Kasasi dalam memori kasasi tertanggal 8 Februari 2019 dan kontra memori kasasi tertanggal 25 Maret 2019 dan 23 April, Mahkamah Agung berpendapat bahwa putusan *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa objek sengketa dibeli oleh Tergugat VI dalam konvensi dari Penggugat II dalam konvensi melalui kuasanya yaitu Tergugat II dalam konvensi dihadapan PPAT (Tergugat III Dalam Konvensi) atas dasar kesepakatan, kemudian berdasarkan jual beli tersebut bukti atas obyek sengketa beralih dari atas nama Penggugat II menjadi atas nama Tergugat VI;
- Bahwa Pemohon Kasasi tidak dapat membuktikan bahwa peralihan hak atas obyek sengketa antara Pengugat II melalui kuasanya yaitu Tergugat II Konvensi kepada Tergugat VI Konvensi adalah cacat secara hukum sehingga sudah sepatutnya gugatan Para Pemohon Kasasi ditolak untuk seluruhnya,

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Medan dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan





kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi I. SATRIO ADI NUGROHO, S.H., dan kawan tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak dan Para Pemohon Kasasi ada dipihak yang kalah, maka Para 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 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;

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

1. Menolak permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi: **I. SATRIO ADI NUGROHO, S.H., II. AMALIA PUSWITASARI**, tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi 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 Kamis, tanggal 12 Maret 2020 oleh Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, 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 Endang Wahyu Utami, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd./

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

Ttd./

Ketua Majelis,

Ttd./

Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.



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

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

Panitera Pengganti,

Ttd./

Endang Wahyu Utami, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp484.000,00</u>
Jumlah .....	Rp500.000,00

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung RI.  
an. Panitera  
Panitera Muda Perdata

H. ANDI CAKRA ALAM, SH., MH.  
NIP. 19621029 198612 1 001

Halaman 16 dari 16 Hal. Put. Nomor 303 K/Pdt/2020