

**ANALISIS YURIDIS PERBUATAN MELAWAN HUKUM  
OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM  
TRANSAKSI JUAL BELI TANAH DENGAN  
MOTIF ITIKAD TIDAK BAIK**

**(Studi Putusan Nomor 254/Pdt.G/2023/PN Mdn dan Kantor  
Notaris/PPAT Mangatas Nasution S.H.)**

**Skripsi**

**Oleh :**

**SHEILA NAZIHAH VAZIR**

**218400069**



**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS MEDAN AREA**

**MEDAN**

**2025**

**UNIVERSITAS MEDAN AREA**

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 2/12/25

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repository.uma.ac.id)2/12/25

**ANALISIS YURIDIS PERBUATAN MELAWAN HUKUM  
OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM  
TRANSAKSI JUAL BELI TANAH DENGAN MOTIF ITIKAD  
TIDAK BAIK  
(Studi Putusan Nomor 254/Pdt.G/2023/PN Mdn dan Kantor  
Notaris/PPAT Mangatas Nasution. S.H.)**



**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS MEDAN AREA**

**MEDAN**

**2025**

**UNIVERSITAS MEDAN AREA**

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 2/12/25

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

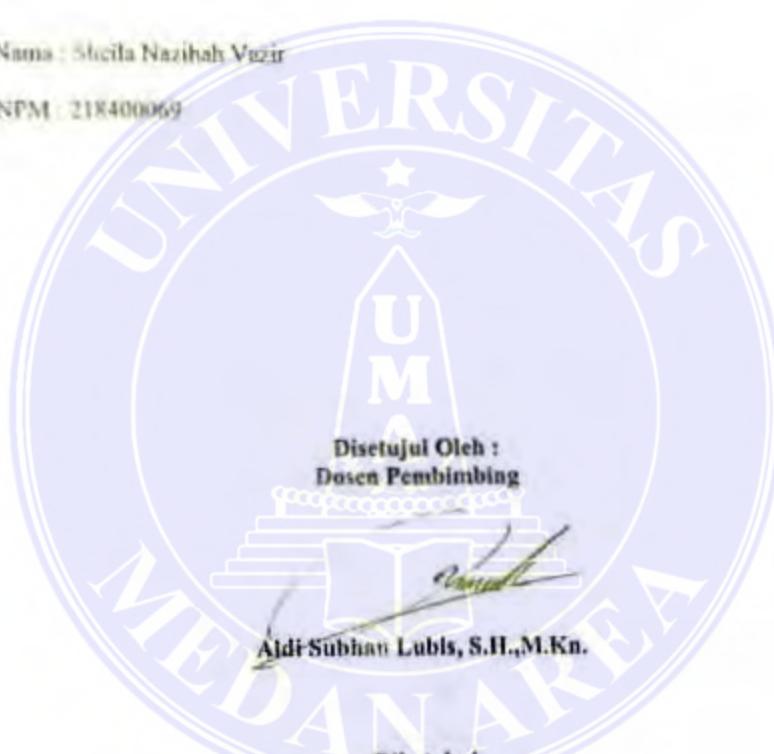
Access From (repository.uma.ac.id)2/12/25

**LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI**

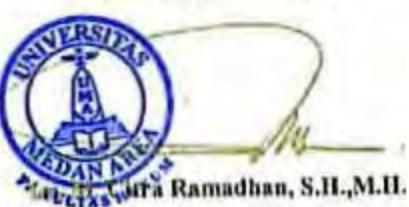
Judul Skripsi : **Analisis Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Dengan Motif Itikad Tidak Baik (Studi Perusnan Nomor 254/Pdt.G/2023/PN Mdn dan Kantor Notaris/PPAT Mangatai Nasution.S.H.)**

Nama : Sheila Nazihah Vazir

NPM : 218400069



Diketahui  
Dekan Fakultas Hukum



**UNIVERSITAS MEDAN AREA**

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 2/12/25

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repository.uma.ac.id)2/12/25

**HALAMAN PERNYATAAN**

Saya menyatakan bahwa skripsi yang telah saya susun sebagai syarat untuk memperoleh gelar sarjana hukum merupakan hasil karya tulis ilmiah saya sendiri. Adapun bagian-bagian tertentu dalam penulisan skripsi ini yang saya kutip dari karya tulis ilmiah orang lain, telah saya cantumkan sumber kutipan tersebut secara jelas sesuai dengan norma, kaidah dan etika dalam penulisan karya tulis ilmiah. Saya bersedia menerima sanksi pencabutan gelar akademik dan sanksi lain sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, apabila dikemudian hari ditemukan adanya plagiat dalam skripsi ini.



Medan, 14 Agustus 2025.



Sheila Nazihah Vazir  
218400069

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI**  
**UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

Sebagai sivitas akademik Universitas Medan Area, saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : Sheila Nazihah Vazir,

Npm : 218400069.

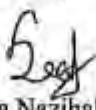
Program Studi : Ilmu Hukum.

Jenis Karya : Skripsi.

Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Medan Area Hak Bebas Royalti Non-eksklusif (*Non Eksklusiv Royalti FreeRight*) atas karya ilmiah saya yang berjudul "Analisis Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Dengan Motif Itikad Tidak Baik (Studi Putusan Nomor 254/Pdt.G/2023/Pn Mdn dan Kantor Notaris/PPAT Mangatas Nasution.S.II.)" beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan hak bebas Royalti Non-Eksklusif ini Universitas Medan Area berhak menyimpan, mengalih media/formatkan mengelola dalam bentuk pangkalan data (*database*) merawat dan mempublikasikan tugas akhir skripsi saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian saya buat pernyataan ini dengan sebenarnya.

Dibuat di: Medan.  
Pada Tanggal 14 Agustus 2025,  
Yang Menyatakan:

  
Sheila Nazihah Vazir  
218400069.

## ABSTRAK

**Analisis Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Oleh Pejabat Pembuat Akta**

**Tanah Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Dengan Motif Itikad Tidak Baik**

**(Studi Putusan Nomor 254/Pdt.G/2023/PN Mdn dan Kantor Notaris/PPAT**

**Mangatas Nasution.S.H.)**

**SHEILA NAZIHAH VAZIR**

**218400069**

**BIDANG HUKUM KEPERDATAAN**

Perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang menimbulkan kerugian kepada pihak lain akibat dari perbuatan seseorang. Perbuatan melawan dilakukan oleh subjek hukum. Dalam konteks hukum perdata, perbuatan tersebut dilakukan dengan sengaja maupun yang dilakukan dengan kelalaian yang pada hakikatnya adanya perbuatan yang melanggar hak subjektif orang lain. Demikian halnya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menimbulkan kerugian kepada salah satu pihak dalam akta jual beli. Permasalahan yang analisis lebih jauh dalam skripsi ini adalah pertanggung jawaban hukum oleh PPAT, motif itikad tidak baik dan pertimbangan hukum Hakim. Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif. Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan peraturan perundang-undangan, putusan Hakim dan kepustakaan. Hasil penelitian ini, menunjukan bahwa tanggung jawab hukum oleh PPAT terdiri dari tanggung jawab administrasi berupa pemberhentian sementara dan pemberhentian sebagaimana dimaksud pada Pasal 10 ayat (3) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan tanggung jawab perdata Pasal 1366 KUH Perdata berupa ganti rugi, ganti rugi dalam hukum perdata dibagi menjadi dua bagian yaitu ganti rugi secara materil dan ganti secara immaterial. Motif itikad tidak baik yang digunakan adalah tipu muslihat. Pertimbangan Hakim pada putusan nomor 254/Pdt.G/2023/PN Mdn menyatakan bahwa perbuatan PPAT adalah perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian kepada salah satu pihak yang didasarkan pada tipu muslihat. Tipu muslihat yang dilakukan oleh PPAT menjadi motif itikad tidak baik untuk memperoleh keyakinan salah satu pihak sehingga melakukan transaksi jual beli tanah.

**Kata Kunci: Perbuatan Melawan Hukum, PPAT, Itikad Tidak Baik.**

**UNIVERSITAS MEDAN AREA**

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 2/12/25

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repository.uma.ac.id)2/12/25

## ***ABSTRACT***

***Legal Analysis of Unlawful Acts by Land Deed Officials in Land Sale and Purchase Transactions with Bad Faith Motives***

***(Decision Study Number 254/Pdt.G/2023/PN Mdn and the Office of Notary/PPAT Mangatas Nasution.S.H.)***

**SHEILA NAZIHAH VAZIR**

**208400069**

***FIELD Of Civil Law***

*An unlawful act is an act that causes harm to another party due to a person's actions. An unlawful act is committed by a legal subject. In the context of civil law, the act is committed intentionally or negligently which in essence is an act that violates the subjective rights of another person. Likewise, an unlawful act committed by a Land Deed Official that causes harm to one of the parties in the sale and purchase deed. The problems that are analyzed further in this thesis are legal responsibility by the PPAT, bad faith motives and the Judge's legal considerations. The research method used in this study is normative juridical. The approach used in this study is the approach of statutory regulations, Judge's decisions and literature. The results of this study indicate that the legal responsibility of PPAT consists of administrative responsibility in the form of temporary suspension and dismissal as referred to in Article 10 paragraph (3) letter a of Government Regulation Number 24 of 2016 concerning Amendments to Government Regulation Number 37 of 1998 concerning the Regulations on the Position of Land Deed Officials and civil liability of Article 1366 of the Civil Code in the form of compensation, compensation in civil law is divided into two parts, namely material compensation and immaterial compensation. The motive for bad faith used is deception. The Judge's consideration in decision number 254/Pdt.G/2023/PN Mdn stated that the actions of PPAT are unlawful acts that cause losses to one of the parties based on deception, the deception carried out by PPAT is a motive for bad faith to gain the trust of one of the parties so that they carry out land sale and purchase transactions.*

***Keywords: Unlawful Acts, PPAT, Bad Faith.***

**UNIVERSITAS MEDAN AREA**

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 2/12/25

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repository.uma.ac.id)2/12/25

## **DAFTAR RIWAYAT HIDUP**

### **I. Data Peribadi**

Nama : Sheila Nazihah Vazir.  
Tempat/Tanggal Lahir : Medan, 26 Desember 2002.  
Alamat : Dusun III Perum BTN.  
Agama : Islam.  
Status : Mahasiswa.

### **II. Data Orangtua**

Nama Ayah : Khair Muzakir.  
Nama Ibu : Eva Safera.  
Anak ke : ke-2.

### **III. Pendidikan**

SD : SD 104285 Medan.  
SMP : SMP N. 3 Binjai.  
SMA : SMA N. 5 Binjai  
Universitas Medan Area : Lulus Tahun 2025.

## KATA PENGANTAR

Alhamdullilah rabbil'alamin puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan yang Mahakuasa atas Anugerah-Nya yang telah memberikan karunia berupa kesehatan, kelapangan berpikir dan kelancaran kepada penulis sehingga tulisan ilmiah dalam bentuk skripsi ini dapat terselesaikan dengan baik. Adapun yang menjadi judul dalam penelitian ini adalah “Analisis Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Yang Dilakukan Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Dengan Motif Itikad Tidak Baik (Studi Putusan Nomor 254/Pdt.G/2023/PN Mdn dan Kantor Notaris/PPAT Mangatas Nasution.S.H.)” Shalawat serta salam kita terhadap nabi besar Muhammad Sallallahu’alaihi Wassalam.

Penyusunan skripsi ini merupakan salah satu syarat yang harus dipenuhi untuk memperoleh gelar sarjana strata satu (1) pada program studi ilmu fakultas hukum Universitas Medan Area. Penulis menyadari bahwa penulisan skripsi ini jauh dari kata sempurna dan masih banyak kekurangan hal disebabkan karena keterbatasan kemampuan dan pengetahuan penulis. Oleh karena dengan kerendahan hati penulis mengharapkan kritik dan saran yang bersifat membangun kesempurnaan pada penulisan skripsi ini. Pada kesempatan ini penulis juga menyampaikan ucapan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Bapak Prof. Dr. Dadan Ramdan, M.Eng., M.Sc. selaku Rektor Universitas Medan Area atas kesempatan fasilitas yang telah diberikan kepada penulis untuk mengikuti dan menyelesaikan pendidikan Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Medan Area.

2. Bapak Dr. Citra Ramadhan, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Medan Area atas kesempatan yang diberikan untuk dapat menjadi mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
3. Ibu Dr. Rafiqi, SH, MM., M.Kn selaku Wakil Dekan Bidang Penjaminan Mutu Akademik Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
4. Bapak Nanang Tomi Sitorus, SH, MH selaku Ketua Program Studi Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
5. Ibu Fitri Yanni Dewi Siregar, SH, MH selaku Kepala Bidang Pembelajaran Dan Sistem Informasi Akademik serta membantu saya dalam proses pengajuan judul proposal skripsi pertama kali.
6. Bapak Dr. Iqbal Nasution, S.H.,M.H. selaku kepada bidang minat
7. Bapak Aldi Subhan Lubis, S.H.,M.Kn., selaku dosen pembimbing yang telah banyak memberikan bimbingan dan arahan yang sangat berharga serta kritik dan saran yang membangun kepada penulis.
8. Bapak Muazzul, SH, M.Hum, selaku dosen saya dan sebagai paman saya yang telah memberi semangat dan pelajaran selama saya menjadi mahasiswa di Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
9. Ibu Sri Hidayani, S.H.,M.Hum Selaku Ketua Pelaksana Seminar Hasil Penulis.
10. Bapak Alvin Hamzah Nasution, S.H.,M.H. Selaku sekretaris seminar hasil penulis.
11. Ibu Marsella, S.H.,M.Kn selaku Dosen pembanding penulis.

12. Bapak dan Ibu Dosen yang telah banyak memberikan bimbingan dan pengajaran kepada penulis selama proses perkuliahan berlangsung di Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
13. Seluruh staf tata usaha di Fakultas Hukum Universitas Medan Area yang telah banyak memberikan banyak bantuan khususnya pada pengurusan administrasi kepada penulis.
14. Kepada yang teristimewa, keluarga saya tercinta dan tersayang yang tiada lebih indah dan menyenangkan apabila berada di kediaman kita sendiri. Penulis sangat berterimakasih kepada Papa saya Khair Muzakir dan Mama saya Eva Safera atas segala kepercayaan, semangat, kesabaran, dan segala doa yang mereka panjatkan untuk penulis, agar penulis sukses dan berhasil dalam penulisan skripsi ini dengan nilai yang baik.
15. Almarhumah omaku tercinta, Oma Sry Rahayu berat sekali rasanya ditinggalkan saat proses penyusunan skripsi ini. Banyak hal menyakitkan yang penulis lalui, tanpa sosok oma yang selalu menjaga dan mengurus saya sejak kecil. Tetapi semua tidak mengurangi rasa bangga dan terimakasih atas kehidupan yang oma berikan. Maka, tulisan ini penulis persembahkan untuk oma saya yang sangat saya cintai, sayangi, dan yang paling berarti dalam hidup saya. Semoga Allah SWT melapangkan kubur dan menempatkan oma ditempat yang paling mulia disisi Allah SWT.
16. Terimakasih untuk Kakak saya Marisyah Adira Vazir dan Adik saya Keiko Khalilah Vazir, Athaya Keandre Alpy, Raskha Resqiano Alpy dan keponakan saya Cemile Dilara Adsa yang selalu memberikan motivasi kepada penulis.

17. Untuk mami yang sudah saya anggap seperti ibu sendiri, Ibu Beby Sofia Susana, S.T., Mami yang hebat luar biasa yang selalu menjadi penyemangat saya. Terimakasih sudah berjuang sekuat tenaga untuk memberikan kehidupan yang layak untuk saya, kerja keras sekuat tenaga hingga membuat saya berada diposisi ini. Kesuksesan dan segala hal baik yang kedepannya akan penulis dapatkan adalah karena beliau. Tolong hidup lebih lama didunia ini, izinkan saya mengabdi dan membalas segala pengorbanan yang mami lakukan selama ini.
18. Kepada mereka yang sudah ku anggap seperti orang tua saya, Om Rinaldo dan Bunda Poppy Irmayani yang telah menjadi bagian dari kehidupan penulis. Terimakasih sudah bersama-sama menjadi penyemangat disaat patah, pendengar disaat keluh, pengingat disaat lupa dan motivator yang baik dan terimakasih untuk nasihatnya.
19. Teman-teman di bangku perkuliahan yaitu Mesti, Monica, Nova, Amanda, Abigel, Dewi, Ratna, Yasir, Jona, Alfonso, Yusuf, Harley yang telah menemani penulis dalam menyelesaikan pendidikan di jurusan ini, terimakasih atas petualangan yang luar biasa, kenangan canda dan tawa yang sangat menyenangkan dan berkesan bagi penulis.
20. Seluruh rekan-rekan mahasiswa angkatan 2021 Fakultas Hukum Universitas Medan Area.
21. Kantor Notaris-PPAT Medan, Bapak Mangatas Nasution,S.H. beserta jajarannya yang telah memberikan tempat bagi penulis untuk memperoleh dan menggali data yang diperlukan dalam penulisan skripsi ini.

22. Terakhir, terimakasih kepada wanita sederhana yang memiliki impian besar, namun terkadang sulit dimengerti isi kepalamanya, yaitu untuk diri saya sendiri, Sheila Nazihah Vazir. Terimakasih telah berusaha keras untuk meyakinkan dan menguatkan diri sendiri bahwa diri ini dapat menyelesaikan studi ini sampai selesai. Berbahagialah selalu dengan diri sendiri. Rayakan kehadiran diri sebagai berkah dimana pun diri ini menjakkan kaki. Jangan sia-siakan usaha dan doa yang selalu di langitkan. Allah sudah merencanakan dan memberikan porsi terbaik untuk perjalanan hidup ini. Semoga langkah dan kebaikan selalu menyertai, dan semoga Allah SWT selalu meridhoi setiap langkah saya serta menjaga saya dalam lindungan-Nya, Amin. Terimakasih kepada semua pihak-pihak yang sudah memberi bantuannya semoga Allah SWT membalas segala kebaikan yang telah diberikan.

Medan, 14 Agustus 2025.

Sheila Nazihah Vazir

## DAFTAR ISI

<b>LEMBAR PENGESAHAN SKRIPSI</b> .....	Error! Bookmark not defined.
<b>HALAMAN PERNYATAAN</b> .....	Error! Bookmark not defined.
<b>HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI SKRIPSI UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS</b> .....	Error! Bookmark not defined.
<b>ABSTRAK</b> .....	vi
<b>ABSTRACT</b> .....	vii
<b>DAFTAR RIWAYAT HIDUP</b> .....	viii
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	ix
<b>DAFTAR ISI</b> .....	xiv
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	1
1.1. Latar Belakang .....	1
1.2. Perumusan Masalah .....	9
1.3. Tujuan Penelitian .....	10
1.4. Manfaat Penelitian .....	10
1.5. Keaslian Penelitian .....	11
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	14
2.1. Tinjauan Umum Perbuatan Melawan Hukum .....	14
2.1.1. Pengertian Perbuatan Melawan Hukum .....	14
2.2. Tinjauan Umum Tanggung Jawab Hukum .....	17
2.2.1. Pengertian Tanggung Jawab Hukum .....	17
2.3. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli .....	20
2.3.1. Pengertian Jual Beli .....	20
2.4. Tinjauan Umum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) .....	22
2.4.1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) .....	22
2.4.2. Hak dan Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) .....	22
<b>BAB III METODE PENELITIAN</b> .....	25
3.1. Waktu dan Tempat Penelitian .....	25
3.1.1. Waktu Penelitian .....	25
3.1.2. Tempat Penelitian .....	25
3.2. Metode Penelitian .....	26

3.2.1. Jenis Penelitian .....	26
3.2.2. Jenis Data .....	26
3.2.3. Teknik Pengumpulan Data.....	27
3.2.4. Analisis Data .....	27
<b>BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>29</b>
<b>4.1. Tanggung Jawab Hukum PPAT Dalam Transaksi Jual Beli .....</b>	<b>29</b>
<b>4.2. Motif Itikad Tidak Baik Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Oleh PPAT.....</b>	<b>39</b>
<b>4.3. Pertimbangan Hakim Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Oleh PPAT Berdasarkan Putusan Nomor 254/Pdt.G/2023/PN Mdn .....</b>	<b>45</b>
4.3.1. Dasar Gugatan .....	47
4.3.2. Petitum .....	55
4.3.3. Pertimbangan Hukum Hakim.....	56
4.3.4. Amar Putusan .....	63
<b>BAB V SIMPULAN DAN SARAN .....</b>	<b>65</b>
<b>5.1. Simpulan.....</b>	<b>65</b>
<b>5.2. Saran.....</b>	<b>66</b>
<b>DAFTAR PUSTAKA.....</b>	<b>67</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>73</b>

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### 1.1. Latar Belakang

Menurut kamus besar bahasa Indonesia (KBBI) tanah adalah permukaan bumi atau lapisan yang diatas sekali. Secara normatif, definisi tanah diatur dalam Pasal 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria yang berbunyi atas dasar hak menguasai dari Negara sebagaimana yang dirumuskan dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas tanah yang diberikan atau diperoleh oleh individu maupun badan hukum.<sup>1</sup> Kebutuhan terhadap tanah menjadi kebutuhan yang sangat primer bagi kehidupan manusia sebab tanah merupakan tempat manusia untuk melakukan aktivitas sehari-hari serta pemenuhan terhadap kebutuhan lainnya. Memperoleh suatu tanah dapat dilakukan melalui pewarisan, hibah, jual beli serta mekanisme lainnya yang dibenarkan oleh hukum sebab kerapkali dalam perolehan tanah dilakukan dengan tindakan yang justru melanggar peraturan perundang-undangan yang justru menimbulkan kerugian terhadap para pihak atau pihak lain yang terlibat dalam transaksi tersebut.<sup>2</sup>

Untuk terhindar dari perbuatan atau tindakan yang justru melanggar hukum tersebut maka perolehan hak atas tanah haruslah dilakukan dengan mekanisme yang legal sehingga potensi terhadap pelanggaran peraturan perundang-undangan tidak terjadi sebab perolehan atas tanah dilakukan dengan

<sup>1</sup>Aldi Subhan Lubis "Pelaksanaan Pembayaran Ganti Rugi Dalam Kegiatan Pengadaan Tanah Pembangunan Jalur Kereta Api Bandara Soekarno-Hatta Terhadap Bidang Tanah Yang Tidak Memiliki Alas Hak" *Doktrinal : Journal of Law*, Vol. 2, No. 1. (April, 2019). Hal. 2.

<sup>2</sup>Prima Novianti Salma dan Habib Adjie "Penyelesaian Sengketa Tanah Mengenai Sertifikat Ganda Akibat Tindak Pidana Mafia Tanah" *Jurnal Pendidikan dan Konseling*, Vol. 5. No. 1. (Januari, 2023). Hal. 5145.

mekanisme yang sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku. Salah satu mekanisme yang dibenarkan oleh hukum dalam perolehan hak atas tanah adalah melalui transaksi jual beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebab pembuatan akta jual beli tanah secara autentik adalah pemberian secara hukum.<sup>3</sup>

Keberadaan Pejabat Pembuat Akta Tanah menjadi sangat fundamental dalam transaksi jual beli tanah sebab Pejabat Pembuat Akta Tanah pada hakikatnya diharapkan mengimplementasikan norma hukum sesuai dengan apa yang harapkan oleh peraturan perundang-undangan, jika merujuk pada konsideran Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah pada huruf a menegaskan bahwa pentingnya kepastian hukum dalam memperoleh hak atas tanah. Dari konsideran huruf a tersebut dapat dimaknai bahwa pejabat pembuat akta secara langsung atau tidak langsung dipercaya Negara atau Pemerintah dalam menciptakan kepastian hukum kepada masyarakat yang bermaksud melakukan perbuatan hukum seperti hal nya jual beli tanah.<sup>4</sup>

Jika merujuk pada Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berbunyi “Pejabat pembuat akta tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun”.

---

<sup>3</sup>Gusti Bagus Gilang Prawira, Yosafat Prasetya Nugraha dan Agus Sugiarto “Kedudukan Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Jual Beli Tanah” *Jurnal Education dan Development*, Vol. 11, No. 1. (Januari, 2023). Hal. 270-271.

<sup>4</sup>Muhammad Arif Prasetyo “Urgensi PPAT Dalam Proses Jual Beli Tanah dan Bangunan Dalam Tinjauan Yuridis” *Maliyah : Jurnal Hukum Bisnis Islam*, Vol. 13. No. 2. (Desember, 2023). Hal. 269.

Kemudian Pasal 1 angka 4 menyebutkan bahwa “Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakanya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun”. Dari kedua substansi pasal tersebut diatas maka dapat kita pahami bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan oleh peraturan perundang-undangan untuk melakukan perbuatan hukum berupa pembuatan akta-akta otentik yang berisikan tentang hak atas suatu tanah maupun rumah susun.<sup>5</sup>

Pembuatan akta otentik oleh PPAT merupakan tugas utama yang diberikan peraturan perundang-undangan kepada PPAT sebagai pejabat umum hal tersebut sebagaimana dimaksud pada Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berbunyi “PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu”. Dalam substansi pasal tersebut diatas dapat kita pahami bahwa tugas PPAT dalam pembuatan akta adalah landasan awal bagi masyarakat sebagai bukti utama untuk melakukan pendaftaran tanah dengan tujuan adanya pengakuan Negara terhadap hak milik atas tanah tersebut melalui pendaftaran tanah sebagai akibat dari perbuatan hukum termasuk didalamnya adalah perbuatan hukum jual beli.<sup>6</sup>

---

<sup>5</sup>Pasal 1 Angka 1 Jo. Pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

<sup>6</sup>Harun Pandia “Kajian Teoritis Terhadap Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah Dikaitkan Dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah” *Jurnal Supremasi Hukum*, Vol. 18. No. 1. (Januari, 2022). Hal. 25.

Perbuatan hukum yang dilakukan oleh PPAT salah satunya adalah perbuatan hukum berkaitan dengan jual beli, hal tersebut sebagaimana dimaksud pada Pasal 2 ayat (2) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Perbuatan hukum yang dilaksanakan oleh PPAT termasuk dalam hal ini adalah melakukan perbuatan hukum berupa tindakan jual beli yang dilakukan oleh para pihak yang hendak melakukan transaksi jual beli menaruh kepercayaan penuh kepada PPAT dengan harapan bahwa para pihak akan memperoleh hak dan melaksanakan kewajiban tanpa timbulnya persoalan hukum terhadap para pihak yang melakukan transaksi jual beli dihadapan PPAT.<sup>7</sup>

Namun pada praktiknya, tindakan penyelewengan jabatan yang dipercaya Negara atau pemerintah kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) justru menimbulkan kerugian kepada individu yang berkeinginan melakukan transaksi jual beli tanah melalui penggunaan jasa PPAT sebagai pejabat yang dipercaya dapat memberikan kepastian hukum kepada para pihak yang melakukan transaksi jual beli tanah dihadapan PPAT namun pandangan ini kerap kali berada pada situasi yang justru terbalik, maksudnya adalah bahwa dalam tataran praktik masih banyak Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang justru berhadapan dengan persoalan hukum akibat dari tindakan pelanggaran hukum yang dilakukan oleh PPAT sehingga menimbulkan kerugian baik materil dan immateril kepada para pihak yang melakukan transaksi.<sup>8</sup>

<sup>7</sup>Shella Virgina Umma Al-Asyari dan Yunanto Yunanto "Analisis Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Perspektif Kepastian Hukum di Indonesia" *Legal Standing : Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 9. No. 1. (Januari, 2025). Hal. 187.

<sup>8</sup>Zainudin Hasan, dkk "Perbuatan Melawan Hukum Yang Dilakukan Oleh Notaris/PPAT Dalam Transaksi Jual Beli Rumah di Kabupaten Pesawaran" *Sol Justicia*, Vol. 6. No. 1. (Juni, 2023). Hal. 18-19.

Salah satu tindakan yang melanggar hukum yang dilakukan oleh PPAT adalah tindakan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian kepada para pihak maupun salah satu pihak yang melakukan transaksi jual beli melalui penggunaan jasa PPAT. Kepercayaan terhadap pejabat PPAT menjadi prinsip utama yang menjadi fondasi bagi individu atau masyarakat dalam menggunakan jasa PPAT supaya transaksi yang dilakukan para pihak dapat memperoleh kepastian hukum dan terhindar dari kerugian baik materil maupun immateril sehingga hak dan kewajiban para pihak dapat diwujudkan sebagaimana yang telah disepakati para pihak sebelum melakukan transaksi.<sup>9</sup> Perbuatan melawan hukum dalam konteks hukum perdata diatur pada Pasal 1365 KUHPerdata yang berbunyi “tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang menimbulkan kerugian itu karena kesalahanya untuk menggantikan kerugian tersebut”

Tindakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh PPAT adalah keikutsertaan dalam upaya penipuan dan tipu muslihat terhadap salah satu pihak yang merupakan pemilik atau pemegang hak atas tanah dengan tidak mengembalikan berkas asli sertifikat hak milik atas tanah yang telah di titipkan oleh salah satu pihak kepada PPAT sebagai pihak yang dipercaya untuk menjaga dan menyimpan berkas asli milik salah satu pihak yang melakukan kesepakatan jual beli. Tindakan penipuan atau tipu muslihat tidak hanya terdapat dalam ranah hukum pidana melainkan juga terdapat dalam ranah hukum perdata<sup>10</sup> sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1328 KUHPerdata yang berbunyi “penipuan merupakan

<sup>9</sup>Rasyidin Arif dan Adnan Hamid “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Atas Akta Jual Beli Yang Dibatalkan Oleh Pengadilan” *Imanot : Jurnal Kemahasiswaan dan & Kenotariatan*, Vol. 3. No. 2. (Juni, 2024). Hal. 506.

<sup>10</sup>*Ibid.*

suatu alasan untuk membatalkan suatu persetujuan, bila penipuan yang dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa sehingga nyata bahwa pihak yang lain tidak akan mengadakan perjanjian itu tanpa adanya tipu muslihat. Penipuan tidak hanya dapat dikira-kira melainkan harus dibuktikan".<sup>11</sup> Jika merujuk pada substansi pasal diatas maka nyata bahwa tipu muslihat menjadi elemen utama dalam memperoleh pengikatan diri atau persetujuan dari pihak lain sehingga dengan adanya tindakan tipu muslihat tersebut maka pihak lain akan tergerak untuk melakukan persetujuan atau pengikatan diri.

Demikian halnya PPAT sebagai pejabat umum yang dipercaya oleh Negara maupun masyarakat yang dapat memberikan kepastian hukum dalam bertindak justru menjadi pihak yang melakukan pelanggaran hukum yaitu perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud pada Pasal 1365 KUH Perdata dengan didasari pada motif iktikad tidak baik oleh PPAT untuk merampas hak orang lain atas tanah yang telah memiliki alas hak. Dalam ranah hukum perdata, motif merujuk pada alasan atau dorongan batin seseorang untuk melakukan perbuatan hukum seperti halnya perjanjian jual beli, namun perlu dipertegas bahwa motif ini terbagi dalam dua aspek yaitu motif yang baik dan motif yang buruk. Motif baik tentu akan membawa dampak yang positif sedangkan motif yang buruk akan membawa dampak yang negatif baik terhadap diri sendiri maupun pihak lain.<sup>12</sup>

Motif iktikad tidak baik adalah dorongan seseorang atau alasan seseorang melakukan perbuatan pelanggaran hukum yang membawa kerugian kepada pihak lain, motif iktikad buruk dalam jabatan PPAT lazimnya dilakukan pada tindakan

<sup>11</sup>Randi Aritama "Penipuan Dalam Hukum Pidana dan Hukum Perdata" *Sentri : Jurnal Riset Ilmiah*, Vol. 1. No. 3. (November, 2022). Hal. 729-730.

<sup>12</sup>Hasim Purba, *Hukum Perikatan dan Perjanjian*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2022). Hal. 15.

perikatan atau perjanjian yang jual beli atau tindakan lain yang dilakukan oleh para pihak yang menggunakan jasa PPAT sebagai pihak ketiga yang dipercaya untuk memberikan kepastian hukum namun dalam praktik perbuatan hukum yang dilakukan oleh PPAT kerap kali membawa kerugian yang bersifat materil dan immateril seperti hal perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh PPAT yang diadili dan Putus oleh Pengadilan Negeri Medan melalui Nomor Putusan 254/Pdt.G/2023/PN Mdn pada tahun 2023 yang lalu.

Kasus tersebut berawal pada tindakan H. Irwan Nasip, S.E. (Penggugat) yang memiliki 3 bidang tanah dengan luas keseluruhan tanah milik Penggugat adalah 19.290 m<sup>2</sup> dan telah memiliki alas hak terhadap tanah tersebut, Penggugat yang hendak menjual tanah tersebut kemudian bertemu dengan Muhammad Zuhdi Arief (Tergugat) yang merupakan pihak yang hendak membeli tanah milik Penggugat. Hingga pada 22 Mei 2012 Tergugat mengajak Penggugat dan Istri Penggugat untuk bertemu dengan Notaris/PPAT H. Marwansyah Nasution, S.H (turut Tergugat) untuk membicarakan pembelian tanah dan tata cara pembayarannya.

Setelah mengutarakan maksud Penggugat dan Tergugat kepada Turut Tergugat, kemudian turut Tergugat membuatkan beberapa akta dan surat kuasa antara Penggugat dan Tergugat yang turut diketahui oleh istri Penggugat dan saksi-saksi yang merupakan pegawai tergugat. Kemudian Turut Tergugat membuatkan akta perjanjian jual beli dan surat kuasa antara Penggugat dan Tergugat sebab Tergugat belum dapat melunasi seluruhnya harga tanah milik Penggugat, harga jual beli tanah yang telah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat secara permeter adalah Rp. 210.000. (Dua ratus sepuluh ribu rupiah)

dengan ketentuan bahwa tanah yang telah tersertifikat akan dibayarkan uang muka sebesar 50% dan tanah yang tidak bersertifikat akan dibayarkan uang muka 50%. Untuk menjamin pembayaran tersebut kemudian Tergugat memberikan cek Bank Mandiri dengan nilai cek sebesar Rp. 2.075.000.000. (dua miliar tujuh puluh lima juta rupiah) sebagai uang muka 50% dari jumlah total harga tanah yang telah disepakati pada akta jual beli no. 15 pada tanggal 22 mei 2012 dan cek tersebut dapat dicairkan pada tanggal 30 mei 2012.

Kemudian, pada tanggal 30 mei 2012 Penggugat mendatangi Bank Mandiri untuk melakukan pencairan terhadap cek yang telah diberikan oleh Tergugat, namun pada tanggal 12 juni 2012 pihak Bank Mandiri mengeluarkan pernyataan penolakan terhadap cek yang diberikan oleh Tergugat dengan alasan bahwa rekening Giro milik Tergugat telah ditutup. Setelah tidak berhasil mencairkan cek tersebut, kemudian Penggugat mendatangi kantor Turut Tergugat untuk meminta dikembalikan 3 (tiga) alas hak atas tanah yang telah dititipkan oleh Penggugat kepada turut Tergugat pada tanggal 22 mei 2012 namun turut Tergugat beralasan bahwa 3 (tiga) alas hak tersebut telah dipinjamkan kepada Tergugat pada tanggal 12 Juni 2012 tanpa sepenuhnya dan persetujuan dari Penggugat.

Terhadap tindakan Tergugat yang memberikan cek kosong kepada Penggugat ditambah dengan perbuatan turut Tergugat yang membuatkan akta perjanjian jual beli, akta surat kuasa, akta pemindahan dan penyerahan hak dengan ganti rugi menimbulkan kerugian terhadap diri Penggugat, hal tersebut dapat dibuktikan bahwa pada tahun 2018 ada pihak yang melakukan pengukuran tanah milik penggugat, berdasarkan hal tersebut Penggugat meyakini bahwa dari awal Tergugat memiliki motif iktikad tidak baik untuk menguasai tanah milik

Penggugat berikut juga perbuatan turut tergugat yang menyesatkan Penggugat dalam perikatan jual beli yang dibuatkan oleh turut Tergugat melalui akta jual beli dan akta surat kuasa padahal jelas terdapat motif iktikad tidak baik dari tindakan turut Tergugat dengan tipu muslihat dengan tujuan bekerjasama dengan Tergugat untuk menguasai tanah milik Penggugat.

Berdasarkan kronologis kasus tersebut diatas, jika dihubungkan dengan Pasal 1321 KUH Perdata yang menyebutkan bahwa “Tiada suatu persetujuan pun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan”. Dari substansi pasal tersebut diatas dapat dipahami bahwa seorang PPAT dalam membuat suatu akta yang didasari dengan motif iktikad tidak baik sejak membuat akta antara para pihak adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan akibat bagi para pihak yang melakukan transaksi jual beli dengan menggunakan jasa PPAT.

Berdasarkan latar belakang tersebut diatas, penulis hendak mengkaji dan menganalisis lebih jauh tentang perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh PPAT dalam transaksi jual beli yang didasarkan pada motif iktikad buruk melalui penulisan sebuah skripsi yang berjudul “Analisis Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Dengan Motif Iktikad Tidak Baik (Studi Putusan Nomor 254/Pdt.G/2023/PN Mdn dan Kantor Notaris/PPAT Mangatas Nasution)”.

## **1.2. Perumusan Masalah**

1. Bagaimana Tanggung Jawab Hukum PPAT Dalam Transaksi Jual Beli?
2. Bagaimana Motif Itikad Tidak Baik Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Oleh PPAT?

### 3. Bagaimana Pertimbangan Hakim Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Oleh PPAT Berdasarkan Putusan Nomor 254/Pdt.G/2023/PN Mdn?

#### **1.3. Tujuan Penelitian**

Adapun tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui Bagaimana Tanggung Jawab Hukum PPAT Dalam Transaksi Jual Beli.
2. Untuk mengetahui Bagaimana Motif Itikad Tidak Baik Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Oleh PPAT.
3. Untuk mengetahui Bagaimana Pertimbangan Hakim Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Oleh PPAT Berdasarkan Putusan Nomor 254/Pdt.G/2023/PN Mdn.

#### **1.4. Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat dari penelitian ini yaitu :

##### a. Secara teoritis

Secara teoritis diharapkan hasil penelitian ini dapat bermanfaat bagi landasan pengembangan ilmu pengetahuan agar dapat membuat suatu tatanan hukum lebih baik dan dapat memberikan sebuah keadilan ditengah masyarakat, khususnya dalam bidang perbuatan hukum jual beli yang menggunakan jasa PPAT sebagai pihak ketiga yang berperan dalam membuat akta jual beli.

##### b. Secara Praktis

Melalui penulisan skripsi ini, diharapkan dapat menjadi kontribusi pemikiran secara keilmuan kepada :

1. Bagi Penulis : melalui penulisan skripsi ini diharapkan semakin bertambahnya keilmuan yang dimiliki oleh penulis dengan mendalami

perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh seorang PPAT dalam pembuatan akta jual.

2. Bagi PPAT : melalui penulisan skripsi ini, diharapkan dapat memberikan kontribusi pemikiran terhadap pejabat umum seperti PPAT agar mengimplementasikan norma peraturan perundang-undangan sebagaimana mestinya.
3. Bagi masyarakat : melalui penulisan skripsi ini diharapkan menjadi kontribusi keilmuan bagi masyarakat agar lebih memahami norma hukum yang berkaitan dengan tugas dan tanggungjawab seorang PPAT dalam transaksi jual beli tanah.

### **1.5. Keaslian Penelitian**

Penelitian ini dilakukan dengan pertimbangan bahwa berdasarkan informasi

dan penelusuran kepustakaan di lingkungan Universitas Medan Area belum ditemukan adanya penelitian yang memiliki judul yang sama dengan penelitian yang diangkat dalam skripsi ini. Akan tetapi, ditemukan beberapa judul skripsi yang

berhubungan dengan topik dalam skripsi ini antara lain :

1. Skripsi yang ditulis oleh Guswandi Sembiring-Universitas Medan Area pada tahun 2018 dengan judul skripsi “Akibat Hukum Atas Penerbitan Akta Jual Beli Tanah Oleh PPAT (studi putusan nomor 507/Pdt.G/2016/PN Mdn)” adapun rumusan masalahnya adalah :
  - a. Bagaimana tata cara penerbitan akta jual beli tanah oleh PPAT?

- b. Bagaimana faktor yang menyebabkan terbitnya akta jual beli tanah bermasalah oleh PPAT?
  - c. Bagaimana akibat hukum yang ditimbulkan dari akta bermasalah yang diterbitkan oleh PPAT?
2. Skripsi yang ditulis oleh Syaiful Hakim Siregar-Universitas Medan Area pada tahun 2018 dengan judul skripsi “Pertanggungjawaban Notaris/PPAT Terhadap Pembatalan Aktanya Oleh Pengadilan (Studi Putusan Nomor 250/Pdt.G/2015/PN Mdn)” adapun rumusan masalahnya adalah :
  - a. Apakah faktor-faktor yang menyebabkan suatu akta Notaris/PPAT dapat dibatalkan oleh Pengadilan?
  - b. Bagaimana bentuk tanggung jawab Notaris/PPAT terhadap akta yang dibatalkan oleh Pengadilan berdasarkan putusan nomor 250/Pdt.G/2015/PN Mdn?
  - c. Apakah Notaris/PPAT dalam perkara sebagaimana putusan nomor 250/Pdt.G/2015/PN Mdn dapat dimintakan pertanggungjawaban?
3. Tesis yang ditulis oleh Tri Widyastuti-Universitas Islam Sultan Agung pada tahun 2023 dengan judul Tesis “Tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Terhadap Akta Jual Beli Tanah Yang Dibatalkan Dengan Akta Jual Beli”. Adapun rumusan masalah Tesis tersebut adalah :
  - a. Bagaimana tanggungjawab PPAT terhadap akta jual beli tanah yang dibatalkan dengan akta jual beli?
  - b. Apakah akibat hukum akta jual beli tanah yang dibuat dihadapan PPAT yang dalam proses pendaftaran ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) dapat dibatalkan dengan akta pembatalan jual beli?

Berdasarkan skripsi dan tesis diatas, maka terdapat perbedaan yang signifikan terhadap penelitian penulis, yang mana penulis berfokus pada pembahasan masalah tanggung jawab dan motif iktikad buruk PPAT dalam transaksi jual beli tanah serta pertimbangan hukum oleh Hakim berdasarkan putusan pengadilan.



## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 2.1. Tinjauan Umum Perbuatan Melawan Hukum

##### 2.1.1. Pengertian Perbuatan Melawan Hukum

Secara normatif pengertian perbuatan melawan hukum disebutkan dalam substansi Pasal 1365 KUH Perdata yang berbunyi “tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahanya untuk menggantikan kerugian tersebut”. Perbuatan melawan hukum dalam hukum perdata adalah suatu perbuatan yang melanggar hak dan kewajiban orang lain atau jika orang berbuat bertentangan

dengan kewajiban hukumnya sendiri. Dengan demikian, melanggar hukum (*onrechtmatig*) sama dengan melanggar undang-undang (*onwetmatig*). Pengertian perbuatan melawan hukum tidak hanya dikemukakan secara normatif tetapi juga terdapat beberapa pendapat yang dikemukakan oleh ahli hukum yaitu :

- A. Menurut Wirjono Prodjodikoro perbuatan melawan hukum adalah perbuatan yang mengakibatkan keguncangan dalam kehidupan bermasyarakat dan keguncangan ini tidak hanya terdapat dalam kehidupan bermasyarakat apabila peraturan-peraturan hukum dalam suatu masyarakat dilanggar secara langsung.<sup>13</sup>
- B. Menurut Munir Fuady perbuatan melawan hukum adalah suatu kumpulan dari prinsip-prinsip hukum yang bertujuan untuk mengontrol atau

---

<sup>13</sup>Kelik Wardiono, dkk. *Hukum Perdata*, (Jawa Tengah : Muhammadiyah University Press, 2018). Hal. 48

mengatur perilaku bahaya, untuk memberikan tanggung jawab atas suatu kerugian yang terbit dari interaksi sosial dan untuk menyediakan ganti rugi terhadap korban dengan suatu gugatan yang tepat.<sup>14</sup>

Berdasarkan kedua pandangan ahli hukum diatas, maka dapatlah disimpulkan bahwa pengertian perbuatan melawan hukum adalah terjadi tindakan yang melanggar norma-norma hukum dalam tertib masyarakat yang menimbulkan kerugian kepada masyarakat lainnya sehingga terdapat pihak yang memikul tanggungjawab atas perbuatan pelanggaran yang telah ia perbuat. Perbuatan melawan hukum dikualifikasikan sebagai perbuatan yang bertentangan dengan hukum dan hak orang lain apabila memenuhi unsur-unsur sebagaimana diuraikan dalam substansi Pasal 1365 KUH Perdata yaitu :

1. Adanya suatu perbuatan yang dilakukan.

Terhadap perbuatan melawan hukum hakikatnya haruslah diawali dengan perbuatan, baik perbuatan yang bersifat aktif berupa melakukan suatu tindakan dan perbuatan yang bersifat pasif berupa tindakan tidak melakukan sesuatu, esensi dari adanya perbuatan adalah adanya tindakan yang dilakukan oleh subjek hukum.

2. Perbuatan tersebut melawan hukum.

Artinya bahwa perbuatan yang dilakukan oleh pelaku bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku baik yang diatur oleh undang-undanga maupun norma kesusilaan yang hidup dimasyarakat.

3. Adanya kerugian.

---

<sup>14</sup>Mahlil Adriaman, dkk, *Hukum Perdata* (Sumatera Barat : CV. Gita Lentara, 2024). Hal. 72.

Kerugian dalam hukum perdata dapat dibagi menjadi dua yaitu kerugian materil dan/atau kerugian immateril. Kerugian materil adalah kerugian yang secara nyata diderita, sedangkan kerugian immateri adalah kerugian atas manfaat atau keuntungan yang mungkin diterima dikemudian hari. Oleh karenanya menurut teori *adequate* yang diajarkan oleh Von Kris mengatakan bahwa ukuran kerugian itu adalah jika suatu peristiwa itu secara langsung menurut pengalaman manusia yang normal menimbulkan akibat tertentu.<sup>15</sup>

4. Adanya hubungan kausal (sebab akibat) antara perbuatan dengan kerugian.

Hubungan kausal merupakan esensi dari timbulnya akibat yang diderita oleh orang lain, hubungan kausal ini menjadi penting sebab merupakan ciri pokok dapat dikatakan adanya perbuatan melawan hukum oleh individu dan timbulnya akibat terhadap pihak lain.<sup>16</sup>

Penjelasan terhadap unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana yang dimaksudkan dalam Pasal 1365 KUH Perdata hakikatnya merujuk pada pengkonstruksian peristiwa konkret yang terjadi di masyarakat, dengan untuk menilai perbuatan yang dilakukan apakah unsur tersebut terpenuhi apakah tidak berdasarkan pada perbuatan nyata dimasyarakat. Namun untuk mengkonstruksikan kesalahan tersebut dengan Pasal 1365 KUH Perdata maka setidaknya terdapat beberapa teori yang memberikan pandangan terhadap Pasal 1365 KUH Perdata yaitu :<sup>17</sup>

<sup>15</sup>Indah Sari "Perbuatan Melawan Hukum (PMH) Dalam Hukum Pidana dan Hukum Perdata" *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, Vol. 11, No. 1, (Juni, 2020). Hal. 30.

<sup>16</sup>Dede Mirza, dkk, *Hukum Perdata : Perspektif Hukum Perdata di Indonesia* (Jambi : PT. Sonpedia Publishing Indonesia, 2024). Hal. 70.

<sup>17</sup>Dian Dwi Khasanah, dkk. *Hukum Perdata* (Banten : PT. Sada Pustaka dan Penulis, 2023). Hal. 50.

- a) Teori yang dikemukakan oleh Van Hoven yang memberikan tanggapan bahwa dengan adanya unsur kesalahan secara luas maka sudah cukup membuktikan adanya perbuatan melawan hukum tanpa harus merujuk pada kesalahan sebagaimana dimaksud dalam unsur perbuatan melawan hukum.
- b) Teori yang dikemukakan oleh Van Goudever yang memberikan tanggapan bahwa dalam perbuatan melawan hukum harus ada unsur kesalahan dan unsur melawan hukum untuk membuktikan suatu perbuatan.
- c) Teori yang dikemukakan oleh Meyers yang memberikan pandangan bahwa diperlukan unsur melawan hukum dan unsur kesalahan. Aliran ini mengajarkan, suatu perbuatan melawan hukum mesti ada unsur perbuatan melawan hukum dan unsur kesalahan, karena unsur melawan hukum saja belum tentu mencakup unsur kesalahan. Kesalahan yang diharuskan dalam perbuatan melawan hukum adalah kesalahan dalam arti “kesalahan hukum” dan kesalahan sosial.

## 2.2. Tinjauan Umum Tanggung Jawab Hukum

### 2.2.1. Pengertian Tanggung Jawab Hukum

Hans Kelsen mengemukakan pendapatnya tentang hukum yang mengemukakan bahwa seseorang bertanggungjawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan. Hukum pada hakikatnya mencakup tentang pertanggungjawaban dan pemberian hak. Hukum menetapkan tanggung jawab

sekaligus juga mengakui hak-hak yang telah diberikan kepada subyek hukum.

hukum secara sadar akan melindunginya melalui mekanisme tertentu.<sup>18</sup>

Mekanisme yang dimaksud adalah melalui serangkaian penetapan kewajiban atau larangan serta tanggung jawab. Dengan demikian, jika kewajiban tersebut tidak dilaksanakan atau larangan tersebut dilanggar, maka hukum akan menetapkan satu bentuk mekanisme perlindungan yakni dengan menetapkan adanya suatu pertanggungjawaban.<sup>19</sup>

Tanggung jawab adalah kesadaran manusia akan tingkah laku atau perbuatan yang disengaja maupun yang tidak disengaja. Tanggungjawab itu bersifat kodrat, artinya sudah menjadi bagian kehidupan manusia, bahwa setiap manusia pasti dibebani dengan tanggung jawab. Tanggung jawab menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI) merupakan keadaan untuk wajib menanggung segala sesuatunya. Dalam hal ini, jika dijabarkan tanggung jawab adalah kesadaran seseorang akan kewajiban untuk menanggung segala akibat dari sesuatu yang telah diperbuatnya.

Sedangkan menurut Titik Triwulan Pertanggungjawaban harus mempunyai dasar, yaitu hal yang menyebabkan timbulnya hak hukum bagi seorang untuk menuntut orang lain sekaligus berupa hal yang melahirkan kewajiban. Tanggung jawab hukum secara perdata muncul karena adanya perikatan yang berasal dari suatu perbuatan yang dapat menyebabkan kerugian pada orang lain karena dilakukan dengan kesalahan dalam hukum perdata, yang disebut sebagai Perbuatan Melawan Hukum (PMH). Dalam PMH ini, terdapat unsur kesalahan yang menyebabkan timbulnya pertanggungjawaban perdata, yang

---

<sup>18</sup>Muhammad Adam HR, "Lemahnya Penegakan Hukum di Indonesia" *Jurnal Ilmu Syariah dan Hukum*, Vol. 1, No. 1. (Maret, 2021). Hal. 58.

<sup>19</sup>Sari Murti Widiyastuti, *Asas-Asas PertanggungJawaban Perdata*, (Yogyakarta : Cahaya Atma Pustaka, 2020). Hal. 19

juga sering disebut sebagai *civil liability*.<sup>20</sup> Pengaturan mengenai tanggung jawab Perdata dapat ditemukan dalam ketentuan Pasal 1365, Pasal 1366, serta Pasal 1367 KUH Perdata. Ketiga Pasal ini membentuk suatu dasar bagi seseorang untuk melakukan tanggung gugat. Tanggung gugat artinya seseorang yang merasa dirinya dirugikan dapat menggugat pihak lain yang menyebabkan kerugian tersebut meski gugatannya tersebut belum tentu dikabulkan oleh Hakim. Jadi dikabulkan atau tidaknya masih digantungkan pada beberapa syarat, yaitu, apakah norma hukum yang dilanggar tersebut ditujukan untuk melindungi kepentingannya (*Schutznormtheorie*).<sup>21</sup>

Tanggung jawab hukum lahir dari kewajiban hukum yang diemban oleh subjek hukum baik sebagai orang pribadi (*natural persoon*) maupun sebagai badan hukum (*rechtpersoon*). Kewajiban muncul karena suatu hubungan perundang-undangan yang berlaku. Suatu Perbuatan melawan hukum dan bertanggung jawab secara hukum atas perbuatan hukum yang dilakukan seseorang tersebut disebut *onrechtmatige daad*. Kewajiban hukum yang lahir karena perintah undang-undang yang diemban oleh subjek hukum karena adanya aturan hukum yang mengatur dan memberi kewajiban kepada subjek hukum untuk menaati dan melaksanakannya akibatnya dapat menimbulkan sanksi. Sanksi ini merupakan tindakan paksa dari aturan hukum supaya kewajiban dapat dilaksanakan dengan baik oleh subjek hukum. Subjek hukum yang dikenakan sanksi tersebut disebut “bertanggung jawab “atau secara hukum bertanggung

---

<sup>20</sup>*Ibid.*

<sup>21</sup>Muhamad Sadi Is, dkk, *Hukum Perdata*, (Bali : Intelektual Manifes Media, 2024). Hal. 110.

jawab atas pelanggaran.<sup>22</sup> Dalam hukum perdata dikenal ada dua macam dasar pertanggungjawaban hukum (*legal liability*) yaitu tanggung jawab hukum atas dasar kesalahan (*liability based on fault*) dan pertanggungjawaban hukum tanpa kesalahan (*Liability without fault*) yang dikenal dengan pertanggungjawaban risiko atau pertanggungjawaban mutlak (*strict liability*). Pertanggungjawaban atas dasar kesalahan mengandung arti bahwa setiap kesalahan yang dilakukan oleh seseorang yang mengakibatkan kerugian pada orang lain mengharuskannya untuk mempertanggungjawabkan perbuatannya. Sebaliknya pertanggungjawaban atas risiko adalah pertanggungjawaban yang diwajibkan pada seseorang meski tanpa melakukan suatu kesalahan, tetapi karena akibat dari suatu risiko terhadap orang, benda yang berada dalam pengawasannya.<sup>23</sup>

### **2.3. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli**

#### **2.3.1. Pengertian Jual Beli**

Jual beli merupakan salah satu bentuk dari kontrak *nominat* yaitu merupakan perjanjian yang ada dan terdapat dalam KUH Perdata. Perjanjian jual beli diatur pada Pasal 1457 KUH Perdata yang berbunyi “jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah di perjanjikan”. Berdasarkan rumusana pasal tersebut diatas maka dapat dipahami bahwa jual beli adalah tindakan para pihak yang mana salah satu pihak bertindak

<sup>22</sup>Sufiarina, dkk, *Hukum Perdata : Asas-Asas dan Perkembangannya*, (Jambi : PT. Sonpedia Publishing Indonesia, 2023). Hal. 66.

<sup>23</sup>Mardani, *Teori Hukum : Dari Teori Hukum Klasik Hingga Teori Hukum Kontemporer*, (Jakarta : Kencana, 2024). Hal. 237.

untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lainnya membayar harga sebagaimana yang telah diperjanjikan.<sup>24</sup>

Perjanjian jual beli dimaksudkan untuk mengikatkan diri antara pihak yang hendak melakukan transaksi dengan maksud untuk menyerahkan suatu barang dan membayar harga atas barang tersebut sebagaimana yang telah diperjanjikan. Terhadap perjanjian jual beli yang dilakukan oleh para pihak haruslah merujuk pada ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata yang berbunyi “supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu penuhi empat syarat yaitu kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, kecakapan untuk membuat suatu perikatan, suatu pokok persoalan tertentu dan suatu sebab yang tidak terlarang”. Pasal 1320 KUH Perdata pada hakikatnya menekankan bahwa pentingnya kesepakatan para pihak sebagai unsur utama dalam melakukan suatu perjanjian termasuk dalam hal ini perjanjian jual beli, kemudian selain dari pemenuhan unsur-unsur syarat sahnya suatu perjanjian maka asas yang perlu dipenuhi oleh penjual dan pembeli adalah asas iktikad baik.

Itikad baik dalam jual beli menekankan bahwa para pihak baik penjual maupun pembeli harus menunjukkan sikap atau niat baik tanpa adanya unsur penipuan serta transparansi terhadap semua informasi yang berkaitan dengan tindakan transaksi, hal tersebut bertujuan untuk menjamin bahwa perjanjian yang telah disepakati para pihak tidak bermaksud untuk melakukan penipuan atau kecurangan sehingga tetap menjaga hubungan baik dan sehat antara para pihak.<sup>25</sup>

Kemudian pada Pasal 1313 KUH Perdata menekankan bahwa “persetujuan adalah

<sup>24</sup>Johanis F. Mondoringin “Tinjauan Hukum Tentang Hak dan Kewajiban Penjual dan Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli Menurut KUH Perdata” *Jurnal Lex Privatum*, Vol. 12. No. 2. (November, 2023). Hal. 1.

<sup>25</sup>Niru Anita Sinaga “Peranan Asas Iktikad Baik Dalam Mewujudkan Keadilan Para Pihak Dalam Perjanjian” *Jurnal Ilmiah M-Progress*, Vol. 8. No. 1. (Juni, 2022). Hal. 50.

suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih” ketentuan Pasal 1313 KUH Perdata tersebut menunjukan bahwa persetujuan para pihak menjadi hal yang sangat fundamental untuk melakukan tindakan jual beli.

#### **2.4. Tinjauan Umum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

##### **2.4.1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

Merujuk pada Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyebutkan bahwa “Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Berdasarkan rumusan substansi Pasal tersebut diatas, maka dapatlah dipahami bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah jabatan yang diberikan oleh pemerintahan dalam melaksanakan atau melakukan perbuatan-perbuatan hukum sebagaimana yang dimuatkan dalam regulasi yang mengatur tentang jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pejabat umum sebagaimana dimaksud pada rumusan Pasal 1 angka 1 tersebut diatas dapat diinterpretasikan sebagai orang atau subjek hukum yang diberikan kewenangan oleh peraturan perundanga-undangan dalam melaksanakan tugas tertentu termasuk dalam hal ini jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pembuatan akta otentik.

##### **2.4.2. Hak dan Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam melaksanakan perannya sebagai pejabat umum, terdapat hak dan kewajiban yang dimiliki oleh seorang

PPAT. Pada Pasal 2 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyebutkan bahwa “PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Kemudian dalam ayat (2) menyebutkan perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang berbunyi “perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut :

- a. Jual beli.
- b. Tukar menukar.
- c. Hibah.
- d. Pemasukan kedalam perusahaan (*inbreng*).
- e. Pembagian hak bersama.
- f. Pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik.
- g. Pemberian hak tanggungan.
- h. Pemberian kuasa membebankan hak tanggungan.

Perihal hak PPAT diatur dalam Pasal 3 ayat (1) dan (2) yang berbunyi:

Ayat (1) “untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang terletak didalam daerah kerjanya”. Ayat (2) berbunyi “PPAT khusus hanya berwenang membuat akta

tanah mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya”.



## UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 2/12/25

24

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repository.uma.ac.id)2/12/25

**BAB III****METODE PENELITIAN****3.1. Waktu dan Tempat Penelitian****3.1.1. Waktu Penelitian**

Perkiraan waktu pelaksanaan penelitian ini adalah dari bulan Desember 2024 hingga bulan Agustus 2025. Kegiatan dalam penelitian ini akan terstruktur berdasarkan pada langkah-langkah yang telah direncanakan dengan baik oleh penulis. Rincian langkah-langkah tersebut kemudian akan dijabarkan lebih detail dalam tabel berikut ini:

**1.1 Tabel Jadwal Penelitian**

Nomor	Kegiatan	Bulan-Tahun																Keterangan	
		Maret-April 2024				Oktober 2024				Maret 2025				Juli 2025					
		1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4		
1.	Pengajuan Judul																		
2.	Seminar Proposal																		
3.	Penelitian																		
4.	Penulisan Skripsi																		
5.	Bimbingan Skripsi																		
6.	Seminar Hasil																		
7.	Sidang																		

**3.1.2. Tempat Penelitian**

Tempat merupakan lokasi dimana penelitian ini akan dilaksanakan. Tempat penelitian yang dipilih oleh penulis untuk mendapatkan informasi dan hasil

data terkait dengan penelitian, adapun tempat penelitian ini di Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Mangatas Nasution, S.H. yang beralamat di Jl. Brigjend Katamso No. 417 Medan Provinsi Sumatera Utara.

### **3.2. Metode Penelitian**

#### **3.2.1. Jenis Penelitian**

Jenis penelitian hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis-normatif, yang dimana penelitian yuridis-normatif berfokus pada pengkajian pada suatu norma atau kaidah hukum yang dikonsepkan sebagai suatu aturan hukum secara positif yang berlaku didalam masyarakat. Dengan demikian penelitian yuridis-normatif berfokus pada pengunaan inventarisasi hukum positif, asas-asas hukum dan doktrin hukum, penemuan hukum (*rechtsvinding*), perbandingan hukum, dan sejarah hukum.<sup>26</sup>

#### **3.2.2. Jenis Data**

##### **a. Bahan Hukum Primer**

Bahan hukum primer adalah bahan yang bersifat berpengaruh artinya mempunyai otoritas, bahan hukum primer adalah bahan hukum yang menggunakan peraturan perundang-undangan.<sup>27</sup> seperti peraturan perundang-undangan yang berakitan dengan penelitian ini yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan.

##### **b. Bahan Hukum Sekunder**

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang terdiri dari buku-buku teks yang ditulis oleh ahli hukum yang berpengaruh, literatur hukum,

<sup>26</sup>Zainal Asikin, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta : Rajawali Pers, 2016). Hal. 20.

<sup>27</sup>Budi Juliardi, dkk, *Metode Penelitian Hukum*, (Padang : CV Gita Lentera, 2023). Hal. 96.

asas-asas hukum, teori-teori hukum, doktrin hukum, yurisprudensi, yang berkaitan dengan topik dan pembahasan dalam penelitian ini.

### c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberikan petunjuk atau pengambaran terhadap bahan hukum sebelumnya yaitu bahan hukum primer dan sekunder. Dalam penelitian ini yang dijadikan sebagai bahan hukum tersier adalah ensiklopedia, kamus hukum dan sebagainya yang berkaitan dengan penelitian ini.<sup>28</sup>

#### 3.2.3. Teknik Pengumpulan Data

- a) Penelitian kepustakaan (*library research*) merupakan teknik pengumpulan data dengan melakukan penelaahan terhadap buku, literatur, catatan serta berbagai laporan yang berkaitan dengan masalah yang ingin dipecahkan.<sup>29</sup>
- b) Penelitian lapangan (*field research*) merupakan penelitian yang dilakukan secara langsung dengan melakukan wawancara. Wawancara adalah metode umum untuk pengumpulan data kualitatif dimana peneliti mengajukan serangkaian pertanyaan terbuka kepada orang yang diwawancarai.<sup>30</sup>

#### 3.2.4. Analisis Data

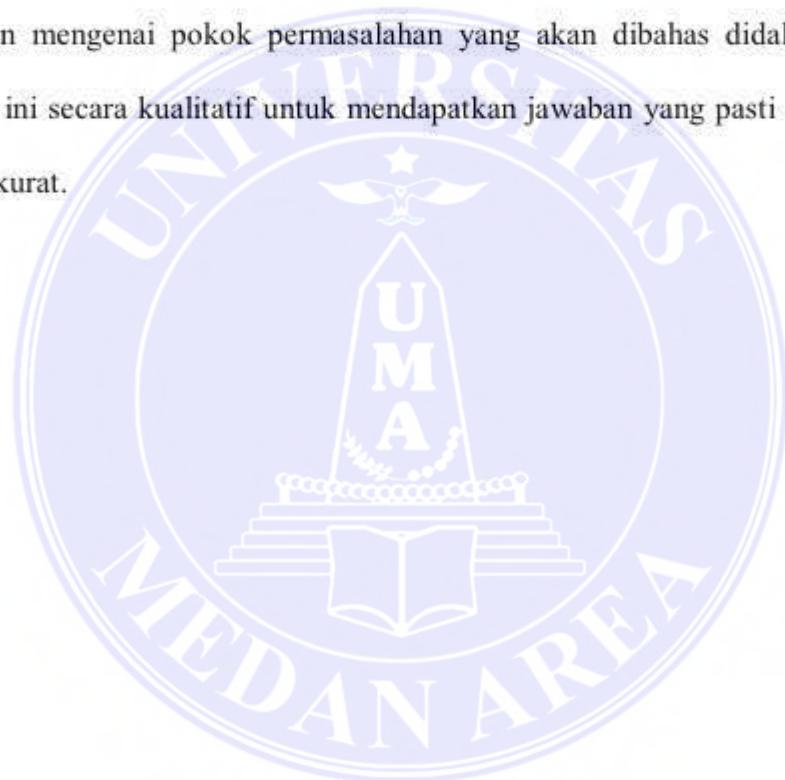
Analisis data merupakan proses pengorganisasian dan pengurutan data dalam bentuk pola, kategori, serta uraian dasar sehingga akan dapat ditemukan

<sup>28</sup>Joenadi Efendi dan Prasetyo Rijadi, *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, (Jakarta : Kencana, 2022). Hal. 189.

<sup>29</sup>Abdul Wahid dan Nur Afni, *Karya Tulis Ilmiah*, (Yogyakarta : Samudra Biru, 2023). Hal. 143.

<sup>30</sup>Mahlil Adriaman, dkk, *Pengantar Metode Penelitian Ilmu Hukum*, (Sumatera Barat : Yayasan Tri Edukasi Ilmiah, 2024). Hal. 145.

tema serta dapat dirumuskan seperti yang disarankan oleh data. Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah non statistik.<sup>31</sup> Analisis non statistik ini dilakukan dengan cara kualitatif. Mengenai kegiatan analisis dalam penelitian ini yaitu mengklasifikasi pasal-pasal dokumen sampel pada kategori yang tepat. Berikutnya setelah analisis data selesai, maka hasilnya akan disajikan secara deskriptif sesuai dengan data yang diperoleh. Data kualitatif yang diperoleh secara sistematis dan kemudian substansinya dianalisis untuk memperoleh jawaban mengenai pokok permasalahan yang akan dibahas didalam penulisan skripsi ini secara kualitatif untuk mendapatkan jawaban yang pasti dan juga hasil yang akurat.



---

<sup>31</sup>Adhi Kusumastuti dan Ahmad Mustamil, *Metode Penelitian Kualitatif*, (Semarang : Lembaga Pendidikan Sukarno Pressindo, 2019). Hal. 5.

Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Pertanggung jawaban secara perdata sebagaimana dimaksud pada Pasal 1366 KUH Perdata berupa ganti kerugian yang diberikan kepada pihak yang mengalami kerugian baik materil maupun immateril.

2. Motif yang dilakukan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam membuat akta jual beli terhadap kedua belah pihak adalah motif dengan tipu muslihat yang termasuk dalam itikad tidak baik dalam proses pembuatan akta jual beli antara penjual dan pembeli.
3. Majelis Hakim dalam putusan nomor 254/Pdt.G/2023/PN Mdn dalam pertimbangannya mengemukakan bahwa perbuatan turut tergugat (Pejabat Pembuat Akta Tanah) merupakan perbuatan melawan hukum dan pembuatan akta jual beli tersebut didasari pada tipu muslihat untuk meyakinkan penjual sehingga sampai pada kesimpulan bahwa akta jual beli dan surat kuasa penguasaan tanah oleh Tergugat tidak sah dan batal demi hukum.

## 5.2. Saran

1. Diharapkan, dalam penggunaan jasa Pejabat Pembuat Akta oleh masyarakat lebih berhati-hati dan waspada dalam proses pembuat akta jual beli untuk memitigasi risiko kerugian yang akan timbul.
2. Diharapkan, Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam menjalankan tugas dan tanggung jawab profesinya menjunjung tinggi asas kehati-hatian dalam melakukan pelayanan profesinya.

3. Diharapkan, organisasi profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah lebih proaktif dalam melakukan pengawasan dan pembinaan terhadap semua Pejabat Pembuat Akta Tanah agar menjunjung tinggi nilai-nilai kebenaran dalam menjalankan profesi.



#### A. Buku

Asikin, Zainal. (2016). *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta: Rajawali Pers).

Adriaman, Mahlil dkk. (2024). *Pengantar Metode Penelitian Ilmu Hukum*, (Sumatera Barat : Yayasan Tri Edukasi Ilmiah).

Adriaman, Mahlili dkk, (2024). *Hukum Perdata* (Sumatera Barat : CV. Gita Lentara).

- Afni, Nur dan Wahid, Abdul. (2023). *Karya Tulis Ilmiah*, (Yogyakarta : Samudra Biru).
- Asdaliva. (2017). *Tanggung Jawab Perdata terhadap Korban Runtuhnya Jembatan Penyebrangan Orang di Pasar Minggu Jakarta Selatan* (Makassar: UNHAS).
- Juliardi, Budi dkk. (2023). *Metode Penelitian Hukum*, (Padang : CV Gita Lentera).
- Khasanah, Dwi Dian dkk. (2023). *Hukum Perdata* (Banten : PT. Sada Pustaka dan Penulis).
- Mardani. (2024). *Teori Hukum : Dari Teori Hukum Klasik Hingga Teori Hukum Kontemporer*, (Jakarta : Kencana).
- Margono. (2019). *Asas Keadilan Kemanfaatan dan Kepastian Hukum Dalam Putusan Hakim*, (Jakarta: Sinar Grafika).
- Mirza, Dede dkk. (2024). *Hukum Perdata : Perspektif Hukum Perdata di Indonesia* (Jambi : PT. Sonpedia Publishing Indonesia).
- Mustamil, Ahmad dan Kusumastuti, Adhi. (2019). *Metode Penelitian Kualitatif*, (Semarang : Lembaga Pendidikan Sukarno Pressindo).
- Nursal, Muh. N.S dan Ilyas, Amir. (2022). *Kumpulan Asas Hukum* (Jakarta: Kencana).
- Purba, Hasim. (2022). *Hukum Perikatan dan Perjanjian*, (Jakarta : Sinar Grafika).
- Rijadi, Prasetyo dan Efendi, Joenadi. (2022). *Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, (Jakarta : Kencana).
- Sadi, Muhamad Is, dkk. (2024). *Hukum Perdata*, (Bali : Intelektual Manifes Media).

Sufiarina, dkk. (2023). *Hukum Perdata : Asas-Asas dan Perkembanganya*, (Jambi

: PT. Sonpedia Publishing Indonesia).

Wardiono, Kelik, dkk. (2018). *Hukum Perdata*, (Jawa Tengah : Muhammadiyah

University Press).

Widagdo, Dharma, Hairul ddk. (2023). *Pengantar Hukum Indonesia: Tinjauan*

*Holistik Dinamika Sistem Hukum Indonesia* (Malang: CV. Pustaka

Peradaban).

Widiyastuti, Murti Sari. (2020). *Asas-Asas PertanggungJawaban Perdata*,

(Yogyakarta : Cahaya Atma Pustaka).

## **B. Peraturan Perundang-Undangan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat

Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat

Pembuat Akta Tanah.

## **C. Jurnal/Karya Tulis Ilmiah**

Adjie, Habib dan Salma, Novianti Prima. (2023). "Penyelesaian Sengketa Tanah

Mengenai Sertipikat Ganda Akibat Tindak Pidana Mafia Tanah" *Jurnal*

*Pendidikan dan Konseling*, Vol. 5. No. 1.

Achfas, Hadiyan, Muhammad. (2024). "Ulasan Singkat Tinjauan Yuridis

Pendayagunaan Kekurangan Syarat Subjektif dan Objektif Dalam

Pembatalan Perjanjian" *Jurnal Hukum Mimbar Justitia*, Vol. 10. No. 2.

- Adhikarna, Junaedi, Hoesin, Siti Hajati dan Setyaningsih, Annisa. (2020). “Tanggung Jawab Perdata Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Pegawainya Yang Melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Studi Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 16/PID.B/2018/PN-MTR)” *Jurnal Indonesian Notary*, Vol. 2. No. 1.
- Adistia, Meisya. (2024). “Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Keabsahan Jual Beli” *Unes Law Review*, Vol. 6. No. 3.
- Arif, Fakhurrahman, Mhd dan Halilah, Siti. (2021). “Asas Kepastian Hukum Menurut Para Ahli” *Siyasah: Jurnal Hukum Tata Negara*, Vol. 4. No. 2.
- Aritama, Randi. (2022). “Penipuan Dalam Hukum Pidana dan Hukum Perdata” *Sentri : Jurnal Riset Ilmiah*, Vol. 1. No. 3.
- Azimi, Zul. (2024). “Motivasi Dalam Islam” *Jurnal Tahqiqah*, Vol. 18. No. 1.
- Hamid, Adnan dan Arif, Rasyidin. (2024). “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Atas Akta Jual Beli Yang Dibatalkan Oleh Pengadilan” *Imanot : Jurnal Kemahasiswaan dan & Kenotariatan*, Vol. 3. No. 2.
- Hasan, Zainudin dkk. (2023). “Perbuatan Melawan Hukum Yang Dilakukan Oleh Notaris/PPAT Dalam Transaksi Jual Beli Rumah di Kabupaten Pesawaran” *Sol Justicia*, Vol. 6. No. 1.
- HR, Adam, Muhammad. (2022). “Lemahnya Penegakan Hukum di Indonesia” *Jurnal Ilmu Syariah dan Hukum*, Vol. 1. No. 1.
- Khalid, Afif. (2023). “Analisis Itikad Baik Sebagai Asas Hukum Perjanjian” *Jurnal Legal Reasoning*, Vol. 5. No. 2.

- Kristanto, Yogi dkk. (2020). "Tanggung Jawab dan Wewenang Notaris/PPAT Terhadap Kekeliruan dan Pembatalan Akta Jual Beli Tanah" *Jurnal Interpretasi Hukum*, Vol. 1, No. 2.
- Lubis, Subhan Aldi. (2019). "Pelaksanaan Pembayaran Ganti Rugi Dalam Kegiatan Pengadaan Tanah Pembangunan Jalur Kereta Api Bandara Soekarno-Hatta Terhadap Bidang Tanah Yang Tidak Memiliki Alas Hak" *Doktrinal : Journal of Law*, Vol. 2, No. 1.
- Mondoringin, Johanis F. (2023). "Tinjauan Hukum Tentang Hak dan Kewajiban Penjual dan Pembeli Dalam Perjanjian Jual Beli Menurut KUH Perdata" *Jurnal Lex Privatum*, Vol. 12, No. 2.
- Nurudin, Agus dan Kristianti, Widya. (2022). "Pertanggungjawaban Hukum PPAT yang Menyalahgunakan Wewenang Dalam Pembuatan Akta Otentik (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Bali Nomor 55/Pid/2017/PT PDS)" *Jurnal Akta Notaris*, Vol. 1, No. 2.
- Pandia, Harun. (2022). "Kajian Teoritis Terhadap Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah Dikaitkan Dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah" *Jurnal Supremasi Hukum*, Vol. 18, No. 1.
- Rahadjie, Panca Ipunk dkk. (2022). "Efektivitas Hukum Terhadap Tanggung Jawab PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah di Kabupaten Baruu" *Journal of Lex Generalis*, Vol. 3, No. 10.

- Sinaga, Anita Niru. (2021). "Peranan Asas Iktikad Baik Dalam Mewujudkan Keadilan Para Pihak Dalam Perjanjian" *Jurnal Ilmiah M-Progress*, Vol. 8. No. 1.
- Sugiarto, Agus, Nugraha, Yosafat Prasetya dan Prawira, Gusti Bagus Gilang. (2023). "Kedudukan Hukum Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Dalam Transaksi Jual Beli Tanah" *Jurnal Education dan Development*, Vol. 11. No. 1.
- Suherman, Andi. (2019). "Implementasi Independensi Hakim Dalam Pelaksanaan Kekuasaan Kehakiman" *Sign Jurnal Hukum*, Vol. 1. No. 1.
- Suryandono, Widodo dan Fajri, Melati Nur.(2020). "Pembuatan Surat Pernyataan Yang Menjamin Kebenaran Keterangan Yang Diberikan Penghadap Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Sebagai Wujud Penerapan Prinsip Kehatian-Hatian PPAT (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 226/Pib.B/2018/PN. Dpk)". *Indonesian Notary*, Vol. 2. No. 1.
- Waluyo, Bing. (2022). "Kajian Terhadap Perbuatan Melawan Hukum Berdasarkan Pada Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata" *Cakrawala Hukum: Majalah Ilmiah Fakultas Hukum Universitas Wijayakusuma*, Vol. 24. No. 1.
- Winanti, Atik dan Dita, Sekar Ayu. (2023). "Analisis Asas Vicarious Liability Dalam Pertanggungjawaban Pengganti Atas Perbuatan Melawan Hukum Pegawai Bank" *Jurnal USM Law Review*. Vol. 6. No. 2.
- Yunanto, Yunanto dan Al-Asyari, Umma Shella Virginia. (2025). "Analisis Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Perspektif Kepastian Hukum di Indonesia" *Legal Standing : Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 9. No. 1.

#### **D. Wawancara**

Wawancara Dengan Bapak Mangatas Nasution, S.H.,M.Kn Notaris Pada  
Kantor Notaris/PPAT, Pada 9 Mei 2025 Pukul. 14.00 wib.



#### **LAMPIRAN**

##### **Surat pengantar riset**

	<b>UNIVERSITAS MEDAN AREA</b>	<b>FAKULTAS HUKUM</b>
Kampus I Kampus II	Jalan Kolon Nomor 1, Medan Estate, (211) 7362168, 7366878, 7364348, (061) 7388812 Medan 20131 Jalan Selisih Nomor 79, Jalan Sriwijaya Nomor 20 A, (061) 8225502, (061) 6229331 Medan, 20122 Website: www.uma.ac.id - E-Mail: umv.medanarea@uma.ac.id	
Nomor Lampiran Hal	086/FH/01.10/V/2025 Permohonan Pengambilan Data/Riset dan Wawancara	09 Mei 2025

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 2/12/25

Kopidaya Yth  
Bapak Mangatas Nasution, S.H

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repository.uma.ac.id)2/12/25



**Surat keterangan selesai riset**

**MANGATAS NASUTION, SH**

NOTARIS – PPAT MEDAN

Kantor : Jl. Brigjend. Katamso No. 417 Medan 20159

Telp./Fax. (061) 4550 655

Nomor : 02/MN/V/2025

Medan, 16 Mei 2025

Kepada Yth :

Ketua Program Studi

An. Dekan Fakultas Hukum

Universitas Medan Area

**UNIVERSITAS MEDAN AREA**  
Medan

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

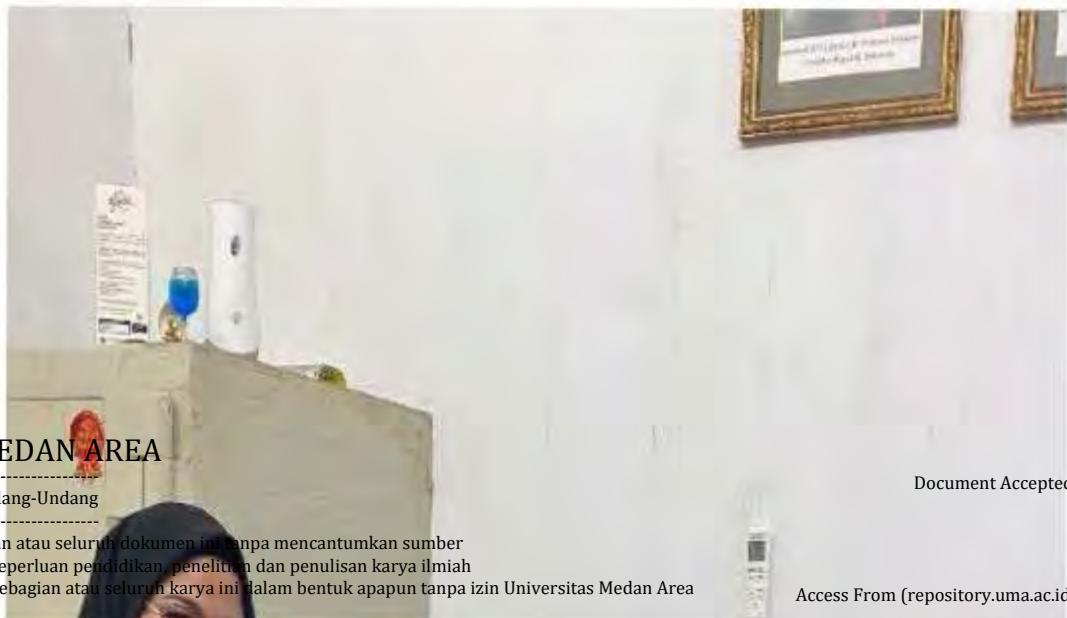
Document Accepted 2/12/25

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repository.uma.ac.id)2/12/25



**Foto setelah selesai wawancara**





## UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 2/12/25

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repository.uma.ac.id)2/12/25



### Hasil Wawancara

No.	Pertanyaan	Tanggapan
1.	Menurut Bapak, apakah PPAT memiliki hak untuk menolak memberikan salinan akta jual beli yang telah dititipkan para pihak kepada PPAT?	PPAT tidak berhak untuk menolak memberikan salinan akta jual beli karena itu merupakan hak para pihak untuk menerimanya sebagai bukti telah terlaksana jual beli.
2.	Menurut Bapak, apakah langkah-langkah yang harus dilakukan oleh pihak yang menggunakan jasa	Langkah-langkah yang harus dilakukan oleh pihak yang menggunakan jasa PPAT supaya

	PPAT supaya terhindar dari motif itikad tidak baik yang dilakukan oleh PPAT?	terhindar dari motif itikad tidak baik yang dilakukan oleh PPAT adalah mengetahui secara pasti legalitas PPAT tersebut dan mencari informasi tentang track record PPAT tersebut dari berbagai sumber.
3.	Itikad baik dan buruk menjadi asas yang fundamental untuk terjadi dan terwujudnya kesepakatan yang dilakukan, menurut Bapak itikad tidak baik yang dimiliki oleh PPAT secara langsung mengugurkan keabsahan akta yang dibuat oleh PPAT?	Itikad buruk tidak mengugurkan keabsahan akta sepanjang diperbuat sesuai ketentuan yang berlaku. Tetapi jika itikad tidak baik dari PPAT menimbulkan kerugian para pihak, maka itu memberikan hak kepada para pihak untuk menuntut PPAT sesuai ketentuan yang berlaku.
4.	Menurut Bapak, apakah akta jual beli yang dibuat oleh PPAT, tidak memiliki kekuatan hukum mengikat para pihak sebab didasarkan pada itikad tidak baik?	Akta jual beli yang dibuat oleh PPAT tetap mempunyai kekuatan hukum sepanjang dibuat sesuai ketentuan hukum yang berlaku. Tetapi jika itikad tidak baik dari PPAT menimbulkan kerugian para pihak, maka itu memberikan hak kepada para pihak untuk menuntut PPAT sesuai ketentuan yang berlaku.
5.	PPAT sebagai pejabat umum yang juga dinaungi suatu organisasi PPAT, apakah memiliki standar tertentu dalam menilai PPAT tersebut memiliki motif itikad tidak baik?	Organisasi PPAT tidak memiliki standar tertentu untuk itu.
6.	Menurut Bapak, apakah langkah-langkah yang harus dilakukan oleh pemerintah dan masyarakat untuk memitigasi pelanggaran hukum yang dilakukan oleh PPAT?	Langkah yang dilakukan oleh pemerintah untuk memitigasi pelanggaran hukum yang dilakukan oleh PPAT adalah dengan membuat laporan pengaduan ke instansi badan pertanahan nasional jika mengetahui adanya pelanggaran hukum.



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

**PUTUSAN**

Nomor 254/Pdt.G/2023/PN Mdn

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Medan yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**H. IRWAN NASIP, S.E., NIK : 1271101205620003, Umur 60 tahun, Jenis Kelamin Laki-Laki, Agama Islam, Pekerjaan Wiraswasta, Kewarganegaraan Indonesia, Bertempat tinggal di Jalan Bronto Gang Mulia No.7, Kelurahan Tegal Sari, Kecamatan Medan Area, Kota Medan;**

Dalam hal ini memberi Kuasa kepada ADEAN LUBIS, S.H., MATJON SINAGA, S.H., M.Hum., MUHAMMAD NASIR PASARIBU, S.H., MARICI ZUFDA, S.H., dan RAHMAD LUBIS, S.H., masing-masing Advokat dan Konsultan Hukum yang tergabung pada "SYARI LAW FIRM" beralamat di Jalan Bunga Asoka Nomor 50 C, Kelurahan Asam Kumbang, Kecamatan Medan Selayang, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 1 April 2023. Selanjutnya disebut sebagai Penggugat;

**MELAWAN**

1. **MUHAMMAD ZUHDI ARIEF, NIK : 1271012601800001, Umur 43 tahun, Pekerjaan Wiraswasta, Bertempat tinggal di Jalan Senam No.10, Kelurahan Pasar Merah Barat, Kecamatan Medan Kota, Kota Medan, Selanjutnya disebut sebagai Tergugat;**

2. **YUSRIZAL, S.H., Pekerjaan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah, berkantor di Jalan Jend. Gatot Subroto No.42, Kelurahan Sei Putih Timur II, Kecamatan Medan Petisah Medan, Pemegang Protokol Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah dari H. MARWANSYAH NASUTION, S.H., (ALM), berkantor di Jalan Jend. Gatot Subroto No.90/46, Kelurahan Sitalas, Kecamatan Medan Barat Medan, Selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

**Tentang Duduk Perkara**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tertanggal 3 April 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepanileraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 3 April 2023 dibawah register perkara perdata gugatan Nomor :

Halaman 1 dari 31 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 254/Pdt.G/2023/PN Mdn

Diketahui:  
Kepanileraan Pengadilan Negeri Medan yang berdasarkan informasi yang diajukan oleh penggugat, bahwa komponi Mahkamah Agung telah memberikan izin, berdasarkan peraturan perundang-undangan dan peraturan internal Mahkamah Agung yang berlaku, untuk melaksanakan tugasnya. Namun dalam hal ini terdapat kesalahan dalam penulisan nama dan komponi Mahkamah Agung yang berlaku. Adalah hal yang benar bahwa izin yang diberikan oleh Mahkamah Agung RI ini masih berlaku. Untuk itu, Mahkamah Agung RI memberikan izin melaksanakan tugasnya yang berlaku pada saat ini. Namun hal ini berlaku, maka izin yang diberikan oleh Mahkamah Agung RI ini masih berlaku. Untuk itu, Mahkamah Agung RI memberikan izin melaksanakan tugasnya yang berlaku pada saat ini. Halaman 1



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

254/Pdt.G/2023/PN Mdin, dengan perbaikan gugatan tanggal 14 April 2023 pada pokoknya telah mendalilkan hal-hal sebagai berikut:

1. Bawah Penggugat memiliki 3 (tiga) bidang tanah yaitu :

  - Sebidang tanah berikut segala sesuatu yang ada diatasnya seluas ± 11.178 m<sup>2</sup> (sebelas ribu seratus tujuh puluh delapan meter persegi) yang terletak di Kelurahan Rengas Pulau, Kecamatan Medan Marel, Kota Medan setempat dikenal dengan Jalan Ling sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 5211 atas nama H. Irwan Nasip, SE, terdaftar/dibukukan/diterbitkan pada Kantor Pertanahan Kota Medan pada tanggal 20 Januari 2009 dengan Surat Ukur No. 621/rengas Pulau/2008 tertanggal 09 Juli 2008;
  - Sebidang tanah berikut segala sesuatu yang ada diatasnya seluas ± 5.263 m<sup>2</sup> (lima ribu dua ratus enam puluh tiga meter persegi) yang terletak di Lingkungan I, Kelurahan Rengas Pulau, Kecamatan Medan Marel, Kota Medan sesuai dengan Surat Pelepasan Tanah dan Bangunan serta Tanaman No. 593.83/0718/SPTBT/M.M/VI/2008 yang dilegalisasi Camat Medan Marel tanggal 05 Juni 2008 dengan Berita Acara Pengukuran Tanah tanggal 30 Mei 2008 yang diketahui Kepala Kelurahan Rengas Pulau, dengan batas-batas tanah sebagai berikut:
    - Sebelah Utara berbatas dengan Tanah H. Irwan Nasip, SE  
----- 145,43 m;
    - Sebelah Selatan berbatas dengan Tanah M. Azir ----- 141,00 m;
    - Sebelah Timur berbatas dengan tanah M. Azir ----- 49,50 m;
    - Sebelah Barat berbatas dengan parit/BGR ----- 24,00 m;
  - Sebidang tanah berikut segala sesuatu yang ada diatasnya seluas ± 2.849 m<sup>2</sup> (dua ribu delapan ratus empat puluh sembilan meter persegi) yang terletak di Lingkungan I, Kelurahan Rengas Pulau, Kecamatan Medan Marel, Kota Medan sesuai dengan Surat Pelepasan Tanah dan Bangunan serta Tanaman No. 593.83/0771/SPTBT/M.M/VI/2008 yang dilegalisasi Camat Medan Marel tanggal 19 Juni 2008 dengan Berita Acara Pengukuran Tanah tanggal 05 Juni 2008 yang diketahui Kepala Kelurahan Rengas Pulau, dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

Halaman 2 dari 31 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 254/Pdt.G/2023/PN Mdn

Hakemani 3

UNIVERSITAS MEDAN AREA



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

- a. Sebelah Utara berbatas dengan Tanah Hasan Basri ----- 90,00 m;

b. Sebelah Selatan berbatas dengan Tanah Irwan Nasip, SE ----- 85,30 m;

c. Sebelah Timur berbatas dengan tanah Anidar Idar ----- 40,00 m;

d. Sebelah Barat berbatas dengan parit ----- 25,00 m;

2. Bawa Penggugat hendak menjual 3 (tiga) bidang tanahnya tersebut, kemudian Penggugat bertemu dengan Tergugat yang hendak membeli tanah milik Penggugat, sehingga terjadilah kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat mengenai harga tanah dan cara pembayarannya;

3. Bawa selanjutnya pada tanggal 22 Mei 2012, Tergugat mengajak Penggugat bersama istri Penggugat untuk bertemu di Kantor Notaris Marwansyah Nasution, SH yang berkantor di Jalan Jend. Gatot Subroto No. 96/46 Medan (ic. Turut Tergugat/Yusrizal, SH selaku Protokol Notaris) kemudian Tergugat dan Penggugat menyampaikan maksud kedatangan mereka kepada Turut Tergugat yaitu untuk membuat kesepakatan jual beli tanah antara Penggugat (Pihak Pertama/Penjual) beserta istri Penggugat dengan Tergugat (Pihak Kedua/Pembeli);

4. Bawa kemudian Turut Tergugat membuat beberapa Akta dan Surat Kuasa antara Penggugat dan Tergugat yang juga turut diketahui oleh istri Penggugat serta saksi-saksi (pegawai Turut Tergugat) dan adapun kesepakatan/ perikatan/perjanjian yang diperbuat Penggugat dengan Tergugat adalah sebagai berikut :

4.1. Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 15 tanggal 22 Mei 2012 antara Penggugat beserta istri Penggugat dengan Tergugat, dengan isi perjanjian antara lain sebagai berikut:

i. Bawa pihak Pertama (Penggugat) hendak menjual tanahnya kepada Pihak Kedua (Tergugat) namun karena Tergugat belum dapat melunasi seluruhnya, maka jual beli belum dapat dilakukan sehingga dibuatlah perjanjian jual beli ini.

ii. Bawa pada Pasal 1 antara lain menyebutkan : Pihak Pertama (Penggugat) dan Pihak Kedua (Tergugat) berjanji untuk saling mengikat diri untuk menjual dan membeli tanah milik Penggugat, yaitu :

a. Sebidang tanah berikut segala sesuatu yang ada diatasnya seluas ± 11.178 m<sup>2</sup> (sebelas ribu seratus tujuh puluh delapan meter persegi)

Halaman 3

UNIVERSITAS MEDAN AREA



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

yang terletak di Kelurahan Rengas Pulau, Kecamatan Medan Marelan, Kota Medan setempat dikenal dengan Jalan Iling sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 5211 atas nama H. Irwan Nasip, SE, terdaftar/dibuka/diterbitkan pada Kantor Pertanahan Kota Medan pada tanggal 20 Januari 2009 dengan Surat Ukur No. 621/rengas Pulau/2008 tertanggal 09 Juli 2008;

b. Sebidang tanah berikut segala sesuatu yang ada diatasnya seluas ± 5.263 m<sup>2</sup> (lima ribu dua ratus enam puluh tiga meter persegi) yang terletak di Lingkungan I, Kelurahan Rengas Pulau, Kecamatan Medan Marel, Kota Medan sesuai dengan Surat Pelepasan Tanah dan Bangunan serta Tanaman No. 593.83/0718/SPTBT/M.M/VI/2008 yang dilegalisasi Camat Medan Marel tanggal 05 Juni 2008 dengan Berita Acara Pengukuran Tanah tanggal 30 Mei 2008 yang diketahui Kepala Kelurahan Rengas Pulau, dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatas dengan Tanah H. Irwan Nasip, SE  
----- 145, 43 m;
  - Sebelah Selatan berbatas dengan Tanah M. Azir ----- 141,00 m;
  - Sebelah Timur berbatas dengan tanah M. Azir ----- 49,50 m;
  - Sebelah Barat berbatas dengan parit/BGR ----- 24,00 m;

c. Sebidang tanah berikut segala sesuatu yang ada diatasnya seluas ± 2.849 m<sup>2</sup> (dua ribu delapan ratus empat puluh sembilan meter persegi) yang terletak di Lingkungan I, Kelurahan Rengas Pulau, Kecamatan Medan Marel, Kota Medan sesuai dengan Surat Pelepasan Tanah dan Bangunan serta Tanaman No. 593.83/0771/SPTBT/M.MVI/2008 yang dilegalisasi Camat Medan Marel tanggal 19 Juni 2008 dengan Berita Acara Pengukuran Tanah tanggal 05 Juni 2008 yang diketahui Kepala Kelurahan Rengas Pulau, dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatas dengan Tanah Hasan Basri ----- 90,00 m;
  - Sebelah Selatan berbatas dengan Tanah Irwan Nasip,SE---85,30 m;
  - Sebelah Timur berbatas dengan tanah Anidar Idar ----- 40,00 m;

Halaman 4 dari 31 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 254/Pdt.G/2023/PN.Mdt

UNIVERSITAS MEDAN AREA



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

- Sebelah Barat berbatas dengan parit ..... 25,00 m.

iii. Bahwa pada Pasal 2 antara lain menyebutkan : disepakati harga tanah Rp. 210.000 permeter dengan rincian pembayaran, sebagai berikut :

a. Untuk tanah bersertifikat, dibayarkan uang sebesar 50 % dan total harga tanah yang akan dibayarkan Tergugat setelah dilakukan cek bersih dari Kantor Pertanahan Kota Medan selambat-lambatnya 1 (satu) minggu setelah tanggal perjanjian ini ditanda tangani, dan sisa pembayaran akan dibayar Tergugat kepada Penggugat selambat-lambatnya 5 (lima) bulan terhitung tanggal penerimaan uang muka.

b. Untuk tanah yang belum bersertifikat, dibayarkan uang sebesar 50 % dari total harga tanah yang akan dibayarkan Tergugat setelah dilakukan cek bersih dari Kantor Pertanahan Kota Medan selambat-lambatnya 1 (satu) minggu setelah tanggal perjanjian ini ditanda tangani, dan sisa pembayaran akan dibayar Tergugat kepada Pengugat setelah Surat Keputusan Pemberian Hak diterbitkan oleh Kantor Pertanahan.

c. Untuk menjamin pembayaran tersebut. Tergugat memberikan Cek senilai harga tanah tersebut ;

iv. Bawa pada pasal 3 antara lain menyebutkan : apabila Tergugat tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana disebutkan dalam pasal 2 maka Penggugat dapat membatalkan perjanjian ini secara sepihak dan Penggugat dapat mengambil asli-asli bukti kepemilikan hak atas tanah dari Kantor Notaris.

4.2. Akta Surat Kuasa No. 16 tanggal 22 Mei 2012, yang isinya antara lain : Penggugat selaku Pemberi Kuasa dan pemilik tanah memberikan kuasa sepenuhnya kepada Tergugat selaku Penerima kuasa untuk mewakili mengenai pengurusan, pengawasan, pemilikan, menempati/menggunakan/ memanfaatkan, memecah/menggabungkan sertifikat, menjual, menghibahkan atau mengalihkan, mengagunkan atau mempertanggungkan : Sebidang tanah berikut segala sesuatu yang ada diatasnya seluas  $\pm$  11.178 m<sup>2</sup> (sebelas ribu seratus tujuh puluh delapan meter persegi) yang terletak di Kelurahan Rengas Pulau, Kecamatan Medan Marelan, Kota Medan setempat dikenal dengan Jalan Iling sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 5211 atas nama H. Irwan Nasip, SE, terdaftar/dibukukan/ diterbitkan pada Kantor

Disclaimer: Apabila ada maklumat yang berbeza antara maklumat dalam maklumat ini dan maklumat yang diberikan oleh kerajaan atau agensi kerajaan, maklumat yang diberikan oleh kerajaan atau agensi kerajaan akan berlaku. Selain itu, maklumat ini adalah untuk maklumat sahaja dan tidak boleh diambil sebagai maklumat hukum. Untuk maklumat hukum, sila rujuk kepada undang-undang dan peraturan yang berkuatkuasa. Untuk maklumat terkini, sila rujuk kepada maklumat yang diberikan oleh kerajaan atau agensi kerajaan. Maklumat ini adalah untuk maklumat sahaja dan tidak boleh diambil sebagai maklumat hukum. Untuk maklumat hukum, sila rujuk kepada undang-undang dan peraturan yang berkuatkuasa. Untuk maklumat terkini, sila rujuk kepada maklumat yang diberikan oleh kerajaan atau agensi kerajaan.

## Section 5

## UNIVERSITAS MEDAN AREA



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

Pertanahan Kota Medan pada tanggal 20 Januari 2009 dengan Surat  
Ukur No. 621/Rengas Pulau/2008 tertanggal 09 Juli 2008;

4.3. Akta Perikatan Untuk Jual Beli Nomor 17 tanggal 22 Mei 2012, yang antara lain isinya:

i. Pasal 1 antara lain menyebutkan : Pihak Pertama (Penggugat) dan Pihak Kedua (Tergugat) berjanji untuk saling mengikat diri untuk menjual dan membeli, tanah milik Penggugat, yaitu : Sebidang tanah berikut segala sesuatu yang ada diatasnya seluas ± 11.178 m<sup>2</sup> (sebelas ribu seratus tujuh puluh delapan meter persegi) yang terletak di Kelurahan Rengas Pulau, Kecamatan Medan Marelan, Kota Medan setempat dikenal dengan Jalan Iling sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 5211 atas nama H. Irwan Nasip, SE, terdaftar/dibukukan/diterbitkan pada Kantor Pertanahanan Kota Medan pada tanggal 20 Januari 2009 dengan Surat Ukur No. 621/rengas Pulau/2008 tertanggal 09 Juli 2008;

ii. Pasal 2 isinya menyebutkan : harga tanah tersebut senilai Rp. 4.471.200.000 (empat miliar empat ratus tujuh puluh satu juta dua ratus ribu rupiah);

4.4. Akta Surat Kuasa Nomor 18 tanggal 22 Mei 2012 yang isinya antara lain : Penggugat selaku Pemberi Kuasa dan pemilik tanah memberikan kuasa sepenuhnya kepada Tergugat selaku Penerima kuasa untuk mewakili mengenai pengurusan, pengawasan, pemilikan, menenpati/memantaiakan, mengurus sertifikat, menjual, menonjolbakkan

atau mengalihkan, mengagunkan atau mempertanggungkan atas .  
a. Sebidang tanah berikut segala sesuatu yang ada diatasnya seluas ± 5.263 m<sup>2</sup> (lima ribu dua ratus enam puluh tiga meter persegi) yang terletak di Lingkungan I, Kelurahan Rengas Pulau, Kecamatan Medan Marelan, Kota Medan sesuai dengan Surat Pelepasan Tanah dan Bangunan serta Tanaman No. 593.83/0718/SPTBT/M.M/VI/2008 yang dilegalisasi Camat Medan Marelan tanggal 05 Juni 2008 dengan Berita Acara Pengukuran Tanah tanggal 30 Mei 2008 yang diketahui Kepala Kelurahan Rengas Pulau, dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatas dengan Tanah H. Irwan Nasip, SE ----- 145, 43 m;
- Sebelah Selatan berbatas dengan Tanah M. Azir ----- 141,00 m;
- Sebelah Timur berbatas dengan tanah M. Azir ----- 49,50 m;

McGraw-Hill Ryerson, Ryerson Publishing, Ryerson University, 251 Dufferin Street, Toronto, ON M5T 1R6

Penulis: **Arifandani Hanum dan Agung Prayitno** | Kategori: **Ilmu Pengetahuan** | Rating: **4.5** | Terakhir diperbarui pada **12 Mei 2024** | Dilihat: **10.000** kali

### Haftmarz 6

UNIVERSITAS MEDAN AREA



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

- Sebelah Barat berbatas dengan parit/BGR 24,00 m;

b. Sebidang tanah berikut segala sesuatu yang ada diatasnya seluas ± 2.849 m<sup>2</sup> (dua ribu delapan ratus empat puluh sembilan meter persegi) yang terletak di Lingkungan I, Kelurahan Rengas Pulau, Kecamatan Medan Marel, Kota Medan sesuai dengan Surat Pelepasan Tanah dan Bangunan serta Tanaman No. 593.83/0771/SPTBT/M.MVII/2008 yang dilegalisasi Camat Medan Marel tanggal 19 Juni 2008 dengan Berita Acara Pengukuran Tanah tanggal 05 Juni 2008 yang diketahui Kepala Kelurahan Rengas Pulau, dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatas dengan Tanah Hasan Basri ----- 90,00 m<sup>2</sup>
  - Sebelah Selatan berbatas dengan Tanah Irwan Nasip, SE ----- 85,30 m<sup>2</sup>
  - Sebelah Timur berbatas dengan tanah Anidar Idar ----- 40,00 m<sup>2</sup>
  - Sebelah Barat berbatas dengan parit ----- 25,00 m<sup>2</sup>

4.5. Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak Dengan Ganti Rugi Nomor 19 tanggal 22 Mei 2012, yang isinya antara lain menyebutkan : Penggugat memindahkan menyerahkan hak atas tanah kepada Tergugat dengan ganti rugi sebesar Rp. 3.244.000.000 (tiga miliar dua ratus empat puluh empat juta rupiah) atas tanah yaitu;

a. Sebidang tanah berikut segala sesuatunya yang ada diatasnya seluas ± 5,263 m<sup>2</sup> (lima ribu dua ratus enam puluh tiga meter persegi) yang terletak di Lingkungan 1, Kelurahan Rengas Pulau, Kecamatan Medan Marelan, Kota Medan sesuai dengan Surat Pelepasan Tanah dan Bangunan serta Tanaman No. 593.83/0718/SPTBT/M.VI/2008 yang dillegalisasi Camat Medan Marelan tanggal 05 Juni 2008 dengan Berita Acara Pengukuran Tanah tanggal 30 Mei 2008 yang diketahui Kepala Kelurahan Rengas Pulau, dengan batas-batas tanah sebagai berikut;

- Sebelah Utara berbatas dengan Tanah H. Irwan Nasip, SE  
----- 145, 43 m;
  - Sebelah Selatan berbatas dengan Tanah M. Azir ----- 141,00 m;

Halaman 7 dari 31 halaman Putusan Pengadilan Negeri 254/Pdt.G/2023/PN.Mdn

Kepastian Akhirnya-Ayung Ramah Bakti Pendidikan menyajikan tampilan informasi yang jernih dan akurat sebagai bentuk konfirmasi Mahasiswa Ayung untuk perkuliahan baktik, terintegrasi dan informatif. Kepastian Akhirnya-Ayung Ramah Bakti Pendidikan ini dapat diakses melalui situs resmi Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim yang berada di alamat [www.uin-malikib.ac.id](http://www.uin-malikib.ac.id). Dalam hal ini, informasi ini akan memberikan pengetahuan dan pemahaman yang akurat dan informatif bagi mahasiswa. Untuk mendukung keberhasilan pelaksanaan perkuliahan baktik, Universitas Islam Negeri Maulana Malik Ibrahim mengajak seluruh Mahasiswa Ayung untuk selalu mengikuti pelajaran dan aktivitas perkuliahan dengan penuh semangat dan dedikasi. Terimakasih atas perhatian dan pengertian yang telah diberikan. Selamat belajar dan semoga sukses selalu bagi Mahasiswa Ayung. **Kepastian Akhirnya-Ayung Ramah Bakti Pendidikan**

MATERIALS

UNIVERSITAS MEDAN AREA



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

- Sebelah Timur berbatas dengan tanah M. Azir ..... 49,50  
m;

- Sebelah Barat berbatas dengan parit/BGR ----- 24,00 m;

b. Sebidang tanah berikut segala sesuatu yang ada diatasnya seluas 1.2.849 m<sup>2</sup> (dua ribu delapan ratus empat puluh sembilan meter persegi) yang terletak di Lingkungan I, Kelurahan Rengas Pulau, Kecamatan Medan Marelan, Kota Medan sesuai dengan Surat Pelepasan Tanah dan Bangunan serta Tanaman No. 593.83/0771/SPTBT/M.M/VI/2008 yang dilegalisasi Camat Medan Marelan tanggal 19 Juni 2008 dengan Berita Acara Pengukuran Tanah tanggal 05 Juni 2008 yang diketahui Kepala Kelurahan Rengas Pulau, dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatas dengan Tanah Hasan Basri ----- 90,00 m;

- Sebelah Selatan berbatas dengan Tanah Irwan Nasip, SE  
----- 85,30 m;

- Sebelah Timur berbatas dengan tanah Anida Idar ----- 40,00 m;

- Sebelah Barat berbatas dengan pantai m;

5. Bahwa selanjutnya hari itu juga, Tergugat memberikan 1 (Satu) lembar Cek Bank Mandiri No. 452121 tertanggal 30 Mei 2012 dengan nilai Rp. 2.075.000.000 (dua miliar tujuh puluh lima juta rupiah) kepada Penggugat dan cek tersebut diberikan Tergugat sebagai pembayaran uang muka 50% dari total harga tanah sebagaimana yang telah disepakati dalam Akta Perjanjian Jual Beli No. 15 tanggal 22 Mei 2012, dan cek tersebut dapat diuangkan pada tanggal 30 Mei 2012;

6. Bawha setelah semua Akta dan Surat Kuasa ditandai tangani Penggugat dan Tergugat beserta istri Penggugat, Turut Tergugat dan Saksi-Saksi, maka Tergugat meminta kepada Penggugat untuk menyerahkan semua asli alas hak pemilikan dan Asli SPPT PBB tahun 2012 lalu diberikan kepada Turut Tergugat dengan alasan untuk dilakukan cek bersih terhadap ketiga alas hak tersebut, kemudian Turut Tergugat memberikan tanda terima kepada Penggugat sesuai dengan Tanda terima dari Turut Tergugat tertanggal 22 Mei 2012;

Halaman 8 dari 32 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 254/Pdt.G/2023/PN.Mdn

Halleran et al.

UNIVERSITAS MEDAN AREA



Direktorat Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia  
putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa pada tanggal 30 Mei 2012, Penggugat mendatangi Bank Mandiri KCP Makro Bisnis yang berada di jalan Jend. Gatot Subroto Medan, untuk mencairkan/meng-uangkan Cek Bank Mandiri No. 452121 tertanggal 30 Mei 2012 dengan nilai Rp. 2.075.000.000 tersebut, namun ditolak oleh pihak bank dan kemudian Pihak Bank Mandiri mengeluarkan Surat Pernyataan Penolakan tanggal 13 Juni 2012 dengan alasan Rekening Giro No. 106-0009961668 atas nama M. Zuhdi Arief (Tergugat) sudah di TUTUP;
8. Bahwa kemudian pada tanggal 15 Juni 2012, Penggugat menjumpai Notaris Marwansyah Nasution, SH (Ic. Turut Tergugat), untuk meminta kembalikan 3 (tiga) alas hak yang telah diambil kepada Notaris Marwansyah Nasution, SH (Turut Tergugat), namun Turut Tergugat (Ic. Marwansyah Nasution, S.H) telah meminjamkan ketiga alas hak milik Penggugat tersebut ke Tergugat pada tanggal 12 Juni 2012;
9. Bahwa dan awal Tergugat telah mempunyai niat tidak baik (Itikad buruk) terhadap Penggugat dengan cara memperdayai Penggugat untuk menguasai tanah Penggugat tanpa harus membayar harga tanah dengan memberikan 1 (satu) lembar Cek Kosong kepada Penggugat dan mengikat Penggugat dengan Akta Perjanjian Jual Beli No.15, Akta Surat Kuasa No.16, Akta Perikatan Untuk Jual Beli No. 17, Akta Surat Kuasa No. 18, Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak Dengan Ganti Rugi masing-masing dibuat pada tanggal 22 Mei 2012 yang dibuat dihadapan H. Marwansyah Nasution, S.H. Notaris di Medan untuk meyakinkan Penggugat bahwa Tergugat serius ingin membeli tanah Penggugat padahal ini hanya tipu muslihat Tergugat, dan pastinya perbuatan Tergugat ini sangat mengejutkan Penggugat;

10. Bawa begitu juga perbuatan Notaris Marwansyah Nasution, SH (ic. Turut Tergugat/Protokol Notaris) yang menyerahkan 3 (tiga) alis hak milik Penggugat tersebut kepada Tergugat tanpa mempertanyakan terlebih dahulu kepada Penggugat, perbuatan Turut Tergugat ini merimbulkan kerugian bagi Penggugat;

11. Bawaan atas perbuatan Tergugat dan Notaris Marwansyah Nasution, SH (i.c.Turut Tergugat) tersebut, maka Penggugat telah membuat laporan/ pengaduan Polisi ke Kantor Polresta Medan, sesuai dengan bukti Laporan Polisi No. LP/1643/VI/2012/SU/Resta tanggal 19 Juni 2012 tentang dugaan tindak pidana penggelapan dalam jabatan dengan tersangka H. Marwansyah Nasution SH dan Bukti Laporan Polisi No. LP/327/III/2014/SPKT tanggal 14 Maret 2014 tentang dugaan tindak pidana

Halaman 9 dari 31 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 254/Pdt.G/2023/PN.Mdn

Diterjemah dari [www.kemenag.go.id](http://www.kemenag.go.id), sumber: [www.kemenag.go.id](http://www.kemenag.go.id) (informasi pengajar atau pengajar teknologi Islam) Kementerian Agama. Untuk mengetahui detail, silakan mengunjungi sumbernya.

UNIVERSITAS MEDAN AREA



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

penipuan dan atau penggelapan dengan dugaan Tersangka atas nama M. Zuhdi Arief (Tergugat).

12. Bawaan namun Laporan Polisi No. LP/1643/VI/2012/SU/Resta tanggal 19 Juni 2012 terhadap Notaris Marwansyah Nasution, SH terkesan jalan ditempat Pemeriksaan Penyidikannya dan akhirnya pada tanggal 21 April 2014, Kapolreska Medan mengeluarkan Surat Ketetapan Penghentian Penyidikan No. S.Tap/253-b/IV/2014/Reskrim yang isinya Penghentian Penyidikan atas Laporan Polisi No.LP/1643/VI/2012/SU/Resta tanggal 19 Juni 2012 an. Pelapor H. Iwan Nasip, S.E terhadap Tersangka atas nama Notaris Marwanisyah Nasution, SH, dengan alasan tidak cukup bukti (bukan permasalahan ranah pidana);

13. Bawaan begitu juga dengan Laporan Polisi No. LP/327/III/2014/SPKT tanggal 14 Maret 2014 tentang dugaan tindak pidana penipuan dan atau penggelapan dengan Tersangka atas nama M. Zuhdi Arief (Tergugat), telah ditetapkan sebagai Tersangka, namun penyidikan terhadap Tergugat juga dihentikan oleh pihak Kepolisian dengan mengeluarkan Surat Ketetapan Kapolresta Medan Nomor : S.Tap/639-b/VIII/2017/Reskrim tanggal 03 Agustus 2017 dengan alasan tidak cukup bukti.

14. Bawaan sekitar pada bulan November 2018, Penggugat dihubungi oleh Kepala Lingkungan I Kelurahan Rengas Pulau dimana tanah Penggugat sebagaimana dalam Sertifikat Hak Milik No. 5211 tersebut berada, dan Kepala Lingkungan menyampaikan adanya pengukuran terhadap tanah milik Penggugat tersebut, kemudian Penggugat menuju ke Lokasi tanah dan berjumpa dengan Pegawai Pengukuran Kantor Pertanahan Kota Medan;

15. Bawa kemudian Pengugat menyampaikan keadaan permasalahan yang terjadi atas tanah milik Pengugat dengan Tergugat lalu pihak Pegawai Kantor Pertanahanan Kota Medan mengembalikan Sertifikat Hak Milik No.5211 kepada Pengugat;

16. Bawa sampai saat ini, ketiga bidang tanah milik Penggugat tersebut masih dalam penguasaan Penggugat walapun 2 (dua) alas hak yang belum kembali kepada Penggugat yaitu -

a. Surat Pelepasan Tanah dan Bangunan serta Tanaman No.593.83/0718/SPTBT/M.M/VI/2008 yang dilegalisasi Camat Medan Marulan tanggal 05 Juni 2008 dengan Berita Acara Penutupan Tanah

Halaman 10 dari 31 halaman Putusan Pelepasan Gugatan Nombor 2548/Pdt G/2023/EN/Mdn

Kepala Kantor Wilayah Pemantauan dan Pengawas Kementerian Dalam Negeri selaku koordinator teknis dalam pelaksanaan pelatihan ini bertanggung jawab atas keseluruhan pelaksanaan pelatihan. Apabila terjadi permasalahan teknis, koordinasi dan komunikasi dilakukan langsung kepada Kepala Kantor Wilayah Pemantauan dan Pengawas Kementerian Dalam Negeri. Bantuan teknis dan informasi teknis selama pelaksanaan pelatihan ini diberikan oleh Kepala Kantor Wilayah Pemantauan dan Pengawas Kementerian Dalam Negeri. Untuk informasi teknis selama pelaksanaan pelatihan ini, peserta dapat menghubungi Kepala Kantor Wilayah Pemantauan dan Pengawas Kementerian Dalam Negeri melalui telepon 010-3084-3545 (ext. 250).  
 Selain itu, informasi teknis selama pelaksanaan pelatihan ini dapat diperoleh melalui situs resmi Kepala Kantor Wilayah Pemantauan dan Pengawas Kementerian Dalam Negeri di alamat [www.pw.kemendagri.go.id](http://www.pw.kemendagri.go.id).  
 Dalam pelaksanaan pelatihan ini, peserta dilarang membawa dan menggunakan ponsel seluler, kamera, dan alat rekam suara lainnya. Pelanggaran ketentuan ini akan dihukum dengan sanksi pengusiran dari pelatihan.



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

## Pulau:dan

b. Surat Pelepasan Tanah dan Bangunan serta Tanaman No.593.83/0771/SPTBT/M.M/VI/2008 yang dilegalisasi Camat Medan Marelan tanggal 19 Juni 2008 dengan Berta Acara Pengukuran Tanah tanggal 05 Juni 2008 yang diketahui Kepala Kelurahan Rengas Pulau.

17. Bawa sebagaimana telah disampaikan diatas, dari semula Tergurat telah mempunyai niat yang tidak baik (nikad Buruk) atau melakukan tipu muslihat untuk menguasai tanah milik Pengugat dengan cara memberikan 1 (satu) lembar Cek Nomor EZ 452121 tanggal 30 Mei 2012 sebagai pembayaran uang muka 50% dan ternyata cek tersebut ditolak oleh Bank (Cek Kosong) karena rekening atas nama Tergurat telah ditutup, serta mengikar Pengugat dalam Akta Perjanjian Jual Beli No. 15 tanggal 22 Mei 2012, Akta Penikatan Untuk Jual Beli No. 17 tanggal 22 Mei 2012 dan Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak Dengan Ganti Rugi No. 19 tanggal 22 Mei 2012 serta Surat Kuasa No.16 dan Surat Kuasa No. 18 tanggal 22 Mei 2012, padahal Tergurat tidak pernah punya niat memberikan uang muka 50 % maupun membayar harga tanah;

18. Bawa pemberian 1 (satu) lembar Cek Nomor EZ 452121 tanggal 30 Mei 2012 (Kosong) hanya untuk meyakinkan Penggugat, untuk mengalihkan tanah Penggugat kepada Tergugat, namun semua hal tersebut hanya mungkin Tergugat saja, maka atas perbuatan Tergugat ini sangat merugikan Penggugat sehingga perbuatan Tergugat tersebut merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdana;

19. Bahwaperikatan/persetujuan yang dibuat didasarkan pada Penipuan atau penyesatan sebagaimana Akta Perjanjian Jual Beli No. 15 tanggal 22 Mei 2012, Akta Penikatan Untuk Jual Beli No. 17 tanggal 22 Mei 2012 dan Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak Dengan Ganti Rugi No. 19 tanggal 22 Mei 2012 serta Surat Kuasa No.16 dan Surat Kuasa No. 18 tanggal 22 Mei 2012 yang masing-masing dibuat dihadapan H. Marwansyah Nasution, SH selaku Notaris/PPAT di Medan merupakan alasan Akta Perjanjian dan Surat Kuasa tersebut dapat dibatalkan, ataupun dinyatakan tidak berkekuatan hukum karena Perjanjian timbul karena adanya itikad tidak baik (Itikad Buruk) atau tipu daya dari Tergugat yang merupakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat serta menyerahkan Cek Kosong kepada Penggugat sebagai pembayaran uang muka;

Halaman 11 dari 31 halaman Pintasan Pendata Gugatan Nomor 254/Pdt.G/2023/PN.Mdn

Kelaruanan Mahasiswa Agama Kristen Indonesia Dengan Jumlah Interseksionalisme Internasional Pada Perilaku Konservatif Mahasiswa Agama Kristen Di Universitas Kristen Maranatha (Studi Kasus Pada Mahasiswa Agama Kristen Di Universitas Kristen Maranatha) Halaman 11

UNIVERSITAS MEDAN AREA

---

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 2/12/25

---

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repository.uma.ac.id) 2/12/25



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

20. Bawa hal ini sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1321 KUHPertama, yang menyebutkan : "Tiada suatu persetujuan pun mempunyai kekuatan jika diberikan kerana kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan".

21. Dan Pasal 1328 KUHPerdana yang menyebutkan "Penipuan merupakan suatu alasan untuk membatalkan suatu persetujuan, bila penipuan yang dipakai oleh salah satu pihak adalah sedemikian rupa, sehingga nyata bahwa pihak yang lain tidak akan mengadakan perjanjian itu tanpa adanya tipu musi'hat. Penipuan tidak dapat hanya dikirakira, melainkan harus dibuktikan".

22. Bawa dijelaskan juga dalam Pasal 1449 KUHPerdata: "Perikatan yang dibuat dengan paksaan, penyesatan atau penipuan, menimbulkan tuntutan untuk membatalkannya".

23. Bawa dengan dibatalkannya perjanjian tersebut karena adanya ikad buruk dari Tergugat melakukan tpi muslihat terhadap Pengugat dalam Perjanjian tersebut diatas yang merupakan perbuatan melawan hukum, maka Pengugat kembali sebagai Pemilik atas :

a. Sebidang tanah berikut segala sesuatunya yang ada diatasnya seluas ± 11.178 m<sup>2</sup> (sebelas ribu seratus tujuh puluh delapan meter persegi) yang terletak di Kelurahan Rengas Pulau, Kecamatan Medan Marelan, Kota Medan setempat dikenal dengan Jalan Iling sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 5211 atas nama H. Irwan Nasip, SE, terdaftar/dibukukan/diterbitkan pada Kantor Pertanahanan Kota Medan pada tanggal 20 Januari 2009 dengan Surat Ukur No. 621/Rengas Pulau/2008 tertanggal 09 Juli 2008.

b. Sebidang tanah berikut segala sesuatunya yang ada diatasnya seluas ± 5.263 m<sup>2</sup> (lima ribu dua ratus enam puluh tiga meter persegi) yang terletak di Lingkungan I, Kelurahan Rengas Pulau, Kecamatan Medan Marelan, Kota Medan sesuai dengan Surat Pelepasan Tanah dan Bangunan serta Tanaman No. 593.83/0718/SPTBT/M.VI/2008 yang dilegalisasi Camat Medan Marelan tanggal 05 Juni 2008 dengan Berita Acara Pengukuran Tanah tanggal 30 Mei 2008 yang diketahui Kepala Kelurahan Rengas Pulau, dengan batas-batas tanah sebagai berikut;

- Sebelah Utara berbatas dengan Tanah H. Irwan Nasip, SE  
----- 145, 43 m;
- Sebelah Selatan berbatas dengan Tanah M. Azir ----- 141,00 m;

Halaman 12 dari 31 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 254/Pdt.G/2023/PN.Mdn

Haleman 12

UNIVERSITAS MEDAN AREA



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

- Sebelah Timur berbatas dengan tanah M. Azir ----- 49,50 m;  
 - Sebelah Barat berbatas dengan parit/BGR ----- 24,00 m;

c. Sebidang tanah berikut segala sesuatu yang ada diatasnya seluas ± 2.849 m<sup>2</sup> (dua ribu delapan ratus empat puluh sembilan meter persegi) yang terletak di Lingkungan I, Kelurahan Rengas Pulau, Kecamatan Medan Marelan, Kota Medan sesuai dengan Surat Pelepasan Tanah dan Bangunan serta Tanaman No. 593.83/0771/SPTBT/M.M/VI/2008 yang dilegalisasi Camat Medan Marelan tanggal 19 Juni 2008 dengan Berita Acara Pengukuran Tanah tanggal 05 Juni 2008 yang diketahui Kepala Kelurahan Rengas Pulau, dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

  - Sebelah Utara berbatas dengan Tanah Hasan Basri ----- 90,00 m;
  - Sebelah Selatan berbatas dengan Tanah Irwan Nasip, SE ----- 85,30 m;
  - Sebelah Timur berbatas dengan tanah Anida Idr ----- 40,00 m;
  - Sebelah Barat berbatas dengan parit ----- 25,00 m;

24. Bawha dengan batalnya dan tidak berkekuatan hukum perjanjian dan surat kuasa tersebut, maka Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara aquo untuk menghukum Tergugat atau Turut Tergugat maupun pihak lain yang memperoleh penitipan atau penyerahan dari padanya untuk mengembalikan :

  - a. Surat Pelepasan Tanah dan Bangunan serta Tanaman No. 593.83/0718/SPTBT/M.M/VI/2008 yang dilegalisasi Camat Medan Marelan tanggal 05 Juni 2008 dengan Berita Acara Pengukuran Tanah tanggal 30 Mei 2008 yang diketahui Kepala Kelurahan Rengas Pulau; dan
  - b. Surat Pelepasan Tanah dan Bangunan serta Tanaman No. 593.83/0771/SPTBT/M.M/VI/2008 yang dilegalisasi Camat Medan Marelan tanggal 19 Juni 2008 dengan Berita Acara Pengukuran Tanah tanggal 05 Juni 2008 yang diketahui Kepala Kelurahan Rengas Pulau kepada Penggugat dalam keadaan baik;

25. Bawha oleh karena gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti

Haleman 13

UNIVERSITAS MEDAN AREA



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

yang otentik yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya, maka Pengugat mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu sekalipun ada Verzet, Banding ataupun kasasi (Uit voerbaar bili voorraad):

26. Bawa apabila Tergugat tidak melaksanakan isi putusan dalam perkara inimaka Penggugat mohon agar kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (Dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) setiap hari apabila Tergugat lalai dalam melaksanakan isi putusan dalam perkara ini terhitung sejak putusan dalam perkara ini telah mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dengan Tergugat melaksanakan seluruh isi putusan dalam perkara ini.

27. Untuk itu selanjutnya Pengugat mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini menghukum Tergugat dan Tunit Tergugat maupun pihak lain yang memperoleh hak dari padanya untuk tunduk dan patuh terhadap isi putusan perkara ini.

Berdasarkan dalil-dalil yang telah diuraikan oleh Penggugat tersebut diatas, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Medan cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini, kiranya berkenan memulus sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya.
  2. Menyatakan perbuatan Tergugat terhadap Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum;
  3. Menyatakan batas atau tidak sah dan tidak berkekuatan hukum :
    - a. Akta Perjanjian Jual Beli No. 15 tanggal 22 Mei 2012, antara Penggugat dengan Tergugat yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT H. Marwansyah Nasution, SH di Medan.
    - b. Surat Kuasa No.16 tanggal 22 Mei 2012, antara Penggugat dengan Tergugat yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT H. Marwansyah Nasution, SH di Medan.
    - c. Akta Penikatan Untuk Jual Beli No. 17 tanggal 22 Mei 2012, antara Penggugat dengan Tergugat yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT H. Marwansyah Nasution, SH di Medan.
    - d. Surat Kuasa No. 18 tanggal 22 Mei 2012, antara Penggugat dengan Tergugat yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT H. Marwansyah Nasution, SH di Medan.

Halaman 14 dari 32 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 254/Pdt.G/2023/PN Mdn

Chowdhury et al.

UNIVERSITAS MEDAN AREA



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

e. Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak Dengan Ganti Rugi No. 19 tanggal 22 Mei 2012 antara Penggugat dengan Tergugat yang dibuat dihadapan H. Marwansyah Nasution, SH selaku Notaris/PPAT di Medan.

4. Menyatakan Penggugat adalah Pemilik yang sah atas :

a. Sebidang tanah berikut segala sesuatu yang ada diatasnya seluas  $\pm 11.178 \text{ m}^2$  (sebelas ribu seratus tujuh puluh delapan meter persegi) yang terletak di Kelurahan Rengas Pulau, Kecamatan Medan Marelan, Kota Medan setempat dikenal dengan Jalan Iling sesuai dengan Sertifikat Hak Milik No. 5211 atas nama H. Irwan Nasip, SE, terdaftar/dibukukan/diterbitkan pada Kantor Pertanahan Kota Medan pada tanggal 20 Januari 2009 dengan Surat Ukur No. 621/rengas Pulau/2008 tertanggal 09 Juli 2008;

b. Sebidang tanah berikut segala sesuatu yang ada diatasnya seluas  $\pm 5.263 \text{ m}^2$  (lima ribu dua ratus enam puluh tiga meter persegi) yang terletak di Lingkungan I, Kelurahan Rengas Pulau, Kecamatan Medan Marelan, Kota Medan sesuai dengan Surat Pelepasan Tanah dan Bangunan serta Tanaman No. 593.83/0718/SPTBT/M.M/VI/2008 yang dilegalisasi Camat Medan Marelan tanggal 05 Juni 2008 dengan Berita Acara Pengukuran Tanah tanggal 30 Mei 2008 yang diketahui Kepala Kelurahan Rengas Pulau, dengan batas-batas tanah sebagai berikut;

- Sebelah Utara berbatas dengan Tanah H. Irwan Nasip, SE  
----- 145,43 m;  
- Sebelah Selatan berbatas dengan Tanah M. Azir ----- 141,00  
m;  
- Sebelah Timur berbatas dengan tanah M. Azir ----- 49,50  
m;  
- Sebelah Barat berbatas dengan parit/BGR ----- 24,00  
m;

c. Sebidang tanah berikut segala sesuatu yang ada diatasnya seluas  $\pm 2.849 \text{ m}^2$  (dua ribu delapan ratus empat puluh sembilan meter persegi) yang terletak di Lingkungan I, Kelurahan Rengas Pulau, Kecamatan Medan Marelan, Kota Medan sesuai dengan Surat Pelepasan Tanah dan Bangunan serta Tanaman No. 593.83/0771/SPTBT/M.M/VI/2008 yang dilegalisasi Camat Medan Marelan tanggal 19 Juni 2008 dengan Berita Acara Pengukuran Tanah tanggal 05 Juni 2008 yang diketahui Kepala Kelurahan Rengas Pulau, dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

Halaman 25 dari 32 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 254/Pdt.G/2023/PN Medan

**Disclaimer:**

Alat perdata Mahkamah Agung Republik Indonesia Diperlengkap untuk melaksanakan tugasnya dalam rangka menjaga keutuhan dan integritas alat perdata Mahkamah Agung. Untuk itu, alat perdata ini dilengkapi dengan fitur keamanan dan perlindungan yang ketat. Untuk itu, alat perdata ini hanya boleh diakses oleh pengguna yang telah terverifikasi dan memiliki izin resmi. Dapatlah Anda mengakses alat perdata yang terverifikasi pada halaman ini atau informasi yang terkait dengan alat perdata ini hanya boleh dilihat oleh pengguna yang telah terverifikasi. Untuk melihat informasi mengenai alat perdata ini, silakan klik tautan yang tersedia di halaman ini.

Halaman 15



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

- Sebelah Utara berbatas dengan Tanah Hasan Basri ----- 90,00 m;
- Sebelah Selatan berbatas dengan Tanah Irwan Nasip, SE ----- 85,30 m;
- Sebelah Timur berbatas dengan tanah Anidar Idar ----- 40,00 m;
- Sebelah Barat berbatas dengan parit ----- 25,00 m.

5. Menghukum Tergugat atau Turut Tergugat ataupun pihak lain yang memperoleh penitipan atau penyerahan dari Tergugat untuk mengembalikan kepada Penggugat berupa :

- a. Surat Pelepasan Tanah dan Bangunan serta Tanaman No.593.83/0718/SPTBT/M.M/VI/2008 yang dilegalisasi Camat Medan Marelan tanggal 05 Juni 2008 dengan Berita Acara Pengukuran Tanah tanggal 30 Mei 2008 yang diketahui Kepala Kelurahan Rengas Pulau; dan
- b. Surat Pelepasan Tanah dan Bangunan serta Tanaman No.593.83/0771/SPTBT/M.M/VI/2008 yang dilegalisasi Camat Medan Marelan tanggal 19 Juni 2008 dengan Berita Acara Pengukuran Tanah tanggal 05 Juni 2008 yang diketahui Kepala Kelurahan Rengas Pulau.

6. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk tundak dan patuh terhadap putusan perkara ini;

7. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun untuk itu ada Verzet, banding maupun kasasi (Uitvoerbaar Bij Voorraad).

8. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (Dwangsom) kepada Penggugat Penggugat sebesar Rp.1.000.000,-(satu juta rupiah) setiap hari apabila Tergugat lalai dalam melaksanakan isi putusan dalam perkara ini termulung sejak putusan dalam perkara ini telah mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dengan Tergugat melaksanakan seluruh isi putusan perkara ini;

9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;

Atau : Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan Penggugat datang menghadap Kuasanya yaitu ADENAN LUBIS, S.H., MATJON SINAGA, S.H., M.Hum., MUHAMMAD NASIR PASARIBU, S.H., MARICI ZUFDA,

Halaman 16 dari 32 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 254/Pdt.G/2023/PN Medan

Disclaimer:  
Aplikasi Mahkamah Agung Republik Indonesia Diperuntukkan bagi masyarakat umum yang tertarik untuk mengakses putusan Mahkamah Agung untuk keperluan akademis. Aplikasi ini tidak dimaksudkan untuk keperluan hukum. Untuk keperluan hukum, silakan hubungi kantor Mahkamah Agung atau kantor Pengadilan yang bersangkutan. Penggunaan aplikasi ini dilakukan dengan penuh tanggung jawab. Penggunaan aplikasi ini berarti pengguna menyetujui bahwa penggunaan aplikasi ini dilakukan dengan tujuan yang sah dan tidak bertujuan untuk merugikan atau merusak sistem, atau merusak integritas kantor Mahkamah Agung. Alamat Email : [aksespublik@mahkamahagung.go.id](mailto:aksespublik@mahkamahagung.go.id) Telp : 061-294.0140 (ext.2119)

Halaman 16



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

S.H., dan RAHMAD LUBIS, S.H., masing-masing Advokat dan Konsultan Hukum yang tergabung pada "SYARTI LAW FIRM" beralamat di Jalan Bunga Asoka Nomor 50 C, Kelurahan Asam Kumbang, Kecamatan Medan Selayang, Kota Medan, Provinsi Sumatera Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 1 April 2023, Sedangkan Tergugat dan Turut Tergugat tidak pernah hadir sama sekali dipersidangan sesuai dengan relas panggilan sebagaimana terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya pihak Pengugat telah mengajukan alat bukti surat yaitu :

1. Foto copy Sertifikat Hak Milik No. 5211 atas nama H. Irwan Nasip, SE, terdaftar pada Kantor Pertanahan Kota Medan pada tanggal 20 Januari 2009 dengan Surat Ukur No. 621/rengas Pulau/2008 tertanggal 09 Juli 2008 atas 1 (satu) bidang tanah yang terletak di seluas  $\pm 11.178 \text{ m}^2$  (sebelas ribu seratus tujuh puluh delapan meter persegi) yang terletak di Jalan Iling, Kelurahan Rengas Pulau, Kecamatan Medan Marel, Kota Medan, Selanjutnya disebut Bukti P-1;
  2. Foto copy dari foto copy Surat Pelepasan Tanah dan Bangunan serta Tanaman No. 593.83/071B/SPTBT/M.M/VI/2008 yang dilegalisasi Camat Medan Marel tanggal 05 Juni 2008 dengan Berita Acara Pengukuran Tanah tanggal 30 Mei 2008 yang diketahui Kepala Kelurahan Rengas Pulau, atas nama H. Irwan Nasip, S.E., atas 1 (satu) bidang tanah berikut segala sesuatu yang ada diatasnya seluas  $\pm 5.263 \text{ m}^2$  (lima ribu dua ratus enam puluh tiga meter persegi) yang terletak di Lingkungan I, Kelurahan Rengas Pulau, Kecamatan Medan Marel, Kota Medan dengan batas-batas tanah sebagai berikut:
    - a. Sebelah Utara berbatas dengan Tanah H. Irwan Nasip, SE – 145, 43 m;
    - b. Sebelah Selatan berbatas dengan Tanah M. Azir ----- 141,00 m;
    - c. Sebelah Timur berbatas dengan tanah M. Azir ----- 49,50 m;
    - d. Sebelah Barat berbatas dengan parit/BGR ----- 24,00 m;

Selanjutnya disebut Bukti P-2 :

3. Foto copy dari photocopy Surat Pelepasan Tanah dan Bangunan serta Tanaman No. 593.83/0771/SPTBT/M.M/VII/2008 yang dilegalisasi Camat

Halaman 17 dari 31 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 254/Pdt.G/2023/PN.Mdn

Kesimpulan Akhirnya, Apakah Rumah Pintar Dapat Mengurangi Konsumsi Energi, Banyak Penelitian yang Mengatakan Bisa. Akan tetapi penelitian-penelitian tersebut berfokus pada teknologi rumah pintar yang masih dalam tahap pengembangan dan belum dilakukan studi akhirnya. Untuk itu, teknologi rumah pintar yang ada saat ini belum dapat diketahui secara akhirnya, apakah rumah pintar benar-benar mampu mengurangi konsumsi energi. Halaman 17

UNIVERSITAS MEDAN AREA



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

Medan Marelantanggal 19 Juni 2008 dengan Berita Acara Pengukuran Tanah tanggal 05 Juni 2008 yang diketahui Kepala Kelurahan Rengas Pulau, atas nama H. Irwan Nasip, S.E. atas 1 (satu) bidang tanah berikut segala sesuatu yang ada diatasnya seluas  $\pm 2.849 \text{ m}^2$  (dua ribu delapan ratus empat puluh sembilan meter persegi) yang terletak di Lingkungan I, Kelurahan Rengas Pulau, Kecamatan Medan Marelant, Kota Medan dengan batas-batas tanah sebagai berikut:

- a. Sebelah Utara berbatas dengan Tanah Hasan Basri -----  
90,00 m;
  - b. Sebelah Selatan berbatas dengan Tanah Irwan Nasip, SE -----  
85,30 m;
  - c. Sebelah Timur berbatas dengan tanah Ariidar Idar -----  
40,00 m;
  - d. Sebelah Barat berbatas dengan parit -----  
25,00 m.

Selanjutnya disebut Bukti P-3:

4. Foto copy Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 15 tanggal 22 Mei 2012 antara H. Irwan Nasip.S.E. (Penggugat) dengan Muhammad Zuhdi Arief Tergugat), dibuat dihadapan H.Marwansyah Nasution, S.H., Notaris/PPAT di Medan, Selanjutnya disebut **Bukti P-4**;
  5. Foto copy Akta Surat Kuasa No. 16 tanggal 22 Mei 2012, dibuat dihadapan H.Marwansyah Nasution, S.H., Notaris/PPAT di Medan, antara H. Irwan Nasip, S.E kepada Muhammad Zuhdi Arief, dibuat dihadapan H.Marwansyah Nasution, S.H., Notaris/PPAT di Medan, Selanjutnya disebut **Bukti P-5**;
  6. Foto copy Akta Perikatan Untuk Jual Beli Nomor 17 tanggal 22 Mei 2012, antara H. Irwan Nasip, S.E. (Penggugat) dengan Muhammad Zuhdi Arief (Tergugat), dibuat dihadapan H.Marwansyah Nasution, S.H., Notaris/PPAT di Medan, Selanjutnya disebut **Bukti P-6**;
  7. Foto copy Akta Surat Kuasa Nomor 18 tanggal 22 Mei 2012, dibuat dihadapan H.Marwansyah Nasution, S.H., Notaris/PPAT di Medan, antara H. Irwan Nasip, S.E kepada Muhammad Zuhdi Arief, dibuat dihadapan H.Marwansyah Nasution, S.H., Notaris/PPAT di Medan, Selanjutnya disebut **Bukti P-7**;
  8. Foto copy Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak Dengan Ganti Rugi Nomor 19 tanggal 22 Mei 2012, antara H. Irwan Nasip, S.E. (Penggugat) dengan Muhammad Zuhdi Arief (Tergugat), dibuat dihadapan

Halaman 18 dari 31 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 254/Pdt.G/2023/PN.Mdn

Holzman 18

UNIVERSITAS MEDAN AREA



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

H. Marwansyah Nasution, S.H., Notaris/PPAT di Medan. Selanjutnya disebut Bukti P-8;

9. Foto copy Tanda Terima yang dikeluarkan H. Marwansyah Nasution, SH. Notaris di Medan tanggal 22 Mei 2022, menyatakan telah menerima alih hak tanah dari H. Irwan Nasip, SE, untuk dilakukan cek bersih. Selanjutnya disebut Bukti P-9;

10. Foto copy 1 (Satu) lembar Cek Bank Mandiri No. EZ 452121 tertanggal 30 Mei 2012 dengan nilai Rp. 2.075.000.000 (dua miliar tujuh puluh lima juta rupiah) dari Muhammad Zuhdi Arief (Tergugat) kepada H. Irwan Nasip, S.E. (Penggugat) sebagai pembayaran uang muka 50% dan total harga tanah sebagaimana yang telah disepakati dalam Akta Perjanjian Jual Beli No. 15 tanggal 22 Mei 2012. Selanjutnya disebut Bukti P-10;

11. Foto copy Surat Pernyataan Penolakan tanggal 13 Juni 2012 dari PT. Bank Mandiri (Persero) Tbk. KCP Medan Makro Bisnis yang menyatakan Penarikan Cek tanggal 30 Mei 2012 Nomor EZ 452121 Nominal Rp. 2.075.000.000 tidak dapat dicairkan dengan alasan Rekening Giro No. 106-0009961668 atas nama M. Zuhdi Arief (Tergugat) sudah di TUTUP, Selanjutnya disebut Bukti P-11;

12. Foto copy dari foto copy Laporan Polisi No. LP/327/III/2014/SPKT tanggal 14 Maret 2014 atas nama Pelapor H. Irwan Nasip, S.E. (Penggugat) tentang dugaan tindak pidana penipuan dan atau penggelapan dengan dugaan Tersangka atas nama M. Zuhdi Arief (Tergugat). Selanjutnya disebut Bukti P-12;

13. Foto copy dari foto copy Surat Ketetapan Kapolresta Medan Nomor : S.Tap/639-b/VIII/2017/Reskrim tentang Penghentian Penyidikan tanggal 03 Agustus 2017 dengan alasan tidak cukup bukti merupakan tindak pidana. Selanjutnya disebut Bukti P-13;

14. Foto copy dari foto copy Surat dari Kapolresta Medan Nomor : B/6760/VIII/2017/Reskrim, tanggal 07 Agustus 2017, Perihal Pemberitahuan Penghentian Penyidikan, ditujukan kepada H. Irwan Nasip, S.E (Penggugat). Selanjutnya disebut Bukti P-14.

Keseluruhan bukti surat tersebut, diberi materai secukupnya dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya, kecuali surat P-2, P-3, P-12, P-13 dan P-14 aslinya tidak dapat diperlihatkan dipersidangan. Kemudian fotocopy bukti surat tersebut dilampirkan kedalam berkas perkara, sedangkan aslinya dikembalikan kepada Kuasa Penggugat;

Halaman 19 dari 32 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 254/Pdt.G/2023/PN.Mdn

Diterima :  
Mahkamah Agung Republik Indonesia berdasarkan arahan pemerintah pusat pada tanggal 2023-08-22 oleh Mahkamah Agung untuk pengaduan bukti yang merupakan bukti yang dicocokkan dengan bukti yang diperlukan dalam persidangan. Mahkamah Agung berkenan menerima bukti tersebut dengan alasan bahwa bukti tersebut merupakan bukti yang dicocokkan dengan bukti yang diperlukan dalam persidangan dan bukti tersebut merupakan bukti yang dicocokkan dengan bukti yang diperlukan dalam persidangan. Untuk informasi lanjut, silakan hubungi: [lpk@mahkamahagung.go.id](mailto:lpk@mahkamahagung.go.id) | Telp: +62-31-534-7548 (ext.118) | Halaman 19



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

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut diatas dimana Pengugat juga telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yaitu saksi Safrimal Tanjung dan saksi Abdul Rahim yang didengar keterangannya di bawah sumpah sebagaimana tertuang di dalam Berita Acara Sidang tertanggal 22 Juni 2023;

Menimbang, bahwa Penggugat relah mengajukan Kesimpulan (Konklusi) pada tanggal 13 Juli 2023 dan selanjutnya mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka segala sesuatu yang terjadi dipersidangan sebagaimana termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan Perkara ini dianggap telah termuat dan merupakan satu kesatuan tak terpisahkan dengan putusan ini;

## Tentang Pertimbangan Hukum

Menimbang, bahwa adapun maksud dan tujuan gugatan penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat yang demikian kendatipun kepada Tergugat dan Turut Tergugat telah diberi kesempatan dan ruang waktu yang wajar dan patut secara hukum guna menanggapi termasuk kemungkinan membantah dalil-dalil gugatan penggugat semula tentunya dengan segala konsekuwensi pembuktian yang terkait dengan itu, namun tidak menggunakan haknya dimaksud bahkan Tergugat dan Turut Tergugat tersebut justru tidak pernah datang menghadiri persidangan kendatipun telah dipanggil secara patut dan sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa walau juga faktanya Tergugat dan Turut Tergugat tidak pernah hadir dipersidangan serta mempergunakan haknya untuk menanggapi gugatan Penggugat serta adanya ketentuan yang menentukan bila suatu dalil gugatan tidak dibantah maka lainnya mengakui tentang kebenaran dalil yang demikian, namun Majelis Hakim berpendapat kalau hal itu tidaklah bersifat serta merta akan tetapi diperlukan pembuktian yang bersifat faktual serta memiliki nilai pembuktian secara yuridis formal dan meteril guna menentukan seberapa jauh Pengugat dapat membuktikan dalil gugatan tersebut;

Menimbang, bahwa bila memperhatikan dan mencermati gugatan Penggugat semula maka secara substantif telah mendalikkan yang pada pokoknya .

1. Bawa Penggugat tersebut memiliki 3 (tiga) bidang tanah dalam satu hamparan yang tidak terpisah, masing-masing:

a) Sebidang tanah berikut segala sesuatu yang ada diatasnya seluas ± 11.178 m<sup>2</sup> (sebelas ribu serratus tujuh puluh delapan meter persegi)

Halaman 20 dari 31 halaman Putusan Perdata Gugatani Nomor 254/Pdt.G/2023/PN.Mdn

Halaman 27

UNIVERSITAS MEDAN AREA



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

yang terletak di Kelurahan Rengas Pulau, Kecamatan Medan Marelan, Kota Medan setempat dikenal dengan Jalan Iling sesuai dengan **Sertifikat Hak Milik** nomor 5211 atas nama H. Irwan Nasip, S.E. terdaftar/ dibukukan/ diterbitkan pada Kantor Pertanahan Kota Medan pada tanggal 20 Januari 2009 dengan Surat Ukur nomor 621/Rengas Pulau/ 2008 tertanggal 09 Juli 2008;

b) Sebidang tanah berikut segala sesuatu yang ada diatasnya seluas ± 5.263 m<sup>2</sup> (lima ribu dua ratus enam puluh tiga meter persegi) yang terletak di Lingkungan I, Kelurahan Rengas Pulau, Kecamatan Medan Marelan, Kota Medan sesuai dengan **Surat Pelepasan Tanah dan Bangunan serta Tanaman** nomor 593.83/0718/SPTBT/M.M/VII/2008 yang dilegalisasi Camat Medan Marelan tanggal 05 Juni 2008 dengan Berita Acara Pengukuran Tanah tanggal 30 Mei 2008 yang diketahui Kepala Kelurahan Rengas Pulau, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas dengan tanah H. Irwan Nasip, S.E. ----- 145,43 m;
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah M. Azir ----- 141,00 m;
- Sebelah Timur berbatas dengan tanah M. Azir ----- 49,50 m;
- Sebelah Barat berbatas dengan parit/BGR ----- 24,00 m;

c) Sebidang tanah berikut segala sesuatu yang ada diatasnya seluas ± 2.849 m<sup>2</sup> (dua ribu delapan ratus empat puluh sembilan meter persegi) yang terletak di Lingkungan I, Kelurahan Rengas Pulau, Kecamatan Medan Marelan, Kota Medan sesuai dengan **Surat Pelepasan Tanah dan Bangunan serta Tanaman** nomor 593.83/0771/SPTBT/M.M/VII/2008 yang dilegalisasi Camat Medan Marelan tanggal 19 Juni 2008 dengan Berita Acara Pengukuran Tanah tanggal 05 Juni 2008 yang diketahui Kepala Kelurahan Rengas Pulau, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas dengan tanah Hasan Basri ----- 90,00 m;
- Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Irwan Nasip, S.E. ----- 85,30 m;
- Sebelah Timur berbatas dengan tanah Anidar Idar ----- 40,00 m;

Halaman 21 dari 31 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 254/Pdt.G/2023/PN Medan

**Sosialan**

Komisioner Mahkamah Agung Republik Indonesia bertemu untuk menyampaikan informasi kepada para pemohon terkait Komisioner Mahkamah Agung untuk penyelesaian perselisihan, representasi dan penyelesaian pada Akta yang dimiliki. Informasi ini berisi tentang tindakan dan pertemuannya ketika berkunjung di Kantor Komisioner Mahkamah Agung pada tanggal 10 Mei 2023. Untuk informasi selanjutnya, silakan menghubungi Komisioner Mahkamah Agung Republik Indonesia. Komisioner Mahkamah Agung Republik Indonesia. Telp: 021-314.0346. Jln. 2191

Halaman 21



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

- Sebelah Barat berbats dengan parit ..... 25,00 m;

  2. Bawa terhadap tanah tersebut oleh Penggugat telah membuat kesepakatan dalam bentuk Perjanjian Jual Beli dan Surat Kuasa dengan Tergugat yang pada intinya Tergugat menyatakan kesediaannya untuk membeli seluruh tanah itu dengan pembayaran berupa Cek Bank Mandiri senilai Rp.2.075.000.000,00.- (dua miliar tujuh puluh lima juta rupiah) dan untuk itu, sebelum dilakukan pelunasan maka seluruh surat-surat hak kepemilikan tanah dimaksud oleh Penggugat diserahkan kepada Turut Tergugat selaku Notaris/PPAT dengan kesepakatan akan diserahkan kepada Tergugat setelah dilakukan pelunasan secara keseluruhan;
  3. Bawa ternyata ketika Cek itu dicairkan pada Bank Mandiri maka oleh Bank Mandiri melakukan penolakan dengan alasan ketidak tersedianya dana Tergugat didalamnya dan untuk itu Bank Mandiri mengeluarkan Surat Pernyataan Penolakan tertanggal 13 Juni 2012;
  4. Bawa karena adanya penolakan Bank Mandiri dimaksud selanjutnya Penggugat menemui Turut Tergugat untuk mengambil kembali seluruh surat hak kepemilikan tanah semula, namun oleh Turut Tergugat mengatakan kalau seluruh surat dimaksud telah diserahkan kepada Tergugat padahal kesepakatan awal, surat bukti kepemilikan tanah itu baru diserahkan Turut Tergugat kepada Tergugat kalau sudah ada pelunasan;
  5. Bawa kemudian Penggugat berusaha menemui Tergugat untuk mengambil surat alas hak kepemilikan tanah tersebut, ternyata Tergugat sudah tidak ada lagi ditempat bahkan sudah melarikan diri sampai sekarang;
  6. Bawa dan uraian diatas maka secara yuridis sesungguhnya Tergugat dan Turut Tergugat telah cukup terbukti melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan kepentingan dan hak Penggugat yakni dengan sengaja telah melakukan jual beli tanah yang dilandasi dengan cara tipu muslihat atau penipuan sebagaimana diatur dalam ketentuan pasal 1321 Jo. 1328 KUHP Perdata, karena itu beralasan bila Penggugat menuntut untuk pembatalan kesepakatan jual beli itu serta menyatakan tidak sah secara hukum seluruh Akta Jual Beli dan Surat Kuasa yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat yang berhubungan dengan jual beli tanah a quo;
  7. Bawa tentunya dengan tetap batalnya atau tidak sahnya jual beli tanah a quo maka beralasan hukum juga bila Penggugat dinyatakan sebagai pemilik yang sah atas tanah dimaksud dan memerintahkan kepada Tergugat

Halaman 22 dari 32 halaman Putusan Pardina Gugatan Nomor 254/Pdt.G/2023/PN.Mdn



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Turut Tergugat untuk segera mengembalikan seluruh surat-surat tanah itu kepada Pengugat;

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat yang demikian maka sebelum sampai pada suatu kesimpulan terhadap terbukti atau tidaknya dalil gugatan Penggugat tersebut maka Majelis Hakim memandang perlu untuk menilai bukti-bukti yang telah diajukan Penggugat dalam proses persidangan perkara a quo;

Menimbang, bahwa bila memperhatikan bukti Penggugat tertanda P.1, P.2 dan P.3 maka secara tegas dan jelas dalam keseluruhan surat bukti itu disebutkan Haji Irwan Nasip Sarjana Ekonomi (Penggugat) sebagai pemilik yang sah dan tidak ada tercatat dalam lembaran peralihan hak kalau tanah itu sudah atau pernah dialihkan kepada orang lain termasuk kepada Tergugat dengan cara apapun, bahkan dari keterangan saksi Safrimal Tanjung dan Abdul Rahim yang diperkuat dengan fakta dari hasil persidangan pemeriksaan setempat ternyata keseluruhan tanah itu masih dikuasai dan dikelola oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya dengan memperhatikan bukti Penggugat tertanda P.4, P.5, P.6, P.7 dan P.8 maka terbukti dimana antara Penggugat dengan Tergugat telah terjadi kata sepakat untuk melakukan jual beli tanah objek perkara dimana Penggugat sebagai Penjual dan Tergugat sebagai Pembeli, namun dalam surat atau akta perjanjian jual beli dimaksud masih dalam tataran kesepakatan melakukan jual beli dan belum dilakukan pembayaran sehingga kesempurnaan dari perikatan dan perbuatan hukum itu digantungkan pada syarat bila telah dilakukan pelunasan. Namun untuk menunjukkan ikat baik dari kesepakatan demikian maka kedua belah pihak juga menyepakati bahwa sesaat setelah ditandatangani akta jual beli itu maka seluruh asli dari surat-surat kepemilikan tanah diserahkan kepada Turut Tergugat yang nantinya Turut Tergugat menyerahkannya kepada Tergugat setelah dilakukan pelunasan pembayaran (bukti P.9);

Menimbang, bahwa sebagai bukti keseriusan dari kesepakatan jual beli itu maka oleh Tergugat menyerahkan selembar cek Bank Mandiri No. EZ 452121 tertanggal 30 Mei 2012 senilai Rp.2.075.000.000,00.- (dua miliar tujuh puluh lima juta rupiah) sebagai pembayaran sebagian dari jual beli tanah itu, lalu oleh Penggugat menerima dan melakukan pencairan pada Bank Mandiri KCP, Medan Makro Bisnis pada tanggal 30 Mei 2012;

Menimbang, bahwa ternyata setelah dilakukan pencairan dana sebagaimana disebutkan dalam cek Bank mandiri dimaksud maka oleh Bank

Halaman 23 dari 31 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 254/Pdt.G/2023/PN Mdr

Disclaimer: Kepemilikan Mahkamah Agung Republik Indonesia diharapkan untuk untuk memperoleh informasi yang benar, akurat, sebagaimana terdapat di dalam Mahkamah Agung untuk keperluan publik. Informasi ini tidaklah akhiratif, pertimbangan Anggaran Persepsi, Norma, Standar, dan/atau Kelembagaan Mahkamah Agung berdasarkan peraturan perundang-undangan dan/atau peraturan perundang-undangan yang berlaku di Mahkamah Agung. Untuk mendapatkan informasi yang akhiratif, silakan menghubungi Kepala Mahkamah Agung RI melalui: Email: [kepala.mahkamahagung@agung.go.id](mailto:kepala.mahkamahagung@agung.go.id) | Telp: (021) 584-3543 ext.2100

Halaman 23



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

Mandiri KCP. Medan Makro Bisnis melakukan penolakan dengan alasan bahwa dana pada rekening tersebut sudah di TUTUP artinya rekening yang dimaksud oleh Tergugat sudah tidak aktif lagi bahkan sudah ditutup oleh Bank Mandiri (bukti P.11):

Menimbang, bahwa sesuai dengan kesepakatan semula dimana bila Tergugat ingkar dengan pembayaran pembelian tanah a quo maka Turut Tergugat akan mengembalikan kepada Penggugat seluruh surat asli bukti kepemilikan tanah tersebut, dan untuk itu Penggugat menemui Turut Tergugat dengan memperlihatkan surat penolakan pencairan cek yang diserahkan Tergugat dan meminta kepada Turut Tergugat agar mengembalikan seluruh surat asli kepemilikan tanah milik Penggugat dimaskud.

Menimbang, bahwa setelah Penggugat mempertanyakan dan meminta kepada Turut Tergugat untuk mengembalikan seluruh asli surat tanah itu maka ternyata oleh Turut Tergugat menyatakan kalau seluruh asli surat tanah itu telah diserahkan kepada Tergugat yang artinya tindakan Turut Tergugat bersama-sama dengan Tergugat yang demikian sebagai pengingkaran klausula dari kesepakatan yang diperjanjikan semula. Selanjutnya atas tindakan Turut Tergugat tersebut selanjutnya Penggugat berusaha mencari keberadaan Tergugat namun sampai sekarang Tergugat sudah tidak lagi diketahui tempat tinggalnya;

Menimbang, bahwa dari serangkaian fakta hukum diatas maka sangat jelas bila kesepakatan jual beli antara Penggugat dengan Tergugat yang kemudian akta dan surat kuasa terkait dengan kesepakatan itu dibuatkan oleh Turut Tergugat selaku Notaris/PPAT, sesungguhnya secara yuridis normatif dapat dipandang sebagai berikut dan cara-cara yang dilakukan Tergugat dengan dukungan Turut Tergugat untuk melakukan tindakan tipu muslihat atau penipuan dengan proses yang seakan-akan benar dan sah untuk tujuan menguasai tanah milik Penggugat secara melawan hukum. Tentunya dengan cara tipu muslihat yang demikian maka sangat berlarsan hukum bila seluruh akta jual beli dan surat kuasa terkait dengan tanah objek perkara sebagaimana dimaksud dalam bukti P.4, P.5, P.6, P.7 dan P.8 haruslah dinyatakan tidak sah, tidak mengikat dan batal oleh karena hukum (vide pasal pasal 1321 Jo. 1328 KUHPerdata);

Menimbang, bahwa dalam perkembangannya sebagaimana diterangkan Penggugat dalam persidangan yang diperkuat oleh keterangan saksi semula, ternyata dalam suatu waktu yang sudah tidak dapat dilihat lagi maka tanah sebagai objek perkara **a quo** didatangi oleh petugas ukur tanah kantor

Halaman 24 dari 31 halaman Pihakuan Perdata (Undang-Undang Nomor 254/Pdt. G/2023/PPN Mdn)

Dokumen ini merupakan karya ilmiah dan dilindungi oleh hak cipta. Boleh diunduh dan dijadikan referensi dalam penulisan tesis, disertasi, dan makalah akademik dengan memberikan sumber dan kredit kepada pengaruh yang benar-benar. Namun, dalam hal ini tidak diperbolehkan untuk mempergunakan kembali seluruh atau sebagian besar isi dalam makalah ini tanpa izin tertulis dari penulis. Dapat diambil sebagian atau seluruh isi makalah ini dengan tujuan akademik, tetapi dalam bentuk makalah yang diadaptasi oleh penulis. Makalah ini merupakan hukum. Asas dan prinsip dalam makalah ini berlaku di seluruh dunia. Untuk informasi lanjut, silakan menghubungi penulis. Email: [lethiawati@unair.ac.id](mailto:lethiawati@unair.ac.id) | Telp: +62-361-504123456789. Halaman 10

Halaman 24

UNIVERSITAS MEDAN AREA



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

pertanahan kota Medan untuk melakukan pengukuran dengan tujuan akan dilakukan transaksi jual beli. Dalam keadaan yang demikian maka Penggugat atas informasi Kepala Lingkungan setempat mendatangi petugas ukur tersebut sambil menjelaskan seluruh keadaan yang terkait dengan tanah dimaksud dengan memperlihatkan seluruh dokumen akta jual beli dan surat kuasa antara Penggugat dengan Tergugat berikut bukti pengingkaran dari kesepakatan itu. Atas penjelasan Penggugat maka oleh petugas ukur tanah kantor pertanahan kota Medan menghentikan kegiatan pengukuran tanah tersebut dan menyerahkan kepada Penggugat asli Sertifikat Hak Milik nomor 5211 atas nama H. Irwan Nasip, S.E (Penggugat), sehingga atas penyerahan sertifikat dimaksud maka saat ini asli surat tanah objek perkara yang masih dikuasai oleh Tergugat adalah Surat Pelepasan Tanah dan Bangunan serta Tanaman nomor 593.83/0718/SPTBT/M.M/VI/2008 dan Surat Pelepasan Tanah dan Bangunan serta Tanaman nomor 593.83/0771/SPTBT/M.M/VI/2008.

Menimbang, bahwa seturut dengan fakta hukum dimana akta jual beli dan surat kuasa jual beli tanah objek perkara antara Pengugat dengan Tergugat dinyatakan tidak, sah, tidak mengikat dan batal oleh karena hukum serta kenyataan kalau tanah a quo tetap berada dibawah penguasaan Pengugat maka maka beralasan hukum bila hanya kedua asli surat kepemilikan tanah diatas (Surat Pelepasan Tanah dan Bangunan serta Tanaman nomor 593.83/0718/SPTBT/M.M/VI/2008 dan Surat Pelepasan Tanah dan Bangunan serta Tanaman nomor 593.83/0771/SPTBT/M.M/VI/2008) yang harus dikembalikan Tergugat kepada Pengugat;

Menimbang, bahwa dengan telah terbuktiunya. Tergugat tidak memenuhi kesepakatan sebagaimana diperjanjikan semula bahkan terlihat dan terbukti Tergugat yang didukung oleh Turut Tergugat dengan cara tipu muslihat atau penipuan hendak menguasai tanah milik Pengugat secara melawan hukum maka secara yuridis formal Tergugat dan Turut Tergugat tersebut telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum oleh karenanya serta merta Pengugat haruslah dipandang telah berhasil membuktikan dalil gugatannya;

Menimhang, bahlwa oleh karena Penggugat telah berhasil membuktikan dalil gugatannya sebagaimana dipertimbangkan dan berbagai taktik hukum yang dikemukakan diatas maka selanjutnya Majlis hakim akan mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat untuk dapat menyimpulkan seberapa jauh gugatan penggugat semula dapat diterima dan dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petumbuhan pertama gugatan maka akan ditentukan setelah dipertimbangkan seluruh petumbuhan gugatan Penggugat karena

Halaman 25 dari 32 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 254/Pdt.G/2023/PN Mdn



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

dari pertimbangan dimaksud akan terlihat apakah gugatan Penggugat dapat dikabulkan seluruhnya ataupun hanya sebahagian;

Menimbang, bahwa mengenai petitum kedua gugatan maka sesungguhnya dari rangkaian fakta hukum sebagaimana teruraikan diatas yang membuktikan Tergugat yang perannya didukung oleh Turut Tergugat telah melakukan pengingkaran atas seluruh kesepakatan jual beli tanah a quo dan dengan segala tipu muslihat atau penipuan hendak menguasai tanah objek perkara maka secara yuridis telah terbukti bila Tergugat dan Turut Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum. Karenanya petitum kedua gugatan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh karena perlitum kedua gugatan yang menggambarkan essensi linier perbuatan melawan hukum oleh Tergugat dan Turut Tergugat terkait dengan kesepakatan jual beli tanah objek perkara a quo dan pengingkaran akan kesepakatan dimaksud dengan cara-cara yang melawan hukum maka secara mutatis mutandis beralasan hukum bila perlitum ketiga, keempat dan kelima gugatan dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa oleh putusan dalam perkara a quo ditekankan pada sifat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat dan Turut Tergugat dengan segala konsekuwensi hukum yang melekat kepadanya maka patut dan wajar bila kepada Tergugat dan Turut Tergugat wajib untuk tunduk dan patuh untuk melaksanakan isi putusan. Karenanya petitum keenam gugatan dapat dikabulkan,

Menimbang, bahwa mengenai petitum ketujuh gugatan agar putusan dalam perkara a quo dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi dan upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bij voornaad*) maka secara yuridis tidak terlalu mendasar karena selain untuk menghindari perbedaan pendapat menyangkut prosesual penyelesaian perkara a quo sampai memiliki kekuatan hukum yang tetap juga terhadap amar putusan yang demikian harus diolahul dengan keberadaan putusan provisional atau terhadap putusan keperdataan yang sebelumnya telah mempunyai kekuatan pasti ataupun mengenai sengketa-sengketa hak kepemilikan (*bezitsrecht*) selain memang diperlukan persetujuan dari Pengadilan Tinggi. Oleh karenanya petitum ketujuh gugatan haruslah ditolak,

Menimbang, bahwa oleh karena faktanya dimana tanah objek perkara masih tetap berada dibawah penguasaan Pengugat dari tindakan yang dikehendaki untuk segera dilaksanakan Tergugal dan Turut Tergugat dalam putusan perkara a quo hanya sebatas perintah pengembalian kedua asli surat

Halaman 26 dari 31 halaman Pujusari Perdata Gugatan Nomor 254/Pdt.G/2023/PN Mdn

Diketahui oleh Mahasiswa Agama Kristen Indonesia Cerdas, seluruh materi ini merupakan pengetahuan dan ilmu yang diberikan oleh Mahasiswa Agama Kristen Indonesia Cerdas. Boleh dipergunakan untuk kebutuhan akademik dan pengetahuan. Tidak diperbolehkan untuk diambil dan diambil tanpa izin dengan penulis dan tidak boleh diambil dan diambil tanpa izin penulis. Namun dalam hal belum memperoleh izin penulis dengan penulis dan tidak boleh diambil dan diambil tanpa izin penulis. Untuk hal ini, Agama Kristen Indonesia Cerdas akan bertindak tegas dan tegas. Informasi yang relevan atau relevan dengan hal ini, namun belum mendapat izin penulis, maka Agama Kristen Indonesia Cerdas akan mengambil tindakan hukum terhadap Mahasiswa Agama Kristen Indonesia Cerdas.

Hermann 26

UNIVERSITAS MEDAN AREA



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

tanah milik penggugat yaitu Surat Pelepasan Tanah dan Bangunan serta Tanaman nomor 593.83/0718/SPTBT/M.M/VI/2008 dan Surat Pelepasan Tanah dan Bangunan serta Tanaman nomor 593.83/0771/SPTBT/M.M/VI/2008 maka secara yuridis formil pettum kedelapan gugatan yang demikian tidaklah relevan dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa dari serangkaian pertimbangan diatas maka sudah jelas kalau petatum gugatan Penggugat tidaklah semuanya dapat dikabulkan tetapi ada sebahagian yang ditolak. Oleh karenanya petatum pertama gugatan semula tidak dapat dikabulkan seluruhnya tetapi hanya sebahagian saja.

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebahagian yang membuktikan kalau Penggugat telah berhasil membuktikan dalil gugatannya maka secara mutatis mutandis pihak Penggugat berada pada pihak yang menang;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat berada pada pihak yang menang maka biaya yang timbul dalam perkara ini akan dibebankan kepada Tergugat dan Tunut Tergugat selaku pihak yang kalah dalam perkara a quo, dengan pertimbangan yang demikian maka serta merta petitum kesembilan gugatan tentang tanggung jawab dan kewajiban membayar biaya perkara dapat dikabulkan;

Mengingat ketentuan pasal 1321 dan pasal 1328 KUHPerdataJo. Pasal 1338 KUHPerdata serta pasal-pasal dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan perkara tersebut;

## MENGADIL

1. Menyatakan putusan dalam perkara ini tanpa hadinya Tergugat dan Turut Tergugat kendatipun telah dipanggil secara patut dan sah menurut hukum (verstek);
  2. Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebahagian;
  3. Menyatakan batal atau tidak sah dan tidak berkekuatan hukum :
    - a. Akta Perjanjian Jual Beli nomor 15 tanggal 22 Mei 2012 antara Penggugat dengan Tergugat yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT H. Marwansyah Nasution , S.H. di Medan;
    - b. Surat Kuasa nomor 16 tanggal 22 Mei 2012 antara Penggugat dengan Tergugat yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT H. Marwansyah Nasution, S.H. di Medan;
    - c. Akta Penkatan Untuk Jual Beli nomor 17 tanggal 22 Mei 2012 antara Penggugat dengan Tergugat yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT H. Marwansyah Nasution , S.H. di Medan;

Halaman 27 dan 31 halaman Pidutan Perdata Guratan Nomor 254/Pdt.G/2023/PN Man

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa faktor-faktor yang mempengaruhi keterlibatan pelajar dalam kegiatan ekstrakurikuler di sekolah menengah pertama di Kabupaten Malang adalah faktor-faktor internal dan eksternal. Pada faktor internal, faktor-faktor yang mempengaruhi keterlibatan pelajar dalam kegiatan ekstrakurikuler di sekolah menengah pertama di Kabupaten Malang adalah faktor-faktor personal dan sosial. Pada faktor eksternal, faktor-faktor yang mempengaruhi keterlibatan pelajar dalam kegiatan ekstrakurikuler di sekolah menengah pertama di Kabupaten Malang adalah faktor-faktor lingkungan sekolah dan faktor-faktor lingkungan masyarakat.

Hannover 27

UNIVERSITAS MEDAN AREA



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

- d. Surat Kuasa nomor 18 tanggal 22 Mei 2012 antara Penggugat dengan Tergugat yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT H. Marwansyah Nasution, S.H. di Medan;

e. Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak Dengan Ganli Rugi nomor 19 tanggal 22 Mei 2012 antara Penggugat dengan Tergugat yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT H. Marwansyah Nasution , S.H. di Medan;

4. Menyatakan Pengugat adalah pemilik yang sah atas :

a. Sebidang tanah berikut segala sesuatu yang ada diatasnya seluas ± 11.178 m<sup>2</sup> (sebelas ribu serratus tujuh puluh delapan meter persegi) yang terletak di Kelurahan Rengas Pulau, Kecamatan Medan Marelant, Kota Medan setempat dikenal dengan Jalan Iling sesuai dengan Sertifikat Hak Milik nomor 5211 atas nama H. Irwan Nasip, S.E, terdaftar/ dibukukan/ diterbitkan pada Kantor Pertanahan Kota Medan pada tanggal 20 Januari 2009 dengan Surat Ukur nomor 621/Rengas Pulau/ 2008 tertanggal 09 Juli 2008;

b. Sebidang tanah berikut segala sesuatu yang ada diatasnya seluas ± 5.263 m<sup>2</sup> (lima ribu dua ratus enam puluh tiga meter persegi) yang terletak di Lingkungan I, Kelurahan Rengas Pulau, Kecamatan Medan Marelant, Kota Medan sesuai dengan Surat Pelepasan Tanah dan Bangunan serta Tanaman nomor 593.83/0718/SPTBT/M.M/VI/2008 yang dilegalisasi Camat Medan Marelant tanggal 05 Juni 2008 dengan Berita Acara Pengukuran Tanah tanggal 30 Mei 2008 yang diketahui Kepala Kelurahan Rengas Pulau, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

  - Sebelah Utara berbatas dengan tanah H. Irwan Nasip, S.E, ----- 145,43 m;
  - Sebelah Selatan berbatas dengan tanah M. Azir ----- 141,00 m;
  - Sebelah Timur berbatas dengan tanah M. Azir ----- 49,50 m;
  - Sebelah Barat berbatas dengan parit/BGR ----- 24,00 m;

c. Sebidang tanah berikut segala sesuatu yang ada diatasnya seluas ± 2.849 m<sup>2</sup>(dua ribu delapan ratus empat puluh sembilan meter persegi) yang terletak di Lingkungan I, Kelurahan Rengas Pulau, Kecamatan Medan Marelant, Kota Medan sesuai dengan Surat Pelepasan Tanah dan Bangunan serta Tanaman nomor 593.83/0771/SPTBT/M.M/VI/2008 yang dilegalisasi Camat Medan

UNIVERSITAS MEDAN AREA

---

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 2/12/25

- 1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
  2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
  3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area



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

Marelan tanggal 19 Juni 2008 dengan Berita Acara Pengukuran Tanah tanggal 05 Juni 2008 yang diketahui Kepala Kelurahan Rengas Pulau, dengan batas-batas tanah sebagai berikut :

- Sebelah Utara berbatas dengan tanah Hasan Basri —— 90,00 m;
  - Sebelah Selatan berbatas dengan tanah Irwan Nasip, S.E. —— 85,30 m;
  - Sebelah Timur berbatas dengan tanah Anidar Idar —— 40,00 m;
  - Sebelah Barat berbatas dengan padat —— 25,00 m;

5. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat ataupun pihak lain yang memperoleh penilaian atau penyerahan dari Tergugat untuk mengembalikan kepada Penuntut berupa:

- a. Surat Pelepasan Tanah dan Bangunan serta Tanaman nomor 593.83/0718/SPTBT/M.M/V/2008 yang dilegalisasi Camat Medan Marelan tanggal 05 Juni 2008 dengan Berta Acara Pengukuran Tanah tanggal 30 Mei 2008 yang diketahui Kepala Kelurahan Rengas Pulau:

b. Surat Pelepasan Tanah dan Bangunan serta Tanaman nomor 593.83/0771/SPTBT/M/MV/2008 yang dilegalisasi Camat Medan Marelan tanggal 19 Juni 2008 dengan Berita Acara Pengukuran Tanah tanggal 05 Juni 2008 yang diketahui Kepala Kelurahan Rengas Pulau

6. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini;

7. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya.

8. Menghukum Tergugat dan Turut Tergugat untuk membayar biaya dalam perkara ini secara tanggung renteng yang sampai saat ini sejumlah Rp. 2.780.000,00 (Dua juta tujuh ratus delapan puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan, pada hari Selasa, tanggal 15 Agustus 2023, oleh kami Khamzozar Wanliwu, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Dr. Samra Siregar, S.H., M.H., dan Arfan Yati, S.H.masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan Nomor 254/Pdt.G/2023/PN Mdn tanggal 3 April 2023, putusan mana pada hari Selasa, tanggal 29 Agustus 2023 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut, yang dibantu oleh Resmiati Tarigan, S.H., M.H.Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Medan serta dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat tanpa hadirnya Tergugat dan Turut Tergugat.

Halaman 29 dari 32 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 254/Pdt.G/2023/PN Medan



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

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Dr. Sarma Siregar, S.H., M.H.

Khamozaro Waruwu, S.H., M.H.

Arfan Yani, S.H.

Panitera Pengganti.

Resmiati Tarigan, S.H., M.H.

Perincian Biaya:

1. Biaya Pendaftaran	Rp. 30.000,00
2. Biaya Proses	Rp. 150.000,00
3. Ongkos Panggil	Rp. 620.000,00
4. Panggilan Koran	Rp. 1.000.000,00
5. Pemeriksaan Setempat	Rp. 960.000,00
6. Materai	Rp. 10.000,00
7. Redaksi	Rp. 10.000,00

Halaman 30 dari 32 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 254/Pdt.G/2023/PN Medan

Disclaimer:

Kemakmumah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu memperbarui informasi jaringan hukum dan pemerintahan berdasarkan keputusan Mahkamah Agung secara penerjemah resmi, namun tetaplah diingatkan bahwa makamah Agung Republik Indonesia tidak bertanggung jawab atas kesalahan dalam penerjemah resmi. Selain itu, makamah Agung Republik Indonesia tidak bertanggung jawab atas kesalahan dalam penerjemah resmi yang berasal dari makamah Agung Republik Indonesia.

Halaman 30

## UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

108 Document Accepted 2/12/25

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repository.uma.ac.id)2/12/25



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

Jumlah

Rp 2.780.000,00

(Dua juta tujuh ratus delapan puluh ribu rupiah).



Halaman 31 dari 32 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 254/Pdt.G/2023/PN Medan

**Dilatih**

Kemampuan Mahkamah Agung Republik Indonesia untuk untuk mempertahankan kebenaran jujut dan akurasi sebagian besar Kompetensi Mahkamah Agung untuk penyelesaian perdata, mengakibatkan mereka memiliki pengetahuan yang jauh lebih baik. Mereka adalah ahli hukum yang telah mendapatkan pelatihan dan pengembangan teknologi informasi dan teknologi yang diperlukan untuk mewujudkan tujuan mereka. Mereka memiliki pengetahuan yang mendalam tentang hukum dan praktik di bidang hukum.

Halaman 31

## UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

100  
Document Accepted 2/12/25

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (repository.uma.ac.id)2/12/25