



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 Bromo Gang Mulia No.7, Kelurahan Tegal Sari, Kecamatan Medan Area, Kota Medan;

Dalam hal ini memberi Kuasa kepada ADENAN 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 "SYAFI'I 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 Sililas, 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 Kepaniteraan 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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

a. Sebidang tanah berikut segala sesuatu yang ada di atasnya seluas $\pm 11.178 \text{ m}^2$ (sebelas ribu seratus tujuh puluh delapan meter persegi) yang terletak di Kelurahan Rengas Pulau, Kecamatan Medan Marelان, Kota Medan setempat dikenal dengan Jalanlling 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 di atasnya 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 Marelان, Kota Medan sesuai dengan Surat Pelepasan Tanah dan Bangunan serta Tanaman No. 593.83/0718/SPTBT/M.M/VI/2008 yang dilegalisasi Camat Medan Marelان 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;

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;

c. Sebidang tanah berikut segala sesuatu yang ada di atasnya 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 Marelان, Kota Medan sesuai dengan Surat Pelepasan Tanah dan Bangunan serta Tanaman No. 593.83/0771/SPTBT/M.M/VI/2008 yang dilegalisasi Camat Medan Marelان 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



- 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. Bahwa 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. Bahwa 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. Bahwa 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. Bahwa 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. Bahwa 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 di atasnya seluas $\pm 11.178 \text{ m}^2$ (sebelas ribu seratus tujuh puluh delapan meter persegi)

Halaman 3 dari 31 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 254/Pdt.G/2023/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang terletak di Kelurahan Rengas Pulau, Kecamatan Medan Marelان, 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 di atasnya 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 Marelان, Kota Medan sesuai dengan Surat Pelepasan Tanah dan Bangunan serta Tanaman No. 593.83/0718/SPTBT/M.M/VI/2008 yang dilegalisasi Camat Medan Marelان 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 berbatasan dengan Tanah H. Irwan Nasip, SE ----- 145, 43 m;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah M. Azir ----- 141,00 m;
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah M. Azir -----49,50 m;
- Sebelah Barat berbatasan dengan parit/BGR -----24,00 m;

c. Sebidang tanah berikut segala sesuatu yang ada di atasnya 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 Marelان, Kota Medan sesuai dengan Surat Pelepasan Tanah dan Bangunan serta Tanaman No. 593.83/0771/SPTBT/M.M/VI/2008 yang dilegalisasi Camat Medan Marelان 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 berbatasan dengan Tanah Hasan Basri ----- 90,00 m;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Irwan Nasip,SE----85,30 m;
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Anidar Idar ----- 40,00 m;

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

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



- 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 % 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 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 Penggugat setelah Surat Keputusan Pemberian Hak diterbitkan oleh Kantor Pertanahan.
 - c. Untuk menjamin pembayaran tersebut Tergugat memberikan Cek senilai harga tanah tersebut ;
- iv. Bahwa 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 di atasnya seluas ± 11.178 m² (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

Halaman 5 dari 31 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 254/Pdt.G/2023/PN Mdn



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 di atasnya 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;
- ii. Pasal 2 isinya menyebutkan : harga tanah tersebut senilai Rp. 4.471.200.000 (empat milyar 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, menempati/memanfaatkan, mengurus sertifikat, menjual, menghibahkan atau mengalihkan, mengagunkan atau mempertanggungkan atas :

a. Sebidang tanah berikut segala sesuatu yang ada di atasnya 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;

Halaman 6 dari 31 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 254/Pdt.G/2023/PN Mdn

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



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

b. Sebidang tanah berikut segala sesuatu yang ada di atasnya 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:

- 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;

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 sesuatu yang ada di atasnya 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;

Halaman 7 dari 31 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 254/Pdt.G/2023/PN Mdn



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 di atasnya seluas \pm 2.849 m² (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 Anidar Idar ----- 40,00 m;

- Sebelah Barat berbatas dengan parit ----- 25,00 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. Bahwa setelah semua Akta dan Surat Kuasa ditanda 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 31 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 254/Pdt.G/2023/PN Mdn

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



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 dititipkan 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 dari awal Tergugat telah mempunyai niat tidak baik (Itikad buruk) terhadap Penggugat dengan cara memperdayai Penggugat untuk menguasai tanah Penggugat tanpa 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 Pemandahan 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 merugikan Penggugat;
10. Bahwa begitu juga perbuatan Notaris Marwansyah Nasution, SH (ic. Turut Tergugat/Protokol Notaris) yang menyerahkan 3 (tiga) alas hak milik Penggugat tersebut kepada Tergugat tanpa mempertanyakan terlebih dahulu kepada Penggugat, perbuatan Turut Tergugat ini menimbulkan kerugian bagi Penggugat;
11. Bahwa atas perbuatan Tergugat dan Notaris Marwansyah Nasution, SH (ic. 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



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

12. Bahwa 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, Kapolresta 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. Irwan Nasip, S.E terhadap Tersangka atas nama Notaris Marwansyah Nasution, SH, dengan alasan tidak cukup bukti (bukan permasalahan ranah pidana);

13. Bahwa 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. Bahwa 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. Bahwa kemudian Penggugat menyampaikan keadaan permasalahan yang terjadi atas tanah milik Penggugat dengan Tergugat lalu pihak Pegawai Kantor Pertanahan Kota Medan mengembalikan Sertifikat Hak Milik No. 5211 kepada Penggugat;

16. Bahwa sampai saat ini, ke-tiga 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 Marelan tanggal 05 Juni 2008 dengan Berita Acara Pengukuran Tanah tanggal 30 Mei 2008 yang diketahui Kepala Kelurahan Rengas
- Halaman 10 dari 31 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 254/Pdt.G/2023/PN Mdn*



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.

17. Bahwa sebagaimana telah disampaikan diatas, dari semula Tergugat telah mempunyai niat yang tidak baik (itikad Buruk) atau melakukan tipu muslihat untuk menguasai tanah milik Penggugat dengan caramemberikan 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 Terugat telah ditutup, serta mengikat Penggugat dalam Akta Perjanjian Jual Beli No. 15 tanggal 22 Mei 2012, Akta Perikatan 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 Tergugat tidak pernah punya niat memberikan uang muka 50 % maupun membayar harga tanah;

18. Bahwa 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 muslihat Tergugat saja, maka atas perbuatan Tergugat ini sangat merugikan Penggugat sehingga perbuatan Tergugat tersebut merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUHPerdata;

19. Bahwaperikatan/persetujuan yang dibuat didasarkan pada Penipuan atau penyesatan sebagaimana Akta Perjanjian Jual Beli No. 15 tanggal 22 Mei 2012, Akta Perikatan 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 Putusan Perdata Gugatan Nomor 254/Pdt.G/2023/PN Mdn



20. Bahwa hal ini sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1321 KUHPerdara, yang menyebutkan : “Tiada suatu persetujuan pun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan”.

21. Dan Pasal 1328 KUHPerdara 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 muslihat. Penipuan tidak dapat hanya dikira, melainkan harus dibuktikan”.

22. Bahwa dijelaskan juga dalam Pasal 1449 KUHPerdara : “Perikatan yang dibuat dengan paksaan, penyesatan atau penipuan, menimbulkan tuntutan untuk membatalkannya”.

23. Bahwa dengan dibatalkannya perjanjian tersebut karena adanya itikad buruk dari Tergugat melakukan tipu muslihat terhadap Penggugat dalam Perjanjian tersebut diatas yang merupakan perbuatan melawan hukum, maka Penggugat kembali sebagai Pemilik atas :

a. Sebidang tanah berikut segala sesuatu yang ada di atasnya 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/ren gas Pulau/2008 tertanggal 09 Juli 2008;

b. Sebidang tanah berikut segala sesuatu yang ada di atasnya 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;

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



- 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 di atasnya 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 Marelان, Kota Medan sesuai dengan Surat Pelepasan Tanah dan Bangunan serta Tanaman No. 593.83/0771/SPTBT/M.M/VI/2008 yang dilegalisasi Camat Medan Marelان 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;

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

24. Bahwa 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 Marelان 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 Marelان 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. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan berdasarkan bukti-bukti

Halaman 13 dari 31 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 254/Pdt.G/2023/PN Mdn



yang otentik yang tidak dapat disangkal lagi kebenarannya, maka Penggugat 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 bij voorraad);

26. Bahwa 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 Penggugat mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini menghukum Tergugat dan Turut 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 memutus sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat terhadap Penggugat merupakan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan batal 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 Perikatan 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 31 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 254/Pdt.G/2023/PN Mdn



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 di atasnya seluas $\pm 11.178 \text{ m}^2$ (sebelas ribu seratus tujuh puluh delapan meter persegi) yang terletak di Kelurahan Rengas Pulau, Kecamatan Medan Marelان, 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 di atasnya 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 Marelان, Kota Medan sesuai dengan Surat Pelepasan Tanah dan Bangunan serta Tanaman No. 593.83/0718/SPTBT/M.M/VI/2008 yang dilegalisasi Camat Medan Marelان 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 di atasnya 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 Marelان, Kota Medan sesuai dengan Surat Pelepasan Tanah dan Bangunan serta Tanaman No. 593.83/0771/SPTBT/M.M/VI/2008 yang dilegalisasi Camat Medan Marelان 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 15 dari 31 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 254/Pdt.G/2023/PN Mdn



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara berbatasan dengan Tanah Hasan Basri ----- 90,00 m;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Tanah Irwan Nasip, SE ----- 85,30 m;
- Sebelah Timur berbatasan dengan tanah Anidar Idar ----- 40,00 m;
- Sebelah Barat berbatasan 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 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 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 31 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 254/Pdt.G/2023/PN Mdn

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

S.H., dan RAHMAD LUBIS., S.H., masing-masing Advokat dan Konsultan Hukum yang tergabung pada "SYAFI'I 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 relaas panggilan sebagaimana terlampir dalam berkas perkara;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya pihak Penggugat 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 Marelan, Kota Medan, Selanjutnya disebut Bukti P-1;

2. Foto copy dari foto copy 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, atas nama H. Irwan Nasip, S.E., atas 1 (satu) bidang tanah berikut segala sesuatu yang ada di atasnyaseluas $\pm 5.263 \text{ m}^2$ (lima ribu dua ratus enam puluh tiga meter persegi) yang terletak di Lingkungan I, Kelurahan Rengas Pulau, Kecamatan Medan Marelan, Kota Medan 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 fotocopy Surat Pelepasan Tanah dan Bangunan serta Tanaman No. 593.83/0771/SPTBT/M.M/VI/2008 yang dilegalisasi Camat

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Medan Marelان tanggal 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 di atasnya seluas ± 2.849 m² (dua ribu delapan ratus empat puluh sembilan meter persegi) yang terletak di Lingkungan I, Kelurahan Rengas Pulau, Kecamatan Medan Marelان, Kota Medandengan 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 Anidar 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 Zuhi 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 Pemindehan 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

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



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, Noatris di Medan tanggal 22 Mei 2022, menyatakan telah menerima alas 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% dari 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 bukti 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 31 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 254/Pdt.G/2023/PN Mdn



Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut diatas dimana Penggugat 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 telah 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 konsekuensi 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 hanya 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 Penggugat dapat membuktikan dalil gugatan tersebut;

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

1. Bahwa 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 m² (sebelas ribu seratus tujuh puluh delapan meter persegi)

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



yang terletak di Kelurahan Rengas Pulau, Kecamatan Medan Marelان, 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 di atasnya seluas ± 5.263 m² (lima ribu dua ratus enam puluh tiga meter persegi) yang terletak di Lingkungan I, Kelurahan Rengas Pulau, Kecamatan Medan Marelان, Kota Medan sesuai dengan **Surat Pelepasan Tanah dan Bangunan serta Tanaman** nomor 593.83/0718/SPTBT/M.M/VI/2008 yang dilegalisasi Camat Medan Marelان 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 di atasnya seluas ± 2.849 m² (dua ribu delapan ratus empat puluh sembilan meter persegi) yang terletak di Lingkungan I, Kelurahan Rengas Pulau, Kecamatan Medan Marelان, Kota Medan sesuai dengan **Surat Pelepasan Tanah dan Bangunan serta Tanaman** nomor 593.83/0771/SPTBT/M.M/VI/2008 yang dilegalisasi Camat Medan Marelان 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 Mdn



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

2. Bahwa 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. Bahwa ternyata ketika Cek itu dicairkan pada Bank Mandiri maka oleh Bank Mandiri melakukan penolakan dengan alasan ketidaktersediaan dana Tergugat didalamnya dan untuk itu Bank Mandiri mengeluarkan Surat Pernyataan Penolakan tertanggal 13 Juni 2012;
4. Bahwa 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. Bahwa 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. Bahwa dari 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 KUHPperdata, karena itu beralasan bila Penggugat menuntut untuk pembatalan kesepakatan jual beli itu sertamenyatakan 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. Bahwa tentunya dengan telah 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 31 halaman Putusan Perdata 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 Pengugat;

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 Pengugat 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 itikat 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 Pengugat setelah dilakukan pelunasan pembayaran (bukti P.9);

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

Menimbang, bahwa ternyata setelah dilakukan pecairan 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 Mdn



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 dimaksud;

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 bentuk 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 berlawanan 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 KUHPerdato*);

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

Halaman 24 dari 31 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 254/Pdt.G/2023/PN Mdn

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



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 Penggugat 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 Penggugat;

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

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah berhasil membuktikan dalil gugatannya sebagaimana dipertimbangkan dari berbagai fakta hukum yang dikemukakan diatas maka selanjutnya Majelis hakim akan mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat untuk dapat menyimpulkan seberapa jauh gugatan penggugat semula dapat diterima dan dikabulkan;

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

Halaman 25 dari 31 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 254/Pdt.G/2023/PN Mdn



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 terurai 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 petitum 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 petitum 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 konsekuensi 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 voorraad*) 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 didahului 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 Penggugat dan tindakan yang dikehendaki untuk segera dilaksanakan Tergugat dan Turut Tergugat dalam putusan perkara a quo hanya sebatas perintah pengembalian kedua asli surat

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



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 petitum kedelapan gugatan yang demikian tidaklah relevan dan harus ditolak;

Menimbang, bahwa dari serangkaian pertimbangan diatas maka sudah jelas kalau petitum gugatan Penggugat tidaklah semuanya dapat dikabulkan tetapi ada sebahagian yang ditolak. Oleh karenanya petitum 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 Turut 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 KUHPerdatoJo. Pasal 1338 KUHPerdato serta pasal-pasal dari ketentuan peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan perkara tersebut;

M E N G A D I L I

1. Menyatakan putusan dalam perkara ini tanpa hadirnya 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 Perikatan 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 dari 31 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 254/Pdt.G/2023/PN Mdn



- 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 Ganti 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 di atasnya seluas ± 11.178 m² (sebelas ribu seratus tujuh puluh delapan meter persegi) yang terletak di Kelurahan Rengas Pulau, Kecamatan Medan Marelان, 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 di atasnya seluas ± 5.263 m² (lima ribu dua ratus enam puluh tiga meter persegi) yang terletak di Lingkungan I, Kelurahan Rengas Pulau, Kecamatan Medan Marelان, Kota Medan sesuai dengan Surat Pelepasan Tanah dan Bangunan serta Tanaman nomor 593.83/0718/SPTBT/M.M/VI/2008 yang dilegalisasi Camat Medan Marelان 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 di atasnya seluas ± 2.849 m²(dua ribu delapan ratus empat puluh sembilan meter persegi)yang terletak di Lingkungan I, Kelurahan Rengas Pulau, Kecamatan Medan Marelان, Kota Medan sesuai dengan Surat Pelepasan Tanah dan Bangunan serta Tanaman nomor 593.83/0771/SPTBT/M.M/VI/2008 yang dilegalisasi Camat Medan

Halaman 28 dari 31 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 254/Pdt.G/2023/PN Mdn



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 parit ----- 25,00 m;

5. Menghukum Tergugat dan 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 nomor 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;
- b. Surat Pelepasan Tanah dan Bangunan serta Tanaman nomor 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 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 Khamozaro Waruwu, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Dr. Sarma Siregar, S.H., M.H., dan Arfan Yani, 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 31 halaman Putusan Perdata Gugatan Nomor 254/Pdt.G/2023/PN Mdn



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

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jumlah

Rp 2.780.000,00

(Dua juta tujuh ratus delapan puluh ribu rupiah).

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

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)