



**PUTUSAN**

**Nomor 2/Pdt.G/2022/PN Mdl**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Negeri Mandailing Natal yang mengadili Perkara Perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**Ahmad Fadli Halim Harahap, S.E**, umur 43 Tahun, agama Islam, pekerjaan Petani, bertempat tinggal di Jalan Kenari 21 No. 607 Prumnas Mandala Deli Serdang, Kelurahan Kenangan, Kecamatan Percut Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang, Sumatera Utara, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Solahuddin, S.H.I, dan kawan-kawan, Advokat / Penasihat Hukum pada kantor "Solahuddin, S.H.I & Rekan beralamat di Jl. Willem Iskandar No. 3 Perbangunan I Panyabungan, Mandailing Natal, Sumatera Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 013/SHD/II/2022 tanggal 02 Februari 2022, sebagai Penggugat;

**L a w a n :**

**H. Pahrin Pasaribu**, umur 54 Tahun, jenis kelamin laki-laki, pekerjaan Pensiunan Karyawan PT. Telkom Kayujati Panyabungan Kota Mandailing Natal, yang semula bertempat tinggal di Kelurahan Kayujati, Kecamatan Panyabungan Kota, Kabupaten Mandailing Natal dan sekarang tidak diketahui alamat keberadaannya di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia, sebagai Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar pihak Penggugat yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan oleh Penggugat

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tanggal 10 Februari 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mandailing Natal pada tanggal 11 Februari 2022 dengan Nomor Register 2/Pdt.G/2022/PN Mdl telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 6 Desember 2013 Penggugat dan Tergugat melakukan perjanjian tentang pembayaran tanah seluas  $\pm$  4.500 M<sup>2</sup> dengan harga Rp. 1.100.000.000 (satu miliar seratus juta rupiah) yang dibubuhi oleh materai Rp. 6.000 dan adapun letak tanah tersebut di Desa Panyabungan Julu Kecamatan Panyabungan Kota Kabupaten Mandailing Natal oleh sebab itu menurut hukum sah dan mengikat. Dengan batas-batas sebagai berikut;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebelah Utara : dengan tanah Rotua;
  - Sebelah Timur : dengan Piringong;
  - Sebelah Barat : dengan tanah Pohan Harahap;
  - Sebelah Selatan : dengan bondar/Paret;
2. Bahwa pada saat penandatanganan surat perjanjian yaitu pada tanggal 6 Desember 2013 Tergugat memberikan uang muka (DP) kepada Penggugat sebesar Rp. 250.000.000 (dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan ketentuan Tergugat akan melunasi pembayaran tanah tersebut paling lama pada tanggal 15 Mei 2014;
  3. Bahwa pada tanggal 15 Mei 2014 Tergugat tidak menepati janjinya untuk melunasi pembayaran tanah tersebut dan Tergugat hanya memberikan sejumlah uang sebesar Rp. 280.000.000 (dua ratus delapan puluh juta rupiah) pada tanggal 25 Agustus 2014 kepada Penggugat;
  4. Bahwa akibat Tergugat belum bisa melunasi pembayaran tanah tersebut sehingga Penggugat dan Tergugat kembali membuat surat perjanjian baru pada tanggal 25 Agustus 2014 yaitu Tergugat diberikan waktu untuk melunasi sampai batas waktu paling lama tanggal 13 Oktober 2014 dan sampai dengan sekarang Tergugat tidak dapat memenuhi janjinya yaitu melunasi atas pembayaran harga tanah seharga Rp. 1.100.000.000 (satu miliar seratus juta rupiah) kepada Penggugat dan sementara Tergugat baru membayar sebanyak Rp. 530.000.000 (lima ratus tiga puluh juta rupiah) dan sisa yang belum dibayar oleh Tergugat sebesar Rp. 570.000.000 (lima ratus tujuh puluh juta rupiah);
  5. Bahwa selama Tergugat masih bertempat tinggal di Kayujati Penggugat sering meminta sisa pembayaran tanah Penggugat akan tetapi Tergugat selalu memohon diberikan waktu satu minggu akan tetapi Tergugat tidak pernah menepatinya, sampai dengan Tergugat pindah dari Desa Kayujati begitu juga dengan Penggugat menghubungi Tergugat melalui telepon seluler akan tetapi nomor telepon Tergugat tidak dapat dihubungi lagi sampai dengan sekarang;
  6. Bahwa Penggugat sekarang tidak mengetahui keberadaan Tergugat maka Penggugat melapor kepada Lurah Kayujati akan tetapi kerangan bapak lurah tidak mengetahuinya keberadaan Tergugat sekarang berdasarkan Surat Keterangan nomor 470/044/LKJ/2022 tentang Tergugat adalah benar warga Kelurahan Kayujati Kecamatan Panyabungan Kota Kabupaten Mandailing Natal dan sejak tahun 2015 sampai dengan sekarang Tergugat



tidak diketahui lagi keberadaannya di wilayah Kesatuan Republik Indonesia (NKRI);

7. Bahwa berdasarkan surat Lurah Kayujati diatas Penggugat melalui kuasa hukumnya memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Mandailing Natal Cq. Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini mohon Tergugat dipanggil melalui media massa sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku;
8. Bahwa merujuk kepada angka 4 dalam surat perjanjian "jika pihak kedua tidak dapat melunasi pada tanggal 13 Oktober 2014 maka uang pembayaran Rp. 530.000.000 (lima ratus tiga puluh juta rupiah) hangus dan tanah sepenuhnya kembali menjadi milik pihak pertama. Maka sejak dari tanggal 13 Oktober 2014 Tergugat telah ingkar janji secara sah menurut surat perjanjian yang telah disepakati bersama;
9. Bahwa dengan adanya tindakan wanprestasi tersebut, dan Tergugat telah menunjukkan sikap beritikad tidak baik atas terhadap suatu perikatan yang dibuat atas kesepakatan bersama maka berdasarkan pasal 1338 ayat 1 KUHPerdara menyebutkan: "*semua persetujuan yang dibuat secara sah sesuai dengan undang-undang, berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya*";
10. Bahwa asas berlakunya suatu perjanjian diatur dalam pasal 1315 KUHPerdara yang berbunyi "*umumnya tidak seorangpun dapat mengikatkan diri atas nama sendiri atau meminta ditetapkannya suatu janji daripada untuk dirinya sendiri*";
11. Bahwa dasar hukum seseorang dinyatakan lalai melaksanakan kewajiban atas prestasinya diatur dalam pasal 1238 KUHPerdara berbunyi: "*debitur dinyatakan lalai dengan surat perintah, atau dengan akta sejenis itu, atau berdasarkan kekuatan dari perikatan sendiri, yaitu bila perikatan ini mengakibatkan debitur harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan*" dalam rumusan pasal 1238 KUHPerdara diatas dapat diketahui bahwa ada 2 kondisi kapan seseorang dianggap lalai, cidera janji atau wanprestasi yaitu:
  - a. Dalam hal ditetapkan suatu waktu di dalam perjanjian, tapi dengan lewatnya waktu tersebut (jatuh tempo) debitur belum juga melaksanakan kewajibannya;
  - b. Dalam hal tidak ditentukan suatu waktu tertentu lalu kreditur sudah memberitahukan kepada debitur untuk melaksanakan kewajiban atau prestasinya tapi debitur tetap juga tidak melaksanakan kewajibannya kepada kreditur;



12. Bahwa dalam pasal 1239 KUHPerdata yang telah memberikan pengaturan sebagai berikut: *"tiap-tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, apabila siberhutang tidak memenuhi kewajibannya, mendapatkan penyelesaiannya dalam kewajibannya memberikan penggantian biaya, rugi dan bunga"*;
13. Bahwa dalam pasal 1246 KUHPerdata menyatakan *"biaya, ganti rugi dan bunga, yang boleh dituntut kreditur, terdiri atas kerugian yang telah dideritanya dan keuntungan yang sedianya dapat diperolehnya"*;
14. Bahwa berdasarkan penjelasan pasal demi pasal, tindakan yang dilakukan Penggugat sudah merupakan tindakan yang sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku;
15. Bahwa untuk menjamin pemenuhan tuntutan Penggugat, dengan ini Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang mulia untuk menyatakan surat perjanjian sah demi hukum dan objek tanah kembali menjadi milik Penggugat seutuhnya yaitu tanah yang terletak di Desa Panyabungan Julu Kecamatan Panyabungan Kota Kabupaten Mandailing Natal Dengan batas-batas sebagai berikut;
  - Sebelah Utara : dengan tanah Rotua;
  - Sebelah Timur : dengan Pirgong;
  - Sebelah Barat : dengan tanah Pohan Harahap;
  - Sebelah Selatan : dengan bondar/Paret;
16. Bahwa Penggugat bersedia membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sesuai peraturan yang berlaku;

Berdasarkan uraian dan alasan-alasan tersebut diatas Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Mandailing Natal Cq Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menetapkan suatu hari persidangan dan memanggil pihak Tergugat melalui media massa dan yang berperkara untuk datang menghadap persidangan dan memberikan putusan sebagai berikut :

**Dalam Provisi;**

1. Mengabulkan tuntutan Provisi dari Penggugat;
2. Memerintahkan Tergugat atau pihak lain agar menunda segala perbuatan hukum hingga putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum dan dapat dijalankan;

**Dalam Pokok Perkara;**

**Primair :**

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;



2. Memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Mandailing Natal Cq. Majelis Hakim yang memeriksa mohon Tergugat dipanggil melalui media massa;
3. Menyatakan Sah dan berharga surat perjanjian tertanggal 6 Desember 2013 dan surat perjanjian kedua tertanggal 25 Agustus 2014;
4. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan Wanprestasi;
5. Menetapkan hak kepemilikan tanah dan peralihan hak kepada Penggugat yaitu tanah yang terletak di Desa Panyabungan Julu Kecamatan Panyabungan Kota Kabupaten Mandailing Natal oleh sebab itu menurut hukum sah dan mengikat. Dengan batas-batas sebagai berikut;
  - Sebelah Utara : dengan tanah Rotua;
  - Sebelah Timur : dengan Pirgong;
  - Sebelah Barat : dengan tanah Pohan Harahap;
  - Sebelah Selatan : dengan proyek/bondar;
6. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan serta merta (*Uit voerbaar bijvoorraad*) meskipun ada verzet, banding, atau kasasi dan Peninjauan kembali;
7. Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat sesuai dengan ketentuan yang berlaku;

**Subsida:**

Apabila Majelis hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex equo et bono*)

Menimbang bahwa pada hari sidang yang telah di tetapkan Penggugat datang menghadap kuasanya akan tetapi Tergugat tidak datang ataupun menyuruh orang lain sebagai Kuasanya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 16 Februari 2022, tanggal. 07 Maret 2022 dan tanggal 28 Maret 2022 dan rislah panggilan sidang melalui media massa tanggal 24 Februari 2022 dan 28 Februari 2022, telah dipanggil secara sah dan patut sedangkan tidak ternyata, bahwa tidak datangnya disebabkan sesuatu halangan yang sah, oleh karena itu pemeriksaan perkara ini tetap dilanjutkan tanpa hadirnya Tergugat;

Menimbang bahwa telah dibacakan surat gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan;

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa;

1. Fotokopi Surat Keterangan Nomor 470/044/LKJ/2022 yang dikeluarkan oleh Kelurahan Kayujati tanggal 02 Februari 2022, diberi tanda P-1;



2. Fotokopi Surat Perjanjian tanggal yang dibuat oleh Ahmad Fadli Halim Harahap (Pihak Pertama) dan H. Pahrin Pasribu (Pihak Kedua) tanggal 06 Desember 2013, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Surat Perjanjian yang dibuat oleh Ahmad Fadli Halim Harahap (Pihak Pertama) dan H. Pahrin Pasribu (Pihak Kedua) tanggal 25 Agustus 2014, diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Kwitansi tanda terima pembayaran dari H. Pahrin Pasaribu, uang sebanyak Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah), untuk pembayaran panjar sebidang kebun uk  $\pm$  4.500 m<sup>2</sup> terletak di Lintas Barat Desa Panyabungan, diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Surat Jual-Beli yang dibuat Halimatussakdi dkk dan Madinah Batubara tanggal 20 September 1986, diberi tanda P-5
6. Fotokopi Surat Keterangan Tanah Nomor 470/430/KPPJ/2013 yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Panyabungan Julu tanpa tanggal, diberi tanda bukti P-6;
7. Fotokopi Surat Keterangan Tanah tanpa nomor yang dikeluarkan oleh Kepala Desa Panyabungan Julu dan tanpa tanggal, diberi tanda bukti P-7;
8. Fotokopi Surat Kuasa Menjual dari Zainab Harahap dkk kepada Ahmad Fadli Halim Harahap, SE yang dibuat tanpa tanggal dan diketahui Kepala Desa Panyabungan Julu, diberi tanda P-8;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat tersebut berupa fotokopi bermeterai cukup yang telah dicocokkan dan sesuai dengan aslinya kecuali bukti bertanda P-4 yang telah dicocokkan dan sesuai dengan fotokopinya dan bukti-bukti surat tersebut telah *dinazegelen* oleh pejabat yang berwenang sehingga dapat diterima dan dipertimbangkan sebagai bukti surat;

Menimbang bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya, Penggugat telah pula mengajukan saksi-saksi sebagai berikut;

1. **M. Ali Nafiah**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:
  - Bahwa saksi kenal Penggugat dan Tergugat;
  - Bahwa antara Penggugat dan Tergugat ada permasalahan mengenai jual beli tanah milik Penggugat seluas 500 m<sup>2</sup> yang dahulu berbentuk sawah yang terletak di daerah Lintas Barat Panyabungan Julu;
  - Bahwa Penggugat memiliki tanah yang dijual kepada Tergugat adalah berasal dari warisan keluarganya;
  - Bahwa batas-batas tanah milik Penggugat yaitu bagian utara berbatasan dengan Mesjid, bagian timur berbatasan dengan Jalan



Lintas Barat, bagian barat berbatasan dengan Sdr.Pohan dan bagian selatan berbatasan dengan Sdr.Pirgong;

- Bahwa sebelum dijual kepada Tergugat tanah milik Penggugat pernah ditawarkan kepada orang lain yaitu Sdr.H.Attas tetapi tidak jadi dan pernah ditawarkan kepada Sdr. H.Awal tetapi tidak jadi dan akhirnya dibeli oleh Tergugat;
- Bahwa tanah milik Penggugat dijual kepada Tergugat dengan harga Rp1.100.000.000,00 (satu milyar seratus juta rupiah) namun baru dibayar panjar sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) dan sisanya akan dibayar pada bulan Desember 2015;
- Bahwa sebelum bulan Desember 2015 Tergugat pernah membayar kepada Penggugat sehingga total yang sudah dibayar kepada Penggugat sebesar Rp530.000.000,00 (lima ratus tiga puluh juta rupiah) sehingga sisa hutang yang belum dibayar Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp570.000.000,00 (lima ratus tujuh puluh juta rupiah);
- Bahwa dalam jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat telah dibuatkan Perjanjian Jual beli secara tertulis tetapi dibawah tangan yang dibuat pada tanggal 15 Mei 2014 serta tanggal 25 Agustus 2014;
- Bahw saksi mau menjadi saksi dalam perjanjian jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat karena saksi masih keluarga dengan Penggugat dan setahu saksi tanah tersebut tidak ada masalah;
- Bahwa setahu saksi tanah belum bersertifikat, masih dalam bentuk Akte Kepala Desa dan masih nama pemilik sebelumnya sehingga dasar surat-surat penjualan tanah antara Penggugat dan Tergugat, hanya kepercayaan saja;;
- Bahwa tanah telah dijual kembali oleh Tergugat dengan cara dibuat kaplingan dengan harapan jika tanah sudah terjual, maka akan dilunasi kekurangan pembayaran kepada Penggugat;
- Bahwa setahu saksi diatas tanah sudah ada lebih 10 (sepuluh) orang dan telah berdiri rumah dan sudah ada yang membuat tempat usaha;
- Bahwa Tergugat belum melunasi pembayaran pembelian tanah kepad Penggugat karena menurut cerita setelah lebaran Tergugat lari dan tidak diketahui lagi keberadaannya dan Penggugat sudah pernah mengusahakan untuk mencari Tergugat tetapi tidak bertemu dan menyanykn kepada keluarganya tapi katanya tidak ada kabarnya;
- Bahwa setahu saksi pekerjaan Tergugat dulu di Telkom;



Terhadap keterangan saksi tersebut, Penggugat menanggapi dalam kesimpulan;

2. **H. Risman Efendy**, dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa antara Penggugat dan Tergugat ada permasalahan mengenai jual beli tanah milik Penggugat seluas 500 m2 yang dahulu berbentuk sawah yang terletak di daerah Lintas Barat Panyabungan Julu;
- Bahwa Penggugat memiliki tanah yang dijual kepada Tergugat adalah berasal dari warisan keluarganya;
- Bahwa batas-batas tanah milik Penggugat yaitu bagian utara berbatasan dengan Mesjid, bagian timur berbatasan dengan Jalan Lintas Barat, bagian barat berbatasan dengan Sdr.Pohan dan bagian selatan berbatasan dengan Sdr.Pirgong;
- Bahwa sebelum dijual kepada Tergugat tanah milik Penggugat pernah ditawarkan kepada orang lain yaitu Sdr.H.Attas tetapi tidak jadi dan pernah ditawarkan kepada Sdr. H.Awal tetapi tidak jadi dan akhirnya dibeli oleh Tergugat;
- Bahwa tanah milik Penggugat dijual kepada Tergugat dengan harga Rp1.100.000.000,00 (satu milyar seratus juta rupiah) namun baru dibayar panjar sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) dan sisanya akan dibayar pada bulan Desember 2015;
- Bahwa sebelum bulan Desember 2015 Tergugat pernah membayar kepada Penggugat sehingga total yang sudah dibayar kepada Penggugat sebesar Rp530.000.000,00 (lima ratus tiga puluh juta rupiah) sehingga sisa hutang yang belum dibayar Tergugat kepada Penggugat sebesar Rp570.000.000,00 (lima ratus tujuh puluh juta rupiah);
- Bahwa dalam jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat telah dibuatkan Perjanjian Jual beli secara tertulis tetapi dibawah tangan yang dibuat pada tanggal 15 Mei 2014 serta tanggal 25 Agustus 2014;
- Bahw saksi mau menjadi saksi dalam perjanjian jual beli tanah antara Penggugat dan Tergugat karena saksi masih keluarga dengan Penggugat dan setahu saksi tanah tersebut tidak ada masalah;
- Bahwa setahu saksi tanah belum bersertifikat, masih dalam bentuk Akte Kepala Desa dan masih nama pemilik sebelumnya sehingga dasar surat-surat penjualan tanah antara Penggugat dan Tergugat, hanya kepercayaan saja;



- Bahwa tanah telah dijual kembali oleh Tergugat dengan cara dibuat kaplingan dengan harapan jika tanah sudah terjual, maka akan dilunasi kekurangan pembayaran kepada Penggugat;
- Bahwa setahu saksi diatas tanah sudah ada lebih 10 (sepuluh) orang dan telah berdiri rumah dan sudah ada yang membuat tempat usaha;
- Bahwa Tergugat belum melunasi pembayaran pembelian tanah kepada Penggugat karena menurut cerita setelah lebaran Tergugat lari dan tidak diketahui lagi keberadaannya dan Penggugat sudah pernah mengusahakan untuk mencari Tergugat tetapi tidak bertemu dan menanyakan kepada keluarganya tapi katanya tidak ada kabarnya;
- Bahwa setahu saksi pekerjaan Tergugat dulu di Telkom;

Terhadap keterangan saksi tersebut, Penggugat menanggapinya dalam kesimpulan;

Menimbang bahwa Majelis Hakim telah melakukan pemeriksaan setempat pada hari Kamis tanggal 09 Juni 2022 sebagaimana tersebut dalam berita acara;

Menimbang bahwa Penggugat telah mengajukan kesimpulannya;

Menimbang bahwa Penggugat menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dan mohon putusan;

Menimbang bahwa untuk menyingkat putusan, segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

### Dalam Provisi :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan tuntutan provisi Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa yang dimaksud tuntutan provisi adalah suatu permohonan yang sifatnya sementara, urgent, mendesak mendahului tuntutan dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam tuntutan provisinya meminta kepada Majelis Hakim untuk memerintahkan Tergugat atau pihak lain agar menunda segala perbuatan hukum hingga putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum dan dapat dijalankan;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan tuntutan provisi tersebut, Majelis Hakim menilai bahwa tuntutan tersebut tidak ada urgensinya karena secara obyektif dan realistik apa yang dituntut oleh Penggugat tidak perlu dilakukan sehingga tuntutan provisi Penggugat dinyatakan ditolak;



## Dalam Pokok Perkara;

Menimbang bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat pada pokoknya adalah mengenai Penggugat dan Tergugat telah membuat perjanjian jual beli tanah tertanggal 13 Desember 2013 dengan kesepakatan harga sejumlah Rp1.100.000.000,00 (satu miliar seratus juta rupiah) dan Tergugat telah memberikan uang muka (DP) sejumlah Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) sedangkan sisanya akan dilunasi paling lama tanggal 15 Mei 2014, kemudian Tergugat tidak menepati janjinya untuk melunasi pembayaran tanah dan Tergugat pada tanggal 25 Agustus 2014 hanya memberikan uang sejumlah Rp280.000.000,00 (dua ratus delapan puluh juta rupiah) sehingga kemudian Penggugat dan Tergugat membuat surat perjanjian baru tertanggal 25 Agustus 2014 yang isinya Tergugat diberikan waktu untuk melunasi pembayaran tanah sampai batas waktu paling lama tanggal 13 Oktober 2014 namun sampai dengan sekarang Tergugat tidak dapat memenuhi janjinya dan Penggugat sudah sering meminta sisa pembayaran tanah akan tetapi Tergugat selalu memohon diberikan waktu akan tetapi Tergugat tidak pernah menepatinya, sampai akhirnya Tergugat pindah dari Desa Kayujati dan tidak diketahui lagi keberadaannya dan tidak bisa dihubungi lagi, oleh karena sejak tanggal 25 Agustus 2014 Tergugat telah ingkar janji maka Penggugat memohon untuk menyatakan surat perjanjian sah demi hukum dan objek tanah kembali menjadi milik Penggugat seutuhnya;

Menimbang bahwa bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah dilaksanakan secara sah dan patut, maka Tergugat yang tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai Kuasanya, harus dinyatakan tidak hadir;

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim membaca, mempelajari dan mencermati, ternyata gugatan Penggugat cukup beralasan dan tidak bertentangan dengan hukum, oleh karena itu dapat menjadi dasar pemeriksaan dalam perkara ini;

Menimbang bahwa Majelis Hakim mempertimbangkan gugatan Penggugat, sebagai berikut;

Menimbang, bahwa bukti bertanda P-6 yang dikuatkan dengan keterangan saksi M. Ali Nafiah dan saksi H. Risman Efendy membuktikan bahwa Zainab Harahap, Azizah Harahap, Hj. Faizah Harahap, Fatimah Harahap dan Ahmad Fadli Harahap, S.E., (Anak dari Alm. Najamudin Harahap) memiliki sebidang tanah yang terletak di Desa Panyabungan Julu, Kecamatan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Panyabungan, Kabupaten Mandailing Natal, Luas  $\pm$  2.100 m<sup>2</sup> dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Tanah Madinah;
- Sebelah Timur : Tanah Piringong;
- Sebelah Selatan : Bondar / Paret
- Sebelah Barat : Tanah Pohan Harahap;

Menimbang, bahwa bukti bertanda P-7 yang dikuatkan dengan keterangan saksi M. Ali Nafiah dan saksi H. Risman Efendy membuktikan bahwa Zainab Harahap, Azizah Harahap, Hj. Faizah Harahap, Fatimah Harahap dan Ahmad Fadli Harahap, S.E., (Anak dari Alm. Najamudin Harahap) memiliki sebidang tanah yang terletak di Desa Panyabungan Julu, Kecamatan Panyabungan, Kabupaten Mandailing Natal, Luas  $\pm$  2.142 m<sup>2</sup> dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Tanah Royua;
- Sebelah Timur : Jalan Lintas Barat;
- Sebelah Selatan : Tanah Darwis Nasution
- Sebelah Barat : Tanah Pohan Harahap;

Menimbang, bahwa bukti bertanda P-8 yang dikuatkan dengan keterangan saksi M. Ali Nafiah dan saksi H. Risman Efendy membuktikan bahwa Zainab Harahap, Azizah Harahap, Hj. Faizah Harahap dan Fatimah Harahap telah memberikan kuasa kepada Ahmad Fadli Harahap, S.E., untuk menjual sebidang tanah seluas  $\pm$  4.500 m<sup>2</sup> yang terletak di Desa Panyabungan Julu, Kecamatan Panyabungan, Kabupaten Mandailing Natal, dengan batas-batas sebagai berikut:

- Sebelah Utara : Tanah Rotua
- Sebelah Timur : Jalan Lintas Barat;
- Sebelah Selatan : Tanah Pohan Harahap;
- Sebelah Barat : Bondar / Paret;

Menimbang, bahwa bukti bertanda P-4 yang dikuatkan dengan keterangan saksi M. Ali Nafiah dan saksi H. Risman Efendy membuktikan bahwa pada tanggal 29 April 2013 Ahmad Fadli Halim Harahap telah menerima uang dari H. Pahrin Pasaribu sejumlah Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah), untuk pembayaran panjar sebidang kebun uk  $\pm$  4.500 m<sup>2</sup> terletak di Lintas Barat Desa Panyabungan;

Menimbang, bahwa bukti bertanda P-2 yang dikuatkan dengan keterangan saksi M. Ali Nafiah dan saksi H. Risman Efendy membuktikan bahwa Ahmad Fadli Halim Harahap (sebagai Pihak Pertama) dan H. Pahrin



Pasribu (sebagai Pihak Kedua) telah membuat dan menandatangani Surat Perjanjian tertanggal 06 Desember 2013 yang isi selengkapnya sebagaimana tertuang dalam Surat Perjanjian tersebut;

Menimbang, bahwa bukti bertanda P-2 yang dikuatkan dengan keterangan saksi M. Ali Nafiah dan saksi H. Risman Efendy membuktikan bahwa Ahmad Fadli Halim Harahap (sebagai Pihak Pertama) dan H. Pahrin Pasribu (sebagai Pihak Kedua) telah membuat dan menandatangani Surat Perjanjian tertanggal 25 Agustus 2014 yang isi selengkapnya sebagaimana tertuang dalam Surat Perjanjian tersebut;

Menimbang, bahwa bukti bertanda P-1 dikuatkan dengan keterangan saksi M. Ali Nafiah dan saksi H. Risman Efendy membuktikan bahwa H. Pahrin Pasribu adalah benar warga Kelurahan Kayujati, Kecamatan Panyabungan Kabupaten Mandailing Natal dan sejak tahun 2015 sudah tidak diketahui keberadaannya;

Menimbang bahwa berdasarkan hasil pemeriksaan setempat diperoleh hal-hal sebagai berikut:

- Bahwa tanah yang menjadi obyek jual beli antara Penggugat dan Tergugat seluas seluas  $\pm 4.500 \text{ m}^2$  yang terletak di Desa Panyabungan Julu, Kecamatan Panyabungan, Kabupaten Mandailing Natal, dengan batas-batas sebagai berikut:
  - Sebelah Utara : Tanah Rotua / Paret / Bondar
  - Sebelah Timur : Jalan Lintas Barat;
  - Sebelah Selatan : Bondar / Paret;
  - Sebelah Barat : Tanah Pohan Harahap;
- Bahwa diatas tanah yang menjadi obyek jual beli antara Penggugat dan Tergugat telah terdapat beberapa rumah serta tempat usaha yang dimiliki/dikuasai oleh pihak lain;

Menimbang, bahwa terhadap pertimbangan terhadap alat bukti sebagaimana diuraikan diatas dihubungkan dengan hasil pemeriksaan setempat, Majelis Hakim mempertimbangkannya sebagai berikut:

Menimbang, bahwa setelah mencermati alat bukti dan hasil pemeriksaan setempat Majelis Hakim mendapati suatu fakta terdapat perbedaan mengenai batas-batas tanah yang menjadi obyek jual beli antara Penggugat dan Tergugat dan selain daripada itu berdasarkan hasil pemeriksaan setempat diperoleh fakta bahwa diatas tanah yang menjadi obyek jual beli antara Penggugat dan Tergugat terdapat beberapa rumah dan tempat usaha yang dimiliki/dikuasai oleh pihak lain;



Menimbang, bahwa oleh karena terdapat perbedaan batas-batas tanah yang menjadi obyek jual beli antara Penggugat dan Tergugat menurut Majelis Hakim hal tersebut membuat gugatan Penggugat menjadi tidak jelas / kabur dan dengan terdapatnya beberapa rumah dan tempat usaha yang dimiliki/dikuasai oleh pihak lain diatas tanah yang obyek jual beli antara Penggugat dan Tergugat menurut Majelis Hakim hal tersebut membuat masih ada pihak lain yang harus ditarik atau dijadikan pihak, karena meskipun yang menjadi obyek dari perkara a quo adalah gugatan wanprestasi (obyeknya perjanjian) namun dalam penentuan subyek hukum gugatan hendaknya juga harus didasarkan pada kepentingan bagaimana putusan nantinya dapat dijalankan (bisa dieksekusi) agar sengketa dapat diselesaikan secara tuntas dan menyeluruh;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*) dengan *verstek*;

Menimbang bahwa oleh karena gugatan Penggugat tidak dapat diterima dengan *verstek*, maka Penggugat dihukum membayar biaya perkara ini;

Menimbang bahwa terhadap alat-alat bukti baik berupa surat yang tidak dipertimbangkan dalam perkara ini dianggap dikesampingkan karena tidak bersifat *prima facie* dan atau tidak relevan dengan perkara ini;

Memperhatikan Pasal 149 RBg dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

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

##### **Dalam Provisi;**

- Menolak provisi Penggugat;

##### **Dalam Pokok Perkara;**

1. Menyatakan Tergugat telah dipanggil secara sah dan patut tetapi tidak hadir;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklard*) dengan *verstek*;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.650.000,00 (dua juta enam ratus lima puluh ribu Rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Mandailing Natal, pada hari Jum'at., tanggal 01 Juli 2022., oleh kami, Arief Yudiarto, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Norman Juntua, S.H., M.H., dan Catur Alfath Satriya, S.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari, Senin, tanggal 04 Juli 2022, Hakim Ketua dengan di dampingi oleh



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

para Hakim Anggota tersebut, Irma Hablin Harahap, S.H., sebagai Panitera Pengganti, serta dihadiri Penggugat/Kuasanya dan tanpa dihadiri Tergugat;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

d.to

d.to

1. Norman Juntua, S.H., M.H.,

Arief Yudianto, S.H., M.H.,

d.to

2. Catur Alfath Satriya, S.H.,

Panitera Pengganti,

d.to.

Irma Hablin Harahap, S.H.,

## Perincian biaya:

1. Pendaftaran	Rp30.000,00
2. Proses ATK	Rp80.000,00
3. Panggilan	Rp1.200.000,00
4. PNBP	Rp20.000,00
5. Pemeriksaan Setempat	Rp1.300.000,00
6. Meterai	Rp10.000,00
7. Redaksi	Rp10.000,00
Jumlah	<u>Rp2.650.000,00</u>

(dua juta enam ratus lima puluh ribu Rupiah)