



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**PENETAPAN**  
**Nomor 46/Pdt.G/2024/PN Cbi**

## DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Cibinong yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**ABDAS LESTUSEN.**, Nik. 3174040301790012 beralamat di Perum Taman Cibinong Asri Blok C2 No. 09 RT 003 RW 0019, Desa Karadenan, Kecamatan Cibinong Kabupaten Bogor sebagai Penggugat. Dalam hal ini memberi kuasa kepada **E. Hudiyanto, S.H., Alvian R. Hasibuan, S.H. dan Siti Diana, S.H.**, adalah advokat pada Kantor Hukum Odie Hadiano & Partners yang beralamat di Jalan Haji Saikin No 40 (Jembatan Saikin), Pondok Pinang, Jakarta 12310, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Januari 2024, bertindak untuk dan atas nama Penggugat, disebut Kuasa Penggugat;

Lawan

**GILMAN PARY**, beralamat di Komplek BTN Kostrad Cijujung Permai Nomor 8 RT 004 RW 011, Cijujung, Sukaraja, Kabupaten Bogor 1670, sebagai Tergugat. Dalam hal ini memberi kuasa kepada **Sarto, S.H., Desi Hadi Saputri, S.H., M.H. dan Joni Lala, S.H.**, advokat dari SDJ Law Office yang beralamat di Jalan Dewi Sartika GG Waru Dalam RT 004 RW 006 No. 5A Cawang, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Februari 2024, bertindak untuk dan atas nama Tergugat, disebut Kuasa Tergugat;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar Penggugat;

*Halaman 1 dari 7 Penetapan Nomor 46/Pdt.G/2024/PN Cbi.*

### Disclaimer

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



**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 31 Januari 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 31 Januari 2024 dalam Register Nomor 46/Pdt.G/2024/PN Cbi, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada tanggal 20 Maret 2014, antara Penggugat dengan Tergugat telah melakukan jual beli tanah sekira 300 m2 (tiga ratus meter persegi) yang terletak di Negeri Liang, Kecamatan Salahatu, Kabupaten Maluku Tengah dengan batas-batas sebagai berikut :

- Sebelah Barat berbatasan dengan Muhamat Din Lestusen;
- Sebelah Selatan berbatasan dengan Jalan Setapak;
- Sebelah Timur berbatasan dengan Umar Latakau;
- Sebelah Utara berbatasan dengan Taufik Parry

2. Bahwa jual beli tersebut diikat dalam surat perjanjian jual beli tanah yang tertanggal 20 Maret 2014 yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat serta diketahui oleh Raja Negeri Liang, **Abd Razaq Opier**;

3. Bahwa Penggugat sangat terkejut karena di tanah yang sudah dibeli lunas oleh Penggugat ternyata belum dalam keadaan kosong sempurna karena terdapat pihak lain yang menguasai dan menggarap secara liar di tanah tersebut;

4. Bahwa penggarap liar tersebut menyatakan menolak melakukan pengosongan secara sukarela;

5. Bahwa tindakan Tergugat yang membiarkan ada penggarap liar menempati bidang tanah milik Penggugat tanpa hak merupakan perbuatan wanprestasi;

6. Bahwa hubungan hukum adalah hubungan antara dua subyek hukum atau lebih yang mengandung hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak. Subyek hukum adalah pemegang hak dan kewajiban;

7. Bahwa Penggugat punya dasar hukum menggugat Tergugat berdasarkan perjanjian. Tergugat tidak melunasi kewajibannya secara penuh atau tidak penuh dan cedera janji;

8. Bahwa surat perjanjian jual beli tanah yang tertanggal 20 Maret 2014 yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat serta diketahui oleh Raja Negeri Liang, **Abd Razaq Opier** adalah alat bukti yang kuat untuk membuktikan cedera janji Tergugat;

9. Bahwa syarat sah perjanjian diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata

*Halaman 2 dari 7 Penetapan Nomor 46/Pdt.G/2024/PN Cbi.*



yang terdiri dari:

- 1) Kata sepakat;
- 2) Kecakapan hukum;
- 3) Hal tertentu;
- 4) Sebab yang halal.

10. Bahwa tuntutan Penggugat pada majelis hakim adalah menyatakan surat perjanjian jual beli tanah yang tertanggal 20 Maret 2014 yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat serta diketahui oleh Raja Negeri Liang, **Abd Razaq Opier** adalah sah dan berkekuatan hukum sesuai dengan syarat sah perjanjian Pasal 1320 KUHPerdata;

11. Bahwa ada 4(empat) macam bentuk cedera janji. Pertama, debitur tak memenuhi prestasi sama sekali. Kedua, debitur memenuhi prestasi tetapi tak sebagaimana mestinya. Ketiga, debitur memenuhi prestasi tapi tidak tepat waktu. Keempat, debitur memenuhi perjanjian tapi melanggar larangan perjanjian;

12. Bahwa dengan demikian perikatan penggugat dengan tergugat lahir karena perjanjian maka gugatannya adalah wanprestasi (cedera janji);

13. Bahwa pasal 1243 KUH. Perdata tidak menentukan waktu yang jelas kapan terjadinya wanprestasi, pasal tersebut hanya secara umum menentukan jika debitur mulai diwajibkan membayar biaya, rugi dan bunga apabila debitur dinyatakan lalai memenuhi perikatannya tetapi tetap melalaikannya atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya dalam tenggang waktu tertentu telah dilampauinya;

14. Bahwa pernyataan wanprestasi tidak terjadi seketika melainkan baru efektif setelah debitur dinyatakan lalai (ingebrekestelling) dan tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana ditentukan dalam pasal 1238 KUH Perdata, yaitu:

- a) Pernyataan lalai tersebut harus berbentuk surat perintah atau akta lain yang sejenis, yaitu salinan daripada tulisan yang telah dibuat lebih dahulu oleh jurusita dan diberikan kepada yang bersangkutan;
- b) Berdasarkan kekuatan perjanjian itu sendiri;
- c) Jika teguran kelalaian sudah dilakukan barulah menyusul peringatan atau aanmaning yang biasa disebut somasi (Yahya Harahap, dalam buku "Segi-Segi Hukum Perjanjian, Cetakan II, Penerbit Alumni Bandung, 1986 halaman 62;

15. Bahwa Penggugat sudah mengirimkan teguran hukum (somasi)

*Halaman 3 dari 7 Penetapan Nomor 46/Pdt.G/2024/PN Cbi.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Para Tergugat namun diabaikan;

**16.** Bahwa kewajiban Tergugat kepada Penggugat berdasarkan surat perjanjian jual beli tanah yang tertanggal 20 Maret 2014 yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat serta diketahui oleh Raja Negeri Liang, Abd Razaq Opier **adalah melakukan pengosongan dalam keadaan yang kosong sempurna dan bebas dari beban hak apapun tanpa syarat;**

**17.** Bahwa faktanya, sampai gugatan ini diajukan, Tergugat belum melakukan pengosongan dalam keadaan yang kosong sempurna dan bebas dari beban hak apapun tanpa syarat.

**18.** Bahwa karena gugatan ini berdasarkan dalil-dalil hukum yang kuat maka Penggugat Memohon kepada majelis Hakim yang memeriksa perkara ini agar menjatuhkan putusan serta merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) agar putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum lainnya.

Maka berdasarkan seluruh dalil – dalil maupun uraian diatas, Para Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus permohonan penetapan ahli waris ini untuk berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
  2. Menyatakan surat perjanjian jual beli tanah yang tertanggal 20 Maret 2014 yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat serta diketahui oleh Raja Negeri Liang, Abd Razaq Opier adalah sah, berharga dan berkekuatan hukum;
  3. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi;
  4. Menghukum Tergugat atau siapa saja yang menghuni, mendiami atau menguasai tanah tersebut untuk menyerahkan tanah tersebut kepada Penggugat dalam keadaan yang kosong sempurna dan bebas dari beban hak apapun tanpa syarat. Dan bila dipandang perlu dengan cara paksa melalui eksekusi oleh Pengadilan Negeri dengan dibantu oleh aparat keamanan negara (Kepolisian Republik Indonesia);
  5. Menyatakan bahwa putusan putusan ini dapat dijalankan secara serta merta (*Uitvoerbaar Bij Vooraad*) atau putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum lainnya;
  6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara;
- Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-

Halaman 4 dari 7 Penetapan Nomor 46/Pdt.G/2024/PN Cbi.

#### 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

adilnya (ex aequo et bono);

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan Penggugat dan Tergugat telah datang menghadap di persidangan sehingga berdasarkan PERMA Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, telah diupayakan perdamaian antara Para Pihak melalui seorang mediator bernama Roby Anugrah Maraung berdasarkan Penetapan Majelis Hakim Nomor: 46/Pdt.G/2024/PN Cbi tanggal 13 Februari 2024;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 27 Februari 2024 bahwa antara Para Pihak telah sepakat dan berencana untuk mengakhiri perselisihan dengan Akta Van Dading, akan tetapi para Pihak meminta waktu untuk melakukan perbaikan terhadap Perjanjian Perdamaian dan dari hasil perbaikan perjanjian perdamaian antara Para Pihak, Majelis Hakim tidak dapat menguatkan dalam Akta Van Dading karena tidak memenuhi syarat sebagaimana dalam Pasal 27 ayat (2) huruf b PERMA Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dan Para Pihak berkehendak untuk melanjutkan persidangan;

Menimbang, bahwa pada persidangan tanggal 26 Maret 2024, Penggugat mengajukan permohonan secara lisan untuk pencabutan Perkara Nomor: 46/Pdt.G/2024/PN Cbi dan kemudian diajukan secara tertulis pada persidangan tanggal 02 April 2024;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 271 dan 272 Rv yang pada pokoknya menegaskan: Pencabutan perkara pada dasarnya merupakan hak Penggugat, akan tetapi hukum juga melindungi hak Tergugat. Apabila pencabutan gugatan diajukan sebelum ada jawaban Tergugat maka tidak diperlukan adanya persetujuan Tergugat karena kepentingan Tergugat belum terserang. Namun Apabila pencabutan gugatan diajukan setelah adanya jawaban Tergugat maka perlu adanya persetujuan Tergugat;

Menimbang, bahwa dalam perkara aquo merupakan kehendak Penggugat untuk mencabut gugatannya secara lisan dipersidangan tanggal 26 Maret 2024 yang disampaikan Principal Penggugat dan dikuatkan dengan permohonan secara tertulis pada persidangan tanggal 2 April 2024, oleh karena pencabutan gugatan Penggugat tersebut diajukan pada sidang dimana Tergugat belum mengajukan Jawaban, maka pencabutan tersebut secara hukum dapat diterima dan dikabulkan, sehingga perkara ini tidak dapat dilanjutkan pemeriksaannya;

Halaman 5 dari 7 Penetapan Nomor 46/Pdt.G/2024/PN Cbi.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena perkara ini dicabut atas keinginan atau kehendak Penggugat, sedangkan biaya telah dikeluarkan untuk pemanggilan para pihak, maka kepada Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan, Pasal 271, 272 Rv, Hukum Acara Perdata/HIR dan ketentuan hukum lain yang bersangkutan;

## MENETAPKAN:

1. Mengabulkan permohonan pencabutan Gugatan Penggugat Nomor 46/Pdt.G/2024/PN Cbi;
2. Menyatakan perkara gugatan Nomor 46/Pdt.G/2024/PN Cbi **DICABUT**;
3. Memerintahkan Panitera Pengadilan Negeri Cibinong untuk mencoret gugatan tersebut dalam Buku Register Perkara Perdata di Kepaniteraan Perdata Pengadilan Negeri Cibinong;
4. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp183.000,00 (seratus delapan puluh tiga ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang pemusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong, pada hari Selasa, tanggal 02 April 2024, oleh kami, **Lely Triantini, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **Budi RAhayu Purnomo, S.H.** dan **Ahmad Taufik, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, penetapan tersebut diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari dan tanggal itu, oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh **Elaeli, S.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut, dihadiri oleh Penggugat tanpa dihadiri oleh Tergugat;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

ttd

ttd

**Budi Rahayu Purnomo, S.H.**

**Lely Triantini, S.H., M.H.**

ttd

**Ahmad Taufik, S.H.**

Panitera Pengganti,

ttd

Halaman 6 dari 7 Penetapan Nomor 46/Pdt.G/2024/PN Cbi.





Elaeli, S.H.

Perincian biaya perkara:

- Biaya pendaftaran gugatan	: Rp.	30.000,00
- Biaya pemberkasan/ATK	: Rp.	75.000,00
- Biaya panggilan	: Rp.	28.000,00
- PNBP Panggilan	: Rp.	20.000,00
- PNBP Pencabutan	: Rp.	10.000,00
- Materai putusan	: Rp.	10.000,00
- Redaksi putusan	: Rp.	10.000,00 +
Jumlah	: Rp.	183.000,00

(seratus delapan puluh tiga ribu rupiah)