



P U T U S A N

Nomor 11/PDT/2014/PT. DKI.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Jakarta, yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam tingkat banding, menjatuhkan putusan sebagaimana tersebut dibawah ini dalam perkara :-----

1. **Ny.Mirda Rasyid,SE.MM.**

Beralamat di Tebet Barat VII B No.5, Jakarta Selatan selanjutnya disebut sebagai **PEMBANDING semula PENGUGAT**;-----

M E L A W A N

1. **Ny.Hajjah Mariani**, beralamat di Perum Bukit Cengkeh II Blok A-4 No.5 Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING I semula TERGUGAT I**;-
2. **Dedi Gahara**, beralamat di Jalan Menteng Wadas XI, Rt.007/Rw.001, Kelurahan Pasar Manggis, Kecamatan Setia Budi, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING II semula TERGUGAT II**;-----
3. **Ny.Yulistianingsih**, beralamat di Jalan Menteng Wadas XI, Rt.007/Rw.001, Kelurahan Pasar Manggis, Kecamatan Setia Budi, Jakarta selatan, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING III semula TERGUGAT III**;-----
4. **Erwin**, beralamat di Pondok Mandala I, Blok B 9/14, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING IV semula TERGUGAT IV**;-----
5. **Ny.Tety Rachman**, beralamat di Perum Bukit Cengkeh II Blok A-4 No.5, Kelurahan Tugu, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok

Hal1dari 5 hal Putusan N0.487/Pdt.G/2009/PT.DKI



selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING V semula TERGUGAT V**;-----

6. **Yayasan Pendidikan Abdi Negara Nusantara**, beralamat di Jalan Raya Ragunan Nomor 36 A, Rt.014/Rw.002, Kelurahan Jatipadang, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut **TERBANDING VI semula TERGUGAT VI**;-----

7. **Yayasan Pengabdian Masyarakat (YPM)**, beralamat di Jalan Raya Lenteng Agung, Rt.6/Rw.8, Lenteng Agung, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai **TERBANDING VII semula TERGUGAT VII**;-----

PENGADILAN TINGGI TERSEBUT

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini ;-----

TENTANG DUDUK PERKARA :

Memperhatikan dan mengutip hal-hal yang tercantum dalam salinan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 294/Pdt.G/ 2011/PN.Jkt.Sel tanggal 27 Nopember 2012 yang amarnya sebagai berikut :-----

1. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;-----
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.9.616.000.- (Sembilan juta enam ratus enam belas ribu rupiah)-----

Memperhatikan, Risalah Pernyataan permohonan Banding Nomor 294/PDT.G/2011/PN.JKT.SEL yang menerangkan bahwa pada tanggal 11 Desember 2012 Pembanding semula Penggugat telah mengajukan permohonan pemeriksaan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 294/PDT.G/2011/PN.JKT .SEL tanggal 27 Nopember 2012, permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding I,II,IV,V,VII semula Tergugat I,II,IV,V,VII pada tanggal 1 April 2013 dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terbanding III,VI semula Tergugat III,VI pada tanggal 27 Pebruari 2013;-----

Memperhatikan, tanda terima memori banding tanggal 04 April 2013 Pembanding semula Penggugat telah menyerahkan Memori Banding tertanggal 03 April 2013 terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 294/PDT.G/2011/PN.JKT.SEL tanggal 27 Nopember 2012 dan memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding I,II,IV,V,VII semula Tergugat I,II,IV,V,VII dan Terbanding III,VI semula Tergugat III,VI pada tanggal 06 September 2013;-----

Memperhatikan, kontra memori banding Nomor 294/PDT.G/2011/ PN.JKT.SEL tanggal 29 Juli 2013 Terbanding I,II,IV dan V semula Tergugat I,II, IV dan V (Penerima kuasa/berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 25 Maret 2013) dan (surat ijin beracara insidentil No.W.10.U3.HT.04.VII /12/2013 telah menyerahkan Kontra Memori Banding tertanggal Mei 2013 terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 294/PDT.G/2012/ PN.JKT.SEL tanggal 27 Nopember 2012;-----

Memperhatikan, Pemberitahuan Penyerahan Kontra memori banding Nomor 294/PDT.G/2012/PN.JKT.SEL yang menerangkan telah menyampaikan kepada Pembanding semula Penggugat salinan Kontra Memori banding pada tanggal 26 Agustus 2013;-----

Memperhatikan, Pemberitahuan Memeriksa Berkas (Inzage) perkara Nomor 294/PDT.G/2012/PN.JKT.SEL yang menerangkan telah diberitahukan dengan resmi kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 21 Maret 2013 dan kepada Terbanding I,II,IV,V,VII semula Tergugat I,II,IV,V,VII pada tanggal 01 April 2013 dan kepada Terbanding III,VI semula Tergugat III,VI pada tanggal 27 Pebruari 2013 dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari sebelum perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi Jakarta;-----

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut cara serta

Hal. 3 dari 7 halaman putusan No 11/PDT/2014/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-undang maka permohonan banding tersebut secara formil dapat diterima;-----

Menimbang, bahwa Pembanding semula Penggugat telah mengajukan memori banding yang pada pokoknya sebagai berikut:-----

- Bahwa, Pengadilan Tingkat Pertama telah keliru dalam menilai bukti-bukti (P-1,P-2,P-7,P-10 dan P-11) dan fakta fakta yang terungkap dipersidangan dan/atau terdapat kelalaian atau kekeliruan dalam penerapan hukum yang berlaku dan/atau tidak cukup layak pertimbangan hukumnya/onvoeldoende gemativeerd sehingga putusan Pengadilan Jakarta Selatan Nomor 294/ PDT.G/2011/ PN.JKT.SEL batal demi hukum atau setidak-tidaknya harus dibatalkan;-----

Menimbang, bahwa Terbanding semula Tergugat telah mengajukan Kontra memori banding yang pada pokoknya sebagai berikut:-----

- Bahwa, pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan gugatan Pembanding semula Penggugat kabur (obscuur libel) karena posita gugatan sama sekali tidak menguraikan hubungan hukum antara Terbanding I s/d V semula Tergugat I s/d V serta hubungan hukum dengan Terbanding VII Tergugat VII dalam perkara aquo adalah telah tepat dan benar ;--
- Bahwa, pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan gugatan aquo kabur (Obscuur libel) adalah telah tepat dan benar karena Pembanding semula Penggugat tanpa dasar dan uraian yang jelas menarik pihak-pihak yang sama sekali tidak memiliki hubungan hukum apapun dengan perkara aquo dan tidak dapat menjelaskan siapakah pihak yang telah melakukan ingkar Janji (wanprestasi) apakah hanya Terbanding I s/d V semula Tergugat I s/d V ataukah termasuk juga Terbanding VII semula Tergugat VII;-----

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding mempelajari dengan seksama memori banding dari Pembanding semula Penggugat dan kontra memori banding dari para Terbanding semula para Tergugat, Majelis Hakim Tingkat banding akan mempertimbangkan sendiri



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perkara aquo di tingkat banding, dengan mempertimbangkan gugatan dan surat-surat bukti dalam berkas perkara No.294/Pdt.G/2011/PN.JKT.SEL tanggal 27 Nopember 2012 yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat dan para Terbanding I,II,III,IV dan V semula para Tergugat I,II,III,IV dan V sebagaimana tersebut dibawah ini ;-----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam diktum putusannya menyatakan:-----

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;-----
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.9.616.000.- (Sembilan juta enam ratus enam belas ribu rupiah)-----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama menjatuhkan putusan gugatan Penggugat tidak dapat diterima dengan alasan :-----

1. Ketidakjelasan dan kekaburan dalam posita gugatan yaitu tentang hubungan hukum antara Tergugat I,II,III,IV,dan V disatu pihak dengan Tergugat VII dilain pihak;-----
2. Ketidakjelasan dan kekaburan dalam petitum gugatan yaitu tentang siapa-siapa yang sesungguhnya telah melakukan wanprestasi kepada Penggugat,apakah hanya Tergugat I,II,III,IV dan V ataukah juga termasuk Tergugat VI dan Tergugat VII artinya dalam petitum gugatan aquo, terhadap Tergugat VI dan Tergugat VII tidak diminta dinyatakan wanprestasi;-----

Menimbang,bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding tidak sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama yang menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima dan Majelis Hakim Tingkat Banding akan mengadili perkara aquo dengan pertimbangan sebagai berikut :-----

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding memperhatikan gugatan Penggugat bahwa dasar gugatan Penggugat mengajukan gugatan adalah para Tergugat I,II,III,IV dan V tidak melaksanakan apa yang disepakati antara Penggugat disatu pihak dengan Tergugat I,II,III,IV dan V dipihak lain sebagaimana bukti P I yang dalam pasal 1 kesepakatan tersebut menyebut pihak ke I berjanji mengikatkan diri akan memberikan kopensasi berupa uang tunai kepada pihak ke II sebesar

Hal. 5 dari 7 halaman putusan No 11/PDT/2014/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rp.4.500.000.000(empat milyar lima ratus juta rupiah) dengan 2 tahap yaitu :-----

- Pertama sebesar Rp.950.000.000,- (Sembilan ratus lima puluh juta rupiah).-----
- Kedua sebesar Rp.3.550.000.000,- (tiga milyar lima ratus lima puluh juta rupiah);-----

Menimbang, bahwa Pasal 2 menyebut pihak II akan mengembalikan sertifikat Hak Milik Nomor 91/Lenteng Agung atas nama Drs.Yunus Rachman setelah pihak pertama menyelesaikan kewajibannya tersebut;-----

Menimbang, bahwa Penggugat dengan itikat baik telah menyerahkan sertipikat Hak Milik No 91 Lenteng Agung atas nama Drs .Yunus Rachman kepada Notaris Jakarta Nestina Ria Kartika SH (P-2);-

Menimbang, bahwa atas Sertifikat Hak milik Nomor 91/Lenteng Agung atas nama Drs .Yunus Rachman telah diserahkan kepada Marislinda dari Yayasan Pendidikan Abdi Negara Nusantara sesuai Berita Acara Penyerahan Sertifikat sesuai berita Acara (bukti P -3);----

Menimbang, bahwa walaupun Penggugat membuat Surat Pernyataan yang menyatakan telah menerima penyelesaian / pembayaran kompensasi seluruhnya dari ahliwaris Drs.Yunus Rachman berupa uang sebesar Rp.4.500.000.000.-(empat milyar lima ratus juta rupiah) berkenan dengan permasalahan bidang tanah sertifikat Hak Milik Nomor 91/Lenteng Agung hal tersebut adalah hanya untuk mempermudah pelaksanaan pengurusan di Notaris akan tetapi pada kenyataannya pernyataan tersebut belum dilaksanakan (bukti P.7.a,P.7.b);-----

Menimbang bahwa berdasarkan bukti P-1 berupa kesepakatan bersama antara ahli waris Drs .Yunus Rachman disatu pihak (pihak I) dan dipihak lain Mirde,SE.MM (pihak II),bersepakat tersebut tidak dibantah oleh masing-masing pihak dengan demikian kesepakatan tersebut sah menurut hukum;-----



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan dan alasan-alasan tersebut diatas putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak dapat dipertahankan dan harus dibatalkan dan Majelis Hakim Tingkat Banding akan mengadili sendiri perkara aquo seperti tersebut dibawah ini;-----

Menimbang, bahwa mengenai petitum dan diktum gugatan Penggugat dalam surat gugatan Penggugat dalam surat gugatan Penggugat akan dipertimbangkan serta berlaku seperti dibawah ini;-----

- Ad 2 dan ad 3 karena kesepakatan antara Penggugat dan Tergugat sah maka permohonan tersebut dapat dikabulkan;-----
- Ad 4 dan 5 karena Majelis Hakim Tingkat Pertama tidak pernah melaksanakan sita jaminan maka permohonan tersebut tidak dapat dikabulkan;-----
- Ad 6 karena Penggugat sudah mohon agar kesepakatan antara pihak I dan pihak ke II dilaksanakan dan Penggugat menerima pembayaran pertama sebesar Rp.950.000.000,-(Sembilan ratus lima puluh juta rupiah) maka permohonan tersebut tidak dapat dikabulkan;-----
- Mengenai Ad 7 tentang bunga sebesar 10% perbulan karena tidak diperjanjikan maka Majelis Hakim mengabulkan 6% pertahun terhitung sejak gugatan didaftarkan dikepaniteraan Pengadilan Negeri sampai putusan berkekuatan hukum tetap;---
- Mengenai Ad 8,9,10 dan 11 tidak dapat dikabulkan;-----

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dikabulkan sebagian maka para Tergugat dipihak yang dikalahkan oleh karena itu dihukum untuk membayar biaya perkara ;-----

Mengingat Undang-Undang Nomor 20 tahun 1947 serta pasal 26 ayat 1 ndang-Undang Nomor 48 tahun 2009 tentang kekuasaan Kehakiman dan peraturan lain yang berhubungan dengan putusan ini;---

MENGADILI

Hal. 7 dari 7 halaman putusan No 11/PDT/2014/PT.DKI.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menerima permohonan banding dari kuasa hukum Pembanding semula Penggugat ;-----
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan No. 294/Pdt.G/2011/PN.Jkt.Sel tanggal 27 Nopember 2012 yang dimohonkan banding tersebut;-----

MENGADILI SENDIRI

- Mengabulkan gugatan Pembanding semula Penggugat untuk sebagian;-----
- Menyatakan bahwa Tergugat I,II,III,IV dan V telah melakukan perbuatan ingkar Janji (wanprestasi) kepada Penggugat;-----
- Menghukum Tergugat I,II,III,IV dan V secara tanggung renteng untuk membayar kepada Penggugat sebesar Rp.3.550.000.000,- (tiga miliar lima ratus lima puluh juta rupiah) sekaligus dan tunai;---
- Menolak gugatan yang lain dan selebihnya;-----
- Menghukum para Terbanding semula para Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat pengadilan yang dalam tingkat banding sebesar Rp.150.000,-(seratus lima puluh ribu rupiah);-----

Demikianlah diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari **SENIN** tanggal **12 MEI 2014** oleh kami **KORNEL P.SIANTURI,SH.MH** Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta selaku Ketua Majelis **SYAFRULLAH SUMAR.SH.MH** dan **ROKI PANJAITAN.SH.** masing - masing Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta selaku Hakim Anggota, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 27 Januari 2014 Nomor 11/Pen/PDT/2014/PT.DKI. ditunjuk untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam Pengadilan Tingkat putusan tersebut diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **SENIN** tanggal **19 MEI 2014** dengan dihadiri



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

oleh para Hakim Anggota dan dibantu oleh : **TIUR NIMAR SIREGAR, SH**,
Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Jakarta tanpa dihadiri oleh kedua belah
pihak yang berperkara.-----

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS,

SYAFRULLAH SUMAR.SH.MH

KORNEL P.SIANTURI,SH.MH

ROKI PANJAITAN.SH.

PANITERA PENGGANTI,

TIUR NIMAR SIREGAR, SH.

Perincian biaya banding :
1. M e t e r a i : Rp. 6.000,-
2. R e d a k s i : Rp. 5.000,-
3. Pemberkasan : RP.139.000,-
Jumlah : RP.150.000,-

Hal. 9 dari 7 halaman putusan No 11/PDT/2014/PT.DKI.