



PUTUSAN

Nomor 516/Pdt/2025/PT DKI

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi DKI Jakarta, yang mengadili perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan seperti tersebut di bawah ini dalam perkara antara :

- 1. HUSEN BURHANNUDIEN**, berkedudukan di Citra 2 Blok G1/2, RT. 008/RW.019, Kelurahan Pagedungan, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat, DKI Jakarta, sebagai Pembanding I semula Tergugat I;
- 2. DR. SYAFIIN, S.H., M.H., M.M.**, berkedudukan di Jalan Otista II, Nomor 67 C, Kelurahan Bidara Cina, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur, DKI Jakarta, sebagai Pembanding II semula Tergugat II;

Pembanding I semula Tergugat I dan Pembanding II semula Tergugat II, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Eko Kuspartono, S.H., dan Doni Widodo, S.H., Para Advokat dan Konsultan Hukum DR. Syafiin, S.H., M.H., M.M. & Rekan beralamat di Jalan Otista II, Nomor 67 C, Kelurahan Bidara Cina, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur, DKI Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 07/SK.SFNR/II/2025 tanggal 24 Februari 2025, sebagai Para Pembanding semula Para Tergugat;

Melawan :

- 1. H. MADINAH**, tempat, tanggal lahir Jakarta, 25 Oktober 1960, Jenis Kelamin Laki-laki, Agama Islam, Warga Negara Indonesia, beralamat di Tambun Selatan RT. 006/RW. 008, Kelurahan Cakung Timur, Kecamatan Cakung, Kota Jakarta Timur, Provinsi DKI Jakarta, sebagai Terbanding I semula Penggugat I;
- 2. MOHAMAD SOHEH**, tempat, tanggal lahir Jakarta, 19 Juli 1968, Jenis Kelamin Laki-laki, Agama Islam, Warga Negara

Hal 1 dari 8 Hal Putusan Nomor 516/Pdt/2025/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Indonesia, beralamat di Jalan Swadaya RT. 004/RW. 002, Kelurahan Sukapura, Kecamatan Cilincing, Kota Jakarta Utara, Provinsi DKI Jakarta, sebagai Terbanding II semula Penggugat II;

3. **PAISAL**, tempat, tanggal lahir Jakarta, 14 Juni 1969, Jenis Kelamin Laki-laki, Agama Islam, Warga Negara Indonesia, beralamat di Kp Sukapura Gang Swadaya, RT. 004 RW. 002, Kelurahan Sukapura, Kecamatan Cilincing, Kota Administrasi Jakarta Utara, sebagai Terbanding III semula Penggugat III;
4. **NURSIH**, tempat, tanggal lahir Jakarta, 01 Agustus 1969, Jenis Kelamin Perempuan, Agama Islam, Warga Negara Indonesia, beralamat di Jalan Tipar Cakung Gang Swadaya, RT. 004/RW.002, Kelurahan Sukapura, Kecamatan Cilincing, Kota Administrasi Jakarta Utara, sebagai Terbanding IV semula Penggugat IV;
5. **ARIF HANDAYANA, S.H., M.H., Sp.N.**, Notaris di Jakarta, beralamatkan kantor di Jalan Melayu Besar No. 15 D, Kelurahan Kampung Melayu, Kecamatan Jatinegara, Kota Jakarta Timur, Provinsi DKI Jakarta, Dalam hal ini memberikan kuasa kepada Endang Tarsa, S.H., M.H., Gunadi, S.H., M.H., Eko Kuspartono, S.H., dan Doni Widodo, S.H., Para Advokat dan Konsultan Hukum DR. Syafiin, S.H., M.H., M.M. & Rekan beralamat di Jalan Otista II, Nomor 67 C, Kelurahan Bidara Cina, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur, DKI Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus 020/SK.SFNR/II/2024 tanggal 29 Februari 2024, sebagai Turut Terbanding semula Turut Tergugat;

Pengadilan Tinggi tersebut :

Telah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi. DKI Jakarta Nomor 516/PDT/2025/PT DKI tanggal 28 April 2025 Tentang
Hal 2 dari 8 Hal Putusan Nomor 516/Pdt/2025/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penunjukkan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;

2. Surat Penunjukan Panitera Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 516/PDT/2025/PT DKI tanggal 28 April 2025 Tentang Penunjukan Panitera Pengganti;

3. Berkas perkara yang terdiri dari Surat Gugatan, berita acara sidang Pengadilan Negeri Jakarta Barat, semua surat-surat yang diajukan dimuka persidangan, salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 156/Pdt.G/2024/PN Jkt Brt. tanggal 18 Februari 2025 serta surat-surat lain yang berhubungan dengan pemeriksaan perkara ini di tingkat banding;

TENTANG DUDUK PERKARA :

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 156/Pdt.G/2024/PN Jkt Brt. tanggal 18 Februari 2025 yang amarnya sebagai berikut:

MENGADILI:

DALAM PROVISI:

- Menolak permohonan Provisi Para Tergugat;

DALAM KONVENSI:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi Para Tergugat dan Turut Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan Gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Para Tergugat telah Cidera Janji (Wanprestasi);
3. Menyatakan Batal Perjanjian Kerjasama, 26 April 2005 yang di-*waarmerking* oleh Turut Tergugat dengan register No. 11/AH/W/IV/2005, tanggal 28 April 2005 dengan segala akibat hukumnya;

Hal 3 dari 8 Hal Putusan Nomor 516/Pdt/2025/PT DKI

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

4. Menyatakan Batal Demi Hukum Surat Kuasa, tanggal 26 April 2005 dan Surat Pernyataan, 15 Juni 2005 dengan segala akibat hukumnya;
5. Menyatakan Batal Demi Hukum Akta Kuasa Untuk Menjual No.2, tanggal 22 Nopember 2007 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat, dengan segala akibat hukumnya;
6. Memerintahkan kepada Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk patuh dan tunduk pada Putusan dalam Perkara *A Quo*;
7. Menolak gugatan Para Penggugat yang lain dan selebihnya;

DALAM REKONVENSİ:

- Menyatakan gugatan Rekonvensi Para Penggugat Rekonvensi/ Para Tergugat Konvensi ditolak;

DALAM KONVENSI DAN DALAM REKONVENSİ:

- Menghukum Para Penggugat Rekonvensi/ Para Tergugat Konvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp540.000,00 (lima ratus empat puluh Ribu)

Bahwa sesudah putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat diucapkan pada tanggal 18 Februari 2025, diberitahukan secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 3 Maret 2025 mengajukan permohonan banding sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Elektronik Nomor : 156/Pdt.G/2024/PN.Jkt.Brt tanggal 3 Maret 2025 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Barat, permohonan tersebut telah diberitahukan kepada Para Terbanding dan Turut Terbanding pada tanggal 11 Maret 2025 permohonan banding tersebut disertai dengan memori banding tertanggal 7 Maret 2025 yang telah disampaikan kepada Para Terbanding semula Para Penggugat tanggal 11 Maret 2025;

Bahwa atas permohonan banding tersebut Para Terbanding semula Para Penggugat dan Turut Terbanding semula Turut Tergugat tidak mengajukan Kontra Memori;

Bahwa kepada para pihak telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara (inzage);

Hal 4 dari 8 Hal Putusan Nomor 516/Pdt/2025/PT DKI

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Menimbang bahwa permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Tergugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang bahwa setelah membaca dan mempelajari berkas perkara tersebut beserta surat-surat yang terlampir, salinan resmi Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 156/Pdt.G/2024/PN Jkt Brt. tanggal 18 Februari 2025 dan Memori Banding Para Pembanding semula Para Tergugat, maka Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam perkara Nomor 156/Pdt.G/2024/PN Jkt Brt. tanggal 18 Februari 2025 oleh karena sudah tepat dan benar serta beralasan hukum, yang mana dalam pertimbangannya Majelis Hakim Tingkat Pertama telah memuat dan menguraikan sesuai dengan fakta-fakta dan keadaan yang didasarkan pada surat-surat bukti yang diajukan dipersidangan, disertai dengan alasan-alasan hukum yang menjadi dasar pertimbangan dalam putusannya sebagaimana telah dipertimbangkan Majelis Hakim Tingkat Pertama, sehingga pertimbangan tersebut dapat disetujui dan diambil alih sebagai pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding sendiri dalam memutus perkara ini serta menjadi bagian dari dan termasuk dalam putusan tersebut;

Menimbang bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat Pertama dalam putusan perkara aquo, dengan alasan pertimbangan sebagai berikut dibawah ini;

Menimbang bahwa antara Pembanding I semula Tergugat I dan Pembanding II semula Tergugat II dengan Nasihun bin Siman (Alm.) telah mengadakan Perjanjian Kerjasama tanggal 26 April 2005 yang di waarmeding oleh Turut Terbanding semula Turut Tergugat selaku Notaris di Jakarta pada tanggal 28 April 2005, dengan register Nomor : 11/AH/W/IV/2005 untuk tujuan menjualkan sebidang tanah milik Alm. Nasihun bin Siman yaitu tanah milik adat Girik C No.1976 Persil No. 3 S.I, seluas 13.810 m² (tiga belas ribu delapan ratus sepuluh meter persegi) yang terletak di RT/RW 003/004,

Hal 5 dari 8 Hal Putusan Nomor 516/Pdt/2025/PT DKI

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

Kelurahan Sukapura, Kecamatan Cilincing, Kotamadya Jakarta Utara (bukti P-1, TI dan TII/PR-1);

Menimbang bahwa Para Terbanding semula Para Penggugat adalah Ahli Waris dari Alm. Nasihun bin Siman sehingga Para Terbanding semula Para Penggugat mempunyai kedudukan hukum (legal standing) dalam mengajukan gugatan perkara aquo (bukti P-5, P-8 dan P-9);

Menimbang bahwa materi Surat Perjanjian Kerjasama antara Alm. Nasihun bin Siman sebagai pihak pertama dengan DR. Syafiin, S.H., M.H., M.M. dan Husen Burhannudien (Para Pembanding/Para Tergugat) sebagai pihak kedua dan dalam pasal 1, 2 dan 3 disebutkan Alm. Nasihun bin Siman akan menjual tanah milik adat Girik C No.1976 Persil No. 3 S.I, seluas 13.810 m² (tiga belas ribu delapan ratus sepuluh meter persegi) yang terletak di RT/RW 003/004, Kelurahan Sukapura, Kecamatan Cilincing, Kotamadya Jakarta Utara ke pihak lain dengan harga Rp500.000/M2 atau seluruhnya sejumlah Rp6.905.000.000,00 (enam miliar sembilan ratus lima juta rupiah);

Menimbang bahwa dari uraian tersebut dapat disimpulkan tujuan Perjanjian Kerjasama tanggal 26 April 2005 hanyalah agar Para Pembanding semula Para Tergugat untuk menjual tanah milik Alm. Nasihun bin Siman tersebut dan apabila berhasil dijual maka para Pembanding semula Para Tergugat akan mendapat sebesar 20% jasa dari Alm. Nasihun bin Siman;

Menimbang bahwa selain dari pada Perjanjian Kerjasama tersebut Alm. Nasihun bin Siman juga telah memberikan Surat Kuasa kepada Pembanding II semula Tergugat II untuk mengurus pembatalan Sertifikat Hak Milik Nomor 20/Pusaka Rakyat (bukti P-2, TI dan TII/PR-2) dan berdasarkan bukti P-4, Alm. Nasihun bin Siman memberi Surat Kuasa Menjual No.2 tanggal 22 Nopember 2007 kepada Pembanding II/Tergugat II (DR. Syafiin, S.H., M.H., M.M.) perhatikan juga bukti TI dan TII/PR-4;

Menimbang bahwa ternyata terhadap pelaksanaan atas Perjanjian Kerjasama tanggal 26 April 2006 dan isi dalam Surat Kuasa tersebut Para Pembanding semula Para Tergugat tidak dapat melaksanakannya hingga Alm. Nasihun bin Siman meninggal dunia (bukti P.11);

Hal 6 dari 8 Hal Putusan Nomor 516/Pdt/2025/PT DKI

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

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas telah terbukti bahwa Para Pembanding semula Para Tergugat telah terbukti Cidera Janji (Wanprestasi) dan oleh karena itu beralasan menurut hukum untuk membatalkan Surat Perjanjian Kerjasama tanggal 26 April 2006 dan Surat-Surat Kuasa yang berkaitan dengan itu;

Menimbang bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas maka Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 156/Pdt.G/2024/PN Jkt Brt. tanggal 18 Februari 2025 yang dimohonkan banding tersebut haruslah dikuatkan;

Menimbang bahwa oleh karena Para Pembanding semula Para Tergugat berada dipihak yang kalah maka harus dihukum membayar biaya perkara;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan di Jawa dan Madura/R.Bg. Stb Nomor 1947 jo. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali diubah dan perubahan terakhir dengan Undang-Undang No.49 tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lainnya yang berhubungan dengan perkara ini;

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Tergugat;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 156/Pdt.G/2024/PN Jkt Brt. tanggal 18 Februari 2025 yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Para Pembanding semula Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu Rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari Kamis tanggal 8 Mei 2025 yang terdiri dari Nelson Pasaribu, S.H., M.H. Hakim Ketua, Dr. Hj. Multining Dyah Ely Mariani, S.H., M.Hum. dan Ida Bagus Dwi Yantara, S.H., M.Hum. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan ini diucapkan dalam persidangan terbuka untuk

Hal 7 dari 8 Hal Putusan Nomor 516/Pdt/2025/PT DKI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

umum pada hari Kamis tanggal 15 Mei 2025 oleh Majelis tersebut dengan dihadiri oleh R.Belinda Nurhayati S., S.H., Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara maupun kuasanya serta putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui sistem informasi Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada hari itu juga ;

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Dr. Hj. Multining Dyah Ely Mariani, S.H., M.Hum.

Nelson Pasaribu, S.H., M.H.

Ida Bagus Dwi Yantara, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

R.Belinda Nurhayati S., S.H.

Perincian biaya :

1. Materai-----Rp. 10.000,00

2. Redaksi-----Rp. 10.000,00

3. Biaya Proses-----Rp130.000,00 +

Jumlah-----Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu Rupiah)

Hal 8 dari 8 Hal Putusan Nomor 516/Pdt/2025/PT DKI

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)