



**P U T U S A N**

**Nomor :480/PDT/2014/PT.DKI.**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Tinggi Jakarta yang memeriksa dan mengadili perkara perdata dalam pengadilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :-----

**H. AKHNEN HASAN**, beralamat di Jalan Asyafiyah No.28 Rt.006/ Rw.003, Kelurahan Cilangkap, Kecamatan Cipayung , Jakarta Timur, untuk selanjutnya disebut: **PEMBANDING semula PENGGUGAT KONVENSI / TERGUGAT REKONVENSI ; -----**

**Melawan**

1. **PT. BANK RAKYAT INDONESIA** (Pesero) Cabang Rawamangun, beralamat di Jalan Pemuda Kavling 78 A-B, Jakarta Timur , dalam hal ini memberi kuasa kepada : **SRI WAHYUNINGSIH,SH Dkk**, para kuasa hukum Bank Rakyat Indonesia (Pesero) Tbk, Jakarta, Jalan Jenderal Sudirman No.44-46 berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 22 Agustus 2013, selanjutnya disebut : **TERBANDING I semula TERGUGAT I ; -----**
2. **Pemerintah Republik Indonesia cq Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq Direktorat Jenderal Kekayaan Negara cq Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang Negara Jakarta V** ; beralamat di Jalan Prapatan No.10 Jakarta Pusat dalam hal ini memberi kuasa kepada : **ASKARYANTI,SH, Dkk**, para kuasa hukum beralamat di Jalan Prapatan No.10 Jakarta Pusat , berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal ---- , selanjutnya disebut : **TERBANDING II semula TERGUGAT II ; -----**
3. **PURWADI**, Sawasta beralamat di Jalan Pulau Harapan Rt.007/Rw.006, Kelurahan Cilangkap, Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur , dalam hal ini memberi kuasa kepada **ZAENAH ALOAHIT,SH, dan DULHAJI SANGAJI,SH** , Para Advokat / Pengacara pada kantor “ **ZASA & PARTNERS**” berkantor di0 Gedung Anugrah Wisata Lantai 3, Jalan Pejaten Raya No.9, Pasar Minggu , Jakarta Selatan berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 17 Februari 2014, selanjutnya disebut : **TERBANDING III Semula TERGUGAT III KONVENSI / PENGGUGAT REKONVENSI ; -----**

Hal. 1 dari 6 hal. Put. No. 480/PDT/2014/PT.DKI.



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

4. **Badan Pertanahan Nasional Jakarta Timur**, beralamat di Jalan Dr. Sumarno, Kelurahan Pulogebang, Jakarta Timur, untuk selanjutnya disebut :

**TURUT TERBANDING Semula TURUT TERGUGAT ;**

PENGADILAN TINGGI tersebut ;-----

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

**TENTANG DUDUKNYA PERKARA :**

Memperhatikan dan menerima keadaan-keadaan mengenai duduknya perkara ini, seperti tertera dalam salinan putusan Sela Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 03 Oktober 2013, No. 186/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Tim. dalam perkara antara kedua belah pihak yang amarnya sebagai berikut :-----

1. Menolak Eksepsi Tergugat III tentang Kompetensi Absolut / Mutlak ;-----
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta Timur berwenang memeriksa dan mengadili perkara perdata Nomor : 186/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Tim;-----
3. Memerintahkan pemeriksaan perkara ini dilanjutkan ;  
-----
4. Menanggihkan biaya yang timbul dalam perkara ini hingga putusan akhir ;  
-----

Memperhatikan dan menerima keadaan-keadaan mengenai duduknya perkara ini, seperti tertera dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 12 Desember 2013 , No. 186/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Tim. dalam perkara antara kedua belah pihak yang amarnya sebagai berikut :-----

DALAM KONVENSI ;

TENTANG EKSEPSI ;

- Menolak Eksepsi Tergugat I dan Tergugat III untuk seluruhnya ;  
-----

TENTANG POKOK PERKARA ;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;

## DALAM REKONVENSI ;

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi untuk sebagian ;-----
  2. Menyatakan Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi adalah pemilik yang sah atas tanah dan bangunan SHM No.2396/Cilangkap dahulu atas nama AKHNEN HASAN dan sekarang atas nama PURWADI yang terletak di Jalan Asyafiyah No.28 Rt.006/Rw.003, Kelurahan Cilangkaap, Kecamatan Cipayung , Jakarta Timur, yang sudah dibeli berdasarkan hasil lelang ulang agunan sesuai Risalah Lelang No.180/2012 tanggal 30 Agustus 2012;-----
  3. Menyatakan Sertifikat Hak Milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat III Konvensi adalah sah dan memiliki kekuatan hukum ;-----
  4. Menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum ;-----
- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk selebihnya ;-----

## DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp.1.122.000,-(satu juta seratus dua puluh dua ribu rupiah) ;-----

**Menimbang**, bahwa berdasarkan Akte Pernyataan Permohonan Banding tanggal 18 Desember 2013, No. 186/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Tim yang dibuat oleh HJ. ENOK YAYU MAEMUNAH,SH.MH, Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Timur , menerangkan bahwa Pembanding semula Penggugat telah menyatakan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 12 Desember 2013, No. 186/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Tim. dan telah diberitahukan

Hal. 3 dari 6 hal. Put. No. 480/PDT/2014/PT.DKI.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 17 Februari 2014, kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 20 Februari 2014, kepada Terbanding III semula Tergugat III Konvensi / Penggugat Rekonvensi pada tanggal 17 Februari 2014, dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 17 Februari 2014 ; -----

**Menimbang**, bahwa Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah mengajukan memori banding tanggal 04 Maret 2014, di terima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 04 Maret 2014 tersebut telah disampaikan/diberitahukan kepada pihak Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 17 Maret 2014, kepada Terbanding II semula Tergugat II pada tanggal 24 Maret 2014, kepada Terbanding III semula Tergugat III Konvensi / Penggugat Rekonvensi pada tanggal 17 Februari 2014, dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 17 Februari 2014 ; -----

**Menimbang**, bahwa Terbanding I semula Tergugat I telah mengajukan kontra memori banding tanggal 21 Maret 2014, di terima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur , tanggal 27 Maret 2014, tersebut telah disampaikan/diberitahukan kepada pihak Pembanding semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi pada tanggal 21 April 2014 ;-----

**Menimbang**, bahwa Terbanding II semula Tergugat II telah mengajukan kontra memori banding tanggal ---- April 2014, di terima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur, tanggal 30 Maret 2014, tersebut telah disampaikan/diberitahukan kepada pihak Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi pada tanggal 21 April 2014 ;-----

**Menimbang**, bahwa Terbanding III semula Tergugat III Konvensi / Penggugat III Rekonvensi telah mengajukan kontra memori banding tanggal 24 Maret 2014, di terima di kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur , tanggal 27 Maret 2014, tersebut telah disampaikan/diberitahukan kepada pihak Pembanding semula Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi pada tanggal 30 April 2014 ;-----

**Menimbang**, bahwa sesuai dengan Relas Pemberitahuan Memeriksa Berkas (Inzage) Banding kepada Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tanggal 28 April 2014 dan , Terbanding I semula Tergugat I pada tanggal 14 April 2014, kepada Terbanding II semula Tergugat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

II pada tanggal 24 April 2014, kepada Terbanding III semula Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi pada tanggal 14 April 2014, dan kepada Turut Terbanding semula Turut Tergugat pada tanggal 17 Maret 2014 telah diberi kesempatan untuk mempelajari berkas perkara selama 14 (empat belas) hari terhitung sejak hari berikutnya dari tanggal pemberitahuan ; --

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

**Menimbang**, bahwa permohonan banding dari Pembanding semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut cara serta syarat-syarat sebagaimana menurut undang-undang maka dengan demikian permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;-----

**Menimbang**, bahwa kuasa hukum Pembanding semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi telah mengajukan memori banding yang pada pokoknya mengemukakan sebagai berikut;-----

1. Bahwa Penggugat tidak dapat menerima tindakan Tergugat III selaku pemenang lelang tidak membayar secara tunai dan belum membayar lunas hasil lelang tertanggal 30 Agustus 2012;
2. Bahwa Tergugat II telah lalai melakukan tugasnya dengan tidak segera melaksanakan pembatalan lelang tertanggal 30 Agustus 2012 karena Tergugat III (Pembeli) tidak melakukan pelunasan pembayaran atas pembelian objek lelang dimaksud bahkan telah mengeluarkan Risalah Lelang tanpa mengevaluasi benar tidaknya pelunasan pembayaran atas objek lelang;
3. Bahwa ada dugaan adanya permufakatan jahat yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk merugikan Penggugat ;

**Menimbang**, bahwa atas memori banding dari kuasa hukum Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi tersebut, kuasa hukum Terbanding I semula Tergugat I , Terbanding II semula Tergugat II , Terbanding III semula Tergugat III Konvensi / Penggugat Rekonvensi dalam kontra memori banding yang pada pokoknya mengemukakan bahwa pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama sudah tepat dan benar ;-----

**Menimbang**, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding mempelajari dengan seksama berkas perkara terdiri dari Berita Acara Sidang Pengadilan tingkat pertama , surat-surat bukti, memori banding dari Pembanding semula

Hal. 5 dari 6 hal. Put. No. 480/PDT/2014/PT.DKI.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi dan kontra memori banding dari Terbanding I semula Tergugat I , Terbanding II Semula Tergugat II dan Terbanding III Semula Tergugat III Konvensi/Penggugat Rekonvensi dan surat-surat lainnya yang berhubungan dengan perkara ini, salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 12 Desember 2013 , No.186/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Tim , maka Majelis Hakim tingkat banding berpendapat sebagai berikut;-----

**Menimbang**, bahwa didalam memori banding yang diajukan oleh kuasa hukum Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi telah diuraikan keberatan-keberatan terhadap putusan Majelis Hakim tingkat pertama yang kurang teliti, keliru dan tidak cermat dalam pertimbangan hukumnya serta tidak berdasarkan alat bukti;-----

**Menimbang**, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding mencermati keberatan Pembanding semula Penggugat tersebut dan dihubungkan dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama , menurut pendapat Majelis Hakim Tingkat Tanding materi keberatan Pembanding semula Penggugat tersebut pada prinsipnya telah dipertimbangkan dengan benar , oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama sehingga oleh Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa putusan aquo sudah tepat dan benar serta beralasan hukum, maka oleh Majelis Hakim Tingkat Banding disetujui dan diambil alih sebagai pertimbangan sendiri dalam memutus perkara ini di tingkat banding ;----

**Menimbang**, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur, tanggal 12 Desember 2013, No. 186/Pdt.G/2013/PN.Jkt.Tim,. yang dimohonkan pemeriksaan dalam tingkat banding tersebut haruslah dikuatkan;-----

**Menimbang**, bahwa oleh karena Pembanding semula Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi di pihak yang dikalahkan, maka kepadanya dihukum untuk membayar biaya perkara baik dalam pengadilan tingkat pertama maupun tingkat banding ; -----

Mengingat dan memperhatikan ketentuan Undang-undang No.20 Tahun 1947, serta peraturan-peraturan lain yang berhubungan dengan perkara ini ; ----

## MENGADILI :

- Menerima permohonan banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi tersebut di atas ; -

### 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

- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur, tanggal 12 Desember 2013, No. 186/Pdt.G/2013/PN.Jkt,Tim, yang dimohonkan banding tersebut

- Menghukum Pembanding semula Penggugat Konvensi / Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat pengadilan, yang dalam tingkat banding ini ditetapkan sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Jakarta pada hari **Senin** tanggal **06 Oktober 2014** oleh kami : **FRITZ JHON POLNAJA, SH.MH.**, Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta selaku Hakim Ketua, **H.SAPARUDIN HASIBUAN,SH.MH.** dan **SYAMSUL BAHRI BORUT, SH.MH.**, masing-masing Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Jakarta selaku Hakim Anggota, yang berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 21 Agustus 2014, No. 534/Pen/Pdt/2014/PT.DKI. ditunjuk sebagai Majelis Hakim untuk memeriksa, mengadili dan memutus perkara ini dalam tingkat banding, putusan mana diucapkan oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dalam sidang terbuka untuk umum pada hari **Senin** tanggal **20 Oktober 2014** dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota dan dibantu oleh **BUDIMAN, SH.**, Panitera Pengganti Pengadilan Tinggi Jakarta, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara. -----

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA,

**H. SAPARUDIN HASIBUAN SH.MH.**

**FRITZ JHON POLNAJA, SH.MH.**

**SYAMSUL BAHRI BORUT, SH.MH.**

PANITERA PENGGANTI,

**BUDIMAN,SH.**

Hal. 7 dari 6 hal. Put. No. 480/PDT/2014/PT.DKI.



**Perincian biaya banding :**

1. Materai	: Rp. 6.000,-
2. Redaksi	: Rp. 5.000,-
3. <u>Pemberkasan</u>	: Rp. 139.000,-
Jumlah	: Rp. 150.000,-

**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)