



P U T U S A N

NOMOR : 17/PDT/2011/PT.SBY

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

PENGADILAN TINGGI SURABAYA yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan dibawah ini dalam perkara antara :

ASMUI, bertempat tinggal di Jalan Ketintang Timur PTT III/3 Kelurahan Ketintang, Kecamatan Gayungan Kota Surabaya .

SRIWIJLI, bertempat tinggal di Jalan Ketintang Timur PTT III/3 Kelurahan Ketintang, Kecamatan Gayungan Kota Surabaya, selanjutnya disebut sebagai Penggugat I, II, yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada **TOENIR SAMIDI, SH.SP.N, YUSKARWALU, SH, KUSNANDAR, SH. Dan YAHYA WIJAYA SH.** Para Advokat yang berkantor di Jalan Dukuh Pakis IV A No. 5-7 Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 12 Agustus 2010, selanjutnya semua disebut **PARA**

PENGGUGAT / PARA PEMBANDING ;

M e l a w a n :

PT. BANK CENTRAL ASIA, Sidoarjo, berkedudukan di Jalan Jendral Ahmad Yani nomor 39 A Kabupaten Sidoarjo.

ERICK PRINS, bertempat tinggal di Jalan Sekolah Nomor 8 Kelurahan Asemrowo Kota Surabaya, sekarang tidak diketahui tempat tinggalnya



selanjutnya disebut TERGUGAT I, II, / PARA

TERBANDING ;

dan

SURYADI S ADININGRAT, bertempat tinggal di Jalan Ikan Kerapu Nomor 4 A Kelurahan Perak Barat, Kecamatan Krembangan Kota Surabaya. yang selanjutnya disebut sebagai TURUT TERGUGAT / TERBANDING ;

PENGADILAN.....

PENGADILAN TINGGI tersebut ;

Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Nomer : 17/Pdt.Pen/2011/PT.Sby tentang penunjukkan Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam peradilan tingkat banding ;

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

TENTANG DUDUKNYA PERKARA :

Mengutip semua uraian yang termuat dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo Nomer : 150/Pdt.G/2009/PN.Sda. tanggal 29 Juli 2010, dalam perkaranya kedua belah pihak dan yang diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum dengan dihadiri oleh Kuasa pihak Penggugat, Kuasa pihak Tergugat dan Turut Tergugat yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

Dalam Konvensi :

Dalam Eksepsi :



Menyatakan eksepsi Para Tergugat dalam konvensi tidak dapat diterima ;

Dalam Pokok Perkara :

Mengabulkan gugatan Penggugat dalam konvensi untuk sebagian ;

Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum ;

Menyatakan Para Penggugat telah membayar uang muka sebesar Rp.24.000.000,- Atas pembelian obyek tanah dan bangunan rumah terletak di Jalan Ketintang Timur PTT III/3 Surabaya kepada Tergugat I, dari harga kesepakatan bersama sebesar RP. 51.000.000,- (lima puluh satu juta rupiah) ;

Menghukum Tergugat I untuk membayar ganti rugi materiil kepada Para Penggugat sebesar Rp. 50.640.000,- (lima puluh juta enam ratus empat puluh ribu rupiah) ;

Menghukum.....

Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.1.267.900,- (satu juta dua ratus enam puluh tujuh ribu sembilan ratus rupiah) ;

Menimbang, bahwa terhadap putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo tersebut Kuasa Para Penggugat / Para Pembanding pada tanggal 12 Agustus 2010 telah mengajukan permohonan Risalah Pernyataan Permohonan Banding Nomor : 150/Pdt.G/2009/PN.Sda., permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat



I, II, Turut Tergugat pada tanggal 6, 3, 8 September 2010, dengan seksama ;

Menimbang, bahwa kuasa Para Penggugat Pemanding telah mengajukan memori banding tertanggal 16 Pebruari 2011.

Menimbang, bahwa sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi kedua belah pihak telah diberi kesempatan memeriksa dan mempelajari berkas perkara pada tanggal 22, 23, 24 September 2010.,

TENTANG HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Kuasa Para Penggugat / Para Pemanding telah diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara serta memenuhi syarat- syarat yang ditentukan oleh Undang- undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut dapat diterima.

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti serta mencermati dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo tanggal 29 Juli 2010 No. 150/Pdt.G/2009/PN.Sda. dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama memori banding, yang diajukan oleh Para Penggugat / Para Pemanding tanggal 16 Pebruari 2011 berpendapat sebagai berikut :

Dalam Konpensi :



Menimbang.....

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas.

Dalam Eksepsi :

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding memeriksa dan meneliti eksepsi dari Para Tergugat Terbanding dan pertimbangan hukum putusan Pengadilan Tingkat Pertama tentang Eksepsi tersebut, Majelis Hakim Pengadilan Tingkat Banding berpendapat bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama sudah tepat dan benar, sehingga dapat disetujui dan diambil alih oleh Majelis Hakim Tingkat Banding sebagai pertimbangan dan alasan dalam menolak Eksepsi dari Para Tergugat Terbanding ;

Dalam Pokok Perkara :

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim Tingkat Banding memeriksa pokok perkara menemukan fakta-fakta hukum sebagai berikut :

Bahwa awalnya Para Penggugat adalah pemilik atas sebidang tanah dan bangunan rumah di jalan ketintang Timur PTT III/3 Kelurahan Ketintang, Kecamatan Gayungan Kota Surabaya sebagaimana tersebut dalam Sertifikat hak Milik No. 267, gambar situasi no. 548/S tahun 1974 seluas 166 m² atas nama Sriwidji dengan batas-batas sebelah utara dengan jalan Ketintang Timur PTTT III, sebelah Timur dengan tanah



dan bangunan rumah milik Sriwidji, sebelah selatan dengan selokan kecil/got dan sebelah barat dengan tanah dan bangunan ruma milik H. Sukarman.

Bahwa tanah dan bangunan sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No. 267 gambar situasi No. 548/S tahun 1974 tersebut telah dijadikan sebagai jaminan hutang atau kredit Turut Tergugat kepada Tergugat I oleh karena Turut Tergugat tidak dapat memenuhi kewajibannya lalu atas barang jaminan tersebut telah dilakukan eksekusi lelang dan pemenangnya adalah Tergugat II yang

dalam.....

dalam hal ini namanya dipergunakan oleh PT. Bank Central Asia tbk ,untuk mengikuti pelelangan atas barang jaminan tersebut sehingga Sertifikat hak Milik No. 267 tersebut setelah dibalik nama pemegang haknya berubah dari Sriwidji menjadi Erick Prins.

Bahwa pada tanggal 24 September 1996 Para Penggugat Pemanding membuat Surat Pernyataan yang pada pokoknya bersedia membeli kembali tanah dan bangunan sebagaimana tersebut dalam Sertifikat Hak Milik No.267 Gambar Situasi No. 548/S tahun 1974 yang pernah dijadikan sebagai jaminan hutang Turut Tergugat dimana Para Penggugat akan membeli kembali tanah dan bangunan tersebut dari Tergugat I dengan harga Rp. 51.000.000,- dan pembayaran dengan cara



angsuran dengan uang muka dan sisanya dibayar selambat-lambatnya akhir bulan Desember 1996.

Bahwa sehubungan dengan Surat Pernyataan Para Penggugat Pembanding tersebut, pihak Tergugat Terbanding menyetujui dan Para Penggugat Pembanding telah membayar uang muka dan pembayaran berikutnya kepada Tergugat I secara berangsur yaitu pada tanggal 18 januari 1997 senilai Rp. 21.500.000,- untuk pembayaran uang muka penebusan atas jaminan eks debitur S Adiningrat pada tanggal 15 maret 1997 senilai Rp. 500.000,- untuk pembayaran uang muka penebusan atas jaminan eks debitur S Adiningrat pada tanggal 30 Juli 1997 senilai Rp. 400.000,- untuk pembayaran uang muka penebusan atas jaminan eks. Debitur S Adiningrat pada tanggal 3 Nopember 1998 senilai Rp.600.000,- untuk pembayaran uang muka penebusan atas jaminan eks debitur S Adiningrat pada tanggal 31 Agustus 2000 senilai Rp.1.000.000,- untuk penebusan kembali jaminan yang telah dikusai BCA, sehingga total pembayaran yang telah dilakukan oleh Para Penggugat seluruhnya sebesar Rp. 24.000.000,-

5. Bahwa.....

Bahwa setelah jangka waktu akhir pembayaran sebagaimana Pernyataan Para Penggugat Pembanding tidak dapat memenuhi kewajiban untuk melunasi pembayaran penebusan kembali atas tanah dan rumah sebagaimana tersebut



dalam Sertifikat hak Milik No. 267 Gambar Situasi No. 548/S Tahun 1974 yang pernah dijadikan jaminan tersebut.

Bahwa sejak tanggal 20 Agustus 2000 Sertifikat Hak Milik No. 267 Gambar Situasi No. 548/S Tahun 1974 tertulis atas nama Erick Prins (dahulu atas nama Sriwidji) oleh BCA telah dilimpahkan ke Badan Penyehatan Perbankan Nasional, berdasarkan Barita Acara Serah Terima Dokumenm Kredit PT Bank Central Asia Tbk cabang Sidoarjo tertanggal 11 Agustus 2000, pelimpahan tersebut dilakukan oleh PT. Bank Central Asia Tbk berdasarkan Perjanjian Pengalihan Hak Atas Piutang tanggal 27 April 1999 antara Bank dan BPPN yang dilegalisasi oleh Ny. Asmara Noer, SH Notaris di Jakarta dengan Nomor :797/Leg/1999, dimana bank telah mengalihkan hak dan menyerahkan kepemilikan atas piutangnya kepada BPPN dalam rangka memenuhi tujuan restrukturisasi keuangan Bank.

Menimbang, bahwa terhadap hal-hal yang telah terbukti dan diakui kebenarannya oleh kedua belah pihak tidak perlu untuk dipertimbangkan kembali ;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut diatas Majelis Hakim Tingkat Banding tidak sependapat dengan pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama, yang mengatakan bahwa perbuatan Tergugat I Terbanding yang mengalihkan atau menyerahkan SHM No. 267 atas nama



Erick Prins ke BPPN merupakan perbuatan melawan hukum ;

Menimbang, bahwa Surat Bukti P 2 dan T 4 bukanlah Surat Perjanjian antara Penggugat Pemanding dengan Tergugat Terbanding untuk membeli kembali tanah dan bangunan SHM No.267 tersebut, tetapi bukti P2, P3 dan T 4

tersebut.....

tersebut hanyalah Surat Pernyataan sepihak dari Para Penggugat Pemanding untuk membeli kembali tanah dan bangunan SHM No. 267 terakhir lunas pada akhir Desember 1996 yang disetujui oleh Tergugat I Terbanding ;

Menimbang, bahwa karena Para Penggugat Pemanding tidak dapat melunasi pembayaran tersebut pada akhir Desember 1996 yang ditetapkan dalam Surat Pernyataan tersebut, maka Surat Pernyataan tersebut tidak berlaku lagi dan janji Para Penggugat Pemanding yang mau membeli tanah tersebut menjadi batal, sehingga penyerahan yang dilakukan oleh Tergugat I Terbanding ke BPPN adalah sesuai dengan procedure perbankan dan bukan suatu perbuatan yang bertentangan dengan hukum, apalagi penyerahan tersebut dilakukan oleh Tergugat I Terbanding pada tanggal 11 Agustus 2000 jangka waktunya jauh setelah akhir Desember 1996 (periksa bukti T5), jadi tidak diperlukan adanya pembatalan perjanjian dari Pengadilan sebagaimana pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama, karena Surat Bukti P2 dan T4 bukanlah



Surat Perjanjian tetapi Surat Pernyataan dari Penggugat
Pembanding ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan –
pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim Tingkat
Banding tidak sependapat dengan pertimbangan-
pertimbangan dan Pendapat Majelis Hakim Tingkat Pertama
dalam Pokok Perkara ini, sehingga oleh karena itu
putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo tanggal 29 Juli 2010
Nomor : 150/Pdt.G/2009/PN.Sda. haruslah dibatalkan dan
Majelis Hakim Tingkat Banding akan mengadili sendiri
perkara ini, yang amarnya sebagaimana nanti tersebut
dibawah ini :

Dalam Rekonsensi :

Menimbang, bahwa didalam jawabannya Para Tergugat
Terbanding mengajukan Gugatan Balas (gugatan
Rekonsensi) terhadap gugatan Para Penggugat
Pembanding ;

Menimbang.....

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian
pertimbangan gugatan Rekonsensi Majelis Hakim,
mengambil alih pertimbangan- pertimbangan hukum dalam
gugatan Konpensi yang ada hubungannya dengan gugatan
Rekonsensi ini ;

Menimbang, bahwa karena Para Penggugat Konpensi/
Para Tergugat Rekonsensi / Para Pembanding tidak dapat
membuktikan dalil- dalil gugatan Konpensinya bahwa Para



Penggugat Rekonpensi / Para Tergugat Konpensi Terbanding, melakukan perbuatan melawan hukum dan justru sebaliknya Para Tergugat Rekonpensi / Para Penggugat Konpensi Pemandinglah yang mengingkari janjinya tidak memenuhi Surat Pernyataannya untuk melunasi sisa pembayaran harga tanah dan bangunan tersebut, sehingga terhadap petitum gugatan Rekonpensi haruslah dikabulkan sebagian ;

Menimbang, bahwa terhadap uang muka dan uang penebusan kembali jaminan yang berjumlah sebesar Rp. 24.000.000,- (dua puluh empat juta rupiah) karena tidak ditentukan secara jelas dalam Surat Pernyataan tersebut (P2, T 4) kalau tidak dilunasi akan diserahkan kepada siapa maka adalah adil menurut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi apabila uang tersebut dikembalikan pada Para Tergugat Rekonpensi / Para Penggugat Konpensi / Para Pemanding ;

Menimbang, bahwa terhadap petitum selebihnya karena tidak dapat dibuktikan oleh Para Penggugat Rekonpensi / Para Tergugat Konpensi maka haruslah ditolak ;

Dalam Konpensi Dan Rekonpensi :

Menimbang, bahwa karena Para Penggugat Konpensi / Para Tergugat Rekonpensi Pemanding berada dipihak yang kalah, maka kepadanya harus dihukum untuk membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat Pengadilan yang akan



ditetapkan nanti dalam amar putusan dibawah ini ;

Mengingat.....

Mengingat Undang- Undang Nomor : 48 Tahun 2009,
Undang- Undang Nomor 49 Tahun 2009 dan HIR, serta
Peraturan- Peraturan yang berhubungan dengan perkara ini
;

M E N G A D I L I :

Menerima permohonan banding dari Para Penggugat
Konpensi / Para Tergugat Rekonpensi / Pemanding ;
- **Membatalkan** putusan Pengadilan Negeri Sidoarjo
tanggal 29 Juli 2010 No.
150/Pdt.G/2009/PN.Sda., yang dimohonkan banding
tersebut ;

Mengadili Sendiri :

Dalam Konpensi :

Dalam Eksepsi :

Menolak Eksepsi Para Tergugat Konpensi / Para Penggugat
Rekonpensi Terbanding untuk seluruhnya ;

Dalam Pokok Perkara :

Menolak gugatan Para Penggugat Konpensi / Para Tergugat
Rekonpensi / Pemanding untuk seluruhnya ;

Dalam Rekonpensi :

Mengabulkan gugatan Para Penggugat Rekonpensi / Para
Tergugat Konpensi/ Terbanding untuk sebagian ;

Menyatakan bahwa Para tergugat Rekonpensi / Para
Penggugat Konpensi/ Pemanding telah ingkar janji ;



Menyatakan bahwa Surat Pernyataan tanggal 24 September 1996 yang dibuat dan ditandatangani Para Tergugat Rekonpensi / Para Penggugat Konpensi pembanding tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat Para Penggugat Rekonpensi / Tergugat Konpensi Terbanding ;

Menyatakan.....

Menyatakan bahwa uang muka sebesar Rp. 24.000.000,- (dua puluh empat juta rupiah) yang telah disetorkan oleh Para Penggugat Konpensi / Para Tergugat Rekonpensi / Pembanding kepada Tergugat II Konpensi / Penggugat II Rekonpensi / Terbanding adalah hak dari Para Tergugat Rekonpensi / Para Penggugat Konpensi / Pembanding dan harus dikembalikan kepada Para Penggugat Konpensi / Para Tergugat Rekonpensi ;

Menolak gugatan Para Penggugat Rekonpensi / Para Tergugat Konpensi selain dan selebihnya ;

Dalam Konpensi dan Rekonpensi :

Menghukum Para Penggugat Konpensi/ Para Tergugat Rekonpensi/ Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Pengadilan yang untuk tingkat banding sebesar Rp.150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah) ;

Demikian diputus dalam sidang musyawarah Majelis



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

Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya pada hari **SELASA** tanggal **19 APRIL 2011** oleh kami **H. SURYADARMA BELO, S.H.**, Wakil Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya selaku Hakim Ketua Majelis, **H. ABDUL MADJID RAHIM, S.H.** dan **CHAIRIL ANWAR, S.H.** para Hakim Tinggi selaku Hakim Anggota, dan putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Hakim Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim Anggota serta **EDHI DWI SOEGIANTO, S.H., M.Hum.** sebagai Panitera Pengganti, tanpa

dihadiri.....

dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara.

**HAKIM ANGGOTA,
MAJELIS,**

HAKIM KETUA

H. ABDUL MADJID RAHIM, S.H.

H. SURYADARMA BELO, S.H.



CHAIRIL ANWAR, S.H.

PANITERA PENGGANTI,

EDHI DWI SOEGianto, S.H.,

M.Hum

Perincian biaya banding :

Meterai	Rp.	6.000,-
Redaksi	Rp.	5.000,-
Pemberkasan		<u>Rp. 139.000,-</u>
Jumlah	Rp.	150.000,-