



PUTUSAN
Nomor 73/PDT/2024/PT SBY

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

EKO BUDI SISWANTO, S.E., bertempat tinggal di Jalan Indragiri Nomor 35 RT.002 RW.006 Kelurahan Darmo, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, Jawa Timur, sebagai **Pembanding I** juga sebagai **Terbanding** semula sebagai **Tergugat**;

Dra. DIAH AGUSTIAWATY, bertempat tinggal di Jalan Indragiri Nomor 35, RT.002/RW.006 Kelurahan Darmo, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya, Jawa Timur, sebagai **Pembanding II** juga sebagai **Turut Terbanding** semula sebagai **Turut Tergugat**;

Lawan

PT. ADHI PERSADA PROPERTI, berkedudukan di Gedung Grand Dhika City Jatiwarna, Tower Arlington Lantai G, Jalan Raya Hankam, Exit Tol JORR KM 37 RT.001 RW.005 Jati Warna, Jatimelati, Kecamatan Pondok Melati, Kota Bekasi, Jawa Barat, sebagai **Terbanding** juga sebagai **Pembanding III** semula sebagai **Penggugat**;

Dalam hal ini telah memberikan kuasa kepada 1. **Yuli Swasono, S.H., M.H., CLA.**, 2. **DR. Dwi Iryani, S.H., M.H.**, 3. **Masdiana BR. Bangun, S.H., M.H.**, dan 4. **Candra Lesmana Cody, S.E., S.H.**, para Advokat dan Kurator pada Kantor Hukum "PRAJA & PARTNERS" beralamat di Jalan Mardani Nomor 183 RT.001 RW.009 Johar Baru Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Desember 2023;

Pengadilan Tinggi tersebut;

Telah membaca:

Hal 1 dari 10 hal Putusan Nomor 73/PDT/2024/PT SBY



1. Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 19 Januari 2024 Nomor 73/PDT/2024/PT SBY, tentang Penunjukkan Majelis Hakim untuk mengadili perkara tersebut;
2. Surat Plh. Panitera Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal tanggal 19 Januari 2024 Nomor 73/PDT/2024/PT SBY, tentang Penunjukan Panitera Pengganti untuk membantu Majelis Hakim dalam mengadili perkara tersebut;
3. Penetapan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya tanggal 19 Januari 2024 Nomor 73/PDT/2024/PT SBY, tentang Penetapan Hari Sidang perkara tersebut;
4. Berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor 17/Pdt.G/2022/PN Mlg, tanggal 8 Desember 2023 beserta surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menerima dan mengutip keadaan-keadaan mengenai duduk perkara seperti tercantum dalam salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor 17/Pdt.G/2022/PN Mlg, tanggal 8 Desember 2023, yang amarnya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

- Menyatakan eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat tidak dapat diterima;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi;
3. Menghukum Tergugat untuk membayar lunas dan seketika kerugian materiil kepada Penggugat sejumlah Rp.28.500.000.000,00 (dua puluh delapan milyar lima ratus juta rupiah);
4. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.2.488.500,00 (dua juta empat ratus delapan puluh delapan ribu lima ratus rupiah);

Menimbang, bahwa putusan Pengadilan Negeri Malang tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Malang pada tanggal 8 Desember 2023 dan putusan

Hal 2 dari 11 hal Putusan Nomor 73/PDT/2024/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut telah dikirim secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Malang pada hari itu juga kepada kedua belah yang berperkara;

Bahwa, terhadap putusan Pengadilan Negeri Malang tersebut

Tergugat serta Turut Tergugat masing-masing telah mengajukan permohonan banding secara elektronik sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Elektronik Nomor 17/Pdt.G/2022/PN Mlg, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Malang, masing-masing tertanggal 12 Desember 2023;

Bahwa, permohonan banding dari Pembanding I juga sebagai Terbanding semula Tergugat tersebut telah diberitahukan kepada Kuasa Terbanding juga sebagai Pembanding III semula Penggugat serta kepada Turut Terbanding juga sebagai Pembanding II semula Turut Tergugat melalui prosedur e-Litigasi selaku Pengguna terdaftar melalui email dengan alamat prajapartners@ymail.com dan borneo35bsj@yahoo.com, masing-masing tertanggal 13 Desember 2023;

Bahwa, permohonan banding dari Pembanding II juga sebagai Turut Terbanding semula Turut Tergugat tersebut telah diberitahukan kepada Kuasa Terbanding juga sebagai Pembanding III semula Penggugat serta kepada Terbanding juga sebagai Pembanding I semula Tergugat melalui prosedur e-Litigasi selaku Pengguna terdaftar melalui email dengan alamat prajapartners@ymail.com dan borneo35_bsj@yahoo.com, masing-masing tertanggal 13 Desember 2023;

Bahwa, terhadap putusan Pengadilan Negeri Malang tersebut

Kuasa Penggugat juga telah mengajukan permohonan banding secara elektronik sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Banding Elektronik Nomor 17/Pdt.G/2022/PN Mlg, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Malang, tertanggal 20 Desember 2023;

Bahwa, permohonan banding dari Kuasa Pembanding III juga sebagai Terbanding semula Penggugat tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding juga sebagai Pembanding I semula Tergugat serta kepada Turut Terbanding juga sebagai Pembanding II semula Turut Tergugat

Hal 3 dari 11 hal Putusan Nomor 73/PDT/2024/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melalui prosedur e-Litigasi selaku Pengguna terdaftar melalui email dengan alamat borneo35_bsj@yahoo.com dan borneo35bsj@yahoo.com, masing-masing tertanggal 20 Desember 2023;

Bahwa, permohonan banding dari Pembanding I juga sebagai Terbanding semula Tergugat serta Pembanding II juga sebagai Turut Terbanding semula Turut Tergugat tersebut masing-masing diikuti dengan memori banding yang diterima secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Malang masing-masing pada tanggal 13 Desember 2023;

Bahwa, memori banding dari Pembanding I juga sebagai Terbanding semula Tergugat tersebut telah diberitahukan kepada Kuasa Terbanding juga sebagai Pembanding III semula Penggugat serta Turut Terbanding juga sebagai Pembanding II semula Turut Tergugat melalui prosedur e-Litigasi selaku Pengguna terdaftar melalui email dengan alamat prajapartners@ymail.com dan borneo35bsj@yahoo.com, masing-masing pada tanggal 20 Desember 2023;

Bahwa, permohonan banding dari Kuasa Pembanding III juga sebagai Terbanding semula Penggugat tersebut diikuti dengan memori banding yang diterima secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Malang pada tanggal 26 Desember 2023;

Bahwa, memori banding dari Kuasa Pembanding III juga sebagai Terbanding semula Penggugat tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding juga sebagai Pembanding I semula Tergugat serta kepada Turut Terbanding juga sebagai Pembanding II semula Turut Tergugat melalui prosedur e-Litigasi selaku Pengguna terdaftar melalui email dengan alamat borneo35_bsj@yahoo.com dan borneo35bsj@yahoo.com, masing-masing tertanggal 27 Desember 2023;

Bahwa, terhadap memori banding dari Pembanding I juga sebagai Terbanding semula Penggugat serta memori banding dari Pembanding II juga sebagai Turut Terbanding semula Turut Tergugat tersebut Kuasa Terbanding juga sebagai Pembanding III semula Penggugat telah mengajukan kontra memori banding yang diterima secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Malang pada tanggal 05 Januari 2024;

Hal 4 dari 11 hal Putusan Nomor 73/PDT/2024/PT SBY



Bahwa, kontra memori banding dari Kuasa Terbanding juga sebagai Pembanding III semula Penggugat tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding juga sebagai Pembanding I semula Tergugat serta kepada Turut Terbanding juga sebagai Pembanding II semula Turut Tergugat melalui prosedur e-Litigasi selaku Pengguna terdaftar melalui email dengan alamat borneo35_bsj@yahoo.com dan borneo35bsj@yahoo.com, masing-masing tertanggal 05 Desember 2023;

Bahwa, terhadap memori banding dari Kuasa Pembanding III juga sebagai Terbanding semula Penggugat tersebut Terbanding juga sebagai Pembanding I semula Tergugat maupun Turut Terbanding juga sebagai Pembanding II semula Turut Tergugat tidak mengajukan kontra memori banding;

Bahwa, kepada kedua belah pihak yang berperkara telah diberikan kesempatan untuk memeriksa berkas perkara yang dimohonkan banding tersebut melalui prosedur e-Litigasi selaku Pengguna terdaftar melalui email dengan alamat masing-masing yaitu yuliswa@yahoo.com borneo35_bsj@yahoo.com dan borneo35bsj@yahoo.com, masing-masing pada tanggal 04 Januari 2024;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Tergugat/ Pembanding I/Terbanding, Turut Tergugat/Pembanding II/Turut Terbanding dan Penggugat/Terbanding/Pembanding III telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh Undang-Undang, oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti dengan seksama berkas perkara beserta turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Malang tanggal 8 Desember 2023, Nomor 17/Pdt.G/2023/PN Mlg dan telah pula membaca serta memperhatikan dengan seksama surat memori banding masing-masing yang diajukan oleh Tergugat/Pembanding I/Terbanding tanpa tanggal bulan dan tahun, Turut Tergugat/Pembanding II/Turut Terbanding tanpa tanggal bulan dan tahun dan Penggugat/Terbanding/Pembanding III tertanggal 26 Desember 2023 dan surat kontra memori banding yang telah

Hal 5 dari 11 hal Putusan Nomor 73/PDT/2024/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diajukan oleh Penggugat/Terbanding/Pembanding III tertanggal 18 Desember 2023, maka Pengadilan Tinggi berpendapat sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa alasan-alasan dan pertimbangan putusan Hakim Tingkat Pertama dalam eksepsi dari Tergugat/Terbanding/Pembanding III sudah tepat dan benar, maka oleh karena itu putusan dalam eksepsi tersebut dapat dipertahankan dan dikuatkan;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa mengenai pertimbangan hukum dan kesimpulan Hakim Tingkat Pertama dalam pokok perkara, Pengadilan Tinggi tidak sependapat dengan alasan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa mencermati substansi dan formulasi dari isi dan maksud gugatan Penggugat/Terbanding/Pembanding III telah didalilkan bahwa antara Penggugat/Terbanding/Pembanding III dan Tergugat/Pembanding I/Terbanding serta Turut Tergugat/Pembanding II/Turut Terbanding telah terjadi hubungan hukum jual beli menyangkut 2 (dua) bidang tanah Sertifikat Hak Milik (SHM) milik sah Tergugat/Pembanding I/Terbanding, yaitu:

1. Sebidang tanah Hakim Milik Nomor 3283/Kelurahan Dinoyo, seluas 2.956 m², dengan Nomor NIB (Nomor Identifikasi Bidang Tanah) 12.06.05.05.03725, Surat Ukur tertanggal 08 Desember 2014, Nomor 02166/Dinoyo/2014, Sertifikat/Buku Tanah dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Malang, tanggal 29 Desember 2014 (bukti P-6);
2. Sebidang tanah Hak Milik Nomor 3284/Kelurahan Dinoyo, seluas 1.885 m², dengan Nomor NIB (Nomor Identifikasi Bidang Tanah) 12.06.05.05.03724, Surat Ukur tertanggal 08 Desember 2014, Nomor 02167/Dinoyo/2014, Sertifikat/Buku Tanah dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Malang, tanggal 29 Desember 2014 (bukti P-7);

yang disepakati dibeli oleh Penggugat/Terbanding/Pembanding III dengan nilai total Rp. 45.000.000.000,00 (empat puluh lima milyar rupiah) sesuai perjanjian yang tertuang dalam Akta Perjanjian Jual

Hal 6 dari 11 hal Putusan Nomor 73/PDT/2024/PT SBY



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Beli Nomor 072, tanggal 27 Maret 2015 dan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanggal 27 Maret 2015 (bukti P-8);

Menimbang, bahwa disamping itu didalam gugatan Penggugat/Terbanding/Pembanding III juga mendalilkan pula hubungan hukum baru antara Penggugat/Terbanding/Pembanding III dan Tergugat/Pembanding II/Terbanding yaitu perjanjian hutang piutang sebagaimana tertuang dalam Akta Pengakuan Hutang Nomor 076, Maret 2015 (bukti P-11) dimana didalam pasal 3 Akta Pengakuan Hutang Nomor 076 tersebut disepakati bahwa Penggugat/Terbanding/Pembanding III sepakat membayar hutang kepada Tergugat/Pembanding I/Terbanding sebesar Rp. 45.000.000.000,00 (empat puluh lima milyar rupiah) dengan menyerahkan 7 (tujuh) lembar Cek Bank Mandiri Cabang Jakarta Krakatau Steel melalui Account 000.209.1044.00;

Menimbang, bahwa Penggugat/Terbanding/Pembanding III mendalilkan pula bahwa Tergugat/Pembanding I/Terbanding telah menerima pembayaran dari Penggugat/Terbanding/Pembanding III sejumlah total Rp. 28.500.000.000,00 (dua puluh delapan milyar lima ratus juta rupiah) dengan rincian sebagai berikut:

1. Uang Muka Rp. 4.500.000.000,00 (empat milyar lima ratus juta rupiah) pada tanggal 31 Maret 2015, Bukti Voucher Pengeluaran Bank Nomor B.016616 (bukti P-16);
2. Pembayaran Tahap I sebesar Rp. 5.500.000.000,00 (lima milyar lima ratus juta rupiah) pada tanggal 9 Oktober 2015, Bukti Voucher Pengeluaran Bank Nomor B.017759 (bukti P-16);
3. Pembayaran Tahap II sebesar Rp. 8.500.000.000,00 (delapan milyar lima ratus juta rupiah) pada tanggal 27 Oktober 2016, Bukti Voucher Pengeluaran Bank Nomor B.019841 (bukti P-18);
4. Pembayaran Tahap III sebesar Rp. 2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah) pada tanggal 29 Desember 2016, Bukti Voucher Pengeluaran Kas/Bank Nomor BK.16120274 (bukti P-19);
5. Pembayaran Tahap IV sebesar Rp. 4.000.000.000,00 (empat milyar rupiah) pada tanggal 29 Maret 2017, Bukti Voucher Pengeluaran Kas/Bank Nomor B.017030232 (bukti P-20);

Hal 7 dari 11 hal Putusan Nomor 73/PDT/2024/PT SBY



6. Pembayaran Tahap V sebesar Rp. 4.000.000.000,00 (empat milyar rupiah) pada tanggal 6 Juli 2017, Bukti Voucher Pengeluaran Kas/Bank Nomor B.017070166 (bukti P-21);

Menimbang, bahwa pada dalil pokoknya sebagaimana terurai dari gugatan Penggugat/Terbanding/Pembanding III pada akhirnya dalam petitumnya menuntut bahwa Tergugat/Pembanding I/Terbanding telah melakukan wanprestasi terhadap isi dari perjanjian menyangkut jual beli tanah tersebut sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 72, tanggal 27 Maret 2015 yang selanjutnya dilakukan Addendum I sesuai Akta Notaris Nomor 013 (bukti P-12) selanjutnya dilakukan Addendum II sesuai Akta Notaris Nomor 007, tanggal 1 November 2016 (bukti P-14);

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Banding mencermati formulasi gugatan yang disusun oleh Penggugat/Terbanding/Pembanding III dimana gugatan didasarkan pada dua dalil yang berbeda yaitu:

1. Dalil tentang Perjanjian Jual Beli sebagaimana tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 072, tanggal 27 Maret 2015;
2. Dalil tentang Perjanjian Hutang Piutang sebagaimana tertuang dalam Akta Pengakuan Hutang Nomor 076, tanggal 27 Maret 2015;

Menimbang, bahwa dengan adanya 2 (dua) dalil pokok yang secara hukum statusnya merupakan perjanjian yang masing-masing berdiri sendiri dengan akibat hukum yang berbeda, sehingga ketika dua dalil pokok tentang perjanjian jual beli dan perjanjian hutang piutang dijadikan satu dalam satu gugatan maka akan menjadi rancu terlebih jika terjadi wanprestasi sebagaimana disebut dalam petitum gugatan Penggugat/Terbanding/Pembanding III. Dengan kata lain perbuatan wanprestasi yang dituntut oleh Penggugat/Terbanding/Pembanding III terkait dengan perjanjian jual beli ataukah perjanjian hutang piutang, sehingga gugatan perdata semacam ini dikategorikan *kabur/obscuur libel*;

Menimbang, bahwa secara teoritis syarat dalam membuat surat gugatan perdata secara jelas diatur dalam pasal 8 ayat (3) Reglement Op de Burgelijke Rechtsvordering (Rv) menyangkut Identitas Para Pihak, Dasar Gugatan atau Fundamentum Petendi atau Posita dan Petitum

Hal 8 dari 11 hal Putusan Nomor 73/PDT/2024/PT SBY



atau Tuntutan harus saling bersesuaian, sedangkan dalam gugatan in cassu jelas antara posita dan petitum gugatan tidak bersesuaian sehingga gugatan tersebut harus dinyatakan kabur dan dinyatakan tidak dapat diterima, hal ini sesuai dengan kaidah hukum dalam putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 136 PK/Pdt/2017, tanggal 19 Oktober 2017;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana terurai diatas, maka putusan Pengadilan Negeri Malang tanggal 8 Desember 2023, Nomor 17/Pdt.G/2023/PN Mlg tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan dan Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri yang amarnya sebagaimana tersebut dibawah ini;

Menimbang, bahwa Penggugat/Terbanding/Pembanding III berada dipihak yang kalah, maka harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan;

Mengingat peraturan hukum dari Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 1947 tentang Pengadilan Ulangan Di Jawa Dan Madura juncto Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 1986 tentang Peradilan Umum yang telah beberapa kali dirubah dan perubahan terakhir dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 49 Tahun 2009 serta Peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan;

MENGADILI:

- Menerima permohonan banding dari Tergugat/Pembanding I/ Terbanding, Turut Tergugat/Pembanding II/Turut Terbanding, Penggugat/Terbanding/Pembanding III;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Malang tanggal 8 Desember 2023, Nomor 17/Pdt.G/2023/PN Mlg, yang dimohonkan banding tersebut;

DENGAN MENGADILI SENDIRI:

DALAM EKSEPSI

- menguatkan putusan putusan Pengadilan Negeri Malang tanggal 8 Desember 2023, Nomor 17/Pdt.G/2023/PN Mlg, yang dimohonkan banding tersebut;

Hal 9 dari 11 hal Putusan Nomor 73/PDT/2024/PT SBY



DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan gugatan Penggugat/Terbanding/Pembanding III tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat/Terbanding/Pembanding III untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam dua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya pada hari **Senin**, tanggal **29 Januari 2024**, yang terdiri dari **Permadi Widhiyatno, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **Achmad Subaidi, S.H., M.H.** dan **Suhartanto, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari **Selasa**, tanggal **6 Pebruari 2024**, oleh Majelis Hakim tersebut, dengan dihadiri oleh **Yudo Hartopo, S.H.**, Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Surabaya, tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak yang berperkara serta putusan tersebut telah dikirim secara elektronik melalui Sistim Informasi Pengadilan Negeri Malang pada hari itu juga.

Hakim-Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

Achmad Subaidi, S.H., M.H.

Permadi Widhiyatno, S.H., M.H.

Suhartanto, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Yudo Hartopo, S.H.

Hal 10 dari 11 hal Putusan Nomor 73/PDT/2024/PT SBY



PERINCIAN BIAYA:

1. Redaksi	Rp. 10.000,00
2. ai	Meter Rp. 10.000,00
3. erkasan	Pemb Rp. 130.000,00
Jumlah	Rp. 150.000,00

(seratus lima puluh ribu rupiah).