



**PUTUSAN**

Nomor 451 PK/Pdt/2025

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata pada pemeriksaan peninjauan kembali telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara antara:

**SUPRIJADI, S.Sos., M.Si.**, bertempat tinggal di Jalan Ahmad Yani, Gang Astra, Nomor 41, RT.006, RW.002, Kelurahan Nangkaan, Kecamatan Bondowoso, Kabupaten Bondowoso, dalam hal ini memberi kuasa kepada Hendrikus Ndoki, S.H., dan kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Clemhen *Law Office & Partners*, berkantor di Jalan Dinoyo, Gang XI, Nomor 2, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Oktober 2024;

Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Tergugat;

**L a w a n**

**RUDY GUNAWAN**, bertempat tinggal di Jalan Pahlawan Trip B-5, RT.01, RW.10, Kelurahan Oro Oro Dowo, Kecamatan Klojen, Kota Malang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Andik Purnomo, S.H., Advokat pada Kantor Hukum Andik Purnomo dan Rekan, berkantor di Jalan Danau Bratan Raya, Nomor 16, Sawojajar, Kota Malang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 November 2024;

Termohon Peninjauan Kembali dahulu Penggugat;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Surabaya untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

*Halaman 1 dari 10 hal. Put. Nomor 451 PK/Pdt/2025*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Tergugat terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum, yaitu tidak segera mengosongkan rumah serta tidak membayar denda berdasarkan Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 033;
  3. Menyatakan bahwa jual-beli antara Penggugat dan Tergugat tersebut adalah sah menurut hukum dengan didasarkan pada Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 031, Akta Kuasa Menjual Nomor 032, Akta Pengosongan Nomor 033, tertanggal 7 Juli 2020 serta Akta Jual Beli Nomor 23/2021, tertanggal 5 Agustus 2021;
  4. Menyatakan Penggugat mutlak selaku pemegang hak atas Sertifikat Hak Milik Nomor 812/Kelurahan Dukuh Kupang seluas 177 m<sup>2</sup>;
  5. Memerintahkan Tergugat untuk segera mengosongkan tanah dan bangunan yang beralamat di Jalan Dukuh Kupang XVII, Nomor 41, Kelurahan Dukuh Kupang, Kecamatan Dukuh Pakis, Kotamadya Surabaya dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 812/Kelurahan Dukuh Kupang, seluas 177 m<sup>2</sup> dan membayar denda Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) terhitung sejak batas waktu yang telah ditentukan dalam Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 033;
  6. Menghukum Tergugat untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
  7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) senilai Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap harinya, apabila Tergugat tidak segera mengosongkan tanah dan bangunan yang beralamat di Jalan Dukuh Kupang XVII, Nomor 41, Kelurahan Dukuh Kupang, Kecamatan Dukuh Pakis, Kotamadya Surabaya, dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 812/Kelurahan Dukuh Kupang, seluas 177 m<sup>2</sup> sejak dibacakannya putusan oleh Majelis Hakim;
  8. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan lebih dahulu meskipun ada perlawanan, banding atau kasasi, atau upaya hukum lainnya dari Tergugat (*uitvoerbaar bij voorraad*);
  9. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang ditimbulkan karena perkara ini;
- Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon dijatuhkan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Halaman 2 dari 10 hal. Put. Nomor 451 PK/Pdt/2025

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya tentang gugatan kabur (*obscuur libel*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Surabaya untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi selaku pemilik yang sah atas rumah tersebut dengan Sertifikat Nomor 812, Kelurahan Dukuh Kupang, luas 177 m<sup>2</sup> (seratus tujuh puluh tujuh meter persegi) atas nama Tergugat;
3. Menyatakan terhadap perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang telah menguasai sertifikat milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi didasarkan kepada Sertifikat Hak Milik Nomor 812, Kelurahan Dukuh Kupang, luas 177 m<sup>2</sup> (seratus tujuh puluh tujuh meter persegi) atas nama Tergugat bahwa Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi merupakan perbuatan wanprestasi;
4. Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mohon kepada Majelis Hakim agar Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk menyerahkan Sertifikat Tanah/Rumah Nomor 812, Kelurahan Dukuh Kupang, luas 177 m<sup>2</sup> (seratus tujuh puluh tujuh meter persegi) atas nama Tergugat Konvensi;
5. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding dan kasasi;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap harinya apabila lalai dalam melaksanakan isi putusan ini;
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Halaman 3 dari 10 hal. Put. Nomor 451 PK/Pdt/2025



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sekiranya Majelis Hakim dalam perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Surabaya telah menjatuhkan Putusan Nomor 943/Pdt.G/2021/PN Sby, tanggal 8 Maret 2022, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan jual-beli yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat tersebut adalah sah menurut hukum dengan didasarkan pada Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 031, Akta Kuasa Menjual Nomor 032, Akta Pengosongan Nomor 033, tertanggal 7 Juli 2020 serta Akta Jual Beli Nomor 23/2021, tertanggal 5 Agustus 2021;
4. Menyatakan Penggugat adalah pemegang hak atas Sertifikat Hak Milik Nomor 812/Kelurahan Dukuh Kupang, seluas 177 m<sup>2</sup>;
5. Memerintahkan Tergugat untuk segera mengosongkan dan menyerahkan kepada Penggugat berupa tanah dan bangunan yang beralamat di Jalan Dukuh Kupang XVII, Nomor 41, Kelurahan Dukuh Kupang, Kecamatan Dukuh Pakis, Kotamadya Surabaya dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 812/Kelurahan Dukuh Kupang, seluas 177 m<sup>2</sup>;
6. Menghukum Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan atas penyerahan objek jual beli dimaksud sejak putusan ini diucapkan, dan pembayaran tersebut dilakukan secara tunai dan sekaligus sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*res judicata/inkracht van gewijsde*);
7. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan lebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada perlawanan, banding atau kasasi, atau upaya hukum lainnya dari Tergugat;

Halaman 4 dari 10 hal. Put. Nomor 451 PK/Pdt/2025



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi Dan Dalam Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang hingga kini ditaksir sebesar Rp491.000,00 (empat ratus sembilan puluh satu ribu rupiah);

Bahwa dalam tingkat banding putusan tersebut diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 287/PDT/2022/PT SBY, tanggal 18 Juli 2022, yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat;
- Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 8 Maret 2022, Nomor 943/Pdt.G/2021/PN Sby, sehingga berbunyi sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan jual-beli yang dilakukan antara Penggugat dan Tergugat tersebut adalah sah menurut hukum dengan didasarkan pada Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 031, Akta Kuasa Menjual Nomor 032, Akta Pengosongan Nomor 033, tertanggal 7 Juli 2020, serta Akta Jual Beli Nomor 23/2021, tertanggal 5 Agustus 2021;
4. Menyatakan Penggugat adalah pemegang hak atas Sertifikat Hak Milik Nomor 812/Kelurahan Dukuh Kupang, seluas 177 m<sup>2</sup>;
5. Memerintahkan Tergugat untuk segera mengosongkan dan menyerahkan kepada Penggugat berupa tanah dan bangunan yang beralamat di Jalan Dukuh Kupang XVII, Nomor 41, Kelurahan Dukuh Kupang, Kecamatan Dukuh Pakis, Kotamadya Surabaya

Halaman 5 dari 10 hal. Put. Nomor 451 PK/Pdt/2025

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 812/Kelurahan Dukuh Kupang, seluas 177 m<sup>2</sup>;

6. Menghukum Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan atas penyerahan objek jual beli dimaksud sejak putusan ini diucapkan, dan pembayaran tersebut dilakukan secara tunai dan sekaligus sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap (*res judicata/inkracht van gewijsde*);

7. Menolak gugatan Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi Dan Dalam Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara dalam dua tingkat peradilan, yang di tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Bahwa dalam tingkat kasasi Mahkamah Agung menjatuhkan Putusan Nomor 164 K/Pdt/2024, tanggal 21 Februari 2024, yang amarnya sebagai berikut:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi SUPRIJADI, S.Sos., M.Si., tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Mahkamah Agung Nomor 164 K/Pdt/2024, tanggal 21 Februari 2024, yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut diberitahukan kepada Pemohon Peninjauan Kembali pada tanggal 29 April 2024, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Peninjauan Kembali dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Oktober 2024, diajukan permohonan peninjauan kembali pada tanggal 24 Oktober 2024, sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 42/Akta.Pdt.PK/2024/PN Sby *juncto* Nomor 943/Pdt.G/2021/PN Sby, yang





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Surabaya, permohonan tersebut disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 24 Oktober 2024 itu juga;

Menimbang, bahwa permohonan peninjauan kembali *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan peninjauan kembali tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan memori peninjauan kembali yang diterima tanggal 24 Oktober 2024, yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Peninjauan Kembali pada pokoknya mendalilkan bahwa terdapat suatu kekhilafan hakim atau suatu kekeliruan yang nyata, kemudian memohon putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan permohonan peninjauan kembali untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Mahkamah Agung R.I. Nomor 164 K/Pdt/2024, tanggal 21 Februari 2024 yang menguatkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 287/PDT/2022/PT SBY, tanggal 18 Juli 2022, yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 943/Pdt.G/2021/PN Sby, tanggal 08 Maret 2022;

Mengadili Sendiri:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Termohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat, untuk memikul biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau, apabila Hakim Agung Mahkamah Agung R.I. berpendapat lain mohon putusan yang seadil- adilnya menurut hukum (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap memori peninjauan kembali tersebut, Termohon Peninjauan Kembali telah mengajukan kontra memori peninjauan kembali pada tanggal 28 November 2024, yang pada pokoknya menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali;

Halaman 7 dari 10 hal. Put. Nomor 451 PK/Pdt/2025



Menimbang, bahwa setelah meneliti secara saksama memori peninjauan kembali yang diterima tanggal 24 Oktober 2024 dan kontra memori peninjauan kembali yang diterima tanggal 28 November 2024, Mahkamah Agung berpendapat sebagai berikut:

- Bahwa alasan peninjauan kembali tidak dapat dibenarkan, tidak terdapat kekhilafan hakim atau kekeliruan yang nyata dalam putusan *Judex Juris*, pertimbangannya telah tepat dan benar;
- Bahwa Penggugat adalah pemilik objek sengketa yang dibeli dari Tergugat berdasarkan Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 031, Akta Kuasa Menjual Nomor 032, Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 033, tanggal 7 Juli 2020 dan kuitansi pembayaran pembelian rumah Sertifikat Hak Milik Nomor 812/Kelurahan Dukuh Kupang tanggal 7 Juli 2020, Surat Ukur tanggal 9 Mei 2001 Nomor 274/Dukuh Kupang/2001, luas 177 m<sup>2</sup> (seratus tujuh puluh tujuh meter persegi), yang ditandatangani oleh Tergugat (Bukti P-8) yang dilanjutkan dengan Akta Jual Beli Nomor 23/2021, tanggal 5 Agustus 2021 dan telah dibalik nama menjadi atas nama pemegang hak Rudy Gunawan;
- Bahwa sebaliknya Tergugat tidak dapat membuktikan telah terjadi adanya utang piutang antara Penggugat dan Tergugat, maka perbuatan Tergugat tidak mau menyerahkan objek jual beli kepada Penggugat sesuai Surat Kuasa dan Surat Pernyataan Pengosongan Rumah tanggal 7 Oktober 2020 (bukti P-1 dan P-2) adalah perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali SUPRIJADI, S.Sos., M.Si., tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali ditolak, maka Pemohon Peninjauan Kembali dihukum untuk membayar biaya perkara pada pemeriksaan peninjauan kembali ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang

Halaman 8 dari 10 hal. Put. Nomor 451 PK/Pdt/2025





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali **SUPRIJADI, S.Sos., M.Si.**, tersebut;
2. Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang pada pemeriksaan peninjauan kembali sejumlah Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 16 April 2025, oleh Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H., dan Dr. Rahmi Mulyati, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan oleh Boyke B.S. Napitupulu, S.E., S.H., M.Kn., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd./

Ttd./

Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H.

Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

Ttd./

Dr. Rahmi Mulyati, S.H., M.H.

Halaman 9 dari 10 hal. Put. Nomor 451 PK/Pdt/2025



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

Panitera Pengganti,  
Ttd./

Boyke B.S. Napitupulu, S.E., S.H., M.Kn.

**Biaya Peninjauan Kembali:**

- |                        |                       |
|------------------------|-----------------------|
| 1. Meterai .....       | Rp 10.000,00          |
| 2. Redaksi .....       | Rp 10.000,00          |
| 3. Administrasi PK ... | <u>Rp2.480.000,00</u> |
| Jumlah .....           | <u>Rp2.500.000,00</u> |

UNTUK SALINAN  
MAHKAMAH AGUNG R.I.  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

Ditandatangani secara elektronik

ENNID HASANUDDIN  
NIP.195907101985121001

Halaman 10 dari 10 hal. Put. Nomor 451 PK/Pdt/2025