



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

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara antara:

**Drs. EDHI WIJONO, S.H., MBA.**, bertempat tinggal di Perum Regency 21, Blok E-1, RT 006, RW 004, Kelurahan Klampis Ngasem, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya;  
Pemohon Kasasi;

L a w a n

**BOENARTO TEDJOISWORDO**, bertempat tinggal di Jalan Raya Gubeng, Nomor 64, Surabaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada Taufik Risyah Hermawan, S.H., Advokat pada Kantor Hukum Taufik Risyah Hermawan, S.H, beralamat di Komplek Perum Puri Taman Asri, Blok AA, Nomor 30, Jalan Pagesangan Asri, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Oktober 2019;  
Termohon Kasasi;

D a n

**SETYOYADI, S.H.**, beralamat di Jalan Gunungsari, Nomor 18, Surabaya;  
Turut Termohon Kasasi;

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. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal dan tidak memiliki kekuatan hukum yang mengikat Perjanjian Ikatan Jual Beli berdasarkan Akta Nomor 8, tanggal 07 Oktober 2015 yang dibuat di hadapan Setyoyadi, S.H., Notaris di Surabaya;

Halaman 1 dari 7 hal. Put. Nomor 1354 K/Pdt/2020



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Sebuah bangunan gedung untuk kantor yang berdiri di atas tanah bekas hak *eigendom verponding* Nomor 14 (HGB) Nomor 147/Kelurahan Krembangan Selatan) dahulu bekas HGB Nomor 347/Kelurahan Krembangan Selatan, dengan luas tanah 779 m<sup>2</sup> (tujuh ratus tujuh puluh sembilan meter persegi), setempat dikenal sebagai persil di Jalan Rajawali, Nomor 15, Surabaya;
  - b. Sebuah bangunan gedung untuk kantor yang berdiri di atas tanah bekas hak *eigendom verponding* Nomor 16 (HGB) Nomor 146/Kelurahan Krembangan Selatan (dahulu bekas HGB Nomor 3478/Kelurahan Krembangan Selatan, dengan luas tanah 431 m<sup>2</sup> (empat ratus tiga puluh satu meter persegi), setempat dikenal sebagai persil di Jalan Branjangan, Nomor 16, Surabaya;
- dalam keadaan kosong;
4. Menghukum pihak lain atau siapapun yang berada dalam lokasi objek jual beli untuk mengosongkan dan menyerahkan kepada Penggugat secara sukarela dan bila tidak dilaksanakan, maka akan dilakukan upaya paksa dengan bantuan keamanan berdasarkan undang-undang;
  5. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan *a quo*;
  6. Menyatakan putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum banding, kasasi dan upaya hukum lainnya;
  7. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul;
- Atau apabila pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

- Bahwa pihak yang ditarik sebagai Tergugat tidak lengkap/kurang pihak (*exceptio plurium litis consortium*);

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

Halaman 2 dari 7 hal. Put. Nomor 1354 K/Pdt/2020

#### 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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan 2. Menyatakan berdasarkan hukum bahwa Tergugat Rekonvensi telah

- melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan berdasarkan hukum bahwa semua tindakan-tindakan dan upaya-upaya Tergugat Rekonvensi yang bertujuan untuk merebut dan menguasai kembali tanah dan kedua bangunan gedung objek sengketa adalah perbuatan yang tidak sah;
4. Menyatakan bahwa Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 8, tertanggal 7 Oktober 2015, yang dibuat oleh dan di hadapan Setyoyadi, S.H., Notaris di Surabaya adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
5. Menyatakan bahwa Akta Surat Kuasa Nomor 9 tertanggal 7 Oktober 2015, yang dibuat oleh dan di hadapan Setyoyadi, S.H., Notaris di Surabaya adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat;
6. Menetapkan bahwa penguasaan dan kepemilikan Penggugat Rekonvensi atas tanah dan kedua bangunan gedung objek sengketa adalah sah secara hukum;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara;

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Negeri Surabaya telah memberikan Putusan Nomor 697/Pdt.G/2018/PN Sby tanggal 14 Maret 2019, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Konvensi atau Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang timbul dari perkara *a quo* sebesar Rp1.041.000,00 (satu juta empat puluh satu ribu rupiah);

Bahwa dalam tingkat banding, putusan tersebut dikuatkan oleh

Halaman 3 dari 7 hal. Put. Nomor 1354 K/Pdt/2020



**Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia**  
Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 1354 K/Pdt/2020  
putusan.mahkamahagung.go.id  
tanggal 17 Juli 2019.

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 2 September 2019 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi diajukan permohonan kasasi pada tanggal 13 September 2019 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 143/Akta.Pdt.Kasasi/2019/PN Sby *juncto* Nomor 697/Pdt.G/2018/PN Sby *juncto* Nomor 360/PDT/2019/PT Sby dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Surabaya, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 27 September 2019;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *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 kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 27 September 2019 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi pada pokoknya meminta agar:

1. Menerima permohonan kasasi Pemohon kasasi tersebut di atas;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 697/Pdt.G/2018/PN Sby tanggal 14 Maret 2019 *juncto* Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 360/PDT/2019 PT SBY tanggal 17 Juli 2019;
3. Mengabulkan gugatan Pemohon Kasasi/Pembanding/Penggugat;
4. Menghukum Para Terbanding untuk membayar biaya perkara;

Atau: Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon keputusan yang seadil adilnya;

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 18 Oktober 2019 yang pada pokoknya mohon agar Mahkamah Agung menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Halaman 4 dari 7 hal. Put. Nomor 1354 K/Pdt/2020



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia  
putusan mahkamah agung seri  
Sebelum meneliti secara saksama memori kasasi dari Pemohon Kasasi tanggal 27 September 2019, kontra memori kasasi dari Termohon Kasasi tanggal 18 Oktober 2019, dihubungkan dengan pertimbangan *judex facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Surabaya tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan Akta Nomor 8 tanggal 7 Oktober 2015 tentang Ikatan Perjanjian Jual Beli tanah dalam pembuatannya mengandung paksaan, penipuan, kekhilafan atau penyalahgunaan keadaan, sehingga dengan demikian Akta Nomor 8 tersebut sah dan mengikat Penggugat dan Tergugat;
- Bahwa Tergugat terbukti telah membayar lunas harga yang disepakati bersama Penggugat sejumlah Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *judex facti*/Pengadilan Tinggi Surabaya yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Surabaya dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi Drs. EDHI WIJONO, S.H., MBA., tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

### M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **Drs. EDHI WIJONO, S.H., MBA.**, tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim

Halaman 5 dari 7 hal. Put. Nomor 1354 K/Pdt/2020

#### 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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah 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 Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Anggota tersebut dan Elly Tri Pangestuti, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ttd./

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

Ttd./

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

Ketua Majelis,

Ttd./

Panitera Pengganti,

Ttd./

Elly Tri Pangestuti, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp484.000,00
Jumlah .....	Rp500.000,00

Untuk Salinan  
MAHKAMAH AGUNG RI  
a.n Panitera  
Panitera Muda Perdata

H. ANDI CAKRA ALAM, S.H., M.H.  
NIP. 19621029 198612 1 001

Halaman 6 dari 7 hal. Put. Nomor 1354 K/Pdt/2020

### 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)



