



**PUTUSAN**  
Nomor 1888 K/Pdt/2018

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

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

**FERDINAL**, bertempat tinggal di Jalan Samudra Nomor 37 RT 02, RW 04, Kelurahan Bongkaran, Kecamatan Pabean Cantikan, Kota Surabaya;  
Pemohon Kasasi;

**L a w a n**

1. **PT. BHAKTI TAMARA**, berkedudukan di Surabaya, Jl. Raya Menganti Nomor 479, Gedung Royal Square, Lantai 3 Perumahan Royal Residence, diwakili oleh Freddysun, selaku Direktur;
2. **YACOB HALIM**, bertempat tinggal di Villa Bukit Mas Blok H Nomor 9 Kota Surabaya dan Jalan Warugunung, RT 01 RW 01, Kelurahan Warugunung, Kecamatan Karang Pilang Kota Surabaya;

Keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Ahmad Riyadh, U.B., Ph.D., dan kawan-kawan, Para Advokat, pada Kantor Advocates & Legal Consultants Ahmad Riyadh U.B., S.H., M.Si. & Partners, berkantor di Jalan Dinoyo Nomor 49, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 21 November 2017;  
Para 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 untuk memberikan putusan sebagai berikut:

*Halaman 1 dari 6 hal. Put. Nomor 1888 K/Pdt/2018*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan gugatan Penggugat secara keseluruhannya.
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum.
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik yang sah atas satu bidang kavling tanah di lokasi Perumahan Royal Residence, terletak di Kelurahan Babatan, Kecamatan Wiyung, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, luas  $\pm 240 \text{ m}^2$  (dua ratus empat puluh meter persegi), letak kavling Cluster B12-073 (Richmond), dengan batas-batas:  
Sebelah Utara : Bangunan rumah B12-103 Perumahan Royal Residence Wiyung- Surabaya  
Sebelah Timur : Bangunan rumah B12-102 Perumahan Royal Residence Wiyung- Surabaya  
Sebelah Selatan : Bangunan rumah B12-75 Perumahan Royal Residence Wiyung- Surabaya  
Sebelah Barat : Jalan perumahan Royal Residence Wiyung – Surabaya
4. Menyatakan batal Formulir Permohonan Perubahan tanggal 1 Agustus 2013 dengan segala akibat hukumnya.
5. Memerintahkan Tergugat untuk mencatat pada administrasinya yakni kavling tanah di lokasi Perumahan Royal Residence, terletak di Kelurahan Babatan, Kecamatan Wiyung, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, luas  $\pm 240 \text{ m}^2$  (dua ratus empat puluh meter persegi), letak kavling Cluster B12-073 (Richmond) kembali menjadi atas nama Penggugat.
6. Menghukum Turut Tergugat untuk tunduk pada isi putusan dalam perkara ini.
7. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan (*verzet*), banding, kasasi maupun upaya hukum yang lain
8. Menghukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Atau jika Pengadilan Negeri Surabaya berpendapat lain, Penggugat mohon putusan seadil-adilnya.

Halaman 2 dari 6 hal. Put. Nomor 1888 K/Pdt/2018

#### 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

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

- I. Tentang kewenangan mengadili/kompetensi absolut;
- II. Penggugat tidak mempunyai hak dan kapasitas untuk mengajukan gugatan;

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Negeri Surabaya telah menjatuhkan Putusan Nomor 152/Pdt.G/2016/PN.Sby. tanggal 31 Mei 2016 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi.

- Mengabulkan eksepsi Tergugat;
- Menyatakan Pengadilan Negeri Surabaya tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara ini;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara Rp631.000,00 (enam ratus tiga puluh satu rupiah);

Kemudian putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan putusan Nomor 243/PDT/2017/PT SBY tanggal 24 Mei 2017;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 24 Oktober 2017 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi diajukan permohonan kasasi pada tanggal 2 November 2017 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 152/Pdt.G/2016/PN.Sby jo. Nomor 243/PDT/2017/PT.SBY yang 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 10 November 2017;

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

Halaman 3 dari 6 hal. Put. Nomor 1888 K/Pdt/2018

#### 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.mahkamahagung.go.id

tanggal 10 November 2017 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menyatakan menerima permohonan kasasi dari Penggugat/Pembanding/ Pemohon Kasasi.
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 152/Pdt.G/2016/PN.Sby dan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 243/PDT/2017/PT SBY.
3. Menyatakan Pengadilan Negeri Surabaya berwenang secara absolut untuk mengadili Perkara Nomor 152/Pdt.G/2016/PN.Sby.
4. Memerintahkan Pengadilan Negeri Surabaya untuk membuka kembali persidangan untuk melakukan pemeriksaan terhadap Perkara Nomor 152/Pdt.G/2016/PN.Sby.

Atau:

Dalam peradilan yang baik, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Para Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 5 Desember 2017 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang, setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 10 November 2017 dan kontra memori kasasi tanggal 5 Desember 2017 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Negeri Surabaya tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa dalam perjanjian yang ditandatangani Penggugat dengan Tergugat memuat klausula arbitrase dan dalam perkara *a quo* belum ditempuh melalui arbitrase;

Bahwa *Judex Facti* menyatakan Pengadilan Negeri Surabaya tidak berwenang untuk mengadili sudah tepat dan benar;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi FERDINAL, tersebut harus ditolak;

Halaman 4 dari 6 hal. Put. Nomor 1888 K/Pdt/2018

#### 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.mahkamahagung.go.id

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 semua tingkat peradilan;

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 **FERDINAL**,tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 27 Agustus 2018 oleh Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., dan Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, 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 Hari Widya Pramono, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd./

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

Ttd./

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

Ketua Majelis,

Ttd./

Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn.

Halaman 5 dari 6 hal. Put. Nomor 1888 K/Pdt/2018



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

Panitera Pengganti,

Ttd./

Hari Widya Pramono, S.H., M.H.

**Biaya-biaya Kasasi:**

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp489.000,00</u>
Jumlah .....	Rp500.000,00

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

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.  
NIP. 19630325 198803 1 001

Halaman 6 dari 6 hal. Put. Nomor 1888 K/Pdt/2018

**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)