



**PUTUSAN**

Nomor 669 K/Pdt.Sus-Pailit/2019

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

memeriksa perkara perdata khusus kepailitan (gugatan lain-lain) pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

**ASTRI MELATI**, bertempat tinggal di Jalan Metro Kencana IV BA 19/21 RT 005 RW 015, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan dan/atau diketahui bertempat tinggal di Jalan Metro Kencana IV SA Kav. 30, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Soenardi Pardi, S.H., LL.M., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Hendra Soenardi, beralamat di Menara Pertiwi, Lantai 38, Jalan Mega Kuningan Barat III Nomor 3, Jakarta 12950, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Mei 2019; sebagai Pemohon Kasasi dahulu Tergugat II;

T e r h a d a p

**YANDRI SUDARSO, S.H, M.H, dan RONALD ALBET NAPITUPULU, S.H, M.H**, selaku Tim Kurator PT Krida Setia Abadi, Insinyur Made Rahardja, Insinyur Hira Indriati dan PT Subur Sakti Putera (Dalam Pailit), dalam hal ini memberi kuasa kepada Charles, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Nobile Law Office, beralamat di Jalan Letjen Suprpto Nomor 54, Cempaka Putih, Jakarta Pusat 10530, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Mei 2019; sebagai Termohon Kasasi dahulu Penggugat;

D a n

**1. Insinyur MADE RAHARDJA** (Almarhum), bertempat tinggal di Jalan Metro Kencana IV BA 19/21 RT 005 RW 015, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan;

Halaman 1 dari 8 hal. Put. Nomor 669 K/Pdt.Sus-Pailit/2019



**2. PT METROPOLITAN KENTJANA, Tbk.,** yang diwakili Presiden Direktur dan Wakil Presiden Direktur, Ir Husin Widjajakusuma dan Jeffri S. Tanudjaja, berkedudukan di Jalan Metro Duta Niaga Blok B-5, Kelurahan Pondok Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Hery Sulistyono, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, beralamat di Jalan Taman Bukit Hijau Nomor 40, Pondok Indah, Jakarta Selatan 12310, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Mei 2019;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat I dan Turut Tergugat;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat telah mengajukan gugatan lain-lain terhadap sekarang Turut Termohon Kasasi I dan Turut Termohon Kasasi II dahulu sebagai Tergugat I, II dan Turut Tergugat di depan persidangan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Pokok Perkara:

- Menerima gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum Perjanjian Pengalihan Hak dan Kewajiban Unit Rumah Susun "Pondok Indah Residence", tertanggal 8 September 2016, antara Insinyur Made Rahardja dengan Astri Melati;
- Menyatakan bahwa 1 (satu) unit rumah susun (apartment) yang dikenal sebagai Pondok Indah Residences Tower Kartika 1209, seluas 132, 24 m<sup>2</sup> (seratus tiga puluh dua koma dua empat meter persegi), berdasarkan Perjanjian Pondok Indah Residences Nomor 438/SAD/PRI/XI/2014, tertanggal 3 November 2014, merupakan harta pailit dari Tergugat I;

Halaman 2 dari 8 hal. Put. Nomor 669 K/Pdt.Sus-Pailit/2019



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Memerintahkan Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat untuk mematuhi dan melaksanakan isi putusan ini;
- Memerintahkan Turut Tergugat untuk melaksanakan proses peralihan atas 1 (satu) unit rumah susun (apartment) yang dikenal sebagai Pondok Indah Residences Tower Kartika 1209, seluas 132,24 m<sup>2</sup> (seratus tiga puluh dua koma dua empat meter persegi), berdasarkan Perjanjian Pondok Indah Residences Nomor 438/SAD/PRI/XI/2014, tertanggal 3 November 2014, dalam rangka pemberesan harta pailit yang dilakukan oleh Penggugat, selaku Tim Kurator;
- Menetapkan biaya perkara sesuai ketentuan;

Atau

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berpendapat lain, kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

- Eksepsi Res Judicata (*nebis in idem*);
- Eksepsi Kompetensi (bahwa Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang mengadili yang berhak mengadili adalah Pengadilan Negeri Jakarta Selatan);
- Eksepsi gugatan kabur/tidak jelas (*obscur libel*);
- Gugatan tidak jelas karena ada pihak yang digugat dua kali;
- Gugatan tidak jelas karena Penggugat menggugat diri sendiri;
- Bahwa Tergugat I telah meninggal dunia dan seluruh ahli waris dinyatakan di dalam gugatan tidak berhak mewakili Tergugat I di Pengadilan dan seluruh ahli waris tidak dapat digugat karena telah melakukan penolakan waris;
- Bahwa gugatan kurang pihak karena PT Metropolitan Kentjana Tbk., sebagai pemilik objek sengketa seharusnya berstatus sebagai Tergugat dan bukan sebagai Turut Tergugat;

Bahwa, terhadap gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah memberikan Putusan Nomor 5/ Pdt.Sus-

Halaman 3 dari 8 hal. Put. Nomor 669 K/Pdt.Sus-Pailit/2019



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gugatan Lain-lain/2019/PN Niaga Jkt. Pst., tanggal 6 Mei 2019, yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum Perjanjian Pengalihan Hak dan Kewajiban unit Rumah Susun "Pondok Indah Residence" tertanggal 8 September 2016 antara Insinyur Made Raharja dengan Astri Melati;
- Menyatakan bahwa 1 (satu) unit rumah Susun (apartemen) yang dikenal sebagai Pondok Indah Residences Tower Kartika 1209 seluas 132,24 m<sup>2</sup> (seratus tiga puluh dua koma dua puluh empat meter persegi) berdasarkan Perjanjian Pondok Indah Residence Nomor 438/SAD/PRI/XI/2014 tertanggal 3 November 2014 merupakan harta Pailit Ir. Made Raharja yang merupakan Pewaris dari Tergugat I;
- Memerintahkan Tergugat I, II dan Turut Tergugat untuk mematuhi dan melaksanakan isi putusan ini;
- Memerintahkan Turut Tergugat untuk melaksanakan proses peralihan atas 1 (satu) unit rumah susun (apartemen) yang dikenal sebagai Pondok Indah Residence Tower Kartika 1209 seluas 132,24 m<sup>2</sup> (seratus tiga puluh dua koma dua puluh empat meter persegi) berdasarkan Perjanjian Pondok Indah Residence Nomor 438/SAD/PRI/XI/2014 tertanggal 3 November 2014 dalam rangka pemberesan harta Pailit yang dilakukan Penggugat selaku Kurator;
- Menghukum Tergugat II untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp5.286.000,00 (lima juta dua ratus delapan puluh enam ribu rupiah);
- Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Menimbang, bahwa sesudah putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tersebut diucapkan dengan hadirnya Penggugat pada tanggal 6 Mei 2019, terhadap putusan tersebut Penggugat mengajukan permohonan kasasi pada tanggal 13 Mei 2019, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 21 Kas/Pdt.Sus-Pailit/2019/PN Niaga Jkt. Pst., *juncto* Nomor 05/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2019/PN Niaga Jkt. Pst., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri/Niaga Jakarta Pusat,

Halaman 4 dari 8 hal. Put. Nomor 669 K/Pdt.Sus-Pailit/2019



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri/Niaga Jakarta Pusat pada tanggal itu juga;

Bahwa memori kasasi tersebut telah disampaikan kepada Termohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi pada tanggal 13 Mei 2019, kemudian Termohon Kasasi mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri/Niaga Jakarta Pusat pada tanggal 24 Mei 2019 dan Turut Termohon Kasasi mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri/Niaga Jakarta Pusat pada tanggal 21 Mei 2019;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta keberatan-keberatannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam jangka 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 13 Mei 2019 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima Permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi d/h Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 05/Pdt.Sus-G.L.L-AP/2019/PN Niaga. Jkt. Pst.;

Mengadili Sendiri:

Dalam Eksepsi:

1. Menerima dan mengabulkan eksepsi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi d/h Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Termohon Kasasi I d/h Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Termohon Kasasi I d/h Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan 1 (satu) unit rumah susun (apartemen) yang dikenal sebagai Pondok Indah Residences Tower Kartika Nomor 1209 dengan luas 132,24 m<sup>2</sup> (seratus tiga puluh dua koma dua puluh empat meter persegi)

Halaman 5 dari 8 hal. Put. Nomor 669 K/Pdt.Sus-Pailit/2019

#### 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

di Jakarta Selatan berdasarkan Perjanjian Pondok Indah Residences Nomor 438/SAD/PIR/XI/2014, tertanggal 3 November 2014 tidak termasuk di dalam harta pailit dari Termohon Kasasi II d/h Tergugat I;

3. Menyatakan Pemohon Kasasi d/h Tergugat II merupakan pihak beritikad baik yang dilindungi;
4. Menghukum Termohon Kasasi I d/h Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Atau, apabila Majelis Hakim Agung Yang Terhormat memiliki pendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa (*ex aequo et bono*);

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

Bahwa setelah membaca dan meneliti pertimbangan *Judex Facti* dihubungkan dengan keberatan Pemohon Kasasi dalam memori kasasi dan jawaban Termohon Kasasi dalam kontra memori kasasi, putusan *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

1. Bahwa pertimbangan dan kesimpulan *Judex Facti* yang menyatakan gugatan *a quo* tidak *ne bis in idem* merupakan pertimbangan yang benar;
2. Bahwa rumah susun *a quo* adalah milik Ir Made Rahardja (almarhum) bukan harta Tergugat I sebagai ahli waris, karena sebagai ahli waris mereka telah menolak warisan, maka dengan adanya Putusan Pailit Alm. Ir Made Rahardja Nomor 57/Pdt.Sus-PKPU/2017/PN Niaga Jkt. Pst tertanggal 30 Agustus 2017, rumah susun *a quo* merupakan asset dalam kepailitan;
3. Bahwa pengalihan yang dilakukan oleh Ir Made Rahardja terhadap satu buah unit rumah Susun Tower Kartika lantai/12 Nomor 09, luas netto 132,24 m<sup>2</sup> Pondok Indah Residence kepada Tergugat II Astri Melati, dilakukan dengan itikad tidak baik dimana dalam pengalihan *a quo* tidak terdapat Akta Jual Beli maupun bukti pembayaran;
4. Bahwa Putusan Pailit Alm. Ir Made Rahardja Nomor 57/Pdt.Sus-PKPU/2017/PN Niaga Jkt. Pst., tertanggal 30 Agustus 2017 sedangkan pengalihan yang dilakukan Alm. Ir Made Rahardja kepada Tergugat II

Halaman 6 dari 8 hal. Put. Nomor 669 K/Pdt.Sus-Pailit/2019





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tertanggal 8 September 2016, sehingga perbuatan pengalihan tersebut masih dalam jangka 1 tahun sebelum kepailitan maka berdasar ketentuan Pasal 41 dan 42, pengalihan *a quo* dapat dibatalkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, ternyata Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 5/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2019/PN Niaga Jkt. Pst., tanggal 6 Mei 2019, dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, sehingga permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi ASTRI MELATI tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, maka Pemohon Kasasi harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang 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 kasasi dari Pemohon Kasasi **ASTRI MELATI** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi yang ditetapkan sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 23 Oktober 2019 oleh Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., dan I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung, masing-masing sebagai Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh

Halaman 7 dari 8 hal. Put. Nomor 669 K/Pdt.Sus-Pailit/2019

### 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

Ketua dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dan Endang Wahyu Utami, S.H., M.H., Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd./

Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.

Ttd./

I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

Ttd./

Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M.

Panitera Pengganti,

Ttd./

Endang Wahyu Utami, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. Meterai.....Rp	6.000,00
2. Redaksi.....Rp	10.000,00
3. Administrasi Kasasi.....Rp	4.984.000,00
Jumlah .....	Rp5.000.000,00

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung RI.  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata Khusus

Dr. RAHMI MULYATI, S.H., M.H.  
NIP: 19591207.1985.12.2.002

Halaman 8 dari 8 hal. Put. Nomor 669 K/Pdt.Sus-Pailit/2019