



DEMI Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa

MAHKAMAH AGUNG

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

Para Ahliwaris HASAN SURIPTO;

1. **NY. LILIES DAHULU KIOEK HIONG LIE**, bertempat tinggal di Jalan Jampea Nomor 125 RT. 007/RW.006 Kelurahan Koja Selatan Kecamatan Koja Jakarta Utara;
 2. **NY. MEGAWATI DAHULU IE TJEN**, bertempat tinggal di Jalan Jembatan Gambang II Blok B.22 RT.017/RW.001 Kelurahan Pejagalan, Kecamatan Penjaringan Jakarta Utara;
 3. **MULYADI LIM DAHULU MOEK SEM**, bertempat tinggal di Jalan Jampea Nomor 125 RT.007/RW.006 Kelurahan Koja Selatan Kecamatan Koja Jakarta Utara;
 4. **LILIS SURJANI DAHULU IE FEN**, bertempat tinggal di Jalan Jampea Nomor 125 RT.007/RW.006 Kelurahan Koja Selatan Kecamatan Koja Jakarta Utara;
 5. **IE TJIAN**, bertempat tinggal di Jalan Jampea Nomor 125 RT.007/RW.006 Kelurahan Koja Selatan Kecamatan Koja Jakarta Utara;
 6. **ILIN**, bertempat tinggal di Jalan Jampea Nomor 125 RT.007/RW.006 Kelurahan Koja Selatan, Kecamatan Koja Jakarta Utara;
 7. **KAMADJAJA SURIPTO**, bertempat tinggal di Jalan Jampea Nomor 125 RT.007/RW.006 Kelurahan Koja Selatan Kecamatan Koja Jakarta Utara;
 8. **WIJAYA**, bertempat tinggal di Jalan Jampea Nomor 125 RT.007/RW.006 Kelurahan Koja Selatan Kecamatan Koja Jakarta Utara;
- Kesemuanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Purnomo Sumitro, dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Dr. Saharjo-Lontar V/37, Jakarta Selatan, 12960, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Juni 2016;
- Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat/Para Pembanding;

L a w a n :

Halaman 1 dari 21 hal.Put. Nomor 376 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Superstore Lt. 4 Kompleks Mangga Dua Plaza Jalan

Arteri Mangga Dua Jakarta Pusat 10730, dalam hal ini memberi kuasa kepada Retno Setianingsih, S.H. dan kawan, Para Advokat, berkantor di Komplek Puri Deltamas Blok I/32, Jalan Bandengan Selatan Nomor 43, Jakarta 14450, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 September 2016; Termohon Kasasi dahulu Tergugat I/Terbanding I;

D a n:

- 1. PT MEGACITY DEVELOPMENT (d/h. PT MEGACITY DEVELOPMENT CORPORATION)** , dahulu berkedudukan di Jalan H. Benyamin Sueb Blok D Blok 9A, Kelurahan Pademangan Timur, Kecamatan Pademangan Jakarta Utara, sekarang sudah tidak diketahui alamatnya, baik di dalam negeri maupun diluar negeri;
- 2. Kurator PT MEGACITY DEVELOPMENT, SOEDESON TANDRA, S.H.M.Hum dan Idho Sedeur Nalle, S.H** , beralamat di The Bellezza Permata Hijau, Gapura Prima Office Tower 17 th#6, Jalan Letjen Sodeno Nomor 34 Arteri Permata Hijau Jakarta Selatan;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat II, III/Terbanding II, III;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Para Pemohon Kasasi dahulu sebagai Para Penggugat/Para Pembanding telah menggugat sekarang Termohon Kasasi dan Para Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Tergugat/Para Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa almarhum Hasan Suropto , semasa hidupnya telah membeli satu unit rumah susun Apartemen Dukuh Golf Jakarta, Blok JAD 08 C, Gedung Jamizie, lantai 08 Nomor 08C, luas 125 m², terletak di Propinsi DKI Jakarta, Kotamadya Jakarta Utara, Kecamatan Pademangan Timur, setempat dikenal dengan nama Jl. H. Benyamin Sueb Blok D Nomor 9A yang dikembangkan oleh PT Megacity Development (Tergugat II);
2. Bahwa almarhum Hasan Suropto dalam membeli atas satu unit rumah susun Apartemen Dukuh Golf tersebut, sudah melunasi sesuai harga per-unit US \$ 161,282.25 (seratus enam puluh satu ribu dua ratus delapan puluh dua, dan dua lima sen dollar Amerika Serikat);

Halaman 2 dari 21 hal.Put. Nomor 376 K/Pdt/2017

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 Blok JAD 08 C, Gedung Jamizie, lantai 08, Nomor

08C luas 125,70 m², terletak di Propinsi DKI Jakarta, Kotamadya Jakarta Utara, Kecamatan Pademangan Timur, Jl. H. Benyamin Sueb Blok D Nomor 9A, adalah sudah menjadi milik almarhum Hasan Suripto dengan status Hak Guna Bangunan;

4. Bahwa sebelum satu unit rumah susun Apartemen Dukuh Golf Jakarta, Blok JAD 08C, Gedung Jamizie, lantai 08, Nomor 08C, Luas 125,70 m², terletak di Propinsi DKI Jakarta, Kotamadya Jakarta Utara, Kecamatan Pademangan Timur, Jl. H. Benyamin Sueb Blok D Nomor 9A selesai pembangunannya dan diserahkan serta penyelesaian surat-surat kepemilikannya, Hasan Suripto keburu meninggal pada tanggal 04 Maret 2003;
5. Bahwa pada tanggal 04 September 2007, Ali Darmadi, yang merupakan ahliwaris dan kuasa dari para ahli waris Hasan Suripto, membuat surat pernyataan bahwa sehubungan dengan rencana proyek pembangunan Apartemen akan dilanjutkan atau diteruskan oleh manajemen baru/investor baru menyatakan konsumen setuju melanjutkan/meneruskan pembelian Apartemen, terlebih lagi almarhum Hasan Suripto sudah membayar lunas;
6. Bahwa belakangan setelah almarhum Hasan Suripto meninggal, baru diketahui Tergugat II oleh Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dinyatakan pailit berdasarkan Putusan Nomor 51/Pailit/2010/PN. Niaga.Jkt.Pst, tertanggal 01 September 2010 *juncto* Putusan Nomor 853 K/Pdt.Sus/2010, tertanggal 23 Desember 2010 dan kemudian pengelolaan Apartemen Golf sudah beralih kepada Tergugat I;
7. Bahwa, Tergugat II setelah dinyatakan pailit oleh Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak memberitahukan kepada Para Penggugat, sehingga tidak bisa mengajukan keberatan agar Tergugat II untuk tidak dinyatakan pailit;
8. Bahwa setelah Tergugat II dinyatakan pailit, menunjuk Tergugat III sebagai kurator, untuk melakukan pemberesan asset, dan ketika dihubungi Para Penggugat, Tergugat mengatakan pemberesan harta pailit sudah berakhir, sebagai pemenang lelang adalah Tergugat I;
9. Bahwa dengan telah melakukan pemberesan termasuk satu unit rumah susun Apartemen Dukuh Golf Jakarta, Blok JAD 08 C, Gedung Jamizie, lantai 08, Nomor 08C, Luas 125, 70 m², yang merupakan milik Para Penggugat, maka Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Halaman 3 dari 21 hal.Put. Nomor 376 K/Pdt/2017

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

peraras sebagai perjaan, mohon satu unit rumah susun Apartemen Dukung Golf Jakarta, Blok JAD 08 C, Gedung Jamizie, lantai 08, Nomor 08 C, luas 125, 70 m², yang dahulu terletak di Propinsi DKI Jakarta, Kotamadya Jakarta Utara, Kecamatan Pademangan Timur, Jl. H. Benyamin Sueb Blok D Nomor 9A, sekarang terletak di Jl. Trembesi Blok D, Bandar Baru, Kompleks Kemayoran, Jakarta Utara 14410 untuk diletakkan sita jaminan;

11. Bahwa gugatan ini didukung oleh bukti-bukti outentik, sehingga memenuhi unsur Pasal 180 HIR, putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu sekalipun ada banding, kasasi dan perlawanan mohon putusan serta merta (*Uit voerbaar bij voorraad*);

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Para Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum (*Onrechmatige daad*);
3. Menyatakan almarhum Hasan Suropto adalah pembeli yang beritikad baik;
4. Menghukum Para Tergugat untuk dikenakan uang paksa (*Dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap hari keterlambatan terhitung sejak 8 (delapan) hari setelah dijatuhkannya keputusan ini, hingga perkara ini mempunyai kekuatan hukum pasti (*In kracht van gewijsde*);
5. Menyatakan sita jaminan sah dan berharga;
6. Menyatakan satu unit rumah susun Apartemen Dukung Golf Jakarta, Blok JAD 08 C, Gedung Jamizie, Lantai 08, Nomor 08C, Luas 125, 70 m², yang dahulu beralamat di Propinsi DKI Jakarta, Kotamadya Jakarta Utara, Kecamatan Pademangan Timur, Jl. H. Benyamin Sueb Blok D Nomor 9A, sekarang beralamat di Jl. Trmbesi Blok D, Bandar Baru, Kompleks Kemayoran, Jakarta Utara 14410, adalah sah milik almarhum Hasan Suropto;
7. Memerintahkan Para Tergugat atau siapa saja yang mendapatkan hak dari Para Tergugat tersebut, untuk menyerahkan satu unit rumah susun Apartemen Dukung Golf Jakarta, Blok JAD 08 C, Gedung Jamizie, lantai 08, Nomor 08C, Luas 125, 70 m², yang dahulu beralamat di Propinsi DKI Jakarta, Kotamadya Jakarta Utara, Kecamatan Pademangan Timur, Jl. H. Benyamin Sueb Blok D Nomor 9A, sekarang beralamat di Jl. Trembesi Blok D, Bandar Baru, Kompleks Kemayoran, Jakarta Utara 14410, dalam keadaan kosong kepada Para Penggugat sebagai ahli waris dari almarhum Hasan Suropto;
8. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu,

Halaman 4 dari 21 hal.Put. Nomor 376 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id yang timbul dalam perkara ini kepada Para Tergugat;

Atau;

Jika Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I, III mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi Tergugat I:

I. Eksepsi Kompetensi Relatif;

1. Bahwa sesuai dengan hukum acara perdata, surat gugatan secara formil harus ditujukan dan dialamatkan sesuai dengan kompetensi relative yang diatur dalam Pasal 118 HIR, yakni berdasarkan patokan;
 - Actor sequitur forum rei, yang telah menggariskan bahwa yang berwenang mengadili sengketa adalah Pengadilan Negeri di daerah hukum tempat Tergugat bertempat tinggal/berkedudukan, dan;
 - Forum rei sitae, yang telah menggariskan bahwa jika objek sengketa terdiri dari benda tidak bergerak, maka sengketa menjadi kewenangan relative Pengadilan Negeri di tempat barang itu terletak;
2. Bahwa Para Penggugat didalam gugatannya mengatakan PT Perkasa Abadi Jaya/Tergugat I beralamat di Gedung Harco Elektronik Superstore Lt.4 Kompleks Mangga Dua Plaza, Jl. Arteri Mangga Dua, Jakarta Pusat 10730, sedangkan sesungguhnya kedudukan PT Perkasa Abadi Jaya/Tergugat I adalah berada di Jakarta Utara, Jalan Trembesi Blok D, Bandar Baru Kemayoran, Kelurahan Pademangan Timur, Kecamatan Pademangan Jakarta Utara bukan di Jakarta Pusat; Begitu pun dengan kedudukan Para Tergugat lainnya, tidak ada yang berada di Jakarta Pusat, yakni:
 - PT Megacity Development (d/h PT Megacity Development Corporation), dahulu beralamat di Jl. H. Benyamin Sueb, Blok D Blok 9 A, Kelurahan Pademangan Timur, Kecamatan Pademangan, Jakarta Utara;
 - Kurator PT Megacity Development, Soedeson Tandra, S.H., M.Hum dan Idho Sadeur Nalle, S.H. Beralamat di The Beliezza Permata Hijau, Gapura Prima Office Tower 17 th#6, Jl. Letjen Soepeno Nomor 34, Arteri Permata Hijau, Jakarta Selatan;Dengan demikian, dikarenakan tidak ada satu pun kedudukan Para Tergugat yang berada di daerah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, maka Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

Halaman 5 dari 21 hal.Put. Nomor 376 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apartment Dugun Golf Jakarta, Blok JAD 08 C, Gedung Jasmine, Lantai 08 Nomor 08C, luas 125,70 m², terletak di Propinsi DKI Jakarta, Kotamadya Jakarta Utara, Kecamatan Pademangan Timur. Dengan demikian, sengketa mengadili menjadi kewenangan relative Pengadilan Negeri di tempat barang tidak bergerak tersebut terletak bukan di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat;

4. Bahwa oleh karena gugatan yang diajukan Para Penggugat salah alamat atau tidak sesuai dengan kompetensi relative karena gugatan disampaikan dan dialamatkan kepada Pengadilan Negeri yang berada di luar wilayah hukum yang berwenang untuk memeriksa dan mengadilinya dan juga keberatan objek sengketa ada di luar wilayah hukum Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, maka mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil. Dengan begitu, sudah sepatutnya gugatan *a quo* dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

II. Eksepsi Surat Kuasa Dibuat Dan Diberikan Oleh Orang Yang Tidak Berwenang:

1. Bahwa dalam gugatan *a quo* halaman 1 sampai 2 didalilkan sebagai berikut:

“Para Ahli Waris Hasan Suropto:

1. Ny. Lilies (d/h. Kiok Hiong Lie);
2. Ny. Megawati (d/h. Le Tjen);
3. Mulyadi Lim (d/h. Moek Sam);
4. Lilis Surjani (d/h. Le Fen);
5. Le Tjian, Lin;
6. Kamadjaja Suropto;
7. Wijaya;

Secara bersama-sama disebut sebagai Para Ahliwaris Hasan Suropto, berdasarkan akta Nomor 46 tertanggal 18 November 2003, Notaris Sri Sulastri Anggraini, S.H, Tangerang memberi kuasa kepada:

Ali Darmadi, beralamat di Jl. Jempea Nomor 125 Rt.007/Rw.006

Kelurahan Koja Selatan Kecamatan Koja, Jakarta Utara, kemudian Ali

Darmadi memberikan kuasa substitusi tertanggal 11 Oktober 2013

kepada:

Purnomo Sumitro, S.H dan Arlinda Amir, S.H adalah Advokat dari kantor

Purnomo Sumitro & Partners, beralamat di Jl. Dr. Saharjo – Lontar V

Nomor 37 Jakarta Selatan, untuk mengajukan gugatan ... dst”;

2. Bahwa dari dalil yang dikemukakan tersebut diatas, dapat terlihat dengan jelas dan terang bahwa Ali Darmadi sebagai pemberi kuasa substitusi

Halaman 6 dari 21 hal. Put. Nomor 376 K/Pdt/2017

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 Mahkamah Agung RI pada angka 5 halaman 3 yang menyatakan bahwa Ali

Darmadi merupakan ahli waris. Oleh karenanya Ali Darmadi tidak mempunyai kewenangan/kapasitas untuk memberikan kuasa substitusi kepada Purnomo Sumitro, S.H dan Arlinda Amir, S.H terlebih lagi untuk mengajukan gugatan di Pengadilan;

3. Bahwa dasar umum pemberian kuasa harus diberikan, dibuat dan ditanda tangani orang yang berwenang. Apalagi surat kuasa substitusi untuk mengajukan gugatan di Pengadilan harus lah diberikan oleh seseorang yang berprofesi sebagai Advokat karena sesuai dengan hukum acara perdata hanya seorang Advokat lah yang dapat beracara di Pengadilan. Dengan demikian surat kuasa substitusi yang diberikan oleh Ali Darmadi kepada Purnomo Sumitro, S.H dan Arlinda Amir, S.H untuk mengajukan gugatan di Pengadilan adalah tidak sah, karena diberikan dan ditanda tangani oleh orang yang tidak berwenang. Oleh karena gugatan mengandung cacat formil, maka sudah sepatutnya gugatan *a quo* dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

III. Eksepsi Daluwarsa (*exemption temporis*);

1. Bahwa Para Penggugat mendalilkan Tergugat II/PT Megacity Development (d/h PT Megacity Development Corporation) telah dinyatakan pailit oleh Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berdasarkan Putusan Nomor 51/Pailit/2010/PN.Niaga.Jkt.Pst tertanggal 01 September 2010 *juncto* Putusan Nomor 853 K/Pdt.Sus/2010 tertanggal 23 Desember 2010 dan telah menunjuk Tergugat sebagai Kurator untuk melakukan pemberesan harta budel pailit yang mana pemberesan harta boedel pailit sudah berakhir;
2. Bahwa oleh karena telah dilakukannya pengurusan dan pemberesan harta boedel pailit oleh pihak kurator PT Megacity Development (d/h PT Megacity Development Corporation) dan proses kepailitan sudah berakhir, maka Para Penggugat sudah tidak mempunyai hak lagi untuk melakukan tuntutan apapun juga terhadap harta boedel pailit. Dengan demikian, gugatan *a quo* telah daluwarsa atau lewat waktu dan sudah sepatutnya gugatan *a quo* dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*);

IV. Eksepsi Keliru Pihak Yang Ditarik Sebagai Tergugat;

1. Bahwa Para Penggugat mendalilkan telah membeli 1 (satu) unit rumah susun Apartemen Dukuh Golf Jakarta, Blok JAD 08 C, Gedung Jasmine, Lantai 08 Nomor 08 C, Luas 125,70 m², terletak di Propinsi DKI Jakarta, Kotamadya Jakarta Utara, Kecamatan Pademangan Timur, yang

Halaman 7 dari 21 hal.Put. Nomor 376 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung Para Penggugat membeli unit apartemen tersebut

dari PT Megacity Development, maka tindakan Para Penggugat yang menarik Tergugat I dalam perkara *a quo* adalah keliru dikarenakan Tergugat I tidak mempunyai hubungan hukum dengan Para Penggugat tentang perkara yang disengketakan. Dengan demikian, sudah sepatutnya gugatan *a quo* dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

V. Eksepsi Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*);

1. Bahwa Para Penggugat dalam mengajukan gugatan *a quo* tidak menjelaskan dasar hukum (*rechts grond*) dan kejadian atau peristiwa yang mendasari gugatannya sehingga dapat mendalilkan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum. Dalil gugatan seperti itu, tidak memenuhi syarat formil karena gugatan dianggap tidak jelas dan tidak tertentu (*een duidelijke en bepaalde conclusie*);
2. Bahwa antara posita dengan petitum gugatan yang diajukan haruslah saling mendukung dan tidak boleh saling bertentangan. Sehubungan dengan itu, hal-hal yang dapat dituntut dalam petitum harus mengenai penyelesaian sengketa yang didalilkan. Hanya yang dijelaskan dalam posita yang dapat diminta dalam petitum. Sesuatu yang tidak dikemukakan dalam dalil gugatan tidak dapat diminta dalam petitum, oleh karena itu petitum tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima;
3. Bahwa pada gugatan *a quo* Para Penggugat memohon dalam petitumnya;
4. Menghukum Para Tergugat untuk dikenakan uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) setiap hari keterlambatan terhitung sejak 8 (delapan) hari setelah dijatuhkannya keputusan ini, hingga perkara ini mempunyai kekuatan hukum pasti (*in krackt van gewijsde*);
5. Memerintahkan Para Tergugat atau siapa saja yang mendapatkan hak dari Para Tergugat tersebut, untuk menyerahkan satu unit rumah susun Apartemen Dukuh Golf Jakarta Blok JAD 08 C, Gedung Jamizie, lantai 08 Nomor 08 C, Luas 125,70 m², yang dahulu beralamat di Propinsi DKI Jakarta, Kotamadya Jakarta Utara, Kecamatan Pademangan Timur, Jl. H. Benyamin Sueb Blok D Nomor 9A, sekarang beralamat di Jl. Trembesi Blok D, Bandar Baru, Kompleks Kemayoran, Jakrta Utara 14410, dalam keadaan kosong kepada Para Penggugat sebagai ahli waris dari almarhum Hasan Suripto;

Halaman 8 dari 21 hal.Put. Nomor 376 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Putusan Pengadilan yang tidak jelas dan mengakibatkan gugatan menjadi putusan mahkamah yang tidak patut ditolak dan mengakibatkan gugatan menjadi tidak jelas. Oleh karenanya sudah sepatutnya gugatan *a quo* dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

Dalam Eksepsi Tergugat III:

Bahwa Tergugat III menolak menolak secara tegas dalil-dalil gugatan Para Penggugat secara keseluruhannya kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya;

Subyek Hukum Dalam Posita Gugatan Para Penggugat Tidak Saling Bersesuaian Atau Kabur;

1. Bahwa dalam gugatan *a quo* pada halaman 1 disebutkan nama-nama para ahli waris dari (alm) Hasan Suropto yaitu: Ny. Lilies, Ny. Megawati, Mulyadi Lim, Lilis Surjani, Ie Tjian, Ilin, Kamadjaja Suropto dan Wijaya. Selanjutnya pada angka 5 halaman 3 Para Penggugat menyebutkan sebagai berikut: "Bahwa pada tanggal 04 September 2007, Ali Darmadi, yang merupakan ahli waris dan kuasa dari para ahli waris almarhum Hasan Suropto";
2. Bahwa dari dua pernyataan tersebut diatas terdapat ketidaksesuaian fakta , di satu sisi disebutkan seluruh para ahli waris dimana dalam daftar para ahli waris tidak ada nama Ali Darmadi. Namun pada angka 5 halaman 2 disebutkan Ali Darmadi adalah sebagai ahli waris. Dari dua hal yang bertentangan tersebut menjadi tidak jelas/kabur status kedudukan dan kapasitas Ali Darmadi dalam gugatan perkara *a quo* . Oleh karenanya, gugatan perkara *a quo* sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklard*);

Pemberi Kuasa Substitusi Adalah Orang Yang Tidak Punya Kapasitas Untuk Menerima Kuasa Untuk Mengajukan Gugatan Ke Pengadilan Dan Memberikan Kuasa Substitusi (*Exceptio In Persona*);

3. Bahwa selanjutnya pada paragraf kedua halaman 2 gugatan *a quo* disebutkan Ali Darmadi menerima kuasa dari para ahli waris (alm) Hasan Suropto kemudian Ali Darmadi memberikan kuasa substitusi kepada Purnomo Sumitro, S.H. Dan Arlinda Amir, S.H;
4. Bahwa tidak dijelaskan dalam gugatan *a quo*, Ali Darmadi menerima kuasa dari para ahli waris (alm) Hasan Suropto dalam rangka untuk melakukan apa ? Apabila pemberian kuasa diberikan kepada Ali Darmadi termasuk juga untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan, yang menjadi pertanyaan apakah Ali Darmadi sebagai orang yang punya kapasitas untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan. Tidak disebutkan dan menjadi tidak jelas dalam gugatan *a quo* apakah Ali Darmadi berprofesi sebagai seorang Advokat atau bukan;
5. Bahwa dalam gugatan *a quo* , Ali Darmadi bukanlah sebagai seorang

Halaman 9 dari 21 hal.Put. Nomor 376 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id berhak untuk memberikan kuasa substitusi kepada

Purnomo Sumitro, S.H dan Arlinda Amir, S.H;

6. Bahwa dengan demikian surat kuasa substitusi yang dibuat antara Ali Darmadi sebagai pemberi kuasa substitusi dengan Purnomo Sumitro, S.H dan Arlinda Amir, S.H, adalah cacat formil sehingga gugatan perkara *a quo* sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Tergugat III Bukan Sebagai Kurator PT Megacity Development (Dalam Pailit)
Dalam Gugatan Perkara A Quo (*Error In Persona*);

7. Bahwa pada angka 3 halaman 2 Penggugat menyebutkan Soedeson Tandra, S.H., M.Hum dan Idho Sedeut Nalle, S.H, sebagai Kurator PT Megacity Development. Sedangkan kepailitan PT Megacity Development sendiri telah diumumkan berakhir pada tanggal 31 Oktober 2011 maka dengan demikian proses kepailitan PT Megacity Development d/h PT Megacity Development Corporation (dalam pailit) dinyatakan berakhir;
8. Bahwa dengan berakhirnya kepailitan PT Megacity Development maka dengan sendirinya tugas dan tanggung jawab Kurator atas pengurusan dan pemberesan kepailitan PT Megacity Development juga berakhir dan status Soedesono Tandra, S.H dan Idho Sedeut Nalle, S.H sudah tidak lagi sebagai Kurator PT Megacity Development;
9. Bahwa dengan dimasukkannya Soedeson Tandra, S.H., M.Hum dan Idho Sedeut Nalle, S.H sebagai pihak dalam gugatan *a quo* sebagai Tergugat III dan disebutkan sebagai Kurator PT Megacity Development maka Para Penggugat sudah melakukan kekeliruan dalam menarik subyek hukum yang dijadikan sebagai pihak dalam perkara *a quo* (*Exemptio in persona*). Dengan demikian, sudah sepatutnya gugatan perkara *a quo* dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijik verklard*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah memberikan Putusan Nomor 486/Pdt.G/2013/PN Jkt.Pst. tanggal 21 Oktober 2014 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat III seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng sebesar Rp4.221.000,00 (empat juta dua ratus dua puluh satu ribu Rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para

Halaman 10 dari 21 hal.Put. Nomor 376 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 359/PDT/2015/PT DKI tanggal 7 Oktober

2015;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Penggugat/Para Pembanding pada tanggal 16 Juni 2016 kemudian terhadapnya oleh Para Penggugat/Para Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Juni 2016 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 27 Juni 2016 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 91/Srt.Pdt.Kas/2016/PN Jkt.Pst *juncto* Nomor 486/Pdt.G/2013/PN Jkt.Pst yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 30 Juni 2016;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Tergugat I/Terbanding I pada tanggal 26 Agustus 2016, kemudian Termohon Kasasi dahulu Tergugat I/Terbanding I mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 8 September 2016;

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 alasan-alasan yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

Keberatan Pertama

1. Bahwa putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta hanya mengambil alih pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta sebagaimana pada halaman 8 alinea 2 mengatakan:
"menimbang, bahwa setelah majelis hakim tingkat banding meneliti dengan cermat dan seksama berkas perkara Salinan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 48620/Pdt.G/2013/PN Jkt.Pst tanggal 21 Oktober 2014, berpendapat bahwa pertimbangan hukum dalam putusan Hakim tingkat Pertama sudah tepat dan benar, serta tidak bertentangan dengan hukum, maka pertimbangan hukum tersebut diambil alih dan dijadikan sebagai pertimbangan hukum Majelis Hakim tingkat banding dalam mengadili perkara *a quo* di tingkat banding";

Halaman 11 dari 21 hal.Put. Nomor 376 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Facti Pengadilan Tinggi DKI Jakarta karena telah ketiru dan latat karena hanya menganggap sudah tepat dan benar tanpa memberikan pertimbangan hukum sendiri yang jelas serta terukur;

Oleh karenanya pertimbangan hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 359/Pdt.G/2015/PT DKI Jkt, yang demikian itu harus dibatalkan;

Tentang Belum Terjadi Peralihan Hak

3. Bahwa dalam pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada halaman 29 alinea 1, 2 dan 3 mengatakan:
"Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti P-1 Addendum Perjanjian Jual-Beli Hak Kepemilikan Satuan Rumah Susun Duku Golf, Jakarta tanggal 22 Oktober 1997 antara Megacity Development dengan Hasan Suropto;
Menimbang, bahwa Bukti P-3, Tanda Terima dari Tergugat II, tertanggal 24 Nopember 1997 untuk pembayaran lunas 100%;
Menimbang, bahwa hubungan hukum antara Hasan Suropto dengan Tergugat II baru pengikatan jual-beli, sehingga kepemilikan atas objek sengketa belum terjadi peralihan hak dari Tergugat II kepada Hasan Suropto;
4. Pertimbangan Majelis Hakim *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada butir 10 tersebut diatas, adalah keliru besar dan satah besar karena:
 - 4.1. Jual-beli satu unit rumah susun Apartemen Duku Golf Jakarta, Blok JAD 08 C, Gedung Jamizie, lantai 08, Nomor 08C, Luas 125, 70 m², terletak di Propinsi DKI Jakarta, Kotamadya Jakarta Utara, Kecamatan Pademangan Timur, setempat dikenal dengan nama JL H. Benyamin Sueb Blok D Nomor 9A antara Hasan Suropto dengan Tergugat statusnya bukan sudah bukan lagi baru akta jual-beli, karena Hasan Suropto Hasan Suropto sudah melunasi atas pembayaran sejumlah 161, 282.25 (seratus enam puluh satu ribu dua ratus delapan puluh dua, dan dua lima sen dollar Amerika Serikat) (bukti P-3);
 - 4.2. Bahwa dengan telah metunasi atas satu unit rumah susun Apartemen Duku Golf Jakarta, Blok JAD 08 C, Gedung Jamizie, lantai 08, Nomor 08C, Luas 125, 70 m², tertetak di Propinsi DKI Jakarta, Kotamadya Jakarta Utara, Kecamatan Pademangan Timur, J1. H. Benyamin Sueb Blok D Nomor 9A, adalatah sudah menjadi milik almarhum Hasan Suropto dengan status Hak Guna Bangunan;
 - 4.3. Bahwa adapun akta jual beli yang belum sempat dibuat oleh PPAT, dikarenakan Hasan Suropto keburu meninggal pada tanggal 04 Maret 2003, namun demikian bukan berarti dengan belum terbitnya akta jual beli, kepemilikan belum beralih kepada Hasan Suropto karena hanya persoalan penyelesaian administrasi. Hal ini sesuai yurisprudensi MA

Halaman 12 dari 21 hal.Put. Nomor 376 K/Pdt/2017



4.3. Apabila pembeli tanah tidak mutlak harus dengan akta yang dibuat oleh dan Pejabat Pembuat akta tanah (PPAT) tetap sah, jadi hak miliknya berpindah dari Penjual kepada Sipembeli, asal jual beli itu memenuhi syarat-syarat materiil baik yang mengenai penjual, pembeli maupun bukti dari kepemilikan pembelian tanah";

4.4. Berkaitan dengan butir 11.3 tersebut diatas sesuai dengan:

Pasal 1233 KUHPerdata yang menyatakan:

"Tiap-tiap perikatan ditahirkkan baik karena persetujuan, baik karena undang-undang";

Pasal 1234 KUHPerdata yang menyatakan:

"Tiap-tiap perikatan adalah untuk memberikan sesuatu, untuk membuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu";

Pasal 1 UU Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Nomor 37 Tahun 2004 mengatakan:

"Utang adalah kewajiban yang dinyatakan atau dapat dinyatakan dalam jumlah uang asing, baik secara langsung maupun yang akan timbul di kemudian hari atau kontinjen, yang timbul dalam perjanjian atau undang-undang dan yang wajib dipenuhi oleh Debitor dan bila tidak dipenuhi memberikan hak kepada Kreditor untuk mendapat pemenuhannya dari harta kekayaan Debitor";

5. Bahwa dengan lunasnya Para Pemohon Ekeksi, maka sesuai pasal 1233 dan Pasal 1234 KUHPerdata dan Pasal 1 Undang-undang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Nomor 37 Tahun 2004, kewajiban Tergugat II untuk menyerahkan satu unit rumah susun Apartemen Dukuh Golf Jakarta, Blok JAD 08 C, Gedung Jamizie, Lantai 08, Nomor 08C, Luas 125, 70 m², terletak di Propinsi DKI Jakarta, Kotamadya Jakarta Utara, Kecamatan Pademangan Timur, Jl. H. Benyamin Sueb Blok D Nomor 9A kepada Para Pemohon Kasasi, namun ternyata dimaksukan sebagai bundel pailit;
6. Bahwa berkenaan dengan kewajiban dari perjanjian (yang menyangkup dalam pengertian utang sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-undang Kepailitan Nomor 4 Tahun 1998) Kartini Mulyani mengatakan:
1. Kewajiban Debitor untuk membayar utang dan utang pokok kepada pihak yang meminjamkan;
 2. Kewajiban untuk menyerahkan mobil kepada pembeli mobil tersebut;
 3. Kewajiban membangun untuk membuat rumah dan menyerahkan kepada pembeli rumah;
 4. Kewajiban penjamin (guarantor) untuk menjamin pembayaran kembali



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan dengan demikian maka terbukti bahwa Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi

DKI Jakarta *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Dengan Menolak Gugatan Penggugat Tidak Menerapkan Atau Telah Salah Dalam Menerapkan Pasal 1233 Dan Pasa 1234 KUHPerdara Dan Pasal 1 Undang-Undang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Nomor 37 Tahun 2004 Keberatan Kedua

Almarhum Hasan Suropto Statusnya Bukan Kreditur Kepailitan

7. Bahwa dengan Hasan Suropto telah membayar lunas sejumlah 161, 282.25 (seratus enam puluh satu ribu dua ratus delapan puluh dua, dan dua lima sen dollar Amerika Serikat) maka Tergugat II wajib menyerahkan atas pembelian satu unit rumah susun Apartemen Duku Golf Jakarta, Blok JAD 08 C, Gedung Jamizie, lantai 08, Nomor 08C, Luas 125, 70 m², terletak di Propinsi DKI Jakarta, Kotamadya Jakarta Utara, Kecamatan Pademangan Timur, Jl. H. Benyamin Sueb Blok D Nomor 9A;
8. Bahwa berkaitan dengan Tergugat II telah dinyatakan pailit berdasarkan Putusan Nomor 51/Pailit/2010/PN.Niaga.Jkt.Pst. tertanggal 01 September 2010 *juncto* Putusan Nomor 853 K/Pdt.Sus/2010, tertanggal 29 Desember 2010 *juncto* Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 066 PK/Pdt.Sus/2011, tanggal 13 Juli 2011. maka rumah susun Apartemen Duku Golf Jakarta, Blok JAD 08 C, Gedung Jamizie, lantai 08, Nomor 08C, Luas 125, 70 m², terletak di Propinsi DKI Jakarta, Kotamadya Jakarta Utara, Kecamatan Pademangan Timur, Jl. H. Benyamin Sueb Blok D Nomor 9A, tidak bisa dimasukkan dalam bundel pailit karena mutlak sudah milik Hasan Suropto dan karena itu Hasan Suropto bukan kreditur dalam putusan pailit;
9. Bahwa harta debitor setelah dinyatakan pailit sesuai Pasal 21 UU Nomor 37/2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang dikatakan:
"Kepailitan meliputi seluruh kekayaan Debitor pada saat putusan pernyataan pailit diucapkan serta segala sesuatu yang diperoleh selama kepailitan";
Bahwa berdasarkan dengan Pasal 21 pada butir 16 tersebut diatas, maka satu unit rumah susun Apartemen Duku Golf Jakarta, Blok JAD 08 C, Gedung Jamizie, lantai 08, Nomor 08C, Luas 125, 70 m², terletak di Propinsi DKI Jakarta, Kotamadya Jakarta Utara, Kecamatan Pademangan Timur, Jl. H. Benyamin Sueb Blok D Nomor 9A, diserahkan kepada Hasan Suropto, namun yang terjadi, telah ternyata dalam proses Letang terhadap seluruh harta Tergugat II, termasuk harta milik Hasan Suropto, dan sebagai sebagai pemenang telang adalah Tergugat I;

Halaman 14 dari 21 hal.Put. Nomor 376 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan. perkuat hukum karena Para Penguat sangat dirugikan, yang hingga sekarang tidak bisa menempati dan menikmati rumah susun Apartemen Dukuh Golf Jakarta, Blok JAD 08 C, Gedung Jamizie, lantai 08, Nomor 08C, Luas 125, 70 m², sebagai pemilik yang sah;

Dengan Demikian Maka Terbukti Bahwa Putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Dengan Menolak Gugatan Penggugat Telah Tidak Menerapkan Pasal 21 UU Nomor 37 Tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang

11. Bahwa oleh karena itu Para Penggugat, menolak dan harus dikesamping atas pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada halaman 29, s/d 32 yang menyatakan:

"Menimbang, bahwa sebaliknya berdasarkan bukti P-6a, bukti T-III.1, Bukti P.6b, Bukti-III.6 bahwa Tergugat II PT Megacity Development (d/h PT Megacity Development Corporation) telah dinyatakan Pailit berdasarkan Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 51/Pailit/2010/PN.Niaga.Jkt.Pst, tanggal 02 September 2010 *juncto* Putusan Nomor 853 K/Pdt.Sus/ 2010, tertanggal 29 Desember 2010 *juncto* Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 066 PK/Pdt.Sus/2011, tanggal 13 Juli 2011;

Menimbang, bahwa berdasarkan Bukti T-III.1 sampai dengan Bukti T-16 dalam rangka pemberesan boedel pailit Tergugat II. PT Megacity Development (d/h PT Megacity Development Corporation), Tergugat I11 telah diangkat sebagai Kurator dan sebagai Kurator telah melakukan penjualan di muka umum (Lelang) sebanyak 2 (dua) kali yaitu pertama pada tanggal 22 Juni 2011 dan kedua pada tanggal 06 Juli 2011 atas tanah beserta segala sesuatu yang melekat di atasnya termasuk bangunan apartemen, yang terletak di jalan Landas Pacu Utama Utara Selatan Blok IX A, Kemayoran, Pademangan Timur, Jakarta Utara, namun tidak ada minat yang membelinya;

Menimbang, bahwa oleh karena penjalan di muka umum/Lelang yang telah dilaksanakan oleh Kurator tidak tercapai, maka penjualan dibawah tangan atas harta boedel pailit dapat dilakukan dengan izin Hakim Pengawasan sebagaimana ketentuan Pasal 185 ayat (2) Undang Undang Kepailitan Nomor 37 Tahun 2004 menyebutkan: "Dalam hak penjualan di muka umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak tercapai maka penjualan dibawah tangan dapat dilakukan dengan izin Hakim Pengawas"

Menimbang, bahwa guna membereskan kewajiban hutang debitur pailit yaitu Tergugat II PT Megacity Development (d/h PT Megacity Development Corporation), maka Tergugat III sebagai kurator PT Megacity Development (d/h

Halaman 15 dari 21 hal.Put. Nomor 376 K/Pdt/2017

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 Mahkamah Agung RI tentang tindakan atas harta boedel pailit berupa tanah

beserta segala sesuatu yang melekat di atasnya termasuk bangunan apartemen, terletak di Jalan Landas Pacu Utama Utara Selatan Blok IX A, Kebayoran Pademangan Timur, Jakarta Utara, kepada Tergugat sebagaimana yang tertuang dalam Akta Jual Beli Nomor 165/2011, tanggal 03 Nopember 2011 dan Akta Jual-Beli Nomor 166/2011, tanggal 03 November 2011;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat I11 sebagai kurator PT Megacity Development (d/h PT Megacity Development Corporation) telah melaksanakan Daftar Pembagian tertanggal 22 September 2011;

Menimbang, bahwa dengan telah dilaksanakannya pembagian harta pailit dimaksud, maka kepailitan Tergugat II PT Megacity Development (D/H T Megacity Development Corporation) telah dinyatakan berakhir dan telah diumumkan pada Surat Kabar Harian KOMPAS, tanggal 31 Oktober 2011;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 142 ayat (2) Undang-undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas di mana dalam hal ini terjadi pembubaran perseroan wajib diikuti dengan likuidasi yang dilakukan oleh Likuidator atau Kurator. Oleh karena pembubaran perseroan PT Megacity Development (d/h PT Megacity Development Corporation) karena kepailitan telah dilakukan Likuidasi oleh Likuidator sebagaimana tertuang dalam Akta Risalah Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Terbatas PT Megacity Development (Dalam Pailit) Nomor 42, tanggal 14 Desember 2012, dan telah dimumkan di Surat Kabar Harian Suara Pembaharuan, tanggal 26 Desember 2012;

Menimbang, bahwa bukti Tergugat III yang lain adalah merupakan pedoman bagi Tergugat II dalam melaksanakan tugasnya sebagai Kurator dalam rangka pemberesan boedel pailit;

Menimbang, bahwa Tergugat I memperoleh tanah beserta segala sesuatu yang melekat di atasnya termasuk bangunan apartemen, yang terletak di Jalan Landas Pacu Utama Utara Selatan Blok IX A, Kebayoran Pademangan Timur, Jakarta Utara, berdasarkan proses yang benar dan prosedur hukum yang dilaluipun telah diselesaikan secara menyeluruh di mana seluruh prosesnya tidak ada hubungannya sama sekali dengan Para Penggugat;

Menimbang, bahwa oleh karena, proses dan prosedur penjualan harta boedel pailit telah sesuai menurut hukum yang berlaku, maka Tergugat I adalah pembeli lelang yang beritikad baik, sehingga patut dilindungi oleh hukum sebagaimana didukung Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1230 K/Sip/1980, tanggal 29 Maret 1982 yang berbunyi: "Pembeli yang beritikad baik harus mendapat perlindungan hukum".

Halaman 16 dari 21 hal.Put. Nomor 376 K/Pdt/2017



Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 30 Juni 2016 dan kontra memori kasasi tanggal 8 September 2016 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti*, dalam hal ini Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa hubungan hukum antara Hasan Suropto dengan Tergugat II PT. Megacity Development Corporation adalah sebatas pengikatan jual beli.

Bahwa terbukti Tergugat II telah dinyatakan pailit berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 51/Pailit/2010/PN Niaga Jkt Pst tanggal 2 September 2010 *Juncto* Putusan Kasasi Nomor 2853 K/Pdt.Sus/2010 tanggal 29 Desember 2010 *Juncto* Putusan Peninjauan Kembali Nomor : 066 PK/Pdt.Sus/2011 tanggal 13 Juli 2011.

Bahwa telah dilakukan pembagian *boedel* Pailit dan Tergugat III sebagai Kreditur telah melakukan penjualan lelang umum subyek-subyek atas obyek sengketa akan tetapi tidak ada peminat, lalu atas ijin hakim pengawas, mengajukan penjualan di bawah tangan (berdasarkan Pasal 185 ayat (2) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004) dan sesuai akta jual beli nomor 165/2011 dan akta jual beli nomor : 166/2011 tanggal 3 November 2011.

Bahwa Telah pula dilakukan pembagian atas *boedel* pailit tanggal 22 September 2011 dan diumumkan tanggal 29 september 2011 di harian KOMPAS. Serta telah dinyatakan berakhir kepailitan atas Tergugat II.

Bahwa oleh karena perolehan Tergugat I atas Obyek Sengketa dilakukan berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku, maka terhadap perolehan Tergugat I atas Obyek Sengketa harus dinyatakan sah.

Menimbang, bahwa namun demikian Ketua Majelis H. Hamdi, S.H., M.Hum. menyatakan beda pendapat (*dissenting opinion*) dengan mengemukakan alasan-alasan sebagai berikut:

- Bahwa walaupun hubungan hukum antara almarhum Hasan Suropto dalam hal ini Para Penggugat selaku ahli waris (pembeli) dengan Tergugat II selaku pengembang (penjual) baru diikat dengan akta PPJB atas objek sengketa (berupa satu unit apartemen seluas 125 m²), akan tetapi harga jual objek tersebut sudah dibayar lunas oleh pembeli dalam hal ini oleh almarhum Hasan Suropto (orang tua Penggugat) pada tanggal 24 November 1997 atau sebelum T II dinyatakan pailit; Untuk itu Para Penggugat selaku ahli waris almarhum Hasan Suropto dalam perkara *a quo* dapat dinilai sebagai pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi, sehingga kemudian sepanjang jual beli objek sengketa pada



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.no.18 Nomor 08 Origas 125 m² yang terletak di jalan H.Benyamin Suaeb Blok D

Nomor 9A Kecamatan Pademangan Timur Jakarta Utara, yang dilakukan di bawah tangan antara Tergugat I selaku pembeli dengan Tergugat II melalui Tergugat III sebagai Kurator selaku penjual tidak dapat dinilai sebagai pembeli yang beritikad baik, karena Tergugat I selaku pembeli sebelum melakukan pembelian objek sengketa sudah seharusnya meneliti terlebih dahulu masing masing unit per unit apartemen tersebut, yang ternyata telah melekat hak Para Penggugat (almarhum Hasan Suropto) selaku pembeli unit apartemen yang sudah diikat dengan PPJB dan sudah pula di bayar lunas;

- Bahwa hal tersebut tidak dilakukan oleh Tergugat I dan begitu juga dengan Tergugat II yang dalam hal ini dilakukan oleh Tergugat III selaku kurator (Penjual) sudah seharusnya memberitahu tentang keadaan objek sengketa sejujurnya masing masing unit per unit kepada Tergugat I selaku calon pembeli, sehingga tindakan Tergugat I dengan tidak melakukan penelitian yang mencerminkan sikap kehati-hatian dalam pembelian objek sengketa dapat dinilai telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum yang berakibat merugikan Para Penggugat;
- Bahwa khusus tindakan Tergugat III selaku Kurator dari Tergugat II yang membiarkan atau tidak menghiraukan hak Para Penggugat yang sudah melekat pada objek sengketa walaupun tindakan tersebut dilakukan oleh Tergugat III selaku Kurator masih dalam rangka ikatan perjanjian PPJB objek sengketa antara almarhum Hasan Suropto (orang tua Para Penggugat) dengan Tergugat II akan tetapi dikarenakan penjualan objek sengketa dilakukan kepada pihak diluar PPJB dalam hal ini kepada Tergugat I oleh Tergugat I II dan lebih lanjut walaupun dalam proses kepailitan berlaku ketentuan "sita umum" akan tetapi oleh karena hak Para Penggugat atas objek sengketa yang dijual oleh Tergugat III selaku Kurator pihak Tergugat II sudah melekat sebelum Tergugat II dinyatakan Pailit, maka kedudukan Para Penggugat selaku Kreditur Tergugat II tidak dapat diabaikan atau dianggap tidak pernah ada, dengan alasan karena Para Penggugat selaku Kreditur tidak mengajukan tagihan, sehingga Para Penggugat selaku Kreditur tidak masuk dalam daftar pembagian tanggal 22 September 2011 yang dibuat oleh Tergugat III selaku Kurator Tergugat II, karena objek sengketa oleh Tergugat III selaku kurator Tergugat II telah dijual secara di bawah tangan kepada Tergugat I; maka perbuatan hukum Para Tergugat terhadap hak Para Penggugat atas objek sengketa merupakan Perbuatan Melawan Hukum, sehingga jual beli objek sengketa antara Tergugat I dengan Tergugat II melalui Tergugat III harus dinyatakan batal demi hukum atau dengan kata

Halaman 18 dari 21 hal.Put. Nomor 376 K/Pdt/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Tergugat I karena proses kepailitan, akan tetapi hak

para penggugat selaku pembeli yang beritikad baik dari bagian bangunan tersebut berupa satu unit apartemen seluas 125 m² (objek sengketa) karena sudah dibayar lunas sebelum Tergugat II dinyatakan pailit, maka hak Para Penggugat atas objek sengketa tetap melekat atau tidak hilang begitu saja. "karena prinsip keadilan adalah kemanusiaan";

- Bahwa lebih lanjut alasan hukum *Judex Facti* menolak Gugatan Penggugat dikarenakan Penggugat tidak mengajukan Tagihan kepada Kurator (Tergugat III) saat pemberesan dan atau dalam proses kepailitan telah berakhir tidak dapat dibenarkan, dikarenakan Tergugat II dan Tergugat III mengetahui secara pasti dari daftar kreditur yang telah mengikatkan diri untuk membeli unit objek sengketa/apartemen dan Tergugat I tidak dapat dinyatakan sebagai pembeli yang beritikad baik dikarenakan Tergugat I secara pasti juga mengetahui bahwa unit-unit apartemen tersebut dibangun sebagian sudah ada pembelian baik secara cicilan maupun tunai/cash, sehingga Tergugat I tidak dapat dinilai sebagai pembeli yang beritikad baik berdasarkan hasil rapat pleno yang dituangkan dalam SEMA 4 Tahun 2016 bagian B angka 4 huruf b antara lain Tidak melakukan kehati-hatian dengan meneliti hal-hal yang berkaitan dengan objek sengketa/apartemen dalam hal ini sudah ada ikatan perjanjian dengan calon pembeli apalagi pembelian Tergugat I dilakukan tidak melalui proses lelang akan tetapi jual beli dibawah tangan, hal ini melanggar ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara tentang syarat obyektif yaitu kausal yang diperbolehkan / halal untuk itu batal demi hukum sehingga perbuatan hukum Para Tergugat dapat dinyatakan merupakan Perbuatan melawan hukum.
- Bahwa berdasarkan pertimbangan di atas putusan *Judex Facti* tidak dapat dipertahankan lagi dan harus dibatalkan dengan mengabulkan permohonan kasasi Para Penggugat dan mengadili sendiri mengabulkan gugatan Para Penggugat pada bagian subsidair dengan seadil-adilnya antara lain:
 - menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III untuk mengembalikan kepada para Penggugat harga beli satuan rumah susun/ obyek sengketa ; sejumlah \$161.282,25 (seratus enam puluh satu ribu dua ratus delapan puluh dua koma dua puluh lima sen dollar Amerika Serikat)
 - menghukum Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III membayar ganti rugi 6% (enam persen)/tahun sejak gugatan diajukan hingga dipailitkannya Tergugat II ;Menimbang, bahwa oleh karena terjadi perbedaan pendapat dalam

Halaman 19 dari 21 hal.Put. Nomor 376 K/Pdt/2017

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 Mahkamah Agung, maka berdasarkan Pasal 30 ayat (3) 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, Majelis Hakim mengambil putusan dengan suara terbanyak;

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

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak dan Para Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Para 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 telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **Para Ahliwaris HASAN SURIPTO: 1. NY. LILIES dahulu KIOEK HIONG LIE, 2. Ny. MEGAWATI dahulu IE TJEN, 3. MULYADI LIM dahulu MOEK SEM, 4. LILIS SURJANI dahulu IE FEN, 5. IE TJIAN, 6. ILIN, 7. KAMADJAJA SURIPTO, 8. WIJAYA** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat/Para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis tanggal 6 April 2017 oleh H. Hamdi, S.H., M.Hum. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H. dan H. Panji Widagdo, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan Baryanto, S.H., L.L.M. Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd

ttd

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.

H. Hamdi, S.H., M.Hum.

ttd

H. Panji Widagdo, S.H., M.H.,

Panitera Pengganti,

ttd

Baryanto, S.H., L.L.M

Biaya-biaya:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp489.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan

MAHKAMAH AGUNG – RI

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata

Dr. Prim Haryadi, S.H., M.H.

NIP. 19630325 198803 1 001

Halaman 21 dari 21 hal.Put. Nomor 376 K/Pdt/2017

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)