



PUTUSAN

Nomor 761 K/Pdt.Sus-Pailit/2020

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

1. H. HENDRA ROZA PUTERA, S.H., Kurator PT. Asmawi Agung Corporation (dalam pailit), berkantor di Golden Plaza, Blok E, Nomor 19-20, Jalan Fatmawati, Nomor 15, Jakarta Selatan;

2. SYAIFUL ANWAR, beralamat di Pulogebang Permai, Blok F.2 Nomor 5 Kelurahan Pulogebang, Kecamatan Cakung Jakarta Timur;

dalam hal ini keduanya memberi kuasa kepada Gatot Soebiyanto, S.H., dan kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Gatot Soebiyanto, SH & Rekan, berkantor di Golden Plaza, Blok E, Nomor 19-20, Jalan Fatmawati, Nomor 15, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Februari 2020;

Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat;

terhadap

STEPHANUS SUDIBYO ADHI NUGROHO, beralamat di Pulogebang Permai, Blok JI, Nomor 11, Kelurahan Pulogebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Paskalis Pieter, S.H., M.H., dan kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Paskalis Pieter, S.H., M.H. & Rekan, berkantor di Jalan Aru, Nomor 11-12, Pulogebang Permai, Blok C.8, Jakarta Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Maret 2020;

Termohon Kasasi/Penggugat;

Dan:

Halaman 1 dari 13 hal. Put. Nomor 761 K/Pdt.Sus-Pailit/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. KEPALA KANTOR BADAN PERTANAHAN KOTAMADYA

JAKARTA TIMUR, berkedudukan di Jalan Dr. Sumarno, Pulogebang, Jakarta Timur;

2. ZAINAL ALMANAR, S.H., M.Kn, Notaris, berkedudukan di

Jalan Raya Ceger, Nomor 2, Jakarta Timur;

3. JUMIYO, beralamat di Kampung Buaran, RT 010, RW 002,

Kelurahan Cakung Timur, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;

4. NETTY MARIA MACHDAR, S.H., Notaris, berkedudukan di

Kompleks Pertokoan Harmoni Mas, Jalan Kunir A/3, Jakarta Barat;

Para Turut Termohon Kasasi/Tergugat III dan Para Turut

Tergugat;

Mahkamah Agung tersebut;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Penggugat telah mengajukan gugatan di depan persidangan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan memohon kepada pengadilan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat-I dan Tergugat-II terbukti telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) yang merugikan Penggugat;
3. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum atau setidaknya-tidaknya menyatakan cacat hukum dengan segala akibat hukumnya Akta Pelepasan dan Pemindahan Hak Nomor 19 tanggal 25 Juni 2018, yang dibuat di hadapan Zainal Almanar, S.H., M.Kn, Notaris di Jakarta;
4. Menyatakan tanah dan bangunan Sertifikat HGB Nomor 2993/Pulogebang seluas 124 m² yang terletak di Blok F.2, Nomor 5, Pulogebang Permai, Kelurahan Pulogebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, adalah milik Penggugat;

Halaman 2 dari 13 hal. Put. Nomor 761 K/Pdt.Sus-Pailit/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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)



5. Menyatakan memerintahkan Tergugat-II atau siapa saja yang menguasai tanah dan bangunan objek sengketa *a quo* untuk segera mengosongkan dan keluar dari tanah dan bangunan rumah Sertifikat HGB Nomor 2993/Pulogebang milik Penggugat, yang terletak di Blok F.2, Nomor 5, Pulogebang Permai, Kelurahan Pulogebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, secara sukarela dan jika diperlukan dapat dilakukan dengan tindakan paksa sesuai prosedur hukum yang berlaku;
6. Menyatakan sah dan mengikat Surat Pernyataan Pemindahan Kepemilikan dan Kuasa tertanggal 21 Juli 1999 dan Akta Pemindahan Hak dan Kuasa Nomor 312 tanggal 31 Agustus 2012, yang dibuat di hadapan Netty Maria Machdar, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta;
7. Menghukum Tergugat-I dan Tergugat-II secara tanggung renteng untuk membayar kerugian materiil maupun immateriil kepada Penggugat dengan rincian sebagai berikut:
 - a. Kerugian materiil, berupa ganti rugi sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
 - b. Kerugian immateriil, sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);
8. Memerintahkan Tergugat-I untuk segera mengeluarkan tanah dan bangunan rumah Sertifikat HGB Nomor 2993/Pulogebang milik Penggugat, yang terletak di Blok F.2, Nomor 5, Pulogebang Permai, Kelurahan Pulogebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur dari harta pailit PT. ASCO (dalam Pailit) serta memberikan keterangan dan rekomendasi penerbitan dan/atau dan/atau balik nama menjadi atas nama Penggugat;
9. Memerintahkan Tergugat-III untuk menerima, memproses dan mengabulkan setiap permohonan yang diajukan oleh Tergugat-I atau Penggugat atau kuasanya untuk penerbitan dan/atau pemecahan dan/atau balik nama sertifikat kepemilikan atas tanah dan bangunan yang terletak di Blok F.2, Nomor 5, Pulogebang Permai, Kelurahan Pulogebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, menjadi atas nama Penggugat;
10. Menghukum para Turut Tergugat untuk tunduk dan taat pada putusan ini;

Halaman 3 dari 13 hal. Put. Nomor 761 K/Pdt.Sus-Pailit/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan hukum, banding atau kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*) dari Para Tergugat atau Para Turut Tergugat;

12. Menghukum Para Tergugat-I dan Tergugat-II untuk secara tanggung renteng membayar biaya perkara;

Subsidiar: Apabila Ketua Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat *cq.* Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili serta memutus perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I dan Tergugat II mengajukan eksepsi yang pada pokoknya gugatan Penggugat salah alamat (*error in persona*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat I mengajukan gugatan balik (Rekonvensi) yang dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi Tergugat I;
- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan PT. Asmawi Agung Corporation sebagai pemegang hak yang sah atas sebidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2993/Pulogebang, seluas 124 m² (seratus dua puluh empat meter persegi) terletak di Perumahan Pulogebang Permai, Blok F2, Nomor 5, Kelurahan Pulogebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;
3. Menyatakan sebagai boedel pailit sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2993/Pulogebang, seluas 124 m² (seratus dua

Halaman 4 dari 13 hal. Put. Nomor 761 K/Pdt.Sus-Pailit/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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- puluh empat meter persegi), terletak di Perumahan Pulogebang Permai, Blok F.2, Nomor 5, Kelurahan Pulogebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, atas nama PT. Asmawi Agung Corporation;
4. Menyatakan sah peralihan hak atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2993/Pulogebang, seluas 124 m² (seratus dua puluh empat meter persegi), terletak di Perumahan Pulogebang Permai, Blok F.2, Nomor 5, Kelurahan Pulogebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, atas nama PT. Asmawi Agung Corporation, dari Penggugat Rekonvensi kepada Tergugat II Konvensi, Syaiful Anwar berdasarkan Akta Pelepasan dan Pemindahan Hak Nomor 19, tanggal 25 Juni 2018, dibuat di hadapan Turut Tergugat I Konvensi;
 5. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum peralihan hak atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2993/Pulogebang, seluas 124 m² (seratus dua puluh empat meter persegi), terletak di Perumahan Pulogebang Permai, Blok F.2, Nomor 5, Kelurahan Pulogebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, dari PT. Asmawi Agung Corporation kepada Turut Tergugat II Konvensi, Jumiyo, berdasarkan Perjanjian dan Pengikatan Jual Beli tanggal 20 Juli 1999;
 6. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum peralihan hak atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2993/Pulogebang, seluas 124 m² (seratus dua puluh empat meter persegi), terletak di Blok F.2, Nomor 5, Kelurahan Pulogebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, atas nama PT. Asmawi Agung Corporation, dari Turut Tergugat II Konvensi kepada Tergugat Rekonvensi, Stephanus Sudibyo Adhi Nugroho berdasarkan Surat Pernyataan Pemindahan Hak Kepemilikan dan Kuasa tanggal 21 Juli 1999 dan Akta Pelepasan dan Pemindahan Hak Nomor 312, tanggal 31 Agustus 2012, dibuat di hadapan Turut Tergugat III Konvensi;
 7. Menyatakan Tergugat Rekonvensi sebagai pembeli yang beriktikad tidak baik dan tidak dilindungi undang-undang;
 8. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar perkara ini;
- Atau:
Jika Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex

Halaman 5 dari 13 hal. Put. Nomor 761 K/Pdt.Sus-Pailit/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

aequo et bono);

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah menjatuhkan Putusan Nomor 34/Pdt.Sus.Gugatan Lain-Lain/2019/PN.Jkt.Pst, tanggal 19 Februari 2020, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
3. Menyatakan tidak sah dan batal demi hukum Akta Pelepasan dan Pemindahan Hak Nomor 19 tanggal 25 Juni 2018 yang dibuat di hadapan Notaris Zainal Almanar, S.H., M.Kn;
4. Menyatakan tanah dan bangunan Sertifikat HGB Nomor 2993/Pulogebang seluas 124 m², yang terletak di Blok F.2, Nomor 1, Pulogebang Permai, Kelurahan Pulogebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur adalah milik Penggugat;
5. Menyatakan memerintahkan Tergugat-II atau siapa saja yang menguasai tanah dan bangunan objek sengketa *a quo* untuk segera mengosongkan dan keluar dari tanah dan bangunan rumah Sertifikat HGB Nomor 2993/Pulogebang milik Penggugat, yang terletak di Blok F.2, Nomor 5, Pulogebang Permai, Kelurahan Pulogebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, secara sukarela, dan jika diperlukan dapat dilakukan dengan tindakan paksa sesuai prosedur hukum yang berlaku;
6. Menyatakan sah dan mengikat Surat Pernyataan Pemindahan Kepemilikan dan Kuasa tertanggal 21 Juli 1999 dan Akta Pemindahan Hak dan Kuasa Nomor 312 tanggal 31 Agustus 2012, yang dibuat di hadapan Netty Maria Machdar, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta;
7. Memerintahkan Tergugat-I untuk segera mengeluarkan tanah dan bangunan rumah Sertifikat HGB Nomor 2993/Pulogebang milik

Halaman 6 dari 13 hal. Put. Nomor 761 K/Pdt.Sus-Pailit/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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat, yang terletak di Blok F.2, Nomor 5, Pulogebang Permai, Kelurahan Pulogebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur dari harta pailit PT. ASCO (dalam pailit) serta memberikan keterangan dan rekomendasi penerbitan dan/atau balik nama menjadi atas nama Penggugat;

8. Memerintahkan Tergugat-III untuk menerima, memproses dan mengabulkan setiap permohonan yang diajukan oleh Tergugat-I atau Penggugat atau kuasanya untuk penerbitan dan/atau pemecahan dan/atau balik nama sertifikat kepemilikan atas tanah dan bangunan yang terletak di Blok F.2, Nomor 5, Pulogebang Permai, Kelurahan Pulogebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, menjadi atas nama Penggugat;
9. Menghukum Para Turut Tergugat untuk tunduk dan taat pada putusan ini;
10. Menghukum Para Tergugat-I dan Tergugat-II untuk secara tanggung renteng membayar biaya perkara;
11. Menolak tuntutan Penggugat selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II membayar biaya perkara ini secara tanggung renteng sebesar Rp2.661.000,00 (dua juta enam ratus enam puluh satu ribu rupiah);

Menimbang, bahwa Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tersebut telah diucapkan dengan hadirnya Kuasa Para Pemohon Kasasi pada tanggal 19 Februari 2020, terhadap putusan tersebut, Para Pemohon Kasasi melalui kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Februari 2020 mengajukan permohonan kasasi pada tanggal 26 Februari 2020 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi masing-masing Nomor 09 Kas/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst. *juncto* Nomor 34/Pdt.Sus-Gugatan Lain-Lain/2019/PN.Niaga.Jkt.Pst. dan 10 Kas/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst. *juncto* Nomor 34/Pdt.Sus-Gugatan Lain-

Halaman 7 dari 13 hal. Put. Nomor 761 K/Pdt.Sus-Pailit/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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lain/2019/PN.Niaga.Jkt.Pst. yang dibuat oleh PLH Panitera Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal itu juga;

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 masing-masing diterima tanggal 26 Februari 2020 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Para Pemohon Kasasi meminta agar:

Pemohon Kasasi I:

Mengadili

1. Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi, semula Tergugat I untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 34/Pdt.Sus-Gugatan Lain-Lain/2019/PN.Niaga. PN.Jkt.Pst. tanggal 19 Februari 2020;

Mengadili Sendiri

Dalam Konvensi

Dalam Eksepsi

1. Menerima eksepsi yang diajukan Tergugat I/Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menolak gugatan Penggugat/Termohon Kasasi atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat/Termohon Kasasi tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Penggugat/Termohon Kasasi untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat/Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara;

Dalam Rekonvensi

Halaman 8 dari 13 hal. Put. Nomor 761 K/Pdt.Sus-Pailit/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 Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi, semula Tergugat I, sekarang Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan PT. Asmawi Agung Corporation sebagai pemegang hak yang sah atas sebidang tanah dan bangunan dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2993/Pulogebug, seluas 124 m² (seratus dua puluh empat meter persegi) terletak di Perumahan Pulogebug Permai, Blok F 2, Nomor 5, Kelurahan Pulogebug, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;
3. Menyatakan sebagai boedel pailit sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2993/Pulogebug, seluas 124 m² (seratus dua puluh empat meter persegi), terletak di Perumahan Pulogebug Permai, Blok F 2, Nomor 5, Kelurahan Pulogebug, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, atas nama PT. Asmawi Agung Corporation;
4. Menyatakan sah peralihan hak atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2993/Pulogebug, seluas 124 m² (seratus dua puluh empat meter persegi), terletak di Perumahan Pulogebug Permai, Blok F 2, Nomor 5, Kelurahan Pulogebug, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, atas nama PT. Asmawi Agung Corporation dari Penggugat Rekonvensi, semula Tergugat I, sekarang Pemohon Kasasi kepada Tergugat II Konvensi (Syaiful Anwar) berdasarkan Akta Pelepasan dan Pemindahan Hak Nomor 19, tanggal 25 Juni 2018, dibuat di hadapan Turut Tergugat I Konvensi (Zainal Almanar, S.H., M.Kn., Notaris di Jakarta);
5. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum peralihan hak atas sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 2993/Pulogebug, seluas 124 m² (seratus dua puluh empat meter persegi), terletak di Perumahan Pulogebug Permai, Blok F 2, Nomor 5, Kelurahan Pulogebug, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur dari PT. Asmawi Agung Corporation kepada Turut Tergugat II (Jumiyo) berdasarkan Perjanjian dan Pengikatan Jual Beli Rumah dan Tanah Perumahan Pulogebug Permai, tanggal 20 Juli 1999;
6. Menyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum peralihan hak atas tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor

Halaman 9 dari 13 hal. Put. Nomor 761 K/Pdt.Sus-Pailit/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2993/Pulogebang, seluas 124 m² (seratus dua puluh empat meter persegi), terletak di Blok F 2, Nomor 5, Kelurahan Pulogebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, atas nama PT. Asmawi Agung Corporation dari Turut Tergugat II (Jumiyo) kepada Tergugat Rekonvensi, semula Penggugat, sekarang Termohon Kasasi berdasarkan Surat Pernyataan Pemindahan Hak Kepemilikan dan Kuasa tanggal 21 Juli 1999 dan Akta Pelepasan dan Pemindahan Hak Nomor 312, tanggal 31 Agustus 2012, dibuat di hadapan Turut Tergugat III (Netty Maria Machdar, S.H., Notaris di Jakarta);

7. Menyatakan Tergugat Rekonvensi, semula Penggugat, sekarang Termohon Kasasi sebagai pembeli yang beritikad tidak baik dan tidak dilindungi undang-undang;

8. Menghukum Tergugat Rekonvensi, semula Penggugat, sekarang Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara ini;

Atau, apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Pemohon Kasasi II:

Mengadili

1. Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi, semula Tergugat II untuk seluruhnya;

2. Membatalkan Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 34/Pdt.Sus-Gugatan Lain-Lain/2019/PN.Niaga.PN.Jkt.Pst. tanggal 19 Februari 2020;

Mengadili Sendiri

Dalam Eksepsi

1. Menerima eksepsi yang diajukan Tergugat II/Pemohon Kasasi, untuk seluruhnya;

2. Menyatakan menolak gugatan Penggugat/Termohon Kasasi, atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat/Termohon Kasasi tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara

1. Menolak gugatan Penggugat/Termohon Kasasi, untuk seluruhnya;

Halaman 10 dari 13 hal. Put. Nomor 761 K/Pdt.Sus-Pailit/2020



2. Menghukum Penggugat/Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara;

Atau, apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 4 Maret 2020 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Bahwa setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 26 Februari 2020 dan kontra memori kasasi tanggal 4 Maret 2020 dihubungkan dengan pertimbangan *judex facti*, dalam hal ini Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa terlepas dari alasan-alasan Pemohon Kasasi I dan II, *judex facti* seharusnya menyatakan dirinya tidak berwenang, oleh karena ternyata gugatan lain-lain harus tunduk dan diperlakukan dengan hukum acara yang berlaku dalam Undang Undang Kepailitan dan PKPU, dan karena tidak terbukti pembuktian dalam perkara *a quo* sederhana karena objek sengketa statusnya belum jelas apakah masih milik Debitor Pailit/boedel pailit yang telah dijual oleh Kurator dalam rangka pemberesan kepada Tergugat III, atau milik Penggugat yang diperoleh dari peralihan hak dari Turut Tergugat II berdasarkan Akta Pelepasan dan Pemindahan Hak Nomor 32 tanggal 31 Agustus 2012, dan apakah peralihan hak atas objek sengketa dari PT Asmawi Agung Corp sebelum dipailitkan kepada Turut Tergugat II apakah sah sesuai peraturan perundang-undangan, maka gugatan tidak memenuhi syarat gugatan lain-lain dalam Undang Undang Kepailitan dan PKPU sehingga Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang mengadili perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: H. HENDRA ROZA

Halaman 11 dari 13 hal. Put. Nomor 761 K/Pdt.Sus-Pailit/2020



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTERA, S.H., dan kawan dan membatalkan putusan Pengadilan niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 34/Pdt.Sus.Gugatan Lain-Lain/2019/PN.Jkt.Pst, tanggal 19 Februari 2020 serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

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 yang 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:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. H. HENDRA ROZA PUTERA, S.H.**, dan **2. SYAIFUL ANWAR** tersebut;
- Membatalkan putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 34/Pdt.Sus.Gugatan Lain-Lain/2019/PN.Niaga.Jkt.Pst tanggal 19 Februari 2020;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I dan Tergugat II;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang mengadili perkara ini;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
- Menghukum Termohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat kasasi

Halaman 12 dari 13 hal. Put. Nomor 761 K/Pdt.Sus-Pailit/2020



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

sejumlah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada Mahkamah Agung pada hari Selasa tanggal 21 Juli 2020 oleh Dr. H. Hamdi, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H., dan Dr. Rahmi Mulyati, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung, masing-masing sebagai Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut dan Hari Widya Pramono, S.H., M.H., Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ttd./

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

Ttd./

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

Ketua Majelis,

Ttd./

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

Panitera Pengganti,

Ttd./

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

Biaya Kasasi:

1. Meterai	Rp 6.000,00
2. Redaksi	Rp 10.000,00
3. Administrasi Kasasi.....	Rp4.984.000,00 +
Jumlah	Rp5.000.000,00

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

Dr. H. HASWANDI, S.H., S.E., M.Hum., M.M.

NIP. 19610402 1985 12 1 001

Halaman 13 dari 13 hal. Put. Nomor 761 K/Pdt.Sus-Pailit/2020