



PUTUSAN
Nomor 307 K/Pdt.Sus-Pailit/2025

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata khusus pailit Gugatan Lain-lain pada tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

SUPARDJI, bertempat tinggal di Jalan H. Bakri, RT/RW 003/00, Kelurahan Pondok Bambu, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Joiada Pangaribuan, S.H., dan kawan, Para Advokat pada *Law Office AJP & Partners*, beralamat di Taman Medica Estate, Blok A, Nomor 16, Lantai 2, Pondok Kelapa, Duren Sawit, Jakarta Timur 13450, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Desember 2024;
Pemohon Kasasi/Penggugat;

Terhadap

- 1. KURATOR PT ASMAWI AGUNG CORPORATION (Dalam Pailit) MUHAMMAD HAIDAR SHAHAB, S.H.**, beralamat di Komplek Lemigas Gedung Pendukung Lantai 3, Jalan Ciledug Raya, Kaveling 109, Cipulir, Kebayoran Lama, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Gatot Soebiyanto, S.H., dan kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Warson's & Partners, beralamat di Jalan Hidup Baru Raya, Nomor 39, RT 009, RW 06, Kelurahan Gandaria Utara, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Desember 2024;
- 2. H.E. MAWAR**, beralamat di Pulo Gebang RT 003, RW 004, Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Wahyu Hidayat, S.H., Advokat pada Kantor Hukum Habeas Corpus Law Firm, beralamat di Jalan Pulo Gebang, Nomor 12A, RT 015, RW 004, Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Kota

Halaman 1 dari 15 hal. Put. Nomor 307 K/Pdt.Sus-Pailit/2025



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

Administrasi Jakarta Timur, Provinsi DKI Jakarta, berdasarkan
Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Desember 2024;

3. Ahliwaris almarhum **H. JUMERI** yaitu:

- 1). **Hj. MIAH,**
- 2). **JURIAH binti H. JUMERI,**
- 3). **WIRDA binti H. JUMERI,**
- 4). **BAHARUDIN bin H. JUMERI,**
- 5). **ZAINAL bin H. JUMERI,**
- 6). **JUNAIDI bin H. JUMERI,**
- 7). **JULEHA binti H. JUMERI,**

kesemuanya bertempat tinggal di Jalan Pahlawan
Komarudin, Gang Garuda, Nomor 77, RT 014, RW 005,
Kelurahan Pulogebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;
Termohon Kasasi I, II, III/Tergugat I, II, III;

D a n

1. **PEMERINTAH DKI JAKARTA cq PEMERINTAH KOTA
ADMINISTRATIF JAKARTA TIMUR cq PEMERINTAH
KECAMATAN CAKUNG cq PEMERINTAH KELURAHAN
PULOGEBOANG**, beralamat di Jalan Raya Pulogebang,
Nomor 3, Pulogebang, Kecamatan Cakung Jakarta Timur;
2. **ZAINAL ALMANAR, S.H., M.Kn.**, Notaris dan Pejabat
Pembuat Akta Tanah, beralamat di Jalan Raya Ceger, Nomor
2, Kelurahan Ceger, Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur;

Para Turut Termohon Kasasi/Turut Tergugat I, II;

Mahkamah Agung tersebut;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan,
Penggugat dalam gugatan lain-lain memohon kepada Pengadilan Niaga pada
Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 2 dari 15 hal. Put. Nomor 307 K/Pdt.Sus-Pailit/2025



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
3. Menyatakan sah dan berharga menurut hukum Girik Letter C Nomor 422 Persil 11 atas nama almarhum H. Meroh Bin Abdul Madjid dengan luas keseluruhan tanah ± 12.68 ha (lebih kurang dua belas hektar enam ribu delapan ratus meter persegi);
4. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 4494/2012 tanggal 03 Desember 2012 dengan luas keseluruhan tanah ± 150 m² (lebih kurang seratus lima puluh meter persegi) yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Zainal Almanar, S.H., M.Kn., dan Akta Jual Beli Nomor 535/2013 tanggal 04 Februari 2013 dengan luas keseluruhan tanah ± 35 m² (lebih kurang tiga puluh lima meter persegi) yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Zainal Almanar, S.H., M.Kn., sah menurut hukum dan berharga sebagai alas hak pemilikan dan penguasaan Penggugat atas tanah sengketa;
5. Menyatakan menurut hukum Penggugat adalah pembeli beriktikad baik;
6. Menyatakan menurut hukum Penggugat adalah pemilik yang sah atas bidang tanah dan bangunan masing-masing:
 - a. Seluas ± 150 m² (lebih kurang seratus lima puluh meter persegi) berdasarkan Girik Letter C Nomor 422 Persil 11 atas nama almarhum H. Meroh bin Abdul Madjid dan Akta Jual Beli Nomor 4944 tertanggal 03 Desember 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Zainal Almanar, Notaris di Jakarta yang terletak setempat dikenal dengan Pulogebang Permai Blok 1.6 Nomor 2, RT 009, RW 013, Kelurahan Pulogebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;
 - b. Seluas ± 35 m² (lebih kurang tiga puluh lima meter persegi) berdasarkan Girik Letter C Nomor 422 Persil 11 atas nama almarhum H. Meroh bin Abdul Madjid dan Akta Jual Beli Nomor 535 tertanggal 04 Februari 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Zainal Almanar, Notaris di Jakarta yang terletak setempat dikenal dengan Pulogebang Permai Blok 1.6 Nomor 2, RT 009, RW 013, Kelurahan Pulogebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;
7. Menyatakan bahwa bidang tanah dan bangunan masing-masing:

Halaman 3 dari 15 hal. Put. Nomor 307 K/Pdt.Sus-Pailit/2025



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Seluas $\pm 150 \text{ m}^2$ (lebih kurang seratus lima puluh meter persegi) berdasarkan Girik Letter C Nomor 422 Persil 11 atas nama almarhum H. Meroh bin Abdul Madjid dan Akta Jual Beli Nomor 4944 tertanggal 03 Desember 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Zainal Almanar, Notaris di Jakarta yang terletak setempat dikenal dengan Pulogebang Permai, Blok 1.6 Nomor 2, RT 009, RW 013, Kelurahan Pulogebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;
 - b. Seluas $\pm 35 \text{ m}^2$ (lebih kurang tiga puluh lima meter persegi) berdasarkan Girik Letter C Nomor 422 Persil 11 atas nama almarhum H. Meroh bin Abdul Madjid dan Akta Jual Beli Nomor 535 tertanggal 04 Februari 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Zainal Almanar, Notaris di Jakarta yang terletak setempat dikenal dengan Pulogebang Permai Blok 1.6 Nomor 2, RT 009, RW 013, Kelurahan Pulogebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;
- bukan boedel pailit PT Asmawi Corporation (dalam pailit);
8. Memerintahkan agar Tergugat I mencoret dan atau mengeluarkan bidang tanah dan bangunan milik Penggugat masing-masing:
 - a. Seluas $\pm 150 \text{ m}^2$ (lebih kurang seratus lima puluh meter persegi) berdasarkan Girik Letter C Nomor 422 Persil 11 atas nama almarhum H. Meroh bin Abdul Madjid dan Akta Jual Beli Nomor 4944 tertanggal 03 Desember 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Zainal Almanar, Notaris di Jakarta yang terletak setempat dikenal dengan Pulogebang Permai Blok 1.6 Nomor 2, RT 009, RW 013, Kelurahan Pulogebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;
 - b. Seluas $\pm 35 \text{ m}^2$ (lebih kurang tiga puluh lima meter persegi) berdasarkan Girik Letter C Nomor 422 Persil 11 atas nama almarhum H. Meroh bin Abdul Madjid dan Akta Jual Beli Nomor 535 tertanggal 04 Februari 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Zainal Almanar, Notaris di Jakarta yang terletak setempat dikenal dengan Pulogebang Permai Blok 1.6 Nomor 2, RT 009, RW 013, Kelurahan Pulogebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;
- dari boedel pailit PT Asmawi Corporation (dalam pailit);

Halaman 4 dari 15 hal. Put. Nomor 307 K/Pdt.Sus-Pailit/2025

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

9. Memberikan ijin kepada Penggugat untuk melakukan pendaftaran hak terhadap Akta Jual Beli Nomor 4944 tertanggal 03 Desember 2012 dan Akta Jual Beli Nomor 535 tertanggal 04 Februari 2013 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Turut Tergugat II pada instansi yang berwenang untuk itu;
10. Menyatakan Surat Somasi I Nomor 007/HTT&P-SOM/LITIGATION/270523/V/2023 tertanggal 27 Mei 2023, Surat Somasi II Nomor 031/Kurator PT ASCO-Pailit/04/2024 tertanggal 29 April 2024, Surat Somasi III Nomor 052/Kurator PT ASCO-Pailit/05/2024 tertanggal 22 Mei 2024 dan Surat Pemberitahuan I Nomor 069/Kurator PT ASCO- Pailit/06/2024 tertanggal 7 Juni 2024 serta Surat Pemberitahuan II Nomor 077/Kurator PT ASCO-Pailit/06/2024 tertanggal 20 Juni 2024 tidak sah dan tidak mengikat bagi Penggugat;
11. Memerintahkan agar Tergugat I untuk menghentikan eksekusi pengosongan lahan milik Penggugat sebagaimana termuat dalam Surat Pemberitahuan I Nomor 069/Kurator PT ASCO-Pailit/06/2024 tertanggal 7 Juni 2024 serta Surat Pemberitahuan II Nomor 077/Kurator PT ASCO-Pailit/06/2024 tertanggal 20 Juni 2024;
12. Menghukum Tergugat I berdasarkan pengakuan luas tanah diatas tanah *a quo* milik Penggugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus, dengan rincian sebagai berikut:
Kerugian materiil:
Pengakuan tanah *a quo* milik Penggugat:
Luas tanah Penggugat yang diklaim Tergugat $\pm 185 \text{ m}^2$ (lebih kurang seratus delapan puluh lima meter persegi);
 - Harga tanah Rp120.000,00 (seratus dua puluh juta);Kerugian immateriil:
 - Penggugat selaku pemilik, tidak dapat memanfaatkan tanahnya dan hilang mata pencaharian, dan Para Tergugat telah mendapatkan keuntungan atas pengakuan tanah *a quo* tersebut, walaupun tidak dapat dihitung, namun dianggap cukup ditetapkan sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

Halaman 5 dari 15 hal. Put. Nomor 307 K/Pdt.Sus-Pailit/2025



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Total keseluruhan kerugian materiil dan immateriil Penggugat:

= Rp120.000.000,00 + Rp100.000.000,00 = Rp220.000.000,00 (dua ratus dua puluh juta rupiah);

(Bahwa jumlah kerugian Penggugat secara materiil dan immateriil di bebaskan kepada Tergugat I sesuai jumlah luas pengakuan di atas tanah *a quo*, yang selanjutnya harus diberikan/diserahkan oleh Tergugat I secara tunai/kontan dan seketika);

13. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah objek yang disengketakan;
14. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari setiap kali Tergugat lalai/mangkir dalam memenuhi putusan pengadilan semenjak teguran pertama sampai terlaksananya putusan;
15. Menghukum kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan mentaati putusan perkara ini;
16. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya hukum, *verzet*, banding maupun kasasi dari Tergugat;
17. Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Girik Letter C Nomor 422 atas nama H. Meroh bin Abdul Madjid tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum;
3. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 4944, tertanggal 03 Desember 2012 dan Akta Jual Beli Nomor 535 tertanggal 04 Februari 2013, keduanya dibuat dihadapan Notaris Zainal Almanar, S.H., dengan alas hak dasar Girik C Nomor

Halaman 6 dari 15 hal. Put. Nomor 307 K/Pdt.Sus-Pailit/2025

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

422 atas nama H. Meroh bin Abdul Madjid adalah tidak sah dan batal demi hukum serta tidak mempunyai kekuatan hukum;

4. Menyatakan PT Asmawi Agung Corporation sebagai pemegang hak yang sah atas objek sengketa yang meliputi 2 (dua) bidang tanah bekas milik adat dengan Girik Letter C Nomor 422, masing-masing seluas lebih kurang 150 m² (seratus lima puluh meter persegi) dan seluas lebih kurang 35 m² (tiga puluh lima meter persegi) yang sudah menjadi bagian dari sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1895/Pulogebug, seluas 13.002 m² (tiga belas ribu dua meter persegi) atas nama PT Asmawi Agung Corporation yang telah dipisahkan dari sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1845/Pulogebug, seluas 319.628 m² (tiga ratus sembilan belas ribu enam ratus dua puluh delapan meter persegi), diterbitkan tanggal 30 Juni 1988, atas nama PT Asmawi Agung Corporation;
5. Menyatakan sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1895/Pulogebug, seluas 13.002 m² (tiga belas ribu dua meter persegi), atas nama PT Asmawi Agung Corporation yang merupakan pemisahan dari sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1845/Pulogebug, seluas 319.628 m² atas nama PT Asmawi Agung Corporation adalah boedel pailit PT Asmawi Agung Corporation sebagaimana Penetapan Hakim Pengawas Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 05/Pailit/2000/PN Niaga.Jkt.Pst., *juncto* Nomor 010 K/N/2000 *juncto* Nomor 018 PK/N/2000, tanggal 13 September 2011;
6. Menyatakan 2 (dua) bidang tanah objek sengketa bekas tanah milik adat dengan Girik Letter C Nomor 422, masing-masing seluas lebih kurang 150 m² (seratus lima puluh meter persegi) dan seluas lebih kurang 35 m² (tiga puluh lima meter persegi), keduanya terletak setempat dikenal dengan Pulogebug Permai, Blok I.6 Nomor 2, RT 009, RW 013, Kelurahan Pulogebug, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur yang berada di dalam area sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1895/Pulogebug, seluas 13.002 m² (tiga belas ribu dua meter persegi), atas nama PT Asmawi Agung Corporation adalah boedel pailit PT Asmawi Agung Corporation;
7. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini;

Halaman 7 dari 15 hal. Put. Nomor 307 K/Pdt.Sus-Pailit/2025

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

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

Bahwa terhadap gugatan lain-lain tersebut Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah memberikan Putusan Nomor 25/Pdt.Sus-Pailit-GLL/2024/PN Niaga.Jkt.Pst., *juncto* Nomor 5/Pdt.Sus-Pailit/2000/PN Niaga.Jkt.Pst., tanggal 28 November 2024 dengan amar putusan sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

- Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat Rekonvensi seluruhnya;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Rekonvensi membayar biaya perkara ini sejumlah Rp2.980.000,00 (dua juta sembilan ratus delapan puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tersebut diucapkan dengan dihadiri oleh kuasa Penggugat pada tanggal 28 November 2024, terhadap putusan tersebut Penggugat sekarang Pemohon Kasasi melalui kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 2 Desember 2024 mengajukan permohonan kasasi pada tanggal 6 Desember 2024 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 84 Kas/Pdt.Sus-Pailit/2024/PN Niaga.Jkt.Pst., *juncto* Nomor 25/Pdt.Sus-Gugatan Lain-Lain/2024/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 tersebut pada hari itu juga;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya 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 6 Desember 2024 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

- Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi semula Penggugat;

Halaman 8 dari 15 hal. Put. Nomor 307 K/Pdt.Sus-Pailit/2025



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Membatalkan Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 25/Pdt.Sus-GLL/2024/PN Niaga.Jkt.Pst., tanggal 28 November 2024;

Mengadili Sendiri:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
3. Menyatakan sah dan berharga menurut hukum Girik Letter C Nomor 422 Persil 11 atas nama almarhum H. Meroh Bin Abdul Madjid dengan luas keseluruhan tanah ± 12.68 ha (lebih kurang dua belas hektar enam ribu delapan ratus meter persegi);
4. Menyatakan Akta Jual Beli Nomor 4494/2012 tanggal 03 Desember 2012 dengan luas keseluruhan tanah ± 150 m² (lebih kurang seratus lima puluh meter persegi) yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Zainal Almanar, S.H., M.Kn., dan Akta Jual Beli Nomor 535/2013 tanggal 04 Februari 2013 dengan luas keseluruhan tanah ± 35 m² (lebih kurang tiga puluh lima meter persegi) yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Zainal Almanar, S.H., M.Kn., sah menurut hukum dan berharga sebagai alas hak pemilikan dan penguasaan Penggugat atas tanah sengketa;
5. Menyatakan menurut hukum Penggugat adalah pembeli beriktikad baik;
6. Menyatakan menurut hukum Penggugat adalah pemilik yang sah atas bidang tanah dan bangunan masing-masing:
 - a. Seluas ± 150 m² (lebih kurang seratus lima puluh meter persegi) berdasarkan Girik Letter C Nomor 422 Persil 11 atas nama almarhum H. Meroh bin Abdul Madjid dan Akta Jual Beli Nomor 4944 tertanggal 03 Desember 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Zainal Almanar, Notaris di Jakarta yang terletak setempat dikenal dengan Pulogebang Permai, Blok 1.6, Nomor 2, RT 009, RW 013, Kelurahan Pulogebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;
 - b. Seluas ± 35 m² (lebih kurang tiga puluh lima meter persegi) berdasarkan Girik Letter C Nomor 422 Persil 11 atas nama almarhum H. Meroh bin Abdul Madjid dan Akta Jual Beli Nomor 535 tertanggal 04 Februari 2013

Halaman 9 dari 15 hal. Put. Nomor 307 K/Pdt.Sus-Pailit/2025



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dibuat dihadapan Notaris Zainal Almanar, Notaris di Jakarta yang terletak setempat dikenal dengan Pulogebang Permai, Blok 1.6, Nomor 2, RT 009, RW 013, Kelurahan Pulogebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;

7. Menyatakan bahwa bidang tanah dan bangunan masing-masing :
 - a. Seluas $\pm 150 \text{ m}^2$ (lebih kurang seratus lima puluh meter persegi) berdasarkan Girik Letter C Nomor 422 Persil 11 atas nama almarhum H. Meroh bin Abdul Madjid dan Akta Jual Beli Nomor 4944 tertanggal 03 Desember 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Zainal Almanar, Notaris di Jakarta yang terletak setempat dikenal dengan Pulogebang Permai, Blok 1.6, Nomor 2, RT 009, RW 013, Kelurahan Pulogebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;
 - b. Seluas $\pm 35 \text{ m}^2$ (lebih kurang tiga puluh lima meter persegi) berdasarkan Girik Letter C Nomor 422 Persil 11 atas nama almarhum H. Meroh bin Abdul Madjid dan Akta Jual Beli Nomor 535 tertanggal 04 Februari 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Zainal Almanar, Notaris di Jakarta yang terletak setempat dikenal dengan Pulogebang Permai, Blok 1.6 Nomor 2, RT 009, RW 013, Kelurahan Pulogebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;bukan boedel pailit PT Asmawi Corporation (dalam pailit);
8. Memerintahkan agar Tergugat I mencoret dan atau mengeluarkan bidang tanah dan bangunan milik Penggugat masing-masing:
 - a. Seluas $\pm 150 \text{ m}^2$ (lebih kurang seratus lima puluh meter persegi) berdasarkan Girik Letter C Nomor 422 Persil 11 atas nama almarhum H. Meroh bin Abdul Madjid dan Akta Jual Beli Nomor 4944 tertanggal 03 Desember 2012 yang dibuat dihadapan Notaris Zainal Almanar, Notaris di Jakarta yang terletak setempat dikenal dengan Pulogebang Permai, Blok 1.6, Nomor 2, RT 009, RW 013, Kelurahan Pulogebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;
 - b. Seluas $\pm 35 \text{ m}^2$ (lebih kurang tiga puluh lima meter persegi) berdasarkan Girik Letter C, Nomor 422 Persil 11 atas nama almarhum H. Meroh bin Abdul Madjid dan Akta Jual Beli Nomor 535 tertanggal 04 Februari 2013

Halaman 10 dari 15 hal. Put. Nomor 307 K/Pdt.Sus-Pailit/2025

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

yang dibuat dihadapan Notaris Zainal Almanar, Notaris di Jakarta yang terletak setempat dikenal dengan Pulogebang Permai Blok 1.6, Nomor 2, RT 009, RW 013, Kelurahan Pulogebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur;

dari boedel pailit PT Asmawi Corporation (dalam pailit);

9. Memberikan ijin kepada Penggugat untuk melakukan pendaftaran hak terhadap Akta Jual Beli Nomor 4944 tertanggal 03 Desember 2012 dan Akta Jual Beli Nomor 535 tertanggal 04 Februari 2013 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Turut Tergugat II pada instansi yang berwenang untuk itu;
10. Menyatakan Surat Somasi I Nomor 007/HTT&P-SOM/LITIGATION/270523/V/2023 tertanggal 27 Mei 2023, Surat Somasi II Nomor 031/Kurator PT ASCO-Pailit/04/2024 tertanggal 29 April 2024, Surat Somasi III Nomor 052/Kurator PT ASCO-Pailit/05/2024 tertanggal 22 Mei 2024 dan Surat Pemberitahuan I Nomor 069/Kurator PT ASCO- Pailit/06/2024 tertanggal 7 Juni 2024 serta Surat Pemberitahuan II Nomor 077/Kurator PT ASCO-Pailit/06/2024 tertanggal 20 Juni 2024 tidak sah dan tidak mengikat bagi Penggugat;
11. Memerintahkan agar Tergugat I untuk menghentikan eksekusi pengosongan lahan milik Penggugat sebagaimana termuat dalam Surat Pemberitahuan I Nomor 069/Kurator PT ASCO-Pailit/06/2024 tertanggal 7 Juni 2024 serta Surat Pemberitahuan II Nomor 077/Kurator PT ASCO-Pailit/06/2024 tertanggal 20 Juni 2024;
12. Menghukum Tergugat I berdasarkan pengakuan luas tanah diatas tanah *a quo* milik Penggugat untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus, dengan rincian sebagai berikut:
Kerugian materil:
Pengakuan tanah *a quo* milik Penggugat:
Luas tanah Penggugat yang diklaim Tergugat $\pm 185 \text{ m}^2$ (lebih kurang seratus delapan puluh lima meter persegi);
 - Harga tanah Rp120.000,00 (seratus dua puluh juta);Kerugian immateriil:

Halaman 11 dari 15 hal. Put. Nomor 307 K/Pdt.Sus-Pailit/2025



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Penggugat selaku pemilik, tidak dapat memanfaatkan tanahnya dan hilang mata pencaharian, dan Para Tergugat telah mendapatkan keuritungan atas pengakuan tanah *a quo* tersebut, walaupun tidak dapat dihitung, namun dianggap cukup ditetapkan sebesar Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah);

Total keseluruhan kerugian materiil dan immateriil Penggugat:

= Rp120.000.000,00 + Rp100.000.000,00 = Rp220.000.000,00 (dua ratus dua puluh juta rupiah);

(Bahwa jumlah kerugian Penggugat secara materiil dan immateriil di bebaskan kepada Tergugat I sesuai jumlah luas pengakuan di atas tanah *a quo*, yang selanjutnya harus diberikan/diserahkan oleh Tergugat I secara tunai/kontan dan seketika);

13. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas tanah objek yang disengketakan;
14. Menghukum Tergugat I untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) per hari setiap kali Tergugat lalai/mangkir dalam memenuhi putusan pengadilan semenjak teguran pertama sampai terlaksananya putusan;
15. Menghukum kepada Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan mentaati putusan perkara ini;
16. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bij voorraad*) walaupun ada upaya hukum, *verzet*, banding maupun kasasi dari Tergugat;
17. Menghukum Tergugat I untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut Termohon Kasasi I mengajukan kontra memori kasasi yang diterima tanggal 18 Desember 2024 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi sedangkan Termohon Kasasi II mengajukan kontra memori kasasi yang diterima tanggal 19 Desember 2024 yang pada pokoknya sependapat dengan Pemohon Kasasi;

Halaman 12 dari 15 hal. Put. Nomor 307 K/Pdt.Sus-Pailit/2025



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Bahwa alasan-alasan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah membaca dan meneliti memori kasasi tanggal 6 Desember 2024 dan kontra memori kasasi tanggal 18 Desember 2024 dan tanggal 19 Desember 2024, dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat tidak dapat membuktikan sebagai pemilik tanah objek sengketa, yang diperoleh dengan membeli berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 4944 tertanggal 03 Desember 2012, sedangkan tanah objek sengketa telah menjadi milik PT Asmawi Agung Corporation (Dalam Pailit) berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1845/Pulogebang seluas 319.628 m² atas nama PT Asmawi Agung Corporation diterbitkan tanggal 30 Juni 1988, berasal dan diterbitkan antara lain dari tanah Negara bekas Milik Adat dengan Girik C Nomor 422, dimana tanah Negara bekas Milik Adat dengan Girik C Nomor 422 tersebut telah menjadi bagian dari sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 1845/Pulogebang seluas 319.628 m², terletak di Kelurahan Pulo Gebang, Kecamatan Cakung, Jakarta Timur, tercatat atas nama PT Asmawi Agung Corporation;
- Bahwa dengan PT Asmawi Agung Corporation (Dalam Pailit) telah dinyatakan pailit berdasarkan Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 05/Pailit/2000/PN Niaga.Jkt.Pst., tanggal 28 Februari 2000 *juncto* Putusan Nomor 010 K/N/2000, tanggal 10 April 2000 *juncto* Putusan Nomor 018 PK/N/2000, tanggal 1 November 2000, maka tanah objek sengketa merupakan harta pailit PT Asmawi Agung Corporation (Dalam Pailit);
- Bahwa terlepas dari pertimbangan tersebut di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa amar putusan *Judex Facti* yang menolak gugatan konvensi dan rekonvensi harus diperbaiki sepanjang mengenai gugatan rekonvensi sebab berdasarkan ketentuan Pasal 3 Undang Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang dan Penjelasannya, di dalam hukum acara kepailitan tidak mengenal

Halaman 13 dari 15 hal. Put. Nomor 307 K/Pdt.Sus-Pailit/2025



adanya gugatan rekonvensi, maka terhadap gugatan rekonvensi tidak dipertimbangkan dan tidak dicantumkan di amar putusan, oleh karena itu amar *Judex Facti* diperbaiki sebatas menghilangkan amar rekonvensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 25/Pdt.Sus-Pailit-GLL/2024/PN Niaga.Jkt.Pst., *juncto* Nomor 5/Pdt.Sus-Pailit/2000/PN Niaga.Jkt.Pst., tanggal 28 November 2024 dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi SUPARDJI, tersebut harus ditolak dengan perbaikan amar putusan *Judex Facti*;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat ditolak dengan perbaikan amar putusan *Judex Facti*, maka Pemohon Kasasi/Penggugat berada di pihak yang kalah 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 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 :

- Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **SUPARDJI**, tersebut;
- Memperbaiki amar Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 25/Pdt.Sus-Pailit-GLL/2024/PN Niaga.Jkt.Pst., *juncto* Nomor 5/Pdt.Sus-Pailit/2000/PN Niaga.Jkt.Pst., tanggal 28 November 2024, sehingga amar selengkapnya sebagai berikut:
 - Menolak gugatan Penggugat seluruhnya;
 - Menghukum Pemohon Kasasi semula Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari

Halaman 14 dari 15 hal. Put. Nomor 307 K/Pdt.Sus-Pailit/2025



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kamis tanggal 13 Maret 2025 oleh Dr. Rahmi Mulyati, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Prof. Dr. H. Haswandi, S.H., S.E., M.Hum., M.M., dan Agus Subroto, S.H., M.Kn., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Muhammad Firman Akbar, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

ttd./

Prof. Dr. H. Haswandi, S.H., S.E., M.Hum., M.M.

ttd./

Agus Subroto, S.H., M.Kn.

Ketua Majelis,

ttd./

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

Panitera Pengganti,

ttd./

Muhammad Firman Akbar, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. M e t e r a i.....	Rp 10.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp4.980.000,00 +
Jumlah	Rp5.000.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung Republik Indonesia
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata Khusus

H. Ahmad Ardianda Patria, S.H., M.Hum.
NIP. 196212201986121001

Halaman 15 dari 15 hal. Put. Nomor 307 K/Pdt.Sus-Pailit/2025