



PUTUSAN

Nomor 1/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2024/PN Niaga Smg Jo. Nomor
12/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN Niaga Smg
Jo. Nomor 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN Niaga Smg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang yang memeriksa dan memutus perkara perdata gugatan lain-lain pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

1. **MARCHELINO PALIT, S.H., M.H. dan**
2. **BING YUSUF, S.E.,S.H.,M.H.,M.M.,CLA., CLI., CTL.,**

selaku Tim Kurator PT. ASLI MOTOR KLATEN dan PURNOMO BUDI SANTOSO (Dalam Pailit) yang telah ditunjuk dan diangkat berdasarkan Putusan Pengadilan Niaga Pada Pengadilan Negeri Semarang Nomor: 12/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN.Smg jo Nomor: 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN.Smg tanggal 20 April 2020, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 21 November 2023 telah memberikan kuasa kepada :

1. Jamaslin James Purba, S.H.,M.H.
2. Intan Permata Sari, S.H.
3. Alvian M. Tambunan, S.H.
4. Ignatius Janitra, S.H. , M.H.
5. Dr. Megawati Prabowo S.H.,M.Kn.
6. Elang Narotama, S.H.
7. Alexzander Rinaldy, S.H., M.H.

Para Advokat dan **Law Firm JAMES PURBA & PARTNERS**, yang beralamat di Wisma Nugra Santana Lantai 8, Suite 807, Jalan Jenderal Sudirman Kav. 7 – 8, Jakarta, untuk selanjutnya mohon disebut : PENGGUGAT;

Lawan:

1. **PURNOMO BUDI SANTOSO (DALAM PAILIT)**, warga Negara Indonesia, pemegang kartu tanda penduduk dengan NIK: 3310250307520002, beralamat di Jalan Pemuda Nomor 153, RT 001/RW 005, Desa Klaten, Kabupaten Klaten, Jawa Tengah, Berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 22 Januari 2024 telah memberikan kuasa kepada: Muhammad Dirgantara Indonesia, SH. Advokat pada Kantor Law OfficeDirgantara INA &

Halaman 1 dari 104 Halaman Putusan Nomor 1/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2024/PN Niaga Smg Jo. Nomor 12/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN NiagaSmg Jo. Nomor 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN NiagaSmg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Partners beralamat di Jl. Kariadi 472 Semarang untuk selanjutnya disebut sebagai **"TERGUGAT I"**;

2. **TAN MICHAEL KURNIAWAN S**, warga Negara Indonesia, pemegang kartu tanda penduduk dengan NIK: 3171032309780008, beralamat di, Jalan Kepu Dalam VII Nomor 116, RT.007/RW.003, Kelurahan Kemayoran, Jakarta Pusat. Berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 22 Januari 2024 telah memberikan kuasa kepada

1. Tony Aries, S.H.,M.H.
2. Yudha Eko Yossandy, S.H.
3. Andreas Setiawan, S.H.,M.H.,

Para Advokat pada Kantor Advokat **"FIANTONY & PARTNERS"**, Adokat dan Konsultan Hukum, beralamat di Mayapada Tower I, Lt. 11 Jalan Jenderal Sudirman, Kav. 28, Jakarta Selatan untuk selanjutnya disebut sebagai **"TERGUGAT II"**;

Tergugat I dan Tergugat II secara bersama-sama akan disebut sebagai **"PARA TERGUGAT"**.

3. **PT. BANK WOORI SAUDARA INDONESIA 1906 Tbk**, berkedudukan di Treasury Tower Lantai 26, District 8 SCBD Lot 28, Jalan Jend. Sudirman Kav. 52-53 Jakarta Selatan 12190. Berdasarkan Surat Kuasa, tertanggal 23 Januari 2024, Nomor: 010/KUASA-DIR/P.NIAGA-SMG/I/2024 telah memberikan kuasa kepada:

1. Mirza Julianda, S.H
2. Praditya Reza, S.H.
3. Maudy Yuranda, S.H.
4. Andu Nugrah Wijaya, S.H
5. Muhamad Rama Adityasaputra, S.H
6. Brastian

Untuk selanjutnya disebut sebagai **"TURUT TERGUGAT I"**.

4. **NANY PUDJIANTI SUWIGJO, S.H.**, selaku Notaris, berkedudukan di Jl. Rajawali, No 73, Kabupaten Klaten, Jawa Tengah. Untuk selanjutnya disebut sebagai **"TURUT TERGUGAT II"**.

Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II secara bersama-sama akan disebut sebagai **"PARA TURUT TERGUGAT"**.

Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang tersebut;

Halaman 2 dari 104 Halaman Putusan Nomor 1/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2024/PN Niaga Smg Jo. Nomor 12/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN NiagaSmg Jo. Nomor 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN NiagaSmg



Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar para pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 03 Januari 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 03 Januari 2024 yang telah dicatat dalam Register Nomor 01 /Pdt.Sus-Gugatan Lain-Lain/2024/PN Smg dan telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

KEWENANGAN PENGADILAN NIAGA PADA PENGADILAN NEGERI SEMARANG UNTUK MEMERIKSA, MEMUTUS DAN MENGADILI PERKARA GUGATAN LAIN-LAIN

1. Bahwa gugatan lain-lain *a quo* diajukan dalam hubungannya atau masih dalam lingkup Perkara Kepailitan **PT. Asli Motor Klaten dan Purnomo Budi Santoso (Dalam Pailit)**, yang telah diputus oleh Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 20 April 2020, sebagaimana dalam putusan nomor *12/Pdt.Ss-Pailit/2020/PN.Smg jo Nomor: 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN.Smg*;
2. Bahwa Penggugat merupakan Kurator **PT. Asli Motor Klaten dan Purnomo Budi Santoso (Dalam Pailit)** yang diangkat berdasarkan Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang Nomor: *12/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN.Smg jo Nomor: 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN Smg*. tanggal 20 April 2020 (**Bukti P-1**), dengan amar putusan sebagai berikut:

MENGADILI:

1. Mengabulkan Permohonan Pemohon untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Termohon (PT. ASLI MOTOR KLATEN) dan PURNOMO BUDI SANTOSO) telah lalai dalam melaksanakan isi Perjanjian Perdamaian tanggal 02 Desember 2019 yang telah dihomologasi dengan Putusan Homologasi Nomor: *20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN.Smg*. tanggal 02 Desember 2019;
3. Menyatakan batal Perdamaian yang disahkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang yang dituangkan dalam Putusan Perdamaian (Homologasi), Nomor: *20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN.Smg*. tanggal 02 Desember 2019.
4. Menyatakan Para Termohon:
 - 1).PT. ASLI MOTOR KLATEN, suatu Perseroan Terbatas yang didirikan

berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia, berkedudukan di
*Halaman 3 dari 104 Halaman Putusan Nomor 1/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2024/PN Niaga Smg
Jo. Nomor 12/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN Niaga Smg Jo. Nomor 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN Niaga Smg*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jalan Pemuda Nomor: 153, RT: 001 / RW: 005, Kelurahan Klaten,
Kecamatan Klaten Tengah, Kabupaten Klaten;

2).PURNOMO BUDI SANTOSO, seorang warga Negara Indonesia dengan Nomor Induk Kependudukan (NIK), bertempat tinggal di Jalan Pemuda Nomor: 153, RT: 001 / RW: 005, Kelurahan Klaten, Kecamatan Klaten Tengah, Kabupaten Klaten;

Pailit dengan segala akibat hukumnya;

5. Menunjuk Sdr. Muhamad Yusuf, SH.,MH Hakim Niaga di Pengadilan Negeri Semarang sebagai Hakim Pengawas;

6. **Mengangkat Sdr:**

1) **MARCHELINO PALIT, S.H., M.H.**, Kurator yang terdaftar di Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia sesuai Surat Bukti Pendaftaran Kurator dan Pengurus, Nomor: AHU-69 AH.04.03-2018, Kurator dan Pengurus yang beralamat di Jalan Maengket No. 5, RT. 002 / RW. 007, Kelapa Gading Timur, Jakarta Utara;

2) **BING YUSUF, S.E., S.H., M.H., M.M., CLA., CLI., CTL.**, Kurator yang terdaftar di Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia sesuai Surat Bukti Pendaftaran Kurator dan Pengurus, Nomor: AHU- 160 AH.04.03- 2020, Kurator dan Pengurus yang berkantor di Jalan Angrek IV No. 3, Kelurahan Pekunden, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang. Sebagai Kurator yang melakukan pengurusan dan pemberesan harta pailit dari PARA TERMOHON Sebagai Kurator yang melakukan pengurusan dan pemberesan harta pailit dari Para Termohon tersebut;

7. Menetapkan biaya kepailitan dan imbalan jasa Kurator ditetapkan kemudian setelah Kurator selesai menjalankan tugasnya dan proses kepailitan berakhir;

8. Menghukum Para Termohon untuk membayar seluruh biaya perkara dalam perkara ini sejumlah Rp 2.482.500.00 (dua juta empat ratus delapan puluh dua ribu lima ratus rupiah).

Berdasarkan putusan tersebut telah diangkat Tim Kurator yaitu MARCHELINO PALIT S.H.,M.H., dan BING YUSUF S.E., S.H.,M.H.,M.M, CLA, CLI, CTL selaku PENGGUGAT.

3. Bahwa gugatan lain-lain *a quo* diajukan berdasarkan ketentuan Pasal 3 ayat (1) undang-undang Nomor 37 tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU (selanjutnya disebut "UUK-PKPU") yang mengatur sebagai berikut:

Halaman 4 dari 104 Halaman Putusan Nomor 1/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2024/PN Niaga Smg Jo. Nomor 12/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN NiagaSmg Jo. Nomor 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN NiagaSmg



Pasal 3 ayat (1)

(1) Putusan atas permohonan pernyataan pailit dan **hal-hal lain** yang berkaitan dan/atau **diatur dalam Undang-Undang ini**, diputuskan oleh **Pengadilan daerah hukumnya** meliputi daerah tempat kedudukan hukum Debitor

4. Bahwa selanjutnya dalam penjelasan Pasal 3 ayat (1) UUK-PKPU yang dimaksud dengan "Hal-hal lain", adalah sebagai berikut :

Penjelasan Pasal 3 ayat (1)

Yang dimaksud dengan "**hal-hal lain**", adalah antara lain, *actio pauliana*, perlawanan pihak ketiga terhadap penyitaan, **atau perkara dimana Debitor, Kreditor, Kurator, atau pengurus menjadi salah satu pihak dalam perkara yang berkaitan dengan harta pailit** termasuk gugatan Kurator terhadap Direksi yang menyebabkan perseroan dinyatakan pailit karena kelalaiannya atau kesalahannya. Hukum Acara yang berlaku dalam mengadili perkara yang termasuk "**hal-hal lain**" adalah sama dengan Hukum Acara Perdata yang berlaku bagi perkara permohonan pernyataan pailit termasuk mengenai pembatasan jangka waktu penyelesaiannya.

5. Bahwa Tergugat I (**Purnomo Budi Santoso**) telah dinyatakan pailit oleh **Putusan** Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang Nomor : 12/Pdt.Sus-Pailit2020/PN.Smg jo Nomor: 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/ PN Smg tanggal 20 April 2020. (**Vide Bukti P-1**)
6. Oleh karena gugatan *a quo* merupakan perkara yang berkaitan dengan proses kepailitan dan harta pailit dari Debitor yaitu **Tergugat I (Purnomo Budi Santoso)** yang mana Kurator dan Debitor menjadi pihak sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 3 ayat (1) dan penjelasan Pasal 3 dari UUK-PKPU, maka Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang berwenang memeriksa, mengadili dan memutus Gugatan lain-lain yang diajukan oleh Penggugat.

KEDUDUKAN HUKUM PARA PIHAK DALAM GUGATAN LAIN-LAIN A QUO

7. Bahwa Penggugat selaku **Kurator** dari Purnomo Budi Santoso (Dalam Pailit) (Tergugat I) merupakan satu-satunya pihak yang memiliki kewenangan untuk melakukan pengurusan dan/atau pemberesan harta pailit sejak tanggal putusan pailit diucapkan. Hal tersebut sebagaimana

Halaman 5 dari 104 Halaman Putusan Nomor 1/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2024/PN Niaga Smg Jo. Nomor 12/Pdt.Sus-Pailit2020/PN NiagaSmg Jo. Nomor 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN NiagaSmg



diamanatkan Pasal 16 ayat (1) jo. Pasal 69 ayat (1) jo. Pasal 98 UUK-PKPU, yaitu:

- **Pasal 16 ayat (1)**

“Kurator berwenang melaksanakan tugas pengurusan dan/atau pemberesan atas harta pailit sejak tanggal putusan pailit diucapkan meskipun terhadap putusan tersebut diajukan kasasi atau peninjauan kembali.”

- **Pasal 69 ayat (1)**

“Tugas Kurator adalah melakukan pengurusan dan/atau pemberesan harta pailit.”

- **Pasal 98**

“Sejak mulai pengangkatannya, Kurator harus melaksanakan semua upaya untuk mengamankan harta pailit dan menyimpan semua surat, dokumen, uang, perhiasan, efek, dan surat berharga lainnya dengan memberikan tanda terima.”

8. Bahwa ketentuan Pasal 91 Undang-Undang Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang yang berbunyi: *“Semua penetapan mengenai pengurusan dan/atau pemberesan harta pailit ditetapkan oleh Pengadilan dalam tingkat terakhir, kecuali Undang-Undang ini menentukan lain”;*

9. Bahwa menurut ketentuan Pasal 92 Undang-Undang Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang yang berbunyi *“Semua penetapan mengenai pengurusan dan/atau pemberesan harta pailit juga yang ditetapkan oleh Hakim dapat dilaksanakan terlebih dahulu, kecuali Undang-Undang ini menentukan lain”;*

10. Kemudian dalam mengajukan Gugatan *a quo*, **Penggugat** telah mendapatkan **izin dari Hakim Pengawas** sebagaimana ketentuan Pasal 69 ayat (5) UUK-KPKU yang menyatakan sebagai berikut :

Pasal 69 ayat (5)

Untuk menghadap di sidang Pengadilan, Kurator harus terlebih dahulu mendapat izin dari Hakim Pengawas, kecuali menyangkut sengketa pencocokan piutang atau dalam hal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36, Pasal 38, Pasal 39, dan Pasal 59 ayat (3).

Adapun izin yang diberikan Hakim Pengawas kepada Penggugat tertuang dalam Penetapan Nomor 12/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN.Smg jo Nomor 20/Pdt.Sus-

Halaman 6 dari 104 Halaman Putusan Nomor 1/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2024/PN Niaga Smg Jo. Nomor 12/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN NiagaSmg Jo. Nomor 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN NiagaSmg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PKPU/2019/ PN.SMG, tanggal 31 Oktober 2023 (**Bukti P-2**), yang amar Penetapannya menyatakan:

MENETAPKAN

1. Mengabulkan Permohonan Tim Kurator PT. Asli Motor Klaten dan Purnomo Budi Santoso (Dalam Pailit);
2. Memberikan izin kepada Tim Kurator PT. Asli Motor Klaten dan Purnomo Budi Santoso (Dalam Pailit) untuk melakukan Gugatan lain-lain terhadap Tan Michael Kurniawan S dan Purnomo Budi Santoso (Dalam Pailit) dalam rangka menarik dokumen-dokumen Sertipikat Hak Milik Nomor 354/SEMANGKAK, Hak Milik Nomor 355/SEMANGKAK, Hak Milik Nomor 356/SEMANGKAK, Hak Milik Nomor 357/SEMANGKAK, Hak Milik Nomor 393/SEMANGKAK, Hak Milik Nomor 462/SEMANGKAK, Hak Milik Nomor 638/SEMANGKAK, Hak Milik Nomor 639/SEMANGKAK, Hak Milik Nomor 1287/SEKARSULI, Hak Guna Bangunan Nomor 123/BARENG;
3. Menunjuk/mengangkat Advokat dari Law Office "JAMES PURBA & PARTNERS", beralamat di Wisma Nugra Santana, Jl. Jenderal Sudirman No.7-8, RT.10/RW.11, Karet Tengsin, Kecamatan Tanah Abang, Kota Jakarta Pusat, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 10220, untuk mewakili Tim Kurator PT. Asli Motor Klaten dan Purnomo Budi Santoso (Dalam Pailit) guna mengajukan dan menghadiri sidang Gugatan Lain-lain;
4. Memberikan izin kepada Advokat dari Law Office "JAMES PURBA & PARTNERS", untuk menghadap sidang di muka Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang;
11. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II merupakan pihak yang melakukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas 10 (sepuluh) bidang tanah milik Tergugat I sebagaimana tertuang dalam Akta Pengikatan Jual Beli atau yang kita biasa kenal dengan "PPJB" Nomor 11, tanggal 31 Januari 2020 yang dibuat **dihadapan Turut Tergugat II selaku Notaris**. Adapun 10 (sepuluh) bidang tanah tersebut dengan alas hak sebagai berikut:
 1. Sertipikat Hak Milik Nomor 354/SEMANGKAK, luas 260 M²;
 2. Sertipikat Hak Milik Nomor 355/SEMANGKAK, luas 255 M²;
 3. Sertipikat Hak Milik Nomor 356/SEMANGKAK, luas 255 M²;
 4. Sertipikat Hak Milik Nomor 357/SEMANGKAK, luas 250 M²;

Halaman 7 dari 104 Halaman Putusan Nomor 1/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2024/PN Niaga Smg Jo. Nomor 12/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN Niaga Smg Jo. Nomor 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN Niaga Smg



5. Sertipikat Hak Milik Nomor 393/SEMANGKAK, luas \pm 495 M²;
6. Sertipikat Hak Milik Nomor 462/SEMANGKAK, luas \pm 2.915 M²;
7. Sertipikat Hak Milik Nomor 638/SEMANGKAK, luas 140 M²;
8. Sertipikat Hak Milik Nomor 639/SEMANGKAK, luas 250 M²;
9. Sertipikat Hak Milik Nomor 1287/SEKARSULI, luas 982 M²;
10. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 123/BARENG, luas \pm 600 M²;

(Bukti P-3 A, Bukti P-3 B, Bukti P-3 C, Bukti P-3 D, Bukti P-3 E, Bukti P-3 F, Bukti P-3 G, Bukti P-3 H, Bukti P-3 I dan Bukti P-3 J).

12. Bahwa **Turut Tergugat I** merupakan Kreditor Pemegang Jaminan kebendaan (Kreditor Separatis) dari **PT. Asli Motor Klaten (dalam pailit) termasuk sejak PT. Asli Motor Klaten** berada dalam masa PKPU dan juga sebagai Kreditor Separatis setelah terjadinya Kepailitan, namun demikian **Turut Tergugat I** bukan kreditor terhadap **Tergugat I (Purnomo Budi Santoso)**.
13. Bahwa **Turut Tergugat II** adalah Notaris yang membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas 10 (sepuluh) bidang tanah milik Tergugat I kepada tergugat II sebagaimana tertuang dalam Akta Pengikatan Jual Beli atau yang kita biasa kenal dengan "PPJB" Nomor 11, tanggal 31 Januari 2020 dan Perjanjian Nomor : 22, tanggal 31 Januari 2020 dengan perihal Kesepakatan Perjanjian Pengosongan atas Objek Jual Beli **(Bukti P-4 A dan Bukti P-4 B)**
14. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II melakukan penandatanganan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 11, tanggal 31 Januari 2020 dihadapan Turut Tergugat II, sebagai tindak lanjut atas pelaksanaan Perdamaian dalam PKPU berdasarkan Putusan Pengesahan Perdamaian Nomor 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN.Smg, tanggal 2 Desember 2019 yang mengatur bahwa Tergugat I harus menjual 10 (Sepuluh) bidang tanah miliknya tersebut kepada pihak ke-3 untuk penurutan kewajiban **PT. Asli Motor Klaten** kepada Turut Tergugat I. Namun demikian berdasarkan isi dari Perjanjian Perdamaian yang telah di homologasi pengadilan tersebut, terdapat keharusan memenuhi tenggang waktu tertentu yaitu, Tergugat I **harus menjual atau mengalihkan** 10 (Sepuluh) bidang tanah tersebut kepada pihak ke-3 **dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari** sejak Pengesahan Perdamaian dibacakan oleh Majelis Hakim.
Bahwa putusan homologasi perkara PKPU tersebut diputuskan pada tanggal 2 Desember 2019, sehingga jangka waktu 7 hari sesuai putusan tersebut adalah jatuh pada **9 Desember 2019**. Bahwa ternyata sampai
Halaman 8 dari 104 Halaman Putusan Nomor 1/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2024/PN Niaga Smg Jo. Nomor 12/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN Niaga Smg Jo. Nomor 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN Niaga Smg



dengan lewatnya jangka waktu 7 (tujuh) hari tersebut Tergugat I dan Tergugat II Para tidak pernah melakukan pengalihan objek tanah di maksud, Para Tergugat hanya menandatangani PPJB, sehingga berdasarkan ketentuan tersebut, setelah Tergugat I dinyatakan pailit, maka segala bentuk prestasi yang telah diperjanjikan sebelumnya haruslah dinyatakan batal demi hukum

• LATAR BELAKANG PERMASALAHAN DALAM GUGATAN

AKIBAT HUKUM TERJADINYA KEPAILITAN TERHADAP HARTA DEBITUR PAILIT (TERGUGAT I) ATAS 10 (SEPULUH) BIDANG TANAH TERSEBUT ADALAH TERJADINYA SITA UMUM DAN MERUPAKAN HARTA PAILIT

15. Bahwa pada tanggal 4 September 2019, Tergugat I telah diputus dalam masa PKPU oleh pengadilan Niaga pada pengadilan Negeri Semarang, atas permohonan PKPU yang diajukan oleh Turut Tergugat I, sebagaimana dalam putusan Nomor 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN.Smg, yang amarnya memutuskan sebagai berikut:

MENGADILI

1. Mengabulkan Permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Sementara (PKPUS) yang diajukan oleh Pemohon PKPU tersebut terhadap Para Termohon PKPU selama 45 (empat puluh lima) hari sejak tanggal putusan diucapkan;
2. Menunjuk EDY SUWANTO, S.H., M.H., Hakim Niaga Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang sebagai Hakim Pengawas;
3. Mengangkat:
 - ANNES HOLANTUA SIHITE, SH., Pengurus dan Kurator, yang terdaftar di Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana Surat Bukti Pendaftaran Kurator dan Pengurus Nomor AHU-173 AH.04.03-2018 tertanggal 19 April 2018;
 - IWAN BUDI SANTOSO, S.H., Pengurus dan Kurator, yang terdaftar di Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagaimana Surat Bukti Pendaftaran Kurator dan Pengurus Sebagai Tim Pengurus dalam Proses Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) Para Termohon PKPU;
4. Menetapkan Sidang Permusyawaratan Majelis Hakim pada hari senin tanggal 21 Oktober 2019, bertempat di Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang, Jalan Siliwangi No. 512 Semarang;

Halaman 9 dari 104 Halaman Putusan Nomor 1/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2024/PN Niaga Smg Jo. Nomor 12/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN Niaga Smg Jo. Nomor 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN Niaga Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Memerintahkan Tim Pengurus tersebut untuk memanggil Pemohon PKPU, para Termohon PKPU dan Para Kreditor yang dikenal melalui surat tercatat atau melalui kurir guna menghadap Sidang yang telah ditetapkan diatas;
 6. Menetapkan biaya pengurusan dan imbalan jasa bagi pengurus akan ditetapkan kemudian setelah masa Penundaan Kewajiban Utang berakhir;
 7. Menangguhkan biaya perkara permohonan PKPU setelah proses PKPU berakhir; **(Bukti P-5)**
16. Kemudian dalam Proses PKPU tersebut, **Tergugat I** telah menawarkan suatu rencana Perdamaian kepada Para Krediturnya guna penyelesaian seluruh utang-utangnya. Bahwa adapun **kedudukan Turut Tergugat I (PT. BANK WOORI SAUDARA INDONESIA 1906 Tbk)** adalah kreditor konkuren terhadap Tergugat I (**Purnomo Budi Santoso**) dan sebagai kreditor separatis terhadap PT. Asli Motor Klaten. **Tergugat I (Purnomo Budi Santoso)** adalah penjamin hutang (garantor) dari PT. Asli Motor Klaten terhadap Turut Tergugat I (PT. BANK WOORI SAUDARA INDONESIA 1906 Tbk).

Salah satu cara penyelesaian utang yang ditawarkan Tergugat I kepada Turut Tergugat I adalah sebagai berikut:

Poin 02 halaman 4 Proposal Rencana Perdamaian Tergugat I. (Bukti P-6)

2. Sebagai Upaya untuk penurunan kewajiban debitor kepada BWS sebelum dilakukan proses restrukturisasi Kredit PT. Asli Motor Klaten dan Purnomo Budi Santoso bersedia dan bertanggung jawab untuk melakukan penjualan kepada pihak lainnya atas jaminan yang ada di BWS dengan objek dan harga jual sebagai berikut :

No	Alamat	Jenis	SHM/SHG B	Luas M ²	Nilai Transaksi Penjualan Terendah (Rp)
3	Jl. Dr. Wahidin Sudiro Husodo No. 88, Kelurahan Semangak, Klaten Tengah, Jawa Tengah	Tanah dan bangunan	SHM 462 SHM 393 SHM 354 SHM 355 SHM 357 SHM 638 SHM 639 SHM 1287	2.915 495 260 255 250 140 250 982	16.179.660.000,00

Halaman 10 dari 104 Halaman Putusan Nomor 1/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2024/PN Niaga Smg Jo. Nomor 12/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN NiagaSmg Jo. Nomor 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN NiagaSmg



			SHM 356	255	
4	Jl. Dr. Wahidin Sudiro Husodo No. 3, Desa Gareng, Klaten, Kabupaten Klaten, Jawa Tengah	Tanah dan Bangunan	SHGB 123	600	2.563.722.000,00

Poin 4 halaman 5 Proposal Rencana Perdamaian Tergugat I.

4. Penjualan terhadap sebagian jaminan tersebut pada point 2 di atas, dilakukan selambat-lambatnya **7 hari kalender setelah Putusan Homologasi** dibacakan oleh Majelis Pemeriksa di Pengadilan Niaga yang berada di Pengadilan Negeri Semarang baik dengan jumlah jaminan sesuai dengan tersebut di atas atau terhadap jaminan yang telah terdapat pembeli serius terlebih dahulu yang ditunjuk dan sepakati oleh BWS.

17. Bahwa atas Proposal Rencana Perdamaian yang diajukan Tergugat I pada masa PKPU tersebut, pada tanggal 29 November 2019, Tim Pengurus PKPU telah melakukan pemungutan suara atau Voting terhadap Proposal Rencana Perdamaian, para kreditur termasuk Turut Tergugat I telah menerima dan menyetujui skema pembayaran utang yang ditawarkan Tergugat I dalam Proposal Rencana Perdamaian. Oleh karena itu pada tanggal 2 Desember 2019, melalui Putusan Nomor 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN.Smg, Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang telah mengesahkan Perdamaian antara PT. Asli Motor Kaltan dan Tergugat I dengan para Kreditornya (Homologasi) dengan amar putusan sebagai berikut: **(Bukti P-7)**

MENGADILI

- I. Menyatakan sah Perjanjian Perdamaian tanggal 2 Desember 2019 yang telah disepakati oleh Debitor, dengan para Kreditornya yang terdiri dari 2 Kreditor Separatis dan 4 Kreditor Konkuren;
- II. Menghukum Debitor dan para Kreditor mentaati Perjanjian Perdamaian yang telah disahkan;
- III. Menyatakan imbalan jasa Tim Pengurus akan ditetapkan kemudian;
- IV. Menghukum termohon PKPU untuk membayar biaya sebesar Rp 2.200.000,00 (Dua juta dua ratus ribu rupiah).

Halaman 11 dari 104 Halaman Putusan Nomor 1/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2024/PN Niaga Smg Jo. Nomor 12/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN NiagaSmg Jo. Nomor 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN NiagaSmg



18. Bahwa pada tanggal 31 Januari 2020, Tergugat I dan Tergugat II menandatangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dihadapan Turut Tergugat II untuk pembelian 10 (Sepuluh) bidang tanah milik Tergugat II (Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 11). Adapun penandatanganan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut menurut Para Tergugat merupakan tindak lanjut atau sebagai implementasi atas Perjanjian Perdamaian yang telah disahkan oleh Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang, pada tanggal 2 Desember 2019, dengan Putusan Nomor 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN.Smg, namun demikian jika dilihat dari tenggang waktu pelaksanaannya, **sudah melewati tenggang waktu 7 (tujuh) hari sesuai isi Perdamaian.**
19. Bahwa sejak Para Tergugat melakukan penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli tersebut sampai dengan terjadinya kepailitan terhadap Tergugat I dan sampai dengan diajukannya Gugatan ini, Para Tergugat tidak pernah menindaklanjuti dengan menandatangani Akta Jual Beli (AJB) sebagai dasar peralihan kepemilikan hak atas 10 (Sepuluh) bidang tanah milik Tergugat II. **Dengan demikian maka secara hukum belum ada peralihan objek perjanjian tersebut.**

Bahwa berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, mewajibkan sebagai berikut:

Pasal 37 ayat (1) PP No 24 Tahun 1997

(1) *Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan **akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.***

Dari ketentuan tersebut, dapat kita pahami bahwa yang diakui secara tegas sebagai **bukti yang mendasari peralihan hak atas tanah** melalui jual beli adalah adanya Akta Jual Beli (AJB), meskipun baik PPJB dan AJB adalah bagian dari proses jual beli atas tanah.

20. Berdasarkan ketentuan Pasal 616 KUHPerdara, mengatur bahwa penyerahan atau *levering* **benda tidak bergerak harus dilakukan melalui pengumuman akta yang bersangkutan** dengan cara seperti ditentukan

Halaman 12 dari 104 Halaman Putusan Nomor 1/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2024/PN Niaga Smg Jo. Nomor 12/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN Niaga Smg Jo. Nomor 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN Niaga Smg



dalam Pasal 620 KUHPerdata antara lain membukukannya dalam register. Dengan berlakunya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (“UUPA”), maka pendaftaran hak atas tanah dan peralihan haknya wajib sesuai menurut ketentuan Pasal 19 UUPA dan peraturan pelaksanaannya, karena bukti kepemilikan hak atas suatu bidang tanah dibuktikan dengan adanya sertifikat tanah. Lebih lanjut Pasal 616 KUHPerdata dan Pasal 620 KUHPerdata menyatakan sebagai berikut:

Pasal 616 KUHPerdata

Penyerahan atau penunjukan barang tak bergerak dilakukan dengan pengumuman akta yang bersangkutan dengan cara seperti yang ditentukan dalam Pasal 620.

Pasal 620 KUHPerdata

Dengan mengindahkan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam tiga pasal yang lalu, pengumuman termaksud di atas dilakukan dengan memindahkan salinan otentik yang lengkap dari akta tersebut atau surat keputusan Hakim ke kantor penyimpanan hipotek di lingkungan tempat barang tak bergerak yang harus diserahkan itu berada, dan dengan mendaftarkan salinan ini dalam daftar yang telah ditentukan. Bersama dengan itu, orang yang bersangkutan harus menyampaikan juga salinan otentik yang kedua atau petikan dari akta atau keputusan Hakim, agar penyimpan hipotek mencatat di dalamnya hari pemindahan beserta bagian dan nomor daftar yang bersangkutan.

21. Bahwa peralihan hak atas benda tidak bergerak seperti tanah *in casu* 10 (Sepuluh) bidang tanah Milik Tergugat I yang dialihkan kepada Tergugat II, baru dianggap terjadi ketika nama penjual diubah menjadi nama pembeli dalam suatu sertifikat/akta tanah yang didaftarkan di badan Pertanahan Nasional (BPN) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum jual beli hak atas tanah. Yang mana peralihan tersebut haruslah didasarkan pada Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
22. Bahwaselanjutnyamengingatbahwa **Tergugat I** sudah di nyatakan pailit oleh Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang tanggal 20 April 2020, maka dampam perkara Kepailitan berlaku pula ketentuan dalam Pasal 34 dan 37 ayat (1) UUK-PKPU yang mengatur sebagai berikut:

Halaman 13 dari 104 Halaman Putusan Nomor 1/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2024/PN Niaga Smg Jo. Nomor 12/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN Niaga Smg Jo. Nomor 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN Niaga Smg



Pasal 34 UUK-PKPU

Kecuali ditentukan lain dalam Undang-Undang ini, perjanjian **yang bermaksud memindahtangankan hak atas tanah, balik nama kapal, pembebanan hak tanggungan, hipotek, atau jaminan fidusia yang telah diperjanjikan terlebih dahulu, tidak dapat dilaksanakan setelah putusan pernyataan pailit diucapkan.**

Pasal 37 ayat (1) UUK-PKPU

(1) Apabila dalam perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 telah diperjanjikan penyerahan benda dagangan yang biasa diperdagangkan dengan suatu jangka waktu dan pihak yang harus menyerahkan benda tersebut sebelum penyerahan dilaksanakan **dinyatakan pailit maka perjanjian menjadi hapus dengan diucapkannya putusan pernyataan pailit**, dan dalam hal pihak lawan dirugikan karena penghapusan maka yang bersangkutan dapat mengajukan diri sebagai kreditor konkuren untuk mendapatkan ganti rugi.

Berdasarkan ketentuan tersebut proses peralihan hak atas 10 (Sepuluh) bidang tanah sebagaimana dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 11 tanggal 31 Januari 2020, secara hukum tidak dapat dilaksanakan lagi karena perjanjiannya sudah menjadi hapus. Selain itu berdasarkan isi dari perjanjian Perdamaian dalam PKPU yang telah disahkan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang, Tergugat I harus menjual atau mengalihkan 10 (Sepuluh) bidang tanah tersebut kepada pihak ke-3 **dalam jangka waktu 7 (tujuh) Hari sejak Pengesahan Perdamaian dibacakan** oleh Majelis Hakim, tetapi sampai dengan diajukannya gugatan *a quo* Para Tergugat hanya menandatangani PPJB, sehingga berdasarkan ketentuan tersebut, setelah Tergugat I dinyatakan pailit, maka segala bentuk prestasi yang telah diperjanjikan sebelumnya haruslah **dinyatakan batal demi hukum.**

23. Oleh karena itu, dengan dibuatnya PPJB saja belum dapat mengakibatkan beralihnya hak kepemilikan atas suatu benda tidak bergerak dari penjual kepada pembeli. Tahapan ini baru merupakan kesepakatan (konsensual) dan harus diikuti dengan perjanjian penyerahan (levering), yaitu ditandatanganinya AJB dihadapan PPAT. Dari ketentuan tersebut, dapat disimpulkan bahwa yang diakui secara tegas sebagai bukti peralihan hak

Halaman 14 dari 104 Halaman Putusan Nomor 1/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2024/PN Niaga Smg Jo. Nomor 12/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN Niaga Smg Jo. Nomor 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN Niaga Smg



atas tanah melalui jual beli adalah adanya AJB, meskipun baik PPJB dan AJB adalah bagian dari proses jual beli tanah.

24. Dengan demikian karena secara hukum proses beralihnya hak kepemilikan atas 10 (sepuluh) bidang tanah milik Tergugat I (debiturpailit) kepada Tergugat II sebagaimana termuat dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 11 tanggal 31 Januari 2020 secara hukum belum terjadi, maka kami mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili perkara Gugatan Lain-lain *a quo* dapat menerima Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

PERALIHAN 10 (SEPULUH) BIDANG TANAH MILIK TERGUGAT I KEPADA TERGUGAT II DILAKSANAKAN DENGAN ITIKAD TIDAK BAIK.

25. Bahwa dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli nomor 11, tanggal 31 Januari 2020, yang ditandatangani oleh Para Tergugat, memuat secara jelas nominal harga yang disepakati antara Para Tergugat, tetapi berdasarkan penelusuran Penggugat terhadap seluruh rekening milik Tergugat I (debiturpailit sebagai Penjual), **tidak ditemukan aliran dana sebesar harga jual** yang tertera dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut, sehingga terbukti terdapat hal yang tidak wajar dan cenderung dilakukan dengan itikad tidak baik terhadap Pengikatan Jual Beli terhadap 10 (sepuluh) bidang tanah milik Tergugat II tersebut; Bahwa perbuatan tersebut tentunya merugikan para kreditur lainnya yang juga berhak untuk menerima pembayaran dari harta bendanya milik Tergugat I, sesuai ketentuan dalam Pasal 1132 KUHPerdara.

Pasal 1132 KUHPerdara:

“Kebendaan tersebut menjadi jaminan bersama-sama bagi semua orang yang mengutamakan padanya; pendapatan penjualan benda-benda itu dibagi-bagi menurut keseimbangan, yaitu menurut besar kecilnya piutang masing-masing, kecuali apabila antara para berpiutang itu ada alasan-alasan yang sah untuk didahulukan.”

26. Bahwa dalam Akta Pengikatan Jual Beli nomor 11, tanggal 31 Januari 2020, yang ditandatangani oleh Tergugat I dan Tergugat II, memuat secara jelas nominal harga yang disepakati antara para Tergugat, yakni Pada Pasal 2 yang menyebutkan ***“bahwa harga penjualan atas tanah yang dijual oleh pihak pertama kepada pihak Kedua tersebut banyaknya Rp.***

Halaman 15 dari 104 Halaman Putusan Nomor 1/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2024/PN Niaga Smg Jo. Nomor 12/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN Niaga Smg Jo. Nomor 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN Niaga Smg



**18.743.382.00 (delapanbelas milyar tujuh ratus empatpuluh tiga juta tiga ratus delapanpuluhduaribu rupiah)”.
27. Bahwa berdasarkan penelusuran Penggugat terhadap seluruh rekening milik Tergugat I, tidak ditemukan aliran dana sebesar harga jual yang tertera dalam Pasal 2 Akta Pengikatan Jual Beli tersebut, sehingga Penggugat merasa terdapat hal yang tidak wajar dan cenderung dilakukan dengan itikad tidak baik terhadap Pengikatan Jual Beli terhadap 10 (sepuluh) bidang tanah milik Tergugat I tersebut;**

Hal ini terbukti dari account Statement atas nama PT.Asli Motor Klaten dan juga Purnomo Budi Santoso (**Tergugat I**) dengan rincian sebagai berikut:

No	Nomor Account	Atas Nama	CIF No
1	200334000013	PT.Asli Motor Klaten	000490149
2	100334005848	PT.Asli Motor Klaten	000490149
3	100330041438	Purnomo Budi Santoso	000355197
4	100334005837	Purnomo Budi Santoso	000355197

(Bukti P-8 A, Bukti P-8 B, Bukti P-8 C, Bukti P-8 D)

28. Bahwa guna melaksanakan tugas untuk mengurus dan membereskan harta pailit milik Tergugat I, Penggugat juga telah mencari alamat tempat tinggal dan Domisili Tergugat II, tetapi berdasarkan fakta yang ditemui Penggugat dialamat tersebut, Tergugat II seharusnya tidak memiliki kapabilitas untuk melakukan transaksi jual beli dengan Tergugat I. Oleh karena itu Penggugat menduga terdapat hal yang disembunyikan dengan itikad tidak baik terhadap Transaksi Jual beli 10 (sepuluh) bidang tanah milik Tergugat I tersebut;

(Bukti P-9 A, Bukti P-9 B, Bukti P-9 C, Bukti P-9 D).

29. Bahwa jika benar Tergugat II benar membeli asset 10 bidang tanah tersebut dari Tergugat I , asset tersebut sudah selayaknya dihuni, mengingat PPJB telah dilakukan tanggal 31 Januari 2020 namun sampai dengan sekarang 10 aset bidang tanah tersebut kosong terkesan belum pernah dihuni sama sekali hingga sampai gugatan lain-lain ini diajukan;
30. Bahwa pada tanggal 11 Mei 2020 PenggugatmelaluisuratnyaNomor : 034/Pailit-AMK&PBS/V.2020 yang diajukan kepada Turut Tergugat I perihal klarifikasi Jual Beli Tanah dan Bangunan Milik Tergugat I (Purnomo Budi Santoso) namun dalam Surat Tanggapannya Nomor: 052/BWS-DIV.REM & SAM.COR/V/2020 tanggal 14 Mei 2020 Turut Tergugat I pada

Halaman 16 dari 104 Halaman Putusan Nomor 1/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2024/PN Niaga Smg Jo. Nomor 12/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN NiagaSmg Jo. Nomor 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN NiagaSmg



intinya hanya menyampaikan bahwa objek tanah tersebut sudah menjadi agunan dan sudah terjadi proses jualbeli sesuai PPJB tanggal 31 Januari 2020 sedang dalam proses roya di kantor Pertanahan dan akan segera dilakukan AJB. Serta dalam surat Nomor: 65/BWS-DIV.REM&SAM.COR/V/2020 tanggal 26 Mei 2020 dari Turut Tergugat I terkait Rincian alokasi hasil penjualan 2 Objek Jaminan Debitur PT. Asli Motor Klatenn (dalam pailit);

(Bukti P-10 A dan Bukti P-10 B, Bukti P-10 C).

31. Bahwa kemudian Penggugat juga telah mengirimkan surat Nomor: 062/Pailit-AMK&PBS/VI/2020 terkait Permintaan Laporan Pertanggungjawaban terhadap penjualan 2 aset jaminan atasnama Debitur Pailit Purnomo Budi Santoso (dalam Pailit) yang diajukan kepada Turut Tergugat I. dan telah ditanggapi oleh Turut Tergugat I dalam surat tanggapannya Nomor: 087/BWS-DIV.REM&SAM.COR/VI/2020, tanggal 17 Juni 2020.

(Bukti P-11 A & Bukti P-11 B)

32. Berdasarkan ketentuan perdamaian yang telah disahkan oleh Pengadilan Niaga Pada Pengadilan Negeri Semarang, dengan Putusan Nomor 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN.Smg, disebutkan dalam poin 4 halaman 5, bahwa Penjualan aset milik Tergugat I termasuk dalam hal ini 10 (sepuluh) bidang tanah yang termuat dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 11, harus dilakukan dalam waktu 7 (tujuh) hari sejak Putusan pengesahan perdamaian dibacakan Majelis Hakim;

Namun pada kenyataannya Para Tergugat baru menandatangani Akta Pengikatan Jual Beli pada tanggal 31 Januari 2020, sementara Pengesahan Perdamaian telah dibacakan oleh Majelis Hakim pada tanggal 2 Desember 2019. Oleh karenanya Penandatanganan Akta Perjanjian Pengikatan Jual beli yang dilakukan Para Tergugat tidak sesuai dengan Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang yang mengesahkan perdamaian antara PT Asli Motor Klaten dan Purnomo Budi Santoso dengan para Kreditornya;

33. Bahwa berdasarkan isi Perdamaian dalam PKPU, seluruh hasil penjualan atas 10 (Sepuluh) bidang tanah milik Tergugat I tersebut seharusnya dipergunakan untuk pengurangan nilai kewajiban PT Asli Motor Klaten kepada **Turut Tergugat I**, oleh karena itu pada tanggal 11 Mei 2020, Penggugat telah mengirimkan surat permintaan klarifikasi Nomor:

034/Pailit-AMK&PBS/V/2020 (Vide Bukti P-10 A) atas hasil Penjualan 10 Halaman 17 dari 104 Halaman Putusan Nomor 1/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2024/PN Niaga Smg Jo. Nomor 12/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN Niaga Smg Jo. Nomor 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN Niaga Smg



(Sepuluh) bidang tanah milik Tergugat I kepada Turut Tergugat I, tetapi Turut Tergugat I dalam surat tanggapannya tidak menguraikan atau pun tidak menjabarkan perihal hasil Penjualan 10 (Sepuluh) bidang tanah milik Tergugat I, sehingga semakin menimbulkan kecurigaan pada Penggugat bahwa proses jual beli 10 (sepuluh) bidang tanah tersebut penuh dengan manipulasi dan itikad tidak baik;

34. Bahwa sehubungan dengan penandatanganan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dilakukan oleh Para Tergugat yang didasarkan pada itikad tidak baik dan tidak sesuai dengan Putusan pengesahan perdamaian yang dibacakan Majelis Hakim Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang Nomor 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN.Smg, maka Penggugat mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, dapat mempertimbangkan Yurisprudensi sebagai berikut:

a) Putusan Mahkamah Agung Nomor 663 K/SIP/1971, tanggal 6 Agustus 1973, dalam perkara Soeparman alias Slamet melawan Ngatman, yang menjelaskan sebagai berikut:

“Meskipun jual-beli tanah sengketa dilakukan menurut prosedur perundang-undangan agraria, jual-beli tersebut harus dinyatakan batal karena didahului dan disertai hal-hal yang tidak wajar atas itikad-itikad yang tidak jujur”

b) Putusan Mahkamah Agung Nomor 3431 K/Pdt/1985, tanggal 7 Januari 1987, dalam perkara Sri Setyaningsih melawan ny. Boesono dan R. Boesono, yang menjelaskan sebagai berikut;

“Oleh karena adanya ketidakpatutan atau ketidakadilan prestasi yang dipikul oleh salah satu pihak, maka telah jelas bahwa asas itikad baik dan kepatutan yang merupakan unsur utama dalam pelaksanaan kontrak telah dilanggar, sehingga terhadap perjanjian yang demikian haruslah batal.

35. Berdasarkan fakta-fakta yang telah kami terangkan diatas, telah nyata bahwa penandatanganan Akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli nomor 31 Januari 2020, yang dilakukan oleh Para Tergugat telah dilakukan dengan itikad tidak baik, **dengan demikian kami mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili perkara Gugatan Lain-lain *a quo* dapat menerima Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;**

**10 (SEPULUH) BIDANG TANAH MILIK TERGUGAT II ADALAH HARTA
PAILIT**

Halaman 18 dari 104 Halaman Putusan Nomor 1/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2024/PN Niaga Smg
Jo. Nomor 12/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN Niaga Smg Jo. Nomor 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN Niaga Smg



36. Bahwa berdasarkan latar belakang yang telah kami uraikan diatas, Penggugat merupakan Tim Kurator yang diangkat oleh Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang untuk mengurus dan membereskan harta PT Asli Motor Klaten dan Purnomo Budi Santoso (Dalam Pailit). Adapun tugas dan wewenang tersebut diatur dalam Pasal 69 ayat (1) UUK-PKPU yang menyatakan sebagai berikut:

Pasal 69 ayat (1)

(1) Tugas Kurator adalah melakukan pengurusan dan/atau pemberesan harta pailit.

Lebih lanjut berdasarkan ketentuan Pasal 98 dan Pasal 100 ayat (1) UUK-PKPU mengatur Tugas dan kewenangan Penggugat selaku Kurator yaitu:

Pasal 98

Sejak mulai pengangkatannya, Kurator harus melaksanakan semua upaya untuk mengamankan harta pailit dan menyimpan semua surat, dokumen, uang, perhiasan, efek, dan surat berharga lainnya dengan memberikan tanda terima.

Pasal 100 ayat (1)

(1) Kurator harus membuat pencatatan harta pailit paling lambat 2 (dua) hari setelah menerima surat putusan pengangkatannya sebagai Kurator.

37. Bahwa atas Putusan Pailit PT. Asli Motor Klaten dan Purnomo Budi Santoso (Dalam Pailit) di Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang Nomor : 12/Pdt.Ss-Pailit/2020/PN.Smg jo Nomor: 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN.Smg. tanggal 20 April 2020berakibat semua asset milik **Purnomo Budi Santoso (Dalam Pailit) merupakan harta pailit sehingga Tim Kurator berwenang untuk mengurus dan membereskan Harta Pailit tersebut.**

Pasal 24 UU 37tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU menyebutkan “*Debitor demi hukum kehilangan haknya untuk menguasai dan mengurus kekayaannya yang termasuk dalam harta pailit, sejak tanggal putusan pernyataan pailit diucapkan.*”

Sehingga Debitor Pailit selaku Tergugat I tidak berwenang menguasai dan mengurus kekayaannya yang termasuk dalam harta pailit.

Bahwa Harta Pailit menurut Pasal 21 UU 37 tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU menyebutkan bahwa “*Kepailitan meliputi seluruh*

Halaman 19 dari 104 Halaman Putusan Nomor 1/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2024/PN Niaga Smg Jo. Nomor 12/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN NiagaSmg Jo. Nomor 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN NiagaSmg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kekayaan Debitor pada saat putusan pernyataan pailit diucapkan serta segala sesuatu yang diperoleh selama kepailitan;

38. Bahwa **Penggugat** telah meminta **Surat Keterangan Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten pada tanggal 1 November 2023**, dan telah diterbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah atas 10 (sepuluh) bidang tanah tersebut dan terbukti **masih terdaftar atas namaTergugat I**

NO	NOMO R SHM	ATAS NAMA	LUAS	NIB	Nomor Berkas	NTPN
1	354/SE MANGK AK	Purnomo Budi Santoso	260 M ²	11190708.0 0747	79720/2023	82023 11019 42288
2	355/SE MANGK AK	Purnomo Budi Santoso	255 M ²	11190708.0 0746	79719/2023	82023 11019 41223
3	356/SE MANGK AK	Purnomo Budi Santoso	255 M ²	11190708.0 0745	79731/2023	82023 11019 43957
4	357/SE MANGK AK	Purnomo Budi Santosa	250 M ²	11190708.0 0749	79732/2023	82023 11019 44295
5	393/SE MANGK AK	Purnomo Budi Santoso	± 495 M ²	11190708.0 0748	79709/2023	82023 11019 38066
6	462/SE MANGK AK	Purnomo Budi Santoso DH Liem Yen Ming	± 2.915 M ²	11190708.0 0789	79715/2023	82023 11019 39685
7	638/SE MANGK AK	Purnomo Budi Santoso	140 M ²	11190708.0 0012	79710/2023	82023 11019 39281
8	639/SE MANGK AK	Purnomo Budi Santoso	250 M ²	11190708.0 0011	79722/2023	82023 11019 41567
9	1287/S EKARS ULI	Purnomo Budi Santosa	982 M ²	11192604.0 0350	79717/2023	82023 11019 39823
10	123/BA RENG	Purnomo Budi Santoso	± 600 M ²	11190709.0 0896	79718/2023	82023 11019 40752

Halaman 20 dari 104 Halaman Putusan Nomor 1/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2024/PN Niaga Smg Jo. Nomor 12/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN NiagaSmg Jo. Nomor 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN NiagaSmg



Dari data diatas telah dipastikan bahwa 10 (sepuluh) bidang tanah tersebut adalah Harta Pailit karena masih atas nama Debitur Pailit yakni Purnomo Budi Santoso. (**Bukti P-12 A, Bukti P-12 B, Bukti P-12 C, Bukti P-12 D, Bukti P-12 E, Bukti P-12 F, Bukti P-12 G, Bukti P-12 H, Bukti P-12 I, Bukti P-12 J**)

39. Bahwa dengan dasar tugas dan kewenangan Penggugat sebagaimana dimaksud diatas, pada tanggal 19 November 2020, Penggugat telah mengirimkan surat Permintaan sertipikat, sebagaimana surat Nomor : 103/Pailit-AMK&PBS/XI/2020, kepada Tergugat II. Dalam surat ini Penggugat meminta untuk mengembalikan Sertipikat yang dilakukan PPJB karena terhadap PPJB tersebut belum dilakukan AJB atau belum tuntas dilakukan penyerahan (*levering*). Sehingga atas sertipikat tersebut masih merupakan milik atasnama Purnomo Budi Santoso, tetapi sampai dengan Gugatan ini diajukan Tergugat I tidak memberikan respon ataupun tanggapan kepada Penggugat padahal menurut PPJB sudah dibayarkan lunas Tergugat II kepada Tergugat I. (**Bukti P- 13**).

40. Bahwa berdasarkan Penetapan Hakim Pengawas pada perkara aquo, 10 (sepuluh) bidang tanah milik Tergugat I tersebut **sudah di tetapkan sebagai boedel pailit. PENETAPAN Nomor: 12/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN.Smg. jo. Nomor: 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN.Smg, Tanggal 12 September 2022. (Bukti P-14)** dengan amar penetapan sebagai berikut :

MENETAPKAN:

1. Mengabulkan Permohonan Tim Kurator PT. ASLI MOTOR KLATEN DAN PURNOMO BUDI SANTOSO (DALAM PAILIT);
2. Memerintahkan dan Memberikan ijin kepada Tim Kurator PT. Asli Motor Klaten dan Purnomo Budi Santoso (Dalam Pailit) untuk menambahkan ke dalam pencatatan Boedel/Harta Pailit berupa tanah dan bangunan sebagaimana berikut:
 - 1) Sertipikat Hak Milik Nomor: 354, seluas 260 m² (dua ratus enam puluh meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor: 3905/07/1993 tanggal 21 April 1993, yang terletak di Desa Semangkak, Kecamatan Klaten Tengah, Kabupaten Klaten, tercatat atas nama PURNOMO BUDI SANTOSO;
 - 2) Sertipikat Hak Milik Nomor: 355, seluas 255 m² (dua ratus lima puluh lima meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Gambar

Halaman 21 dari 104 Halaman Putusan Nomor 1/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2024/PN Niaga Smg Jo. Nomor 12/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN Niaga Smg Jo. Nomor 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN Niaga Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Situasi Nomor: 3906/07/1993 tanggal 21 April 1993, yang terletak di Desa Semangkak, Kecamatan Klaten Tengah, Kabupaten Klaten, tercatat atas nama PURNOMO BUDI SANTOSO;

- 3) Sertipikat Hak Milik Nomor 356, seluas 255 m2 (dua ratus lima puluh lima meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor: 3907/07/1993 tanggal 21 April 1993, yang terletak di Desa Semangkak, Kecamatan Klaten Tengah, Kabupaten Klaten, tercatat atas nama PURNOMO BUDI SANTOSO;*
- 4) Sertipikat Hak Milik Nomor: 357, seluas 250 m2 (dua ratus lima puluh meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor: 3908/07/1993 tanggal 21 April 1993, yang terletak di Desa Semangkak, Kecamatan Klaten Tengah, Kabupaten Klaten, tercatat atas nama PURNOMO BUDI SANTOSA;*
- 5) Sertipikat Hak Milik Nomor: 393, seluas 495 m2 (empat ratus sembilan puluh lima meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor: 12411/1993 tanggal 25 Oktober 1993, yang terletak di Desa Semangkak, Kecamatan Klaten Tengah, Kabupaten Klaten, tercatat atas nama PURNOMO BUDI SANTOSO;*
- 6) Sertipikat Hak Milik Nomor: 462, seluas 2.915 m2 (dua ribu sembilan ratus limabelas meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor: 13422/1995 tanggal 15 September 1995, yang terletak di Desa Semangkak, Kecamatan Klaten Tengah, Kabupaten Klaten, tercatat atas nama PURNOMO BUDI SANTOSO;*
- 7) Sertipikat Hak Milik Nomor 638, seluas 140 m2 (seratus empat puluh meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor: 4/Semangkak/1999 tanggal 27 Februari 1999, yang terletak di Desa Semangkak, Kecamatan Klaten Tengah, Kabupaten Klaten, tercatat atas nama PURNOMO BUDI SANTOSO;*
- 8) Sertipikat Hak Milik Nomor: 639, seluas 250 m2 (dua ratus lima puluh meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor: 3/Semangkak/1999 tanggal 27 Februari 1999, yang terletak di Desa Semangkak, Kecamatan Klaten Tengah, Kabupaten Klaten, tercatat atas nama PURNOMO BUDI SANTOSO;*

Halaman 22 dari 22
Jo. Nomor 12/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN NiagaSmg Jo. Nomor 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN NiagaSmg



9) Sertipikat Hak Milik Nomor: 1287, seluas 982 m² (sembilan ratus delapan puluh dua meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor: 00319/2004 tanggal 10 Juli 2004, yang terletak di Desa Sekarsuli, Kecamatan Klaten Tengah, Kabupaten Klaten, tercatat atas nama PURNOMO BUDI SANTOSA;

10) Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 123, seluas + 600 m² (kurang lebih enam ratus meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi Nomor: 2565/1993 tanggal 02 Maret 1993, yang terletak di Desa Bareng. Kecamatan Klaten Tengah, Kabupaten Klaten, tercatat atas nama PURNOMO BUDI SANTOSO.

3. Memerintahkan kepada Tim Kurator untuk segera melakukan Pembersihan dengan menjual harta/boedel pailit tersebut.

Dari Penetapan Hakim Pengawas tersebut diatas terbukti bahwa 10 (sepuluh) asset tersebut merupakan Harta Pailit yang wajib diserahkan kepada Kurator untuk selanjutnya di lakukan Pembersihan oleh Kurator.

PENGGUGAT MERUPAKAN PIHAK YANG MEMILIKI KEWENANGAN UNTUK MENGAJUKAN GUGATAN LAIN-LAIN ATAS TINDAKAN TERGUGAT I YANG DAPAT MENIMBULKAN KERUGIAN KEPADA PARA KREDITOR

41. Bahwa Gugatan Lain-lain *a quo* diajukan bukan untuk kepentingan pribadi Penggugat, tindakan yang dilakukan oleh Penggugat semata-mata untuk kepentingan para Kreditor yang dapat dirugikan dengan transaksi jual-beli yang dilakukan para Tergugat dengan Itikad buruk;

42. Bahwa upaya yang ditempuh Penggugat terhadap Para Tergugat tersebut telah terlebih dahulu mendapat persetujuan dari Hakim Pengawas, sehingga penghajian Gugatan *a quo* telah berdasar atas hukum;

43. Bahwa sebagai upaya untuk mengembalikan 10 (sepuluh) bidang tanah milik Tergugat I tersebut kedalam Harta Pailit, Penggugat telah menyurati Tergugat II dan telah berulang kali menyurati Turut Tergugat I untuk dapat memberikan informasi dan mengembalikan 10 (sepuluh) bidang tanah tersebut kepada Penggugat selaku Kurator, tetapi Penggugat tidak pernah mendapatkan kejelasan informasi perihal penjualan 10 (Sepuluh) bidang tanah tersebut, oleh karenanya Penggugat merasa dan menggunakan haknya untuk mengajukan Gugatan *a quo* / guna kepentingan Harta Pailit dan Para Kreditor;

Halaman 23 dari 104 Halaman Putusan Nomor 1/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2024/PN Niaga Smg Jo. Nomor 12/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN Niaga Smg Jo. Nomor 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN Niaga Smg



44. Bahwa berdasarkan penelusuran **Penggugat** terhadap seluruh rekening milik Tergugat I, **tidak ditemukan aliran dana sebesar harga jual yang tertera dalam Pasal 2 Akta Pengikatan Jual Beli tersebut**, sehingga Penggugat merasa terdapat hal yang tidak wajar dan cenderung dilakukan dengan itikad tidak baik terhadap Pengikatan Jual Beli terhadap 10 (sepuluh) bidang tanah milik Tergugat II tersebut (**VideBukti P-8**);
45. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, oleh karena Akta PerjanjianPengikatan Jual Beli tersebut terbukti dibuat atas dasar itikad tidak baik dan bertentangan dengan Putusan Pengesahan Perdamaian, maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan Mengadili Perkara *a quo* menyatakan Akta PerjanjianPengikatan Jual Beli yang ditandatangani Para Tergugat menjadi "**BATAL DEMI HUKUM**". Bahwa untuk menghindari itikad buruk dari **ParaTergugat dan Turut Tergugat I** untuk tidak akan melaksanakan isi putusan dan/atau mengalihkan 10 (sepuluh) bidang tanah tersebut dikemudian hari kepada pihak ketiga lainnya, sehingga tidak ada jaminan pemenuhan gugatan ini, maka berdasarkan ketentuanPasal 99 UU No. 37 tahun 20034 Kurator dapat meminta penyegehan (*sita*) atas harta pailit dan juga penyitaan objek sengketa (objekPerkara) sesuai ketentuanPasal 227 HIR jo Pasal 299 UU No. 37 tahun 2004, maka Penggugat mohon agar majelis hakim yang mulia untuk meletakkan *Sita Jaminan ("Conservatoir Beslag")* terhadap 10 (sepuluh) bidang tanah tersebut sebagai berikut:
1. *Sertipikat Hak Milik Nomor 354/SEMANGKAK, luas 260 M²*;
 2. *Sertipikat Hak Milik Nomor 355/SEMANGKAK, luas 255 M²*;
 3. *Sertipikat Hak Milik Nomor 356/SEMANGKAK, luas 255 M²*;
 4. *Sertipikat Hak Milik Nomor 357/SEMANGKAK, luas 250 M²*;
 5. *Sertipikat Hak Milik Nomor 393/SEMANGKAK, luas ± 495 M²*;
 6. *Sertipikat Hak Milik Nomor 462/SEMANGKAK, luas ± 2.915 M²*;
 7. *Sertipikat Hak Milik Nomor 638/SEMANGKAK, luas 140 M²*;
 8. *Sertipikat Hak Milik Nomor 639/SEMANGKAK, luas 250 M²*;
 9. *Sertipikat Hak Milik Nomor 1287/SEKARSULI, luas 982 M²*;
 10. *Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 123/BARENG, luas ± 600 M²*;
46. Bahwa mengingat 10 (sepuluh) bidang tanah tersebut merupakan harta pailit dalam perkara aquo yang wajib di bereskan oleh Penggugat selaku Kurator untuk kepentingan para kreditur dalam perkara aquo, maka Penggugat mohon agar Majelis Hakim memerintahkan Para Tergugat dan

Halaman 24 dari 104 Halaman Putusan Nomor 1/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2024/PN Niaga Smg Jo. Nomor 12/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN NiagaSmg Jo. Nomor 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN NiagaSmg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Turut Tergugat atau siapapun yang menguasai dokumen sertifikat atas 10 (sepuluh) SHM/SHGB untuk menyerahkannya kepada Kurator dalam perkara aquo dan memerintahkan siapapun yang menguasai objek fisik tanah dan bangunan tersebut agar mengosongkan dan menyerahkannya kepada Kurator.

47. Bahwa atas karena gugatan lain-lain ini diajukan berdasarkan bukti-bukti otentik dan berdasar hukum maka sudah sepatutnya atas putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun terdapat upaya hukum lainnya.

Bahwa berdasarkan fakta-fakta dan alasan-alasan hukum tersebut di atas, Penggugat mohon agar kiranya Ketua Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang cq. Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili, dan memutus perkara Gugatan Lain-Lain *a quo* berkenan menjatuhkan Putusan hukum dengan amar, sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan seluruh Gugatan Lain-lain yang diajukan oleh Penggugat.
2. Menyatakan Akta Pengikatan Jual-beli Nomor 11 tanggal 31 Januari 2020 dilakukan dengan itikad buruk;
3. Menyatakan Akta Pengikatan Jual-beli Nomor 11 tanggal 31 Januari 2020 yang ditandatangani Tergugat I dan Tergugat II menjadi "Batal Demi Hukum".
4. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, Turut Tergugat atau siapapun yang menguasai dokumen sertifikat 10 (Sepuluh) Sertipikat dengan nomor:
 - a) Sertipikat Hak Milik Nomor 354/SEMANGKAK, luas 260 M²;
 - b) Sertipikat Hak Milik Nomor 355/SEMANGKAK, luas 255 M²;
 - c) Sertipikat Hak Milik Nomor 356/SEMANGKAK, luas 255 M²;
 - d) Sertipikat Hak Milik Nomor 357/SEMANGKAK, luas 250 M²;
 - e) Sertipikat Hak Milik Nomor 393/SEMANGKAK, luas ± 495 M²;
 - f) Sertipikat Hak Milik Nomor 462/SEMANGKAK, luas ± 2.915 M²;
 - g) Sertipikat Hak Milik Nomor 638/SEMANGKAK, luas 140 M²;
 - h) Sertipikat Hak Milik Nomor 639/SEMANGKAK, luas 250 M²;
 - i) Sertipikat Hak Milik Nomor 1287/SEKARSULI, luas 982 M²;
 - j) Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 123/BARENG, luas ± 600 M²;

Untuk menyerahkan Kepada Tim Kurator PT Asli Motor Klaten dan Purnomo Budi Santoso (Dalam Pailit) untuk selanjutnya dicatatkan sebagai Harta Pailit.

5. Memerintahkan Penggugat selaku Kurator PT Asli Motor Klaten dan Purnomo Budi Santoso untuk melakukan Pemberesan terhadap :

Halaman 25 dari 104 Halaman Putusan Nomor 1/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2024/PN Niaga Smg Jo. Nomor 12/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN Niaga Smg Jo. Nomor 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN Niaga Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Sertipikat Hak Milik Nomor 354/SEMANGKAK, luas 260 M²;
 - b. Sertipikat Hak Milik Nomor 355/SEMANGKAK, luas 255 M²;
 - c. Sertipikat Hak Milik Nomor 356/SEMANGKAK, luas 255 M²;
 - d. Sertipikat Hak Milik Nomor 357/SEMANGKAK, luas 250 M²;
 - e. Sertipikat Hak Milik Nomor 393/SEMANGKAK, luas ± 495 M²;
 - f. Sertipikat Hak Milik Nomor 462/SEMANGKAK, luas ± 2.915 M²;
 - g. Sertipikat Hak Milik Nomor 638/SEMANGKAK, luas 140 M²;
 - h. Sertipikat Hak Milik Nomor 639/SEMANGKAK, luas 250 M²;
 - i. Sertipikat Hak Milik Nomor 1287/SEKARSULI, luas 982 M²;
 - j. Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 123/BARENG, luas ± 600 M²;
6. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap :
- a) Sertipikat Hak Milik Nomor 354/SEMANGKAK, luas 260 M²;
 - b) Sertipikat Hak Milik Nomor 355/SEMANGKAK, luas 255 M²;
 - c) Sertipikat Hak Milik Nomor 356/SEMANGKAK, luas 255 M²;
 - d) Sertipikat Hak Milik Nomor 357/SEMANGKAK, luas 250 M²;
 - e) Sertipikat Hak Milik Nomor 393/SEMANGKAK, luas ± 495 M²;
 - f) Sertipikat Hak Milik Nomor 462/SEMANGKAK, luas ± 2.915 M²;
 - g) Sertipikat Hak Milik Nomor 638/SEMANGKAK, luas 140 M²;
 - h) Sertipikat Hak Milik Nomor 639/SEMANGKAK, luas 250 M²;
 - i) Sertipikat Hak Milik Nomor 1287/SEKARSULI, luas 982 M²;
 - j) Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 123/BARENG, luas ± 600 M²;
7. Memerintahkan Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini;
8. Memerintahkan siapapun yang menguasai objek tanah dan bangunan tersebut untuk mengosongkan dan menyerahkannya kepada Kurator.
9. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun terdapat upaya hukum lainnya;
10. Menghukum Para Tergugat membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara *a quo*.

Atau,

Apabila Ketua Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang c.q. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan para pihak hadir, untuk para Penggugat hadir Kuasanya tersebut diatas, dan untuk

Halaman 26 dari 104 Halaman Putusan Nomor 1/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2024/PN Niaga Smg
Jo. Nomor 12/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN Niaga Smg Jo. Nomor 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN Niaga Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pihak para Tergugat, Turut Tergugat I telah datang menghadap Kuasanya dipersidangan dan untuk Turut Tergugat II hadir sendiri dipersidangan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah berusaha mendamaikan kedua belah pihak, akan tetapi upaya perdamaian tersebut tidak berhasil dicapai oleh kedua belah pihak yang berperkara, maka pemeriksaan atas perkara ini dimulai dengan dibacakannya surat Gugatannya dan Penggugat menyatakan tetap pada gugatannya

Menimbang bahwa atas gugatan Penggugat tersebut pihak para Tergugat maupun para Turut Tergugat telah **menyampaikan jawaban** sebagai berikut :

I. Jawaban Tergugat I :

1. Bahwa benar TERGUGAT I saat ini dalam status “Dalam Pailit” sejak adanya Putusan Kepailitan perkara Nomor: 12/Pdt.Sus-Pailit/ 2020/PN.Smg., tanggal 20 April 2020 terhadap PT. ASLI MOTOR KLATEN dan PURNOMO BUDI SANTOSO (Dalam Pailit);
2. Bahwa sebelumnya adanya kepailitan, TERGUGAT I terlebih dahulu dalam masa Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang dengan perkara Nomor: 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN.Smg., tanggal 04 September 2019;
3. Bahwa TERGUGAT I sempat mengajukan proposal rencana perdamaian dan disetujui oleh Para Kreditornya, kemudian proposal rencana perdamaian tersebut telah disahkan (*homologasi*) oleh Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang;
4. Bahwa benar TERGUGAT I menawarkan suatu perdamaian terhadap PT. BANK WOORI SAUDARA INDONESIA 1906, Tbk. (TURUT TERGUGAT I) selaku Kreditor Separatis dari PT. ASLI MOTOR KLATEN, dimana TERGUGAT I sebagai penjamin (*personal guarantee*);
5. Bahwa benar isi dari proposal perdamaian tersebut sebagaimana dalil PENGGUGAT posita angka 16 halaman 8-9, yang pada pokoknya TERGUGAT I akan melepas beberapa asset guna penurunan kewajiban kepada PT. BANK WOORI SAUDARA INDONESIA 1906, Tbk. (TURUT TERGUGAT I);
6. Bahwa setelah perdamaian disahkan (*homologasi*) TERGUGAT I dan TERGUGAT II bertemu dikantor TURUT TERGUGAT II untuk melangsungkan tanda tangan terkait Akta Pengikatan Jual Beli atas asset milik TERGUGAT I;

Halaman 27 dari 104 Halaman Putusan Nomor 1/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2024/PN Niaga Smg Jo. Nomor 12/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN Niaga Smg Jo. Nomor 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN Niaga Smg



7. Bahwa benar dalil PENGGUGAT posita angka 25 dan 26 halaman 13, dimana TERGUGAT I tidak menerima hasil penjualan sebagaimana Akta Perjanjian Jual Beli tersebut;
8. Bahwa TERGUGAT I akan bersikap kooperatif guna penyelesaian Kepailitan ini serta dapat diterima oleh semua pihak, termasuk PENGGUGAT dan Para Kreditor. Oleh karena itu TERGUGAT I serahkan sepenuhnya kepada Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara guna dapat membantu permasalahan ini.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka dengan ini TERGUGAT I mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo* untuk dapat mempertimbangkan fakta-fakta hukum dengan berkenan memutus seadil-adilnya (*Ex aequo et bono*).

II. Jawaban Tergugat II

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil Penggugat didalam gugatannya kecuali yang secara tegas diakui oleh Tergugat II dalam Jawaban ini;
2. Bahwa benar Tergugat II adalah Pembeli atas 10 (sepuluh) bidang tanah milik Tergugat I sebagaimana yang tertuang dalam Akta Pengikatan Jual Beli No.11 Tanggal 31 Januari 2020 yang dibuat dihadapan Nany Pudjianti Suwigjo, Sarjana Hukum, Notaris di Kabupaten Klaten *incasu* Turut Tergugat II (selanjutnya disebut "**Akta PJB 11/2020**") sebagaimana dalil Penggugat pada angka 11 Gugatan *a quo*;
3. Bahwa 10 (sepuluh) bidang tanah yang Tergugat II beli dari Tergugat I sebagaimana tercantum dalam Akta PJB 11/2020 (Selanjutnya disebut "**Objek Gugatan**") yaitu :
 - a. Sertipikat Hak Milik No.354/Semangkek, Kecamatan Klaten Tengah, Kabupaten Klaten, Propinsi Jawa Tengah, atas nama Purnomo Budi Santoso, seluas 260 m² ;
 - b. Sertipikat Hak Milik No.355/Semangkek, Kecamatan Klaten Tengah, Kabupaten Klaten, Propinsi Jawa Tengah, atas nama Purnomo Budi Santoso, seluas 255 m² ;
 - c. Sertipikat Hak Milik No.356/Semangkek, Kecamatan Klaten Tengah, Kabupaten Klaten, Propinsi Jawa Tengah, atas nama Purnomo Budi Santoso, seluas 255 m² ;

Halaman 28 dari 104 Halaman Putusan Nomor 1/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2024/PN Niaga Smg Jo. Nomor 12/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN Niaga Smg Jo. Nomor 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN Niaga Smg



- d. Sertipikat Hak Milik No.357/Semangkak, Kecamatan Klaten Tengah, Kabupaten Klaten, Propinsi Jawa Tengah, atas nama Purnomo Budi Santoso, seluas 250 m² ;
- e. Sertipikat Hak Milik No.393/Semangkak, Kecamatan Klaten Tengah, Kabupaten Klaten, Propinsi Jawa Tengah, atas nama Purnomo Budi Santoso, seluas 495 m² ;
- f. Sertipikat Hak Milik No.462/Semangkak, Kecamatan Klaten Tengah, Kabupaten Klaten, Propinsi Jawa Tengah, atas nama Purnomo Budi Santoso, seluas 2.915 m² ;
- g. Sertipikat Hak Milik No.638/Semangkak, Kecamatan Klaten Tengah, Kabupaten Klaten, Propinsi Jawa Tengah, atas nama Purnomo Budi Santoso, seluas 140 m² ;
- h. Sertipikat Hak Milik No.639/Semangkak, Kecamatan Klaten Tengah, Kabupaten Klaten, Propinsi Jawa Tengah, atas nama Purnomo Budi Santoso, seluas 250 m² ;
- i. Sertipikat Hak Milik No.1287/Sekarsuli, Kecamatan Klaten Utara, Kabupaten Klaten, Propinsi Jawa Tengah, atas nama Purnomo Budi Santosa, seluas 982 m² ;
- j. Sertipikat Hak Guna Bangunan No.123/Bareng, Kecamatan Klaten Tengah, Kabupaten Klaten, Propinsi Jawa Tengah, atas nama Purnomo Budi Santoso, seluas 600 m² ;
- k.

TERGUGAT II ADALAH PEMBELI BERITIKAD BAIK YANG HARUS DILINDUNGI HUKUM

4. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam angka 19 Gugatan a quoyang menyatakan "...Para Tergugat tidak pernah menindaklanjuti dengan menandatangani Akta Jual Beli (AJB) sebagai dasar peralihan hak atas 10 (sepuluh) bidang tanah milik Tergugat II. **Dengan demikian maka secara hukum belum ada peralihan objek perjanjian tersebut.**"
5. Bahwa Tergugat II menolak dalil Penggugat dalam angka 19 Gugatan a quodengan alasan-alasan sebagai berikut :
 - a. Bahwa Perjanjian Perdamaian yang telah disahkan oleh Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 02 Desember 2019 tersebut merupakan Perjanjian yang dibuat dan disepakati bersama oleh PT. Asli Motor Klaten dan Tergugat I termasuk Turut Tergugat I sebagai Kreditornya dalam

Halaman 29 dari 104 Halaman Putusan Nomor 1/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2024/PN Niaga Smg Jo. Nomor 12/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN NiagaSmg Jo. Nomor 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN NiagaSmg



menyelesaikan kewajiban Tergugat I dalam kedudukannya sebagai Debitor kepada Turut Tergugat I sebagai Kreditor. Perjanjian Perdamaian tersebut **dibuat dengan itikad baik** berdasarkan **asas kebebasan berkontrak** yang diatur secara tersirat dalam Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPer) dimana baik Tergugat I dan Turut Tergugat I telah **sama-sama sepakat** untuk tetap menjalankan Perjanjian Perdamaian meskipun telah melewati tenggang waktu 7 (tujuh) hari ;

Pasal 1338 KUHPer, berbunyi :

“Semua persetujuan yang dibuat seusai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.”

- b. Bahwa Perjanjian Perdamaian antara Tergugat I dan Turut Tergugat I hanya berlaku bagi Tergugat I dan Turut Tergugat I sebagai para pihak yang membuatnya. Pihak lain selain Tergugat I dan Turut Tergugat I tidak dapat mengintervensi dan tidak terikat dengan Perjanjian Perdamaian tersebut. Dalam hal ini meskipun tenggang waktu pelaksanaan perjanjian perdamaian telah melewati tenggang waktu 7 (tujuh) hari namun selama masih disepakati oleh Tergugat I dan Turut Tergugat I tanpa adanya permintaan pembatalan dari salah satu pihak, maka Perjanjian Perdamaian tersebut tetap sah dan berlaku mengikat bagi Tergugat I dan Turut Tergugat I. Hal ini sesuai dengan asas Perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi para pembuatnya sebagaimana diatur dalam Pasal 1340 KUHPer.

Pasal 1340 KUHPer berbunyi :

“Persetujuan hanya berlaku antara pihak-pihak yang membuatnya. Persetujuan tidak dapat merugikan pihak ketiga; persetujuan tidak dapat memberi keuntungan kepada pihak ketiga selain dalam hal yang ditentukan dalam Pasal 1317.”

- c. Perjanjian Jual Beli yang terjadi antara Tergugat II dan Tergugat I dilakukan dengan **itikad baik** sebagaimana tercantum dalam Akta

Halaman 30 dari 104 Halaman Putusan Nomor 1/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2024/PN Niaga Smg Jo. Nomor 12/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN Niaga Smg Jo. Nomor 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN Niaga Smg



PJB 11/2020 merupakan tindak lanjut dan/atau implementasi atas Perjanjian Perdamaian dan masih berada dalam waktu homologasi yang telah disahkan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Semarang pada tanggal 02 Desember 2019 dan **Tergugat I tidak berada dalam keadaan PKPU ataupun Pailit,**

jadi sah secara hukum sertabukan merupakan perbuatan dengan itikad buruk dan/atau Actio Paulina yang dimaksud dalam Pasal 41 Undang-undang No.37 Tahun 2004 tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (selanjutnya disebut "**UU Kepailitan & PKPU**") . Hal ini selaras dengan ketentuan Pasal 41 ayat (3) yang berbunyi ;

"(3) Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah perbuatan hukum Debitor yang wajib dilakukannya berdasarkan perjanjian dan/atau karena undang-undang."

- d. Bahwa Tergugat II sebagai Pembeli atas Objek Gugatan telah membeli secara lunas kepada Tergugat I sebesar **Rp.18.743.382.000,- (delapan belas milyar tujuh ratus empat puluh tiga juta tiga ratus delapan puluh dua ribu Rupiah)** sebagaimana yang telah Tergugat II dan Tergugat I sepakati didalam Akta PJB 11/2020 tersebut. **Uang sebesar Rp.18.743.382.000,- (delapan belas milyar tujuh ratus empat puluh tiga juta tiga ratus delapan puluh dua ribu Rupiah)** digunakan oleh Tergugat I untuk melunasi sebagian kewajiban hutang kepada Turut Tergugat I;
- e. Bahwa Turut Tergugat I berdasarkan Surat No. 052/BWS-DIV.REM&SAM.COR/V/2020 tanggal 14 Mei 2020, telah memberitahukan kepada Penggugat bahwa telah terjadi penjualan 10 aset milik Tergugat I kepada Tergugat II berdasarkan Akta PJB 11/2020. Dalam Surat tersebut telah menyebutkan pembelian aset telah lunas dan Tergugat I telah melakukan pengosongan serta penyerahan aset tersebut kepada Tergugat II serta hasil penjualan terhadap sebagian jaminan tersebut dilakukan untuk penurunan kewajiban PT Asli Motor Klaten dan Tergugat I dengan ketentuan sebagaimana Perjanjian Perdamaian.
- f. Bahwa pada saat Tergugat II membeli Objek Gugatan tersebut belum langsung dapat dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli

Halaman 31 dari 104 Halaman Putusan Nomor 1/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2024/PN Niaga Smg Jo. Nomor 12/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN Niaga Smg Jo. Nomor 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN Niaga Smg



(AJB) dan pendaftaran balik nama di Kantor Pertanahan di wilayah Objek Gugatan berada karena masih terdapat Hak Tanggungan milik Turut Tergugat I yang membebani Objek Gugatan. Meskipun belum dilakukan pendaftaran nama Tergugat II di Kantor Pertanahan namun Objek Gugatan tersebut telah menjadi hak milik Tergugat II karena peralihan hak dan objek atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) *incasu* Akta PJB 11/2020 secara hukum **sudah terjadi** karena Tergugat II telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik. Hal ini selaras dan sejalan dengan ketentuan angka 7 huruf B Rumusan Hukum Kamar Perdata Surat Edaran Mahkamah Agung No.04/Bua.6/Hs/SP/XII/2016 tanggal 9 Desember 2016 (selanjutnya disebut "**SEMA No.04/2016**").

Angka 7 SEMA No.04/2016, berbunyi :

“Peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik.”

- g. Bahwa atas pembayaran lunas atas Objek Gugatan dari Tergugat II maka Tergugat II telah memberikan Tanda Terima Uang pembayaran sebesar **Rp.18.743.382.000,-** (delapan belas milyar tujuh ratus empat puluh tiga juta tiga ratus delapan puluh dua ribu Rupiah) diatas materai Rp. 6.000,- pada tanggal 31 Januari 2020 dan PT. Bank Woori Saudara Indonesia 1906, Tbk., *incasu* Turut Tergugat I sebagai Kreditor, telah menerbitkan Surat No.2151/BWS-Div.RMD&SAM/XII/20 tanggal 7 Desember 2020 yang pada pokoknya memberitahukan kepada Tergugat II telah selesainya proses roya yang sebelumnya masih membebani Objek Gugatan. Hal ini membuktikan bahwa Tergugat II telah membuktikan Objek Gugatan telah beralih menjadi hak Tergugat II meskipun Tergugat II belum mendaftarkan balik nama Objek Gugatan kepada Kantor Pertanahan. Belum mendaftarkan balik nama ke atas nama Tergugat II di Kantor Pertanahan secara hukum bukan merupakan pelanggaran hukum atau itikad buruk;

Halaman 32 dari 104 Halaman Putusan Nomor 1/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2024/PN Niaga Smg Jo. Nomor 12/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN Niaga Smg Jo. Nomor 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN Niaga Smg



h. Bahwa berdasarkan hal-hal diatas maka dapat diketahui bahwa dalil Penggugat sangat mengada-ada dan terkesan hanya mencoba-coba peruntungan agar dapat mengambil kembali Objek Gugatan milik Tergugat II demi kepentingan dan/atau keuntungan pribadi Penggugat.

6. Bahwa Tergugat II menolak dalil Penggugat dalam Gugatan *a quo* angka 19, 20, 21 yang menggunakan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut "**PP 24/1997**"), Pasal 616 KUHPer, dan Pasal 620 KUHPer.

Isi Pasal 37 ayat (1) PP 24/1997, Pasal 616 KUHPer, dan Pasal 620 KUHPer tersebut secara tegas hanya mengatur cara / mekanisme **pendaftaran** peralihan hak atas nama pemilik tanah yang barupada Kantor Pertanahan yaitu harus dengan menggunakan sarana akta yang dibuat oleh PPAT. Namun Pasal 37 ayat (1) PP 24/1997, Pasal 616 KUHPer, dan Pasal 620 KUHPer tersebut tidak menyatakan dengan tegas bahwa PPJB tidak berlaku sebagai bukti peralihan hak. Oleh sebab itu Mahkamah Agung memberikan rumusan lebih tegas mengenai status Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dimana setiap peralihan hak atas tanah yang dilakukan berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli atau Akta Perjanjian Jual Beli *incasu* Akta PJB 11/2020 secara hukum dianggap sah / terjadi **apabila Pembeli telah membayar lunas harga tanah dan dilakukan dengan itikad baik.**

Angka 7 SEMA No.04/2016 berbunyi :

"Peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik."

7. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam Gugatan *a quo* pada angka 22 yang pada pokoknya menyatakan oleh karena Tergugat I pailit pada tanggal 20 April 2020 oleh Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang maka berdasarkan ketentuan Pasal 34 UU Kepailitan & PKPU dan 37 ayat (1) UU Kepailitan & PKPU maka proses peralihan hak atas 10 (sepuluh) bidang tanah sebagaimana dalam Akta PJB 11/2020 secara hukum tidak dapat dilaksanakan lagi karena perjanjiannya sudah hapus.

Halaman 33 dari 104 Halaman Putusan Nomor 1/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2024/PN Niaga Smg Jo. Nomor 12/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN Niaga Smg Jo. Nomor 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN Niaga Smg



Bahwa dalam hal ini Penggugat keliru dan/atau sengaja pura-pura tidak memahami bahwa Tergugat II membeli Objek Gugatan dari Tergugat I sebagaimana tercantum dalam Akta PJB 11/2020 dilaksanakan pada tanggal 31 Januari 2020 dimana jual beli tersebut merupakan bukti konkrit pelaksanaan Perjanjian Perdamaian dalam PKPU yang telah disahkan oleh Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 02 Desember 2019 (Homologasi). Jual beli Objek Gugatan tersebut terjadi tidak dalam keadaan Tergugat I dinyatakan pailit dan PKPU. Dengan telah ditandatanganinya Akta PJB 11/2020 dengan itikad baik dandibayar lunasnya Objek Gugatan berdasarkan ketentuan angka 7 SEMA No.04/2016 tersebut maka secara hukum Objek Gugatan telah beralih hak kepada Tergugat II meskipun Tergugat II dan Tergugat I belum membuat Akta Jual Beli dihadapan PPAT untuk mendaftarkan balik nama kepada Kantor Pertanahan / Badan Pertanahan Nasional. Fakta bahwa Akta PJB 11/2020 belum dapat dilanjutkan dengan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) karena dalam sertipikat-sertipikat Objek Gugatan masih dibebani Hak Tanggungan dari Turut Tergugat I dan membutuhkan proses serta waktu untuk pengangkatan roya oleh Turut Tergugat I;

8. Bahwa Tergugat II membeli Objek Gugatan kepada Tergugat I dengan itikad baik, hal ini dibuktikan dengan dibuatnya Akta PJB 11/2020. Akta PJB 11/2020 dibuat dan ditandatangani oleh Tergugat II dan Tergugat I dengan itikad baik tanpa paksaan. Pembelian Objek Gugatan telah Tergugat II lakukan secara lunas dan dibuktikan dengan telah di roya nya seluruh sertipikat Objek Gugatan oleh Turut Tergugat I di Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten. Uang pembayaran pembelian aset tersebut di gunakan oleh Tergugat I untuk sebagai pengurangan hutang antara Tergugat I kepada Turut Tergugat I;
9. Bahwa Turut Tergugat I dengan itikad baiknya berdasarkan Surat No. 052/BWS-DIV.REM&SAM.COR/V/2020 tanggal 14 Mei 2020, telah memberitahukan kepada Penggugat bahwa telah terjadi penjualan 10 aset milik Tergugat I kepada Tergugat II berdasarkan Akta PJB 11/2020. Dalam Surat tersebut telah menyebutkan pembelian aset telah lunas dan Tergugat I telah dilakukan pengosongan serta penyerahan aset tersebut kepada Tergugat II. Oleh karena itu Penggugat telah mengetahui transaksi penjualan 10 aset tersebut pada bulan Mei 2020 namun tidak melakukan keberatannya. Mengapa baru sekarang Penggugat

Halaman 34 dari 104 Halaman Putusan Nomor 1/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2024/PN Niaga Smg Jo. Nomor 12/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN Niaga Smg Jo. Nomor 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN Niaga Smg



melakukan keberatan atas penjualan 10 aset milik Tergugat I kepada Tergugat II berdasarkan Akta PJB 11/2020, dengan mengajukan Gugatan aquo dan pembatalan Akta PJB 11/2020 ???. Mengapa setelah 4 tahun mengetahui adanya transaksi jual beli tersebut Penggugat baru melakukan Gugatan pembatalan Akta PJB 11/2020 dan minta penyerahan objek gugatan tanpa adanya ganti rugi. Tindakan Penggugat dalam Gugatan a quo sangat merugikan dan menzolimin Tergugat II karena Tergugat II telah mengeluarkan uang pembayaran sebesar **Rp.18.743.382.000,-** (delapan belas milyar tujuh ratus empat puluh tiga juta tiga ratus delapan puluh dua ribu Rupiah) kepada Tergugat I dan Turut Tergugat I (Kreditur Penggugat).

10. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam Gugatan *a quo* pada angka 23 dan 24 yang pada pokoknya menyatakan bahwa dengan dibuatnya PPJB saja belum dapat mengakibatkan beralihnya hak kepemilikan atas suatu benda tidak bergerak dari Penjual kepada Pembeli. Dalil Penggugat ini tidak beralaskan hukum yang benar karena :

a. Jual Beli antara Tergugat II dan Tergugat I yang termuat dalam Akta PJB 11/2020 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II adalah perjanjian yang dibuat dengan penuh **itikad baik** dan **pembayaran lunas** adalah sah secara hukum dan mengikat Tergugat II dan Tergugat I. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1457 KUHPer *jo.* Pasal 1458 KUHPer.

Pasal 1457 KUHPer, berbunyi :

“Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.”

Pasal 1458 KUHPer berbunyi :

“Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar.”

b. Berdasarkan SEMA No.04/2016 angka 7 yang telah dijelaskan bahwa peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum **telah sah terjadi** jika

Halaman 35 dari 104 Halaman Putusan Nomor 1/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2024/PN Niaga Smg Jo. Nomor 12/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN Niaga Smg Jo. Nomor 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN Niaga Smg



pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik.

Angka 7 SEMA No.04/2016, berbunyi :

“Peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik.”

- c. AJB dapat dilakukan apabila hak kepemilikan atas tanah ingin didaftarkan ke Kantor Pertanahan dan nama pemilik baru ingin dicantumkan di dalam Sertipikat-sertipikat Objek Gugatan. **Apabila Tergugat II belum memiliki keinginan dan/atau kemampuan finansial untuk melakukan pendaftaran / balik nama dan membayar pajak-pajak melalui Kantor Pertanahan apakah hal itu menjadikan transaksi jual beli lunas tersebut batal & menjadi suatu tindakan melanggar hukum?** Tentu saja hal itu tidak membatalkan Akta PJB 11/2020 dan bukan suatu tindakan melanggar hukum dan/atau itikad buruk, karena tidak ada satu ketentuan perundang-undangan yang mewajibkan pembeli tanah/bangunan dengan batas waktu tertentu harus segera melakukan AJB, pendaftaran dan balik nama yang apabila tidak segera dilakukan AJB dalam batas waktu tertentu maka Akta PPJB / PJB menjadi batal ;

Berdasarkan alasan-alasan yang telah Tergugat II jabarkan diatas maka jelas sudah dalil yang Penggugat sampaikan pada angka 23 dan 24 Gugatan *a quo* tidak berdasarkan hukum yang benar namun hanya sekedar coba-coba untuk mengambil/menarik Objek Gugatan yang telah Tergugat II peroleh dengan cara yang halal dan itikad baik dengan dibuatkan secara terang dan jelas dalam Akta PJB 11/2020 dihadapan Turut Tergugat II. Oleh sebab itu mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara Gugatan Lain-lain *a quo* menolak dalil Penggugat pada angka 23 dan 24 Gugatan *a quo* ;

11. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam Gugatan *a quo* pada angka 25 yang pada pokoknya menyatakan tidak menemukan aliran dana pembayaran pembelian Objek Gugatan berdasarkan Akta PJB 11/2020 tersebut sehingga terbukti terdapat hal
- Halaman 36 dari 104 Halaman Putusan Nomor 1/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2024/PN Niaga Smg Jo. Nomor 12/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN Niaga Smg Jo. Nomor 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN Niaga Smg*



yang tidak wajar dan cenderung dilakukan dengan itikad yang tidak baik terhadap pengikatan jual beli terhadap 10 (sepuluh) bidang tanah Objek Gugatan sehingga perbuatan tersebut merugikan para kreditur lainnya yang berhak untuk menerima pembayaran dari harta benda milik Tergugat I sesuai ketentuan Pasal 1132 KUHPer.

Dalil Penggugat pada angka 25, 26 dan 27 Gugatan *a quo* ini tidak beralasan hukum dan tidak mengetahui fakta yang benar, karena :

- a. Tergugat II dalam melakukan pembelian Objek Gugatan **telah membayarkan secara lunas kepada Turut Tergugat I** dimana Tergugat I merupakan pemilik objek jaminan utang fasilitas kredit PT. Asli Motor Klaten pada Turut Tergugat I. Hal ini dibuktikan dengan telah di royanya seluruh Hak Tanggungan milik Turut Tergugat I pada 10 (sepuluh) sertifikat Objek Gugatan dan Turut Tergugat I sebagai Kreditor telah menerbitkan dan memberikan Surat No.2151/BWS-Div.RMD&SAM/XII/20 tanggal 7 Desember 2020 kepada Tergugat II sebagai Pembeli yang berisi pemberitahuan telah dilakukannya royanya terhadap seluruh Sertipikat yang tercantum dalam Akta PJB 11/2020. Jika Tergugat II tidak beritikad baik maka sudah pasti Turut Tergugat I tidak akan bersedia melakukan royanya dan memberikan seluruh sertifikat Objek Gugatan kepada Tergugat II dalam keadaan bersih tanpa dibebani Hak Tanggungan ;
- b. Objek Gugatan bukan merupakan boedel pailit dan/atau tidak termasuk harta pailit karena Objek Gugatan milik Tergugat I telah beralih kepemilikan kepada Tergugat II melalui perbuatan hukum jual beli sebagaimana tercantum dalam Akta PJB 11/2020 tertanggal 31 Januari 2020 pada masa perdamaian / homologasi yang dilakukan jauh sebelum Tergugat I dinyatakan pailit pada tanggal 20 April 2020;
- c. Bahwa jual beli terhadap objek gugatan berdasarkan Akta PJB 11/2020 tertanggal 31 Januari 2020 antara Tergugat I dan Tergugat II dilakukan berdasarkan Perjanjian Perdamaian tanggal 2 Desember 2019 yang sudah dihomologasi berdasarkan dengan Putusan Homologasi No. 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN.Smg. tanggal 2 Desember 2019;

Halaman 37 dari 104 Halaman Putusan Nomor 1/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2024/PN Niaga Smg Jo. Nomor 12/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN Niaga Smg Jo. Nomor 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN Niaga Smg



Dari hal-hal yang Tergugat II jelaskan diatas maka telah terang dan jelas bahwa dalil Penggugat tidak beralaskan fakta dan hukum yang benar, maka oleh sebab itu mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim dapat menolak dalil Penggugat pada angka 25, 26 dan 27 Gugatan *a quo* tersebut.

12. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam Gugatan *a quo* pada angka 28 yang pada pokoknya menghina, merendahkan dan meremehkan Tergugat II dengan mengatakan Tergugat II tidak memiliki kapabilitas untuk melakukan transaksi jual beli dengan Tergugat I hanya berdasarkan alamat tempat tinggal dan domisili Tergugat II sehingga terdapat hal tidak baik atas transaksi jual beli Objek Gugatan tersebut. Tergugat II melakukan transaksi jual beli dengan itikad baik dengan dibuktikan dengan melakukannya secara terang benderang, jelas dan penuh tanggung jawab dihadapan Turut Tergugat II. Mengenai asal usul uang yang Tergugat II miliki untuk melakukan transaksi jual beli dengan Tergugat I bukan merupakan urusan dari Penggugat untuk mengetahuinya, karena Penggugat bukan siapa-siapa dan tidak memiliki hubungan hukum dengan Tergugat II. **Maka oleh sebab itu Tergugat II akan mencadangkan hak Tergugati II untuk mengambil langkah tindakan hukum pidana dan perdata atas sikap penghinaan dan perbuatan tidak menyenangkan yang dilakukan Penggugat berdasarkan Gugatan *a quo* ini.**

13. Bahwa Tergugat II menolak dalil Penggugat dalam Gugatan *a quo* pada angka 29 yang pada pokoknya menyatakan jika Tergugat II benar membeli asset 10 bidang tanah tersebut dari Tergugat I, asset tersebut sudah selayaknya dihuni mengingat PPJB telah dilakukan tanggal 31 Januari 2020 namun sampai sekarang Objek Gugatan kosong dan terkesan belum pernah dihuni sama sekali. Dalil Penggugat ini hanya asumsi tanpa didasari fakta hukum yang kuat. Sejak Tergugat II membayar lunas harga pembelian Objek Gugatan, Tergugat I maupun Turut Tergugat I telah menyerahkan fisik dan kunci atas Objek Gugatan kepada Tergugat II. Dengan adanya pandemi Covid-19 yang melanda Indonesia secara nasional maka Tergugat II belum sempat untuk membersihkan dan merenovasi Objek Gugatan untuk kepentingan Tergugat II. Hal-hal ini merupakan ranah pribadi (private) Tergugat II yang tidak perlu Tergugat II laporkan kepada Penggugat karena Tergugat II tidak memiliki hubungan hukum maupun hubungan kerja apapun

Halaman 38 dari 104 Halaman Putusan Nomor 1/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2024/PN Niaga Smg Jo. Nomor 12/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN Niaga Smg Jo. Nomor 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN Niaga Smg



dengan Penggugat. Oleh karena dalil Penggugat yang tidak didasari oleh fakta hukum yang kuat dan mencampuri urusan pribadi (private) atas hak kebendaan milik Tergugat II maka mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili menolak dalil Penggugat angka 29 Gugatan *a quo* ;

14. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam Gugatan *a quo* pada angka 32 yang pada pokoknya menyatakan bahwa penandatanganan Akta PJB 11/2020 yang dilakukan Para Tergugat tidak sesuai dengan Perjanjian Perdamaian yang disahkan Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang karena Akta PJB 11/2020 baru ditandatangani pada tanggal 31 Januari 2020. Dalil Penggugat pada angka 32 ini Tergugat II rasakan sangat ambisius ingin merebut Objek Gugatan yang telah Tergugat II beli dengan **itikad baik dan secara lunas** berdasarkan Akta PJB 11/2020. Penggugat memberikan dalil tanpa dasar hukum yang benar dan kuat serta mengada karena:

a. Bahwa Perjanjian Perdamaian, yang telah disahkan berdasarkan dengan Putusan Homologasi No. 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN.Smg. tanggal 2 Desember 2019 oleh Majelis Hakim, yang menjadi dasar dilakukannya penandatanganan Akta PJB 11/2020 merupakan Perjanjian Perdamaian yang masih sah dan berlaku mengikat antara para pihak yang membuat Perjanjian Perdamaian tersebut. Dalam hal ini **tidak ada satupun pihak yang terlibat dalam Perjanjian Perdamaian tersebut yang membatalkan dan/atau menolak transaksi jual beli** antara Tergugat II dan Tergugat I pada tanggal 31 Januari 2020 yang tercantum dalam Akta PJB 11/2020. Para pihak dalam Perjanjian Perdamaian khususnya Tergugat I dan Turut Tergugat I sebagai Kreditor sepakat menyetujui perjanjian jual beli antara Tergugat II dan Tergugat I yang dilakukan dengan itikad baik. Hal ini dibuktikan dengan :

1) Surat Nomor **:052/BWS-DIV.REM&SAM.COR/V/2020 tanggal 14 Mei 2020** Perihal Tanggapan Surat No.034/Pailit-AMK&PBS/V/2020 yang diterbitkan oleh Turut Tergugat I yang ditujukan kepada Tim Kurator PT. Asli Motor Klaten dan Purnomo Budi Santoso (Dalam Pailit) **incasu** Penggugat. Dalam surat ini Turut Tergugat I pada

Halaman 39 dari 104 Halaman Putusan Nomor 1/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2024/PN Niaga Smg Jo. Nomor 12/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN Niaga Smg Jo. Nomor 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN Niaga Smg



pokoknya menyatakan bahwa selaku Pemohon maupun Kreditur, Turut Tergugat I sepakat dan menyetujui melakukan transaksi jual beli antara Tergugat II (Pembeli) dan Tergugat I (Penjual) sebagaimana Akta PJB 11/2020 sebagai tindak lanjut dari Perjanjian Perdamaian yang telah dihomologasi oleh Majelis Hakim Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 2 Desember 2019 dan hasil penjualan terhadap Objek Gugatan dalam Akta PJB 11/2020 tersebut digunakan untuk penurunan kewajiban Tergugat I dan PT. Asli Motor Klaten dan sekaligus sedang dilakukan proses Roya di Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten;

2) Surat Nomor :**2151/BWS-Div.RMD&SAM/XII/20** tanggal 7 Desember 2020 perihal Pemberitahuan yang diterbitkan oleh Turut Tergugat I dan ditujukan kepada Tergugat II. Dalam surat ini Turut Tergugat I pada pokoknya telah memberitahukan bahwa proses Roya atas seluruh sertipikat Objek Gugatan yang terdapat dalam Akta PJB 11/2020 telah selesai dilakukan ;

3) Tanda terima uang bermaterai Rp. 6.000,- tertanggal 31 Januari 2020 yang dibuat dan ditandatangani Purnomo Budi Santoso *incasu* Tergugat I atas penerimaan uang sejumlah **Rp.18.743.382.000,-** (delapan belas milyar tujuh ratus empat puluh tiga juta tiga ratus delapan puluh dua ribu Rupiah) dari Tergugat II atas pembelian dan pengosongan Objek Gugatan sebagaimana Akta PJB 11/2020 ;

b. Bahwa Akta PJB 11/2020 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II secara hukum merupakan perjanjian yang sah dan berlaku mengikat antara Tergugat I dan Tergugat II karena dilakukan selama setelah masa homologasi berdasarkan dengan Putusan Homologasi No. 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN.Smg. tanggal 2 Desember 2019 dan tidak dalam keadaan Tergugat I dinyatakan pailit pada tanggal 20 April 2020;

c. Akta PJB 11/2020 yang dilakukan sebagai tindak lanjut dari Perjanjian Perdamaian tersebut sah secara hukum dan mengikat bagi Tergugat I dan Tergugat II karena dibuat berdasarkan **syarat-**

Halaman 40 dari 104 Halaman Putusan Nomor 1/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2024/PN Niaga Smg Jo. Nomor 12/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN Niaga Smg Jo. Nomor 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN Niaga Smg



syarat sah perjanjian yang diamanatkan dalam Pasal 1320

KHPer yaitu :

1) Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;

Dalam hal ini Akta PJB 11/2020 sah karena ada kesepakatan antara Tergugat I dan Tergugat II membuat perjanjian tanpa adanya paksaan atau tekanan, melainkan dengan kehendak bebas Tergugati I dan Tergugat II sendiri.

2) Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;

Tergugat I dan Tergugat II adalah individu yang cakap secara hukum untuk membuat dan menandatangani Akta PJB 11/2020 berdasarkan Pasal 1330 KUHPer.

3) Suatu pokok hal tertentu;

Akta PJB 11/2020 adalah sah secara hukum karena perjanjian tersebut jelas berisi prestasi untuk menjual, membayar dan memberikan, mengalihkan Objek Gugatan dari Tergugat I sebagai Penjual kepada Tergugat II sebagai Pembeli, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1234 KUHPer.

4) Suatu sebab yang halal dan tidak dilarang.

Hal yang mendasari perjanjian jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II dalam Akta AJB 11/2020 adalah tindak lanjut pelaksanaan Perjanjian Perdamaian yang telah disahkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Niada pada Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 2 Desember 2019. Akta PJB 11/2020 dibuat tidak berdasarkan suatu sebab yang terlarang oleh undang-undang, bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum sebagaimana tercantum dalam Pasal 1337 KUHPer.

Berdasarkan hal-hal yang telah Tergugat II jelaskan dan jabarkan pada angka 14 Jawaban Tergugat inidapat diketahui bahwa Akta PJB 11/2020 adalah sah dan mengikat para pihak serta sesuai dengan Perjanjian Perdamaian yang telah mendapatkan pengesahanberdasarkan dengan Putusan Homologasi No. 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN.Smg. tanggal 2 Desember 2019 dari Majelis Hakim Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang;

Halaman 41 dari 104 Halaman Putusan Nomor 1/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2024/PN Niaga Smg
Jo. Nomor 12/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN NiagaSmg Jo. Nomor 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN NiagaSmg



15. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam Gugatan *a quo* pada angka 33 yang pada pokoknya menyatakan bahwa Turut Tergugat I dalam surat tanggapannya kepada Penggugat tidak menguraikan atau tidak menjabarkan perihal hasil penjualan Objek Gugatan milik Tergugat I sehingga menimbulkan kecurigaan bahwa proses jual beli Objek Gugatan penuh dengan manipulasi dan itikad tidak baik. Dalil Penggugat pada angka 33 ini tidak berdasarkan fakta hukum yang benar karena Turut Tergugat I melalui Suratnya Nomor : **052/BWS-DIV.REM&SAM.COR/V/2020 tanggal 14 Mei 2020 angka 6 (enam)** yang ditujukan kepada Tim Kurator PT. Asli Motor Klaten dan Purnomo Budi Santoso (Dalam Pailit) *incasu* Penggugat memberikan informasi bahwa **hasil penjualan terhadap Objek Gugatan dalam Akta PJB 11/2020 tersebut digunakan untuk penurunan kewajiban PT. Asli Motor Klaten dan Tergugat I sekaligus sedang dilakukan proses Roya di Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten.** Berdasarkan Surat Turut Tergugat I tersebut telah jelas diketahui bahwa Akta PJB 11/2020 dilakukan dan dilaksanakan oleh Tergugat I dan Tergugat II dengan bertanggung jawab dan itikad baik;

16. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam Gugatan *a quo* pada angka 34 yang pada pokoknya meminta Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Gugatan *a quo* dapat mempertimbangkan Yurisprudensi Penggugat sehubungan dengan penandatanganan Akta PJB yang dilakukan oleh Para Tergugat yang didasarkan pada itikad tidak baik dan tidak sesuai dengan Putusan pengesahan perdamaian.

Dapat Tergugat II jelaskan kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Gugatan *a quo* bahwa Tergugat II dalam Akta PJB 11/2020 adalah Pembeli yang baik dan beritikad baik. Hal ini karena Tergugat II telah mencari informasi kepada Turut Tergugat I mengenai status Objek Gugatan sebelum melakukan transaksi jual beli dan membayar lunas. Status Objek Gugatan menurut keterangan Turut Tergugat I dan Tergugat I adalah asset milik Tergugat I yang menjadi jaminan kredit pada Turut Tergugat I. Penjualan Objek Gugatan tersebut **dilatarbelakangi dan sekaligus sebagai wujud tindak lanjut dari Perjanjian Perdamaian** yang telah dihomologasi oleh Majelis Hakim Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang dalam perkara

Halaman 42 dari 104 Halaman Putusan Nomor 1/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2024/PN Niaga Smg Jo. Nomor 12/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN Niaga Smg Jo. Nomor 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN Niaga Smg



No.20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN.Smg pada tanggal 2 Desember 2019. Setelah setuju dengan harga yang ditawarkan oleh Penjual *incasu* Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat I sepakat mengikat diri dan melakukan transaksi jual beli dihadapan Turut Tergugat II sebagaimana Akta PJB 11/2020. Pada saat Akta PJB 11/2020 dilakukan tidak ada satu pihak krediturpun yang berkeberatan dan/atau menolak, dan Akta PJB 11/2020 tidak dilakukan pada saat Tergugat I dalam keadaan pailit. Maka sebagai Pembeli yang beritikad baik *incasu* Tergugat II sudah sepatutnya mendapatkan perlindungan hukum atas hak-hak Tergugat II. Perlindungan hukum atas Tergugat II sebagai Pembeli yang beritikad baik didasarkan pada ketentuan hukum Pasal 531 KUHPerjo. Butir IX Surat Edaran Mahkamah Agung No.07 Tahun 2012 tanggal 12 September 2012 (selanjutnya disebut "**SEMA 7/2012**")

Pasal 531 KUHPer berbunyi :

"Bezit dalam itikad baik terjadi bila pemegang bezit memperoleh barang itu dengan mendapatkan hak milik tanpa mengetahui adanya cacat cela didalamnya."

Butir IX SEMA 7/2012 berbunyi :

"Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah)."

17. Bahwa kepada Pembeli yang beritikad baik, Mahkamah Agung dan Pengadilan Tingkat I (pertama) telah memberikan perlindungan hukum dalam beberapa Yurisprudensinya yaitu antara lain :

a. **Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia 251 K/Sip/1958** tanggal 26 September 1959 dengan pertimbangan hukumnya :

"Pembeli yang telah bertindak dengan itikad baik harus dilindungi dan jual beli yang bersangkutan haruslah dianggap sah".

b. **Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia 1778 K/Pdt/2013** dengan pertimbangan hukumnya :

"Pembeli beritikad baik dilindungi karena telah terang adanya bukti kuitansi tanda terima uang yang diakui kedua belah pihak, meskipun Pembeli memang belum memiliki Akta Jual Beli dan sertifikat tanah."

Halaman 43 dari 104 Halaman Putusan Nomor 1/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2024/PN Niaga Smg Jo. Nomor 12/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN Niaga Smg Jo. Nomor 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN Niaga Smg



c. **Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia 509 PK/Pdt/2011** dengan pertimbangan hukumnya :

“Jual beli antara para pihak adalah sah karena jual beli dilakukan oleh orang yang berhak sesuai dalam Sertipikat Hak Milik (SHM) dan oleh karena itu Pembeli yang beritikad baik harus dilindungi dan apabila masih ada permasalahan antara pihak-pihak lain terkait dengan kepemilikan haknya makai a dapat menuntut ganti rugi kepada pihak-pihak lain tersebut.”

d. **Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia 765 PK/Pdt/2009** dengan pertimbangan hukumnya :

“Pelawan adalah Pembeli yang beritikad baik. Pembeli telah beritikad baik dalam melakukan jual beli tanah secara sah dan dapat membuktikannya melalui bukti-bukti otentik berupa Perjanjian Jual Beli (PJB) dan Sertifikat Tanah.”

e. **Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia 765 PK/Pdt/2009** dengan pertimbangan hukumnya :

“Pemohon PK/Tergugat I adalah Pembeli yang beritikad baik karena telah melakukan jual beli tanah secara sah yang dibuktikan melalui bukti-bukti otentik mengenai kepemilikan tanah sebelumnya.”

f. **Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia 376 K/Pdt/2006** dengan pertimbangan hukumnya :

“Penggugat sebagai Pembeli yang tidak mengetahui tanah yang dibeli telah dijadikan agunan di bank dengan status kredit macet wajib dilindungi hak-haknya sebagai pihak ketiga yang beritikad baik dengan tetap memperoleh haknya yaitu berupa sertifikat kepemilikan tanah sesuai dengan yang telah diperjanjikan sebelumnya dalam jual beli.”

g. **Putusan Pengadilan Negeri Denpasar144/Pdt.G/2013/PN DPS** dengan pertimbangan hukumnya :

“Dalam hal terjadi jual beli tanah dengan status KPR yang belum lunas untuk kemudian dilunasi oleh Pembeli, maka terjadi pengalihan Debitur. Menurut pandangan Hakim, Penjual wajib melakukan pengalihan secara sempurna dan bank sebagai

Halaman 44 dari 104 Halaman Putusan Nomor 1/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2024/PN Niaga Smg Jo. Nomor 12/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN NiagaSmg Jo. Nomor 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN NiagaSmg



penyedia fasilitas KPR wajib menyerahkan dokumen kepemilikan objek sengketa. Secara hukum Penggugat adalah Pembeli beritikad baik yang wajib dilindungi oleh hukum.”

**OBJEK GUGATAN SAH SECARA HUKUM MILIK TERGUGAT II BERDASARKAN AKTA
PJB 11/2020**

18. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam Gugatan *a quo* pada angka 39 yang pada mengatakan :*“Dalam Surat ini Penggugat meminta untuk mengembalikan Sertipikat yang dilakukan PPJB karena terhadap PPJB tersebut belum dilakukan AJB atau belum tuntas dilakukan penyerahan (levering). Sehingga atas sertipikat tersebut masih merupakan milik atas nama Purnomo Budi Santoso, tetapi sampai Gugatan ini diajukan Tergugat I tidak memberikan respon ataupun tanggapan kepada Penggugat padahal menurut PPJB sudah dibayarkan lunas Tergugat II kepada Tergugat I.”*

Tergugat II tidak bersedia memberikan Objek Gugatan kepada Penggugat karena :

- a. Objek Gugatan yang Tergugat II peroleh berdasarkan Akta PJB 11/2020 adalah milik Tergugat II yang sah secara hukum yang dilakukan secara **terang dan lunas** dan dibuat dalam bentuk Akta otentik dihadapan Notaris. Dalam Pasal 1868 KUHpertelah dijelaskan bahwa akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat. Oleh sebab itu akta otentik/otentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dihadapan hukum dan tidak dapat disangkal keberadaannya;
- b. Jual Beli antara Tergugat II dan Tergugat I yang termuat dalam Akta PJB 11/2020 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II adalah suatu perjanjian yang dibuat dengan penuh **itikad baik** dan **pembayaran lunas**. Akta PJB 11/2020 adalah sah secara hukum dan mengikat Tergugat II dan Tergugat I karena dibuat berdasarkan kesepakatan bersama sebagai tindak lanjut dari Perjanjian Perdamaian yang telah dihomologasi oleh Majelis

Halaman 45 dari 104 Halaman Putusan Nomor 1/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2024/PN Niaga Smg Jo. Nomor 12/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN Niaga Smg Jo. Nomor 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN Niaga Smg



Hakim Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPer, Pasal 1457 KUHPer jo. Pasal 1458 KUHPer.

Pasal 1320 KUHPer berbunyi :

“Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat:

1) **Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;**

Dalam hal ini Akta PJB 11/2020 sah karena ada kesepakatan antara Tergugat I dan Tergugat II membuat perjanjian tanpa adanya paksaan atau tekanan, melainkan dengan kehendak bebas Tergugat I dan Tergugat II sendiri.

2) **Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;**

Tergugat I dan Tergugat II adalah individu yang cakap secara hukum untuk membuat dan menandatangani Akta PJB 11/2020 berdasarkan Pasal 1330 KUHPer.

3) **Suatu pokok hal tertentu;**

Akta PJB 11/2020 adalah sah secara hukum karena perjanjian tersebut jelas berisi prestasi untuk menjual, membayar dan memberikan, mengalihkan Objek Gugatan dari Tergugat I sebagai Penjual kepada Tergugat II sebagai Pembeli, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1234 KUHPer.

4) **Suatu sebab yang halal dan tidak dilarang.**

Hal yang mendasari perjanjian jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II dalam Akta AJB 11/2020 adalah tindak lanjut pelaksanaan Perjanjian Perdamaian yang telah disahkan oleh Majelis Hakim Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang pada tanggal 2 Desember 2019. Akta PJB 11/2020 dibuat tidak berdasarkan suatu sebab yang terlarang oleh undang-undang, bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum sebagaimana tercantum dalam Pasal 1337 KUHPer.

Pasal 1457 KUHPer berbunyi :

Halaman 46 dari 104 Halaman Putusan Nomor 1/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2024/PN Niaga Smg
Jo. Nomor 12/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN Niaga Smg Jo. Nomor 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN Niaga Smg



“Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.”

Pasal 1458 KUHPer berbunyi :

“Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera seetelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar.”

- c. Berdasarkan SEMA No.04/2016 angka 7 yang telah dijelaskan bahwa peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum **telah sah terjadi** jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik.

Angka 7 SEMA No.04/2016 berbunyi :

“Peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik.”

- d. AJB dapat dilakukan apabila hak kepemilikan atas tanah ingin didaftarkan ke Kantor Pertanahan dan nama pemilik baru ingin dicantumkan di dalam Sertipikat-sertipikat Objek Gugatan. **Apabila Tergugat II belum memiliki keinginan dan/atau kemampuan finansial untuk melakukan pendaftaran / balik nama melalui Kantor Pertanahanlaluapakah hal itu menjadikan transaksi jual beli lunas tersebut batal ??** Tentu saja hal itu tidak membatalkan Akta PJB 11/2020 dan bukan puladisebut sebagai tindakan melanggar hukum dan/atau itikad buruk, karena Akta PJB 11/2020 tersebut dibuat tidak tidak ada satu ketentuan perundang-undangan yang mewajibkan pembeli tanah/bangunan dengan batas waktu tertentu harus segera melakukan AJB, pendaftaran dan balik nama yang apabila tidak segera dilakukan AJB dalam batas waktu tertentu maka Akta PPJB / PJB menjadi batal ;

Berdasarkan dalil-dalil yang telah Tergugat II jelaskan diatas maka jelas dalil Penggugat pada angka 39 Gugatan *a quo* sangat tidak beralasan dan patut untuk ditolak oleh Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*.

Halaman 47 dari 104 Halaman Putusan Nomor 1/Pdt.Sus-GugatanLain-lain/2024/PN Niaga Smg Jo. Nomor 12/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN NiagaSmg Jo. Nomor 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN NiagaSmg



19. Bahwa Tergugat II menolak dalil Penggugat dalam Gugatan *a quo* pada angka 41 yang pada pokoknya menyatakan tindakan yang dilakukan Penggugat dilakukan semata-mata untuk kepentingan para Kreditor yang dapat dirugikan dengan transaksi jual-beli yang dilakukan para Tergugat dengan itikad buruk. Dalil Penggugat ini jelas telah mengaburkan dan menyesatkan karena bertujuan untuk kepentingan Penggugat dengan berlingkungan dibalik kata **“untuk kepentingan Kreditor”**. Padahal Turut Tergugat I merupakan Kreditor terbesar dalam proses Kepailitan Penggugat namun ikut digugat juga dalam Gugatan *a quo* seharusnya Penggugat meminta ijin Turut Tergugat I sebagai pihak Kreditor dari Penggugat. Sebagaimana seperti yang telah Tergugat II jelaskan kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Gugatan *a quo* bahwa Tergugat II dalam Akta PJB 11/2020 adalah **Pembeli yang baik dan beritikad baik**. Hal ini karena Tergugat II telah mencari informasi kepada Turut Tergugat I mengenai status Objek Gugatan sebelum melakukan transaksi jual beli dan membayar lunas. Status Objek Gugatan menurut keterangan Turut Tergugat I dan Tergugat I adalah asset milik Tergugat I yang menjadi jaminan kredit pada Turut Tergugat I. Penjualan Objek Gugatan tersebut **dilatarbelakangi dan sekaligus sebagai wujud tindak lanjut dari Perjanjian Perdamaian** yang telah dihomologasi oleh Majelis Hakim Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang dalam perkara No.20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN.Smg pada tanggal 2 Desember 2019. Setelah Para Pihak setuju dengan harga yang ditawarkan oleh Penjual *incasu* Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat I sepakat mengikatkan diri dan melakukan transaksi jual beli secara **lunas** dihadapan Turut Tergugat II sebagaimana Akta PJB 11/2020. Pada saat penandatanganan Akta PJB 11/2020 dilakukan tidak ada satu pihak kreditorpun yang berkeberatan dan/atau menolak, dan Akta PJB 11/2020 **tidak dilakukan** pada saat Tergugat I dalam keadaan pailit. Maka sebagai Pembeli yang beritikad baik *incasu* Tergugat II sudah sepatutnya mendapatkan perlindungan hukum atas hak-hak Tergugat II. Perlindungan hukum atas hak-hak Tergugat II sebagai Pembeli yang beritikad baik didasarkan pada ketentuan hukum Pasal 531 KUHPer *jo*. Butir IX Surat Edaran Mahkamah Agung No.07 Tahun 2012 tanggal 12 September 2012 (selanjutnya disebut **“SEMA 7/2012”**). Dari hal-hal yang telah Tergugat jelaskan dan jabarkan telah jelas dan nyata bahwa transaksi jual beli sebagaimana termuat dalam Akta PJB 11/2020
Halaman 48 dari 104 Halaman Putusan Nomor 1/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2024/PN Niaga Smg Jo. Nomor 12/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN Niaga Smg Jo. Nomor 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN Niaga Smg



tersebut dilakukan semata-mata untuk kepentingan Kreditor yaitu PT. Bank Woori Saudara Indonesia 1906, Tbk., *incasu* Turut Tergugat I dimana uang hasil penjualan Objek Gugatan tersebut digunakan sebagai penyelesaian atau penurunan kewajiban PT. Asli Motor Klaten pada Turut Tergugat I;

20. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat dalam Gugatan *a quo* pada angka 44 yang pada pokoknya menyatakan tidak menemukan aliran dana seharga jual sesuai Akta PJB 11/2020 di seluruh rekening milik Tergugat I. Bahwa sebagai bukti pembayaran lunas atas Objek Gugatan, Tergugat I memberikan Tanda Terima diatas materai Rp. 6.000,- pada tanggal 31 Januari 2020 kepada Tergugat II dan PT. Bank Woori Saudara Indonesia 1906, Tbk., *incasu* Turut Tergugat I sebagai Kreditor telah menerbitkan Surat No.2151/BWS-Div.RMD&SAM/XII/20 tanggal 7 Desember 2020 yang pada pokoknya memberitahukan kepada Tergugat II telah selesainya proses roya yang sebelumnya masih membebani Objek Gugatan. Hal ini membuktikan bahwa Objek Gugatan telah beralih menjadi hak Tergugat II meskipun Tergugat II belum mendaftarkan balik nama Objek Gugatan kepada Kantor Pertanahan untuk mencatatkan nama Tergugat II didalam sertipikat Objek Gugatan. Belum mendaftarkan balik nama ke atas nama Tergugat II di Kantor Pertanahan secara hukum bukan merupakan pelanggaran hukum atau itikad tidak baik sebagaimana didalilkan oleh Penggugat. Dari fakta hukum ini telah jelas terbukti bahwa dalil Penggugat mengada-ada dan tidak berdasarkan fakta hukum yang sebenarnya sehingga patut untuk ditolak ;

21. Bahwa sebagai Pembeli yang beritikad baik seyogyanya, seharusnya dan sepatutnya demi hukum hak-hak Tergugat II sebagaimana Akta PJB 11/2020 dilindungi hukum dalam hal ini berada dalam tangan Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*. Hal ini selaras dengan ketentuan-ketentuan dan kaidah hukum yaitu :Pasal 531 KUHPer, Pasal 1458 KUHPer, Angka 7 SEMA No.04/2016 dan Butir IX SEMA 7/2012.

Pasal 531 KUHPer, berbunyi :

“Bezit dalam itikad baik terjadi bila pemegang bezit memperoleh barang itu dengan mendapatkan hak milik tanpa mengetahui adanya cacat cela didalamnya.”

Halaman 49 dari 104 Halaman Putusan Nomor 1/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2024/PN Niaga Smg Jo. Nomor 12/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN Niaga Smg Jo. Nomor 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN Niaga Smg



Pasal 1458 KUHPer, berbunyi :

“Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar.”

Angka 7 SEMA No.04/2016, berbunyi :

“Peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik

Butir IX SEMA 7/2012, berbunyi :

“Perlindungan harus diberikan kepada pembeli yang itikad baik sekalipun kemudian diketahui bahwa penjual adalah orang yang tidak berhak (obyek jual beli tanah).”

22. Bahwa ahli hukum **R. Subekti** dalam bukunya yang berjudul **Aneka Perjanjian** yang diterbitkan oleh PT. Aditya Bhakti terbitan tahun 2014 pada halaman 15, berpendapat:

“Pembeli beritikad baik diartikan pembeli yang sama sekali tidak mengetahui bahwa ia berhadapan dengan orang yang sebenarnya bukan Pemilik.”

Dalam Akta PJB 11/2020 Tergugat II sudah mengetahui dengan pasti bahwa Objek Gugatan yang akan Tergugat II beli adalah milik Tergugat I sah secara hukum.

23. Bahwa **Ridwan Khairandy** dalam bukunya yang berjudul **Itikad Baik Dalam Kebebasan Berkontrak** yang diterbitkan oleh UI Press terbitan tahun 2004 pada halaman 194 berpendapat :

“Pembeli Beritikad Baik adalah seseorang yang membeli barang dengan penuh kepercayaan bahwa penjual benar-benar pemilik dari barang yang dijualnya itu.”

Dalam perkara a quo Tergugat II yakin dan percaya bahwa Tergugat I merupakan pemilik yang sah dari Objek Gugatan berdasarkan Sertipikat-sertipikat yang ditunjukkan oleh Turut Tergugat I.

24. Bahwa Bahwa **Agus Yudha Harnoko** dalam bukunya yang berjudul **Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas Dalam Kontrak Komerisal**, yang diterbitkan oleh Mediatama terbitan tahun 2008 pada halaman 25 berpendapat :

Halaman 50 dari 104 Halaman Putusan Nomor 1/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2024/PN Niaga Smg Jo. Nomor 12/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN Niaga Smg Jo. Nomor 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN Niaga Smg



“Pembeli Beritikad Baik adalah orang yang jujur dan tidak mengetahui cacat yang melekat pada barang yang dibelinya itu.”

Dalam Akta PJB 11/2020 Tergugat II hanya benar-benar mengetahui bahwa Objek Gugatan merupakan milik Tergugat I yang dijadikan jaminan utang pada Turut Tergugat I, sehingga tujuan penjualan Objek Gugatan adalah untuk mengurangi kewajiban Tergugat I dan PT Asli Motor Klaten pada Turut Tergugat I sebagai Kreditor.

25. Bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas, yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama/pokok. PPJB yang dibuat dihadapan notaris merupakan akta otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna selama tidak dibuktikan sebaliknya. Hal ini sebagai bentuk jaminan kepastian hukum dan sebagai bentuk perlindungan hukum bagi para pihak dalam akta tersebut. PPJB terdapat 2 (dua) macam, yaitu PPJB Lunas dan PPJB belum lunas. Pada akta PPJB Lunas, terdapat klausul kuasa menjual dalam akta tersebut yang bersifat mutlak artinya tidak dapat dicabut kembali dan tidak akan berakhir karena sebab-sebab diatur dalam Pasal 1813 KUHPerduta. Hal tersebut bentuk kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi piha pembeli, sehingga minim risiko dari kerugian. Sedangkan untuk PPJB belum lunas, masih terdapat kemungkinan berakhir tidak sesuai dengan kesepakatan awal. Apabila dalam pelaksanaannya salah satu pihak tidak melaksanakan hak dan kewajiban sebagaimana yang telah disepakati dan menimbulkan kerugian, maka dapat dilakukan upaya hukum dengan melakukan gugatan perdata.

26. Bahwa Perlindungan hukum yang diberikan PPJB lunas yaitu adanya klausul kuasa menjual terhadap pembeli. Pembuktian dari PPJB dan kuasa menjual ini memiliki kekuatan hukum sempurna dan mengikat. berdasarkan PPJB dan kuasa tersebut, dapat dijadikan sebagai dasar pembuatan AJB untuk peralihan balik nama sertifikat atas nama pembeli.” Sebagaimana diketahui bahwa PPJB yang dibuat dihadapan notaris merupakan akta otentik sebagaimana ketentuan Pasal 1868 KUHPerduta, dengan kekuatan pembuktian yang ditegaskan dalam Pasal 1870 KUH Perdata bahwa akta yang dibuat dihadapan notaris memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Hal ini sebagai bentuk jaminan kepastian hukum dan sebagai bentuk perlindungan hukum bagi pembeli

Halaman 51 dari 104 Halaman Putusan Nomor 1/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2024/PN Niaga Smg Jo. Nomor 12/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN Niaga Smg Jo. Nomor 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN Niaga Smg



yang sudah membayar lunas harga yang sudah dibayarkannya secara penuh, namun belum bisa dilaksanakan pembuatan AJB dan pendaftaran balik namanya karena satu dan lain hal ada syarat-syarat yang belum terpenuhi” (Hamonangan et al, 2021). Selain mempunyai sifat pembuktian yang kuat dan sempurna, dengan dibuatnya PPJB dan kuasa menjual juga dapat memberi perlindungan hukum bagi pembeli sebagai berikut :

- a. “Terkait “dengan pajak, pembeli tidak menanggung pajak penjualan, apabila penjual telah meninggal dunia karena saat penandatanganan PPJB, PPh sudah terbayar lunas sebelum PPJB ditanda tangani hal ini didasarkan pasal 1 ayat (3) huruf a Peraturan Pemerintah No.34 tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan, Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Beserta Perubahannya. Karena sebelum berlakunya PP ini dalam praktik, pada saat membuat PPJB dan kuasa menjual tanpa dibayarkan PPh terlebih dahulu sehingga apabila penjual sudah meninggal dunia yang menanggung PPh adalah pihak pembeli, dan biasanya PPh baru dibayarkan pada saat pembuatan AJB.”
 - b. “Kepemilikannya “secara sah dapat dibuktikan dengan PPJB dan kuasa menjual yang dibuat di hadapan Notaris sangat kuat, apabila penjual meninggal dunia maka ahli waris tidak dapat mengganggu gugat atas kepemilikan tanah tersebut meskipun tanah tersebut belum dibuatkan AJB, karena ahli waris harus tunduk pada ketentuan yang terdapat dalam klausula PPJB dan kuasa menjual.”
27. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum dan bukti otentik yang telah Tergugat II jelaskan dan jabarkan diatas sudah terang dan nyata bahwa 10 Sertipikat Objek Gugatan yang dimaksud dalam Akta PJB 11/2020 merupakan milik Tergugat II yang sah secara hukum dan sebagai Pembeli yang beritikad baik sudah seharusnya dan sepatutnya dilindungi oleh hukum;
28. Bahwa berdasarkan hal-hak dan/atau dalil-dalil yang telah Tergugat II jelaskan diatas mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo ini berkenan untuk menolak Gugatan a quo Penggugat untuk seluruhnya.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan seluruh fakta hukum, bukti otentik dan dalil-dalil yang telah Tergugat II jelaskan dan jabarkan pada Jawaban Tergugat II ini, mohon sekiranya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berkenan untuk memberikan putusan dengan amarnya sbagai berikut :

1. Menolak Gugatan *a quo* Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya tidaknya menyatakan tidak dapat diterima/NO (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) ;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul sesuai ketentuan;

ATAU:

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, Tergugat II memohon putusan yang seadil-adilnya (*ex-aequo et bono*).

III. Jawaban Turut Tergugat I

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TERGUGAT menolak seluruh dalil dan hal-hal lain yang diajukan PENGGUGAT dalam gugatannya, kecuali apa yang secara tegas dan jelas diakui oleh TERGUGAT.
2. Bahwa atas Perkara *a quo* PT.Asli Motor Klaten dan Purnomo Budi Santoso telah diputus Pailit berdasarkan Putusan Pengadilan Niaga pada pengadilan Negeri semarang Nomor 12/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN.Smg jo Nomor 20/pdt.Sus-PKPU/2019/PN.Smg, tanggal 20 April 2020, dengan amar putusan sebagai berikut :

MENGADILI:

1. Mengabulkan Permohonan pemohon untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Termohon, (PT. ASLI MOTOR KLATEN) dan PURNOMO BUDI SANTOSO) telah lalai dalam melaksanakan isi perjanjian perdamaian tanggal 02 Desember 2019 yang telah dihomologasi dengan putusan Homologasi Nomor: 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN.Smg. tanggal 02 Desember 2019;
3. Menyatakan batal Perdamaian yang disahkan oleh Majelis Hakim pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang yang dituangkan dalam Putusan Perdamaian (Homologasi), Nomor: 20/pdt.Sus-PKPU/2019/PN.Smg. tanggal 02 Desember 2019;
4. Menyatakan Para Termohon:

Halaman 53 dari 104 Halaman Putusan Nomor 1/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2024/PN Niaga Smg Jo. Nomor 12/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN Niaga Smg Jo. Nomor 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN Niaga Smg



- 1) *PT. ASLI MOTOR KLATEN*, suatu Perseroan Terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia, berkedudukan di Jalan Pemuda Nomor: 153, RT: 001 / RW: 005, Kelurahan Klaten, Kecamatan Klaten Tengah, Kabupaten Klaten;
- 2) *PURNOMO BUDI SANTOSO*, seorang warga Negara Indonesia dengan Nomor Induk Kependudukan (NIK), bertempat tinggal di Jalan Pemuda Nomor: 753, RT: 007 / RW: 005, Kelurahan Klaten, Kecamatan Klaten, Kabupaten Klaten;

Pailit dengan segala akibat hukumnya;

5. *Menunjuk Sdr. Muhamad yusuf, SH.,MH Hakim Niaga di Pengadilan Negeri Semarang sebagai Hakim Pengawas;*

6. *Mengangkat Sdr:*

- 1) *MARCHELINO PALIT, S.H., M.H., Kurator yang terdaftar di Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia sesuai Surat Bukti Pendaftaran Kurator dan Pengurus, Nomor: AHU-69 AH.04.03-2018, Kurator dan Pengurus yang beralamat di Jalan Maengket No. 5, RT. 002/ RW. 007, Kelapa Gading Timur, Jakarta Utara;*

- 2) *BING YUSUF, S.E., S.H., M.H., M.M., CLA., CLI., CTL., Kurator yang terdaftar di Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia sesuai Surat Bukti Pendaftaran Kurator dan Pengurus, Nomor: AHU-160 AH.04.03-2020, Kurator dan Pengurus yang berkantor di Jalan Angrek IV No. 3, Kelurahan Pekunden, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang. Sebagai Kurator yang melakukan pengurusan dan pemberesan harta pailit dari PARA TERMOHON*

Sebagai Kurator yang melakukan pengurusan dan pemberesan harta pailit dari Para Termohon tersebut;

7. *Menetapkan biaya kepailitan dan imbalan jasa Kurator ditetapkan kemudian setelah Kurator selesai menjalankan tugasnya dan proses kepailitan berakhir;*

8. *Menghukum Para Termohon untuk membayar seluruh biaya perkara dalam perkara ini sejumlah Rp 2.482.500,00 (dua juta empat ratus delapan puluh dua ribu lima ratus rupiah)*

**TANGGAPAN TERHADAP POINT 14 SAMPAI DENGAN POIN 19
GUGATAN PENGUGAT**

Halaman 54 dari 104 Halaman Putusan Nomor 1/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2024/PN Niaga Smg
Jo. Nomor 12/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN NiagaSmg Jo. Nomor 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN NiagaSmg



3. Bahwa benar Tergugat 1 merupakan debitur pailit berdasarkan Putusan Nomor 12/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN.Smg jo Nomor 20/pdt.Sus-PKPU/ 2019/PN.Smg, tanggal 20 April 2020, yang sebelumnya merupakan debitur PKPU dengan putusan perdamaian sebagaimana Perjanjian Perdamaian yang telah di Homologasi berdasarkan Putusan Pengesahan Perdamaian nomor 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN.Smg, tertanggal 2 Desember 2019,
4. Bahwa di dalam perkara PKPU Tergugat I secara sadar mengajukan proposal perdamaian kepada seluruh kreditur diantaranya kepada Turut Tergugat 1 untuk melakukan penjualan kepada pihak ke 3 (tiga) terhadap sebagian agunan fasilitas kredit/hutang PT. Asli Motor Klaten yang pada saat itu Tergugat I merupakan pemilik dan atau direktur utama dari PT. Asli Motor Klaten, adapun sebagian agunan tersebut berupa 10 (sepuluh) bidang tanah sebagai berikut:
 - Sertifikat Hak Milik No. 354/SEMANGKAK;
 - Sertifikat Hak Milik No. 355/SEMANGKAK;
 - Sertifikat Hak Milik No. 356/SEMANGKAK;
 - Sertifikat Hak Milik No. 357/SEMANGKAK;
 - Sertifikat Hak Milik No. 393/SEMANGKAK;
 - Sertifikat Hak Milik No. 462/SEMANGKAK;
 - Sertifikat Hak Milik No. 638/SEMANGKAK;
 - Sertifikat Hak Milik No. 639/SEMANGKAK;
 - Sertifikat Hak Milik No. 1287/SEMANGKAK;
 - Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 123/BARENG
5. Bahwa terhadap proposal perdamaian yang diajukan oleh Tergugat I yang juga mewakili PT. Asli Motor Klaten sebagai direktur utama dan pemegang saham mayoritas tersebut, seluruh kreditur dapat menyetujui proposal perdamaian yang diajukan dan khusus terhadap Turut Tergugat I dengan meminta ketentuan penjualan terhadap 10 Sertifikat yang merupakan sebagian agunan dapat segera dilakukan penjualan dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari sejak pengesahan perdamaian dibacakan oleh mejelis hakim. Adapun maksud Turut Tergugat I memberikan jangka waktu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari tersebut adalah agar Tergugat I yang mewakili PT. Asli Motor Klaten dapat segera menjalankan isi dari Perjanjian Perdamaian yang telah di Homologasi dan apabila Tergugat I tidak melaksanakan isi Perjanjian Perdamaian tersebut untuk menjual sebagian agunan kepada pihak ke 3 (tiga), maka Turut Tergugat I dapat segera mencadangkan hak

Halaman 55 dari 104 Halaman Putusan Nomor 1/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2024/PN Niaga Smg Jo. Nomor 12/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN Niaga Smg Jo. Nomor 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN Niaga Smg



hukumnya untuk mengajukan pembatalan perdamaian yang pada faktanya Turut Tergugat I tetap memberikan kesempatan kepada Tergugat I untuk melaksanakan isi perjanjian perdamaian sehingga pelaksanaan transaksi jual beli dilaksanakan pada tanggal 31 Januari 2020.

6. Bahwa transaksi jual beli antara Tergugat I dengan Tergugat II dilakukan berdasarkan akta Pengikatan Perjanjian Jual Beli nomor 11 tanggal 31 Januari 2020 yang juga merupakan sebagai bukti tanda terima dan transaksi yang dibuat dihadapan Nany Pudjianti Suwigjo, SH, selaku notaris di Kota Klaten yang juga Turut Tergugat II.
7. Bahwa transaksi jual beli terhadap 10 sertifikat tersebut dilakukan dengan nilai transaksi sebesar Rp.18,743,382,000.00 (delapan belas milyar tujuh ratus empat puluh tiga juta tiga ratus delapan puluh dua ribu rupiah), telah dialokasikan untuk penurunan kewajiban hutang PT. Asli Motor Klaten pada Turut Tergugat I

Adapun yang menjadi dasar transaksi jual beli dilakukan melalui penandatanganan Pengikatan Perjanjian Jual Beli lunas (selanjutnya disebut "PPJB Lunas") adalah dikarenakan pada saat itu terhadap 10 sertifikat yang merupakan sebagian agunan dan atau jaminan hutang PT. Asli Motor Klaten pada Turut Tergugat I, masih terpasang pembebanan hak tanggungan atas nama Turut Tergugat I sehingga tidak dapat langsung dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli

Akta PPJB Lunas selanjutnya akan dilakukan menjadi Akta Jual Beli setelah dilakukan pelepasan hak tanggungan (roya) oleh Turut Tergugat I sebagaimana surat nomor 010/BWSI/LGL/II/2020 tanggal 19 Februari 2020, namun sampai saat ini Tergugat I belum melakukan perubahan PPJB Lunas tersebut menjadi Akta Jual Beli dan Balik Nama yang menjadi bagian Tergugat II untuk menyampaikan alasan hukumnya dikarenakan Turut Tergugat I tidak relevan untuk memberikan tanggapan.

8. Sebagaimana poin 3 sampai dengan poin 6 tersebut di atas, sangat beralasan hukum transaksi jual beli yang dilakukan oleh Tergugat I dengan Tergugat II atas 10 sertifikat yang merupakan sebagian agunan dan atau jaminan hutang PT. Asli Motor Klaten melalui penandatanganan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 11 tanggal 31 Januari 2020 yang dibuat di hadapan Turut Tergugat II adalah sah secara hukum dan tidak dapat dibatalkan.

Halaman 56 dari 104 Halaman Putusan Nomor 1/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2024/PN Niaga Smg Jo. Nomor 12/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN Niaga Smg Jo. Nomor 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN Niaga Smg



Selain itu, transaksi jual beli tersebut diajukan oleh Tergugat I di dalam masa PKPU melalui proposal perdamaian dan disetujui oleh seluruh kreditur, sehingga seluruh kreditur PKPU pada saat itu yang saat ini juga kreditur dalam perkara Kepailitan PT. Asli Motor Klaten dan Tergugat I dapat diartikan menyetujui transaksi tersebut dan tidak merugikan kreditur lainnya.

BANTAHAN TERHADAP POINT 25 SAMPAI DENGAN POIN 35

1. Bahwa terkait penjualan atas 10 sertifikat dilakukan secara itikad baik yaitu dilakukan secara sadar dalam masa PKPU oleh Tergugat I dan disetujui oleh seluruh kreditur PKPU yang saat ini juga Kreditur dalam perkara kepailitan
2. Dikarenakan disetujui oleh seluruh kreditur PKPU yang juga kreditur dalam perkara kepailitan, maka tidak tepat Penggugat menyatakan transaksi tersebut merugikan kreditur lainnya.
3. Bahwa terhadap transaksi atas 10 (sepuluh) bidang tanah tersebut, telah dialokasikan untuk penurunan nilai Outstanding yang mana dapat dibuktikan dari account statement tertanggal 12 Desember 2019 sebesar Rp. 2.000.000.000 (dua milyar rupiah), dan account statement tertanggal 30 Januari 2020 Sebesar Rp. 16.743.382.000 (enam belas milyar tujuh ratus empat puluh tiga juta tiga ratus delapan puluh dua ribu rupiah)
4. Adapun maksud Turut Tergugat I memberikan jangka waktu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari tersebut adalah agar Tergugat I yang mewakili PT. Asli Motor Klaten dapat segera menjalankan isi dari Perjanjian Perdamaian yang telah di Homologasi dan apabila Tergugat I tidak melaksanakan isi Perjanjian Perdamaian tersebut untuk menjual sebagian agunan kepada pihak ke 3 (tiga), maka Turut Tergugat I dapat segera mencadangkan hak hukumnya untuk mengajukan pembatalan perdamaian yang pada faktanya Turut Terguat I tetap memberikan kesempatan kepada Tergugat I untuk melaksanakan isi perjanjian perdamaian sehingga pelaksanaan transaksi jual beli dilaksanakan pada tanggal 31 Januari 2020.
5. Bahwa PPJB yang dibuat dihadapan Pejabat yang berwenang merupakan akta otentik, sehingga PPJB ataupun AJB merupakan bagian dari proses jual beli tanah yang sah dikarenakan dibuat dihadapan pejabat yang berwenang, sebagaimana berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1868 KUHPerdata mengatur:

Halaman 57 dari 104 Halaman Putusan Nomor 1/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2024/PN Niaga Smg Jo. Nomor 12/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN Niaga Smg Jo. Nomor 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN Niaga Smg



“Bahwa Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang tentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang”

Serta sebagaimana diatur pada Pasal 1870 KUHPerdata mengatur:

“Bahwa suatu akta otentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat didalamnya”

6. terhadap penjualan tersebut telah dilakukan pada tanggal 31 Januari 2020, sebagaimana hal tersebut tercantum dalam Akta Pengikatan Jual Beli No. 11 tertanggal 31 Januari 2020, yang dimana Turut Tergugat I menyaksikan secara langsung sehingga hal tersebut tidak melanggar ketentuan pada perjanjian perdamaian

Dalam uraian diatas sangatlah jelas bahwa hasil Penjualan 10 (sepuluh) bidang tanah telah sesuai dan tidak terdapat permasalahan atas hal tersebut dan dilakukan dengan itikad baik oleh Para Pihak.

7. Bahwa perihal dana pembayaran dari Tergugat II atas pembelian 10 (sepuluh) bidang tanah dilakukan pembayaran secara langsung kepada Turut Tergugat I pada tanggal 31 Januari 2020, dan dana tersebut dialokasikan untuk penurunan nilai Outstanding Debitur, **sehingga pembayaran tersebut benar telah terjadi sebagaimana mestinya.**
8. Bahwa atas 10 (sepuluh) bidang tanah tersebut telah diserahkan kepada Tergugat I berdasarkan Berita Acara Penyerahan Sertifikat tertanggal 10 Febuari 2021 antara Turut Tergugat I dengan Tergugat II.
9. Bahwa yang menjadi Objek penjualan merupakan jaminan kebendaan Turut Tergugat I yang mana hal tersebut berdasarkan APHT Nomor 20/2018 dan SHT Nomor 08234/2018.
10. Berdasarkan Proposal Perdamaian Romawi IV point 1 yang menyatakan: *Bahwa PT. Asli Motor Klaten dan Purnomo Budi Santoso (dalam PKPU) akan melakukan penjualan sebagian jaminan yang berada di PT. Bank Woori Saudara Indonesia 1906, Tbk., pada skema ini maka PT. Asli Motor Klaten dan Purnomo Budi Santoso (dalam PKPU) telah menandatangani Akta Notaril Pelepasan Hak berupa Surat Kuasa jual kepada PT. Bank Woori Saudara Indonesia 1906, Tbk. yang dimana harga pelepasan dan waktunya sudah ditentukan dalam proposal perdamaian ini, hal mana Debitur dibolehkan ikut membantu menawarkan dan membantu jual dengan batasan tersebut yang apabila ada selisih lebih harga menjadi hak Debitur sepenuhnya.”*

Halaman 58 dari 104 Halaman Putusan Nomor 1/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2024/PN Niaga Smg Jo. Nomor 12/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN NiagaSmg Jo. Nomor 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN NiagaSmg



Dalam hal ini Penggugat ini tidak berhak melakukan gugatan, dikarenakan Jual Beli yang terjadi merupakan pelaksanaan dari perjanjian perdamaian yang mana semua kreditur mengetahui hal tersebut sehingga tidak dapat dikatakan merugikan kreditur lainnya.

11. Bahwa terhadap 10 bidang tanah tersebut bukan merupakan aset produktif Debitur dan transaksi yang terjadi antara Tergugat I dan Tergugat II merupakan implementasi Proposal Perdamaian, hal mana tidak terlepas dari **itikad baik Turut Tergugat I yang tidak ingin Debitur Pailit dan tetap menjalankan usahanya.**
12. Bahwa Gugatan Penggugat berdasarkan pasal 24 UU Nomor 37 Tahun 2004 tentang kepailitan dan PKPU yang menyebutkan “ Debitur dдеми hukum kehilangan haknya untuk menguasai dan mengurus kekayaannya yang termasuk dalam harta pailit, sejak tanggal putusan pernyataan pailit diucapkan.

Dalam hal ini pada saat transaksi Jual Beli antara Tergugat I dan Tergugat II dilakukan sebelum Debitur dinyatakan Pailit, sehingga Penggugat Keliru dalam menyampaikan Gugatan.

Berdasarkan dalil-dalil yang dikemukakan di atas, dengan ini Turut Tergugat I memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk memutuskan:

MENGENAI POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);
2. Menghukum PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya perkara.

Atau:

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

IV. Jawaban Turut Tergugat II

Memberikan keterangan atas Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli sekaligus didukung dengan pendapat hukum (**LEGAL OPINION**) terhadap perkara sebagaimana yang didasarkan pada Surat RELAS PANGGILAN KEPADA TURUT TERGUGAT II Putusan Nomor. 1/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2024/PN Niaga Smg, Jo. Nomor 12/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN Niaga Smg, Jo. Nomor 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN Niaga Smg. Pada hari Jumat tanggal 5 Januari 2024 kepada NANY PUDJIANTI SUWIGJO, SH. Beralamat di JL. RAJAWALI,

Halaman 59 dari 104 Halaman Putusan Nomor 1/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2024/PN Niaga Smg Jo. Nomor 12/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN Niaga Smg Jo. Nomor 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN Niaga Smg



NO 73, Kabupaten Klaten, Jawa Tengah, sebagai Turut Tergugat II
(Lampiran-1).

Atas surat permohonan pendapat ahli hukum, berdasarkan surat permohonan dari NANY PUDJIANTI SUWIGJO, SH, Nomor: 19/I/2024 tertanggal 26 Januari 2024 tentang Permohonan pendapat ahli hukum terhadap tanggapan Surat RELAS PANGGILAN KEPADA TURUT TERGUGAT II **(Lampiran-2)**. Dapat diberikan analisa kasus dalam "**Legal Opinion**" pendapat hukum ahli sebagai berikut:

A. LANDASAN HUKUM TUGAS KEWENANGAN JABATAN NOTARIS TERKAIT DENGAN LEGAL OPINION

1. Bahwa NANY PUDJIANTI SUWIGJO, SH diangkat sebagai Notaris berdasarkan Keputusan Menteri Kehakiman RI, NOMOR: C-106.HT.03.01-Th.1994, tentang Pengangkatan Notaris, tertanggal 13 Juli 1994 **(Lampiran-3)** dan berdasarkan Sumpah Jabatan, Berita Acara Pengambilan Janji Notaris tertanggal 24 Nopember 1994 oleh Drs. WINARNA SURYA ADISUBRATA, Pembina Utama Madya, Pembantu Gubernur Jawa Tengah, Wilayah Surakarta, untuk dan atas nama Menteri Kehakiman **(Lampiran-4)**.
2. Bahwa Notaris NANY PUDJIANTI SUWIGJO, SH menjalankan tugas kewenangan sebagai Notaris (Pejabat Umum) atas pertimbangan hukum secara konstitusional sbb:
 - a. bahwa Negara Republik Indonesia sebagai negara hukum berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 **menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum** bagi setiap warga negara;
 - b. bahwa **untuk menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum dibutuhkan alat bukti tertulis yang bersifat otentik** mengenai perbuatan, perjanjian, penetapan, dan peristiwa hukum yang dibuat di hadapan atau oleh pejabat yang berwenang;
 - c. bahwa Notaris sebagai pejabat umum yang menjalankan profesi dalam memberikan jasa hukum kepada masyarakat, **perlu mendapatkan perlindungan dan jaminan** demi tercapainya kepastian hukum;
 - d. bahwa **Akta autentik** adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu oleh penguasa menurut ketentuan yang telah ditetapkan (berdasarkan peraturan perundang-undangan), baik dengan atau tanpa bantuan dari pihak-pihak yang berkepentingan, yang mencatat apa yang dimintakan untuk dimuat di dalamnya oleh pihak-

Halaman 60 dari 104 Halaman Putusan Nomor 1/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2024/PN Niaga Smg Jo. Nomor 12/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN Niaga Smg Jo. Nomor 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN Niaga Smg



pihak yang berkepentingan. Akta autentik tersebut memuat keterangan seorang pejabat yang menerangkan tentang apa yang dilakukannya atau dilihat di hadapannya.

- e. bahwa **Notaris bukan merupakan subyek pailit**. Subjek hukum dalam kepailitan yaitu pihak pemohon pailit, debitor pailit, hakim pengawas, kurator, panitia kreditor. Pihak yang dimohonkan pailit adalah pihak yang berutang dalam hal ini disebut dengan debitor.
 - f. bahwa Notaris adalah Jabatan Publik sebagai Pejabat Umum dan menjalankan **Tugas Jabatan Negara dan berhak menggunakan lambang negara Republik Indonesia** merupakan identitas dan wujud eksistensi bangsa yang menjadi simbol kedaulatan dan kehormatan negara sebagaimana diamanatkan dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 - g. bahwa Protokol Notaris adalah **kumpulan dokumen yang merupakan arsip negara** yang harus disimpan dan dipelihara oleh Notaris sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
3. Bahwa NANY PUDJIANTI SUWIGJO, SH. Notaris, dalam menjalankan tugas kewenangan jabatan Notaris, dengan ketentuan-ketentuan sebagaimana diatur dalam UU No. 2 Tahun 2014 jo UU No. 30 Tahun 2004, tentang Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) di antaranya yaitu:
- a. Pasal 1 ayat (1): yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.
 - b. Pasal 1 ayat (13) Protokol Notaris adalah **kumpulan dokumen yang merupakan arsip negara** yang harus disimpan dan dipelihara oleh Notaris sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
 - c. Pasal 15 ayat (1): Notaris berwenang membuat Akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam Akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan Akta, menyimpan Akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan Akta, semuanya itu sepanjang pembuatan Akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.



- d. Pasal 15 ayat (2): Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Notaris berwenang pula:
 - 1) mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
 - 2) membukukan surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
 - 3) membuat kopi dari asli surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
 - 4) melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
 - 5) memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan Akta;
 - 6) membuat Akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
 - 7) membuat Akta risalah lelang.
 - e. Pasal 15 ayat (3): Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.
4. Bahwa ketentuan Pasal 16 (1) Dalam menjalankan jabatannya, Notaris wajib:
- a. bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam pembuatan hukum;
 - b. membuat Akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris;
 - c. melekatkan surat dan dokumen serta sidik jari penghadap pada Minuta Akta;
 - d. mengeluarkan Grosse Akta, Salinan Akta, atau Kutipan Akta berdasarkan Minuta Akta;
 - e. memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya;
 - f. merahasiakan segala sesuatu mengenai Akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan Akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain;
 - g. dstnya...
5. Bahwa dalam menjalankan tugas kewenangan Notaris selain berlaku UUJN juga berlaku ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya

Halaman 62 dari 104 Halaman Putusan Nomor 1/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2024/PN Niaga Smg Jo. Nomor 12/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN Niaga Smg Jo. Nomor 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN Niaga Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(Pasal 1 dan Pasal 15 ayat (3) UU No. 2 Tahun 2014 Juncto UU No. 30 tahun 2004):

- a. NANY PUDJIANTI SUWIGJO, SH adalah Notaris dengan wilayah kerja di Kabupaten Klaten dan wilayah jabatan meliputi seluruh wilayah Provinsi Jawa Tengah (Pasal 18 ayat (2) UU No.30 tahun 2004 jo UU No. 02 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris.
- b. Yurisprudensi Putusan MARI No.702 K/Sip/1973 tgl 5 September 1973 menegaskan: **tidak ada kewajiban dari Notaris untuk menyelidiki secara materiil apa-apa (hal-hal) yang dikemukakan oleh penghadap dihadapan Notaris tersebut.**
- c. Bahwa sesuai Pasal 1871 KUH Perdata, **"segala keterangan yang tertuang di dalamnya adalah benar diberikan dan disampaikan penanda tangan kepada pejabat yang membuatnya.** "Kebenaran formil yang tertera pejabat pembuat akta yaitu mengenai tanggal yang tertera di dalamnya, tanggal tersebut harus dianggap benar. Artinya sepanjang para pihak tanda tangan dalam akta otentik maka kekuatan pembuktian formil telah memenuhi aturan UU: Kekuatan Pembuktian Formil Pasal 1871 KUH Perdata,
--Kebenaran formil yang tertera pejabat pembuat akta:
 - 1) mengenai tanggal yang tertera di dalamnya
 - 2) tanggal tersebut harus dianggap benar
 - 3) berdasar kebenaran formil atas tanggal tersebut, tanggal pembuatan akta tidak dapat digugurkan lagi oleh para pihak dan hakim.--Jadi Akta Autentik merupakan alat bukti yang sempurna, tentang apa yang diperbuat atau dinyatakan dalam akta oleh para pihak. Ini berarti mempunyai kekuatan bukti sedemikian rupa karena dianggap melekatnya pada akta itu sendiri sehingga tidak perlu dibuktikan lagi dan bagi hakim itu merupakan **"Bukti Wajib/Keharusan"**.
- d. Bahwa suatu akta merupakan akta autentik, maka akta tersebut mempunyai 3 (tiga) fungsi terhadap para pihak yang membuatnya yaitu:
 - (1) sebagai bukti bahwa para pihak yang bersangkutan telah mengadakan perjanjian tertentu;
 - (2) sebagai bukti bagi para pihak bahwa apa yang tertulis dalam perjanjian adalah menjadi tujuan dan keinginan para pihak.

Halaman 63 dari 104 Halaman Putusan Nomor 1/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2024/PN Niaga Smg Jo. Nomor 12/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN NiagaSmg Jo. Nomor 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN NiagaSmg



(3) sebagai bukti kepada pihak ketiga bahwa tanggal tertentu kecuali jika ditentukan sebaliknya para pihak telah mengadakan perjanjian dan bahwa isi perjanjian adalah sesuai dengan kehendak para pihak.

e. Bahwa dasar hukum terkait alat bukti otentisitas akta Notariil selain ketentuan yang diatur dalam UU No. 2 Tahun 2014 Jo UU No. 30 Tahun 2004, diatur secara tegas dalam ketentuan KUH Perdata sbb:

--Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan "*suatu Akta Autentik memberikan diantara para pihak beserta para ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang lengkap atau sempurna dan mengikat tentang apa yang dimuat di dalamnya.*"

--Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, memberikan penegasan bahwa akta otentik memiliki Kekuatan pembuktian yang terdiri dari kekuatan pembuktian lahir, formil dan materil. Diatur pula pada Pasal 165 HIR, menurut pasal ini nilai kekuatan pembuktian akta otentik adalah sempurna (*absolut*) utuh, apa adanya, menyeluruh, tidak cacat dan tidak cela:

- a. sempurna (*volledig*)
- b. mengikat (*bindende*) bagi para pihak.

--Pasal 165 HIR disebutkan bahwa "*Akta autentik yaitu suatu akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dan para ahli warisnya dan mereka yang mendapat hak dari padanya tentang apa yang tercantum di dalamnya sebagai pemberitahuan belaka*". Akta itu disebut autentik apabila memenuhi 3 unsur, yaitu:

- (1) Dibuat dalam bentuk menurut ketentuan undang-undang;
- (2) Dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum;
- (3) Pejabat umum itu harus berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat.

--Yurisprudensi Putusan MA No.3360 K/Pdt/1983, berdasar Pasal 1879 KUH Perdata, Pasal 314 RBG, nilai kekuatan pembuktian akta otentik adalah sempurna, sepanjang tidak diajukan bukti lawan tentang adanya pemalsuan (Pasal 1872 KUH Perdata).

--Yurisprudensi Putusan MA No. 630 K/Pdt/1984, secara formil akta otentik memiliki nilai kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat (*volledig en bindende bewijskracht*).

Halaman 64 dari 104 Halaman Putusan Nomor 1/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2024/PN Niaga Smg Jo. Nomor 12/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN Niaga Smg Jo. Nomor 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN Niaga Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

--Yurisprudensi Putusan MA No. 3917 K/Pdt/1986 bahwa dapat ditarik kesimpulan, pada dasarnya apa yang tertuang dalam akta notaris, harus dianggap benar merupakan kehendak para pihak.

6. Bahwa Notaris dalam menjalankan tugas jabatan sebagai Pejabat Umum atas perintah Undang-Undang secara formil yang diberikan oleh penguasa, guna produk aktanya dapat menjamin kepastian hukum, ketertiban dan perlindungan hukum. Yang dimaksud dengan menjamin kepastian hukum yaitu menjamin kepastian jam, hari, tanggal, bulan, tahun dan kepastian para pihak (pihak-pihak terkait) atas pembuatan akta atau legalisasi akta, sesuai dengan yang disyaratkan atas otentisitas akta oleh Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 jo Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 (UUJN) serta Undang-Undang lain yang terkait, untuk memastikan *opmaken* (saat Notaris menerima dan mencatat kehendak para pihak dalam bentuk *relaas acta* atau membuat akta pihak dalam bentuk *partij acta*) kemudian Notaris menuangkan atau menarasikan kehendak para pihak tersebut ke dalam akta otentik (*constatering*) dan memastikan *verlijden* (validasi dan verifikasi saat Notaris membacakan, menjelaskan dan memastikan kehendak para pihak, memastikan teraan, mencocokkan identitas dan memastikan tanda tangan para pihak). Kepastian tanggal dan waktu pada *opmaken* dan *verlijden* tidak harus sama, akan tetapi kepastian tanggal dan waktu tersebut harus sesuai keadaan yang sebenarnya. Kepastian tanggal juga terkait dengan tugas kewenangan Notaris yang bersifat administratif (terikat UU No. 30 tahun 2014, sekaligus pelayanan administrasi publik terikat UU No. 25 tahun 2009) dan keperdataan (akta yang dibuat Notaris akan digunakan sebagai alat bukti dikemudian hari dan memiliki kekuatan atau kepastian otentisitas, sesuai Pasal 1866-1875 KUH Perdata, juga sesuai dengan Pasal 163-165 HIR, Pasal 283-285 Rbg).
7. Bahwa Notaris hanya bertanggungjawab secara formil dan Notaris tidak memiliki kewajiban untuk melakukan uji materiil atau penyelidikan (mencari kebenaran) atas kehendak para pihak baik dalam *relaas acta* atau *partij acta*. Penanda tangan suatu akta otentik atau legalisasi akta harus sesuai keadaannya, jam, tanggal, dan tahun sebagaimana diterangkan oleh para pihak (*Opmaken*). Artinya harus memenuhi syarat serta ketentuan dan tata cara atau prosedur dalam pembuatan Akta Notaris, sesuai ketentuan UU No. 2 tahun 2014, juncto UU No. 30 tahun 2004, tentang Jabatan Notaris.

Halaman 65 dari 104 Halaman Putusan Nomor 1/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2024/PN Niaga Smg Jo. Nomor 12/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN Niaga Smg Jo. Nomor 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN Niaga Smg



- a. Pada ketentuan *opmaken* (para pihak menerangkan kehendaknya kepada Notaris), biasanya pada *pra-opmaken* (para pihak konsul terlebih dahulu). Legalitas Subyek dan Obyek hukum dll:
- b. Notaris pada *partij acta* hanya mendengarkan dan mencatat (*opmaken*) kemudian menuangkan (menarasikan dalam bentuk tulisan ke dalam akta otentik yang ditugaskan dan diberikan kewenangan pada Notaris) apa yang dikehendaki oleh para pihak (*constatering*).
- c. Setelah semua kehendak para pihak dicatat dan dituangkan kehendak para pihak dalam aktanya, kemudian Notaris menjalankan kewajiban dari undang-undang yaitu *verlijden* (apa yang telah dinarasikan atau disusun dalam bentuk akta, kemudian membacakan, memvalidasi dan verifikasi syarat formil).
- d. Setelah Notaris melaksanakan *verlijden*, kemudian Notaris dalam membacakan dan menerangkan isi aktanya dan memastikan kehendak para pihak sudah sesuai atau belum, selebihnya jika sudah sesuai kehendak para pihak, maka seketika para pihak menandatangani akta tersebut, saat itu Notaris mencocokkan tanda tangan, teraan para pihak, guna kepentingan kepastian hukum atas akta yang dibuat sesuai dengan kehendak para pihak (sekali lagi untuk kehati-hatian dalam tugas jabatan Notaris wajib memastikan apakah isi aktanya sudah sesuai yang dikehendaki oleh para pihak).
- e. Setelah para pihak sepakat dan setuju bahwa apa yang disusun (dinarasikan dari keterangan para pihak) oleh Notaris dalam aktanya tersebut sudah sesuai dengan kehendaknya para pihak maka seketika itu dapat membubuhkan tanda tangannya termasuk teraan dan cap jempol ibu jari pada lembar tersendiri yang turut dilekatkan pada minuta akta Notaris, sesuai ketentuan Pasal 16 (ayat 1 huruf c) UUJN.
- f. Bahwa makna kepastian hukum bahwa para pihak membubuhkan tanda tangan atau teraan, sesuai dengan jam, tanggal, bulan, tahun dan penomoran akta Notaris pada awal akta, bahwa semua yang tertulis dan diterangkan sudah sesuai kehendaknya dan menjadi barang bukti dikemudian hari sebagai bentuk formal kepastian hukum. Pasal 1866-1875 KUH Perdata, Pasal 163-165 HIR dan Pasal 283-285 RBg. Akta otentik Notaris bersifat formil causa sebagai

Halaman 66 dari 104 Halaman Putusan Nomor 1/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2024/PN Niaga Smg Jo. Nomor 12/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN Niaga Smg Jo. Nomor 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN Niaga Smg



alat bukti ***Preponderance Of Evidence*** (bukti yang cukup atau bukti sempurna). Alat-alat bukti yang cukup tersebut tentunya memiliki beberapa kualifikasi agar memiliki kekuatan pembuktian **sempurna dan mengikat** artinya mutlak atau tidak dapat ditolak, dan segala pertanggungjawaban ada pada para pihak, artinya Notaris bertanggungjawab secara formil dan tidak dapat dipaksakan bertanggungjawab secara materiil.

- g. Bahwa UUJN memberikan ketentuan dalam akta Notaris *opmaken* dan *constatering serta verlijden* diatur secara jelas dan tegas. Sehingga kesempurnaan dalam proses hukum dapat dipertanggungjawabkan secara formil yaitu utuh, apa adanya, menyeluruh, tidak cacat dan tidak cela (sesuai dengan Pasal 1320-1338, serta sesuai Pasal 38-52 UUJN). Selain UUJN juga berlaku Yurisprudensi Putusan MARI No.702 K/Sip/1973 tgl 5 September 1973 dan ketentuan Yurisprudensi terkait.
- h. Bahwa makna pihak-pihak dalam akta Notaris membubuhkan tanda tangan dalam aktanya (baik akta *relaas* atau akta *partij*), sebagai bentuk pertanggungjawaban dikemudian hari, demikian sebagaimana diatur dalam ketentuan alat bukti berdasarkan Pasal 1866 KUH Perdata, Pasal 164 HIR, dan Pasal 284 RBg: **alat bukti yang diakui dalam perkara perdata terdiri dari (1) bukti tulisan atau dokumen-dokumen, (2) bukti saksi, (3) persangkaan, (4) pengakuan dan (5) sumpah.** Catatan: tanda tangan para pihak dalam akta memberikan kepastian hukum telah sah membuktikan adanya pertanggungjawaban bukti tertulis bahwa pihak-pihak yang menanda tangani akta Notariil telah menyetujui isi akta yang dituangkan dalam *partij acta* atau *relaas acta* Notaris.

B. POKOK PERMASALAHAN/DUDUK PERKARA

Sebelum sampai pada pembahasan masalah mengenai Akta Pengikatan Jual Beli No. 11 tanggal 31 Januari 2020, yang dibuat dihadapan NANY PUDJIANTI SUWIGJO, SH, Notaris, Kabupaten Klaten, maka terlebih dahulu disampaikan kronologi duduk perkara, sebagai berikut :

1. Bahwa awalnya NANY PUDJIANTI SUWIGJO, SH, Notaris, Kabupaten Klaten mendapat permintaan dari calon pembeli untuk pembuatan akta PPJB atas obyek Tanah dan Bangunan, sebelumnya telah dijelaskan dan dimohon dipersiapkan (*pra-opmaken*) yaitu apa saja yang perlu

Halaman 67 dari 104 Halaman Putusan Nomor 1/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2024/PN Niaga Smg Jo. Nomor 12/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN Niaga Smg Jo. Nomor 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN Niaga Smg



dipersiapkan termasuk pengecekan obyek PPJB. Seseuai dengan ketentuan UUJN dan ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata (syarat sahnya Perjanjian).

2. Penjelasan NANY PUDJIANTI SUWIGJO, SH kepada ahli, sebagai berikut:

a) Bahwa pada hari Senin, tanggal 27 Januari 2020 sekitar jam 15.00 WIB, NANY PUDJIANTI SUWIGJO, SH, Notaris, Kabupaten Klaten telah mendapat permintaan dari pihak calon pembeli dan tamu dari PT. Bank Woori Saudara Indonesia 1906, Tbk untuk pembuatan akta PPJB atas obyek Tanah dan Bangunan. Sebelumnya telah dijelaskan dan mohon untuk dipersiapkan (*pra-opmaken*) kelengkapan dokumen-dokumen apa saja yang diperlukan untuk pembuatan akta PPJB termasuk pengecekan obyek PPJB, dengan dibantu oleh sdr Dynna Yulivita, staff kantor Notaris NANY PUDJIANTI SUWIGJO, SH., sekaligus pengecekan ke Kantah ATR/K.BPN melalui pihak ketiga (PT. Bank Woori Saudara Indonesia 1906 TBK). Dan pada tanggal 31 Januari 2020, hasil pengecekan obyek PPJB tersebut diberitahukan dan diperlihatkan kepada NANY PUDJIANTI SUWIGJO, SH selaku Notaris. Dengan hasil, tertulis "atas permintaan NANY PUDJIANTI SUWIGJO, SH selaku PPAT telah diperiksa sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan tanggal 28 Januari 2020 dan nomor berkas sesuai tertera di sertipikat asli hak atas tanah yang menjadi Obyek PPJB. Artinya hasilnya sesuai data dan bersih (tidak ada blokir adanya Kepailitan dan PKPU).

b) Bahwa pada tanggal 29 Januari 2020, NANY PUDJIANTI SUWIGJO, SH, Notaris, Kabupaten Klaten telah menyerahkan konsep akta PPJB kepada calon pembeli melalui Ny. Sri Lestari, Staf Kantor Notaris NANY PUDJIANTI SUWIGJO, dan para pihak sudah menyetujui konsep akta PPJB tersebut pada tanggal 30 Januari 2020.

c) Bahwa pada tanggal 31 Januari 2020, setelah pengecekan sertipikat, atas 10 (sepuluh) sertipikat Obyek Tanah dan Bangunan tidak ada masalah artinya sesuai data dan bersih (tidak ada blokir adanya Kepailitan dan PKPU) maka saat itu juga sertipikat asli sudah diperlihatkan kepada Notaris, dan selanjutnya diikuti dengan penandatanganan akta PPJB dan **saat penanda tangan kami dokumentasikan dengan foto (Lampiran-5)** dan disaksikan oleh saksi-saksi sebagaimana tertera dalam akta.

Halaman 68 dari 104 Halaman Putusan Nomor 1/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2024/PN Niaga Smg Jo. Nomor 12/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN Niaga Smg Jo. Nomor 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN Niaga Smg



d) Bahwa Asli Sertipikat Obyek PPJB diserahkan kepada sdr. Dynna Yulivita, Staf Notaris-PPAT untuk dilakukan pengecekan ke ATR/K. BPN. Bersama staf dari PT. Bank Woori Saudara Indonesia 1906 TBK yaitu meliputi: **(Lampiran-6)**

- (1) Sertipikat Hak Milik Nomor 354/Semangkak, seluas 260 M2
- (2) Sertipikat Hak Milik Nomor 355/Semangkak, seluas 255 M2
- (3) Sertipikat Hak Milik Nomor 356/Semangkak, seluas 255 M2
- (4) Sertipikat Hak Milik Nomor 357/Semangkak, seluas 250 M2
- (5) Sertipikat Hak Milik Nomor 393/Semangkak, seluas ± 495 M2
- (6) Sertipikat Hak Milik Nomor 462/Semangkak, seluas ± 2.915 M2
- (7) Sertipikat Hak Milik Nomor 638/Semangkak, seluas 140 M2
- (8) Sertipikat Hak Milik Nomor 639/Semangkak, seluas 250 M2
- (9) Sertipikat Hak Milik Nomor 1287/Sekarsuli, seluas 982 M2
- (10) Sertipikat HBG Nomor 123/Bareng, seluas ± 600 M2

e) Bahwa bukti-bukti dan syarat-syarat telah dipenuhi oleh para pihak sebelum akta PPJB dibuat yaitu tepatnya penyerahan bukti-bukti formal pada tanggal 28 Januari 2020, yaitu sebagai berikut:

(Lampiran 7)

- (1) -Fotocopy KTP PURNOMO BUDI SANTOSO (Pihak Pertama PPJB)
 - (2) -Fotocopy KTP LIEM TINA (Isteri Pihak Pertama PPJB)
 - (3) -Fotocopy Kartu Keluarga Pihak Pertama PPJB
 - (4) -Fotocopy Surat Tanda Perkawinan Nomor 4/1976 Catatan Sipil Klaten dari Pihak Pertama PPJB
 - (5) -Fotocopy Penetapan No. 364/Pdt/P/1984/PN.Klt tentang ljin mengganti nama kecil dari Pihak Pertama PPJB
 - (6) -Fotocopy KTP TAN MICHAEL KURNIAWAN S (Pihak Kedua PPJB)
 - (7) -Fotocopy Kartu Keluarga TAN MICHAEL KURNIAWAN S (Pihak Kedua PPJB)
 - (8) -Fotocopy 10 (sepuluh) Sertifikat obyek PPJ B.
3. Bahwa dari putusan perkara berdasarkan bukti sebagai berikut:
- (1) Putusan Nomor 1/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2024/PN Niaga Smg,
 - (2) Putusan Nomor 12/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN Niaga Smg,
 - (3) Putusan Nomor 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN Niaga Smg



--Berdasarkan Putusan tersebut, maka pada hari Jumat tanggal 5 Januari 2024 sdr NANY PUDJIANTI SUWIGJO, SH. Notaris, sebagai Pejabat Umum, beralamat di JL. RAJAWALI, NO 73, Kabupaten Klaten, Jawa Tengah, ditetapkan sebagai Turut Tergugat II.

C. LANDASAN HUKUM TENTANG “HAL TERTENTU” & “SEBAB YANG HALAL” ATAS OBJEK PPJB

1. Bahwa Pasal 1320 KUHPerdata mengatur tentang syarat-syarat sah perjanjian. Adapun syarat sahnya perjanjian diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata, yaitu sebagai berikut ; **Pertama**, Adanya kata sepakat bagi mereka yang mengikatkan dirinya; **Kedua**, Kecakapan para pihak untuk membuat suatu perikatan; **Ketiga**, Suatu hal tertentu; dan Keempat, Suatu sebab (causa) yang halal. Penjelasan syarat hal tertentu dan sebab yang halal dijelaskan pada ketentuan Pasal 1321 s/d 1327 KUH Perdata.
2. Bahwa Debitor PT. Asli Motor Klaten dan Tn. Purnomo Budi Santoso (Dalam Pailit) yang telah diputus oleh Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang, pada tanggal 20 April 2020, sebagaimana dalam Putusan No. 12/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN.Smg Jo No. 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN. Smg. Tanggal 4 September 2019. Demikian berdasarkan permohonan pernyataan pailit dari pemohon A.Willy Sudjono, tertanggal 17 Maret 2020.
 - a) NANY PUDJIANTI SUWIGJO, SH., Notaris, sebagai Pejabat Umum, tidak pernah diberitahu oleh penjual dan pembeli, adanya Putusan No. 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN. Smg. Tanggal 4 September 2019, jo 12/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN.Smg, tanggal 20 April 2020, saat dilakukan perbuatan hukum para pihak dalam pembuatan akta (sebelum penanda tangan akta maupun saat penandatanganan akta) Perjanjian Pengikatan Jual Beli, No. 11 Tanggal 31 Januari 2020 tersebut.
 - b) NANY PUDJIANTI SUWIGJO, SH., Notaris, sebagai Pejabat Umum, baru mengetahui perihal gugatan saat menerima Surat RELAS PANGGILAN KEPADA TURUT TERGUGAT II Nomor. 1/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2024/PN Niaga Smg, Jo. Nomor 12/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN Niaga Smg, Jo. Nomor 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN Niaga Smg. Pada hari Jumat tanggal 5 Januari 2024 kepada NANY

Halaman 70 dari 104 Halaman Putusan Nomor 1/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2024/PN Niaga Smg Jo. Nomor 12/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN Niaga Smg Jo. Nomor 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN Niaga Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUDJIANTI SUWIGJO, SH. Beralamat di JL. RAJAWALI, NO 73,
Kabupaten Klaten, Jawa Tengah.

3. Bahwa kepailitan adalah sita umum **atas semua kekayaan Debitor Pailit** yang pengurusan dan pemberesannya dilakukan oleh Kurator di bawah pengawasan Hakim Pengawas (Pasal 1 ayat 1 UU No 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang).
4. Bahwa Debitor pailit adalah debitor yang sudah dinyatakan pailit dengan putusan Pengadilan (Pasal 1 ayat 4 UU Kepailitan & PKPU). PKPU Tetap dapat disetujui jika mendapatkan persetujuan lebih dari setengah jumlah kreditor konkuren dan kreditor yang piutangnya dijamin. PKPU Tetap memiliki batas waktu maksimum 270 hari setelah putusan PKPU Sementara. Berdasarkan Putusan Nomor 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN Niaga Smg, Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU).
5. Bahwa Kurator adalah Balai Harta Peninggalan atau orang perseorangan yang diangkat oleh Pengadilan **untuk mengurus dan membereskan harta Debitor Pailit** di bawah pengawasan Hakim Pengawas sesuai dengan Undang-Undang ini (Pasal 1 ayat 5 UU Kepailitan & PKPU). Sedangkan ketentuan Pasal 16 (ayat 1) berbunyi "*Kurator berwenang melaksanakan tugas pengurusan dan/atau pemberesan atas harta pailit sejak tanggal putusan pailit diucapkan meskipun terhadap putusan tersebut diajukan kasasi atau peninjauan kembali.*" **Putusan pailit diucapkan yaitu Putusan Nomor 12/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN Niaga Smg pada tanggal 20 April 2020, sedang PPJB dilakukan pada tanggal 31 Januari 2020.**
6. Bahwa pada tanggal 31 Januari 2020, saat dilakukan PPJB di hadapan NANY PUDJIANTI SUWIGJO, SH, selaku Notaris **belum pernah mendapati atau menerima adanya pemberitahuan kepailitan dan PKPU baik secara langsung maupun tidak langsung dari media resmi surat kabar harian atau Berita Negara Republik Indonesia, atas obyek-obyek yang dinyatakan dalam Putusan Kepailitan & PKPU.** Bahkan para pihak (pihak calon penjual dan calon pembeli) tidak pernah menyampaikan hal tentang kepailitan dan PKPU kepada NANY PUDJIANTI SUWIGJO, SH, Notaris sebagai Pejabat Umum.
7. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 15 (ayat 4) UU No. 37 Tahun 2004, semestinya dalam jangka waktu paling lambat 5 (lima) hari setelah

Halaman 71 dari 104 Halaman Putusan Nomor 1/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2024/PN Niaga Smg
Jo. Nomor 12/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN Niaga Smg Jo. Nomor 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN Niaga Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal putusan pernyataan pailit diterima oleh Kurator dan Hakim Pengawas, Kurator mengumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia dan paling sedikit 2 (dua) surat kabar harian yang ditetapkan oleh Hakim Pengawas, mengenai ikhtisar putusan pernyataan pailit yang memuat hal-hal sebagai berikut:

- a) nama, alamat, dan pekerjaan Debitor;
 - b) nama Hakim Pengawas;
 - c) nama, alamat, dan pekerjaan Kurator;
 - d) nama, alamat, dan pekerjaan anggota panitia Kreditor sementara, apabila telah ditunjuk; dan
 - e) tempat dan waktu penyelenggaraan rapat pertama Kreditor.
8. Bahwa terdapat enam pihak yang dapat mengajukan PKPU dan pailit ke Pengadilan Niaga (PN) yang diatur dalam UU PKPU. Enam pihak dimaksud adalah debitur (pasal 2 ayat 1 UU Kepailitan & PKPU), kreditor (pasal 2 ayat 1 UU PKPU), kejaksaan untuk kepentingan umum (pasal 2 ayat (3) UU PKPU), Bank Indonesia untuk debitur bank (pasal 2 ayat (3) UU PKPU), dan Menteri Keuangan terhadap Debitur BUMN yang bergerak pada kepentingan publik (pasal 2 ayat (5) UU PKPU). Kemudian ada OJK terhadap perusahaan efek, bursa efek, lembaga kliring dan penjaminan, dan terhadap debitur dana pensiun (pasal 2 ayat (4) UU PKPU jo. Pasal 5 ayat (1) UU OJK).
9. Bahwa akibat hukum dari kepailitan adalah debitur demi hukum kehilangan haknya untuk menguasai dan mengurus kekayaannya yang termasuk dalam harta pailit sejak tanggal putusan pernyataan pailit diucapkan seperti diatur dalam Pasal 21 dan 24 ayat (1) UU PKPU. Artinya **ketika dibuatnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli dilaksanakan sebelum kepailitan menimpa debitur maka hak-hak debitur atas obyek hak atas tanah dalam PPJB masih melekat dan debitur masih memiliki hak untuk membuat kesepakatan dengan Kreditor atas obyek jaminan hutang tsb.**
10. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 33 UU No 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU berbunyi "*Dalam hal sebelum putusan pernyataan pailit diucapkan, penjualan benda milik Debitur baik bergerak maupun tidak bergerak dalam rangka eksekusi sudah sedemikian jauhnya hingga **hari penjualan benda itu** sudah ditetapkan maka dengan izin Hakim Pengawas, ***Kurator dapat meneruskan penjualan itu atas tanggung harta pailit.***" Jo Pasal 34 "*Kecuali ditentukan lain dalam Halaman 72 dari 104 Halaman Putusan Nomor 1/Pdt.Sus-GugatanLain-lain/2024/PN Niaga Smg Jo. Nomor 12/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN NiagaSmg Jo. Nomor 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN NiagaSmg**

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)



Undang-Undang ini, perjanjian yang bermaksud memindahtangankan hak atas tanah, balik nama kapal, pembebanan hak tanggungan, hipotek, atau jaminan fidusia yang telah diperjanjikan terlebih dahulu, tidak dapat dilaksanakan setelah putusan pernyataan pailit diucapkan.”

11. Bahwa akta yang dibuat dihadapan NANY PUDJIANTI SUWIGJO, SH., Notaris adalah akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), **akta mana bukan merupakan akta Jual Beli PPAT (Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997)**. Dalam pembuatan PPJB mana telah dijelaskan sbb:
 - a) Diperlukan syarat Roya atas obyek PPJB
 - b) Diperlukan syarat pembayaran pajak-pajak terkait atas obyek PPJB
 - c) Sepanjang syarat-syarat mana belum dipenuhi oleh para pihak, maka pembuatan akta Jual Beli belum dapat dilaksanakan sesuai peraturan-perundang undangan di Indonesia.
12. Bahwa ketentuan Pasal 14 ayat (4) UU Hak Tanggungan) akan berakibat bahwa pemberi hak tanggungan (pemilik tanah) tidak dapat **menjual** tanah yang dijaminkan. Jaminan dimaksudkan agar apabila Debitur (si berutang) tidak mampu memenuhi kewajibannya untuk membayar hutang atau angsuran, maka jaminan dapat dijual oleh Bank sebagai Kreditur sesuai dengan perjanjian yang telah dibuat. Hasil penjualan dapat digunakan oleh Bank untuk melunasi utang Debitur. **Dari ketentuan Pasal 14 ayat (4) UUHT tersebut dapat dipahami perbedaan antara PPJB dengan Jual Beli.**
13. Bahwa Hak Tanggungan hapus karena hal-hal sebagai berikut:
 - a) Hapusnya utang yang dijamin dengan Hak Tanggungan;
 - b) Dilepaskannya Hak Tanggungan oleh pemegang Hak Tanggungan
 - c) Pembersihan Hak Tanggungan berdasarkan penetapan peringkat oleh Ketua Pengadilan Negeri;
 - d) Hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan.

D. ANALISIS HUKUM PENDAPAT AHLI DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa NANY PUDJIANTI SUWIGJO, SH, Notaris, yang membuat akta sepanjang didasarkan UUN (UU No. 2 Tahun 2014 jo UU No. 30 tahun 2004), maka tidak ada sanksi apapun sebab Notaris yang menjalankan tugas jabatan sesuai dengan perintah jabatan atau sesuai dengan peraturan perundang-undangan;

Halaman 73 dari 104 Halaman Putusan Nomor 1/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2024/PN Niaga Smg Jo. Nomor 12/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN NiagaSmg Jo. Nomor 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN NiagaSmg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa Akta Notariil memang ditujukan sebagai bentuk pertanggungjawaban dikemudian hari, demikian sebagaimana diatur dalam ketentuan alat bukti berdasarkan pasal 1866 KUH Perdata/pasal 164 HIR, dan 284 RBg: alat bukti yang diakui dalam perkara perdata terdiri dari (1) bukti tulisan atau dokumen-dokumen, (2) bukti saksi, (3) persangkaan, (4) pengakuan dan (5) sumpah;
3. Bahwa PPJB yang dibuat dihadapan NANY PUDJIANTI SUWIGJO, SH, telah memenuhi syarat subyektif maupun obyektif atas suatu perjanjian serta memenuhi unsur-unsur perjanjian; (1). Ada para pihak; (2). Ada kesepakatan yang membentuk PPJB; (3). Kesepakatan itu ditujukan untuk menimbulkan akibat hukum bagi para pihak (Calon Penjual dan Calon Pembeli); dan (4). Ada objek tertentu;
4. Bahwa PPJB yang dibuat dihadapan NANY PUDJIANTI SUWIGJO, SH, Notaris, merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian lahir, formil dan materiil. Akta autentik merupakan alat bukti sempurna, yang mempunyai kekuatan pembuktian:
 - (1) Lahiriah, yaitu bahwa akta itu sendiri mempunyai kekuatan atau kemampuan untuk membuktikan sendiri sebagai akta autentik, mengingat kehadirannya itu telah sesuai dengan ketentuan akta autentik dalam KUHPerdata maupun UUJN serta peraturan perundang-undangan terkait.
 - (2) Formal, yaitu bahwa akta itu membuktikan kebenarannya daripada yang disaksikan, dilihat, didengar dan juga dilakukan oleh atau dihadapan NANY PUDJIANTI SUWIGJO, SH, Notaris sebagai Pejabat Umum dalam menjalankan jabatannya, terjamin kebenaran dari tanggalnya, tanda tangan yang terdapat dalam akta itu, identitas para pihak dan orang-orang yang hadir, serta kebenaran tempat dimana akta itu dibuat.
 - (3) Materiil, yaitu bahwa keterangan yang dimuat dalam akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 11 tanggal 31 Januari 2020 dibuat di hadapan NANY PUDJIANTI SUWIGJO, SH, Notaris sebagai Pejabat Umum berlaku sebagai yang benar, sehingga bila dipergunakan sebagai bukti di muka pengadilan dianggap cukup dan hakim tidak diperkenankan untuk meminta tanda bukti lainnya, termasuk tidak harus menghadairkan Notaris ybs.
5. Bahwa terkait dengan ketentuan Pasal 12 UU No. 4 Tahun 1996 yang berbunyi:

Halaman 74 dari 104 Halaman Putusan Nomor 1/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2024/PN Niaga Smg Jo. Nomor 12/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN Niaga Smg Jo. Nomor 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN Niaga Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang Hak Tanggungan untuk memiliki objek Hak Tanggungan apabila debitur cedera janji, batal demi hukum". Demikian juga bahwa Hak Tanggungan menjadi hapus karena hukum, apabila karena pelunasan atau sebab-sebab lain, piutang yang dijaminnya menjadi hapus. Dalam hal ini pun pencatatan hapusnya Hak Tanggungan yang bersangkutan cukup didasarkan pada pernyataan tertulis dari kreditor, bahwa piutang yang dijaminnya hapus. Dan dari obyek PPJB mana telah dilakukan pengecekan sesuai PP 24 Tahun 1997. Dari penjelasan mana maka cukuplah secara hukum **NANY PUDJIANTI SUWIGJO, SH**, Notaris sebagai Pejabat Umum telah membuat akta sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia;

6. Setelah Hak Tanggungan hapus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18, Kantor Pertanahan mencoret catatan Hak Tanggungan tersebut pada buku-tanah hak atas tanah dan sertipikatnya. Pencoretan mana didasarkan pada Surat Keterangan Roya Jaminan yang dikeluarkan dan dibenarkan oleh pihak Kreditor (Bank) pemegang hak tanggungan. Jika belum di daftarkan di Kantah ATR/K.BPN maka ketentuan Surat Keterangan Roya tetap berlaku sebagai bukti syahnya pelunasan hutang oleh Debitor kepada Kreditor pemegang hak tanggungan;
7. Putusan Mahkamah Agung No. 3493 K/Pdt/1985 tanggal 9 Desember 1987, antara lain menyatakan:

"... suatu perjanjian utang piutang dengan jaminan sebidang tanah tidak dapat dengan begitu saja menjadi perbuatan hukum jual beli tanah, manakala debitur tidak melunasi utangnya. Artinya dalil sebaliknya obyek tersebut dapat dilakukan jual beli atau dibuatkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli manakala para pihak dapat membuktikan adanya pembayaran lunas atas hutang debitur kepada kreditor pemegang hak tanggungan. Setelah penanda tangan PPJB, maka saat itu juga para pihak menanda tangani kwitansi pelunasan dan **selebihnya akan diproses jual beli melalui PPAT setelah semua syarat-syarat jual beli sebagaimana ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan di Indonesia dipenuhi dan merupakan kewajiban para pihak;**

8. Bahwa jika kemudian setelah PPJB dibuat dan ditemukan adanya **dwaling (khilaf atau kelalaian)** atau unsur lain seperti adanya wanprestasi atau "**wanprestatie**" berarti tidak dipenuhi prestasi atau kewajiban dalam suatu perjanjian. **Catatan:** berdasarkan ketentuan Halaman 75 dari 104 Halaman Putusan Nomor 1/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2024/PN Niaga Smg Jo. Nomor 12/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN Niaga Smg Jo. Nomor 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN Niaga Smg



KBBI, pengertian wanprestasi artinya salah satu pihak bersepakat dalam perjanjian memiliki prestasi buruk akibat dari kelalaiannya. Dalam hal mana terjadi maka tanggungjawab ada pada para pihak atau pihak yang lalai atau memiliki prestasi buruk, sehingga perjanjian tidak dapat dijalankan sebagaimana mestinya;

9. Bahwa kurator telah mencampur adukan makna “Jual Beli dengan PPJB” dan pada keadaan hukum tersebut kurator adalah dalam posisi **“bukan pihak”** dalam perjanjian namun bertindak sebagai **penggugat menuntut pembatalan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat dan ditanda tangani para pihak dihadapan NANY PUDJIANTI SUWIGJO, SH., Notaris. PPJB dilaksanakan pada tanggal 31 Januari 2020,** sedangkan keadaan pailit terjadi berdasarkan Putusan No. 12/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN. Niaga Smg tanggal 20 April 2020. Notaris membuat akta Perjanjian Pengikatan Jual beli (PPJB) dalam kondisi sudah dilakukan pengecekan sertipikat melalui kantor pertanahan ATR/K.BPN Kabupaten Klaten, dan pihak satu terhadap pihak lain telah sepakat, sekaligus melibatkan Kreditor (sesuai UUHT), para pihak satu terhadap yang lain mengikatkan diri sebagai calon penjual dan calon pembeli, dimana akta tersebut selanjutnya akan diproses lebih lanjut dalam akta jual beli sepanjang syarat-syarat yang ditetapkan para pihak dipenuhi oleh mereka yang mengikatkan diri;
10. Bahwa ketentuan Pasal 584 BW dikatakan: *“Hak milik atas suatu benda tidak dapat diperoleh dengan cara lain melainkan dengan pemilikan, karena perlekatan, karena daluwarsa, karena pewarisan, baik menurut undang-undang maupun menurut surat wasiat dan karena penunjukkan atau penyerahan berdasar atas suatu peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik, dilakukan oleh seorang yang berhak berbuat bebas terhadap benda itu”*. Artinya Kurator tidak layak mengklaim (mendaku dengan alasan apapun) bahwa mereka seakan adalah pemilik sah atas obyek PPJB. Pasal 16 (ayat 1) berbunyi **“Kurator berwenang melaksanakan tugas pengurusan dan/atau pemberesan atas harta pailit SEJAK TANGGAL PUTUSAN PAILIT DIUCAPKAN meskipun terhadap putusan tersebut diajukan kasasi atau peninjauan kembali.”** Kurator tidak boleh mempunyai benturan kepentingan dengan debitor ataupun kreditor;
11. Bahwa **Hak Atas Objek Gugatan Tidak Jelas** dimana **dalil gugatan tidak menegaskan secara jelas dan pasti hak penggugat atas objek**
Halaman 76 dari 104 Halaman Putusan Nomor 1/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2024/PN Niaga Smg Jo. Nomor 12/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN Niaga Smg Jo. Nomor 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN Niaga Smg



yang disengketakan, dianggap tidak memenuhi syarat dan dinyatakan tidak sempurna. Putusan Mahkamah Agung yang pada pokoknya menyatakan bahwa suatu gugatan dianggap tidak memenuhi syarat dan tidak sempurna apabila hak penggugat atas tanah obyek PPJB yang disengketakan tidak jelas. Dalam hal ini tidak jelas hubungan hukum penggugat (kurator) dengan barang yang menjadi objek sengketa, sedang seharusnya/semestinya dijelaskan apakah sebagai pemilik, penyewa, atau pemakai. Pasal 16 (ayat 1) UU No 37 Tahun 2004, berbunyi "*Kurator berwenang melaksanakan tugas pengurusan dan/atau pemberesan atas harta pailit sejak tanggal putusan pailit diucapkan meskipun terhadap putusan tersebut diajukan kasasi atau peninjauan kembali.*" Posisi Kurator saat dilaksanakan PPJB pada tanggal 31 Januari 2020 tidak terdapat hubungan kausalitas atas obyek PPJB tsb. Sedang pailit terjadi berdasarkan Putusan No. 12/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN. Niaga Smg tanggal 20 April 2020. **Catatan:** PKPU Tetap memiliki batas waktu maksimum 270 hari setelah putusan PKPU Sementara. Putusan PKPU sementara yang disepakati dan diputus oleh hakim yaitu 45 hari;

12. Bahwa **PPJB merupakan pengikatan jual beli artinya untuk dilakukan jual beli masih diperlukan syarat-syarat sahnya jual beli.** Sedang kewenangan kurator dalam hal harta pailit diatur sebagai berikut: "*Sepanjang tindakan kurator dalam **MENJUAL HARTA PAILIT** di bawah tangan dilakukan atas izin dari hakim pengawas berdasarkan Pasal 185 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, maka tindakan kurator dibenarkan secara hukum.*" **Artinya ketika debitor dan kreditor sepakat dalam PPJB tidak ada suatu larangan dan penyimpangan atas UU Kepailitan dan PKPU serta tidak bertentangan dengan UUHT;**
13. Bahwa Obyek PPJB didasarkan pada sifat accessoir hak tanggungan (UUHT) ketentuan Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah (UUHT) berbunyi: "*Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan **Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu**, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian tak terpisahkan dari*

Halaman 77 dari 104 Halaman Putusan Nomor 1/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2024/PN Niaga Smg Jo. Nomor 12/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN NiagaSmg Jo. Nomor 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN NiagaSmg



perjanjian utang-piutang yang bersangkutan atau perjanjian lainnya yang menimbulkan utang tersebut.”

14. Bahwa diatur di dalam Pasal 21 UUHT yang menentukan bahwa **apabila pemberi Hak Tanggungan dinyatakan pailit, maka pemegang Hak Tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut ketentuan UUHT;**
15. Bahwa berdasarkan Pasal 1457 KUHPerdara, perjanjian jual beli adalah *“perjanjian antara penjual dan pembeli di mana penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak miliknya atas suatu barang kepada pembeli, dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar harga barang itu.”*
16. Bahwa ketentuan Pasal 1 (angka 10) PP No. 14 Tahun 2016 jo PP 12 Tahun 2021, PPJB merupakan perjanjian pendahuluan sebelum ditandatangani akta jual beli. **PPJB digunakan karena tanah yang akan menjadi objek jual beli belum dapat dialihkan seketika itu karena alasan tertentu, misalnya saja karena tanahnya masih dalam agunan atau masih menunggu proses pemecahan sertifikat, dan lain-lain. Sehingga PPJB bukan merupakan keharusan, namun dapat dilakukan jika pihak-pihak menghendaki PPJB sebelum dibuatnya AJB;**

E. DASAR HUKUM SEBAGAI ANALISA YURIDIS NORMATIF

1. Bahwa Notaris selain sebagai Pejabat Umum juga merupakan Pejabat Negara (menjalankan tugas jabatan Negara) sebagaimana diatur pada ketentuan **Pasal 54:**

(1) Lambang Negara sebagai cap atau kop surat jabatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 huruf a digunakan oleh huruf J: notaris dan pejabat negara lainnya yang ditentukan oleh undang-undang.

(2) Penggunaan Lambang Negara sebagai cap dinas untuk kantor sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 huruf b digunakan untuk kantor huruf J: notaris dan pejabat negara lainnya yang ditentukan oleh undang-undang.

Artinya diantara jabatan Negara tersebut satu diantaranya yaitu jabatan Notaris sebagai Pejabat Umum yang menjalankan tugas jabatan Negara, sebagaimana ditegaskan pada ketentuan **Pasal 52 UU No. 24 tahun 2009:** Lambang Negara dapat digunakan:

a) sebagai cap atau kop surat jabatan

Halaman 78 dari 104 Halaman Putusan Nomor 1/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2024/PN Niaga Smg Jo. Nomor 12/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN Niaga Smg Jo. Nomor 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN Niaga Smg



- b) sebagai cap dinas untuk kantor
 - c) pada kertas bermaterai
 - d) dstnya.
2. Bahwa dari penjelasan tersebut maka **sepanjang Notaris dalam menjalankan tugas jabatannya tidak melanggar ketentuan undang-undang dan melanggar kode etik jabatan sebagai bagian dari officium nobele yaitu harkat, martabat dan kehormatan jabatan Notaris sebagai Pejabat Umum dan Pejabat Negara, maka akta otentik yang dibuatnya sebagai produk administrasi Negara yang sah (Pasal 1 angka ke 13 UUJN dan Pasal 52 jo 54 UU No 24 Th 2009), akta Notaris sebagai arsip negara yang memiliki kekuatan sempurna (utuh, apa adanya, menyeluruh, tidak cacat dan tidak cela).**
3. Bahwa **Majelis Hakim pada semua tingkatan Pengadilan seharusnya dapat menghormati profesi Notaris sebagai officium nobele (Harkat, Martabat dan Kehormatan Notaris sebagai Pejabat Umum)** sesuai prinsip hukum dalam "Hukum Acara Perdata" menegaskan Peraturan Perundang-undangan telah menetapkan "**Akta Otentik yang dibuat dihadapan Notaris sebagai Pejabat Umum memiliki pembuktian yang sempurna dan absolut**" Sebagaimana alat bukti tertulis diatur pada ketentuan Pasal 1866-1875 KUH Perdata, Pasal 163-165 HIR dan Pasal 283-285 RBg. Akta otentik Notaris bersifat formil causa sebagai alat bukti ***Preponderance Of Evidence*** (bukti yang cukup atau bukti sempurna). Alat-alat bukti yang cukup tersebut tentunya memiliki beberapa kualifikasi agar memiliki kekuatan pembuktian yang **sempurna dan mengikat**. Yaitu alat bukti sempurna dan tidak terbantahkan (mutlak atau tidak dapat ditolak), dan segala pertanggungjawaban ada pada para pihak, artinya Notaris bertanggungjawab secara formil dan tidak dapat dipaksakan bertanggungjawab secara materiil.

F. SIMPULAN

1. NANY PUDJIANTI SUWIGJO, SH, Notaris, Pejabat Umum, dalam membuat akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 11 tanggal 31 Januari 2020 **sudah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia.**
2. Pada saat akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 11 tanggal 31 Januari 2020 dibuat, **para pihak tidak pernah menyampaikan hal**
Halaman 79 dari 104 Halaman Putusan Nomor 1/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2024/PN Niaga Smg Jo. Nomor 12/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN NiagaSmg Jo. Nomor 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN NiagaSmg



tentang kepailitan dan PKPU kepada NANY PUDJIANTI SUWIGJO, SH, Notaris sebagai Pejabat Umum.

3. Asli Sertipikat Obyek PPJB diserahkan kepada sdr. Dynna Yulivita, Staf Notaris-PPAT untuk **dilakukan pengecekan di Kantor Pertanahan ATR/K. BPN Kab. Klaten, bersama staf dari PT. Bank Woori Saudara Indonesia 1906, Tbk. dan secara administrasi hasilnya sesuai data dan bersih (tidak ada blokir adanya Kepailitan dan PKPU).**
4. Akta **PPJB dibuat dihadapan NANY PUDJIANTI SUWIGJO, SH., selaku Pejabat Umum, ditujukan untuk menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum dibutuhkan alat bukti tertulis** yang bersifat otentik mengenai perbuatan, perjanjian, penetapan, dan peristiwa hukum yang dibuat di hadapan atau oleh pejabat yang berwenang, bagi para pihak dalam akta.
5. Kurator tidak berwenang atas **Akta PPJB No. 11 tanggal 31 Januari 2020,** oleh NANY PUDJIANTI SUWIGJO, SH. Notaris. Kurator berwenang untuk tugas pengurusan dan/atau pemberesan atas harta pailit **sejak tanggal putusan pailit diucapkan, yaitu Putusan No. 12/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN. Niaga Smg tanggal 20 April 2020.**
6. Apabila pemberi Hak Tanggungan dinyatakan pailit, maka pemegang Hak Tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut ketentuan UUHT. **PPJB tersebut bukan suatu larangan dalam UUHT maupun UU Kepailitan & PKPU untuk dilakukan oleh para pihak.**

G. REKOMENDASI

1. Majelis Hakim harus menyatakan NANY PUDJIANTI SUWIGJO, SH, Notaris, Pejabat Umum, Memiliki Tugas dan Kewenangan dalam pembuatan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas obyek:
 - (1) Sertipikat Hak Milik Nomor 354/Semangkak, seluas 260 M2
 - (2) Sertipikat Hak Milik Nomor 355/Semangkak, seluas 255 M2
 - (3) Sertipikat Hak Milik Nomor 356/Semangkak, seluas 255 M2
 - (4) Sertipikat Hak Milik Nomor 357/Semangkak, seluas 250 M2
 - (5) Sertipikat Hak Milik Nomor 393/Semangkak, seluas ± 495 M2
 - (6) Sertipikat Hak Milik Nomor 462/Semangkak, seluas ± 2.915 M2
 - (7) Sertipikat Hak Milik Nomor 638/Semangkak, seluas 140 M2

Halaman 80 dari 104 Halaman Putusan Nomor 1/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2024/PN Niaga Smg Jo. Nomor 12/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN NiagaSmg Jo. Nomor 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN NiagaSmg



- (8) Sertipikat Hak Milik Nomor 639/Semangkak, seluas 250 M2
 - (9) Sertipikat Hak Milik Nomor 1287/Sekarsuli, seluas 982 M2
 - (10) Sertipikat HBG Nomor 123/Bareng, seluas ± 600 M2
2. Majelis Hakim harus menegaskan bahwa **NANY PUDJIANTI SUWIGJO, SH, Notaris, Pejabat Umum, dalam membuat akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) No. 11 tanggal 31 Januari 2020 sudah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia.**
 3. Majelis Hakim harus menegaskan bahwa Akta **PPJB dibuat dihadapan NANY PUDJIANTI SUWIGJO, SH., selaku Pejabat Umum, ditujukan untuk menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum dibutuhkan alat bukti tertulis** yang bersifat otentik mengenai perbuatan, perjanjian, penetapan, dan peristiwa hukum yang dibuat di hadapan atau oleh pejabat yang berwenang, bagi para pihak dalam akta.

H. REPERENSI DAN RUJUKAN DASAR HUKUM ANALISA AHLI:

- (1) Undang-Undang Dasar Negara RI 1945; Pasal II Aturan Peralihan Undang-Undang Dasar 1945 (“UUD”)
- (2) KUH Perdata tanggal 16 Mei 1846, melalui *Staatsblad* 1847-23 berlaku pada tanggal 1 Mei 1848.
- (3) Undang-Undang No. 30 tahun 2014, tentang Administrasi Pemerintahan dan Birokrasi.
- (4) Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 Jo Undang-Undang No. 30 Tahun 2004, tentang Jabatan Notaris
- (5) Undang-undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.
- (6) Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.
- (7) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- (8) Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;

Halaman 81 dari 104 Halaman Putusan Nomor 1/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2024/PN Niaga Smg Jo. Nomor 12/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN Niaga Smg Jo. Nomor 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN Niaga Smg



- (9) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- (10) Surat Edaran Ketua Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan.
- (11) Yurisprudensi Putusan MA No.3360 K/Pdt/1983.
- (12) Yurisprudensi Putusan MA No. 630 K/Pdt/1984.
- (13) Yurisprudensi Putusan MA No. 3917 K/Pdt/1986.
- (14) M. Yahya Harahap, "Hukum Acara Perdata: tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan"
- (15) I Nyoman S.S. "Syarat Materil dan Formal Gugatan Rekonvensi dalam Perkara Perdata 1" Lex Privatum, Vol III/No.2/Apr-Jun/2015Marzuki, Peter Mahmud, Prof, Dr, Penelitian Hukum. Kencana Prenada Media Group. Jakarta, 2011.
- (16) Soegeng Budiman & Widhi Handoko, Kebijakan Hukum Terhadap Notaris Sebagai Saksi & Alat Bukti Akta Otentik Berbasis Nilai Keadilan, Penerbit: Unissula Press, 2020.
- (17) Widhi Handoko, Notaris Pejabat atau Relawan Negara. Sebuah Kajian Komprehensif Tentang Notaris. Penerbit: PT. Roda Publika Kreasi, 2018
- (18) Widhi Handoko, Dominasi Negara Terhadap Profesi Notaris antara Ide dan Realitas. Penerbit: PT. Roda Publika Kreasi, 2019.
- (19) Widhi Handoko, Pidato Guru Besar, Upaya Sistematis Pencegahan dan Penindakan Mafia Tanah dalam Perspektif Hukum Perdata, Pidana dan Administrasi Pertanahan. Penerbit: Unissula Press, 2022.
- (20) Literatur lain yang terkait sebagaimana dalam penjelasan LO di atas.

Menimbang bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya pihak **Penggugat** telah mengajukan buktisurat yang telah dibubuhi materai cukup, dan dilegalisasi serta telah dicocokkan sesuai dengan aslinya sebagai berikut;

1. Fotokopi Salinan Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang Nomor: 12/Pdt/Sus-Pailit/2020/PN Smg jo Nomor: 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN.Smg, tertanggal 20 April 2020, diberi tanda bukti P – 1;

Halaman 82 dari 104 Halaman Putusan Nomor 1/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2024/PN Niaga Smg Jo. Nomor 12/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN Niaga Smg Jo. Nomor 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN Niaga Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotokopi Penetapan Hakim Pengawas Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang Nomor: 12/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN.Smg. jo. Nomor: 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN.Smg, tanggal 31 Oktober 2023, diberi tanda bukti P – 2;
3. Fotokopi 10 (sepuluh) bidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik dan Sertifikat Hak Guna Bangunan milik Tergugat I diberi tanda bukti P – 3;
4. Fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli “PPJB” Nomor 11, tanggal 31 Januari 2020 diberi tanda bukti P – 4 A;
5. Fotokopi Perjanjian Nomor : 22, tanggal 31 Januari 2020 dengan perihal Kesepakatan Perjanjian Pengosongan atas Objek Jual Beli. berisi Pihak Tergugat I dan Tergugat II Sudah membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 11, tanggal 31 Januari 2020 dan Perjanjian Pengosongan atas Objek Jual Beli Nomor : 22, tanggal 31 Januari 2020 di depan Turut Tergugat II selaku Notaris diberi tanda P – 4B;
6. Fotokopi Putusan Nomor: 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN.Smg, tanggal 4 September 2019 berisi:
 - a. PT ASLI MOTOR KLATEN & PURNOMO BUDI SANTOSO dinyatakan berada dalam status PKPU
 - b. Telah diangkat Pengurus PKPU, yaitu sdr Annes Holantua Sihite, S.H dan Iwan Budi Santoso, S.H sebagai Pengurus PKPU dari PT Asli Motor Klaten dan PURNOMO BUDI SANTOSO diberi tanda P – 5;
7. Fotokopi Proposal Rencana Perdamaian PT ASLI MOTOR KLATEN DAN PURNOMO BUDI SANTOSO (Dalam PKPU) Nomor : 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN.Smg. Semarang 2019. diberi tanda P – 6;
8. Penetapan Majelis Hakim Nomor: 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN.Smg tanggal 20 Januari 2020, diberi tanda P – 7;
9. Fotokopi Putusan Nomor: 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN.Smg, tanggal 2 Desember 2019 diberi tanda P – 7;
10. Fotokopi Nomor account Statement : 200334000013 atas nama PT.Asli Motor Klaten. P – 8 A;
11. Fotokopi Nomor account Statement : 100334005848 atas nama PT.Asli Motor Klaten, diberi tanda P – 8B;
12. Fotokopi Nomor account Statement : 100330041438 atas nama Purnomo Budi Santoso (**Tergugat I**). diberi tanda P – 8C;
13. Nomor account Statement : 100334005837 atas nama Purnomo Budi Santoso (**Tergugat I**), selanjutnya diberi tanda *Bukti P- 9 A*;

Halaman 83 dari 104 Halaman Putusan Nomor 1/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2024/PN Niaga Smg Jo. Nomor 12/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN Niaga Smg Jo. Nomor 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN Niaga Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Foto Gang Masuk Menuju Rumah Tergugat II).selanjutnyadiberitanda *Bukti P- 9 B*;
15. Foto Jalanan Gang Masuk Menuju Rumah Tergugat II.), selanjutnya diberitanda *Bukti P- 9 C*;
16. Foto depan Rumah Tergugat II pada Saat Penggugat mengirimkan Surat Nomor:103/Pailit-Amk&Pbs/Xi/2020, Tanggal 14 November 2020 (*Vide Bukti P-13*).Foto depan Rumah Tergugat II pada Saat Penggugat mengirimkan Surat Nomor:103/Pailit-Amk&Pbs/Xi/2020, Tanggal 14 November 2020 (*Vide Bukti P-13*).selanjutnyadiberitanda *Bukti P- 9 D*;
17. Fotokopi Penggugat melalui suratnya Nomor: 034/Pailit-AMK&PBS/V.2020tanggal 11 Mei 2020 yang diajukan kepada Turut Tergugat I selanjutnyadiberitanda **P-10 A**;
18. Surat Tanggapan Nomor: 052/BWS-DIV.REM&SAM.COR/V/2020 tanggal 14 Mei 2020.selanjutnyadiberitanda **P-10 B**;
19. Surat Nomor : 65/ BWS-DIV.REM&SAM.COR/V/2020 tanggal 26 Mei 2020, selanjutnya diberi tanda **P-10 C**
20. Penggugat mengirimkan surat Nomor: 062/Pailit-AMK&PBS/VI/2020 yang diajukan kepada Turut Tergugat I., selanjutnya diberi tanda Bukti 11 A;
21. Surat Tanggapan Turut tergugat I tanggal 17 Juni 2020 Nomor ; 087/BWS-DIV.REM&SAM.COR/VI/2020 selanjutnya diberi tanda Bukti 11 B;
22. Sertifikat Hak Milik Nomor 354/SEMANGKAK, luas 260 M². Nomor Berkas: 79720/2023, selanjutnya diberi tanda **P-12 A**;
23. Sertifikat Hak Milik Nomor 355/SEMANGKAK, luas 255 M². Nomor Berkas: 79719/2023, selanjutnya diberi tanda **P-12 B**;
24. Sertifikat Hak Milik Nomor 356/SEMANGKAK, luas 255 M², selanjutnya diberi tanda **P-12 C**;
25. Sertifikat Hak Milik Nomor 357/SEMANGKAK, luas 250 M². Nomor Berkas : 79732/2023, selanjutnya diberi tanda **P-12 D**;
26. Sertifikat Hak Milik Nomor 393/SEMANGKAK, luas ± 495 M². Nomor Berkas: 79709/2023, selanjutnya diberi tanda **P-12 E**;
27. Sertifikat Hak Milik Nomor 462/SEMANGKAK, luas ± 2.915 M². Nomor Berkas: 79715/2023, selanjutnya diberi tanda **P-12 F**;
28. Sertifikat Hak Milik Nomor 638/SEMANGKAK, luas 140 M². Nomor Berkas: 79710/2023, selanjutnya diberi tanda **P-12 G**;
29. Sertifikat Hak Milik Nomor 639/SEMANGKAK, luas 250 M². Nomor Berkas: 79722/2023, selanjutnya diberi tanda **P-12 H**;

Halaman 84 dari 104 Halaman Putusan Nomor 1/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2024/PN Niaga Smg Jo. Nomor 12/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN Niaga Smg Jo. Nomor 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN Niaga Smg



30. Sertifikat Hak Milik Nomor 1287/SEKARSULI, luas 982 M² Nomor Berkas: 79717/2023, selanjutnya diberi tanda **P-12 I**;
31. Sertifikat Hak Milik Nomor Nomor 123/BARENG, luas ± 600 M² Nomor Berkas :79718/2023, selanjutnya diberi tanda **P-12 J**;
32. Surat Nomor: 103/Pailit-AMK&PBS/XI/2020, tanggal 14 November 2020 yang dikirimkan Penggugat kepada Tergugat II berisi Penggugat dalam kapasitasnya selaku Tim Kurator telah melaksanakan tugas dan kewenangannya sesuai UU yang berlaku yakni meminta untuk mengembalikan Sertipikat yang dilakukan PPJB karena terhadap PPJB yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II tersebut belum dilakukan AJB atau belum tuntas dilakukan penyerahan (*levering*), selanjutnya diberi tanda Bukti **P-13**
33. Fotokopi dari Asli PENETAPAN Nomor: 12/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN.Smg. jo. Nomor: 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN.Smg, Tanggal 12 September 2022
34. Berisi bahwa 10 (sepuluh) asset tersebut merupakan Harta Pailit yang wajib diserahkan kepada Kurator untuk selanjutnya di lakukan Pembersihan oleh Kurator selaku Penggugat, selanjutnya diberi tanda Bukti **P-14**

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil jawabannya Tergugat telah mengajukan bukti surat berupa fotocopy yang telah dicocokkan dengan aslinya dan telah dibubuhi meterai, bukti mana berupa;

I. Bukti Surat Tergugat I :

1. Surat Nomor: 012/INA/IV/2020, perihal: Permintaan Informasi, tertanggal 01 April 2020. Berisi :**TERGUGAT I** telah membuat dan mengirimkan Surat kepada **TURUT TERGUGAT II** yang telah diterima langsung oleh **TURUT TERGUGAT II**, terkait Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas objek *a quo*, namun tidak ditanggapi dan tidak direspon oleh **TURUT TERGUGAT II (T-1, 1)**

II. Bukti Surat Tergugat II:

1. Fotokopi dari Asli Akta **Pengikatan Jual Beli Nomor 11 Tanggal 31 Januari 2020** yang dibuat dihadapan Nany Pudjianti Suwigjo, SH., Notaris di Kabupaten Klaten *incasu* Turut Tergugat II. Putusan Pengadilan Niaga No.20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN.Smg, tertanggal 3 September 2019 tentang PT. Asli Motor Klaten dan Tergugat I berada dalam status PKPU, diberi tanda T2 – 1;

Halaman 85 dari 104 Halaman Putusan Nomor 1/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2024/PN Niaga Smg Jo. Nomor 12/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN Niaga Smg Jo. Nomor 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN Niaga Smg



2. Fotokopi dari Asli Akta **Perjanjian Nomor 22 Tanggal 31 Januari 2020** yang dibuat dihadapan Nany Pudjianti Suwigjo, SH., Notaris di Kabupaten Klaten incasu Turut Tergugat II. diberi tanda T2 – 2;
3. Fotokopi dari Asli Tanda Terima Uang dari T-2 kepada T-1 tanggal 31 Januari 2020 sebesar Rp.18.743.382.000,- (delapan belas milyar tujuh ratus empat puluh tiga juta tiga ratus delapan puluh dua ribu Rupiah) diberi tanda T2 – 3;
4. Fotokopi dari Asli Surat Nomor **2151/BWS-Div.RMD&SAM/XII/20** tanggal **7 Desember 2020** Perihal Pemberitahuan, diberi tanda T2 – 4;
5. Fotokopi dari Asli Sertipikat Hak Milik No.**354** Desa Semangkek, Kecamatan Klaten, kabupaten Klaten, Propinsi Jawa Tengah, seluas 260 m2, diberi tanda T2 – 5a;
6. Fotokopi dari Asli Sertipikat Hak Milik No.**355** Desa Semangkek, Kecamatan Klaten Tengah, kabupaten Klaten, Propinsi Jawa Tengah, seluas 255 m2, diberi tanda T2 – 5b;
7. Fotokopi dari Asli Sertipikat Hak Milik No.**356** Desa Semangkek, Kecamatan Klaten Tengah, kabupaten Klaten, Propinsi Jawa Tengah, seluas 255 m2, diberi tanda T2 – 5c;
8. Fotokopi dari Asli Sertipikat Hak Milik No.**357** Desa Semangkek, Kecamatan Klaten Tengah, kabupaten Klaten, Propinsi Jawa Tengah, seluas 250 m2, diberi tanda T2 – 5d;
9. Fotokopi dari Asli Sertipikat Hak Milik No.**393** Desa Semangkek, Kecamatan Klaten, kabupaten Klaten, Propinsi Jawa Tengah, seluas 495 m2, diberi tanda T2 – 5e;
10. Fotokopi dari Asli Sertipikat Hak Milik No.**462** Desa Semangkek, Kecamatan Klaten Tengah, kabupaten Klaten, Propinsi Jawa Tengah, seluas 2.915 m2, diberi tanda T2 – 5f;
11. Fotokopi dari Asli Sertipikat Hak Milik No.**638** Desa Semangkek, Kecamatan Klaten Tengah, kabupaten Klaten, Propinsi Jawa Tengah, seluas 140 m2, diberi tanda T2 – 5g;
12. Fotokopi dari Asli Sertipikat Hak Milik No.**639** Desa Semangkek, Kecamatan Klaten Tengah, kabupaten Klaten, Propinsi Jawa Tengah, seluas 250 m2, diberi tanda T2 – 5h;
13. Fotokopi dari Asli Sertipikat Hak Milik No.**1287** Desa Semangkek, Kecamatan Klaten Utara, kabupaten Klaten, Propinsi Jawa Tengah, seluas 982 m2, diberi tanda T2 – 5i;

Halaman 86 dari 104 Halaman Putusan Nomor 1/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2024/PN Niaga Smg Jo. Nomor 12/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN Niaga Smg Jo. Nomor 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN Niaga Smg



14. Fotokopi dari Asli Sertipikat Hak Guna Bangunan No.123 Desa Bareng, Kecamatan Klaten Tengah, kabupaten Klaten, Propinsi Jawa Tengah, seluas 600 m2, diberi tanda T2 – 5j;
15. Fotokopi dari fotokopi Surat No. 052/BWS-DIV.REM & SAM.COR/V/2020 tanggal 14 Mei 2020, Perihal Tanggapan Surat No. 034/Pailit-AMK&PBS/V/2020, diberi tanda T2 - 6;

III. Bukti Turut Tergugat I:

1. Fotokopi dari fotokopi Putusan Pengadilan Niaga No.20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN.Smg, tertanggal 3 September 2019 tentang PT. Asli Motor Klaten dan Tergugat I berada dalam status PKPU, diberi tanda TT1 – 1;
2. Fotokopi dari fotokopi Proposal Perdamaian nomor 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN.Smg, tertanggal 28 Oktober 2019 yang ditanda-tangani oleh Purnomo Budi Santoso, diberi tanda TT1 – 2;
3. Fotokopi dari fotokopi Proposal Perdamaian nomor 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN.Smg, tertanggal 2 Desember 2019, diberi tanda TT1 – 3;
4. Fotokopi dari fotokopi Penetapan Pengadilan Niaga nomor 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN.Smg, tertanggal 20 Januari 2020, diberi tanda TT1 – 4;
5. Fotokopi dari fotokopi Akta Pengikatan Jual Beli nomor 11, tanggal 31 Januari 2020 yang dibuat di hadapan Nany Pudjianti Suwigjo, SH., selaku Notaris dan PPAT di Kabupaten Klaten, diberi tanda TT1 – 5;
6. Fotokopi dari fotokopi Akta Perjanjian nomor 22, tanggal 31 Januari 2020 yang dibuat di hadapan Nany Pudjianti Suwigjo, SH., selaku Notaris dan PPAT di Kabupaten Klaten, diberi tanda TT1 – 6;
7. Fotokopi dari fotokopi Permohonan Roya No. 010/BWSI/LGL/II/2020 tertanggal 19 Febuari 2020, diberi tanda TT1 – 7;
8. Fotokopi dari fotokopi Surat Nomor 65/BWS-DIV.REM&SAM.COR/V/2020, tertanggal 26 Mei 2020, diberi tanda TT1 – 8;
9. Fotokopi dari fotokopi Berita Acara Penyerahan tertanggal 10 Februari 2021, diberi tanda TT1 – 9;
10. Fotokopi dari fotokopi Pengajuan Klaim Tagihan terhadap PT. Asli Motor Klaten dan Purnomo Budi Santoso (dalam PKPU), tanggal 4 September 2019, diberi tanda TT1 – 10;

Halaman 87 dari 104 Halaman Putusan Nomor 1/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2024/PN Niaga Smg Jo. Nomor 12/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN Niaga Smg Jo. Nomor 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN Niaga Smg



11. Fotokopi dari fotokopi Pengajuan Klaim Tagihan terhadap PT. Asli Motor Klaten dan Purnomo Budi Santoso (dalam Pailit), tanggal 20 April 2020, diberi tanda TT 1– 11;
12. Fotokopi dari fotokopi Putusan Nomor 12/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN.Smg Jo. Nomor 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN.Smg, tertanggal 20 April 2020, diberi tanda TT 1– 12;

IV. Bukti TurutTergugat II:

1. Fotokopi dari Asli Surat Relas Panggilan kepada Tergugat IV Putusan Nomor 1/Pdt.Sus-Gugatan. Lain-lain/2024/PN Niaga Smg jo. No.12/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN Niaga Smg, jo Nomor 20/ Pdt.Sus-PKPU/2019/PN Niaga Smg, diberi tanda TT II - 1;
2. Fotokopi dari Asli Surat Permohonanan Pendapat Ahli Hukum No. 19/I/2024 tertanggal 26 Januari 2024, diberi tanda TT II - 2;
3. Fotokopi dari Asli Keputusan Menteri Kehakiman RI Nomor: C-106.HT.03.01-Th.1994, tentang Pengangkatan Notaris 13 Juli 1994, diberi tanda TT II - 3;
4. Fotokopi dari Asli Berita Acara Pengambilan Janji Notaris tertanggal 24 Nopember 1994, diberi tanda TT II - 4;
5. Fotokopi dari Asli Foto pada saat penandatanganan akta PPJB tanggal 31 Januari 2020, diberi tanda TT II - 5;
6. Fotokopi dari fotokopi 10 (sepuluh) sertifikat Obyek Tanah dan Bangunan, diberi tanda TT II - 6;
 - 1). Sertipikat Hak Milik No. 354/Semangkok, seluas 260 M2
 - 2). Sertipikat Hak Milik No. 355/Semangkok, seluas 255 M2
 - 3). Sertipikat Hak Milik No. 356/Semangkok, seluas 255 M2
 - 4). Sertipikat Hak Milik No. 357/Semangkok, seluas 250 M2
 - 5). Sertipikat Hak Milik No. 393/Semangkok, seluas \pm 495 M2
 - 6). Sertipikat Hak Milik No. 462/Semangkok, seluas \pm 2.915 M2
 - 7). Sertipikat Hak Milik No. 638/Semangkok, seluas 140 M2
 - 8). Sertipikat Hak Milik No. 639/Semangkok, seluas 250 M2
 - 9). Sertipikat Hak Milik No. 1287/Sekarsuli, seluas 982 M2
 - 10). Sertipikat HGB No. 123/Bareng, seluas \pm 600 M2
7. Fotokopi dari Asli, diberi tanda TT II - 7;
 - 1). Fotocopy KTP PURNOMO BUDI SANTOSO (Pihak Pertama PPJB)
 - 2). Fotocopy KTP LIEM TINA (Isteri Pihak Pertama PPJB)
 - 3). Fotocopy Kartu Keluarga Pihak Pertama PPJB

Halaman 88 dari 104 Halaman Putusan Nomor 1/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2024/PN Niaga Smg Jo. Nomor 12/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN Niaga Smg Jo. Nomor 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN Niaga Smg



4). Fotocopy Surat Tanda Perkawinan No. 4/1976

Pihak Pertama PPJB

5). Fotocopy Penetapan No. 364/Pdt/P/1984/Pn.Klt tentang
ijin untuk mengganti nama kecil dari Pihak Pertama PPJB

6). Fotocopy KTP TAN MICHAEL KURNIAWAN S (Pihak Kedua PPJB)

7). Fotocopy KK Pihak Kedua PPJB

Menimbang, bahwa para pihak menyatakan sudah tidak akan mengajukan sesuatu apapun juga selain mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk singkatnya putusan ini, maka segala sesuatu yang telah dimuat dalam berita acara sidang sepanjang belum dimuat dalam putusan ini dianggap telah dimuat, telah ikut dipertimbangkan serta merupakan bagian yang tak terpisahkan dengan putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan lain-lain Penggugat pada pokoknya adalah sebagaimana diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa dalam surat gugatannya pada pokoknya para Penggugat mendalilkan:

- Bahwa pada tanggal 4 September 2019, Tergugat I telah diputus dalam masa PKPU oleh pengadilan Niaga pada pengadilan Negeri Semarang, atas permohonan PKPU yang diajukan oleh Turut Tergugat I, sebagaimana dalam putusan Nomor 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN.Smg,
- Kemudian dalam Proses PKPU tersebut, **Tergugat I** telah menawarkan suatu rencana Perdamaian kepada Para Krediturnya guna penyelesaian seluruh utang-utangnya. Bahwa adapun **kedudukan Turut Tergugat I (PT. BANK WOORI SAUDARA INDONESIA 1906 Tbk)** adalah kreditur konkuren terhadap Tergugat I (**Purnomo Budi Santoso**) dan sebagai kreditur separatis terhadap PT. Asli Motor Klaten.
- Tergugat I (**Purnomo Budi Santoso**) adalah penjamin hutang (garantor) dari PT. Asli Motor Klaten terhadap Turut Tergugat I (**PT. BANK WOORI SAUDARA INDONESIA 1906 Tbk**).
- Salah satu cara penyelesaian utang yang ditawarkan Tergugat I kepada Turut Tergugat I adalah sebagai berikut:
- **Poin 02 halaman 4 Proposal Rencana Perdamaian Tergugat I. (Bukti P-6)**

Halaman 89 dari 104 Halaman Putusan Nomor 1/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2024/PN Niaga Smg
Jo. Nomor 12/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN Niaga Smg Jo. Nomor 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN Niaga Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sebagai Upaya untuk penurunan kewajiban debitor kepada BWS sebelum dilakukan proses restrukturisasi Kredit PT. Asli Motor Klaten dan Purnomo Budi Santoso bersedia dan bertanggung jawab untuk melakukan penjualan kepada pihak lainnya atas jaminan yang ada di BWS dengan objek dan harga jual sebagai berikut :

No	Alamat	Jenis	SHM/SHGB	Luas M ²	Nilai Transaksi Penjualan Terendah (Rp)
3	Jl. Dr. Wahidin Sudiro Husodo No. 88, Kelurahan Semangak, Klaten Tengah, Jawa Tengah	Tanah dan bangunan	SHM 462 SHM 393 SHM 354 SHM 355 SHM 357 SHM 638 SHM 639 SHM 1287 SHM 356	2.915 495 260 255 250 140 250 982 255	16.179.660.000,00
4	Jl. Dr. Wahidin Sudiro Husodo No. 3, Desa Gareng, Klaten, Kabupaten Klaten, Jawa Tengah	Tanah dan Bangunan	SHGB 123	600	2.563.722.000,00

- **Poin 4 halaman 5 Proposal Rencana Perdamaian Tergugat I.**
- Penjualan terhadap sebagian jaminan tersebut pada point 2 di atas, dilakukan selambat-lambatnya **7 hari kalender setelah Putusan Homologasi** dibacakan oleh Majelis Pemeriksa di Pengadilan Niaga yang berada di Pengadilan Negeri Semarang baik dengan jumlah jaminan sesuai dengan tersebut di atas atau terhadap jaminan yang telah terdapat pembeli serius terlebih dahulu yang ditunjuk dan sepakati oleh BWS.
- Bahwa atas Proposal Rencana Perdamaian yang diajukan Tergugat I pada masa PKPU tersebut, pada tanggal 29 November 2019, Tim Pengurus PKPU telah melakukan pemungutan suara atau Voting terhadap Proposal Rencana Perdamaian, para kreditur termasuk Turut Tergugat I telah menerima dan menyetujui skema pembayaran utang yang ditawarkan Tergugat I dalam Proposal Rencana Perdamaian. Oleh karena itu pada tanggal 2 Desember 2019, melalui Putusan Nomor **20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN.Smg, Pengadilan Niaga pada Pengadilan Halaman 90 dari 104 Halaman Putusan Nomor 1/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2024/PN Niaga Smg Jo. Nomor 12/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN NiagaSmg Jo. Nomor 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN NiagaSmg**

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)



Negeri Semarang telah mengesahkan Perdamaian antara PT. Asli Motor Klaten dan Tergugat I dengan para Kreditornya (Homologasi)

- Bahwa pada tanggal 31 Januari 2020, Tergugat I dan Tergugat II menandatangani Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dihadapan Turut Tergugat II untuk pembelian 10 (Sepuluh) bidang tanah milik Tergugat II (Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 11). Adapun penandatanganan akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut menurut Para Tergugat merupakan tindak lanjut atau sebagai implementasi atas Perjanjian Perdamaian yang telah disahkan oleh Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang, pada tanggal 2 Desember 2019, dengan Putusan Nomor 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN.Smg, namun demikian jika dilihat dari tenggang waktu pelaksanaannya, **sudah melewati tenggang waktu 7 (tujuh) hari sesuai isi Perdamaian.**
- Bahwa sejak Para Tergugat melakukan penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli tersebut sampai dengan terjadinya kepailitan terhadap Tergugat I dan sampai dengan diajukannya Gugatan ini, Para Tergugat tidak pernah menindaklanjuti dengan menandatangani Akta Jual Beli (AJB) sebagai dasar peralihan kepemilikan hak atas 10 (Sepuluh) bidang tanah milik Tergugat II. **Dengandemikian makasecarahukum belum ada peralihan objek perjanjian tersebut.**
- Bahwa berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, mewajibkan sebagai berikut:
 - **Pasal 37 ayat (1) PP No 24 Tahun 1997**
 - o *Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan **akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.***
- Dari ketentuan tersebut, dapat kita pahami bahwa yang diakui secara tegas sebagai **bukti yang mendasari peralihan hak atas tanah** melalui jual beli adalah adanya Akta Jual Beli (AJB), meskipun baik PPJB dan AJB adalah bagian dari proses jual beli atas tanah.

Halaman 91 dari 104 Halaman Putusan Nomor 1/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2024/PN Niaga Smg Jo. Nomor 12/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN Niaga Smg Jo. Nomor 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN Niaga Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Berdasarkan ketentuan Pasal 616 KUHPerdata, mengatur bahwa penyerahan atau *levering* benda tidak bergerak harus dilakukan melalui pengumuman akta yang bersangkutan dengan cara seperti ditentukan dalam Pasal 620 KUHPerdata antara lain membukukannya dalam register. Dengan berlakunya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (“UUPA”), maka pendaftaran hak atas tanah dan peralihan haknya wajib sesuai menurut ketentuan Pasal 19 UUPA dan peraturan pelaksanaannya, karena bukti kepemilikan hak atas suatu bidang tanah dibuktikan dengan adanya sertifikat tanah. Lebih lanjut Pasal 616 KUHPerdata dan Pasal 620 KUHPerdata menyatakan sebagai berikut:
 - **Pasal 616 KUHPerdata**
 - *Penyerahan atau penunjukan barang tak bergerak dilakukan dengan pengumuman akta yang bersangkutan dengan cara seperti yang ditentukan dalam Pasal 620.*
 - **Pasal 620 KUHPerdata**
 - *Dengan mengindahkan ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam tiga pasal yang lalu, pengumuman termaksud di atas dilakukan dengan memindahkan salinan otentik yang lengkap dari akta tersebut atau surat keputusan Hakim ke kantor penyimpan hipotek di lingkungan tempat barang tak bergerak yang harus diserahkan itu berada, dan dengan mendaftarkan salinan ini dalam daftar yang telah ditentukan. Bersama dengan itu, orang yang bersangkutan harus menyampaikan juga salinan otentik yang kedua atau petikan dari akta atau keputusan Hakim, agar penyimpan hipotek mencatat di dalamnya hari pemindahan beserta bagian dan nomor daftar yang bersangkutan.*
- Bahwa peralihan hak atas benda tidak bergerak seperti tanah *in casu* 10 (Sepuluh) bidang tanah Milik Tergugat I yang dialihkan kepada Tergugat II, baru dianggap terjadi ketika nama penjual diubah menjadi nama pembeli dalam suatu sertifikat/akta tanah yang didaftarkan di badan Pertanahan Nasional (BPN) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum jual beli hak atas tanah. Yang mana peralihan tersebut haruslah didasarkan pada Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Halaman 92 dari 104 Halaman Putusan Nomor 1/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2024/PN Niaga Smg Jo. Nomor 12/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN Niaga Smg Jo. Nomor 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN Niaga Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwaselanjutnyamengingatbahwa**Tergugat I** sudah di nyatakanpailit oleh PutusanPengadilanNiaga pada Pengadilan Negeri Semarang tanggal 20 April 2020, maka dampam perkara Kepailitan berlaku pula ketentuan dalam Pasal 34 dan 37 ayat (1) UUK-PKPU yang mengatur sebagai berikut:
- Pasal 34 UUK-PKPU
*Kecuali ditentukan lain dalam Undang-Undang ini, perjanjian yang **bermaksud memindahtangankan hak atas tanah, balik nama kapal, pembebanan hak tanggungan, hipotek, atau jaminan fidusia yang telah diperjanjikan terlebih dahulu, tidak dapat dilaksanakan setelah putusan pernyataan pailit diucapkan.***
- Pasal 37 ayat (1) UUK-PKPU
- *Apabila dalam perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 telah diperjanjikan penyerahan benda dagangan yang biasa diperdagangkan dengan suatu jangka waktu dan pihak yang harus menyerahkan benda tersebut sebelum penyerahan dilaksanakan **dinyatakan pailit maka perjanjian menjadi hapus dengan diucapkannya putusan pernyataan pailit**, dan dalam hal pihak lawan dirugikan karena penghapusan maka yang bersangkutan dapat mengajukan diri sebagai kreditor konkuren untuk mendapatkan ganti rugi.*
- Berdasarkan ketentuan tersebut proses peralihan hak atas 10 (Sepuluh) bidang tanah sebagaimana dalam Akta PerjanjianPengikatan Jual Beli Nomor 11 tanggal 31 Januari 2020, secara hukum tidak dapat dilaksanakan lagikarenaperjanjiannyasudahmenjadihapus. Selain itu berdasarkan isi dari perjanjian Perdamaian dalam PKPU yang telah disahkan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang, Tergugat I harus menjual atau mengalihkan 10 (Sepuluh) bidang tanah tersebut kepada pihak ke-3 **dalam jangka waktu 7 (tujuh) Hari sejak Pengesahan Perdamaian dibacakan** oleh Majelis Hakim, tetapi sampai dengan diajukannya gugatan *a quo* Para Tergugat hanya menandatangani PPJB, sehingga berdasarkan ketentuan tersebut, setelah Tergugat I dinyatakan pailit, maka segala bentuk prestasi yang telah diperjanjikan sebelumnya haruslah **dinyatakan batal demi hukum.**
- Oleh karena itu, dengan dibuatnya PPJB saja belum dapat mengakibatkan beralihnya hak kepemilikan atas suatu benda tidak bergerak dari penjual kepada pembeli. Tahapan ini baru merupakan

Halaman 93 dari 104 Halaman Putusan Nomor 1/Pdt.Sus-GugatanLain-lain/2024/PN Niaga Smg Jo. Nomor 12/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN NiagaSmg Jo. Nomor 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN NiagaSmg



kesepakatan (konsensual) dan harus diikuti dengan perjanjian penyerahan (levering), yaitu ditandatanganinya AJB dihadapan PPAT. Dari ketentuan tersebut, dapat disimpulkan bahwa yang diakui secara tegas sebagai bukti peralihan hak atas tanah melalui jual beli adalah adanya AJB, meskipun baik PPJB dan AJB adalah bagian dari proses jual beli tanah.

- **Dengan demikian karena secara hukum proses beralihnya hak kepemilikan atas 10 (sepuluh) bidang tanah milik Tergugat I (debiturpailit) kepada Tergugat II sebagaimana termuat dalam Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 11 tanggal 31 Januari 2020 secara hukum belum terjadi, maka kami mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim yang Memeriksa dan Mengadili perkara Gugatan Lain-lain a quo dapat menerima Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.**

Menimbang, bahwa atas gugatan para Penggugat tersebut pihak para Tergugat maupun turut Tergugat telah menyampaikan jawaban yang pada pokoknya menolak gugatan para Penggugat dengan mendalilkan bahwa jual beli kesepuluh obyek perkara tersebut dilakukan dalam rangka pelaksanaan perjanjian (homologasi), sehingga pihak pembeli tidak dapat dinilai sebagai pembeli yang beritikad buruk;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatannya pihak para Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa bukti P-1 sampai dengan bukti P-14 (P-4A sampai dengan P-4B, P-5A sampai dengan P-5B, P-6A sampai dengan P-6B, P-8A sampai dengan P-8C, P-9A sampai dengan P-9D, P-10A sampai dengan P-10C, P-11A sampai dengan P-11B, P-12A sampai dengan P-12J) ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya pihak Para Tergugat dan para TurutTergugat telah mengajukan bukti-bukti berupa :

- Tergugat I, bukti TI - 1
- Tergugat II, bukti TII - 1 sampai dengan TII - 6 (TII - 5a sampai dengan TII - 5j);
- Turut Tergugat I, bukti TT I - 1 sampai dengan TT I - 12;
- TurutTergugatII ,bukti TT II - 1 sampai TT II - 7 ;

Menimbang, bahwa dari bukti-bukti yang diajukan para pihak, diperoleh fakta hukum sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Proposal rencana perdamaian tertanggal 2 Desember 2019 ditandatangani oleh, Purnomo Budi Santoso, Mirza (PT Bank Wooro), Alie (PT Bank Tabungan Nasional Indonesia, Susilo, Alfian, Willy Sudjono, S, Muhammad Dirgantara Indonesia / kuasa Hukum (Vide Bukti P-6);
- Putusan homologasi dalam perkara No. 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN. Smgtanggal 2 Desember 2019 (VideBukt P-7);
- Perjanjian perikatan jual beli atas obyek perkara tanggal 31 Januari 2020 antara Purnomo Budi Santoso (Tergugat I) dan Tan Michael Kurniawan S (Tergugat II) dihadapan Notaris Nany Pudjijanti Suwijo (TurutTergugat II) tertera dalam akta No. 11 tanggal 31 Januari tahun 2020 (vide bukti T2-1) ;
- Perjanjian pengosongan obyek jual beli (obyek perkara) antara Tan Michael Kurniawan S (Tergugat II) dan Purnomo Budi Santoso (Tergugat I) tanggal 31 Januari 2020 dihadapan Notaris Nany Pudjijanti Suwigjo (Turut Tergugat II) atas alasan obyek perkara telah dibeli oleh pihak pertama (Tan Michael Kurniawan S / Tergugat II) sebagaimana tertera dalam akta No. 22 tahun 2020 (Vide bukti T2-2)
- Tanda terimap embayaran uang sejumlah Rp.18.743.382.000,- (delapan belas milyar tujuh ratus empat puluh tiga juta tiga ratus delapan puluh dua ribu Rupiah) guna pembayaran obyek perkara oleh Purnomo Budi Santoso (Tergugat I) dari Tan Michael Kurniawan S (Tergugat II) tertanggal 31 Januari 2020 (Vide bukti T2-3);
- Tergugat dinyatakan pailit pada tanggal 20 April 2020;
- Pemberitahuandari Bank Woori Saudara Indonesia 1906 Tbk, kepada Tan Michael Kurniawan S (Tergugat II) tertanggal 7 Desember 2020 bahwa proses roya terhadap seluruh sertifikat telah dilakukan, sehingga pembuatan akta jual beli No. 11 tanggal 31 Januari 2020 dapat dilakukan;
- Penetapan Hakim Pengawas tertanggal 12 September 2022 berisi tambahan boedel pailit berupa obyek perkara vide bukti P-14
- Gugatanperkara aquo diajukan pada tanggal 3 Januari 2024;

Halaman 95 dari 104 Halaman Putusan Nomor 1/Pdt.Sus-GugatanLain-lain/2024/PN Niaga Smg Jo. Nomor 12/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN NiagaSmg Jo. Nomor 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN NiagaSmg

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)



Menimbang, bahwa selanjutnya majelis akan mempertimbangan apakah benar transaksi jual beli obyek perkara telah dilakukan dengan itikad tidak baik (itikad Buruk) sehingga harus dinyatakan batal demi hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T2-1, bukti T2-2 dan bukti T2-3 pengikatan perjanjian jual beli obyek perkara telah dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II dihadapan Nany Pudjianti Suwigjo Notaris di Klaten, perjanjian mana diikuti dengan perjanjian pengosongan obyek jual beli (incasu obyek perkara), atas perjanjian perikatan jual beli (PPJB) obyekj ual beli tersebut telah dilakukan pembayaran uang oleh Tergugat II (pembeli) kepada Tergugat I (penjual/pemiliktanah) sejumlah Rp.18.743.382.000,00 (delapan belas milyar tujuh ratus empatpuluh tiga juta tiga ratus delapanpuluh duaribu rupiah), jumlah mana sesuai dengan harga obyek jual beli yang tercantum dalam Bukti T2-1;

Menimbang, bahwa surat perjanjian sebagaimana bukti T2-1, bukti T2-2 diatas, berisi tentang perikatan jual dengan obyek jual beli 10 bidang tanah (hak milik dan hak guna bangunan) yang disertai perjanjian pengosongan obyek jual beli, serta telah dilakukan pelunasan harga obyek jual beli, perjanjian para pihak dilakukan dihadapan seorang Notaris yang kemudian dituangkan dalam akta Notaris;

Menimbang, bahwa karena Notaris merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta setiap perikatan yang diatur dalam hukum perdata Golongan Eropa in casu KUH Perdata (BW), majelis menilai bahwa dalam hal ini para pihak dianggap telah menundukkan diri kedalam hukum perdata Golongan Eropa incasu ketentuan KUH Perdata (BW);

Menimbang, bahwa karena akta notaris tersebut merupakan akta yang berisi perjanjian antara pihak Tergugat I dan Tergugat II, majelis akan menilainya dari sisi bentuk aktanya sendiri dan keabsahan perjanjian yang tertuang didalamnya ;

Menimbang, bahwa sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata (BW) syarat sahnya suatu perjanjian adalah :

1. Sepakat mereka yang mengikatkan diri;
2. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. Suatu hal (obyek) tertentu;
4. Suatu sebab yang halal;

Menimbang, bahwa secara doktrinal, dua syarat pertama dikenal sebagai sarat subyektif, sedangkan dua syarat terakhir disebut sebagai syarat obyektif,

Halaman 96 dari 104 Halaman Putusan Nomor 1/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2024/PN Niaga Smg Jo. Nomor 12/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN NiagaSmg Jo. Nomor 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN NiagaSmg



dengan konskuensi, bila syarat subyektif tidak dipenuhi, maka perjanjian tersebut dapat dibatalkan, sedangkan bila syarat obyektif tidak dipenuhi maka perjanjian tersebut batal demi hukum;

Menimbang, bahwa mengenai syarat subyektif, dipersidangan tidak ada bukti yang menunjukkan bahwa tidak dipenuhinya kedua syarat diatas, para pihak merupakan orang yang cakap berbuat (beekwan) tidak ada bukti bahwa dalam perjanjian tersebut terdapat dwang, dwaling maupun bedrog, atau cacat kehendak maupun penyalahgunaan keadaan, ataupun hal lain yang dapat menyebabkan kesepakatan dan perikatan tersebut cacat hukum;

Menimbang, bahwa karena yang diperjanjian berupa perjanjian jual beli dengan obyek beberapa bidang tanah milik Tergugat I kepada Tergugat II, secara hukum perjanjian jual beli merupakan transaksi yang halal, dan beberapa bidang tanah dengan status hak milik dan HGB, merupakan obyek yang dapat diperjualbelikan, maka atas fakta diatas majelis menilai bahwa perjanjian tersebut telah memenuhi syarat obyektif;

Menimbang, bahwa karena baik sarat subyektif maupun syarat obyektif telah dipenuhi, maka secara hukum perjanjian sebagaimana tertuang dalam akta yang dibuat oleh Nany Pudjianti Suwigjo Notaris di Klatendalamaktanya No. 11 tanggal 31 Januari 2020 dan akta No. 22 tanggal 31 Januari 2020 adalah sah;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan pasal 164 HIR akta notaries sebagai salah satu alat bukti dipertimbangkan, bahwa pasal 1867 KUH Perdata membedakan pembuktian tulisan kedalam tulisan tulisan otentik dan tulisan tulisan dibawah tangan;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam pasal 1868 KUH Perdata ditentukan " suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya;

Menimbang, bahwa bila ketentuan pasal 1868 KUH Perdata diatas dirinci lebih lanjut, maka akta otentik harus memenuhi 3 kriteria:

1. Bentuk atau formatnya harus sesuai dengan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan ;
2. Dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum sesuai dengan kewenangan yang dimilikinya;
3. Akta dibuat sesuai dengan wilayah kewenangan pejabat umum tersebut;

Halaman 97 dari 104 Halaman Putusan Nomor 1/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2024/PN Niaga Smg Jo. Nomor 12/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN Niaga Smg Jo. Nomor 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN Niaga Smg



Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan pasal diatas, dimana bukti T2-1, bukti T2-2 berupa perjanjian perikatan jual beli dan perjanjian pengosongan obyek jual beli, formatnya telah sesuai dengan standar baku yang umum dari bentuk/format surat/ akta tersebut, surat bukti tersebut telah dibuat oleh Notaris sebagai seorang pejabat umum yang memiliki kewenangan sesuai dengan wilayah hukumnya, sehingga atas dasar kriteria yang ditentukan dalam pasal 1868 KUH Perdata (BW) majelis menilai kedua bukti surat tersebut termasuk kedalam "**aktaotentik**"

Menimbang, bahwa ketentuan lebih lanjut mengenai akta otentik sebagaimana tercantum dalam ketentuan pasal 1870 KUH Perdata (BW) "**suatu akta otentik memberikan diantara para pihak beserta ahli waris- ahli warisnya atau orang orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya**"

Menimbang, bahwa pendapat para ahli mengatakan bahwa suatu akta otentik mempunyai tiga kekuatan pembuktian, yaitu kekuatan bukti lahir, kekuatan bukti formil dan kekuatan bukti materil;

Menimbang, bahwa kekuatan bukti lahir ada bila dari sisi lahiriah sesuatu tersebut merupakan alat bukti (surat), sedangkan bukti formil, dianggap terpenuhi bila peristiwa yang disebutkan dalam akta tersebut benar adanya, sedangkan bukti materil didapat bila isi yang tertuang dalam akta sesuai fakta (Abdulkadir Muhammad, Hukum Acara Perdata Indonesia, Alumni, 1978, Bandung, hal.152);

Menimbang, bahwa karena dalam perkara ini tidak didapat bukti yang menerangkan ketidak benaran isi akta, maka berdasar ketentuan pasal 1870 KUH Perdata (BW) diatas majelis menilai bahwa akta sebagaimana tersebut dalam bukti T2-1, dan bukti T2-2 mempunyai kekuatan bukti yang sempurna yakni sebagai bukti yang memiliki kekuatan lahir, formil dan materil;

Menimbang, bahwa secara hukum, apa yang tertuang dalam akta otentik dianggap benar sampai dapat dibuktikan sebaliknya;

Menimbang, bahwa terhadap dalil pihak para Penggugat bahwa perjanjian tersebut telah dilakukan dengan itikad tidak baik (itikad buruk) karena dilakukan lebih dari 7 (tujuh) hari setelah homologasi (perjanjian perdamaian), serta tidak ada bukti dalam aliran dana pada rekening Tergugat I (Debitor pailit /pemilik tanah) sejumlah uang masuk dalam jumlah sesuai harga obyek jual beli yang diperjanjikan;

Halaman 98 dari 104 Halaman Putusan Nomor 1/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2024/PN Niaga Smg Jo. Nomor 12/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN Niaga Smg Jo. Nomor 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN Niaga Smg



Menimbang, bahwa merupakan **fakta notoir** bahwa mulai akhir tahun 2019 sudah merebak penyebaran yang dikenal dengan virus covid 19, atas keadaan tersebut pemerintah menetapkan sebagai wabah pandemik, kemudian dilakukan pembatasan interaksi fisik, hal mana berdampak multi dimensi, termasuk dibidang ekonomi, namun apakah secara hukum keadaan tersebut termasuk force majeure (keadaan memaksa) yang dapat dijadikan alasan untuk tidak menepati perjanjian;

Menimbang, bahwa BW (KUH Perdata) mengatur mengenai keadaan memaksa (force majeure) sebagaimana tercantum dalam pasal 1244, pasal 1245 pasal 1444 serta pasal 1445 , dari keempat pasal diatas maka dapat diambil kesimpulan bahwa force majeure meliputi:

1. Peristiwa yang tidak terduga;
2. Tidak dapat dipertanggungjawabkan kepadadebitur;
3. Tidak ada itikad buruk dari debitur
4. Keadaan yang tidak disengaja oleh debitur;
5. Keadaan itu menghalangi debitur untuk berprestasi;
6. Jika prestasi dilaksanakan maka akan terkena larangan;
7. Keadaan diluar kesalahan debitur;
8. Debitur tidak melakukan kelalaian untuk breprestasi (menyerahkan barang);
9. Kejadian tersebut tidak dapat dihindari oleh siapapun (debitur maupun pihak lain) ;
10. Debitur tidak terbukti melakukan kesalahan atau kelalaian ;

Selain peristiwa force majeure, dapat diambil kesimpulan pula bahwaperistiwa atau ruang lingkup force majeure yang tersirat dalam pasal-pasal tersebut meliputi ;

- a. Peristiwa alam (seperti banjir, tanah longsor, gempa bumi);
- b. Kebakaran;
- c. Musnah atau hilangnya barang obyek perjanjian

(Rahmat SS Soemadipraja, penjelasan hukum tentang keadaan memaksa, syarat-syarat pembatalan perjanjian yang disebabkan keadaan memaksa /force majeure; NLRP, 2010, hal. 100-101)

Menimbang, bahwa selanjutnya Rahmat SS Soemadipraja menguraikan, sebagai dampak perubahan pengertian yang diberikan pada force majeure, peristiwa yang dapat dikategorikan sebagai penyebab terjadinya force majeure pun berkembang. Awalnya hanya peristiwa-peristiwa yang dikategorikan

Halaman 99 dari 104 Halaman Putusan Nomor 1/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2024/PN Niaga Smg Jo. Nomor 12/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN NiagaSmg Jo. Nomor 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN NiagaSmg



sebagai bencana murni yang disebabkan oleh alam, seperti banjir, tanah longsor dan gempa bumi. Kemudian berkembang ke peristiwa-peristiwa yang dikategorikan sebagai bencana yang disebabkan oleh perbuatan manusia, seperti kerusakan, pemberontakan, dan bencana nuklir;

Selain kedua penyebab itu, *peristiwa-peristiwa lain yang disebabkan oleh keadaan darurat, kebijakan pemerintah, dan kondisiteknis yang berada diluar kemampuan para pihak pun akhirnya dimasukan sebagai peristiwa yang dapat menyebabkan terjadinya force majeure*. Hal ini menunjukkan bahwa peristiwa yang dapat dikategorikan sebagai penyebab terjadinya force majeure tidak hanya disebabkan oleh alam, melainkan berkembang pada peristiwa-peristiwa yang disebabkan oleh Tindakan manusia, yang dahulu tidak dapat dikategorikan sebagai peristiwa penyebab terjadinya force majeure. Bahkan dalam perkembangan terakhir, Tindakan pemerintah, baik melalui perundang-undangan yang dikeluarkannya atau melalui kebijakan, juga dikategorikan sebagai peristiwa force majeure; (Rahmat SS Soemadipraja, Op. Cit. hal. 97)

Menimbang, bahwa atas keadaan tersebut, majelis menilai bahwa tenggang waktu 7 (tujuh) hari untuk melakukan penjualan obyek perjanjian/homologi (incasu obyek sengketa) tidak dimaknai secara leterlijk (tektual), tapi harus disesuaikan dengan kondisi saat itu yang sedang dilanda pandemic virus covid 19, sehingga tidak dimungkinkan melakukan penjualan obyek perjanjian dalam waktu 7 (tujuh) hari karena ada pembatasan interaksi fisik yang diterapkan atas dasar kebijakan pemerintah, pada saat mana setiap orang trauma akan terkena virus covid 19 yang dapat mengakibatkan kematian, oleh karenanya untuk melakukan transaksi jual beli obyek perjanjian yang harus dibuat dihadapan seorang Notaris, para pihak harus menghadap sendiri, perjanjian mana akan disaksikan oleh para pegawainya adalah sesuatu yang tidak mungkin, dengan demikian atas perjanjian perikatan jual beli yang diikuti dengan perjanjian pengosongan obyek jual beli dan pembayaran sejumlah uang sesuai dengan perjanjian yang telah melewati 7 (tujuh) hari, tidak dapat dinilai sebagai pelanggaran perjanjian karena hal tersebut dilakukan dalam keadaan memaksa (force majeure) dikarenakan keadaan alam (covid 19) dan kebijakan pemerintah, sehingga tidak dapat dinilai sebagai perjanjian yang dilakukan dengan itikad tidak baik /buruk (Vide putusan MA RI No. Reg. 24 K/Sip/1958);

Halaman 100 dari 104 Halaman Putusan Nomor 1/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2024/PN Niaga Smg
Jo. Nomor 12/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN Niaga Smg Jo. Nomor 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN Niaga Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selanjutnya dipertimbangkan apakah perjanjian antara Tergugat I dan Tergugat II tersebut telah memenuhi ketentuan mengenai jual beli tanah dan dilakukan secara sah;

Menimbang, bahwa sebagaimana dikemukakan oleh Adrian Sutedi, syarat jual beli tanah ada 2(dua) yaitu syarat materiil dan syarat formil ;

a. Syarat materiil;

1. Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang hendak dijualnya;
2. Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang hendak dibelinya;
3. Menurut Hukum tanah yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak dalam sengketa;

b. Syarat formil

Setelah semua persyaratan materiil dipenuhi maka PPAT akan membuat akta jual belinya yang dihadiri dan ditandatangani oleh para pihak dan 2 (dua) orang saksi. Setelah itu dilakukan pendaftaran pemindahan haknya di Kantor pertanahan setempat dengan cara mencatatkan adanya peralihan hak atas tanah dalam buku tanah dan sertifikat, untuk tanah yang belum bersertifikat maka dibuatkan dulu sertifikatnya baru dicatat peralihan haknya;

(Adrian Sutedi, peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya, Sinar Grafika, 2018, hal. 186-187)

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah secara hukum status kepemilikan atas obyek perkara telah beralih dari Tergugat I kepada Tergugat II, dipertimbangkan, bahwa berdasarkan rumusan hasil rapat **kamar Mahkamah Agung RI** dengan judul kewenangan menilai kekuatan sertifikat dan bukti pelunasan jual beli tanah

a. **“ Akta jual beli tanah berlaku sebagai bukti yang sah pembayaran atas obyek jual beli selama dalam akta jual beli tersebut disebutkan sebagai bukti pelunasan’**

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T2-1 dan bukti T2-2 ikatan jual beli antara Tergugat I dan tergugat II atas obyek perkara dikaitkan dengan bukti T2-3, jual beli atas obyek jual beli (incasu obyek jual beli) dimaksud telah dilakukan pembayaran sejumlah uang sesuai dengan kesepakatan harga yang tertuang dalam perjanjian sebagaimana tertera dalam bukti T2-1, oleh karenanya, harga

Halaman 101 dari 104 Halaman Putusan Nomor 1/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2024/PN Niaga Smg Jo. Nomor 12/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN Niaga Smg Jo. Nomor 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN Niaga Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

barang yang dijanjikan telah dibayar lunas;

Menimbang, bahwa atas dasar kaidah hukum diatas, maka obyek perkara sebagaimana tersebut diatas antara Tergugat I dan Tergugat II secara hukum telah dilakukan secara sah;

Menimbang, bahwa terkait dalil Penggugat bahwa barang obyek perkara belum menjadi milik Tergugat II karena belum dibalik nama dipertimbangkan, bahwa secara doctrinal, penyerahan obyek jual beli barang tidak bergerak (incasu tanah) terdapat dua bentuk penyerahan (levering) yaitu penyerahan secara nyata/phisik (feitelijke levering) dan penyerahan secara hukum (yuridis levering), kedua bentuk penyerahan tersebut harus dilakukan oleh pihak penjual kepada pembeli (Djoni Sumardi Gozali. dkk.; Dasar dasar hukum kebendaan, hak kebendaan memberikan kenikmatan dan jaminan, Ull Press Yogyakarta, 2022, hal. 86);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T2-4, berisi pemberitahuan dari Turut Tergugat I kepada Tergugat II, bahwa sertifikat tanah obyek jual beli (incasu obyek perkara), telah dilakukan roya yang sebelumnya dibebani hak tanggungan, dimana Turut Tergugat I sebagai pemegang hak tanggungan, dan dari pemeriksaan persidangan terbukti bahwa sertifikat asli obyek perkara telah dikuasai oleh Tergugat II (pembeli) dengan demikian telah dilakukan penyerahan secara nyata (feitelijke levering) atas obyek jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II;

Menimbang, bahwa atas keadaan belum dilakukan penyerahan obyek jual beli secara hukum, majelis menilai bahwa dalam akta perjanjian-perjanjian perikatan jual beli (pasal 6 Bukti T2-1) terdapat klausula, "*pembeli diberi kuasa untuk melakukan penjualan tanah obyek jual beli, menghadap PPAT, menandatangani akta jual beli dan surat-surat lainnya yang diperlukan, menyerahkan obyek jual beli, dan melakukan apa saja yang baik dan berguna untuk mencapai maksud tersebut*" dengan demikian secara substansi pihak penjual telah memberikan hak sepenuhnya kepada pembeli untuk melakukan balik nama atas obyek jual beli, tanpa harus melibatkan pihak penjual; hal ini membuktikan proses penyerahan secara yuridis sudah dilakukan penjual;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Penggugat bahwa tidak ada aliran dana yang masuk kedalam rekening milik Tergugat I sejumlah nilai harga obyek perjanjian jual beli dipertimbangkan, bahwa obyek jual beli telah dibebani hak tanggungan atas perjanjian pinjaman sejumlah uang oleh Tergugat I kepada

Halaman 102 dari 104 Halaman Putusan Nomor 1/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2024/PN Niaga Smg Jo. Nomor 12/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN Niaga Smg Jo. Nomor 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN Niaga Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Turut Tergugat I sebagai Lembaga perbankan, dengan demikian sertifikat obyek jual beli (incasu obyek perkara) dikuasai oleh Turut Tergugat I ;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T2-4, Turut Tergugat I telah menyerahkan obyek hak tanggungan (obyek jual beli, incasu obyek perkara), kepada Tergugat II sebagai pembeli obyek jual beli, hal ini membuktikan uang sejumlah yang tertera dalam bukti T2-1 dan T2-3 sebagai pembayaran jual beli obyek jual beli telah dibayarkan dan diterima oleh Turut Tergugat II selaku kreditor pemegang jaminan kebendaan, sehingga hak tanggungan yang tertera dalam 10 sertifikat tanah obyek jual beli dapat dilakukan roya, dengan adanya roya membuktikan bahwa utang kepada Turut Tergugat I sebagai Lembaga perbankan telah dibayar lunas dan selanjutnya atas bidang tanah tersebut dapat dilakukan balik nama;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan diatas, tidak adanya aliran dana sejumlah uang yang diterima oleh Tergugat I sebagai pemilik asal bidang tanah obyek jual beli (incasu obyek perkara) tidak dapat dinilai bahwa jual beli antara Tergugat I dan Tergugat II dilakukan dengan itikad tidak baik/buruk;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan diatas petitum kedua gugatan para Penggugat yang mohon agar akta pengikatan jual beli nomor 11 tanggal 31 Januari 2020 dilakukan dengan itikad buruk, tidak berdasar hukum sehingga dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum gugatan ketiga, keempat, kelima, keenam, ketujuh, kedelapan , kesembilan dan kesepuluh , karena gugatan pokok sebagaimana tercantum dalam petitum kedua gugatan para Penggugat telah dinyatakan ditolak, maka terhadap petitum gugatan ketiga dan berikutnya (keempat, kelima, keenam, ketujuh, kedelapan , kesembilan dan kesepuluh) yang merupakan derivasi dari petitum kedua gugatan, karena tidak berdasar hukum, maka dinyatakan ditolak;

Menimbang bahwa dari pertimbangan diatas seluruh petitum gugatan para penggugat tidak berdasar secara hukum sehingga dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa karena gugatan lain- lain para Penggugat ditolak maka Para Penggugat berada dipihak yang kalah, oleh karenanya secara hukum harus dibebani membayar biaya perkara yang jumlahnya sebagaimana tersebut dalam amar putusan;

Halaman 103 dari 104 Halaman Putusan Nomor 1/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2024/PN Niaga Smg Jo. Nomor 12/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN Niaga Smg Jo. Nomor 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN Niaga Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan ketentuan pasal 1320, pasal 1244, pasal 1245, pasal 1444 KUH Perdata(BW) serta Pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan dalam perkara ini;

MENGADILI:

1. Menolak gugatan lain-lain para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum para Penggugat membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini sejumlah Rp. 552.500,00 (lima ratus lima puluh dua ribu lima ratus rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang, pada hari Kamis , tanggal 29 Februari 2024 oleh kami, Asep Permana, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Muhammad Anshar Majid, S.H., M.H., dan Abd Kadir ,S.H., masing - masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Semarang Nomor 1/Pdt. Sus.- GLL/2024/PN Smg tanggal 3 Januari 2024 putusan tersebut pada hari Selasa tanggal 5 Maret 2024, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut Th. Sri Pramastuti, S.H., Kuasa para Penggugat, Kuasa Tergugat II, Turut Tergugat I, tanpa dihadiri oleh Tergugat I dan Turut Tergugat II maupun Kuasanya.

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

ttd

ttd

Muhammad Anshar Majid, S.H.,M.H.

Asep Permana, S.H., M.H.

ttd

Abd. Kadir,S.H.

Panitera Pengganti,

ttd

Th. Sri Pramastuti, S.H.

Halaman 104 dari 104 Halaman Putusan Nomor 1/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2024/PN Niaga Smg
Jo. Nomor 12/Pdt.Sus-Pailit/2020/PN Niaga Smg Jo. Nomor 20/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN Niaga Smg

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)