



**PUTUSAN**

Nomor 112 K/Pdt.Sus-Pailit/2019

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

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

**PT ARTA SEDANA PROPERTINDO**, yang diwakili oleh Direktur Putu Gede Sedana, berkedudukan di Jalan Pulau Komodo I Nomor 9, Banyuning Tengah, Kecamatan Buleleng, Singaraja, Bali 81119, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dr. I Made Arjaya, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Arjaya Umi Martina & Partners, beralamat di Jalan By Pass I Gusti Ngurah Rai Nomor 61, Kedonganan, Kuta, Badung, Bali, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Juni 2018; sebagai Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I;

Terhadap:

1. **EGGA INDRAGUNAWAN, S.H.;**
2. **LALU BAYU, S.H.;**
3. **ALI VITALI, S.H.;**
4. **IDHO SEDEUR NALLE, S.H.**, keempatnya adalah Tim Kurator PT Hardys Retalindo (Dalam Pailit), PT Grup Hardys (Dalam Pailit), Ir. I Gede Agus Hardiawan (Dalam Pailit) yang diangkat sebagai Kurator berdasarkan Putusan Pengadilan Niaga Surabaya pada Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 29/Pdt.Sus-PKPU/2017/PN Niaga Sby., tanggal 09 November 2017, dalam hal ini memberi kuasa kepada Nuzul Hakim, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Nuzul Hakim & Partners, beralamat di Nagamas Building Lantai 1, Room 101, Pusat Niaga Duta Mas (ITC) Fatmawati, Blok A1 Nomor 14-16, Jakarta Selatan 12150, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Agustus 2018; sebagai Termohon Kasasi dahulu Penggugat;

Halaman 1 dari 9 hal. Put. Nomor 112 K/Pdt.Sus-Pailit/2019



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

D a n :

1. **PT HARDYS RETAILINDO (Dalam Pailit)**, berkedudukan di Jalan Danau Tempe, Perum Bay Pass Garden R. 12 Br. Link. Tanjung Sanur Kauh, Denpasar Selatan, Bali;
  2. **PT GROUP HARDYS (Dalam Pailit)**, berkedudukan di Jalan Danau Tempe, Perum Bay Pass Garden R. 12 Br. Link. Tanjung Sanur Kauh, Denpasar Selatan, Bali;
  3. **Ir. GEDE AGUS HARDIAWAN (Dalam Pailit)**, berkedudukan di Jalan Danau Tempe, Perum Bay Pass Garden R. 12 Br. Link. Tanjung Sanur Kauh, Denpasar Selatan, Bali;
- sebagai Para Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat II, III, IV;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat surat yang bersangkutan;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa tindakan Para Tergugat yang melakukan pengalihan hak sewa Pertokoan Mandra Giri Gianyar dan Pertokoan Hardys Seririt dibatalkan berdasarkan putusan perkara *a quo*;
3. Membatalkan seluruh perbuatan hukum berupa perjanjian pemindahan dan penyerahan hak sewa atas harta pailit (boedel) sebagai berikut:
  - Perjanjian Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa antara PT Arta Sedana Propertindo (Tergugat I) dengan Ir. I Gede Agus Hardiawan (Dalam Pailit) (Tergugat IV) mengenai Hak Sewa atas seluruh asset Pertokoan Mandra Giri Gianyar berupa Bangunan Pertokoan Permanen berlantai III dengan luas bangunan 4.505,47 M<sup>2</sup> (empat ribu lima ratus lima koma empat puluh tujuh meter persegi) beserta fasilitas pendukungnya yang terletak di Jalan Ngurah Rai Gianyar yang dibangun di atas tanah Pemerintah Kabupaten Gianyar sesuai

Halaman 2 dari 9 hal. Put. Nomor 112 K/Pdt.Sus-Pailit/2019

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sertipikat Hak Pakai Nomor 99, Desa Gianyar, Gambar Situasi Nomor 492/1984 tertanggal 12 Maret 84, atas nama Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Gianyar (kecuali 6 toko menghadap ke Selatan dan 1 toko menghadap ke Timur) yang berada di atas sebidang tanah Hak Pakai Nomor 99/Desa Gianyar atas nama Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Gianyar terletak di Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali terdaftar atas nama Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Gianyar sebagaimana tercantum dalam Situasi Nomor 492/1984 tertanggal 12 Maret 1984, setempat dikenal sebagai Hardys Malls Gianyar atau Pertokoan Mandra Giri Gianyar; (I Gede Agus Hardiawan)

- Perjanjian Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa antara PT Arta Sedana Propertindo (Tergugat I) dengan PT Hardys Retailindo (Dalam Pailit) (Tergugat II) mengenai Hak Sewa atas seluruh asset Pertokoan Hardys Seririt berupa bangunan pertokoan permanen berlantai 3 (tiga) yang berada di atas sebidang tanah dan bangunan dengan SHM Nomor 555/Seririt seluas lebih kurang 925 M<sup>2</sup> (sembilan ratus dua puluh lima meter persegi), Surat Ukur tanggal 20 Februari 2004 Nomor 00011/ Seririt/2004 yang terletak di Kelurahan Seririt, Kecamatan Seririt, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali terdaftar atas nama Nyonya Aida, setempat dikenal sebagai Hardys Seririt, Jalan Ngurah Rai Nomor 1, Seririt, Buleleng (PT Hardys Retailindo);
- 4. Menyatakan bahwa putusan *a quo* dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun terdapat upaya hukum (*uitvoerbaar bij voorraad*); Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa;
- 5. Menghukum Para Tergugat untuk tunduk pada putusan ini;
- 6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara;

Subsida:

Atau apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* di Pengadilan Niaga Surabaya pada Pengadilan Negeri Surabaya berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

Halaman 3 dari 9 hal. Put. Nomor 112 K/Pdt.Sus-Pailit/2019



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa gugatan Penggugat mengandung cacat formal menyangkut dari segi acara (*eksepsi processueel*);
2. Bahwa gugatan Penggugat mengandung cacat formal menyangkut dari segi acara yaitu kurang lengkapnya para pihak yang digugat (*eksepsi plurium litis consortium*);
3. Bahwa gugatan Penggugat kabur (*obscur libel*);

Bahwa, terhadap gugatan Penggugat tersebut Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya telah memberikan Putusan Nomor 14/Pdt.Sus-G. Lain-lain/2018/PN Niaga Sby., *juncto* Nomor 29/Pdt.Sus-PKPU/2017/PN Niaga Sby., tanggal 8 Agustus 2018, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat I seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa tindakan Para Tergugat yang melakukan pengalihan hak sewa Pertokoan Mandra Giri Gianyar dan Pertokoan Hardys Seririt dibatalkan berdasarkan putusan perkara *a quo*;
3. Membatalkan seluruh perbuatan hukum berupa perjanjian pemindahan dan penyerahan hak sewa atas harta pailit (boedel) sebagai berikut:
  - Perjanjian Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa antara PT Arta Sedana Propertindo (Tergugat I) dengan Ir. I Gede Agus Hardiawan (Dalam Pailit) (Tergugat IV) mengenai Hak Sewa atas seluruh asset Pertokoan Mandra Giri Gianyar berupa Bangunan Pertokoan Permanen berlantai III dengan luas bangunan 4.505,47 M<sup>2</sup> (empat ribu lima ratus lima koma empat puluh tujuh meter persegi) beserta fasilitas pendukungnya yang terletak di Jalan Ngurah Rai Gianyar yang dibangun di atas tanah Pemerintah Kabupaten Gianyar sesuai Sertipikat Hak Pakai Nomor 99, Desa Gianyar, Gambar Situasi Nomor 492/1984 tertanggal 12 Maret 84, atas nama Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Gianyar (kecuali 6 toko menghadap ke Selatan dan 1 toko menghadap ke Timur) yang berada di atas sebidang tanah Hak Pakai Nomor 99/Desa Gianyar atas nama Pemerintah Kabupaten

Halaman 4 dari 9 hal. Put. Nomor 112 K/Pdt.Sus-Pailit/2019



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Daerah Tingkat II Gianyar terletak di Kabupaten Gianyar, Provinsi Bali terdaftar atas nama Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Gianyar sebagaimana tercantum dalam Situasi Nomor 492/1984 tertanggal 12 Maret 1984, setempat dikenal sebagai Hardys Malls Gianyar atau Pertokoan Mandra Giri Gianyar; (I Gede Agus Hardiawan)

- Perjanjian Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa antara PT Arta Sedana Propertindo (Tergugat I) dengan PT Hardys Retailindo (Dalam Pailit) (Tergugat II) mengenai Hak Sewa atas seluruh asset Pertokoan Hardys Seririt berupa bangunan pertokoan permanen berlantai 3 (tiga) yang berada di atas sebidang tanah dan bangunan dengan SHM Nomor 555/Seririt seluas lebih kurang 925 M<sup>2</sup> (sembilan ratus dua puluh lima meter persegi), Surat Ukur tanggal 20 Februari 2004 Nomor 00011/Seririt/2004 yang terletak di Kelurahan Seririt, Kecamatan Seririt, Kabupaten Buleleng, Provinsi Bali terdaftar atas nama Nyonya Aida, setempat dikenal sebagai Hardys Seririt, Jalan Ngurah Rai Nomor 1, Seririt, Buleleng (PT Hardys Retailindo);
- 4. Menyatakan bahwa putusan *a quo* dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun terdapat upaya hukum (*uitvoerbaar bij voorraad*); Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa;
- 5. Menghukum Para Tergugat untuk tunduk pada putusan ini;
- 6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.936.000,00 (satu juta sembilan ratus tiga puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya tersebut telah diucapkan pada tanggal 8 Agustus 2018, terhadap putusan tersebut Tergugat I melalui kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1 Juni 2018, mengajukan permohonan kasasi pada tanggal 15 Agustus 2018, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor /Kas/G.Lain-lain/2018/PN Niaga Sby., *juncto* Nomor 14/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2018/PN Niaga Sby., *juncto* Nomor 29/Pdt.Sus-PKPU/2017/PN Niaga Sby., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri/Niaga Surabaya, permohonan tersebut disertai dengan

Halaman 5 dari 9 hal. Put. Nomor 112 K/Pdt.Sus-Pailit/2019



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri/Niaga Surabaya pada tanggal itu juga;

Bahwa memori kasasi tersebut telah disampaikan kepada Termohon Kasasi pada tanggal 20 Agustus 2018, kemudian Termohon Kasasi mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri/Niaga Surabaya pada tanggal 29 Agustus 2018;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta keberatan-keberatannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam jangka waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 15 Agustus 2018 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Membatalkan Putusan Perkara Nomor 14/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2018/PN Niaga Sby., *juncto* Nomor 29/Pdt.Sus-PKPU/2017/PN Niaga Sby.;
2. Menolak gugatan Termohon Kasasi/Penggugat untuk seluruhnya;
3. Menyatakan sah menurut hukum tindakan Tergugat I dengan Tergugat II dan Turut Termohon Kasasi III/Tergugat IV yang melakukan pengalihan hak sewa Hardys Seririt dan Hardys Malls Gianyar berdasarkan Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa Nomor 15, tanggal 09 Desember 2016, antara Turut Termohon Kasasi III/Tergugat IV dengan Pemohon Kasasi/Tergugat I dan berdasarkan Akta Pemindahan dan Penyerahan Hak Sewa Nomor 17, tanggal 09 Desember 2016, antara Turut Termohon Kasasi I/Tergugat II dengan Pemohon Kasasi/Tergugat I yang dibuat oleh Notaris Yualita Widyadhari, S.H., MKn.;
4. Membebaskan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Termohon Kasasi/Penggugat;

Dan apabila yang mulia Majelis Hakim berpendapat lain Pemohon Kasasi/Tergugat I mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*);

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

Halaman 6 dari 9 hal. Put. Nomor 112 K/Pdt.Sus-Pailit/2019





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa keberatan-keberatan tersebut tidak dapat dibenarkan, karena keberatan-keberatan tersebut berisi pengulangan terhadap hal-hal yang telah dipertimbangkan secara tepat dan benar oleh *Judex Facti* sehingga beralasan untuk dikesampingkan;

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

1. Bahwa perbuatan Turut Termohon Kasasi I, II, dan III memindahkan dan menyerahkan hak sewa atas seluruh asetnya dalam perkara ini kepada Pemohon Kasasi dilakukan dalam waktu 1 (satu) tahun sebelum Para Turut Termohon Kasasi dinyatakan pailit oleh pengadilan, sedangkan Para Turut Termohon Kasasi tidak memiliki kewajiban apapun kepada Pemohon Kasasi;
2. Bahwa karena itu sudah tepat bahwa perjanjian pemindahan dan penyerahan hak sewa antara Pemohon Kasasi dengan Para Turut Termohon Kasasi dalam perkara ini telah memenuhi persyaratan untuk dinyatakan batal sebagaimana ditentukan dalam ketentuan Pasal 34, 36 ayat (3), 41 dan Pasal 42 Undang-Undang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, ternyata Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 14/ Pdt.Sus-G.Lain-lain/2018/PN Niaga Sby., *juncto* Nomor 29/Pdt.Sus-PKPU/2017/ PN Niaga Sby., tanggal 8 Agustus 2018, dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, sehingga permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi PT ARTA SEDANA PROPERTINDO tersebut harus ditolak;

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

Halaman 7 dari 9 hal. Put. Nomor 112 K/Pdt.Sus-Pailit/2019

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan Perubahan Kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **PT ARTA SEDANA PROPERTINDO** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat I untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi yang ditetapkan sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 19 Februari 2019 oleh Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, I Gusti Agung Sumanatha, S.H., M.H., dan Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung, masing-masing sebagai Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dan oleh Endang Wahyu Utami, S.H., M.H., Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./

ttd./

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

Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.

ttd./

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

Halaman 8 dari 9 hal. Put. Nomor 112 K/Pdt.Sus-Pailit/2019





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

Panitera Pengganti,

ttd./

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

**Biaya-biaya Kasasi:**

1. M e t e r a i.....Rp	6.000,00
2. R e d a k s i.....Rp	5.000,00
3. Administrasi Kasasi.....Rp	4.989.000,00
Jumlah .....	Rp5.000.000,00

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

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

Halaman 9 dari 9 hal. Put. Nomor 112 K/Pdt.Sus-Pailit/2019