



PUTUSAN
Nomor 78 PK/Pdt.Sus-Pailit/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata khusus permohonan pernyataan pailit gugatan lain-lain pada pemeriksaan peninjauan kembali telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara antara:

TIM KURATOR PT PANCA WIRATAMA SAKTI, TBK., (DALAM PAILIT), yang ditunjuk berdasarkan Putusan Mahkamah Agung R.I Nomor 135 PK/Pdt.Sus/2012, tertanggal 14 Maret 2013 dan Putusan Nomor 11/Pailit/2011/PN.Niaga Jkt.Pst., tertanggal 12 Juni 2014, berkedudukan di Gedung Manggala Wanabakti, Blok IV, Lantai 7, Ruang 718, Jalan Jend. Gatot Subroto, Jakarta Pusat 10270, dalam hal ini memberi kuasa kepada Lukman Sembada, S.E., M.H., AAIK., dan kawan, Para Advokat, beralamat di Jasa Warga Nomor 23 Bakti Jaya, Sukma Jaya, Depok, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Juni 2015, sebagai Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Tergugat;

terhadap

PT TAKARA GOLF RESORT, yang diwakili oleh Direktur Rewasmin Maxwel Sinaga, S.H., MBA., berkedudukan di Plaza Centri Lt. 12, Jalan HR. Rasuna Said Kav. B5, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dr. Andrey Sitanggang, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, beralamat di Jalan Pramuka Nomor 53, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Juni 2015, sebagai Termohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Penggugat;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi/Tergugat telah mengajukan permohonan peninjauan kembali terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 658 K/Pdt.Sus-Pailit/2014 tanggal 23 Desember 2014 yang telah berkekuatan hukum tetap, dengan posita sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah penyewa yang menerima persewaan dari PT Panca Wiratama Sakti atas sebidang tanah seluas $\pm 709.600 \text{ m}^2$ (tujuh ratus



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sembilan ribu enam ratus meter persegi) yang terletak di Desa Tapos, Kecamatan Tigaraksa, Kabupaten Tangerang, Provinsi Jawa Barat ("Objek Sewa"), berdasarkan Akta Perjanjian Sewa Menyewa dengan Hak Pengelolaan Nomor 100 tertanggal 20 Oktober 1993, dibuat di hadapan Miryam Magdalena Indrani Wiardi, S.H., Notaris di Jakarta antara PT Panca Wiratama Sakti, Tbk. (Dalam Pailit) ("PWS") dengan Penggugat ("Perjanjian Sewa") (bukti-P1);

2. Bahwa Objek Sewa dahulu adalah aset properti milik PWS yang terletak di Jalan Tapos, Jambe, Desa Tapos, Kecamatan Tigaraksa, Tangerang, dengan luas keseluruhan $\pm 709.600 \text{ m}^2$ (tujuh ratus sembilan ribu enam ratus meter persegi) yang terdiri dari 5 (lima) Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB), yaitu ("Lahan Lapangan Golf"):
 - a. SHGB Nomor 01/Tapos tanggal 7 April 1988 seluas $\pm 435.800 \text{ m}^2$ (empat ratus tiga puluh lima ribu delapan ratus meter persegi);
 - b. SHGB Nomor 02/Tapos tanggal 7 April 1988 seluas $\pm 273.800 \text{ m}^2$ (dua ratus tujuh puluh tiga ribu delapan ratus meter persegi);
 - c. SHGB Nomor 17/Tapos tanggal 8 Agustus 1994 seluas $\pm 5.740 \text{ m}^2$ (lima ribu tujuh ratus empat puluh meter persegi);
 - d. SHGB Nomor 19/Tapos tanggal 8 Agustus 1994 seluas $\pm 13.980 \text{ m}^2$ (tiga belas ribu sembilan ratus delapan puluh meter persegi);
 - e. SHGB Nomor 21/Tapos tanggal 8 Agustus 1994 seluas $\pm 5.957 \text{ m}^2$ (lima ribu sembilan ratus lima puluh tujuh meter persegi);
3. Bahwa berdasarkan Pasal 2 Perjanjian Sewa, Penggugat ditunjuk dan berhak mengelola objek sewa dengan jangka waktu sewa sepanjang masa berlakunya Hak Guna Bangunan atas objek sewa, yaitu hingga tanggal 6 April 2018 dengan sesuai Pasal 3 Perjanjian Sewa disepakati bahwa harga sewa sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah) untuk sisa jangka waktu berlakunya SHGB lahan lapangan golf. Selanjutnya, apabila masa berlakunya SHGB lahan lapangan golf telah berakhir, para pihak dalam perjanjian sewa sepakat untuk memberikan hak opsi kepada Penggugat untuk memperpanjang masa sewa dengan melakukan pemberitahuan terlebih dahulu yaitu 2 (dua) tahun sebelum masa perjanjian sewa berakhir;
4. Bahwa berdasarkan Pasal 5 *juncto* Pasal 6 Perjanjian Sewa, Penggugat telah memenuhi kewajiban-kewajibannya, yaitu membangun dan menyelesaikan pembangunan Takara Golf Resorts lengkap dengan sarana dan fasilitasnya serta membayar pajak bumi dan bangunan selama jangka

Halaman 2 dari 44 hal. Put. Nomor 78 PK/Pdt.Sus-Pailit/2015

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

waktu perjanjian sewa berlangsung (bukti P-2). Dengan telah terpenuhinya Penggugat berhak untuk mengelola Takara Golf Resorts beserta sarana dan fasilitasnya selama perjanjian sewa berlangsung;

5. Bahwa seluruh fasilitas lapangan golf Takara Golf Resort dan/atau benda-benda/bangunan yang berada di atas tanah (aset debitur pailit/PWS) adalah milik Penggugat setidaknya-tidaknnya hingga berakhirnya perjanjian sewa menyewa;
6. Sedangkan kewajiban PWS dalam Pasal 6.2. Perjanjian Sewa dalam hal perjanjian sewa diperpanjang jangka waktunya, sedangkan masa berlaku Hak Guna Bangunan atas objek sewa sudah berakhir, maka PWS wajib memperpanjang jangka waktu berlakunya SHGB lahan lapangan golf tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan menanggung serta membayar semua biaya termasuk biaya prasarana bila ada;
7. Bahwa kemudian PWS diputus berada dalam keadaan pailit dengan adanya Putusan Mahkamah Agung RI dalam tingkat peninjauan kembali Nomor 135 PK/Pdt.Sus/2012 tanggal 14 Maret 2013 dan oleh karenanya pengelolaan dan pemberesan harta pailit beralih kewenangannya dari Debitur Pailit (PWS) kepada Tim Kurator (Tergugat) (bukti P-3);
8. Bahwa kemudian Tergugat melayangkan Surat tertanggal 3 Juli 2014 Nomor 49.11/Pailit-PWS/JOS-EHP-WS-WH/VII/14 perihal "Pengakhiran Perjanjian Sewa Tanah" kepada Penggugat ("Somasi I") (bukti P-4) yang pada pokoknya berisi bahwa:
 - a. Berdasarkan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara yang menegaskan bahwa perjanjian dapat berakhir sesuai dengan ketentuan undang-undang; dikaitkan dengan Pasal 36 ayat (3) Undang Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang ("Undang Undang Kepailitan dan PKPU"), memberikan kewenangan kepada kurator untuk dapat mengakhiri perjanjian timbal balik antara debitur dengan pihak lain dan pihak yang mengadakan perjanjian dengan debitur pailit dapat menuntut ganti rugi serta diperlakukan sebagai Kreditor Konkuren (*vide poin 4 dan 5 Somasi I*);
 - b. Berdasarkan ketentuan tersebut, Tergugat menyatakan bahwa perjanjian sewa berakhir pada tanggal 3 Agustus 2014 dan Tergugat memerintahkan Penggugat untuk menghentikan segala aktivitas pengelolaan Takara Golf Resort dan melakukan serah terima pengelolaan serta segala sarana dan fasilitas Takara Golf Resort kepada Tergugat paling lambat 30 (tiga puluh) hari sebelum tanggal tersebut.

Halaman 3 dari 44 hal. Put. Nomor 78 PK/Pdt.Sus-Pailit/2015



Selain itu Tergugat “mengancam” apabila lewat dari waktu tersebut Penggugat tidak melakukan serah terima dimaksud, maka Tergugat tanpa pemberitahuan terlebih dahulu akan mengambil alih pengelolaan dan penguasaan atas segala sarana dan fasilitas Takara Golf Resort (*vide poin 6 Somasi I*);

- c. Bahwa dengan berakhirnya perjanjian sewa tersebut, maka berakhir demi hukum segala *addendum* dan atau *accessoire* dan atau perjanjian dengan pihak lain yang timbul dari perjanjian sewa menyewa tanah Takara Golf Resort, namun tidak terbatas pada Perjanjian Kesepakatan Bersama Nomor 101 tertanggal 20 Oktober 1993 (*vide poin 7 Somasi I*);
 - d. Penggugat dapat mengajukan tagihan ganti rugi atas pengakhiran perjanjian sewa menyewa kepada Tergugat, untuk kemudian dicatat dan diverifikasi kembali oleh Tergugat sebelum diklasifikasikan sebagai Kreditor Konkuren (*vide poin 8 Somasi I*);
9. Bahwa kemudian pada tanggal 15 Juli 2014, Tergugat kembali melayangkan surat Nomor 51.11/Pailit-PWS/JOS-EHP-WD-WH/VII/14 perihal “Pemberitahuan ulang tentang Surat Peringatan/Somasi I” (“Pemberitahuan ulang”) (bukti P-5) yang pada pokoknya berisi bahwa Tergugat mengingatkan Penggugat untuk dapat melakukan tindakan-tindakan terkait rencana penyerahan lahan lapangan golf kepada Tergugat sebelum tanggal pengakhiran perjanjian sewa menyewa, yaitu tanggal 3 Agustus 2014;
10. Bahwa tindakan Tergugat yang melakukan pengakhiran perjanjian sewa menyewa secara sepihak melalui surat Somasi I yang dikuatkan kembali dengan surat pemberitahuan ulang, adalah bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku dengan alasan-alasan sebagai berikut:
- a. Bahwa perjanjian sewa menyewa dibuat sah secara hukum sesuai Pasal 1320 Kitab Undang Undang Hukum Perdata (“KUHPerdata”), yaitu adanya kesepakatan yang tertuang secara tertulis, dibuat oleh para pihak yang berhak dan berwenang mewakili, perikatan dibuat untuk suatu hal tertentu, yaitu persewaan lahan Lapangan Golf Takara (Objek Sewa), dan perikatan dibuat tidak melanggar hukum, kesusilaan, ataupun ketertiban umum. Dengan demikian, perjanjian sewa menyewa sah dan mengikat secara hukum dan berlaku sebagai undang-undang bagi Penggugat dan PWS (asas *pacta sunt servanda*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdata;
 - b. Bahwa berdasarkan Pasal 1576 KUHPerdata dinyatakan bahwa dengan dijualnya barang yang disewa, suatu penyewaan yang dibuat



sebelumnya, tidaklah diputuskan kecuali apabila ini telah diperjanjikan pada waktu menyewakan barang, sehingga berdasarkan hal tersebut peralihan kepemilikan lahan Lapangan Golf Takara akibat lelang atau jual beli yang dilakukan oleh kurator tidak serta merta mengakhiri perjanjian sewa menyewa;

Hak penyewa dilindungi oleh hukum dan pihak penyewa berhak untuk menguasai, menikmati dan memanfaatkan tanah tersebut sesuai dengan ketentuan dan jangka waktu yang diperjanjikan dalam perjanjian sewa menyewa, dalam hal ini Penggugat;

- c. Pasal 1266 KUHPdata menyatakan bahwa syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal-balik, andaikata salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya, dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan ke pengadilan. Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam persetujuan, jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, maka hakim dengan melihat keadaan, atas permintaan Tergugat, leluasa memberikan suatu jangka waktu untuk memenuhi kewajiban, tetapi jangka waktu itu tidak boleh lebih dari satu bulan;
- d. Bahwa dalam perjanjian sewa-menyewa apabila kedua belah pihak telah melakukan kewajibannya sebagaimana diatur dalam perjanjian sewa menyewa, maka permohonan pembatalan perjanjian sewa menyewa sesuai ketentuan Pasal 1266 KUHPdata secara hukum harus dilakukan melalui hakim/pengadilan. Dalam perkara *a quo*, Penggugat telah melaksanakan perjanjian sewa menyewa dengan iktikad baik sesuai ketentuan hukum yang berlaku;
- e. Bahwa perbuatan Tergugat mengakhiri perjanjian sewa menyewa yang dilakukan secara sepihak melalui Somasi I adalah bukti adanya iktikad tidak baik dari Tergugat, dan perbuatannya tersebut bertentangan dengan kepatutan sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal 1339 KUHPdata;
- f. Bahwa penghentian perjanjian sewa menyewa sepihak oleh Tergugat bertentangan dengan kewajiban hukum Tergugat sebagai Kurator berkenaan dengan tugas dan tanggung jawabnya untuk menjaga dan/atau memelihara nilai asset debitur pailit. Perbuatan penghentian perjanjian sewa menyewa sepihak justru telah menurunkan nilai asset debitur pailit, mengingat Penggugat selama ini telah melaksanakan atau



menjalankan pengelolaan Lapangan Golf Takara Golf Resort secara baik dan memberikan nilai ekonomis terhadap asset debitur pailit atau PWS; Berdasarkan uraian di atas, maka perbuatan Tergugat mengakhiri perjanjian sewa menyewa secara sepihak melalui Somasi I dan dikuatkan dalam surat pemberitahuan ulang merupakan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata yang menyatakan sebagai berikut: "Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut";

11. Bahwa menurut pendapat ahli hukum perdata, Mariam Darus Badruzaman, dalam Buku "KUH Perdata Buku III Hukum Perikatan dengan Penjelasan" halaman 146-147 mengatakan bahwa syarat-syarat yang harus ada untuk menentukan suatu perbuatan sebagai perbuatan melawan hukum adalah sebagai berikut:

- a. Harus adanya perbuatan, yang dimaksud dengan perbuatan ini baik yang bersifat positif maupun yang bersifat negatif, artinya setiap tingkah laku berbuat atau tidak berbuat;
- b. Perbuatan itu harus melawan hukum;
- c. Ada kerugian;
- d. Adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;
- e. Ada kesalahan (*schuld*);

12. Dalam perkara *a quo*, pengakhiran perjanjian sewa menyewa secara sepihak yang dinyatakan oleh Tergugat dalam Somasi I telah memenuhi syarat-syarat perbuatan melawan hukum, yaitu:

- a. Perbuatan Tergugat mengakhiri perjanjian sewa menyewa secara sepihak melalui Somasi I adalah bertentangan dengan ketentuan Pasal 1266 KUHPerdata dan kewajiban hukum Tergugat sebagai Kurator;
- b. Adanya kerugian yang diderita Penggugat, yaitu berupa timbulnya kewajiban untuk menyerahkan SHGB Lahan Lapangan Golf sebelum berakhirnya jangka waktu perjanjian sewa menyewa yang menimbulkan kerugian materiil dengan total sebesar Rp97.317.500.000,00 (sembilan puluh tujuh miliar tiga ratus tujuh belas juta lima ratus ribu rupiah) dengan rincian sebagai berikut:
 - 1) Hutang kepada PT Tigaraksa (kreditur Penggugat) sebesar Rp14.000.000.000,00 (empat belas miliar rupiah), hutang tersebut



untuk menutupi kekurangan konstruksi dan operasional dan belum terhitung bunga pinjaman;

- 2) Sisa sewa selama 4 tahun lagi sebesar Rp16.000.000.000,00 (enam belas miliar rupiah), dengan perhitungan *Net Profit* per tahun Rp 4 miliar (empat miliar rupiah), kontrak berakhir 6 April 2018 (sesuai berakhirnya masa SHGB Lapangan Golf 30 tahun);
- 3) 449 (empat ratus empat puluh sembilan) *Refundable Membership* dalam bentuk US\$ sebesar Rp61.737.500.000,00 (enam puluh satu miliar tujuh ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah), dengan nilai *membership* rata-rata US\$ 12,500. Kurs US\$ 1 = Rp11.000,00 *Refundable* ini jatuh tempo sekitar 2017 dan 2018;
- 4) Ganti rugi kepada 310 (tiga ratus sepuluh) *Members Lifetime* sebesar Rp5.580.000.000,00 (lima miliar lima ratus delapan puluh juta rupiah), dengan nilai *membership* rata-rata Rp18.000.000,00 (delapan belas juta rupiah) (sebagai ganti rugi atas berakhirnya hak pemain untuk bermain di Takara Golf);

Bahwa selain menderita kerugian materiil, Penggugat juga telah menderita kerugian immateriil atas tercemarnya nama baik Penggugat di mata *member* yang telah dibangun dan dijaga sejak dibukanya Lapangan Golf Takara sampai dengan saat ini oleh Penggugat dan tidak ternilai, namun apabila dinilai dengan uang maka dapat dinilai dengan uang sejumlah Rp100.000.000.000,00 (seratus miliar rupiah);

- c. Kerugian yang timbul dan diderita oleh Penggugat tersebut di atas disebabkan oleh adanya pengakhiran perjanjian sewa menyewa yang dilakukan oleh Tergugat;
- d. Perbuatan Tergugat mengakhiri perjanjian sewa menyewa merupakan suatu kesalahan karena Tergugat sebagai Kurator seharusnya atau dapat mengetahui segala akibat dan/atau kerugian yang timbul dari diberhentikannya perjanjian sewa menyewa. Oleh karena kesalahannya tersebut, Tergugat bertanggung jawab atas kerugian yang ditimbulkannya terhadap Penggugat;
- e. Bahwa kesalahan yang dilakukan oleh Tergugat tersebut telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat sebagai pemilik dan/atau pengelola fasilitas lapangan golf Takara Golf Resort yang berada di atas tanah (asset debitur pailit);

Dengan demikian, dengan terpenuhinya unsur-unsur tersebut, terbukti bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;



13. Bahwa perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat selain pengakhiran perjanjian sewa menyewa secara sepihak oleh Tergugat, Tergugat dalam poin 6 Somasi I juga menyatakan bahwa akan mengambil alih pengelolaan dan penguasaan atas segala sarana dan fasilitas Takara Golf Resort juga merupakan tindakan semena-mena yang tidak berdasar (*eigenrechting*). Mengingat harta pailit PWS terbatas pada lahan SHGB lahan lapangan golf, tidak termasuk dengan segala sarana dan fasilitas Takara Golf Resort milik Penggugat;
14. Bahwa guna menghindari kerugian Penggugat dan guna memastikan Tergugat melaksanakan putusan dalam perkara *a quo* apabila Majelis Hakim mengabulkan gugatan Penggugat, maka berdasarkan Pasal 227 HIR ayat (1), Penggugat dengan ini mengajukan permohonan sita jaminan (*conservatoire beslag*) atas lahan lapangan golf yang terletak di Jalan Tapos, Jambe, Desa/Kelurahan Tapos, Kecamatan Tigaraksa, Tangerang, dengan luas keseluruhan $\pm 709.600 \text{ m}^2$ (tujuh ratus sembilan ribu enam ratus meter persegi) yang akan disampaikan Penggugat secara terpisah dari gugatan *a quo*, yang terdiri dari 5 (lima) Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) yang berada dalam kekuasaan Tergugat, yaitu:
- SHGB Nomor 01/Tapos tanggal 7 April 1988 seluas $\pm 435.800 \text{ m}^2$ (empat ratus tiga puluh lima ribu delapan ratus meter persegi), Gambar Situasi Nomor 4656 tanggal 7 Maret 1986 atas nama PT Panca Wiratama Sakti sebagai pemegang hak;
 - SHGB Nomor 02/Tapos tanggal 7 April 1988 seluas $\pm 273.800 \text{ m}^2$ (dua ratus tujuh puluh tiga ribu delapan ratus meter persegi), Gambar Situasi Nomor 4657 tanggal 7 Maret 1988 atas nama PT Panca Wiratama Sakti sebagai pemegang hak;
 - SHGB Nomor 17/Tapos tanggal 8 Agustus 1994 seluas $\pm 5.740 \text{ m}^2$ (lima ribu tujuh ratus empat puluh meter persegi), Gambar Situasi Nomor 10779 tanggal 8 Agustus 1994 atas nama PT Panca Wiratama Sakti sebagai pemegang hak;
 - SHGB Nomor 19/Tapos tanggal 8 Agustus 1994 seluas $\pm 13.980 \text{ m}^2$ (tiga belas ribu sembilan ratus delapan puluh meter persegi), Gambar Situasi Nomor 10781 tanggal 8 Agustus 1994 atas nama PT Panca Wiratama Sakti sebagai pemegang hak;
 - SHGB Nomor 21/Tapos tanggal 8 Agustus 1994 seluas $\pm 5.957 \text{ m}^2$ (lima ribu sembilan ratus lima puluh tujuh meter persegi), Gambar Situasi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 10783 tanggal 8 Agustus 1994 atas nama PT Panca Wiratama Sakti sebagai pemegang hak;

15. Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat didasarkan pada fakta-fakta, dasar-dasar hukum dan bukti-bukti yang dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya secara hukum, dan tidak dapat disangkal kebenarannya oleh Tergugat, oleh karena itu Penggugat mohon kepada Pengadilan Niaga di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk berkenaan memutuskan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada bantahan, banding maupun kasasi dan upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*) sebagaimana diatur dalam Pasal 180 ayat (1) HIR;

16. Bahwa mengingat gugatan ini diajukan berdasarkan pada fakta-fakta, dasar-dasar hukum dan bukti-bukti otentik yang dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya secara hukum, maka mohon dan dapatlah putusan ini dijalankan terlebih dahulu meskipun adanya banding, kasasi dan/ataupun upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Pemohon mohon kepada Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan mengakhiri secara sepihak Akta Perjanjian Sewa Menyewa dengan Hak Pengelolaan Nomor 100 tertanggal 20 Oktober 1993, dibuat di hadapan Miryam Magdalena Indrani Wiardi, S.H., Notaris di Jakarta antara PT Panca Wiratama Sakti, Tbk. (Dalam Pailit) dengan Penggugat;
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas lahan lapangan golf yang terletak di Jalan Tapos, Jambe, Desa/Kelurahan Tapos, Kecamatan Tigaraksa, Tangerang, dengan luas keseluruhan $\pm 709.600 \text{ m}^2$ yang akan disampaikan Penggugat secara terpisah dari gugatan *a quo*, yang terdiri dari 5 (lima) Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) yang berada dalam kekuasaan Tergugat, yaitu:
 - a. SHGB Nomor 01/Tapos tanggal 7 April 1988 seluas $\pm 435.800 \text{ m}^2$ (empat ratus tiga puluh lima ribu delapan ratus meter persegi), Gambar Situasi Nomor 4656 tanggal 7 Maret 1986 atas nama PT Panca Wiratama Sakti sebagai pemegang hak;
 - b. SHGB Nomor 02/Tapos tanggal 7 April 1988 seluas $\pm 273.800 \text{ m}^2$ (dua ratus tujuh puluh tiga ribu delapan ratus meter persegi), Gambar Situasi

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

- Nomor 4657 tanggal 7 Maret 1988 atas nama PT Panca Wiratama Sakti sebagai pemegang hak;
- c. SHGB Nomor 17/Tapos tanggal 8 Agustus 1994 seluas $\pm 5.740 \text{ m}^2$ (lima ribu tujuh ratus empat puluh meter persergi), Gambar Situasi Nomor 10779 tanggal 8 Agustus 1994 atas nama PT Panca Wiratama Sakti sebagai pemegang hak;
 - d. SHGB Nomor 19/Tapos tanggal 8 Agustus 1994 seluas $\pm 13.980 \text{ m}^2$ (tiga belas ribu sembilan ratus delapan puluh meter persergi), Gambar Situasi Nomor 10781 tanggal 8 Agustus 1994 atas nama PT Panca Wiratama Sakti sebagai pemegang hak;
 - e. SHGB Nomor 21/Tapos tanggal 8 Agustus 1994 seluas $\pm 5.957 \text{ m}^2$ (lima ribu sembilan ratus lima puluh tujuh meter persegi), Gambar Situasi Nomor 10783 tanggal 8 Agustus 1994 atas nama PT Panca Wiratama Sakti sebagai pemegang hak;
4. Menyatakan Akta Perjanjian Sewa Menyewa dengan Hak Pengelolaan Nomor 100 tertanggal 20 Oktober 1993, dibuat di hadapan Miryam Magdalena Indrani Wiardi, S.H., Notaris di Jakarta antara PT Panca Wiratama Sakti, Tbk. (Dalam Pailit) dengan Penggugat sah dan mengikat secara hukum dan dapat diperpanjang kembali oleh Penggugat;
 5. Menghukum dan memerintahkan Tergugat untuk membayar kerugian Penggugat dengan cara tunai, seketika dan sekaligus, yaitu:
 - a. Kerugian Materiil sebesar Rp97.317.500.000,00 (sembilan puluh tujuh miliar tiga ratus tujuh belas juta lima ratus ribu rupiah) dengan rincian sebagai berikut:
 - 1) Hutang kepada PT Tigaraksa (kreditur Takara) sebesar Rp14.000.000.000,00 (empat belas miliar rupiah), hutang tersebut untuk menutupi kekurangan konstruksi dan operasional dan belum terhitung bunga pinjaman;
 - 2) Sisa Sewa selama 4 tahun lagi sebesar Rp16.000.000.000,00 (enam belas miliar rupiah), dengan perhitungan *Net Profit* per tahun Rp 4 miliar, kontrak berakhir 6 April 2018 (sesuai berakhirnya masa SHGB Lahan Lapangan Golf 30 tahun);
 - 3) 449 (empat ratus empat puluh sembilan) *Refundable Membership* dalam bentuk US\$ sebesar Rp61.737.500.000 (enam puluh satu miliar tujuh ratus tiga puluh tujuh juta lima ratus ribu rupiah), dengan nilai *membership* rata-rata US\$ 12.500. Kurs US\$ 1 = Rp11.000,00 *Refundable* ini jatuh tempo sekitar 2017 dan 2018;

Halaman 10 dari 44 hal. Put. Nomor 78 PK/Pdt.Sus-Pailit/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 4) Ganti rugi kepada 310 (tiga ratus sepuluh) *Members Lifetime* sebesar Rp5.580.000.000 (lima miliar lima ratus delapan puluh juta rupiah), dengan nilai membership rata-rata Rp18.000.000,00 (delapan belas juta rupiah) (sebagai ganti rugi atas berakhirnya hak pemain untuk bermain di Takara Golf.; dan;
- b. Kerugian Immateril sebesar Rp100.000.000.000,00 (seratus miliar rupiah) atas tercemarnya nama baik Penggugat di mata *member* yang telah dibangun dan dijaga sejak dibukanya Lapangan Golf Takara sampai dengan saat ini oleh Penggugat;
6. Menghukum Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan perkara ini;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh ongkos perkara yang timbul;
8. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun adanya upaya Banding, Kasasi dan/ataupun upaya hukum lainnya (*uitvoerbaar bij voorraad*);

Jika Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap permohonan tersebut, Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah memberikan putusan Nomor 08/Pdt.Sus-Gugatan.Lain-lain/2014/PN.Niaga.Jkt.Pst., *juncto* Nomor 11/Pailit/2011/PN Niaga Jkt.Pst., tanggal 22 September 2014, dengan amar sebagai berikut:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp516.000,00 (lima ratus enam belas ribu rupiah);

Bahwa amar Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 658 K/Pdt.Sus-Pailit/2014 tanggal 23 Desember 2014 yang telah berkekuatan hukum tetap sebagai berikut:

Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: PT TAKARA GOLF RESORT tersebut;

Membatalkan Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 08/Pdt.Sus-Gugatan.Lain-lain/2014/PN Niaga Jkt. Pst. *juncto* Nomor 11/Pailit/2011/ PN Niaga Jkt. Pst. tanggal 22 September 2014;

MENGADILI SENDIRI:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan mengakhiri secara sepihak Akta Perjanjian Sewa Menyewa dengan Hak Pengelolaan Nomor 100 tertanggal 20 Oktober 1993, dibuat di hadapan



Miryam Magdalena Indrani Wiardi, S.H., Notaris di Jakarta antara PT Panca Wiratama Sakti, Tbk. (Dalam Pailit) dengan Penggugat;

3. Menyatakan Akta Perjanjian Sewa Menyewa dengan Hak Pengelolaan Nomor 100 tertanggal 20 Oktober 1993, dibuat di hadapan Miryam Magdalena Indrani Wiardi, S.H., Notaris di Jakarta antara PT Panca Wiratama Sakti, Tbk. (Dalam Pailit) dengan Penggugat sah dan mengikat secara hukum dan dapat diperpanjang kembali oleh Penggugat;

Menghukum Termohon Kasasi/Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ditetapkan sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut yaitu Putusan Mahkamah Agung Nomor 658 K/Pdt.Sus-Pailit/2014 tanggal 23 Desember 2014 diberitahukan kepada Termohon Kasasi/Tergugat pada tanggal 25 Mei 2015, terhadap putusan tersebut, oleh Termohon Kasasi/Tergugat melalui kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 13 Juni 2015, mengajukan permohonan pemeriksaan peninjauan kembali di Kepaniteraan Pengadilan Negeri/Niaga Jakarta Pusat pada tanggal 15 Juni 2015, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 07/PK/Pdt.Sus/2015/PN.Niaga.Jkt.Pst., *juncto* Nomor 658 K/Pdt.Sus-Pailit/2014 *juncto* Nomor 08/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2014/PN.Niaga.Jkt.Pst., *juncto* Nomor 11/Pailit/2011/PN.Niaga.Jkt.Pst., permohonan tersebut disertai dengan alasan-alasan peninjauan kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri/Niaga Jakarta Pusat tersebut pada tanggal 15 Juni 2015 (hari itu juga);

Bahwa alasan peninjauan kembali telah diberitahukan kepada Pemohon Kasasi/Penggugat pada tanggal 15 Juni 2015, kemudian Pemohon Kasasi/Penggugat mengajukan jawaban alasan peninjauan kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri/Niaga Jakarta Pusat pada tanggal 24 Juni 2015;

Menimbang, bahwa permohonan pemeriksaan peninjauan kembali *a quo* telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam Pasal 295, 296, 297 Undang Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, oleh karena itu permohonan pemeriksaan peninjauan kembali tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pemohon Peninjauan Kembali telah mengajukan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

alasan-alasan peninjauan kembali yang pada pokoknya sebagai berikut:

A. Kekhilafan/Kekeliruan Nyata I (Pertama):

Judex Juris Melakukan Kekhilafan Atau Suatu Kekeliruan Yang Nyata Dengan Membenarkan Keberatan Dari Termohon Peninjauan/Pemohon Kasasi/Penggugat Yang Mendasarkan Pada Ketentuan-Ketentuan Hukum KuhPerdata Umum

1. Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali secara tegas menolak pertimbangan hukum Majelis Hakim Agung Kasasi (selanjutnya disebut dengan "*Judex Juris*") di alinea 2 (dua), halaman 20 (dua puluh) yang menyatakan:

"Bahwa keberatan tersebut dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 29 September 2014 dan kontra memori kasasi tanggal 6 Oktober 2014 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti*, dalam hal ini Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:";

2. Bahwa Termohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Penggugat dalam gugatan asal pada angka 10 (sepuluh), di halaman 4 (empat) pada pokoknya menyatakan keberatan atas tindakan Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Tergugat yang telah melakukan pengakhiran atas perjanjian timbal balik yang tertuang dalam Akta Nomor 100 tertanggal 20 Oktober 1993 tentang Perjanjian Sewa Menyewa Dengan Hak Pengelolaan yang dibuat dihadapan Miryam Magdalena Indrani Wiardi, S.H., Notaris di DKI Jakarta (selanjutnya disebut dengan "Perjanjian Sewa Menyewa") secara sepihak melalui surat Somasi I yang dikuatkan kembali dengan surat Pemberitahuan Ulang;
3. Bahwa tindakan pengakhiran yang dilakukan Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Tergugat terhadap Perjanjian Sewa Menyewa dimana Termohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Penggugat sebagai penyewa adalah tindakan yang didasarkan pada tugas dan tanggung jawab Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Tergugat untuk mengurus dan membereskan harta pailit PWS, sebagaimana yang diamanatkan oleh Undang Undang Kepailitan dan telah diberikan kewenangan untuk tidak melanjutkan atau mengakhiri perjanjian sewa menyewa sebagaimana dimaksud pada Pasal 36

Halaman 13 dari 44 hal. Put. Nomor 78 PK/Pdt.Sus-Pailit/2015

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)



ayat (3) Undang Undang Kepailitan dimana yang menjadi objek perjanjian sewa menyewa tersebut adalah termasuk dalam harta pailit;

4. Bahwa oleh karenanya sudah tepat dan benar penerapan hukum Majelis Hakim *Judex Facti* pada alinea ke-4 (empat) dan ke-5 (lima) di halaman 46 (empat puluh enam) dan 47 (empat puluh tujuh) pertimbangan hukum dalam putusannya yang menyatakan sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa dari ketentuan Pasal 36 ayat (3) Undang Undang Nomor 37 Tahun 2004 tersebut di atas, telah jelas bahwa kurator dapat mengakhiri perjanjian bilamana kurator tidak bersedia melanjutkan pelaksanaan perjanjian tersebut”;

“Menimbang, dengan demikian karena tindakan Tergugat mengakhiri perjanjian sewa menyewa lapangan golf tersebut di atas guna kepentingan pengurusan dan pemberesan atas harta pailit, dibenarkan oleh hukum khususnya Pasal 36 ayat (3) Undang Undang Nomor: 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU, maka gugatan Penggugat tidak berdasar, oleh karena itu haruslah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya.”;

5. Bahwa Majelis Hakim *Judex Facti* mendasarkan putusannya berdasarkan ketentuan Pasal 36 ayat (3) Undang Undang Kepailitan oleh karena gugatan asal Termohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Penggugat adalah mengenai tindakan pengakhiran yang dilakukan Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Tergugat selaku Kurator terhadap perjanjian sewa menyewa yang mana objek dari perjanjian dimaksud juga merupakan harta pailit;

Oleh karena itu, sudah tepat dan benar berdasar hukum apabila dalam suatu gugatan dimana salah satu pihak adalah kurator dan gugatan menyangkut harta pailit maka termasuk dalam lingkup pengadilan niaga sebagaimana ditentukan pada Pasal 3 ayat (1) Undang Undang Kepailitan berikut penjelasannya dan yang berlaku baik dalam hukum formil maupun materiilnya adalah ketentuan khusus pada Undang Undang Kepailitan (*lex specialis*) bukan ketentuan umum pada Kitab Undang Undang Hukum Perdata (*lex generale*);

6. Bahwa dalam gugatan asal Termohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Penggugat pada angka 10 (sepuluh) huruf a,b, c, d, e dan f di



halaman 4 (empat) dan 5 (lima) sangat jelas menyatakan keberatan terhadap tindakan pengakhiran perjanjian sewa menyewa yang dilakukan Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Tergugat karena bertentangan dengan Pasal 1320, 1576, 1266 KUHPdata. Termohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Penggugat di sini mendasarkan keberatannya pada ketentuan hukum KUHPdata dimana ketentuan ini adalah bersifat umum dan tidak dapat dijadikan/tidak dapat dipakai sebagai dasar dalil gugatan mengangkuat kepailitan. Tentu saja sebagaimana telah diuraikan di atas untuk menyangkuat kepailitan dasar hukum yang digunakan adalah Undang Undang Kepailitan bukan KUHPdata;

7. Bahwa oleh karena itu, dasar Majelis Hakim *Judex Facti* dalam pertimbangan putusannya mendasarkan pada ketentuan Pasal 36 ayat (3) Undang Undang Kepailitan atas tindakan pengakhiran perjanjian sewa menyewa yang dilakukan Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Tergugat adalah sudah tepat dan benar dan berdasar hukum. Oleh karena itu, sangat tidak berdasar hukum apabila Majelis *Judex Juris* pada alinea ke-2 (dua) di halaman 20 (dua puluh) dalam pertimbangan putusannya membenarkan keberatan Termohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Penggugat dengan mendasarkan pada ketentuan-ketentuan pada KUHPdata. Dengan demikian terbukti bahwa Majelis Hakim Kasasi telah melakukan kekhilafan atau kekeliruan nyata;

B. Kekhilafan/Kekeliruan Nyata II (Kedua):

Judex Juris Melakukan Kekhilafan Atau Suatu Kekeliruan Yang Nyata Dengan Memberikan Pertimbangan Yang Tidak Sesuai Dengan Asas-Asas Hukum Kepailitan Dan Ketentuan Pasal 36 Undang Undang Kepailitan

8. Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Tergugat secara tegas menolak pertimbangan hukum *Judex Juris* pada alinea 7 (tujuh), di halaman 20 (dua puluh) yang menyatakan sebagai berikut:

"Bahwa penerapan Pasal 36 ayat (3) Undang Undang Kepailitan dan PKPU, hanya dapat diterapkan terhadap suatu perjanjian timbal balik, yang belum dipenuhi seluruhnya atau baru akan dipenuhi oleh Debitor Pailit. Dalam Pasal 36 ayat (1) Undang Undang Kepailitan dan PKPU secara tegas telah mensyaratkan unsur bahwa perjanjian tersebut belum dipenuhi atau baru sebagian dipenuhi oleh Debitor Pailit. Pengakhiran perjanjian



oleh Kurator sebagaimana dimaksud oleh Pasal 36 ayat (1) Undang Undang Kepailitan dan PKPU harus ditafsirkan untuk melindungi kepentingan pihak ketiga *in casu* Pemohon Kasasi. Perlindungan tersebut berupa jaminan dari kurator atas kesanggupan untuk melaksanakan isi perjanjian tersebut”;

9. Bahwa perjanjian sewa menyewa antara Termohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Penggugat dengan Debitor Pailit merupakan perjanjian yang bersifat timbal balik artinya masing-masing pihak dalam perjanjian harus melaksanakan kewajibannya dan pihak yang satu akan menerima/mendapatkan haknya dari pihak yang lain secara timbal balik. Demikian juga dengan perjanjian dimaksud kewajiban serta hak masing-masing pihak telah ditentukan dalam perjanjian sewa menyewa. Dengan demikian perjanjian dimaksud telah memenuhi kualifikasi sebagaimana ditentukan pada Pasal 36 ayat (1) Undang Undang Kepailitan;

10. Bahwa ketentuan Pasal 36 ayat (1) Undang Undang Kepailitan menyatakan sebagai berikut:

(1) Dalam hal pada saat putusan pernyataan pailit diucapkan, terdapat perjanjian timbal balik yang belum atau baru sebagian dipenuhi, pihak yang mengadakan perjanjian dengan Debitor dapat meminta kepada Kurator untuk memberikan kepastian tentang kelanjutan pelaksanaan perjanjian tersebut dalam jangka waktu yang disepakati oleh Kurator dan pihak tersebut.”;

11. Apabila kita cermati maksud dari ketentuan Pasal 36 ayat (1) tersebut di atas bahwa pihak yang telah mengadakan perjanjian dengan Debitor Pailit dapat meminta kepada Kurator untuk memberikan kepastian artinya Termohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Penggugat diberikan kesempatan untuk menanyakan mengenai kelanjutan pelaksanaan perjanjian tersebut kepada Kurator; Tujuannya Undang Undang Kepailitan adalah memberikan kesempatan kepada pihak yang mengadakan perjanjian dengan Debitor Pailit untuk menanyakan kepada kurator mengenai kepastian kelangsungan perjanjian timbal baliknya apakah dapat dilanjutkan atau tidak. Namun pihak dimaksud juga boleh tidak menggunakan kesempatan itu, karena merupakan suatu pilihan;



12. Sesuai dengan asas publisitas Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Tergugat selaku Kurator telah mengumumkan di surat kabar mengenai putusan pernyataan pailit terhadap PT Panca Wiratama Sakti, Tbk. (Dalam Pailit). Dengan telah diumumkannya putusan pernyataan pailit, maka seluruh masyarakat dianggap telah mengetahui bahwa seluruh harta pailit berada di dalam sita umum, dalam hal ini adalah padang golf yang berdiri di atas harta pailit yang pengurusan dan pemberesannya dilakukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Tergugat sebagaimana ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang Undang Kepailitan, termasuk Termohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Penggugat;

Pasal 1 angka 1 Undang Undang Kepailitan:

“1. Kepailitan adalah sita umum atas semua kekayaan Debitor Pailit yang pengurusan dan pemberesannya dilakukan oleh Kurator di bawah pengawasan Hakim Pengawas sebagaimana diatur dalam undang-undang ini.”;

Namun pihak Termohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Penggugat tidak pernah menggunakan kesempatan yang diberikan oleh Undang Undang Kepailitan untuk menanyakan kepastian kelangsungan perjanjian sewa tersebut. Dengan demikian, antara Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Tergugat dengan Termohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Penggugat tidak pernah ada terjadi kesepakatan mengenai kelanjutan pelaksanaan perjanjian dikarenakan Termohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Penggugat tidak pernah menggunakan kesempatan dimaksud yang telah diberikan oleh Undang Undang Kepailitan;

13. Selain itu sejak putusan kepailitan pada tahun 2011 hingga tahun 2014 telah dilakukan 7 (tujuh) kali lelang di muka umum dan juga telah diumumkan sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku. Tetapi Termohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Tergugat tidak juga menunjukkan iktikad baiknya dengan menanyakan tentang kelangsungan perjanjian sewa menyewa dimaksud;
14. Keberatan Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Tergugat atas pertimbangan *Judex Juris* yang menyatakan “..... harus ditafsirkan untuk melindungi kepentingan pihak ketiga *in casu* Pemohon Kasasi. Perlindungan tersebut berupa jaminan dari kurator atas kesanggupan untuk melaksanakan isi perjanjian tersebut.”



Sangat bertentangan dengan asas-asas yang terkandung di dalam Undang Undang Kepailitan dan secara gramatikal di dalam Pasal 36 ayat (1) tersebut tidak mewajibkan Kurator untuk memberikan jaminan kesanggupan untuk melaksanakan isi perjanjian serta perlindungan yang dimaksud di dalam Pasal 36 Undang Undang Kepailitan adalah pihak yang dirugikan dapat menuntut ganti rugi dan akan diperlakukan sebagai Kreditor Konkuren;

15. Selain itu *Judex Juris* juga tidak melihat ketentuan Pasal 36 Undang Undang Kepailitan secara utuh dan menyeluruh karena di pasal dimaksud Undang Undang Kepailitan kepailitan selalu menggunakan kata apabila yang artinya di dalam Pasal 36 Kurator diberikan pilihan yaitu melanjutkan perjanjian atau tidak melanjutkan setiap pilihan yang diambil oleh Kurator memiliki konsekuensi yang berbeda di Pasal 36 ayat (3) memberikan pilihan apabila Kurator tidak menjawab atau tidak berkenan melanjutkan maka perjanjian berakhir di Pasal 36 ayat (4) memberikan pilihan apabila Kurator setuju untuk melanjutkan maka kurator harus membuat pernyataan yang menjamin berlangsungnya perjanjian;

16. Sesuai dengan asas keseimbangan dan asas keadilan yang terkandung di dalam ketentuan Undang Undang Kepailitan yang bertujuan mencegah terjadinya penyalahgunaan pranata dan lembaga kepailitan oleh pihak-pihak yang beriktikad tidak baik dan mencegah terjadinya kesewenang-wenangan yang dilakukan oleh pihak-pihak yang tidak memperdulikan Kreditor lainnya;

Asas keseimbangan Undang Undang Kepailitan:

“Undang-undang ini mengatur beberapa ketentuan yang merupakan perwujudan dari asas keseimbangan, yaitu di satu pihak, terdapat ketentuan yang dapat mencegah terjadinya penyalahgunaan pranata dan lembaga kepailitan oleh Debitor yang tidak jujur, di lain pihak, terdapat ketentuan yang dapat mencegah terjadinya penyalahgunaan pranata dan lembaga kepailitan oleh Kreditor yang tidak beriktikad baik.”;

Asas keadilan Undang Undang Kepailitan:

“Dalam kepailitan asas keadilan mengandung pengertian, bahwa ketentuan mengenai kepailitan dapat memenuhi rasa keadilan bagi para pihak yang berkepentingan. Asas keadilan ini untuk mencegah terjadinya kesewenang-wenangan pihak penagih yang



mengusahakan pembayaran atas tagihan masing-masing terhadap Debitor, dengan tidak mempedulikan Kreditor lainnya.”;

17. Bahwa tindakan pengakhiran perjanjian sewa menyewa yang dilakukan Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Tergugat merupakan upaya untuk memaksimalkan harta pailit agar dapat segera dilakukan pengurusan dan pemberesan oleh Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Tergugat yang nantinya digunakan untuk mengembalikan piutang Debitor Pailit kepada Para Kreditor termasuk kepada Negara cq. Kementerian Keuangan R.I., selaku Kreditor Separatis yang memiliki tagihan lebih dari 500 miliar rupiah. Dengan demikian, sangat besar tugas dan tanggung jawab Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Tergugat untuk memenuhi kepentingan masyarakat luas selaku kreditor termasuk juga kepada kepentingan negara;
18. Apabila perjanjian ini terus dilanjutkan maka tidak akan menguntungkan harta pailit dan pelaksanaan pemberesan guna kepentingan Para Kreditor tidak akan terlaksana secara cepat dan efektif. Hal ini sesuai dengan asas integritas yang terkandung di dalam ketentuan Undang Undang Kepailitan yang memberikan cakupan luas kepada hukum kepailitan yang merupakan satu kesatuan yang utuh di dalam sistem hukum formil dan hukum materiil dari sistem hukum perdata dan hukum acara perdata nasional;

Asas Integritas Undang Undang Kepailitan:

“Asas Integrasi dalam undang-undang ini mengandung pengertian bahwa sistem hukum formil dan hukum materiilnya merupakan satu kesatuan yang utuh dari sistem hukum perdata dan hukum acara perdata nasional.”;

Selain itu Undang Undang Kepailitan juga menjelaskan bahwa cakupan luas dari hukum kepailitan diperlukan untuk menyelesaikan masalah utang-piutang secara adil, cepat, terbuka dan efektif.

“Cakupan yang lebih luas tersebut diperlukan, karena adanya perkembangan dan kebutuhan hukum dalam masyarakat sedangkan ketentuan yang selama ini berlaku belum memadai sebagai sarana hukum untuk menyelesaikan masalah utang-piutang secara adil, cepat, terbuka, dan efektif.”;

Seandainya perjanjian berlangsung selama 30 tahun lagi apakah seluruh kreditor harus menunggu selama itu ???;



19. Pengakhiran dilakukan untuk kepentingan pemberesan yang mana telah dilakukan upaya penjualan di muka umum sebanyak 7 (tujuh) kali dan tidak pernah berhasil terjual, yang menjadi kendala adalah *quad non* masih adanya sewa hingga 2018. Oleh karena itu sebagaimana telah diberikan kewenangan oleh Undang Undang Kepailitan di Pasal 36 ayat (3) perjanjian timbal balik yang belum atau baru sebagian terpenuhi berakhir apabila kurator tidak memberikan jawaban atau tidak bersedia melanjutkan maka perjanjian berakhir;
20. Oleh karena itu pertimbangan *Judex Juris* yang menyatakan harus melindungi kepentingan pihak ketiga sangat tidak tepat dan keliru karena Undang Undang Kepailitan bertujuan melindungi seluruh Kreditur dan pihak-pihak yang berkepentingan tidak semata-mata pihak ketiga sebagaimana dimaksud di dalam asas keseimbangan, asas keadilan dan asas integritas di atas;
21. Jika dicermati lebih lanjut di dalam Pasal 36 ayat (1) Undang Undang Kepailitan tidak ada kata atau kalimat menyatakan secara tegas dan eksplisit bahwa Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Tergugat selaku Kurator harus/wajib melindungi kepentingan Termohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Penggugat selaku pihak ketiga dengan memberikan jaminan kesanggupan untuk melaksanakan isi perjanjian. Pernyataan Majelis Hakim *Judex Juris* dimaksud adalah sangat mengada-ada dan sepihak karena tidak ada di dalam ketentuan pasal dimaksud maupun dalam penjelasannya yang menyebutkan Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Tergugat harus menjamin pihak ketiga. Demikian juga, *Judex Juris* tidak ada menyebutkan dasar hukum adanya pernyataan kewajiban Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Tergugat selaku Kurator untuk melindungi kepentingan Termohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Penggugat selaku pihak ketiga. Dengan kata lain, pertimbangan *Judex Juris* sangat keliru dan tidak tepat serta tidak berdasar karena hanya menafsirkan secara sepihak atas ketentuan Pasal 36 ayat (1) Undang Undang Kepailitan tanpa memiliki dasar hukum yang kuat;
22. Oleh karena itu pertimbangan *Judex Juris* yang menyatakan harus memberikan perlindungan tersebut berupa jaminan dari Kurator atas kesanggupan untuk melaksanakan isi perjanjian tersebut sangat tidak tepat dan keliru karena Undang Undang Kepailitan di dalam Pasal 36



ayat (1) Undang Undang Kepailitan tidak ada menyatakan secara tegas dan eksplisit bahwa Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Tergugat selaku Kurator harus/wajib memberikan jaminan melaksanakan isi perjanjian;

23. Pengakhiran perjanjian sewa merupakan kehendak dari Undang Undang Kepailitan yang memberikan kewenangan kepada Kurator untuk menilai apakah perjanjian timbal balik yang belum atau baru sebagian terpenuhi dilanjutkan atau tidak, jika perjanjian timbal balik tidak dilanjutkan Undang Undang Kepailitan telah memberikan perlindungan kepada penyewa dengan memberikan kesempatan kepada penyewa untuk mendaftarkan tagihannya sebagai kreditur konkuren untuk diverifikasi, perlindungan yang diberikan ini memiliki keistimewaan dalam hal pendaftaran tagihannya tidak terikat dengan jangka waktu pendaftaran tagihan pada umumnya. Hal ini dengan jelas dan tegas disebutkan di dalam Pasal 36 ayat (3) yang berbunyi sebagai berikut:

“Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) Kurator tidak memberikan jawaban atau tidak bersedia melanjutkan pelaksanaan perjanjian tersebut maka perjanjian berakhir dan pihak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menuntut ganti rugi dan akan diperlakukan sebagai kreditor konkuren.”;

24. Oleh karena itu pertimbangan *Judex Juris* sangat tidak tepat dengan menyatakan bahwa perlindungan tersebut berupa jaminan dari kurator atas kesanggupan untuk melaksanakan isi perjanjian tersebut, hal ini seolah-oleh Kurator harus memberikan jaminan melaksanakan perjanjian timbal balik;

Karena dengan tegas di dalam Undang Undang Kepailitan telah memberikan perlindungan bagi pihak yang mengadakan perjanjian apabila perjanjian diakhiri maka pihak dimaksud dapat menuntut ganti rugi dan akan diperlakukan sebagai kreditor konkuren;

25. Selain itu *Judex Juris* harus juga melihat Pasal 36 ayat (4) yang menunjukkan bahwa apabila Kurator menyatakan kesanggupannya untuk melanjutkan perjanjian timbal balik dia harus membuat pernyataan. Hal ini menunjukkan bahwa Pasal 36 ayat (1) hanya membatasi pada kualifikasi perjanjian timbal balik dan kesempatan yang dapat digunakan oleh pihak yang melakukan perjanjian dengan



Debitor Pailit untuk meminta kepastian kepada Kurator apakah perjanjian akan dilanjutkan atau tidak;

Pasal 36 ayat (4) Undang Undang Kepailitan:

“Apabila Kurator menyatakan kesanggupannya maka Kurator wajib memberi jaminan atas kesanggupan untuk melaksanakan perjanjian tersebut.”;

Oleh karena itu *Judex Juris* tidak dengan secara cermat dan keliru menyatakan Pasal 36 ayat (1) mengharuskan Kurator menjamin kelangsungan perjanjian;

26. Berdasarkan hal tersebut, maka telah terbukti secara nyata bahwa *Judex Juris* telah melakukan kekhilafan atau kekeliruan yang nyata dalam hal memberikan pertimbangan yang keliru dan tidak memperhatikan asas-asas hukum yang terkandung di dalam Undang Undang Kepailitan dan tidak mencermati ketentuan-ketentuan yang terkandung di dalam Pasal 36 Undang Undang Kepailitan atau membenarkan sesuatu yang tidak memenuhi ketentuan hukum. Sehingga sangat beralasan apabila Majelis Hakim Agung Peninjauan Kembali membatalkan putusan *Judex Juris* dan mengadili sendiri dengan menolak gugatan dari Termohon Peninjauan Kembali/ Pemohon Kasasi/Penggugat;

C. Kekhilafan/Kekeliruan Nyata III (Ketiga):

Judex Juris Melakukan Kekhilafan Atau Suatu Kekeliruan Yang Nyata Dengan Memberikan Pertimbangan Yang Keliru Dan Tidak Sesuai Ketentuan Pasal 36 Undang Undang Kepailitan Karena Menyatakan Perjanjian Sewa Menyewa Telah Selesai

27. Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali secara tegas menolak pertimbangan hukum *Judex Juris* pada alinea 8 (delapan) di halaman 20 (dua puluh) dan halaman 21 (dua puluh satu) yang menyatakan sebagai berikut:

“Bahwa dalam perkara *in casu* perjanjian sewa menyewa antara Debitor Pailit dengan Pemohon Kasasi telah selesai dilaksanakan, dengan telah dibayar lunas harga sewa sampai tahun 2018, sehingga ketentuan Pasal 36 ayat (3) Undang Undang Kepailitan dan PKPU tidak dapat diterapkan dalam perkara *in casu*, Kurator/Termohon Kasasi tidak mempunyai hak untuk mengakhiri perjanjian sewa menyewa tersebut. Tindakan



Kurator/Termohon Kasasi mengakhiri perjanjian sewa menyewa tersebut adalah tindakan di luar kewenangan”;

28. Sebelum membahas pertimbangan *Judex Juris* di atas, perlu dilihat kembali ketentuan Pasal 36 ayat (1), yang berbunyi sebagai berikut:

“Dalam hal pada saat putusan pernyataan pailit diucapkan, terdapat perjanjian timbal balik yang belum atau baru sebagian dipenuhi, pihak yang mengadakan perjanjian dengan Debitor dapat meminta kepada Kurator untuk memberikan kepastian tentang kelanjutan pelaksanaan perjanjian tersebut dalam jangka waktu yang disepakati oleh Kurator dan pihak tersebut.”;

29. Setelah melihat ketentuan Pasal 36 ayat (1) Undang Undang Kepailitan maka dapat dilihat kualifikasi perjanjian yang dimaksud dalam ketentuan tersebut, yakni perjanjian yang dapat ditanyakan mengenai kelangsungan pelaksanaannya adalah perjanjian timbal balik, apakah perjanjian sewa menyewa termasuk di dalam perjanjian timbal balik?;
30. Perjanjian sewa menyewa memuat prestasi dan kontra prestasi masing-masing pihak yakni adanya objek sewa yang diserahkan kepada penyewa dalam jangka waktu tertentu dan penyewa membayar biaya sewa hingga jangka waktu yang telah disepakati dan setelah perjanjian sewa berakhir lapangan golf beserta sarana dan prasarannya menjadi milik pemberi sewa;
31. Pengertian umum dari suatu perjanjian dikatakan telah selesai adalah terhadap perjanjian dimaksud seluruh hak telah diterima masing-masing pihak dan seluruh kewajiban telah dilaksanakan para pihak dan masa berlaku perjanjian dimaksud juga telah berakhir maka perjanjian tersebut dikatakan telah berakhir atau telah selesai;
32. Apakah perjanjian sewa menyewa sudah selesai? Belum karena ada prestasi-prestasi yang belum seluruhnya selesai dilaksanakan oleh para pihak dalam hal ini antara lain mengenai masa sewa dan kewajiban Termohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Penggugat untuk menyerahkan objek perjanjian berikut seluruh sarana dan fasilitas lapangan golf kepada Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Tergugat;
33. Perjanjian sewa menyewa antara Debitor Pailit dengan Termohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Penggugat apabila dilihat dari jangka waktu berlakunya *quad non* perjanjian belum berakhir,



demikian juga, belum seluruh kewajiban telah dilaksanakan para pihak. *Judex Juris* dalam pertimbangannya menyatakan perjanjian dimaksud telah selesai padahal masih ada kewajiban yang belum dilaksanakan dan jangka waktu belum berakhir;

Sedangkan pembayaran lunas yang dilakukan Termohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Penggugat kepada Debitor Pailit adalah salah satu dari beberapa kewajiban yang ada pada perjanjian sehingga tidak dapat diartikan perjanjian sewa menyewa dimaksud telah selesai;

34. Berdasarkan hal tersebut maka pertimbangan *Judex Juris* yang menyatakan: “.....sehingga ketentuan Pasal 36 ayat (3) Undang Undang Kepailitan dan PKPU tidak dapat diterapkan dalam perkara *in casu*” sangat tidak berdasar dan keliru. Karena Perjanjian Sewa Menyewa sudah memenuhi kualifikasii yang ditentukan mengenai perjanjian timbal balik yang belum atau baru sebagian terpenuhi oleh karenanya ketentuan Pasal 36 ayat (3) dapat diterapkan oleh Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Tergugat;

Hal ini sesuai dengan pertimbangan *Judex Juris* pada alinea 6 (enam) di halaman 21 (dua puluh satu) yang menyebutkan sebagai berikut:

“Bahwa dengan meneliti isi Pasal 36 ayat (1) dengan kalimat ... belum atau sebagian dipenuhi ... ditemukan fakta bahwa masa sewa belum terpenuhi karena masih kurang sebahagian lagi sebab masa sewa baru berakhir pada tanggal 6 April 2018.”;

Artinya *Judex Juris* dengan jujur telah mengakui bahwa perjanjian sewa menyewa belum selesai, oleh karenanya ketentuan Pasal 36 ayat (3) dapat diberlakukan untuk mengakhiri perjanjian dengan pihak Termohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Penggugat;

35. Berdasarkan hal tersebut, maka *Judex Juris* telah dengan nyata melakukan kekhilafan atau kekeliruan yang nyata dalam putusannya. Sehingga sangat beralasan apabila Majelis Hakim Agung Peninjauan Kembali membatalkan putusan *Judex Juris* dan mengadili sendiri dengan menolak gugatan dari Termohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Penggugat;

D. Kekhilafan/Kekeliruan Nyata IV (Keempat):



Judex Juris Melakukan Kekhilafan Atau Suatu Kekeliruan Yang Nyata Dengan Memberikan Amar Putusan Yang Tidak Saling Mendukung Dengan Pertimbangannya Sendiri Karena Menyatakan Perjanjian Sewa Menyewa Telah Selesai Namun Dapat Diperpanjang

36. *Judex Juris* telah melakukan kekhilafan atau kekeliruan yang nyata dalam pertimbangan dan putusan yang tidak saling mendukung dan sinkron sebagaimana dalam pertimbangannya pada alinea 8 (delapan) di halaman 20 (dua puluh) dan halaman 21 (dua puluh satu) dengan amar putusan angka 3 (tiga) pada halaman 23 (dua puluh tiga) yang menyatakan sebagai berikut:

Pertimbangan *Judex Juris*:

“Bahwa dalam perkara *in casu* perjanjian sewa menyewa antara Debitor Pailit dengan Pemohon Kasasi telah selesai dilaksanakan,;”

Amar Putusan *Judex Juris*:

“Menyatakan Akta Perjanjian Sewa Menyewa dengan Hak Pengelolaan Nomor 100 tertanggal 20 Oktober 1993, dibuat di hadapan Miryam Magdalena Indrani Wiardi, S.H. Notaris di Jakarta antara PT Panca Wiratama Sakti, Tbk. (Dalam Pailit) dengan Penggugat sah dan mengikat secara hukum dan dapat diperpanjang kembali oleh Penggugat”;

37. Apabila di dalam pertimbangan *Judex Juris* menyatakan perjanjian sewa menyewa telah selesai dan sah maka seharusnya *Judex Juris* juga memberikan amar putusan yang menghukum Termohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Tergugat untuk menyerahkan lapangan golf beserta sarana dan fasilitasnya kepada Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Tergugat, karena di dalam perjanjian sewa menyewa yang sah di Pasal 5.3. menegaskan dengan berakhirnya perjanjian, maka seluruh sarana dan fasilitas yang dibangun dan dilengkapi guna keperluan lapangan golf menjadi hak dan miliknya Debitor Pailit, dengan kata lain merupakan harta pailit;

Pasal 5.3 Perjanjian Sewa Menyewa:

“Pada akhir perjanjian sewa menyewa ini segala sesuatu yang dibangun dan diperlengkapi untuk padang golf termasuk gedung pertemuan tersebut menjadi hak dan milik PWS dengan mengindahkan Pasal 2 ayat 3 di atas.”;



38. Dengan dinyatakan perjanjian sewa menyewa telah selesai maka semestinya *Judex Juris* tidak memberikan putusan yang menyatakan perjanjian dapat diperpanjang, oleh karenanya amar putusan *Judex Juris* sudah bertentangan dengan pertimbangannya sendiri yang mengakibatkan putusan *Judex Juris* menjadi tidak jelas dan rinci;
39. Ketidakjelasan dari putusan *Judex Juris* semakin jelas dengan tidak adanya dasar hukum atas amar putusan *Judex Juris* yang menyatakan perjanjian sewa menyewa telah selesai tetapi dapat diperpanjang. Yang seharusnya jika perjanjian telah selesai maka berakhir dan tidak dapat diperpanjang kecuali disepakati oleh para pihak;
- Di dalam hukum yang berlaku baik hukum tertulis, hukum tidak tertulis, yurisprudensi ataupun pendapat sarjana tidak ada dasar hukum yang menguatkan pertimbangan dan amar putusan *Judex Juris*, di dalam pertimbangan *Judex Juris* sudah menyatakan perjanjian sewa menyewa telah selesai tetapi dapat diperpanjang oleh Penggugat sangat tidak memiliki dasar hukum;
40. Sekiranya *Judex Juris* menyatakan perjanjian sewa menyewa telah selesai, sesuai dengan fakta yang sangat nyata objek perjanjian adalah harta kekayaan dari Debitor Pailit yang menurut ketentuan Undang Undang Kepailitan Pasal 1 angka 1, Pasal 16 ayat (1), Pasal 21, Pasal 24 ayat (1) dan Pasal 69 ayat (1) maka pengurusan dan pemberesannya dilakukan oleh Kurator dalam perkara *a quo* Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Tergugat, yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 1 angka (1) Undang Undang Kepailitan:

"Kepailitan adalah sita umum atas semua kekayaan Debitor Pailit yang pengurusan dan pemberesannya dilakukan oleh Kurator di bawah pengawasan Hakim Pengawas sebagaimana diatur dalam undang-undang ini";

Pasal 16 ayat (1) Undang Undang Kepailitan:

"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 21 Undang Undang Kepailitan:



“Kepailitan meliputi seluruh kekayaan Debitor pada saat putusan pernyataan pailit diucapkan serta segala sesuatu yang diperoleh selama kepailitan”;

Pasal 24 ayat (1) Undang Undang Kepailitan:

“Debitor demi hukum kehilangan haknya untuk menguasai dan mengurus kekayaannya yang termasuk dalam harta pailit, sejak tanggal putusan pernyataan pailit diucapkan”;

Pasal 69 ayat (1) Undang Undang Kepailitan:

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

Namun di dalam putusan *Judex Juris* seolah-oleh meniadakan ketentuan-ketentuan tersebut di atas yang nyata-nyata didukung oleh pertimbangan *Judex Juris* sendiri yang menyatakan perjanjian sewa menyewa telah selesai;

41. Berdasarkan hal tersebut, maka *Judex Juris* telah dengan nyata melakukan kekhilafan atau kekeliruan yang nyata dalam putusannya. Sehingga sangat beralasan apabila Majelis Hakim Agung Peninjauan Kembali membatalkan putusan *Judex Juris* dan mengadili sendiri dengan menolak gugatan dari Termohon Peninjauan Kembali/ Pemohon Kasasi/Penggugat;

E. Kekhilafan/Kekeliruan Nyata V (Kelima):

Judex Juris Melakukan Kekhilafan Atau Suatu Kekeliruan Yang Nyata Dengan Memberikan Pertimbangan Yang Keliru Dan Tidak Sesuai Ketentuan Pasal 36 Undang Undang Kepailitan Karena Tidak Mempertimbangkan Pasal Tersebut Secara Utuh Dan Menyeluruh

42. Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Tergugat secara tegas menolak pertimbangan hukum *Judex Juris* pada alinea 7 (tujuh) di halaman 21 (dua puluh satu) yang menyatakan sebagai berikut:

“Bahwa oleh karena itu “penggunaan kekuasaan Tergugat” yang memutus hubungan sewa secara sepihak, apapun dalihnya (termasuk menyandarkan kepada Pasal 36 ayat (3) adalah tidak dapat dibenarkan, karena bertentangan dengan ayat (1) Pasal 36 itu sendiri, dimana belum ada kesepakatan antara penyewa dengan kurator tentang tenggang waktu apakah perjanjian akan dilanjutkan ataukah tidak.”;



43. Bahwa ketentuan yang ada pada Pasal 36 baik ayat (1) maupun ayat (2) dan seterusnya sampai ayat (5) adalah ketentuan yang saling berkaitan satu sama lain dan masing-masing ayat tidak berdiri sendiri;
44. Bahwa muatan isi yang terkandung pada ketentuan Pasal 36 adalah sebagai berikut:

Ayat (1) pada pokoknya berisi tentang:

- Adanya perjanjian timbal balik yang belum atau baru sebagian dipenuhi;
Yang dimaksud dengan perjanjian timbal balik adalah perjanjian dimana para pihak diwajibkan untuk melakukan prestasi sesuai dengan kesepakatan yang dibuat para pihak. Pengertian belum atau sebagian dipenuhi artinya perjanjian tersebut masih berlaku dan berjalan atau belum selesai;
- Meminta kepada kurator untuk memberikan kepastian kelanjutan pelaksanaan perjanjian mengenai jangka waktu;
Ada kesempatan yang diberikan kepada pihak yang mengadakan perjanjian dengan Debitor untuk meminta kepastian tentang kelanjutan perjanjian;

Berdasarkan ketentuan pada ayat (1) tersebut di atas sangat jelas bahwa ada maksud dari pembentuk undang-undang memberikan suatu tahapan kepada pihak ketiga berkaitan dengan kelanjutan atas suatu perjanjian yang dibuat antara pihak ketiga tersebut dengan Debitor kepada kurator;

Ayat (2) pada pokoknya berisi tentang:

- Penetapan oleh Hakim Pengawas apabila tahapan pada ayat (1) tidak tercapai kesepakatan;

Berdasarkan ketentuan pada ayat (2) mengandung arti tahapan kedua pada ayat (2) akan dilaksanakan apabila pada ayat (1) tidak tercapai kesepakatan;

Ayat (3) pada pokoknya berisi tentang:

- Tahapan pada ayat (1) dan (2) tidak tercapai kesepakatan karena kurator tidak memberikan jawaban atau tidak bersedia melanjutkan pelaksanaan perjanjian;
- Perjanjian berakhir;
- Pihak yang mengadakan perjanjian dengan Debitor dapat menuntut ganti rugi;
- Diperlakukan sebagai Kreditur Konkuren;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan ketentuan pada ayat 3 (tiga) Kurator dapat dan berwenang untuk mengambil suatu keputusan terhadap kelanjutan suatu perjanjian;

45. Bahwa dari tahapan yang diberikan undang-undang kepada pihak yang mengadakan perjanjian dengan Debitor *in casu* Termohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Penggugat faktanya Termohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Penggugat tidak mau menggunakan kesempatan tersebut, padahal sejak putusan pailit PWS diucapkan tahun 2011 pihak Termohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Penggugat telah mengetahuinya hingga gugatan *a quo* didaftarkan di Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tahun 2014;
46. Bahwa oleh karena Termohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Penggugat tidak menggunakan kesempatan yang telah diberikan Undang Undang Kepailitan untuk meminta suatu kepastian mengenai kelanjutan perjanjian dimaksud maka ketentuan ayat (1) dan (2) sudah tidak dapat dijadikan dasar hukum *Judex Juris* dalam pertimbangan hukumnya untuk membuat putusannya dalam tingkat kasasi;
47. Bahwa ketentuan pada ayat (3) sangat jelas dan tegas telah memberi kewenangan kepada Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Tergugat selaku Kurator untuk membuat suatu keputusan menyangkut kepastian kelanjutan perjanjian sewa menyewa dimaksud;
48. Bahwa sekalipun Termohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Penggugat menggunakan kesempatan dimaksud untuk meminta kepastian kelanjutan pelaksanaan perjanjian sewa menyewa kepada Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Tergugat selaku Kurator tentu saja Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Tergugat akan mempertimbangkan pihak ketiga dan kepentingan Para Kreditor apakah akan melanjutkan atau akan menggunakan kewenangannya berdasarkan Pasal 36 ayat (3) untuk tidak atau menolak melanjutkan perjanjian sewa menyewa;
49. Bahwa sangat tidak masuk akal dan tidak berdasar dalam pertimbangan hukum *Judex Juris* yang menyatakan: “.....apapun dalihnya (termasuk menyandarkan kepada Pasal 36 ayat (3) adalah

Halaman 29 dari 44 hal. Put. Nomor 78 PK/Pdt.Sus-Pailit/2015

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)



tidak dapat dibenarkan, karena bertentangan dengan ayat (1) Pasal 36 itu sendiri”;

50. Sangat tidak logis suatu pembentuk undang-undang akan membuat ketentuan dalam pasal demi pasal yang mana apabila ketentuan pasal yang satu dilaksanakan akan menimbulkan pertentangan dengan ketentuan pada pasal yang lain terlebih pertentangan tersebut menyangkut ayat-ayat dalam satu pasal. Oleh karena itu, sangat tidak logis dan tidak berdasar pertimbangan hukum majelis *Judex Juris* tersebut di atas. Dengan demikian terbukti bahwa Majelis Hakim Kasasi telah melakukan kekhilafan atau kekeliruan nyata;

51. Berdasarkan hal tersebut, maka *Judex Juris* telah dengan nyata melakukan kekhilafan atau kekeliruan yang nyata dalam putusannya. Sehingga sangat beralasan apabila Majelis Hakim Agung Peninjauan Kembali membatalkan putusan *Judex Juris* dan mengadili sendiri dengan menolak gugatan dari Termohon Peninjauan Kembali/ Pemohon Kasasi/Penggugat;

F. Kekhilafan/Kekeliruan Nyata VI (Keenam):

Judex Juris Melakukan Kekhilafan Atau Suatu Kekeliruan Yang Nyata Dengan Memutus Perkara A Quo Berdasarkan Penilaian Hasil Pembuktian Yang Bersifat Penghargaan Terhadap Fakta Atau Kenyataan

52. Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Tergugat secara tegas menolak pertimbangan hukum *Judex Juris* pada alinea 4 (empat) di halaman 21 (dua puluh satu) yang menyatakan sebagai berikut:

“bahwa setelah meneliti isi bukti T-5 yaitu Akta tertanggal 20 Oktober 1993 Nomor 101 tentang Perjanjian Kesepakatan Bersama antara Penggugat dengan Termohon Pailit, *i.c.* PT PWS Majelis Hakim menyimpulkan perjanjian tersebut termasuk jenis “perjanjian timbal balik” yang memuat hak dan kewajiban masing-masing pihak yang pada intinya PT PWS menerima sejumlah uang sewa dari Penggugat untuk masa sewa yang telah disepakati dan sebaliknya PT PWR sebagai pemilik menjamin keberadaan Penggugat sampai masa sewa berakhir.”;

53. Pertimbangan *Judex Juris* merupakan pertimbangan yang didasarkan pada penilaian atas pembuktian yang bersifat penghargaan terhadap fakta atau kenyataan sebagaimana dalil dari Termohon Peninjauan



Kembali/Pemohon Kasasi/Penggugat pada angka 9 (sembilan) di halaman 15 (lima belas) dalam putusan *Judex Juris*, yang berbunyi sebagai berikut:

“Oleh karenanya, sesuai dengan Pasal 2 dan Pasal 3 Perjanjian Sewa Menyewa (*vide* bukti P-1, bukti T-5) Pemohon Kasasi/dahulu Penggugat telah membayar sewa kepada PT Panca Wiratama Sakti, Tbk. (dalam Pailit) sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah) untuk sisa jangka waktu berlakunya SHGB Lahan Lapangan Golf atau yang”;

54. Pertimbangan *Judex Juris* sangat bertentangan dengan ketentuan hukum yaitu Pasal 30 ayat (1) UU MA yang telah menentukan secara limitatif dan enumeratif alasan-alasan yang dapat dibenarkan dalam *Judex Juris* membatalkan suatu putusan *Judex Facti*, yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 30 ayat (1) UU MA:

“(1) Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi membatalkan putusan atau penetapan pengadilan-pengadilan dari semua lingkungan peradilan karena:

- a. Tidak berwenang atau melampaui batas wewenang;
- b. Salah menerapkan atau melanggar hukum yang berlaku;
- c. Lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan;”

55. Namun di dalam putusan perkara *a quo Judex Juris* telah dengan sengaja memutus perkara *a quo* dengan mempertimbangkan alasan dari Termohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Penggugat yakni alasan-alasan yang menilai hasil pembuktian yang bersifat penghargaan terhadap fakta atau kenyataan;

56. Dengan demikian dapat dipastikan bahwa *Judex Juris* telah memutus tidak sesuai dengan ketentuan Pasal 30 ayat (1) UU MA yang dengan tegas telah menentukan secara limitatif dan enumeratif alasan kasasi yang dapat membatalkan putusan *Judex Facti*, Yurisprudensi MA RI. dan pendapat sarjana, sebagai berikut:

Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung R.I.



1. Putusan MA Nomor 288 PK/Pdt/1986 yang menegaskan bahwa surat kuasa yang tidak memenuhi syarat sesuai ketentuan yang berlaku tidak sah;
2. Putusan MA Nomor 12 PK/N/2001 berpendapat putusan kasasi mengandung kekhilafan atau kekeliruan yang nyata dalam menerapkan Pasal 278 Undang Undang Nomor 4 Tahun 1998 tentang Kepailitan;

Pendapat Sarjana

M. Yahya Harahap

“Putusan yang benar dan yang semestinya ditegakkan adalah putusan yang mengandung pertimbangan yang sesuai dengan ketentuan hukum (*the rule of law*). Tidak dibenarkan pertimbangan putusan yang tidak sesuai dengan ketentuan hukum. Apabila putusan mengandung pembenaran terhadap suatu hal yang tidak memenuhi syarat yang ditentukan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka dalam putusan itu terdapat kekhilafan atau kekeliruan yang nyata karena dalam hal yang demikian, putusan dianggap telah membenarkan yang tidak sah menurut hukum (*onwettig, illegal*) menjadi sah (*wettig, legal*).”;

Harahap, M. Yahya kekuasaan Mahkamah Agung Pemeriksaan Kasasi dan Peninjauan Kembali Perkara Perdata. Sinar Grafika, 2014, hal. 468.;

57. Sehingga putusan perkara *a quo Judex Juris* memiliki kekhilafan atau kekeliruan yang nyata, dalam hal membenarkan sesuatu yang tidak memenuhi ketentuan hukum yang merupakan alasan yang dibenarkan sesuai dengan ketentuan Pasal 67 huruf f;
 58. Berdasarkan hal tersebut, maka telah terbukti secara nyata bahwa *Judex Juris* telah melakukan kekhilafan atau kekeliruan yang nyata dalam hal membenarkan sesuatu yang tidak memenuhi ketentuan hukum. Sehingga sangat beralasan apabila Majelis Hakim Agung Peninjauan Kembali membatalkan putusan *Judex Juris* dan mengadili sendiri dengan menolak gugatan dari Termohon Peninjauan Kembali/ Pemohon Kasasi/Penggugat;
- G. Kekhilafan/Kekeliruan Nyata VII (Ketujuh):
Judex Juris Melakukan Kekhilafan Atau Suatu Kekeliruan Yang Nyata Dengan Memutus Perkara A Quo Berdasarkan Bukti Yang Salah



59. Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Tergugat secara tegas menolak pertimbangan hukum *Judex Juris* pada alinea 4 (empat) di halaman 21 (dua puluh satu) yang menyatakan sebagai berikut:

“Bahwa setelah meneliti isi bukti T-5 yaitu akta tertanggal 20 Oktober 1993 Nomor 101 tentang Perjanjian Kesepakatan Bersama antara Penggugat dengan Termohon Pailit, *ic* PT PWS Majelis Hakim menyimpulkan perjanjian tersebut termasuk jenis “perjanjian timbal balik” yang memuat hak dan kewajiban masing-masing pihak yang pada intinya PT PWS menerima sejumlah uang sewa dari Penggugat untuk masa sewa yang telah disepakati dan sebaliknya PT PWR sebagai pemilik menjamin keberadaan Penggugat sampai masa sewa berakhir.”;

60. Pertimbangan tersebut di atas didasarkan pada bukti T-5 yang disampaikan Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Tergugat pada pemeriksaan di pengadilan tingkat pertama, namun dalam pemeriksaan bukti yang dilakukan oleh *Judex Juris* telah melakukan kekhilafan atau kekeliruan yang nyata dalam hal *Judex Juris* salah menilai bukti yang digunakan;
61. Dan sesuai dengan daftar bukti yang digunakan oleh Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Tergugat bukti yang tercatat sebagai Bukti T-5 adalah Akta Nomor 100 tertanggal 20 Oktober 1993 tentang perjanjian sewa menyewa dengan hak pengelolaan, sehingga pertimbangan dan putusan yang *Judex Juris* dilandasi oleh kekeliruan dalam memeriksa bukti yang tentu akan mengakibatkan pertimbangan dan putusan yang dikeluarkan oleh *Judex Juris* menjadi keliru dan salah serta tidak berdasar. Sehingga putusan perkara *a quo Judex Juris* memiliki kekhilafan atau kekeliruan yang nyata yang merupakan alasan yang dibenarkan sesuai dengan ketentuan Pasal 67 huruf f untuk mengajukan peninjauan kembali;
62. Berdasarkan hal tersebut, maka telah terbukti secara nyata bahwa *Judex Juris* telah melakukan kekhilafan atau kekeliruan yang nyata. Sehingga sangat beralasan apabila Majelis Hakim Agung Peninjauan Kembali membatalkan Putusan *Judex Juris* dan mengadili sendiri dengan menolak gugatan dari Termohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Penggugat;



H. Kekhilafan/Kekeliruan Nyata VIII (Kedelapan):

Judex Juris Melakukan Kekhilafan Atau Suatu Kekeliruan Yang Nyata Dengan Dengan Memberikan Pertimbangan Yang Saling Bertentangan Dan Menyesatkan

63. Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Tergugat secara tegas menolak pertimbangan hukum *Judex Juris* pada alinea 8 (delapan) di halaman 20 (dua puluh) dan pertimbangan *Judex Juris* pada alinea 6 (enam) di halaman 21 (dua puluh satu) karena kedua pertimbangan *Judex Juris* saling bertentangan, yakni sebagai berikut: Pertimbangan *Judex Juris* pada alinea 8 (delapan) di halaman 20 (dua puluh) dan di halaman 21 (dua puluh satu) yang berbunyi sebagai berikut:

“Bahwa dalam perkara *in casu* perjanjian sewa menyewa antara Debitor Pailit dengan Pemohon Kasasi telah selesai dilaksanakan, dengan telah dibayar lunas harga sewa sampai dengan tahun 2018, sehingga ketentuan Pasal 36 ayat (3) Undang Undang Kepailitan dan PKPU tidak dapat diterapkan dalam perkara *in casu*, Kurator/Termohon Kasasi tidak mempunyai hak untuk mengakhiri perjanjian sewa menyewa tersebut. Tindakan Kurator/Termohon Kasasi mengakhiri perjanjian sewa menyewa tersebut adalah tindakan di luar kewenangan.”;

Pertimbangan *Judex Juris* pada alinea 6 (enam) di halaman 21 (dua puluh satu) yang berbunyi sebagai berikut:

“Bahwa dengan meneliti isi Pasal 36 ayat (1) dengan kalimat ... belum atau sebagian dipenuhi ... ditemukan fakta bahwa masa sewa belum terpenuhi karena masih kurang sebahagian lagi sebab masa sewa baru berakhir pada tanggal 6 April 2018.”;

64. Ketentuan hukum yang berlaku telah menentukan bahwa setiap putusan harus memuat dasar dan alasan yang jelas dan rinci sebagaimana yang dijelaskan dalam Pasal 178 HIR, Pasal 189 RBG, Pasal 13 dan Pasal 14 UU Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman;
65. Namun kedua pertimbangan *Judex Juris* tersebut di atas mengandung kontradiksi satu sama lain, di dalam pertimbangan *Judex Juris* pada alinea 8 (delapan) di halaman 20 (dua puluh) menyatakan perjanjian sewa menyewa telah selesai dilaksanakan



sehingga Akta Nomor 100 tertanggal 20 Oktober 1993 tentang perjanjian sewa menyewa dengan hak pengelolaan bukan sebagai perjanjian timbal balik yang belum atau baru sebagaimana dipenuhi, oleh karenanya tidak dapat diakhiri oleh Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Tergugat (Kurator) berdasarkan ketentuan Pasal 36 ayat (3) Undang Undang Kepailitan;

66. Namun di dalam pertimbangan *Judex Juris* yang lain pada alinea 6 (enam) di halaman 21 (dua puluh satu) menyatakan yang berbeda dan saling bertentangan, yakni menyatakan bahwa masa sewa atas dasar Akta Nomor 100 tertanggal 20 Oktober 1993 perjanjian sewa menyewa dengan hak pengelolaan belum terpenuhi sehingga sesuai dengan ketentuan Pasal 36 ayat (1) Undang Undang Kepailitan yakni sesuai dengan frasa belum atau baru sebagian dipenuhi;

67. Hal ini menimbulkan kontradiksi antara pertimbangan yang menyatakan perjanjian sewa menyewa telah selesai dilaksanakan dengan pertimbangan yang menyatakan perjanjian sewa menyewa belum atau baru sebagaimana dipenuhi;

Hal ini menyebabkan *Judex Juris* dalam memberikan putusannya menyatakan Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Tergugat (Kurator) dalam mengakhiri perjanjian sewa menyewa dimaksud berdasarkan ketentuan Pasal 36 ayat (3) Undang Undang Kepailitan di luar kewenangannya dan merupakan perbuatan melawan hukum;

68. Oleh karena itu putusan yang di dalam pertimbangan yang mengandung kontradiksi merupakan putusan yang tidak jelas dan rinci, oleh karenanya beralasan untuk dibatalkan karena *Judex Juris* telah melakukan kekhilafan atau kekeliruan yang nyata dalam memberikan pertimbangan dan bertentangan dengan ketentuan Pasal 178 HIR, Pasal 189 RBG, Pasal 13 dan Pasal 14 Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman;

69. Berdasarkan hal tersebut, maka *Judex Juris* telah dengan nyata melakukan kekhilafan atau kekeliruan yang nyata dalam putusannya yang di dalamnya mengandung pertimbangan yang saling kontradiktif sehingga mengakibatkan putusan *Judex Juris* menjadi tidak jelas dan rinci. Sehingga sangat beralasan apabila Majelis Hakim Agung Peninjauan Kembali membatalkan putusan *Judex Juris* dan mengadili



sendiri dengan menolak gugatan dari Termohon Peninjauan Kembali/
Pemohon Kasasi/Penggugat;

I. Kekhilafan/Kekeliruan Nyata IX (Kesembilan):

Judex Juris Melakukan Kekhilafan Atau Suatu Kekeliruan Yang Nyata Dengan Memberikan Amar Putusan Yang Menyatakan Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Tergugat Melakukan Perbuatan Hukum Tanpa Dasar Dan Bertentangan Dengan Pasal 1365 KUHPerdata

70. Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Tergugat secara tegas menolak amar putusan *Judex Juris* yang menyatakan Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana di dalam amar putusan *Judex Juris* nomor 2 (dua) yang berbunyi sebagai berikut:

“2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan mengakhiri secara sepihak Akta Perjanjian Sewa Menyewa dengan Hak Pengelolaan Nomor 100 tertanggal 20 Oktober 1993, dibuat dihadapan Miryam Magdalena Indrani Wiardi, S.H., notaris di Jakarta anatar PT Panca Wiratama Sakti, Tbk (Dalam Pailir) dengan Penggugat.”;

71. Perbuatan melawan hukum yang dituntut oleh Termohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Penggugat didasarkan pada ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata yang berbunyi:

Pasal 1365 KUHperdata:

““Tiap-tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang menimbulkan kerugian itu karena kesalahannya untuk mengganti kerugian tersebut”;

72. Unsur perbuatan dan kerugian di dalam ketentuan tersebut ada keterkaitan yang erat dan tidak dapat dipisahkan, sehingga seseorang yang dapat dinyatakan telah melakukan perbuatan hukum adalah orang yang telah melakukan perbuatan yang melawan hukum dan menimbulkan kerugian terhadap orang lain;

73. Namun *Judex Juris* di dalam pertimbangannya menyatakan tidak ada kerugian sehingga di dalam amar putusan *Judex Juris* tidak menyatakan Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Tergugat menyebabkan kerugian dan tidak menghukum Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Tergugat untuk mengganti rugi kepada Termohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Penggugat;



74. Sedangkan di dalam ketentuan Pasal 1365 KUHPdata tersebut dengan tegas dinyatakan bahwa “Tiap-tiap perbuatan melanggar hukum dan membawa kerugian” kata “dan” menunjukkan bahwa antara perbuatan dan kerugian harus satu kesatuan harus adanya keterkaitan harus adanya hubungan hukum. Sehingga apabila *Judex Juris* tidak menyatakan adanya kerugian dan tidak menghukum untuk mengganti rugi, maka tidak ada perbuatan yang melawan hukum telah dilakukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Tergugat;

75. Berdasarkan hal tersebut, maka telah terbukti secara nyata bahwa *Judex Juris* telah melakukan kekhilafan atau kekeliruan yang nyata dalam memutus dan menyatakan Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum tetapi tidak menyatakan adanya kerugian dan menghukum membayar ganti rugi. Sehingga sangat beralasan apabila Majelis Hakim Agung Peninjauan Kembali membatalkan putusan Majelis *Judex Juris* dan mengadili sendiri dengan menolak gugatan dari Termohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Penggugat;

J. Kekhilafan/Kekeliruan Nyata X (Kesepuluh):

Judex Juris Melakukan Kekhilafan Atau Suatu Kekeliruan Yang Nyata Dengan Memberikan Pertimbangan Dan Amar Putusan Yang Bertentangan Dengan Ketentuan Hukum Kepailitan Dan Hukum Perdata Umum Serta Adanya Pertentangan Dan Kebingungan Dalam Pertimbangannya Sendiri

76. Bahwa Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Tergugat secara tegas menolak pertimbangan hukum *Judex Juris* pada alinea 7 (tujuh) di halaman 21 (dua puluh satu) dan di halaman 22 (dua puluh dua) serta amar putusan *Judex Juris* nomor 2 (dua) di halaman 22 (dua puluh dua) yang menyatakan sebagai berikut:

Pertimbangan *Judex Juris* pada alinea 7 (tujuh) di halaman 21 (dua puluh satu) dan halaman 22 (dua puluh dua) yang berbunyi sebagai berikut:

“Bahwa oleh karena itu “penggunaan kekuasaan Tergugat” yang memutus hubungan sewa secara sepihak, apapun dalihnya (termasuk menyandarkan kepada Pasal 36 ayat (3) adalah tidak dapat dibenarkan, karena bertentangan dengan ayat (1) Pasal 36 itu sendiri, dimana belum ada kesepakatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

antara penyewa dengan kurator tentang tenggang waktu apakah perjanjian akan dilanjutkan ataukah tidak.”;

Amar putusan *Judex Juris* angka 2 (dua) di halaman 22 (dua puluh dua) yang berbunyi sebagai berikut:

“2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan mengakhiri secara sepihak Akta Perjanjian Sewa Menyewa dengan Hak Pengelolaan Nomor 100 tertanggal 20 Oktober 1993, dibuat dihadapan Miryam Magdalena Indrani Wiardi, S.H., notaris di Jakarta antara PT Panca Wiratama Sakti, Tbk (Dalam Pailir) dengan Penggugat.”;

77. Sebagaimana telah Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Tergugat uraikan di angka 42 (empat puluh dua) sampai dengan angka 51 (lima puluh satu) di dalam memori ini bahwa hingga gugatan diajukan oleh Termohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Penggugat tidak pernah menggunakan kesempatan yang diberikan Undang Undang Kepailitan untuk menanyakan mengenai kelanjutan perjanjian sewa menyewa kepada Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Tergugat sehingga tidak pernah ada kesepakatan;
78. Sebagaimana telah Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Tergugat uraikan di angka 63 (enam puluh tiga) sampai dengan angka 69 (enam puluh sembilan) di dalam memori ini bahwa *Judex Juris* sendiri menunjukkan pertentangan dan kebingungannya dalam menentukan sikap, di satu sisi menyatakan kerana perjanjian sewa menyewa telah selesai maka Pasal 36 ayat (3) Undang Undang Kepailitan tidak dapat dipergunakan namun dipertimbangan lain menyatakan perjanjian sewa menyewa dinyatakan belum selesai sekiranya disesuaikan dengan pertimbangan sebelumnya maka kewenangan mengakhiri perjanjian sewa menyewa sesuai dengan ketentuan Pasal 36 ayat (1) dapat dibenarkan dan sah;
79. Sebagaimana telah Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Tergugat uraikan di angka 70 (tujuh puluh) sampai dengan angka 75 (tujuh puluh lima) di dalam memori ini bahwa putusan *Judex Juris* bertentangan dengan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, karena tidak memenuhi unsur-unsur yang ditentukan di dalam Pasal tersebut, yakni tidak adanya kerugian yang memang menjadi unsur yang harus terkait dengan perbuatan yang dianggap melawan hukum;



80. Selain dari ketiga uraian di atas, Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Tergugat mengakhiri perjanjian sewa menyewa dimaksud adalah untuk melaksanakan tugas dan tanggungjawab Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Tergugat selaku Kurator dengan menjaga dan memelihara nilai harta pailit agar maksimal dan pemberesan harta pailit dapat segera dilaksanakan;
81. Berdasarkan Pasal 5.3. di Perjanjian Sewa Menyewa, dengan berakhirnya perjanjian, maka seluruh sarana dan fasilitas yang dibangun dan dilengkapi guna keperluan lapangan golf menjadi hak dan miliknya Debitor Pailit, dengan kata lain merupakan harta pailit;
- Pasal 5.3 Perjanjian Sewa Menyewa:
- “Pada akhir perjanjian sewa menyewa ini segala sesuatu yang dibangun dan diperlengkapi untuk padang golf termasuk gedung pertemuan tersebut menjadi hak dan milik PWS dengan mengindahkan Pasal 2 ayat 3 di atas.”;
82. Ketentuan Pasal 2.3 Perjanjian Sewa Menyewa adalah mengenai pemberitahuan penggunaan hak opsi Termohon Peninjauan Kembali? Pemohon Kasasi/Penggugat 2 (dua) tahun sebelum berakhirnya perjanjian sewa;
- Pasal 2.3 Perjanjian Sewa Menyewa:
- “Apabila Takara hendak mempergunakan hak opsinya, maka Takara harus memberitahukan kehendak tersebut kepada PWS dalam waktu sekurang-kurangnya 2 (dua) tahun sebelum masa persewaan berakhir.”;
83. Termohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Penggugat di dalam gugatan asalnya juga telah mengakui hak kepemilikan dari Debitor Pailit atas seluruh sarana dan fasilitas lapangan golf dengan berakhirnya perjanjian sewa menyewa, yang dinyatakan pada angka 5 (lima) di halaman 3 (tiga) di dalam gugatannya;
84. Dengan diakhirinya perjanjian sewa menyewa maka seluruh sarana dan fasilitas pendukung lapangan golf menjadi milik Debitor Pailit, dengan kata lain merupakan harta pailit, sehingga pengurusan dan pemberesannya menjadi kewenangan Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Tergugat;
85. Tugas dan kewajiban Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Tergugat selaku kurator adalah untuk melakukan pengurusan dan pemberesan harta pailit, sebagaimana diperintahkan oleh



Undang Undang Kepailitan pada Pasal 1 angka 1, Pasal 16 ayat (1) dan Pasal 69 ayat (1);

Pasal 1 angka (1) Undang Undang Kepailitan:

“Kepailitan adalah sita umum atas semua kekayaan Debitor Pailit yang pengurusan dan pemberesannya dilakukan oleh Kurator di bawah pengawasan Hakim Pengawas sebagaimana diatur dalam undang-undang ini;

Pasal 16 ayat (1) Undang Undang Kepailitan:

“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) Undang Undang Kepailitan:

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

86. Melalui surat Tergugat Nomor 49.11/Pailit-PWS/JOS-EHP-WD-WH/VII/14, tertanggal 3 Juli 2014, perihal “Pengakhiran Perjanjian Sewa Tanah Lapangan Golf”, Pemohon Peninjauan Kembali/ Termohon Kasasi/Tergugat telah meminta agar Termohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Penggugat melakukan serah terima harta pailit dalam hal ini bidang tanah lapangan golf beserta seluruh sarana dan fasilitas pendukung lapangan golf, guna memaksimalkan harta pailit agar pemberesan harta pailit dapat segera dilaksanakan selain itu sesuai dengan ketentuan Pasal 36 ayat (3) Undang Undang Kepailitan Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Tergugat juga memberikan kesempatan kepada Termohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Penggugat apabila memiliki kerugian untuk didaftarkan dan akan diperlakukan sebagai Kreditor Konkuren guna dilakukan verifikasi;
87. Oleh karena itu, pengakhiran perjanjian sewa menyewa merupakan upaya Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Tergugat untuk memaksimalkan harta pailit agar dapat segera dilakukan pengurusan dan pemberesan oleh Pemohon Peninjauan Kembali. Hal ini tidak bertentangan dengan hukum, khususnya Pasal 36 ayat (3) Undang Undang Kepailitan;



88. Pengakhiran perjanjian dapat diakhiri berdasarkan ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang Undang Hukum Perdata yang menegaskan bahwa perjanjian dapat berakhir sesuai dengan ketentuan Undang-undang, dalam hal ini ketentuan Pasal 36 ayat (3) Undang Undang Kepailitan di atas;

Pasal 1338 KUHPerdata:

“Semua persetujuan yang dibuat sesuai 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 iktikad baik.”;

89. Berdasarkan ketentuan hukum di atas, maka pengakhiran berdasarkan alasan yang ditentukan undang-undang dalam hal ini ketentuan Pasal 36 ayat (3) Undang Undang Kepailitan adalah benar dan sah. Oleh karena itu lahan lapangan golf dan seluruh sarana serta fasilitas lapangan golf merupakan harta pailit yang pengurusan dan pemberesannya menjadi kewenangan Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Tergugat;
90. Oleh karena tugas Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Tergugat untuk melakukan pengurusan dan pemberesan serta kewenangan Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Tergugat untuk melakukan tindakan mengakhiri perjanjian yang dilandasi atas kewenangan yang diberikan Hukum Kepailitan, pengakhiran perjanjian dapat dilakukan atas amanat undang-undang sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Hukum Perdata di atas, maka pengakhiran perjanjian yang dilakukan Tergugat atas amanat Undang Undang Kepailitan dan dilindungi hukum perdata;
91. Berdasarkan hal tersebut, maka *Judex Juris* telah dengan nyata melakukan kekhilafan atau kekeliruan yang nyata dalam putusannya. Sehingga sangat beralasan apabila Majelis Hakim Agung Peninjauan Kembali membatalkan putusan *Judex Juris* dan mengadili sendiri dengan menolak gugatan dari Termohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan peninjauan kembali tersebut Mahkamah Agung berpendapat:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa alasan tersebut dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama alasan peninjauan kembali tanggal 15 Juni 2015 dan jawaban alasan peninjauan kembali tanggal 24 Juni 2015, dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Juris*, ternyata *Judex Juris* telah melakukan kekeliruan yang nyata dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa berdasarkan penjelasan Pasal 3 ayat (1) Undang Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU, maka pokok gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* adalah tentang "Pengakhiran perjanjian sewa-menyewa" harta Debitur Pailit, termasuk gugatan "hal-hal lain";
- Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang Undang Nomor 37 Tahun 2004, tentang Kepailitan dan PKPU dinyatakan bahwa: "Kepailitan adalah sita umum atas semua kekayaan Debitur Pailit yang pengurusan dan pemberesannya dilakukan oleh Kurator di bawah pengawasan Hakim Pengawas sebagaimana diatur dalam undang-undang ini;
- Bahwa dari ketentuan "*lex specialis*" tersebut di atas, selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 36 ayat (3) Undang Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU dinyatakan antara lain bahwa: "Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (2) Kurator tidak memberikan atau tidak bersedia melanjutkan pelaksanaan perjanjian tersebut, maka perjanjian berakhir dan pihak sebagaimana pada ayat (1) dapat menuntut ganti rugi dan akan diperlakukan sebagai Kreditor Konkuren" (dalam hal ini Penggugat) yang dalam proses kepailitan tersebut dengan jaminan Kurator berupa perlindungan dengan memberikan kesempatan dan keistimewaan dalam hal pendaftaran tagihannya dan tidak terikat dengan jangka waktu pendaftaran tagihan pada umumnya;
- Bahwa dengan demikian tindakan Tergugat selaku Kurator yang mengakhiri perjanjian termasuk perjanjian yang masih berlaku atau sedang berjalan dalam hal ini sewa menyewa lapangan golf antara Penggugat selaku penyewa dengan Tergugat dalam hal ini PT Panca Wiratama Sakti, Tbk (dalam pailit) selaku pemilik untuk kepentingan pengurusan dan pemberesan atas harta pailit dapat dibenarkan dan bukan merupakan perbuatan melawan hukum atau dengan kata lain tindakan kurator mengakhiri sewa menyewa lapangan golf antara Penggugat selaku penyewa dengan Tergugat dalam hal ini PT Panca Wiratama Sakti, Tbk (dalam pailit) selaku pemilik tidak bertentangan atau tidak termasuk perbuatan melawan hukum sebagaimana maksud Pasal 1365 KUHPerdara;

Halaman 42 dari 44 hal. Put. Nomor 78 PK/Pdt.Sus-Pailit/2015

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

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat, terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan pemeriksaan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali: Tim Kurator PT PANCA WIRATAMA SAKTI, Tbk., (Dalam Pailit), tersebut dan membatalkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 658 K/Pdt.Sus-Pailit/2014 tanggal 23 Desember 2014, selanjutnya Mahkamah Agung akan mengadili kembali perkara ini dengan amar sebagaimana akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan pemeriksaan peninjauan kembali dikabulkan, maka Termohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Penggugat harus dihukum untuk membayar biaya perkara pada semua tingkat peradilan dan dalam pemeriksaan peninjauan kembali;

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

- Mengabulkan permohonan pemeriksaan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali **TIM KURATOR PT PANCA WIRATAMA SAKTI, Tbk., (DALAM PAILIT)**, tersebut;
- Membatalkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 658 K/Pdt.Sus-Pailit/2014 tanggal 23 Desember 2014;

MENGADILI KEMBALI

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Termohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan dan pemeriksaan peninjauan kembali, yang dalam pemeriksaan peninjauan kembali ditetapkan sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 8 September 2015 oleh H. Mahdi Sorinda Nasution, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D. dan H. Hamdi, S.H., M.Hum., Hakim-Hakim Agung, masing-masing sebagai Anggota, putusan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua dengan dihadiri



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

oleh Para Hakim Anggota tersebut dan Rita Elsy, S.H., M.H., Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./

ttd./

Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D. H.Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum.

ttd./

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

Panitera Pengganti,

ttd./

Rita Elsy, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

- | | | |
|--------------------|------|----------------|
| 1. Meterai | : Rp | 6.000,00 |
| 2. Redaksi | : Rp | 5.000,00 |
| 3. Administrasi | | |
| Peninjauan Kembali | : Rp | 9.989.000,00 + |
| Jumlah | : Rp | 10.000.000,00 |

UNTUK SALINAN MAHKAMAH AGUNG RI.

a.n Panitera
Panitera Muda Perdata Khusus,

RAHMI MULYATI, SH., MH.

NIP. 19591207 1985 12 2 002