



PUTUSAN
Nomor 971 K/Pdt.Sus-Pailit/2017

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata khusus kepailitan (permohonan untuk ditetapkan sebagai kreditur dan keberatan hasil rapat verifikasi) pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

1. **WILLIAM CANDRA**, bertempat tinggal di Villa Raflesia Blok.02 Nomor 19, Rt.003, Rw.010, Kelurahan Teluk Tering, Kecamatan Batam Kota;
2. **PT.SURYA PRATAMA INVESTMENT, (selanjutnya disebut "PT.SPI")**, diwakili oleh Direktur, William Candra, berkedudukan di Perumahan Komplek Ruko Raflesia Blok.A Nomor 6, Kelurahan Teluk Tering, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam;

Dalam hal ini keduanya memberi kuasa kepada Halim Yeverson Rambe, S.H., dan kawan-kawan, Advokat pada "Rambe Law Firm & Partners", berkantor di Jalan Daan Mogot Nomor 19 C, Grogol, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Maret 2017;

Pemohon Kasasi dahulu Pemohon Keberatan IV, III;

t e r h a d a p:

YUDHI WIBHISANA.SH, Kurator pada kantor Wibhisana & Partner beralamat di Jalan Ciasem IV Nomor 24 A, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Ocki R. Soeriaatmadja, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Wibhisana & Partners, berkantor di Sovereign Plaza Lantai 15 Suite B, Jalan T.B. Simatupang, Kavling 36, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Agustus 2016;

Termohon Kasasi dahulu Termohon/Keberatan;

D a n:

1. **IIN SUWARNI**, bertempat tinggal di Batam, Komplek Citra Batam Blok.C Nomor 12;
 2. **ROSNA**, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Batam, Komplek Windsor Park Blok. B Nomor 12;
- Dalam hal ini memberi kuasa kepada Joviardi Wahyu, S.H., M.H., dan kawan-kawan, para Advokat & Konsultan Hukum pada Kantor Hukum Nindyo & Associates Attorney at Law And Capital Market



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Consultant, The H Tower 16th Floor Unit B2, Jalan H.R. Rasuna Said, kavling C 20-21, Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Mei 2016

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Pemohon Keberatan I, II;
Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Pemohon Keberatan IV, III telah mengajukan permohonan untuk ditetapkan sebagai kreditur dan keberatan hasil rapat verifikasi di depan persidangan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, pada pokoknya sebagai berikut:

I. Para Pemohon Adalah Pemilik Tanah Dan Bangunan Yang Sah Yang Telah Dibayar Lunas Harga Pembelian Tanah Dan Bangunan Dari PT Igata Jaya Perdania (Dalam Pailit).

1. Bahwa hubungan hukum antara Para Pemohon dengan PT Igata Jaya Perdania (dalam pailit) adalah kami uraikan sebagai berikut:

a. lin Suwarni adalah pemilik sah Komplek Perumahan Citra Blok C Nomor 121, Kelurahan Teluk Tering, Kecamatan Batam Timur, Kota Batam, dengan hak atas bangunan seluas 51,41 m² (lima puluh satu koma empat puluh satu meter persegi) dan hak atas tanah seluas 120 m² (seratus dua puluh meter persegi) berdasarkan:

i. Akta Jual Beli Bangunan Nomor 310 tanggal 29 Juli 1994 yang dibuat dihadapan Usman Koloay, S.H., Notaris di Batam, mengenai Jual Beli antara PT Igata Jaya Perdania (Penjual) yang diwakili Ny. Marisca Harahap selaku Direktur Utama dengan Goh Siew Ha (Pembeli). (selanjutnya disebut "AJB Nomor 310/1994");

ii. Akta Jual Beli Nomor 135 tanggal 29 September 2011 yang dibuat dihadapan Tuti Rachmawati Lalo, S.H., Notaris di Batam, mengenai Jual Beli antara Goh Siew Ha yang diwakili oleh William Candra (Penjual) dengan lin Suwarni (Pembeli). (selanjutnya disebut "AJB Nomor 135/2011 ");

iii. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 627, Kelurahan Teluk Tering, tanggal berakhir hak 26 Januari 2019, letak tanah Komplek Perumahan Citra Batam Blok C Nomor 121, Surat Ukur tanggal 17 April 2000 Nomor 118/TLT/2000 luas 120 m² (seratus dua puluh meter persegi), yang diterbitkan oleh Kantor

Halaman 2 dari 44 hal. Put. Nomor 971 K/Pdt.Sus-Pailit/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertanahan Kotamadya Batam tanggal 1 Mei 2000, atas nama pemegang hak: PT Igata Jaya Perdanias;

iv. Bahwa harga jual beli sudah dibayarkan secara tunai dan lunas, berdasarkan premis point a dan b dalam AJB Nomor 135/2011, disebutkan:

a. "Jual beli ini dilakukan dengan harga Rp140.000.000,00 (seratus empat puluh juta rupiah)";

b. "Pihak pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut diatas dari pihak kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi)".;

b. Rosna adalah pemilik sah Komplek Perumahan Citra Blok D Nomor 211, Kelurahan Teluk Kering, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, dengan hak atas bangunan seluas 93,074 m² (sembilan puluh tiga koma tujuh puluh empat meter persegi) dan hak atas tanah seluas kurang lebih 173 m² (seratus tujuh puluh tiga meter persegi), berdasarkan:

i. Akta Jual Beli Bangunan Nomor 71 tanggal 30 Mei 1995 yang dibuat dihadapan Usman Koloay, S.H., Notaris di Batam, mengenai Jual Beli antara PT Igata Jaya Perdanias (Penjual) yang diwakili Ny. Marisca Harahap selaku Direktur Utama dengan Lim Keng Hock dan Wong Lai Meng (Pembeli). (selanjutnya disebut "AJB Nomor 71/1995");

ii. Akta Perikatan Jual Beli Bangunan Nomor 99 tanggal 28 Juni 2006 yang dibuat di hadapan Tuti Rachmawati Lalo, S.H., Notaris di Batam, mengenai jual beli antara Lim Keng Hock dan Wong Lai Meng (Penjual) dengan Rosna (Pembeli). (selanjutnya disebut "APJB Nomor 99/2006");

iii. Bahwa harga jual beli dari Debitor Pailit (Penjual awal) kepada Lim Keng Hock dan Wong Lai Meng (Pembeli) sudah dibayarkan secara tunai dan lunas, berdasarkan Pasal 2 AJB Nomor 71/1995, disebutkan:

- "Bahwa Jual Beli atas bangunan rumah tinggal tersebut disepakati dengan jumlah sebesar Sin \$ 55.800,00 (lima puluh lima ribu delapan ratus Dollar Singapore)";

- "Jumlah mana telah diterima dengan baik oleh Pihak Pertama/ Penjual yang menyatakan telah menerima dari Pihak Kedua/

Halaman 3 dari 44 hal. Put. Nomor 971 K/Pdt.Sus-Pailit/2017



Pembeli sehingga Akta ini berlaku juga sebagai tanda bukti penerimaannya yang sah”;

iv. Bahwa harga jual beli antara Lim Keng Hock dan Wong Lai Meng (Penjual) dengan Rosna (Pembeli) sudah dibayarkan secara tunai dan lunas, berdasarkan Premis APJB Nomor 99/2006, disebutkan antara lain:

- “Bahwa Perikatan Jual Beli ini dilangsungkan dan telah disepakati bersama oleh kedua belah pihak dengan harga Rp138.000.000,00 (seratus tiga puluh delapan juta rupiah) uang sejumlah mana telah diterima oleh pihak pertama dari pihak kedua dengan tunai dan sempurna dan untuk penerimaan uang mana akta ini berlaku sebagai kwitansi dan/atau satu tanda bukti pembayarannya”;

c. PT SPI adalah pemilik sah unit-unit berikut ini:

i. Komplek Perumahan Citra Blok C Nomor 025 Kelurahan Teluk Tering, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, dengan hak atas bangunan seluas 51,41 m² (lima puluh satu koma empat puluh satu meter persegi) dan hak atas tanah kurang lebih seluas 120 m² (seratus dua puluh meter persegi), berdasarkan:

1. Akta Jual Beli Bangunan Nomor 304 tanggal 29 Juli 1994 yang dibuat dihadapan Usman Koloay, S.H., Notaris di Batam, mengenai Jual Beli antara PT Igata Jaya Perdania (Penjual) yang diwakili Ny. Marisca Harahap selaku Direktur Utama dengan Yap Kwee Leong (Pembeli) (selanjutnya disebut “AJB Nomor 304/1994”);
2. Akta Perikatan Jual Beli Bangunan Nomor 06 tanggal 7 Desember 2006 yang dibuat dihadapan Tuti Rachmawati Lalo, S.H., Notaris di Batam, mengenai Jual Beli antara Yap Kwee Leong (Penjual) dengan PT Surya Pratama Investment (Pembeli). (selanjutnya disebut “APJB Nomor 06/2006”);
3. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 622, Kelurahan Teluk Tering, tanggal berakhir hak 26 Januari 2019, letak tanah, Komplek Perumahan Citra Batam Blok C Nomor 25, Surat Ukur tanggal 17 April 2000 Nomor 127/TLT/2000 luas 120 m² (seratus dua puluh meter persegi), yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Batam tanggal 1 Mei 2000, atas nama pemegang hak PT Igata Jaya Perdania;



4. Bahwa jual beli antara Debitor Pailit selaku penjual dengan Yap Kwee Leong (selaku Pembeli) telah dibayar secara lunas dan tunai berdasarkan Pasal 2 AJB Nomor 304/1994, disebutkan:

- "Bahwa Jual Beli atas bangunan rumah tinggal tersebut disepakati dengan jumlah sebesar Sin \$ 36.550,00 (tiga puluh enam ribu lima ratus lima puluh Dollar Singapore)";
- "Jumlah mana telah diterima dengan baik oleh Pihak Pertama/Penjual yang menyatakan telah menerima dari Pihak Kedua/Pembeli sehingga akta ini berlaku Juga sebagai tanda bukti penerimaannya yang sah";

5. Bahwa jual beli antara Yap Kwee Leong selaku Penjual dengan PT Surya Pratama Investment selaku pembeli telah dibayar secara tunai dan lunas, berdasarkan Premis APJB Nomor 06/2006, disebutkan antara lain:

- "Bahwa Perikatan Jual Beli ini dilangsungkan dan telah disepakati bersama oleh kedua belah pihak dengan harga Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) uang sejumlah mana telah diterima oleh pihak pertama dari pihak kedua dengan tunai dan sempurna dan untuk penerimaan uang mana akta ini berlaku sebagai kwitansi dan/atau satu tanda bukti pembayarannya":

ii. Komplek Perumahan Citra Blok C Nomor 229 Kelurahan I, PK 1.4/1.5, Kecamatan Batam Timur, Kota Batam, dengan hak luas bangunan 51,41 m² (lima puluh satu koma empat puluh satu meter persegi) dan hak luas tanah seluas kurang lebih 153 m² (seratus lima puluh tiga meter persegi) berdasarkan:

1. Akta Jual Beli Bangunan Nomor 354 tanggal 29 Juli 1994 yang dibuat dihadapan Usman Koloay, S.H., Notaris di Batam, mengenai Jual Beli antara PT Igata Jaya Perdania (Penjual) yang diwakili Ny. Marisca Harahap selaku Direktur Utama dengan Ny. Ong Soon Tee (Pembeli) (selanjutnya disebut "AJB Nomor 354/1994");
2. Akta Perikatan Jual Beli Nomor 10 tanggal 7 Desember 2006 yang dibuat dihadapan Tuti Rachmawati Lalo, S.H., Notaris di Batam, mengenai Jual Beli antara Ny. Ong Soon Tee (Penjual)



dengan PT Surya Pratama Investment (Pembeli). (selanjutnya disebut "APJB Nomor 10/2006");

3. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 651, Kelurahan Teluk Tering, tanggal berakhir hak 26 Januari 2019, letak tanah, Komplek Perumahan Citra Batam Blok C Nomor 229, Surat Ukur tanggal 2 Mei 2000 Nomor 138/TLT/2000 luas 153 m² (seratus lima puluh tiga meter persegi), yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Batam tanggal 15 Mei 2000, atas nama pemegang hak PT Igata Jaya Perdania;

4. Bahwa jual beli antara Debitor Pailit selaku Penjual dengan Ny. Ong Soon Tee selaku Pembeli telah dibayar dengan lunas dan tunai, berdasarkan Pasal 2 AJB Nomor 354/1994, disebutkan:

- "Bahwa Jual Beli atas bangunan rumah tinggal tersebut disepakati dengan jumlah sebesar Sin \$ 37.825,00 (tiga puluh tujuh ribu delapan ratus dua puluh lima Dollar Singapore);

- "Jumlah mana telah diterima dengan baik oleh Pihak Pertama/Penjual yang menyatakan telah menerima dari Pihak Kedua/Pembeli sehingga akta ini berlaku juga sebagai tanda bukti penerimaannya yang sah";

5. Bahwa jual beli antara Ny. Ong Soon Tee (Penjual) dengan PT Surya Pratama Investment (pembeli) telah lunas dibayar, berdasarkan Premis APJB Nomor 10/2006, disebutkan antara lain:

- "Bahwa Perikatan Jual Beli ini dilangsungkan dan telah disepakati bersama oleh kedua belah pihak dengan harga Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) uang sejumlah mana telah diterima oleh pihak pertama dari pihak kedua dengan tunai dan sempurna dan untuk penerimaan uang mana akta ini berlaku sebagai kwitansi dan/atau satu tanda bukti pembayarannya";

Dengan telah terbitnya sertifikat atas nama Debitor Pailit, seharusnya pihak Termohon wajib untuk melakukan pengurusan balik nama keatas nama PT Surya Pratama Investment;

iii. Komplek Perumahan Citra Blok C Nomor 117 Kelurahan Teluk Tering, Kecamatan Batam Timur, Kota Batam, dengan hak luas



bangunan 51,41 m² (lima puluh satu koma empat puluh satu meter persegi) dan hak luas tanah seluas kurang lebih 120 m² (seratu dua puluh meter persegi) berdasarkan:

1. Akta Jual Beli Bangunan Nomor 311 tanggal 29 Juli 1994 yang dibuat dihadapan Usman Koloay, S.H., Notaris di Batam, mengenai Jual Beli antara PT Igata Jaya Perdania (Penjual) yang diwakili Ny. Marisca Harahap selaku Direktur Utama dengan Goh Siew Ha (Pembeli). (selanjutnya disebut "AJB Nomor311/1994");
2. Akta Perikatan Jual Beli Nomor: 07 tanggal 7 Desember 2006 yang dibuat dihadapan Tuti Rachmawati Lalo, S.H., Notaris di Batam, mengenai Jual Beli antara Goh Siew Ha (Penjual) dengan PT Surya Pratama Investment (Pembeli). (selanjutnya disebut "APJB Nomor 07/2006");
3. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 626, Kelurahan Teluk Tering, tanggal berakhir hak 26 Januari 2019, letak tanah, Komplek Perumahan Citra Batam Blok C Nomor 117, Surat Ukur tanggal 17 April 2000 Nomor 117/TLT/2000 luas 120 m² (seratu dua puluh meter persegi), yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Batam tanggal 1 Mei 2000, atas nama pemegang hak, PT Igata Jaya Perdania;
4. Jual beli antara Debitor Pailit selaku penjual dengan Goh Siew Ha selaku Pembeli telah dilakukan secara lunas dan tunai, berdasarkan Pasal 2 AJB Nomor 311/1994, disebutkan:
 - Bahwa Jual Beli atas bangunan rumah tinggal tersebut disepakati dengan jumlah sebesar Sin \$ 36.550,00 (tiga puluh enam ribu lima ratus lima puluh Dollar Singapore);
 - "Jumlah mana telah diterima dengan baik oleh Pihak Pertama/Penjual yang menyatakan telah menerima dari Pihak Kedua/Pembeli sehingga akta ini berlaku juga sebagai tanda bukti penerimaannya yang sah";
5. Bahwa jual beli antara Goh Siew Ha selaku penjual dengan PT Surya Pratama Investment selaku pembeli telah dilakukan secara lunas dan tunai berdasarkan Premis APJB Nomor 07/2006, disebutkan antara lain:
 - "Bahwa Perikatan Jual Beli ini dilangsungkan dan telah disepakati bersama oleh kedua belah pihak dengan harga

Halaman 7 dari 44 hal. Put. Nomor 971 K/Pdt.Sus-Pailit/2017



Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) uang sejumlah mana telah diterima oleh pihak pertama dari pihak kedua dengan tunai dan sempurna dan untuk penerimaan uang mana akta ini berlaku sebagai kwitansi dan/atau satu tanda bukti pembayarannya”;

Dengan telah terbitnya sertifikat atas nama Debitor Pailit, seharusnya pihak Termohon wajib untuk melakukan pengurusan balik nama keatas nama PT Surya Pratama Investment;

iv. Komplek Perumahan Citra Blok C Nomor 151 Kelurahan Teluk Tering, Kecamatan Batam Timur, Kota Batam, dengan hak luas bangunan seluas 51,41 m² (lima puluh satu koma empat puluh satu meter persegi) dan hak luas tanah seluas kurang lebih 120 m² (seratus dua puluh meter persegi) berdasarkan:

1. Akta Jual Beli Bangunan Nomor 69 tanggal 23 Desember 1995 yang dibuat dihadapan Usman Koloay, S.H., Notaris di Batam, mengenai Jual Beli antara PT Igata Jaya Perdania (Penjual) yang diwakili Ny. Marisca Harahap selaku Direktur Utama dengan Yung Koon Yen (Pembeli). (selanjutnya disebut “AJB Nomor 69/1995”);
2. Akta Perikatan Jual Beli Nomor 09 tanggal 7 Desember 2006 yang dibuat dihadapan Tuti Rachmawati Lalo, S.H., Notaris di Batam, mengenai Jual Beli antara Yung Koon Yen (Penjual) dengan PT Surya Pratama Investment (Pembeli). (selanjutnya disebut “APJB Nomor 09/2006”);
3. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 804, Kelurahan Teluk Tering, tanggal berakhir hak 20 Januari 2019, letak tanah, Komplek Perumahan Citra Batam Blok C Nomor 151, Surat Ukur tanggal 2 Agustus 2000 Nomor 257/TLT/2000 luas 120 m² (seratus dua puluh meter persegi), yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Batam tanggal 23 Agustus 2000, atas nama pemegang hak, PT Igata Jaya Perdania;
4. Bahwa jual beli antara Debitor Pailit selaku penjual dengan Yung Koon Yen selaku pembeli telah dilakukan dengan lunas dan tunai, berdasarkan Pasal 2 AJB Nomor 69/1995, disebutkan:



- "Bahwa Jual Beli atas bangunan rumah tinggal tersebut disepakati dengan jumlah sebesar Sin \$ 42.362,00 (empat puluh dua ribu tiga ratus enam puluh dua Dollar Singapore)";

- "Jumlah mana telah diterima dengan baik oleh Pihak Pertama/Penjual yang menyatakan telah menerima dari Pihak Kedua/Pembeli sehingga akta ini berlaku juga sebagai tanda bukti penerimaannya yang sah";

5. Bahwa jual beli antara Yung Koon Yen selaku penjual dengan PT Surya Pratama Investment selaku pembeli telah dilakukan secara lunas dan tunai berdasarkan Premis APJB Nomor 09/2006, disebutkan antara lain:

- "Bahwa Perikatan Jual Beli ini dilangsungkan dan telah disepakati bersama oleh kedua belah pihak dengan harga Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) uang sejumlah mana telah diterima oleh pihak pertama dari pihak kedua dengan tunai dan sempurna dan untuk penerimaan uang mana akta ini berlaku sebagai kwitansi dan/atau satu tanda bukti pembayarannya";

Dengan telah terbitnya sertifikat atas nama Debitor Pailit, seharusnya pihak Termohon wajib untuk melakukan pengurusan balik nama keatas nama PT Surya Pratama Investment;

v. Komplek Perumahan Citra Blok C Nomor 250 Kelurahan Teluk Tering, Kecamatan Batam Timur, Kota Batam, dengan hak luas bangunan 51,41 m² (lima puluh satu koma empat puluh satu meter persegi) dan hak luas tanah kurang lebih seluas 144 m² (seratus empat puluh empat meter persegi) berdasarkan:

1. Akta Jual Beli Bangunan Nomor 341 tanggal 29 Juli 1994 yang dibuat dihadapan Usman Koloay, S.H., Notaris di Batam, mengenai Jual Beli antara PT Igata Jaya Perdania (Penjual) yang diwakili Ny. Marisca Harahap selaku Direktur Utama dengan Ny. Ong Soon Tee (Pembeli). (selanjutnya disebut "AJB Nomor 341/1994");

2. Akta Perikatan Jual Beli Nomor; 12 tanggal 07 Desember 2006 yang dibuat dihadapan Tuti Rachmawati Lalo, S.H., Notaris di Batam, mengenai Jual Beli antara Ny. Ong Soon Tee (Penjual) dengan PT Surya Pratama Investment (selanjutnya disebut "APJB Nomor 12/2006");



3. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 659, Kelurahan Teluk Tering, tanggal berakhir hak 26 Januari 2019, letak tanah, Komplek Perumahan Citra Batam Blok C Nomor 250, Surat Ukur tanggal 2 Mei 2000 Nomor 146/TLT/2000 luas 144 m² (seratus empat puluh empat meter persegi) yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Batam tanggal 15 Mei 2000, atas nama pemegang hak: PT Igata Jaya Perdania;
 4. Bahwa jual beli antara Debitor Pailit selaku penjual dengan dengan Ny. Ong Soon Tee selaku pembeli telah dilakukan secara lunas dan tunai berdasarkan Pasal 2 AJB Nomor 341/1994, disebutkan:
 - "Bahwa Jual Beli atas bangunan rumah tinggal tersebut disepakati dengan jumlah sebesar Sin \$ 37.825,00 (tiga puluh tujuh ribu delapan ratus dua puluh lima Dollar Singapore)";
 - "Jumlah mana telah diterima dengan baik oleh Pihak Pertama/Penjual yang menyatakan telah menerima dari Pihak Kedua/Pembeli sehingga akta ini berlaku juga sebagai tanda bukti penerimaannya yang sah";
 5. Bahwa jual beli antara Ny. Ong Soon Tee selaku penjual dengan PT Surya Pratama Investment selaku pembeli telah dilakukan secara lunas dan tunai berdasarkan Premis APJB Nomor 12/2006, disebutkan antara lain:
 - "Bahwa Perikatan Jual Beli ini dilangsungkan dan telah disepakati bersama oleh kedua belah pihak dengan harga Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) uang sejumlah mana telah diterima oleh pihak pertama dari pihak kedua dengan tunai dan sempurna dan untuk penerimaan uang mana akta ini berlaku sebagai kwitansi dan/atau satu tanda bukti pembayarannya";
- Dengan telah terbitnya sertifikat atas nama Debitor Pailit, seharusnya pihak Termohon wajib untuk melakukan pengurusan balik nama keatas nama PT Surya Pratama Investment;
- vi. Komplek Perumahan Citra Blok C Nomor 253 Kelurahan Teluk Tering, Kecamatan Batam Timur, Kota Batam, dengan hak luas bangunan 51,41 m² (lima puluh satu koma empat puluh satu



meter persegi) dan hak luas tanah kurang lebih seluas 120 m² (seratus dua puluh meter persegi) berdasarkan:

1. Akta Jual Beli Bangunan Nomor 338 tanggal 29 Juli 1994 yang dibuat dihadapan Usman Koloay, S.H., Notaris di Batam, mengenai Jual Beli antara PT Igata Jaya Perdania (Penjual) yang diwakili Ny. Marisca Harahap selaku Direktur Utama dengan Ny. Ong Soon Tee (Pembeli). (selanjutnya disebut "AJB Nomor338/1994");
2. Akta Perikatan Jual Beli Nomor 13 tanggal 7 Desember 2006 yang dibuat dihadapan Tuti Rachmawati Lalo, S.H., Notaris di Batam, mengenai Jual Beli antara Ny. Ong Soon Tee (Penjual) dengan PT Surya Pratama Investment yang diwakili oleh William Candra selaku Direktur (Pembeli). (selanjutnya disebut "APJB Nomor 13/2006");
3. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 661, Kelurahan Teluk Tering, tanggal berakhir hak 26 Januari 2019, letak tanah, Komplek Perumahan Citra Batam Blok C Nomor 253, Surat Ukur tanggal 2 Mei 2000 Nomor 148/TLT/2000 luas 120 m² (seratus dua puluh meter persegi), yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Batam tanggal 15 Mei 2000, atas nama pemegang hak PT Igata Jaya Perdania;
4. Bahwa jual beli antara Debitor Pailit selaku penjual dengan Ny. Ong Soon Tee selaku pembeli telah dilakukan secara lunas dan tunai berdasarkan Pasal 2 AJB Nomor338/1994, disebutkan;
 - "Bahwa Jual Beli atas bangunan rumah tinggal tersebut disepakati dengan jumlah sebesar Sin \$ 36.550,00 (tiga puluh enam ribu lima ratus lima puluh Dollar Singapore)";
 - "Jumlah mana telah diterima dengan baik oleh Pihak Pertama/Penjual yang menyatakan telah menerima dari Pihak Kedua/Pembeli sehingga akta ini berlaku juga sebagai tanda bukti penerimaannya yang sah";
5. Bahwa jual beli antara Ny. Ong Soon Tee selaku penjual dengan PT Surya Pratama Investment selaku pembeli sudah dilaksanakan secara lunas dan tunai berdasarkan Premis APJB Nomor 13 Tahun 2006, disebutkan antara lain:



- “Bahwa Perikatan Jual Beli ini dilangsungkan dan telah disepakati bersama oleh kedua belah pihak dengan harga Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) uang sejumlah mana telah diterima oleh pihak pertama dari pihak kedua dengan tunai dan sempurna dan untuk penerimaan uang mana akta ini berlaku sebagai kwitansi dan/atau satu tanda bukti pembayarannya”;

Dengan telah terbitnya sertifikat atas nama Debitor Pailit, seharusnya pihak Termohon wajib untuk melakukan pengurusan balik nama keatas nama PT Surya Pratama Investment;

vii. Komplek Perumahan Citra Blok D Nomor 154 Kelurahan Teluk Kering, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, dengan hak luas bangunan 93,074 m² (sembilan puluh tiga koma tujuh puluh empat meter persegi) dan hak luas tanah kurang lebih seluas 174 m² (seratus tujuh puluh empat meter persegi) berdasarkan:

1. Akta Jual Beli Bangunan Nomor 195 tanggal 16 Juli 1994 yang dibuat dihadapan Usman Koloay, S.H., Notaris di Batam, mengenai Jual Beli antara PT Igata Jaya Perdania (Penjual) yang diwakili Ny.Marisca Harahap selaku Direktur Utama dengan Chin Tian Sen (Pembeli) (“selanjutnya disebut AJB Nomor 195/1994”);
2. Akta Perikatan Jual Beli Bangunan Nomor 102 tanggal 28 Juni 2006 yang dibuat di hadapan Tuti Rachmawati Lalo, S.H., Notaris di Batam, mengenai jual beli antara Chin Tian Sen (Penjual) dengan PT Surya Pratama Investment (Pembeli). (selanjutnya disebut “APJB Nomor 102/2006”);
3. Bahwa jual beli antara Chin Tian Sen selaku penjual dengan PT Surya Pratama Investment selaku pembeli sudah dilaksanakan secara lunas dan tunai Berdasarkan Pasal 2 AJB Nomor 195/1994, disebutkan;
 - “Bahwa Jual Beli atas bangunan rumah tinggal tersebut disepakati dengan jumlah sebesar Sin \$ 60.140,00 (enam puluh ribu seratus empat puluh Dollar Singapore)”;
 - “Jumlah mana telah diterima dengan baik oleh Pihak Pertama/Penjual yang menyatakan telah menerima dari Pihak Kedua/Pembeli sehingga Akta ini berlaku juga sebagai tanda bukti penerimaannya yang sah”;



4. Bahwa jual beli antara Chin Tian Sen selaku penjual dengan PT Surya Pratama Investment selaku pembeli sudah dilaksanakan secara lunas dan tunai berdasarkan Premis APJB Nomor 102/2006, disebutkan antara lain:

- "Bahwa Perikatan Jual Beli ini dilangsungkan dan telah disepakati bersama oleh kedua belah pihak dengan harga Rp138.000.000,00 (seratus tiga puluh delapan juta rupiah) uang sejumlah mana telah diterima oleh Pihak Pertama dari Pihak Kedua dengan tunai dan sempurna dan untuk penerimaan uang mana akta ini berlaku sebagai kwitansi dan/atau satu tanda bukti pembayarannya";

viii. Komplek Perumahan Citra Blok D Nomor 094 Kelurahan Teluk Kering, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, dengan hak luas bangunan 93,074 m² (sembilan puluh tiga koma tujuh puluh empat meter persegi) dan hak luas tanah kurang lebih seluas 173 m² (seratus tujuh puluh tiga meter persegi), berdasarkan:

1. Akta Jual Beli Bangunan Nomor 44 tanggal 9 September 1994, yang dibuat dihadapan Usman Koloay, S.H. Notaris di Batam, mengenai jual beli antara PT. Igata Jaya Perdania (Penjual) dan Dominic Ping Yim Orr (Pembeli). (selanjutnya disebut "AJB Nomor 44/1994");

2. Akta Perikatan Jual Beli Bangunan No; 530 tanggal 17 Desember 2005, yang dibuat dihadapan Tuti Rachmawati Lalo, S.H., Notaris di Batam, mengenai jual beli antara Dominic Ping Yim Orr (Penjual) dengan PT Surya Pratama Investment (Pembeli). (selanjutnya disebut "APJB Nomor 530/2005");

3. Bahwa jual beli antara Dominic Ping Yim Orr selaku penjual dengan PT Surya Pratama Investment selaku pembeli sudah dilaksanakan secara lunas dan tunai berdasarkan Premis APJB Nomor 530/2005, disebutkan antara lain;

- "Bahwa Perikatan Jual Beli ini dilangsungkan dan telah disepakati bersama oleh kedua belah pihak dengan harga Rp138.000.000,00 (seratus tiga puluh delapan juta rupiah) uang sejumlah mana telah diterima oleh Pihak Pertama dari Pihak Kedua dengan tunai dan sempurna dan untuk



penerimaan uang mana akta ini berlaku sebagai kwitansi dan/atau satu tanda bukti pembayarannya”;

ix. Komplek Perumahan Citra Blok D Nomor 118 Kelurahan Teluk Kering, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, dengan hak luas bangunan 93,074 m² (sembilan puluh tiga koma tujuh puluh empat meter persegi) dan hak luas tanah lebih kurang seluas 173 m² (seratus tujuh puluh tiga meter persegi), berdasarkan:

1. Akta Jual Beli Bangunan Nomor; 189 tanggal 16 Juli 1994 yang dibuat dihadapan Usman Koloay, S.H., Notaris di Batam, mengenai jual beli antara PT Igata Jaya Perdania (Penjual) dan Tan Sai Heng (Pembeli). (selanjutnya disebut “AJB Nomor 189/1994”);
2. Akta Perikatan Jual Beli Nomor 100 tanggal 28 Juni 2006, yang dibuat dihadapan Tuti Rachmawati Lalo, S.H., Notaris di Batam, mengenai jual beli antara Tai Sai Heng (Penjual) dan PT Surya Pratama Investment (Pembeli). (selanjutnya disebut “APJB Nomor 100/2006”);
3. Bahwa jual beli antara Tan Sai Heng selaku penjual dengan PT Surya Pratama Investment selaku pembeli sudah dilaksanakan secara lunas dan tunai berdasarkan Premis APJB Nomor 100/2006, disebutkan antara lain;
 - “Bahwa Perikatan Jual Beli ini dilangsungkan dan telah disepakati bersama oleh kedua belah pihak dengan harga Rp138.000.000,00 (seratus tiga puluh delapan Juta rupiah) uang sejumlah mana telah diterima oleh pihak pertama dari pihak kedua dengan tunai dan sempurna dan untuk penerimaan uang mana akta ini berlaku sebagai kwitansi dan/atau satu tanda bukti pembayarannya”;

x. Komplek Perumahan Citra Blok D Nomor 254 Kelurahan Teluk Kering, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, dengan hak luas bangunan 93,074 m² (sembilan puluh tiga koma tujuh puluh empat meter persegi) dan luas hak atas tanah kurang lebih seluas 177 m² (seratus tujuh puluh tujuh meter persegi), berdasarkan:

1. Akta Jual Beli Bangunan Nomor 288 tanggal 28 Oktober 1994 yang dibuat dihadapan Usman Koloay, S.H., Notaris di Batam, mengenai jual beli antara PT Igata Jaya Perdania (Penjual) yang diwakili oleh Ny. Marisca Harahap selaku Direktur dan



Yap Kwee Teng (Pembeli). (selanjutnya disebut "AJB Nomor 288/1994");

2. Akta Perikatan Jual Beli Bangunan Nomor 14 tanggal 7 Desember 2006, yang dibuat dihadapan Tuti Rachmawati Lalo, S.H., Notaris di Batam, mengenai jual beli antara Yap Kwee Teng (Penjual) dengan PT Surya Pratama Investment (Pembeli). (selanjutnya disebut "APJB Nomor 14/2006");
3. Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 670, Kelurahan Teluk Tering, tanggal berakhir hak 26 Januari 2019, letak tanah, Komplek Perumahan Citra Batam Blok D Nomor 254, Surat Ukur tanggal 6 Mei 2000 Nomor 176/TLT/2000 luas 177 m² (seratus tujuh puluh tujuh meter persegi), yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Batam tanggal 15 Mei 2000, atas nama pemegang hak PT Igata Jaya Perdania;
4. Bahwa jual beli antara Debitor Pailit selaku penjual dengan Yap Kwee Teng selaku pembeli telah dilakukan secara lunas dan tunai berdasarkan Berdasarkan Pasal 2 AJB Nomor 288/1994, disebutkan:
 - Bahwa Jual Beli atas Bangunan Rumah Tinggal tersebut disepakati dengan jumlah sebesar Sin \$ 53.975,00 (lima puluh tiga ribu sembilan ratus tujuh puluh lima Dollar Singapore);
 - Jumlah mana telah diterima dengan baik oleh Pihak Pertama/Penjual yang menyatakan telah menerima dari Pihak Kedua/Pembeli sehingga Akta ini berlaku juga sebagai tanda bukti penerimaannya yang sah";
5. Bahwa jual beli antara Yap Kwee Teng selaku penjual dengan PT Surya Pratama Investment selaku pembeli sudah dilaksanakan secara lunas dan tunai berdasarkan Premis APJB Nomor 14/2006, disebutkan antara lain:
 - "Bahwa Perikatan Jual Beli ini dilangsungkan dan telah disepakati bersama oleh kedua belah pihak dengan harga Rp120.000,000,00 (seratus dua puluh juta rupiah) uang sejumlah mana telah diterima oleh pihak pertama dari pihak kedua dengan tunai dan sempurna dan untuk penerimaan uang mana akta ini berlaku sebagai kwitansi dan/atau satu tanda bukti pembayarannya";



xi. Komplek Perumahan Citra Blok D Nomor 138 Kelurahan Teluk Kering, Kecamatan Kota Batam, Kota Batam, dengan luas hak bangunan 93,074 m² (sembilan puluh tiga koma tujuh puluh empat meter persegi) hak atas tanah kurang lebih seluas 173 m² (seratus tujuh puluh tiga meter persegi) berdasarkan;

1. Akta Jual Beli Bangunan Nomor; 81 tanggal 29 Juli 1994 yang dibuat dihadapan Usman Koloay, S.H., Notaris di Batam, mengenai jual beli antara PT Igata Jaya Perdania (Penjual) dan Lai Chien Chou dan Lai Shu Mei (Pembeli). (selanjutnya disebut "AJB Nomor 81/1994");
2. Akta Perikatan Jual Beli Bangunan Nomor 101 tanggal 28 Juni 2006, yang dibuat dihadapan Tutti Rachmawati Lalo, S.H., Notaris di Batam, mengenai jual beli antara Lai Chien Chou dan Lai Shu Mei (Penjual) dan PT Surya Pratama Investment (Pembeli). (selanjutnya disebut "APJB Nomor 101/2006");
3. Bahwa jual beli antara Debitor Pailit selaku penjual dengan dengan Lai Chien Chou dan Lai Shu Mei selaku pembeli telah dilakukan secara lunas dan tunai Berdasarkan Pasal 2 AJB Nomor 81/1994, disebutkan;
 - "Bahwa Jual Beli atas bangunan rumah tinggal tersebut disepakati dengan jumlah sebesar Sin \$ 58.900,00 (lima puluh delapan ribu sembilan ratus Dollar Singapore)";
 - "Jumlah mana telah diterima dengan baik oleh Pihak Pertama/Penjual yang menyatakan telah menerima dan Pihak Kedua/Pembeli sehingga Akta ini berlaku Juga sebagai tanda bukti penerimaannya yang sah";
4. Bahwa jual beli antara Lai Chien Chou dan Lai Shu Mei selaku penjual dengan PT Surya Pratama Investment selaku pembeli sudah dilaksanakan secara lunas dan tunai berdasarkan Premis APJB Nomor 101/2006, disebutkan antara lain:
 - "Bahwa Perikatan Jual Beli ini dilangsungkan dan telah disepakati bersama oleh kedua belah pihak dengan harga Rp138.000.000,00 (seratus tiga puluh delapan Juta rupiah) uang sejumlah mana telah diterima oleh pihak pertama dari pihak kedua dengan tunai dan sempurna dan untuk penerimaan uang mana akta ini berlaku sebagai kwitansi dan/atau satu tanda bukti pembayarannya";



xii. Komplek Perumahan Citra Blok D Nomor 226 Kelurahan Teluk Kering, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, dengan luas hak bangunan 93,074 m² (sembilan puluh tiga koma tujuh puluh empat meter persegi) hak atas tanah kurang lebih seluas 173 m² (seratus tujuh puluh tiga meter persegi), berdasarkan:

1. Akta Jual Beli Bangunan Nomor 213 tanggal 16 Juli 1994 yang dibuat dihadapan Usman Koloay, S.H., Notaris di Batam, mengenai jual beli antara PT Igata Jaya Perdania (Penjual) dan Boi Meng Chun (Pembeli) (selanjutnya disebut "AJB Nomor 213 Tahun 1994");
2. Akta Perikatan Jual Beli Bangunan Nomor 103 tanggal 28 Juni 2006, yang dibuat dihadapan Tutti Rachmawati Lalo, S.H., Notaris di Batam, mengenai jual beli antara Boi Meng Chun (Penjual) dan PT Surya Pratama Investment (Pembeli). (selanjutnya disebut "APJB Nomor 103/2006");
3. Bahwa jual beli antara Debitor Pailit selaku penjual dengan Boi Meng Chun selaku pembeli sudah dilaksanakan secara lunas dan tunai Berdasarkan Pasal 2 AJB Nomor 213 Tahun 1994, disebutkan:
 - "Bahwa Jual Beli atas bangunan rumah tinggal tersebut disepakati dengan jumlah sebesar Sin \$ 55.800,00 (lima puluh lima ribu delapan ratus Dollar Singapore)";
 - "Jumlah mana telah diterima dengan baik oleh Pihak Pertama/Penjual yang menyatakan telah menerima dari Pihak Kedua/Pembeli sehingga Akta ini berlaku juga sebagai tanda bukti penerimaannya yang sah";
4. Bahwa jual beli antara Boi Meng Chun selaku penjual dengan PT Surya Pratama Investment selaku pembeli sudah dilaksanakan secara lunas dan tunai berdasarkan Premis APJB Nomor 103 Tahun 2006, disebutkan antara lain:
 - "Bahwa Perikatan Jual Beli ini dilangsungkan dan telah disepakati bersama oleh kedua belah pihak dengan harga Rp138.000,00 (seratus tiga puluh delapan juta rupiah) uang sejumlah mana telah diterima oleh pihak pertama dari pihak kedua dengan tunai dan sempurna dan untuk penerimaan uang mana akta ini berlaku sebagai kwitansi dan/atau satu tanda bukti pembayarannya".



d. William Candra, adalah pemilik sah unit-unit berikut ini:

i. Komplek Perumahan Rosedale Blok E Nomor 069 Kelurahan I, PK 1.4/1.5, Kecamatan Batam Timur, Kota Batam, dengan hak atas bangunan seluas 155,45 m² (seratus lima puluh lima koma empat puluh lima meter persegi) dan hak atas tanah seluas kurang lebih 587,9 m² (lima ratus delapan puluh tujuh koma sembilan meter persegi) berdasarkan:

1. Akta Jual Beli Bangunan Nomor 92 tanggal 16 Juli 1994 yang dibuat dihadapan Usman Koloay, S.H., Notaris di Batam, mengenai Jual Beli antara PT Igata Jaya Perdana yang diwakili oleh Ny.Marisca Harahap (Penjual) dengan Cua Seng Hock dan Khong Swee Lay (Pembeli). (selanjutnya disebut "AJB Nomor 92/1994");

2. Akta Perikatan Jual Beli Bangunan Nomor; 24 tanggal 10 Januari 2005 yang dibuat dihadapan Tuti Rachmawati Lalo, SH., Notaris di Batam mengenai jual beli antara Chua Seng Hock dan Khong Swee Lay (Penjual) dengan William Candra (Pembeli). (selanjutnya disebut "APJB Nomor 24/2005");

3. Bahwa jual beli antara Debitor Pailit selaku penjual dengan Cua Seng Hock dan Khong Swee Lay selaku pembeli sudah dilaksanakan secara lunas dan tunai Berdasarkan Pasal 2 AJB Nomor 92/1994, disebutkan:

- "Bahwa Jual Beli atas bangunan rumah tinggal tersebut disepakati dengan jumlah sebesar Sin \$ 111.000,00 (seratus sebelas ribu Dollar Singapore)";

- "Jumlah mana telah diterima dengan baik oleh Pihak Pertama/Penjual yang menyatakan telah menerima dari Pihak Kedua/Pembeli sehingga Akta ini berlaku juga sebagai tanda bukti penerimaannya yang sah";

4. Bahwa jual beli antara Cua Seng Hock dan Khong Swee Lay selaku penjual dengan William Chandra selaku pembeli sudah dilaksanakan secara lunas dan tunai berdasarkan Premis APJB Nomor 24 Tahun 2005, disebutkan antara lain:

- "Bahwa Perikatan Jual Beli ini dilangsungkan dan telah disepakati bersama oleh kedua belah pihak dengan harga Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah) uang sejumlah mana telah diterima oleh Pihak Pertama dari Pihak



Kedua dengan tunai dan sempurna dan untuk penerimaan uang mana akta ini berlaku sebagai kwitansi dan/atau satu tanda bukti pembayarannya”;

ii. Komplek Perumahan Citra Blok D Nomor 064 Kelurahan Teluk Tering, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, dengan hak atas bangunan seluas 93,074 m² (sembilan puluh tiga koma tujuh puluh empat meter persegi) dan hak atas tanah kurang lebih seluas 173 m² (seratus tujuh puluh tiga meter persegi), berdasarkan:

1. Akta Jual Beli Bangunan Nomor 176 tanggal 16 Juli 1994 yang dibuat dihadapan Usman Koloay, S.H., Notaris di Batam, mengenai Jual Beli antara PT Igata Jaya Perdania (Penjual) dan Lim Cheng Hok (Pembeli). (selanjutnya disebut “AJB Nomor 176/1994”);
2. Akta Perikatan Jual Beli Bangunan Nomor 23 tanggal 20 Oktober 2008 yang dibuat dihadapan Tuti Rachmawati Lalo, S.H., Notaris di Batam mengenai jual beli antara Lim Cheng Hok (Penjual) dan William Candra (Pembeli). (selanjutnya disebut “APJB Nomor 23/2008”);
3. Bahwa jual beli antara Debitor Pailit selaku penjual dengan Lim Cheng Hok selaku pembeli sudah dilaksanakan secara lunas dan tunai berdasarkan Pasal 2 AJB Nomor 176/1994, disebutkan:
 - “Bahwa Jual Beli atas bangunan rumah tinggal tersebut disepakati dengan jumlah sebesar Sin \$ 58.900,00 (lima puluh delapan ribu sembilan ratus Dollar Singapore)”;
 - “Jumlah mana telah diterima dengan baik oleh Pihak Pertama/Penjual yang menyatakan telah menerima dari Pihak Kedua/Pembeli sehingga Akta ini berlaku juga sebagai tanda bukti penerimaannya yang sah”;
4. Bahwa jual beli antara Lim Cheng Hok selaku penjual dengan William Chandra selaku pembeli sudah dilaksanakan secara lunas dan tunai berdasarkan Premis APJB Nomor 23/2008, disebutkan antara lain:
 - “Bahwa Perikatan Jual Beli ini dilangsungkan dan telah disepakati bersama oleh kedua belah pihak dengan harga Rp179.589.000,00 (seratus tujuh puluh sembilan ribu lima ratus delapan puluh sembilan juta rupiah) uang sejumlah



mana telah diterima oleh Pihak Pertama dari Pihak Kedua dengan tunai dan sempurna dan untuk penerimaan uang mana akta ini berlaku sebagai kwitansi dan/atau satu tanda bukti pembayarannya”;

iii. Komplek Perumahan Citra Blok D Nomor 71 Kelurahan Teluk Kering, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, dengan hak atas bangunan seluas 93,074 m² (sembilan puluh tiga koma tujuh puluh empat meter persegi) dan hak atas tanah kurang lebih seluas 173 m² (seratus tujuh puluh tiga meter persegi), berdasarkan:

1. Akta Jual Beli Bangunan Nomor 89 tanggal 30 Juni 1997 yang dibuat dihadapan Usman Koloay, S.H., Notaris di Batam, mengenai Jual Beli antara PT.Igata Jaya Perdania (Penjual) kepada Chan Kin Kay (Pembeli). (selanjutnya disebut “AJB Nomor 89/1997”);
2. Akta Perikatan Jual Beli Bangunan Nomor 25 tanggal 10 Januari 2005 yang dibuat di hadapan Tuti Rachmawati Lalo, S.H., Notaris di Batam, mengenai jual beli antara Chan Kin Kay yang diwakili oleh Susanto Theodolite (Penjual) kepada William Candra (Pembeli). (selanjutnya disebut “APJB Nomor 25/2005”);
3. Bahwa jual beli antara Debitor Pailit selaku penjual dengan Chan Kin Kay selaku pembeli sudah dilaksanakan secara lunas dan tunai Berdasarkan Pasal 2 AJB Nomor 89/1997, disebutkan:
 - “Bahwa Jual Beli atas Bangunan Rumah Tinggal tersebut disepakati dengan jumlah sebesar Sin \$ 61.595,00 (enam puluh satu ribu lima ratus sembilang puluh lima Dollar Singapore)”;
 - “Jumlah mana telah diterima dengan baik oleh Pihak Pertama/Penjual yang menyatakan telah menerima dari Pihak Kedua/Pembeli sehingga Akta ini berlaku juga sebagai tanda bukti penerimaannya yang sah”;
4. Bahwa jual beli antara Chan Kin Kay selaku penjual dengan William Chandra selaku pembeli sudah dilaksanakan secara lunas dan tunai Berdasarkan Premis APJB Nomor 25/2005, disebutkan antara lain:



- "Bahwa Perikatan Jual Beli ini dilangsungkan dan telah disepakati bersama oleh kedua belah pihak dengan harga Rp80.000.000,00 (delapan puluh juta rupiah) uang sejumlah mana telah diterima oleh pihak pertama dari pihak kedua dengan tunai dan sempurna dan untuk penerimaan uang mana akta ini berlaku sebagai kwitansi dan/atau satu tanda bukti pembayarannya";

iv. Komplek Perumahan Citra Blok D Nomor 72 Kelurahan Teluk Kering, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, dengan hak atas bangunan seluas 93,074 m² (sembilan puluh tiga koma tujuh puluh empat meter persegi) dan hak atas tanah kurang lebih seluas 173 m² (seratus tujuh puluh tiga meter persegi) berdasarkan:

1. Akta Jual Beli Bangunan Nomor 179 tanggal 16 Juli 1994 yang dibuat dihadapan Usman Koloay, S.H., Notaris di Batam, mengenai Jual Beli antara PT.Igata Jaya Perdania (Penjual) kepada Loh Yen Shong (Pembeli). (selanjutnya disebut "AJB Nomor 179/1994");
2. Akta Perikatan Jual Beli Bangunan Nomor: 93 tanggal 11 Maret 2008 yang dibuat di hadapan Tuti Rachmawati Lalo, SH., Notaris di Batam, mengenai jual beli antara Loh Yen Shong (Penjual) dengan William Candra (Pembeli). (selanjutnya disebut "APJB Nomor 93/2008");
3. Bahwa jual beli antara Debitor Pailit selaku penjual dengan Loh Yen Shong selaku pembeli sudah dilaksanakan secara lunas dan tunai berdasarkan Pasal 2 AJB Nomor 179/1994, disebutkan:
 - "Bahwa Jual Beli atas bangunan rumah tinggal tersebut disepakati dengan jumlah sebesar Sin \$ 61.595,00 (enam puluh satu ribu lima ratus sembilan puluh lima Dollar Singapore)";
 - "Jumlah mana telah diterima dengan baik oleh Pihak Pertama/Penjual yang menyatakan telah menerima dari Pihak Kedua/Pembeli sehingga Akta ini berlaku juga sebagai tanda bukti penerimaannya yang sah";
4. Bahwa jual beli antara Loh Yen Shong selaku penjual dengan William Candra selaku pembeli sudah dilaksanakan secara



lunas dan tunai berdasarkan Premis APJB Nomor 93/2008, disebutkan antara lain:

- "Bahwa Perikatan Jual Beli ini dilangsungkan dan telah disepakati bersama oleh kedua belah pihak dengan harga Rp160.000.000,00 (seratus enam puluh juta rupiah) uang sejumlah mana telah diterima oleh pihak pertama dari pihak kedua dengan tunai dan sempurna dan untuk penerimaan uang mana akta ini berlaku sebagai kwitansi dan/atau satu tanda bukti pembayarannya";

v. Komplek Perumahan Citra Blok D Nomor 88 Kelurahan Teluk Tering, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, dengan hak atas bangunan seluas 93,074 m² (sembilan puluh tiga koma tujuh puluh empat meter persegi) dan hak atas tanah kurang lebih seluas 173 m² (seratus tujuh puluh tiga meter persegi), berdasarkan:

1. Akta Jual Beli Bangunan Nomor 67 tanggal 30 Mei 1995 yang dibuat di hadapan Usman Koloay, S.H., Notaris di Batam, mengenai Jual Beli antara PT Igata Jaya Perdania (Penjual) kepada Goh Chan Chee (Pembeli). (selanjutnya disebut "AJB Nomor 67/1995");
2. Akta Perikatan Jual Beli Bangunan Nomor: 01 tanggal 3 Februari 2006 yang dibuat dihadapan Tuti Rachmawati Lalo, S.H., Notaris di Batam mengenai jual beli antara Goh Chan Chee (Penjual) yang diwakili oleh kuasanya William Candra kepada William Candra (Pembeli). (selanjutnya disebut "APJB Nomor 01/2006");
3. Bahwa jual beli antara Debitor Pailit selaku penjual dengan Goh Chan Chee selaku pembeli sudah dilaksanakan secara lunas dan tunai Berdasarkan Pasal 2 AJB Nomor 67/1995, disebutkan:
 - "Bahwa Jual Beli atas bangunan rumah tinggal tersebut disepakati dengan jumlah sebesar Sin \$ 54.560,00 (lima puluh empat ribu lima ratus enam puluh Dollar Singapore)";
 - "Jumlah mana telah diterima dengan baik oleh Pihak Pertama/Penjual yang menyatakan telah menerima dari Pihak Kedua/Pembeli sehingga Akta ini berlaku juga sebagai tanda bukti penerimaannya yang sah";



4. Bahwa jual beli antara Goh Chan Chee selaku penjual dengan William Chandra selaku pembeli sudah dilaksanakan secara lunas dan tunai Berdasarkan Premis APJB Nomor 01/2006, disebutkan antara lain:

- "Bahwa Perikatan Jual Beli ini dilangsungkan dan telah disepakati bersama oleh kedua belah pihak dengan harga Rp165.000.000,00 (seratus enam puluh lima juta rupiah) uang sejumlah mana telah diterima oleh pihak pertama dari pihak kedua dengan tunai dan sempurna dan untuk penerimaan uang mana akta ini berlaku sebagai kwitansi dan/atau satu tanda bukti pembayarannya";

vi. Komplek Perumahan Citra Blok D Nomor 65, Kelurahan Teluk Tering, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, dengan hak atas bangunan seluas 93,074 m² (sembilan puluh tiga koma tujuh puluh empat meter persegi) dan hak atas tanah kurang lebih seluas 177 m² (seratus tujuh puluh tujuh meter persegi), berdasarkan:

1. Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor 02 tanggal 1 Mei 2002, yang dibuat di hadapan Usman Koloay, S.H., Notaris di Batam, mengenai pemberian kuasa menjual oleh PT. Igata Jaya Perdana yang diwakili oleh Direktur Utamanya, Ny. Marisca Harahap kepada PT Surya Pratama Investment;

2. Akta Perikatan Jual Beli Bangunan Nomor; 24 tanggal 15 Maret 2006, yang dibuat dihadapan Tuti Rachmawati Lalo, S.H., Notaris di Batam, mengenai perikatan jual beli antara PT Surya Pratama Investment (Penjual) dengan William Candra yang bertindak untuk diri sendiri (Pembeli). (selanjutnya disebut "APJB Nomor 24/2006");

3. Bahwa jual beli antara PT Surya Pratama Investment selaku penjual dengan William Chandra selaku pembeli sudah dilaksanakan secara lunas dan tunai berdasarkan Premis APJB Nomor 24/2006, disebutkan antara lain:

- "Bahwa Perikatan Jual Beli ini dilangsungkan dan telah disepakati bersama oleh kedua belah pihak dengan harga Rp116.703.000,00 (seratus enam betas tujuh ratus tiga juta rupiah) uang sejumlah mana telah diterima oleh pihak pertama dari pihak kedua dengan tunai dan sempurna dan



untuk penerimaan uang mana akta ini berlaku sebagai kwitansi dan/atau satu tanda bukti pembayarannya”;

vii. Komplek Perumahan Citra Blok D Nomor 66 Kelurahan Teluk Kering, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, dengan hak atas bangunan seluas 93,074 m² (sembilan puluh tiga koma tujuh puluh empat meter persegi) dan hak atas tanah kurang lebih seluas 177 m² (seratus tujuh puluh tujuh meter persegi), berdasarkan:

1. Akta Kuasa Menjual Nomor 02 tanggal 1 Mei 2002, yang dibuat dihadapan Usman Koloay, S.H., Notaris di Batam, mengenai pemberian kuasa menjual oleh PT Igata Jaya Perdana yang diwakili oleh Direktur Utamanya, Ny. Marisca Harahap kepada PT Surya Pratama Investment;
2. Akta Perikatan Jual Beli Bangunan Nomor: 25 tanggal 15 Maret 2006, yang dibuat dihadapan Tuti Rachmawati Lalo, S.H., Notaris di Batam, mengenai perikatan jual beli antara PT Surya Pratama Investment (Penjual) dengan William Candra yang bertindak untuk diri sendiri (Pembeli). (selanjutnya disebut “APJB Nomor25/2006”);
3. Bahwa jual beli antara PT Surya Pratama Investment selaku penjual dengan William Chandra selaku pembeli sudah dilaksanakan secara lunas dan tunai berdasarkan Premis APJB Nomor 25/2006, disebutkan antara lain:
 - "Bahwa Perikatan Jual Beli ini dilangsungkan dan telah disepakati bersama oleh kedua belah pihak dengan harga Rp116.703.000,00 (seratus enam betas tujuh ratus tiga juta rupiah) uang sejumlah mana telah diterima oleh pihak pertama dari pihak kedua dengan tunai dan sempurna dan untuk penerimaan uang mana akta ini berlaku sebagai kwitansi dan/atau satu tanda bukti pembayarannya”;

viii. Komplek Perumahan Citra Blok D Nomor 109 Kelurahan Teluk Kering, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, dengan hak atas bangunan seluas 93,074 m² (sembilan puluh tiga koma tujuh puluh empat meter persegi) dan hak atas tanah kurang lebih seluas 177 m² (seratus tujuh puluh tujuh meter persegi), berdasarkan:

1. Akta Jual Beli Bangunan Nomor: 89 tanggal 31 Juli 1997 yang dibuat di hadapan Usman Koloay, S.H., Notaris di Batam, mengenai Jual Beli antara PT Igata Jaya Perdana (Penjual)



kepada Lim Joon Teck (Pembeli). (selanjutnya disebut "AJB Nomor 89/1997");

2. Akta Perikatan Jual Beli Bangunan Nomor 07 tanggal 8 Januari 2008 yang dibuat di hadapan Tuti Rachmawati Lalo, SH., Notaris di Batam, mengenai jual beli antara Lim Joon Teck (Penjual) dengan William Candra (Pembeli). (selanjutnya disebut "APJB Nomor 07/2008");

3. Sertifikat Hak Pakai (SHP) Nomor 05, Kelurahan Teluk Tering, letak tanah Komplek Perumahan Citra Batam Blok D Nomor 109, Surat Ukur tanggal 12 November 2001 Nomor 138/TLT/2001 luas 177 m² (seratus tujuh puluh tujuh meter persegi), yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kotamadya Batam tanggal 22 November 2001, atas nama pemegang hak PT Igata Jaya Perdania;

4. Bahwa jual beli antara Debitor Pailit selaku penjual dengan Lim Joon Teck selaku pembeli sudah dilaksanakan secara lunas dan tunai berdasarkan Pasal 2 AJB Nomor 89/1997, disebutkan:

- "Bahwa Jual Beli atas Bangunan Rumah Tinggal tersebut disepakati dengan jumlah sebesar Sin \$ 61.595,00 (enam puluh satu ribu lima ratus sembilan puluh lima Dollar Singapore);

- "Jumlah mana telah diterima dengan baik oleh Pihak Pertama/Penjual yang menyatakan telah menerima dari Pihak Kedua/Pembeli sehingga Akta ini berlaku juga sebagai tanda bukti penerimaannya yang sah";

5. Bahwa jual beli antara Lim Joon Teck selaku penjual dengan William Chandra selaku pembeli sudah dilaksanakan secara lunas dan tunai berdasarkan Premis APJB Nomor 07/2008, disebutkan antara lain:

- "Bahwa Perikatan Jual Beli ini dilangsungkan dan telah disepakati bersama oleh kedua belah pihak dengan harga Rp165.000.000,00 (seratus enam puluh lima juta rupiah) uang sejumlah mana telah diterima oleh pihak pertama dari pihak kedua dengan tunai dan sempurna dan untuk penerimaan uang mana akta ini berlaku sebagai kwitansi dan/atau satu tanda bukti pembayarannya";



ix. Komplek Perumahan Citra Blok D Nomor 166 Kelurahan Teluk Kering, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, berdasarkan:

1. Perjanjian Jual Beli tanggal 28 Oktober 2000 yang dibuat dibawah tangan antara PT Igata Jaya Perdana yang diwakili oleh Ny. Marisca Harahap dengan William Candra;
2. Akta Kuasa Menjual Nomor 02 tanggal 1 Mei 2002, yang dibuat dihadapan Usman Koloay, S.H., Notaris di Batam, mengenai pemberian kuasa menjual oleh PT Igata Jaya Perdana yang diwakili oleh Direktur Utamanya, Ny. Marisca Harahap kepada William Candra;
3. Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor; 12/Pdt.G/2007/PN Btm., tanggal 5 Februari 2008; antara lain dalam pertimbangannya Majelis Hakim Tingkat Pertama menyatakan bahwa Bukti Nomor 13 mengenai Perjanjian Jual Beli tanggal 28 Oktober 2000 adalah sah;
4. Bahwa jual beli antara Debitor Pailit selaku penjual dengan William Chandra selaku pembeli sudah dilaksanakan secara lunas dan tunai berdasarkan Perjanjian Jual Beli antara PT Igata Jaya Perdana dalam hal ini yang diwakili oleh Marisca Harahap (Penjual) dengan William Chandra (Pembeli) tertanggal 28 Oktober 2000, yang pada point 1 dan 2, disebutkan antara lain;
 1. Total nilai transaksi yang disepakati oleh pihak Pertama (I) dan pihak Kedua (II) adalah sebesar S\$ 176.000,- (seratus tujuh puluh enam ribu Dollar Singapura);
 2. Pelunasan pembelian dilakukan pada saat Perjanjian Jual Beli ini ditanda tangani;
2. Bahwa Para Pemohon telah membeli unit perumahan tersebut yang terdiri dari tanah dan bangunan secara tunai dan lunas, sebagaimana masing-masing dibuktikan dengan kwitansi tersendiri maupun pernyataan lunas dan akta pengalihan juga berfungsi sebagai kwitansi. Bahwa fisik tanah dan bangunan juga masing-masing dikuasai oleh Para Pemohon sejak dibeli oleh Para Pemohon;
3. Bahwa berdasarkan Perjanjian pengikatan jual beli dengan Termohon, sebelum Termohon pailit, disebutkan bahwa Termohonlah yang berkewajiban untuk mengurus penerbitan sertifikat, karena tanah dimana didirikan unit-unit rumah milik Para Pemohon tersebut belum



dilakukan pemecahan sertifikat, dengan demikian seluruh unit-unit milik para Pemohon di atas, yang sudah bersertifikat seharusnya menjadi kewajiban Termohon sebagai pemangku hak dan kewajiban Debitor Pailit untuk membalik nama Sertifikat menjadi atas nama Para Pemohon, sementara yang belum bersertifikat, menjadi tanggungjawab Termohon untuk menguruskan penerbitan sertifikat menjadi Sertifikat Hak Bangunan atas nama Para Pemohon yang berupa badan hukum dan Sertifikat Hak Milik atas nama Para Pemohon yang merupakan perseorangan;

4. Bahwa PT Igata Jaya Perdania (dalam Pailit) telah dinyatakan pailit berdasarkan Penetapan Nomor; 15/Pailit/2012/PN Niaga.Jkt.Pst. tertanggal 19 April 2012, yang amar putusannya berbunyi sebagai berikut:
 1. Mengabulkan permohonan pernyataan pailit dari Pemohon;
 2. Menyatakan Termohon Pailit PT Igata Jaya Perdania, beralamat di Gedung Data Scrip Kawasan Niaga Selatan, Blok B-15, Kav.9, Bandar Kemayoran, Jakarta Pusat dalam keadaan pailit dengan segala akibat hukumnya;
 3. Menunjuk Dr. Marsudin Nainggolan, S.H., M.H., Hakim Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sebagai Hakim Pengawas;
 4. Mengangkat Saudara Yudhi Wibhisana, S.H. (Kurator yang terdaftar dengan SK.Nomor AHU.AH.04.03-35) Sebagai Kurator;
 5. Menetapkan imbalan jasa Kurator akan ditetapkan kemudian setelah Kurator selesai melaksanakan tugasnya;
 6. Membebankan biaya perkara kepada Termohon sebesar Rp7.316.000,00 (tujuh juta tiga ratus enam belas ribu rupiah);
5. Bahwa Penetapan Hakim Pengawas Nomor 02-HP-15/Pailit/ 2012/PN Niaga.Jkt.Pst., tentang Daftar Perkiraan Aset Debitor PT Igata Jaya Perdania (dalam Pailit), ternyata seluruh unit rumah milik Para Pemohon dimasukkan sebagai asset budel pailit, namun pembayaran pembelian dari Para Pemohon dan/atau pembayaran lunas kepada developer tidak dimasukkan dan tidak diakui oleh Kurator PT Igata Jaya Perdania (dalam pailit). Hal ini jelas-jelas bertentangan dan melanggar tugas serta tanggung jawab Kurator yang diemban oleh Termohon sebagaimana diatur dalam Undang Undang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Nomor 37 Tahun 2004 (“UUK”);



6. Bahwa untuk unit-unit rumah milik Para Pemohon selebihnya seharusnya juga diakui sebagai milik yang sah Para Pemohon, dan Para Pemohon yang telah membayar secara lunas dan tunai unit-unit rumah tersebut, terlebih lagi berdasarkan Perjanjian pengikatan jual beli dengan Termohon, sebelum Termohon Pailit, disebutkan bahwa Termohonlah yang berkewajiban untuk mengurus penerbitan sertifikat, karena tanah dimana didirikan unit-unit rumah milik Para Pemohon tersebut belum dilakukan pemecahan sertifikat, dengan demikian seluruh unit-unit milik Para Pemohon di atas, yang sudah bersertifikat seharusnya menjadi kewajiban Termohon sebagai pemangku hak dan kewajiban Debitor Pailit untuk membalik nama sertifikat menjadi atas nama Para Pemohon, sementara yang belum bersertifikat, menjadi tanggung jawab Termohon untuk menguruskan penerbitan sertifikat menjadi atas nama Para Pemohon tersebut;
- II. Para Pemohon Keberatan Atas Hasil Rapat Pencocokan Piutang Kreditor PT Igata Jaya Perdania (Dalam Pailit) Tanggal 21 Mei 2012 Bertempat Di Ruang Rapat Kreditor Pengadilan Niaga Pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Dan Tanggal 15 Juni 2012 Bertempat Di Ruang Sidang Utama Pengadilan Negeri Batam.
7. Bahwa sebelum saat rapat pencocokan piutang kreditor PT Igata Jaya Perdania yang pertama, tepatnya melalui surat tanggal 30 April 2012, Para Pemohon melalui PT SPI telah mengirimkan surat pemberitahuan kepada Kurator Termohon, berikut seluruh dokumen bukti kepemilikan unit-unit tanah dan bangunan seperti tersebut di atas, dan seluruh dokumen telah diterima oleh Kantor Kurator Termohon (yaitu Bp. Asep) yang dibuktikan dengan dokumen tanda terima tertanggal 3 Mei 2012. Dengan demikian tidak ada alasan bahwa pada saat pencocokan piutang Termohon tidak mengetahui perihal unit-unit rumah milik Para Pemohon tersebut di atas;
8. Bahwa Para Pemohon melalui PT SPI dan Bapak William Candra pernah mengajukan gugatan kepada Termohon yaitu: Yudhi Wibhisana, S.H., selaku Kurator PT Igata Jaya Perdania (dalam pailit) pada Pengadilan Negeri Batam dan telah mendapatkan Putusan Nomor: 192/PDT.G/PLW/2013/PN BTM, tanggal 2 September 2014, yang pada intinya menggugat Termohon melakukan perbuatan melawan hukum karena telah memasukkan tanah dan bangunan rumah milik Pemohon menjadi harta pailit PT Igata Jaya Perdania (dalam Pailit);



9. Bahwa atas Putusan tersebut Pemohon mengajukan upaya hukum Banding pada Pengadilan Tinggi Pekanbaru, dan mendapatkan Putusan Nomor 78/Pdt.G/PLW/2015/PT PBR., tanggal 30 Juli 2015 yang intinya menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Batam Nomor 192/Pdt.G/ 2013/PN BTM., tanggal 2 September 2014 yang dimohonkan banding;
 10. Bahwa alasan dalam pertimbangan Majelis Hakim karena tanah dan bangunan yang dijadikan objek sengketa dalam perkara ini sudah dimasukkan ke dalam Daftar Harta Pailit PT Igata Jaya Perdania (dalam Pailit) berdasarkan Penetapan Nomor 02-HP-15/PAILIT/2012/PN NIAGA.JKT.PST, maka Majelis Hakim Pengadilan Negeri Batam tidak berwenang untuk memeriksa perkara ini, karena ruang lingkupnya menjadi kewenangan Pengadilan Niaga. Oleh karenanya Permohonan *a quo*, diajukan oleh Para Pemohon;
 11. Dengan demikian Permohonan *a quo* adalah permohonan yang tepat dan benar dan telah sesuai dengan ketentuan dalam UUK khususnya Pasal 127 UUK dan oleh karenanya patut dan layak untuk diperiksa dalam persidangan di Pengadilan Niaga;
- III. PT Igata Jaya Perdania Adalah Perusahaan Pengembang (Developer) Yang Membangun Perumahan Rosedale Dan Perumahan Citra Sejak Tahun 1994, Mempunyai Kewajiban Melakukan Pemecahan Sertifikat Serta Balik Nama Ke Atas Nama Pembeli.
12. Bahwa PT Igata Jaya Perdania sebelum dijatuhkan pailit, adalah perusahaan pengembang (developer) yang menjual unit-unit perumahan berupa tanah dan bangunan kepada para pembeli/konsumen termasuk kepada Para Pemohon, dengan janji-janji apabila dibayar lunas, maka seluruh pengurusan pemecahan sertifikat serta balik nama akan dilakukan oleh PT Igata Jaya Perdania;
 13. Bahwa dengan telah ditetapkannya PT Igata Jaya Perdania (dalam Pailit), maka seluruh hak dan kewajiban PT Igata Jaya Perdania jatuh ke tangan Kurator (Termohon), begitu pula termasuk kewajiban PT Igata Jaya Perdania untuk melakukan pemecahan sertifikat dari sertifikat Induk kepada setiap pembeli unit rumah, terlebih kepada Para Pemohon yang telah membayar lunas dan tunai setiap pembelian tanah dan bangunan dari PT Igata Jaya Perdania;
 14. Bahwa dalam Pasal 1457 KUH Perdata disebutkan: "Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya



untuk menyerahkan suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan”, selanjutnya dalam Pasal 1458 KUH Perdata disebutkan: “Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar”, maka secara hukum antara masing-masing Para Pemohon dengan PT Igata Jaya Perdania (dalam pailit) telah terjadi jual beli atas unit-unit rumah tersebut yang seluruhnya sejumlah 27 (dua puluh tujuh) unit berupa tanah dan bangunan di kompleks Rosedale dan perumahan Citra, apalagi setiap Akta Pengikatan Jual Beli, Akta Jual Beli Bangunan seluruhnya telah mencantumkan klausul bahwa seluruh pembayaran telah dibayar lunas oleh para Pemohon dan akta berlaku sebagai kwitansi;

15. Bahwa menurut pasal 1868 KUHPerdata, yang berbunyi, “suatu Akta Otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum itu di tempat akta itu dibuat, maka Para Pemohon yang telah membeli unit tanah dan bangunan berdasarkan Akta Otentik seharusnya diberlakukan sebagai bukti yang sah dimata hukum dan berdasarkan pada Undang Undang Negara Republik Indonesia dan seharusnya menjadikan pertimbangan Kurator PT Igata Jaya Perdania (dalam pailit) dalam menetapkan Harta/Asset PT Igata Jaya Perdania (dalam pailit) atau aset yang sebenarnya sudah merupakan milik pihak lain;

16. Bahwa Jaminan Penjual menurut Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli pada Romawi III berbunyi:

- 1) Penjual menjamin bagi kepentingan pihak Pembeli bahwa tanah dan bangunan rumah yang menjadi objek pengikatan jual beli adalah hak penjual sepenuhnya, dan tidak dalam keadaan sengketa, tidak dikenakan sita jaminan oleh instansi yang berwenang;
- 2) Penjual menjamin serta membebaskan Pembeli dari segala tuntutan yang timbul di kemudian hah baik dari segi perdata maupun pidana atas Tanah dan Bangunan Rumah tersebut;
- 3) Penjual menjamin dan bertanggungjawab terhadap cacat yang tersembunyi yang baru diketahui dikemudian hah, sesuai dengan ketentuan Pasal 1504 dan 1506 KUH Perdata;



17. Bahwa dengan tidak mengakui Para Pemohon sebagai pemilik yang sah atas unit-unit rumah sebagaimana tersebut di atas, maka Termohon telah melanggar jaminan Penjual sebagaimana Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 tersebut di atas;
18. Bahwa terbitnya Akta Jual Beli Tanah dan Bangunan menurut Keputusan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 09/KPTS/M/1995 tentang Pedoman Pengikatan Jual Beli Bangunan pada angka romawi X berbunyi:
 - 1) Akta Jual Beli Tanah dan Bangunan Rumah harus di tanda tangani oleh Penjual dan Pembeli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam hal telah dipenuhi aspek-aspek sebagai berikut:
 - a. Bangunan rumah telah selesai dibangun di atas tanah dan telah siap untuk dihuni;
 - b. Pembeli telah membayar lunas seluruh harga tanah dan bangunan rumah beserta pajak dan biaya-biaya lainnya yang berkaitan dengan itu;
 - c. Proses permohonan Hak Guna Bangunan atas tanah sudah selesai;
 - 2) Pada saat melangsungkan jual beli tanah dan bangunan rumah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan atau pada waktu melangsungkan pengikatan di hadapan Notaris. Pembeli wajib membawa dan memperlihatkan asli surat-surat berikut kuitansi mengenai pembayaran harga tanah dan bangunan rumah beserta biaya-biaya lainnya yang berkaitan dengan itu;
19. Bahwa belum dilakukannya AJB atas unit-unit Para Pemohon berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut di atas, merupakan kesalahan dan kelalaian serta tanggung jawab PT Igata Jaya Perdania yang sejak saat menjadi pailit, tanggung jawab serta kewajibannya wajib dilaksanakan oleh Termohon selaku Kurator PT Igata Jaya Perdania (dalam pailit);
20. Dengan tidak memasukkan Para Pemohon sebagai Kreditor yang sah dan privilege khusus atas aset unit Para Pemohon, maka Termohon jelas sekali melakukan perbuatan yang mengabaikan hak Pemohon selaku Pembeli dan Konsumen yang beritikad baik;
21. Bahwa dengan mengabaikan hak Para Pemohon, maka Termohon selaku Kurator telah merugikan Para Pemohon baik moril maupun materiil dan sesuai dengan Pasal 72 Undang Undang Nomor 37 Tahun



2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Termohon harus bertanggung jawab secara pribadi baik perdata maupun pidana, termasuk mengganti seluruh kerugian yang diderita oleh Para Pemohon;

22. Bahwa oleh karena perbuatan Termohon tersebut juga telah terbukti tidak memperhatikan kepentingan seluruh Kreditor dari Debitor Pailit, maka Para Pemohon dalam permohonan *a quo* sudah tidak dapat lagi percaya bahwa Termohon akan melaksanakan tugasnya dengan baik dan amanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan khususnya Undang Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang ("UUK");

23. Bahwa oleh sebab hal tersebut, maka Para Pemohon berpendapat bahwa sudah pantas kiranya apabila selaku Kreditor yang sah dari Debitor Pailit PT Igata Jaya Perdana (dalam pailit), memohon agar Hakim Pengawas dapat mengusulkan Pergantian atau setidaknya Penambahan Kurator dalam perkara *a quo*, demi terlindunginya Konsumen dari Debitor pailit yang hak-haknya telah diabaikan oleh Termohon, sebagaimana diatur dalam Pasal 71 UUK;

24. Bahwa melalui permohonan *a quo*, perkenankan Pemohon mengajukan Kurator Pengganti untuk dapat mengurus dan membereskan permasalahan Debitor Pailit termasuk dan terutama yang terkait dengan aset Para Pemohon yaitu:

a. Verry Sitorus, S.H., Kurator dan Pengurus berdasarkan Surat Keputusan dari Kementerian Hukum dan HAM Republik Indonesia Nomor AHU.AH.04.03-47 tertanggal 9 April 2015, terdaftar pada Asosiasi Kurator dan Pengurus Indonesia (AKPI) Nomor 14.0629 (bukti terlampir);

b. Uli Ingot Hamonangan Simanungkalit, S.H., Kurator dan Pengurus berdasarkan Surat Keputusan dari Kementerian Hukum dan HAM Republik Indonesia Nomor AHU.AH.04.03-128 tertanggal 19 Mei 2016, terdaftar pada Asosiasi Kurator dan Pengurus Indonesia (AKPI) Nomor 10.00331 (bukti terlampir);

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

1. Menerima dan mengabulkan permohonan Para Pemohon untuk seluruhnya;



2. Menetapkan Para Pemohon adalah Kreditor Preferen Khusus yang beritikad baik, yang telah membayar lunas dan tunai Unit Perumahan Tanah dan Bangunan, serta oleh karenanya berhak atas kepemilikan Unit Perumahan Tanah dan Bangunan berikut ini:

1. lin Suwarni adalah pemilik sah Komplek Perumahan Citra Blok C Nomor 121 Kelurahan Teluk Tering, Kecamatan Batam Timur, Kota Batam, dengan hak atas bangunan seluas 51,41 m² (lima puluh satu koma empat puluh satu meter persegi) dan hak atas tanah seluas 120 m² (seratus dua puluh meter persegi);

2. Rosna adalah pemilik sah Komplek Perumahan Citra Blok D Nomor 211 Kelurahan Teluk Kering, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, dengan hak atas bangunan seluas 93,074 m² (sembilan puluh tiga koma tujuh puluh empat meter persegi) dan hak atas tanah seluas kurang lebih 173 m² (seratus tujuh puluh tiga meter persegi);

3. PT SPI adalah pemilik sah unit-unit berikut ini:

a. Komplek Perumahan Citra Blok C Nomor 025 Kelurahan Teluk Tering, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, dengan hak atas bangunan seluas 51,41 m² (lima puluh satu koma empat puluh satu meter persegi) dan hak atas tanah seluas 120 m² (seratus dua puluh meter persegi);

b. Komplek Perumahan Citra Blok C Nomor 229 Kelurahan I, PK 1.4/1.5, Kecamatan Batam Timur, Kota Batam, dengan hak luas bangunan 51,41 m² (lima puluh satu koma empat puluh satu meter persegi) dan hak luas tanah seluas kurang lebih 153 m² (seratus lima puluh tiga meter persegi);

c. Komplek Perumahan Citra Blok C Nomor 117 Kelurahan Teluk Tering, Kecamatan Batam Timur, Kota Batam, dengan hak luas bangunan 51,41 m² (lima puluh satu koma empat puluh satu meter persegi) dan hak atas tanah seluas 120 m² (seratus dua puluh meter persegi);

d. Komplek Perumahan Citra Blok C Nomor 151 Kelurahan Teluk Tering, Kecamatan Batam Timur, Kota Batam, dengan hak luas bangunan seluas 51,41 m² (lima puluh satu koma empat puluh satu meter persegi) dan hak atas tanah seluas 120 m² (seratus dua puluh meter persegi);

e. Komplek Perumahan Citra Blok C Nomor 250 Kelurahan Teluk Tering, Kecamatan Batam Timur, Kota Batam, dengan hak luas



bangunan 51,41 m² (lima puluh satu koma empat puluh satu meter persegi) dan hak luas tanah kurang lebih seluas 144 m² (seratus empat puluh empat meter persegi);

- f. Komplek Perumahan Citra Blok C Nomor 253 Kelurahan Teluk Tering, Kecamatan Batam Timur, Kota Batam, dengan hak luas bangunan 51,41 m² (lima puluh satu koma empat puluh satu meter persegi) dan hak atas tanah seluas 120 m² (seratus dua puluh meter persegi);
- g. Komplek Perumahan Citra Blok D Nomor 154 Kelurahan Teluk Kering, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, dengan hak luas bangunan 93,074 m² (sembilan puluh tiga koma tujuh puluh empat meter persegi) dan hak luas tanah kurang lebih seluas 174 m² (seratus tujuh puluh empat meter persegi);
- h. Komplek Perumahan Citra Blok D Nomor 094 Kelurahan Teluk Kering, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, dengan hak luas bangunan 93,074 m² (sembilan puluh tiga koma tujuh puluh empat meter persegi) dan hak luas tanah kurang lebih seluas 174 m² (seratus tujuh puluh empat meter persegi);
- i. Komplek Perumahan Citra Blok D Nomor 118 Kelurahan Teluk Kering, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, dengan hak luas bangunan 93,074 m² (sembilan puluh tiga koma tujuh puluh empat meter persegi) dan hak luas tanah kurang lebih seluas 174 m² (seratus tujuh puluh empat meter persegi);
- j. Komplek Perumahan Citra Blok D Nomor 254 Kelurahan Teluk Kering, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, dengan hak luas bangunan 93,074 m² (sembilan puluh tiga koma tujuh puluh empat meter persegi) dan hak luas tanah kurang lebih seluas 177 m² (seratus tujuh puluh tujuh meter persegi);
- k. Komplek Perumahan Citra Blok D Nomor 138 Kelurahan Teluk Kering, Kecamatan Kota Batam, Kota Batam, dengan luas hak bangunan 93,074 m² (sembilan puluh tiga koma tujuh puluh empat meter persegi) dan hak luas tanah kurang lebih seluas 173 m² (seratus tujuh puluh tiga meter persegi);
- l. Komplek Perumahan Citra Blok D Nomor 226 Kelurahan Teluk Kering, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, dengan luas hak bangunan 93,074 m² (sembilan puluh tiga koma tujuh puluh empat



meter persegi) dan hak luas tanah kurang lebih seluas 173 m² (seratus tujuh puluh tiga meter persegi);

4. William Candra, adalah pemilik sah unit-unit berikut ini:

- a. Komplek Perumahan Rosedale Blok E Nomor 069 Kelurahan I, PK 1.4/1.5, Kecamatan Batam Timur, Kota Batam, dengan hak atas bangunan seluas 155,45 m² (seratus lima puluh lima koma empat puluh lima meter persegi) dan hak atas tanah seluas kurang lebih 587,9 m² (lima ratus delapan puluh tujuh koma sembilan meter persegi);
- b. Komplek Perumahan Citra Blok D Nomor 064 Kelurahan Teluk Tering, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, dengan hak atas bangunan seluas 93,074 m² (sembilan puluh tiga koma tujuh puluh empat meter persegi) dan hak luas tanah kurang lebih seluas 173 m² (seratus tujuh puluh tiga meter persegi);
- c. Komplek Perumahan Citra Blok D Nomor 71 Kelurahan Teluk Kering, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, dengan hak atas bangunan seluas 93,074 m² (sembilan puluh tiga koma tujuh puluh empat meter persegi) dan hak luas tanah kurang lebih seluas 173 m² (seratus tujuh puluh tiga meter persegi);
- d. Komplek Perumahan Citra Blok D Nomor 72 Kelurahan Teluk Kering, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, dengan hak atas bangunan seluas 93,074 m² (sembilan puluh tiga koma tujuh puluh empat meter persegi) dan hak luas tanah kurang lebih seluas 173 m² (seratus tujuh puluh tiga meter persegi);
- e. Komplek Perumahan Citra Blok D Nomor 88 Kelurahan Teluk Tering, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, dengan hak atas bangunan seluas 93,074 m² (sembilan puluh tiga koma tujuh puluh empat meter persegi) dan hak luas tanah kurang lebih seluas 173 m² (seratus tujuh puluh tiga meter persegi);
- f. Komplek Perumahan Citra D Nomor 65, Kelurahan Teluk Tering, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, dengan hak atas bangunan seluas 93,074 m² (sembilan puluh tiga koma tujuh puluh empat meter persegi) dan hak luas tanah kurang lebih seluas 177 m² (seratus tujuh puluh tujuh meter persegi);
- g. Komplek Perumahan Citra Blok D Nomor 66 Kelurahan Teluk Kering, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, dengan hak atas bangunan seluas 93,074 m² (sembilan puluh tiga koma tujuh puluh empat meter



persegi) dan hak luas tanah kurang lebih seluas 177 m² (seratus tujuh puluh tujuh meter persegi);

h. Komplek Perumahan Citra Blok D Nomor 109 Kelurahan Teluk Kering, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam, dengan hak atas bangunan seluas 93,074 m² (sembilan puluh tiga koma tujuh puluh empat meter persegi) dan hak luas tanah kurang lebih seluas 177 m² (seratus tujuh puluh tujuh meter persegi);

i. Komplek Perumahan Citra Blok D Nomor 166 Kelurahan Teluk Kering, Kecamatan Batam Kota, Kota Batam

3. Menetapkan penunjukan Kurator Pengganti/Penambahan Kurator yaitu:

a. Verry Sitorus, S.H., Kurator dan Pengurus berdasarkan Surat Keputusan dari Kementerian Hukum dan HAM Republik Indonesia Nomor AHU.AH.04.03-47 tertanggal 9 April 2015, terdaftar pada Asosiasi Kurator dan Pengurus Indonesia (AKPI) Nomor 14.0629 (Bukti terlampir); Uli Ingot Hamonangan Simanungkalit, S.H., Kurator dan Pengurus berdasarkan Surat Keputusan dari Kementerian Hukum dan HAM Republik Indonesia Nomor AHU.AH.04.03-128 tertanggal 19 Mei 2016, terdaftar pada Asosiasi Kurator dan Pengurus Indonesia (AKPI) Nomor 10.00331 (Bukti terlampir);

4. Menghukum Termohon untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau, apabila Hakim Pengawas/Majelis Hakim Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa, terhadap permohonan pernyataan pailit tersebut Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah memberikan putusan Nomor 15/Pdt.Sus/PAILIT/2012/PN Niaga.Jkt.Pst., Tanggal 28 Februari 2017, yang amarnya sebagai berikut :

1. Menolak permohonan para Pemohon untuk ditetapkan sebagai kreditur dan keberatan hasil rapat verifikasi asset PT Igata Jaya Perdania (Dalam Pailit) dalam perkara kepailitan Nomor 15/Pdt.Sus/Pailit/2012/PN Niaga. Untuk seluruhnya;
2. Menghukum para Pemohon untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar nihil;

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tersebut diucapkan dengan dihadiri oleh Kuasa Pemohon dan Kuasa Para Termohon pada tanggal 28 Februari 2017,



terhadap putusan tersebut Pemohon Keberatan IV, III melalui kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 Maret 2017 mengajukan permohonan kasasi pada tanggal 8 Maret 2017, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 16 Kas/Pdt.Sus-Pailit/2017/PN Niaga.Jkt.Pst., *juncto* Nomor 15/Pdt.Sus/PAILIT/2012/PN Niaga.Jkt.Pst., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri/Niaga Jakarta Pusat, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri/Niaga Jakarta Pusat pada tanggal 8 Maret 2017 itu juga;

Bahwa memori kasasi tersebut telah disampaikan kepada Termohon/Keberatan dan Pemohon Keberatan I, II masing-masing pada tanggal 13 Maret 2017 dan 10 Maret 2017, kemudian Termohon/Keberatan dan Pemohon Keberatan I, II tidak mengajukan kontra memori kasasi;

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

Menimbang, bahwa keberatan-keberatan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dalam memori kasasinya adalah:

- I. *Judex Facti* Telah Lalai Dalam Memeriksa dan Memutus Perkara *A Quo* Karena Tidak Mempertimbangkan Bukti Di Persidangan dan Fakta Bahwa Pemohon Kasasi Telah Menyampaikan Pemberitahuan Asset Pemohon Kasasi Yang Dimasukkan oleh Termohon Kasasi Ke Dalam Daftar Harta Pailit PT Igata Jaya Perdania
 1. Bahwa putusan *Judex Facti* Tingkat Pertama telah menolak permohonan Pemohon Kasasi untuk ditetapkan sebagai Kreditur dan keberatan hasil rapat verifikasi aset PT Igata Jaya Perdania (Dalam Pailit) dalam perkara kepailitan Nomor 15/Pdt.Sus/Pailit/2012/PN Niaga.Jkt.Pst., dengan pertimbangan hukumnya menyebutkan seharusnya hal itu diajukan pada tahap verifikasi;
 2. Bahwa *Judex Facti* telah lalai dalam menerapkan hukum karena tidak memper-timbangkan fakta tentang adanya Surat Pemohon Kasasi tertanggal 30 April 2012 yang ditujukan kepada Termohon Kasasi *qulitate qua* Kurator PT. Igata Jaya Perdania (Dalam Pailit) yang ditunjuk dan diangkat berdasarkan Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 15/Pdt.Sus/Pailit/2012/PN Niaga.Jkt.Pst., tertanggal 19 April 2012, yang pada pokoknya dengan surat tersebut



Pemohon Kasasi menyampaikan pemberitahuan adanya unit perumahan tanah dan bangunan yang telah dibayar lunas dan tunai oleh Pemohon Kasasi yang termuat di dalam daftar harta pailit PT Igata Jaya Perdania. Oleh karena itu sudah selayaknya Pemohon Kasasi ditempatkan sebagai Kreditor yang dikenal oleh Termohon Kasasi untuk memasukkan pemberitahuan tentang asset-asset tersebut ke dalam daftar tersendiri sebagai piutang yang dibantah sesuai ketentuan Pasal 117 UU-P&PKPU menyebutkan;

“Kurator wajib memasukkan piutang yang disetujuinya ke dalam suatu daftar piutang yang sementara diakui, sedangkan piutang yang dibantah termasuk alasannya dimasukkan ke dalam daftar tersendiri”;

3. Bahwa oleh karena Termohon Kasasi beranggapan pemberitahuan Pemohon Kasasi dimaksud sebagai bukan surat tagihan untuk dicatatkan dalam daftar tagihan Kreditor padahal nyata adanya kewajiban jabatan yang melekat pada diri Termohon Kasasi untuk memuat pemberitahuan itu sebagai alasan yang harus dimasukkan ke dalam daftar tersendiri. Hal itu kemudian berakibat pada tidak dilakukannya pencocokkan perhitungan piutang terhadap aset Pemohon Kasasi yang termuat dalam daftar harta pailit in hoc sensu jelas terdapat pelanggaran yang telah dilakukan oleh Termohon Kasasi terhadap ketentuan Pasal 116 UU-P&PKPU yang menyebutkan:

“Kurator wajib:

- a. Mencocokkan perhitungan piutang yang diserahkan oleh Kreditor dengan catatan yang telah dibuat sebelumnya dan keterangan Debitor Pailit; atau
 - b. Berunding dengan Kreditor jika terdapat keberatan terhadap penagihan yang diterima”;
4. Bahwa Surat Pemberitahuan Pemohon Kasasi tersebut *ipso facto* disampaikan dan telah diterima secara formal oleh Termohon Kasasi pada tanggal 3 Mei 2012 *in casu* sebelum rapat pencocokkan piutang Kreditor PT Igata Jaya Perdania atau verifikasi dilaksanakan pada tanggal 21 Mei 2012 bertempat di Ruang Rapat Kreditor Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan pada tanggal 15 Juni 2012 bertempat di Ruang Sidang Pengadilan Negeri Batam sehingga cukup beralasan apabila Pemohon Kasasi di dalam Suratnya tertanggal 1 Juni 2016 perihal Permohonan untuk ditetapkan sebagai Kreditor dan Keberatan atas Hasil Rapat Verifikasi Asset PT Igata Jaya Perdania



(Dalam Pailit) berdasarkan Putusan Pailit No. 15/Pdt.Sus/ Pailit/2012/PN Niaga.Jkt.Pst., tertanggal 19 April 2012 berkesimpulan bahwa permohonan *a quo* sudah tepat dan benar dan telah sesuai dengan ketentuan UU-P&PKPU khususnya Pasal 127 ayat 1 yang menyebutkan: "Dalam hal ada bantahan sedangkan Hakim Pengawas tidak dapat mendamaikan kedua belah pihak, sekalipun perselisihan tersebut telah diajukan ke pengadilan, Hakim Pengawas memerintahkan kepada kedua belah pihak untuk menyelesaikan perselisihan tersebut di Pengadilan";

5. Bahwa apabila *Judex Facti* memandang pemberitahuan yang disampaikan tersebut kepada Termohon Kasasi sebagai upaya Pemohon Kasasi untuk mempertahankan haknya selaku Pembeli beriktikad baik karena telah membayar lunas assetnya yang termuat dalam daftar pailit PT Igata Jaya Perdania maka seharusnya ketidakhadiran Pemohon Kasasi dalam rapat pencocokan tidak dapat dianggap secara hukum hapusnya hak Pemohon Kasasi yang diberikan oleh ketentuan Pasal 179 ayat 4 UU-K&PUPK yang menyebutkan, "Kurator wajib segera memberitahu Kreditor yang tidak hadir dalam rapat mengenai akan diadakannya rapat dengan surat yang memuat usul tersebut dan diingatkan tentang adanya ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 119", hal ini karena apabila Termohon Kasasi melaksanakan kewajibannya itu tentulah Pemohon Kasasi dalam rapat pencocokan dimaksud dapat mengajukan pengakuan aset sekalipun pada akhirnya akan dibantah oleh Debitor Pailit PT Igata Jaya Perdania dan timbul saling perbedaan yang tidak dapat didamaikan oleh Hakim Pengawas, maka selanjutnya akan ditempuh prosedur *Renvoi (renvoi procedure)* sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 013 K/N/2000 tanggal 16 November 2000 dengan kaidah hukumnya yang menyebutkan:

"Dalam hal penentuan jumlah seluruh utang Pemohon Kasasi, dapat ditentukan dengan pasti dalam proses pencocokan piutang-piutang pada Rapat Verifikasi dan bila ada saling perbedaan dalam Rapat Verifikasi yang tidak dapat didamaikan oleh Hakim Pengawas, maka akan ditempuh prosedur *renvoi* ke Majelis Hakim Pengadilan Niaga";

6. Bahwa lagipula aset Pemohon Kasasi yang disampaikan pada Termohon Kasasi jelas termuat dalam Daftar Sementara Harta Pailit PT Igata Jaya Perdania sesuai Penetapan Nomor 02-HP-15/Pailit/2012/PN Niaga.Jkt.Pst., tanggal 12 Juli 2012 sehingga secara hukum surat



pemberitahuan yang disampaikan Pemohon Kasasi terhadap Termohon Kasasi tersebut harus dianggap sebagai tuntutan perikatan yang harus dipenuhi dari harta pailit dan dimasukkan ke dalam daftar yang harus dicocokkan sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 27 UU-K&PKPU yang menyebutkan:

“Selama berlangsungnya kepailitan tuntutan untuk memperoleh pemenuhan perikatan dari harta pailit yang ditujukan terhadap Debitor Pailit, hanya dapat diajukan dengan mendaftarkannya untuk dicocokkan”;

II. *Judex Facti* Telah Lalai Dalam Memeriksa dan Memutus Perkara *A Quo* Karena Tidak Mempertimbangkan Kewajiban Termohon Kasasi Dalam Tugas Pengurusan Atas Harta Pailit Untuk Melakukan Pemecahan Sertifikat Terhadap Aset Unit Rumah Yang Telah Dijual Debitor Pailit PT Igata Jaya Perdania Kepada Pemohon Kasasi

7. Bahwa selain itu *Judex Facti* tidak mempertimbangkan fakta hukum tentang tidak dilaksanakannya kewajiban dan tanggung jawab Termohon Kasasi untuk mengurus harta pailit yang telah mengabaikan hak Pemohon Kasasi selaku Pembeli beriktikad baik karena telah membayar lunas atas unit rumah yang dijual oleh Debitor PT Igata Jaya Perdania sejak pihaknya dinyatakan Pailit berdasarkan Putusan Pailit Nomor 15/Pdt.Sus/Pailit/2012/PN Niaga.Jkt.Pst., tertanggal 19 April 2012 *in hoc sensu* Termohon Kasasi tidak melakukan pengurusan pemecahan sertifikat unit rumah tersebut dari sertifikat induknya dan membaliknamakannya ke atas nama Pemohon Kasasi sehingga Termohon Kasasi jelas melanggar ketentuan Penjelasan Pasal 105 UU-P&PKPU yang menyebutkan:

“Berdasarkan Pasal 24 dan Pasal 69, sejak putusan pailit diucapkan semua wewenang Debitor untuk menguasai dan mengurus harta pailit termasuk memperoleh keterangan mengenai pembukuan, catatan, rekening bank, dan simpanan Debitor dari bank yang bersangkutan beralih kepada Kurator”;

8. Bahwa tidak dilaksanakannya kewajiban dan tanggung jawab Termohon Kasasi tersebut di atas secara hukum sudah sepatutnya dianggap sebagai utang Termohon Kasasi yang dapat ditagih pelaksanaannya oleh Pemohon Kasasi karena merupakan haknya untuk memperoleh jaminan kepastian hukum atas unit rumah yang telah dibeli secara lunas sehingga persoalan materil soal tanggung jawab Termohon Kasasi ini



tidak dapat begitu saja diabaikan oleh *Judex Facti* dalam memeriksa dan memutus perkara *a quo* karena pada prinsipnya atau pada azasnya menurut peraturan perundang-undangan dan hukum perihal kepailitan, pihak debitor dapat dinyatakan pailit oleh pihak Kreditor yang mengajukan permohonan untuk dinyatakan pailit, bukan hanya terletak apabila sudah dipenuhi unsur formal menurut peraturan perundang-undangan dan hukum (juridis formil) bahwa, "Debitor mempunyai utang, Kreditornya dua atau lebih, dan, salah satu utangnya telah jatuh waktu dan dapat ditagih", akan tetapi juga seharusnya sudah dipenuhi unsur atau syarat materiil yuridis, in casu Debitor Pailit PT Igata Jaya Perdana yang mengajukan permohonan pernyataan pailit, seharusnya juga menerangkan dengan tegas harta pailitnya berupa unit rumah tersebut telah dijual kepada Pemohon Kasasi dan belum dilakukan pemecahan sertifikat serta balik namanya menjadi nama Pemohon Kasasi sehingga tidak terjadi pengaburan fakta hukum dalam pemeriksaan perkara *a quo* karena tidak terungkapnya peristiwa hukum yang sebenarnya terjadi (*ic jual beli tersebut*);

9. Dengan demikian putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat itu tidak disertai alasan-alasan yang cukup (*onvoldoende gemotiveerd*) menurut Yurisprudensi tetap Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia, antara lain putusan tanggal 4 Juli 1961 Nomor 4348 K/Sip/1961 dengan kaidah hukumnya menerangkan, "putusan *Judex Facti* harus dibatalkan apabila tidak disertai alasan-alasan yang cukup (*onvoldoende gemotiveerd*)";

10. Bahwa berdasarkan Pasal 5 ayat 2 *juncto* Pasal 28 ayat 1 Undang Undang Nomor 4 Tahun 2004 tentang Kekuasaan Kehakiman, Hakim tidak hanya berkewajiban untuk memutus suatu perkara berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, namun Hakim juga berkewajiban untuk mengupayakan terpenuhinya nilai-nilai dan rasa keadilan bagi semua pihak. *Judex Facti* dalam perkara *a quo* seharusnya bisa melindungi hak Pemohon Kasasi selaku Pembeli beriktikad baik, hal ini karena berdasarkan Mukadimah Penjelasan Undang-Undang Kepailitan dan PKPU, salah satu tujuan yang mendasari dibentuknya Undang Undang Kepailitan dan PKPU yaitu:

"Untuk menghindari adanya kecurangan-kecurangan yang dilakukan oleh salah seorang Kreditor atau Debitor sendiri. Misalnya, Debitor berusaha untuk memberi keuntungan kepada seorang atau beberapa



orang Kreditor tertentu sehingga Kreditor lainnya dirugikan, atau adanya perbuatan curang dari Debitor untuk melarikan semua harta kekayaannya dengan maksud untuk melepaskan tanggung jawabnya terhadap para Kreditor”;

Dan juga adanya salah satu asas yang mendasari dibentuknya Undang-Undang Kepailitan dan PKPU yaitu Asas Keseimbangan, “...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 beritikad baik”;

11. Bahwa dalam perkara *a quo* fakta tentang belum dilaksanakannya kewajiban Termohon Kasasi tersebut di atas untuk melakukan pengurusan pemecahan sertifikat unit rumah dari sertifikat induknya yang telah dibeli Pemohon Kasasi dan membalik-namakannya ke atas nama Pemohon Kasasi sebagai bukti yang jelas tidak dapat dikesampingkan oleh *Judex Facti* dalam memeriksa dan memutus perkara *a quo* sebagaimana disebutkan dalam pertimbangan hukumnya dengan terlebih dahulu mempertimbangkan keberatan Pemohon Kasasi tersebut seharusnya diajukan pada tahap verifikasi tanpa menyebutkan dasar hukumnya in casu *Judex Facti* telah salah menerapkan hukumnya karena selain bertentangan dengan nilai-nilai keadilan serta maksud dan tujuan hukum kepailitan, bertentangan pula terhadap kewajibannya untuk menyebutkan dasar hukum di dalam pertimbangannya (*legal reasoning*);

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

Bahwa keberatan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 8 Maret 2017 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Berdasarkan Pasal 27 Undang Undang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, selama berlangsungnya kepailitan tuntutan untuk memperoleh pemenuhan perikatan dari harta pailit yang ditujukan terhadap Debitor Pailit, hanya dapat diajukan dengan mendaftarkannya untuk dicocokkan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa penyelenggaraan Rapat Pencocokan Piutang Kreditor PT Igata Jaya Perdania (Dalam Pailit) telah dilakukan verifikasi tanggal 21 Mei 2012 dan tanggal 15 Juni 2012;
- Bahwa Pemohon Keberatan telah terlambat mendaftarkan piutangnya untuk dicocokkan berdasarkan Pasal 33 (1) Undang Undang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang masih dimungkinkan didaftarkan jika selambat-lambatnya dua hari sebelum Rapat Verifikasi dan dalam rapat tersebut tidak ada yang keberatan, sedangkan dalam ketentuan Pasal 33 (3) disebutkan Ketentuan Pasal 133 ayat (1) dan (2) tidak berlaku apabila Kreditor berdomisili di luar wilayah Republik Indonesia yang merupakan halangan untuk melaporkan diri lebih dahulu;
- Bahwa ternyata tidak terbukti adanya pendaftaran/laporan adanya piutang dilakukan oleh Pemohon dua hari sebelum Rapat Verifikasi dan juga tidak terbukti domisili Pemohon Keberatan berada di luar wilayah Republik Indonesia;
- Sehingga berdasarkan piutang yang diajukan setelah lewat jangka waktu tersebut di atas sudah tepat tidak dicocokkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, ternyata Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 15/Pdt.Sus/Pailit/2012/PN Niaga.Jkt.Pst., tanggal 28 Februari 2017 dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, sehingga permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: WILLIAM CANDRA dan kawan tersebut harus ditolak;

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

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

MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: 1. **WILLIAM CANDRA**, 2. **PT.SURYA PRATAMA INVESTMENT**, (selanjutnya disebut "PT.SPI") tersebut;

Halaman 43 dari 44 hal. Put. Nomor 971 K/Pdt.Sus-Pailit/2017



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Pemohon Kasasi/Pemohon Keberatan IV, III untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan dan dalam tingkat kasasi yang ditetapkan sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 19 September 2017 oleh H. Hamdi, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. Panji Widagdo, S.H., M.H., dan Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M., Hakim-Hakim Agung, masing-masing sebagai Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut dan Ninil Eva Yustina, S.H., M.Hum., Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh para Pihak.

Hakim-Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

ttd

ttd

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

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

ttd

Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M.

Panitera Pengganti,

ttd

Ninil Eva Yustina, S.H., M.Hum.

Biaya-biaya:

- | | | | |
|------------------------|---|----|----------------|
| 1. Meterai | : | Rp | 6.000,00 |
| 2. Redaksi | : | Rp | 5.000,00 |
| 3. Administrasi Kasasi | : | Rp | 4.989.000,00 + |
| Jumlah | : | Rp | 5.000.000,00 |

MAHKAMAH AGUNG RI
a.n. PANITERA
PANITERA MUDA PERDATA KHUSUS

Rahmi Mulyati, S.H., M.H.
NIP. 19591207 1985 12 2002

Halaman 44 dari 44 hal. Put. Nomor 971 K/Pdt.Sus-Pailit/2017