



P U T U S A N

Nomor 156 K/Pdt.Sus-Pailit/2013

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata khusus permohonan pernyataan pailit pada tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

- 1 **ASRIDA ANWAR**, bertempat tinggal di Jalan Kenanga Nomor 10, RT. 009, RW. 001, Kelurahan Bintaro, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan;
- 2 **JERRY EKAPUTRA ISKANDAR**, bertempat tinggal di Jalan Rawa Tengah Nomor 17, RT. 001, RW. 007, Johar Baru, Jakarta Pusat;
- 3 **Ir. ANDRY HALIM**, bertempat tinggal di Green Garden Blok I-8 Nomor 6, Jakarta Barat;
- 4 **FELIX MARIA HANDAWI**, bertempat tinggal di Jalan Alam Segar X/14 Pondok Pinang, Jakarta Selatan;
- 5 **SOESANTY JOEZAR**, bertempat tinggal di Jalan Alam Segar X/14 Pondok Pinang, Jakarta Selatan;
- 6 **AGUSTINA ESTHER**, bertempat tinggal di Perum Daan Mogot Baru, Jalan Kintamani Timur Blok LC Nomor 31, RT 008, RW 012, Kelurahan Kalideres, Jakarta Barat;
- 7 **ANTON WIJAYA**, bertempat tinggal di Jalan Pulau Dewa Raya 02/12, Modern Land (Tangerang);
- 8 **THIE IZAK SETIAWAN**, bertempat tinggal di Jalan Sutorejo Prima Selatan V/33 Blok PI-22 Surabaya;

kesemuanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Agus Samijaya, SH., MH., dan kawan-kawan, para Advokat, beralamat di Jalan Kapten Cok Agung Tresna Nomor 49 Renon, Denpasar, Propinsi Bali, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15, 17, dan 18 Desember 2012, sebagai Para Pemohon Kasasi dahulu Para Pelawan;

m e l a w a n

Hal.1 dari 38 hal. Put. Nomor 156 K/Pdt.Sus-Pailit/2013



- 1 **PT. KARSA INDUSTAMA MANDIRI** (untuk selanjutnya disebut **PT. KIM**), berkedudukan di Jalan K.H. Wahid Hasyim Nomor 12 D, 1st Floor Jakarta, sebagai Termohon Kasasi I dahulu Terlawan I/ Pemohon Pailit (Kreditor);
- 2 **HERI SUBAGYO, S.H.**, dari Kantor Hukum “Soebagyo & Partners”, beralamat di Jalan Mampang Prapatan Nomor 82 A, Jakarta Selatan dan
Drs. JOKO PRABOWO, SH., MH., Kurator dan Pengurus dari Kantor Hukum “Tandra & Partners”, beralamat di Gedung Belleza Permata Hijau Bld. Gapura Prima Office Floor 17, Jalan Letjen. Soepomo 34 Jakarta Selatan, sebagai Termohon Kasasi II dahulu Terlawan II;
- 3 **PT. BANK NEGARA INDONESIA (Pesero), Tbk. – Sentra Kredit Menengah Denpasar**, berkedudukan di Jalan Raya Puputan Nitimandala Nomor 27 Renon, Denpasar, sebagai Termohon Kasasi III dahulu Terlawan III;

d a n

PT. DWIMAS ANDALAN BALI (selanjutnya disebut **PT. DAB**) berkedudukan di Jalan Majapahit Nomor 18, Kuta, Badung, Propinsi Bali, sebagai Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Terlawan (Debitor);

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang para Pemohon Kasasi dahulu sebagai para Pelawan telah mengajukan gugatan perlawanan pihak ketiga terhadap Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 20/Pailit/2011/PN. Niaga Sby., di depan persidangan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya, pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa, Para Pelawan adalah para pembeli beritikad baik dan pemilik atas unit apartemen:

- a Nomor 522B / Third Floor / Tulipe Suite;
- b Nomor 112 / Ground Floor / Hibiscus Suite;
- c Nomor 503 / Third Floor / Hibiscus Suite;
- d Nomor 505 / Third Floor / Hibiscus Suite;
- e Nomor 508 / Third Floor / Hibiscus Suite;



- f Nomor 306 / Second Floor / Hibiscus Suite;
- g Nomor 618 / Fifth Floor / Hibiscus Suite;
- h Nomor 116 / Ground Floor / Hibiscus Suite;
- i Nomor 110B / Ground Floor / Hibiscus Suite;
- j Nomor 203 / First Floor / Hibiscus Suite;
- k Nomor 300 / Second Floor / Lobby I. Nomor 308 / Second Floor / Hibiscus Suite;
- l Nomor 310 / Second Floor / Hibiscus Suite;
- m Nomor 310B / Second Floor / Hibiscus Suite;
- n Nomor 510 / Third Floor / Hibiscus Suite;
- o Nomor 512 / Third Floor / Hibiscus Suite;
- p Nomor 520 / Third Floor / Hibiscus Suite;
- q Nomor 539 / Third Floor / Orchid Suite;
- r Nomor SIOB / Third Floor / Hibiscus Suite;
- s Nomor 522A / Third Floor / Hibiscus Suite;
- t Nomor 615 / Fifth Floor / Hibiscus Suite;
- u Nomor 610B / Fifth Floor / Hibiscus Suite;
- v Nomor 137 / Ground Floor / Orchid Suite;

pada Bali Kuta Residence, yang terletak di Jalan Majapahit Nomor 18 Kuta, Badung, Propinsi Bali, yang telah membeli unit-unit apartemen tersebut dan PT. Dwimas Andalan Bali (selanjutnya disebut PT. DAB);

Bahwa jual beli atas unit-unit apartemen antara Para Pelawan dengan PT. DAB sebagaimana dijelaskan dalam angka 1 (satu) perlawanan Para Pelawan di atas dilakukan Para Pelawan dengan penuh itikad baik dan telah Para Pelawan lakukan sejak tahun 2008 hingga akhir tahun 2009, jauh sebelum adanya putusan pailit perkara Nomor: 20/Pailit/2011/PN.Niaga Sby., yang baru diputus pada tanggal 11 Agustus 2011. Dimana jual beli atas unit-unit apartemen tersebut telah dituangkan ke dalam PPJB dan pembayaran jual beli atas unit-unit apartemen tersebut telah Para Pelawan lakukan secara lunas. Pelunasan pembayaran atas pembelian unit-unit apartemen tersebut telah pula diakui oleh PT. DAB selaku penjual;

Mohon perhatian majelis, secara faktual kondisi dan keadaan proses jual beli atas unit-unit apartemen antara Para Pelawan dengan PT. DAB tersebut dapat Para Pelawan jelaskan sebagai berikut:

Hal.3 dari 38 hal. Put. Nomor 156 K/Pdt.Sus-Pailit/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Jual beli dilakukan dengan penuh itikad baik;
- Jual beli dilakukan sejak tahun 2008 s/d 2009 jauh sebelum putusan pailit dibacakan yakni baru pada tanggal 11 Agustus tahun 2011;
- Telah dilakukan pembayaran lunas yang telah ditegaskan pula di dalam surat pernyataan tertulis oleh Turut Terlawan I sebagai penjual yang menyatakan bahwa jual beli telah dibayar lunas;
- Dilakukan melalui PPJB;
- Barang berupa unit-unit apartemen telah diserahkan penguasaan dan kepemilikannya secara nyata (*fietelijkheid*) kepada Para Pelawan;
- Para Pelawan telah mendapatkan hasil dari usaha atas barang yang dibeli oleh Para Pelawan tersebut;
- Tidak terjadi sengketa jual beli atau sengketa kepemilikan diantara PT. DAB (Turut Terlawan) sebagai penjual dengan Para Pelawan sebagai pembeli;

Maka dengan demikian sangat jelas dan terang benderang bahwa seharusnya unit-unit apartemen sebagaimana Para Pelawan sebutkan di atas tersebut telah sah menjadi milik Para Pelawan;

Hal tersebut sebagaimana diatur dan ditegaskan dalam ketentuan Pasal 1458 BW (KUH Perdata) yang menegaskan:

“Jual beli telah dianggap 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”;

Faktanya, dalam jual beli tersebut selain harganya telah disepakati dan pembayarannya telah dilakukan, juga telah terjadi serah terima barang yang diperjualbelikan secara nyata dari penjual kepada pembeli;

Bahwa, setelah unit-unit apartemen tersebut sah dibeli dan diserahkan kepada Para Pelawan, kemudian oleh Para Pelawan pengelolaannya diserahkan kembali kepada PT. DAB (Turut Terlawan) dan kemudian pada tanggal 30 Oktober 2009, Turut Terlawan telah mengalihkan pengelolaan apartemen Bali Kuta Resort/Residence kepada PT. Dwimas Andalan Property (yang selanjutnya disebut PT. DAP) sebagaimana tertuang dalam Akta Perjanjian Pengalihan Pengelolaan Bali Kuta Resort Dan Sarana Pra Sarana Nomor 71, tanggal 30 Oktober 2009 dan Akta Perjanjian Pengalihan dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penyerahan Ijin-ijin Hotel Nomor 72, tanggal 30 Oktober 2009, yang dibuat dihadapan Notaris Netty Maria Machdar, S.H.;

Bahwa dari hasil perjanjian pengelolaan tersebut, pihak Para Pelawan juga telah menerima Return of Investment (ROI) dari PT. DAB/PT. DAP sebagai pengelola operasional unit-unit apartemen milik Para Pelawan tersebut;

Bahwa, namun tanpa alasan yang jelas sertifikat strata title (Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun/SHMSRS) atas unit-unit apartemen milik Para Pelawan yang telah Para Pelawan beli dari PT. DAB tersebut, saat ini dikuasai oleh Terlawan III, padahal unit-unit apartemen yang Para Pelawan beli dan milik Para Pelawan tersebut sama sekali tidak menjadi jaminan hutang Para Pelawan pada Terlawan III dan tidak dibebani Hak Tanggungan apapun;

Namun anehnya setelah Para Pelawan mencoba meminta Sertifikat Strata Title/SHMSR dari Terlawan III, baik melalui kuasa hukum Para Pelawan maupun oleh pihak Turut Terlawan, guna dilakukannya proses penyelesaian administrasi jual beli lebih lanjut, Terlawan III sama sekali tidak mau menyerahkannya kepada Para Pelawan ataupun kepada Turut Terlawan tanpa alasan yang jelas;

Bahwa, menurut Turut Terlawan, keberadaan Sertifikat Strata Title/SHMSRS tersebut sampai berada di dalam penguasaan Terlawan III disebabkan karena hal tersebut merupakan bagian dari proses pemecahan sertifikat induk SHGB Nomor 876 yang saat itu dijadikan jaminan hutang PT. DAB dalam proses pembiayaan pembangunan Bali Kuta Residence (BKR);

Dan dari sertifikat induk itu kemudian dipecah menjadi sertifikat strata title atas nama PT. DAB terlebih dulu, dan baru selanjutnya atas dasar adanya jual beli Turut Terlawan akan memproses balik nama ke atas nama Para Pelawan;

Bahwa, menurut Turut Terlawan, Turut Terlawan telah berupaya maksimal agar proses jual beli dan balik nama unit-unit apartemen dari atas nama PT. DAB ke atas nama Para Pelawan telah dan sedang dilakukan. Faktanya, dari keseluruhan unit apartemen berjumlah 276 unit, 83 unit sertifikat strata title sudah selesai dan telah dibalik nama ke atas nama para pembeli pihak ketiga lainnya dan telah diserahkan kepada yang bersangkutan, 8 unit sudah dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli di Notaris dan sisanya 104 yang di dalamnya termasuk milik Para Pelawan sedang dalam proses menunggu giliran proses penyelesaian administrasi. Hal ini disebabkan oleh beberapa faktor antara lain sebagai berikut:

Hal.5 dari 38 hal. Put. Nomor 156 K/Pdt.Sus-Pailit/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Jatah dari BPN yang disampaikan kepada Notaris yang mengurus penyelesaian jual beli *a quo* oleh BPN hanya dijatah 10 unit apartemen untuk 1 (satu) bulan. Sedangkan yang harus diselesaikan proses AJB dan balik nama dalam kasus saat itu berjumlah 276 unit;
2. Terjadi kontroversi mengenai dualisme institusi penerima PBPHTB (Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan) antara Kantor Pajak Pratama dengan Dispenda. Padahal hal tersebut merupakan syarat mutlak untuk bahan pengajuan balik nama Sertifikat Satuan Rumah Susun;

3. Dan kemudian tertunda secara total karena adanya putusan pailit;

Para Pelawan bersama-sama dengan pihak Turut Terlawan telah berulang kali mencoba meminta 104 dari 193 sertifikat yang dikuasai Terlawan III dengan tujuan akan dilakukannya penyelesaian administrasi jual beli yang tertunda akibat faktor-faktor tersebut di atas;

Namun dengan berbagai dalih yang tidak jelas Terlawan III bersikukuh tidak mau menyerahkan sertifikat strata title tersebut kepada Para Pelawan;

Mohon perhatian Majelis yang terhormat, unit-unit apartemen milik Para Pelawan yang Para Pelawan beli dari Turut Terlawan tersebut, keseluruhannya termuat di dalam 193 unit apartemen yang dijadikan daftar harta pailit PT. DAB (dalam pailit) oleh Terlawan II. Padahal unit-unit apartemen milik Para Pelawan tersebut sama sekali tidak menjadi jaminan hutang apapun dan tidak dibebani Hak Tanggungan (HT). Karena yang dijadikan sebagai jaminan hutang PT. DAB kepada Terlawan III dan dibebani Hak Tanggungan hanya berjumlah 89 unit saja;

Jika Terlawan III mendalihkan bahwa 104 SHMSRS yang di dalamnya termasuk SHMSRS atas unit-unit apartemen milik Para Pelawan merupakan jaminan hutang, maka Para Pelawan mensomir Terlawan III untuk membuktikan dalilnya tersebut di dalam persidangan. Terlebih Para Pelawan sama sekali tidak memiliki hubungan hukum hutang piutang dengan pihak Terlawan III;

Bahwa tanpa sepengetahuan Para Pelawan, pada tanggal 13 Juni 2011, PT. Karsa Industama Mandiri (Terlawan I) telah mengajukan permohonan pernyataan pailit terhadap PT. DAB ke Pengadilan Niaga Surabaya;

Padahal saat diajukannya permohonan pernyataan pailit terhadap Turut Terlawan oleh Terlawan I ke Pengadilan Niaga Surabaya, menurut Turut Terlawan dan dari data dan fakta yang Para Pelawan pelajari, pada saat itu status hukum tentang siapa memiliki kewajiban apa diantara Pemohon Pailit dengan Termohon Pailit atau siapa Kreditor dan siapa debitornya sangat belum jelas. Hal ini dikarenakan belum terjadi perhitungan final



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengenai kewajiban masing-masing pihak (antara Terlawan I sebagai Pemohon Pailit dengan Turut Terlawan sebagai Termohon Pailit). Sehingga secara yuridis sebenarnya permohonan pailit tersebut telah melanggar ketentuan Pasal 2 ayat (1) UU Nomor 37 Th. 2004 tentang Kepailitan dan PKPU. Karena permohonan pailit diajukan oleh kreditor fiktif dengan bukti-bukti tagihan fiktif, sehingga sudah sepatutnya putusan Pailit Nomor: 20/Pailit/2011/PN.Niaga Sby., tanggal 11 Agustus 2011, batal demi hukum atau dibatalkan;

Bahwa tanpa sepengetahuan Para Pelawan serta tanpa melibatkan Para Pelawan sebagai pemilik unit apartemen yang saat ini dikelola oleh PT. DAP tersebut, Majelis Hakim Pengadilan Niaga Surabaya telah memutus pailit PT. Dwimas Andalan Bali (PT. DAB) melalui putusan pailit Nomor: 20/Pailit/ 2011/PN.Niaga Sby., tanggal 11 Agustus 2011;

Bahwa untuk pengurusan lebih lanjut atas putusan pailit dalam perkara *a quo*, Majelis Hakim Pengadilan Niaga Surabaya telah menunjuk Terlawan II sebagai Kurator serta Hakim Bambang Kustopo, S.H., M.H. sebagai Hakim Pengawas;

Bahwa selanjutnya tanpa pemberitahuan atau undangan atau panggilan dan tanpa sepengetahuan Para Pelawan, pada tanggal 10 Januari 2012, Terlawan II telah menyusun dan mengajukan Daftar Harta Pailit PT. DAB kepada Hakim Pengawas untuk dijadikan Daftar Harta Pailit PT. DAB/Turut Terlawan. Dimana dalam Daftar Harta Pailit PT. DAB/Turut Terlawan tersebut di dalamnya memuat harta berupa unit-unit apartemen milik Para Pelawan;

Bahwa, dimasukkannya harta milik Para Pelawan berupa unit-unit apartemen ke dalam Daftar Harta Pailit PT. DAB oleh Terlawan II secara sepihak tanpa dilakukannya verifikasi asset dengan melibatkan Para Pelawan terlebih dulu benar-benar telah merugikan hak dan kepentingan hukum Para Pelawan;

Padahal menurut Turut Terlawan, sebelumnya baik pada saat dilakukannya persidangan permohonan pailit, maupun pada saat sidang Renvoi Prosedur, Turut Terlawan sudah secara tegas menyampaikan bahwa dari 193 unit apartemen yang dijadikan Daftar Harta Pailit PT. DAB oleh Terlawan II tersebut hanya 89 unit apartemen saja yang menjadi jaminan hutang PT. DAB kepada Terlawan III. Sedangkan sisanya sebanyak 104 unit apartemen yang di dalamnya termasuk milik Para Pelawan, bukan merupakan milik Turut Terlawan melainkan milik Para Pembeli (pihak ketiga);

Ironisnya, meski Turut Terlawan sudah menyampaikan secara tegas bahwa 104 unit apartemen yang dimasukkan ke dalam Daftar Harta Pailit PT. DAB tidak menjadi jaminan hutang pada Terlawan III dan bukan merupakan milik Turut Terlawan tetapi

Hal.7 dari 38 hal. Put. Nomor 156 K/Pdt.Sus-Pailit/2013

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)



merupakan milik Para Pelawan, dan seluruhnya sedang dalam proses penyelesaian administrasi peralihan hak dan balik nama, namun entah mengapa hal tersebut tetap diabaikan oleh Terlawan II maupun oleh Hakim Pengawas. Dan kemudian secara sepihak Terlawan II telah mengajukan Daftar Harta Pailit PT. DAB tersebut kepada Hakim Pengawas yang kemudian disetujui Hakim Pengawas sebagaimana termuat dalam Daftar Harta Pailit PT. DAB (dalam pailit) bertanggal 10 Januari 2012;

Anehnya, Daftar Harta Pailit PT. DAB yang memuat 193 unit apartemen yang di dalamnya termasuk memuat unit-unit apartemen milik Para Pelawan tersebut baru disusun serta diajukan Terlawan II kepada Hakim Pengawas untuk disetujui Hakim Pengawas pada tanggal 10 Januari 2012. Padahal permohonan pailit atas PT. DAB dengan perkara Nomor 20/Plw/2011/PN.Niaga Sby. telah diputus dan dibacakan pada tanggal 11 Agustus 2011. Dan berpedoman kepada ketentuan Pasal 100 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran, Utang ditegaskan:

“Kurator harus melakukan pencatatan harta pailit paling lambat 2 (dua) hari setelah menerima surat putusan pengangkatanya sebagai kurator”.;

Maka berdasarkan ketentuan pasal tersebut di atas, keterlambatan kurator dalam menyusun harta pailit, terlebih keterlambatannya hampir kurang lebih selama 7 (tujuh) bulan, adalah tindakan yang nyata-nyata telah melanggar ketentuan Pasal 100 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang tersebut. Dengan demikian maka Daftar Harta Pailit PT. DAB tertanggal 10 Januari 2012 yang disusun Kurator dan disetujui Hakim Pengawas tersebut sudah sepatutnya batal demi hukum atau dibatalkan;

Terlebih, sejak tanggal 30 Oktober 2009 jauh sebelum dibacanya putusan pailit, hak pengelolaan unit-unit apartemen termasuk seluruh perizinannya yang semula dikelola oleh PT. DAB telah dialihkan kepada PT. Dwimas Andalan Properti (DAP) sebagaimana tertuang di dalam Akta Perjanjian Pengalihan Pengelolaan Bali Kuta Resort dan Sarana Pra Sarana Nomor 71, tanggal 30 Oktober 2009 dan Akta Perjanjian Pengalihan dan Penyerahan Ijin-ijin Hotel Nomor 72, tanggal 30 Oktober 2009, yang dibuat di hadapan Notaris Netty Maria Machdar, S.H., sehingga sejak saat itu PT. DAB sudah tidak memiliki otoritas apapun lagi;

Bahwa, akibat dimasukkannya unit apartemen milik Para Pelawan tersebut ke dalam Daftar Harta Pailit PT. DAB (Dalam Pailit) oleh Terlawan II, harta milik Para Pelawan tersebut pernah akan dijual melalui penjualan di muka umum (lelang) melalui



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kantor Pelayanan Kekayaan dan Lelang Negara (KPKLN) Denpasar atas permohonan Terlawan II;

Bahwa, dengan telah terjadinya jual beli unit-unit apartemen yang sah dan didasari oleh itikad baik antara PT. DAB dengan Para Pelawan atas unit apartemen pada Bali Kuta Residence yang terletak di Jalan Majapahit Nomor 18, Kuta, Badung, antara tahun 2008 s/d 2009 tersebut, maka sangat jelas bahwa pada saat diajukan permohonan pernyataan pailit oleh Terlawan I, bersama Terlawan lainnya, unit apartemen milik Para Pelawan tersebut sudah tidak lagi menjadi aset milik PT. DAB (dalam Pailit);

Dengan demikian, Para Pelawan sebagai pembeli beritikad baik atas unit-unit apartemen Bali Kuta Residence dari PT. DAB sudah seharusnya mendapatkan perlindungan hukum. Hal tersebut sebagaimana diatur dan ditegaskan di dalam ketentuan Pasal 49 ayat (3) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, yang menegaskan:

“Hak pihak ketiga atas benda sebagaimana dimaksud ayat (1) yang diperoleh dengan itikad baik dan tidak dengan cuma-cuma harus diindungi”.;

Faktanya, Para Pelawan memperoleh unit-unit apartemen tersebut dilakukan dengan itikad baik dan tidak dengan cuma-cuma, tetapi melalui jual beli untuk investasi dan pembeliannya telah dibayar lunas;

Dengan demikian pula, dimasukkannya unit-unit apartemen milik Para Pelawan hasil pembelian lunas dari PT. DAB ke dalam Daftar Asset PT. Dwimas Andalan Bali (Dalam pailit) oleh Terlawan II sebagaimana tertuang di dalam Daftar Asset PT. Dwimas Andalan Bali (Dalam Pailit) tertanggal 10 Januari 2012, adalah cacat hukum dan tidak sah dan sudah sepatutnya harus batal demi hukum atau dibatalkan. Atau setidaknya unit-unit apartemen milik Para Pelawan beserta hak pengelolaannya tersebut sudah sepatutnya dikeluarkan dari Daftar Asset PT. Dwimas Andalan Bali (Dalam Pailit);

Hal tersebut di atas sebagaimana diatur dan ditegaskan di dalam ketentuan Pasal 50 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, yang menegaskan:

“Setiap orang yang sesudah putusan pernyataan pailit diucapkan tetapi belum diumumkan, membayar kepada Debitor Pailit untuk memenuhi perikatan yang terbit sebelum putusan pernyataan pailit diucapkan, dibebaskan terhadap harta pailit sejauh tidak dibuktikan bahwa yang bersangkutan mengetahui adanya putusan pernyataan pailit tersebut”.;

Hal.9 dari 38 hal. Put. Nomor 156 K/Pdt.Sus-Pailit/2013



Mohon dengan sangat perhatian dari Majelis, dari uraian Para Pelawan tersebut di atas, sangat jelas, bahwa diantara Para Pelawan dengan PT. DAB (Turut Terlawan) telah terjadi jual beli yang sah, karena jual beli tersebut dilakukan dengan penuh itikad baik dan telah dibayar lunas oleh Para Pelawan (prestasi Para Pelawan telah dilaksanakan secara sempurna) disertai kondisi-kondisi sebagaimana telah Para Pelawan uraikan di atas yakni:

- Jual beli dilakukan dengan itikad baik;
- Jual beli dilakukan sejak tahun 2008 s/d 2009 jauh sebelum putusan pailit dibacakan yakni baru pada tanggal 11 Agustus tahun 2011;
- Telah dilakukan pembayaran lunas yang telah ditegaskan pula di dalam surat pernyataan tertulis oleh Turut Terlawan sebagai penjual yang menyatakan bahwa jual beli telah dibayar lunas;
- Dilakukan melalui PPJB;
- Barang berupa unit-unit apartemen telah diserahkan penguasaan dan pemilikannya kepada Para Pelawan;
- Para Pelawan telah mendapatkan hasil dari usaha atas barang yang dibeli tersebut;
- Tidak terjadi sengketa jual beli atau sengketa kepemilikan diantara PT. DAB sebagai penjual dengan Para Pelawan sebagai pembeli;

Namun seandainya Majelis Hakim memiliki keyakinan dan pandangan yang berbeda dengan Para Pelawan dan berpandangan bahwa proses jual beli dan peralihan hak perlu disempurnakan, maka berpedoman kepada ketentuan Pasal 36 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang serta berpedoman kepada asas kepatutan, kelayakan, kewajaran dan keadilan, Para Pelawan mohon agar majelis memerintahkan Terlawan II dan pihak terkait lainnya agar jual beli atas unit-unit apartemen yang telah Para Pelawan beli dari PT. DAB dapat dilanjutkan dan disempurnakan. Dan selanjutnya memerintahkan agar unit-unit apartemen yang telah dibeli Para Pelawan tersebut dikeluarkan dari Daftar Harta Pailit PT. DAB;

Bahwa, untuk menjamin agar objek sengketa berupa atas unit-unit apartemen beserta pengelolaanya tidak dialihkan kepada pihak lainnya, serta agar perlawanan Para Pelawan ini memiliki arti dan nilai apabila perlawanan Para Pelawan dikabulkan, maka kami mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengadili perkara *a quo* dapat melakukan sita jaminan (*conservatoir beslag*) terhadap unit-unit apartemen pada Bali Kuta Residence milik Para Pelawan tersebut;

Bahwa, berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Para Pelawan mohon kepada Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya agar memberikan putusan sebagai berikut:

- 1 Menerima perlawanan dari Para Pelawan;
- 2 Menyatakan Para Pelawan adalah Pelawan yang sah dan benar;
- 3 Menyatakan jual beli unit-unit apartemen pada Bali Kuta Residence yang terletak di Jalan Majapahit Nomor 18, Kelurahan Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Propinsi Bali, antara PT. Dwimas Andalan Bali (PT. DAB) sebagai penjual dengan Para Pelawan sebagai pembeli dengan rincian daftar unit apartemen sebagai berikut:
 - a. Nomor 522B / Third Floor / Tulipe Suite;
 - b. Nomor 112 / Ground Floor / Hibiscus Suite;
 - c. Nomor 503 / Third Floor / Hibiscus Suite;
 - d. Nomor 505 / Third Floor / Hibiscus Suite;
 - e. Nomor 508 / Third Floor / Hibiscus Suite;
 - f. Nomor 306 / Second Floor / Hibiscus Suite;
 - g. Nomor 618 / Fifth Floor / Hibiscus Suite;
 - h. Nomor 116 / Ground Floor / Hibiscus Suite;
 - i. Nomor 110B / Ground Floor / Hibiscus Suite;
 - j. Nomor 203 / First Floor / Hibiscus Suite;
 - k. Nomor 300 / Second Floor / Lobby;
 - l. Nomor 308 / Second Floor / Hibiscus Suite;
 - m. Nomor 310 / Second Floor / Hibiscus Suite;
 - n. Nomor 310B / Second Floor / Hibiscus Suite;
 - o. Nomor 510 / Third Floor / Hibiscus Suite;
 - p. Nomor 512 / Third Floor / Hibiscus Suite;
 - q. Nomor 520 / Third Floor / Hibiscus Suite;
 - r. Nomor 539 / Third Floor / Orchid Suite;
 - s. Nomor 510B / Third Floor / Hibiscus Suite;
 - t. Nomor 522A / Third Floor / Hibiscus Suite;
 - u. Nomor 615 / Fifth Floor / Hibiscus Suite;

Hal.11 dari 38 hal. Put. Nomor 156 K/Pdt.Sus-Pailit/2013

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

v. Nomor 610B / Fifth Floor / Hibiscus Suite;

w. Nomor 137 / Ground Floor / Orchid Suite;

adalah sah;

4. Memerintahkan kepada Terlawan II, Para Pelawan dan Turut Terlawan untuk melanjutkan proses penyelesaian jual beli atas unit-unit apartemen pada Bali Kuta Residence yang telah dibeli Para Pelawan guna penyempurnaan jual beli dan peralihan hak atas unit-unit apartemen dengan rincian unit apartemen sebagaimana tertuang dalam petitum angka 3 (tiga) tersebut di atas;
5. Menyatakan bahwa unit-unit apartemen pada Bali Kuta Residence sebagaimana tertuang dalam daftar unit-unit apartemen pada petitum gugatan angka 3 (tiga) adalah sah milik Para Pelawan;
6. Memerintahkan Terlawan II, untuk mengeluarkan unit-unit apartemen pada Bali Kuta Residence sebagaimana tertuang dalam daftar unit apartemen pada petitum gugatan angka 3 (tiga) beserta pengelolaannya untuk dikeluarkan dari Daftar Harta Pailit PT. Dwimas Andalan Bali (Dalam Pailit) tertanggal 10 Januari 2012 yang ditandatangani oleh Terlawan II dan diketahui oleh Hakim Pengawas dalam perkara *a quo*;
7. Memerintahkan Terlawan II, Terlawan III dan Turut Terlawan untuk tidak melakukan pengalihan hak atas unit-unit apartemen yang telah dibeli dan menjadi milik Para Pelawan, baik pengalihan hak dalam bentuk jual beli maupun pengalihan hak dalam bentuk lainnya;
8. Memerintahkan Terlawan II, dan atau Terlawan III serta pihak manapun juga yang menguasai sertifikat strata title atas unit-unit apartemen Bali Kuta Residence sebagaimana tertuang dalam petitum angka 3 (tiga) perlawanan, untuk menyerahkannya kepada Para Pelawan. Dan jika diperlukan untuk penyerahannya dapat dilakukan dengan meminta bantuan aparat yang berwajib;
9. Menyatakan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) atas unit-unit apartemen dengan rincian sebagaimana daftar yang tertuang dalam petitum angka 3 (tiga) perlawanan adalah sah dan berharga;
10. Memerintahkan Terlawan II dan pihak terkait lainnya untuk tidak melakukan tindakan hukum apapun serta menangguk atau menunda segala pelaksanaan isi putusan dan atau penetapan-penetapan Pengadilan yang terkait dan berhubungan dengan pelaksanaan isi putusan perkara Nomor: 20/Pailit/2011/PN.Niaga Sby., tanggal 11 Agustus 2011 sampai dengan perkara perlawanan *a quo* mendapatkan putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap;

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)



11. Membebaskan biaya perkara yang muncul kepada Para Terlawan secara tanggung renteng;

Dan apabila Majelis Hakim berkeyakinan lain, kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan perlawanan tersebut, Para Terlawan mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

EKSEPSI Terlawan I:

A. PERLAWANAN RANCU DAN TIDAK JELAS:

Bahwa perlawanan yang diajukan oleh Para Pelawan tersebut rancu dan tidak jelas, karena menggabungkan setidaknya dua obyek hukum menjadi satu perlawanan, yaitu perlawanan terhadap kepailitan dan terhadap harta pailit, di mana masing-masing jenis obyek itu secara hukum adalah berdiri sendiri-sendiri dan memiliki acara yang tidak sama;

Penggabungan demikian ini menjadi rancu dan secara hukum tidak bisa dibenarkan karena bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 2990 K/PDT/1990, tanggal 23 Maret 1992, dimana penggabungan beberapa obyek gugatan harus memenuhi empat kriteria yaitu:

- persoalan hukumnya sejenis;
- penyelesaian hukum yang dituntut adalah sama;
- hubungan hukum antar subyek yang digugat adalah sama;
- pembuktiannya juga sama;

Dari keempat syarat formil tersebut, jelas perlawanan yang diajukan menjadi tidak memenuhi kriteria dan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Penggabungan antara PT. KIM selaku pihak Pemohon Pailit dengan Kurator PT. DAB (Dalam Pailit) selaku yang membereskan harta pailit dalam satu perlawanan menimbulkan kerancuan hukum, karena masing-masing tidak memiliki hubungan hukum dan berdiri sendiri-sendiri;

Jika ada dua subyek hukum yang akan digabungkan dalam satu gugatan, maka harus ada hubungan hukum antara para subyek hukum tersebut. Hal tersebut ditegaskan dalam Yurisprudensi MA RI Nomor 2177 K/PDT/1983 dan 1742 K/1983, yang menyatakan bahwa penggabungan antara dua subyek hukum dalam satu gugatan harus memiliki hubungan hukum yang sama;

Penegasan yang lain terdapat dalam Putusan MA RI Nomor: 343 K/Sip/1975 yang menyatakan bahwa karena antara pihak-pihak yang diajukan tidak memiliki

Hal.13 dari 38 hal. Put. Nomor 156 K/Pdt.Sus-Pailit/2013



hubungan hukum satu dengan yang lainnya, maka permohonan demikian harus Dinyatakan Tidak Dapat Diterima;

B. PARA PELAWAN BUKAN SEBAGAI PIHAK KETIGA DAN ATAU BERKEDUDUKAN “SEBAGAI PEMILIK”

Dalam titel perlawanan disebutkan bahwa perlawanan adalah perlawanan dari Pihak Ketiga;

Kedudukan hukum Pihak Ketiga diatur dalam ketentuan Pasal 56 ayat (1) (3) dan Pasal 57 ayat (2), (3), (4) dan (6) UU Nomor 37 Th. 2004 tentang Kepailitan dan PKPU, dimana secara esensial seseorang dapat dianggap sebagai “Pihak Ketiga” jika dia berkedudukan sebagai Pemilik suatu barang yang dikuasai oleh Kurator;

Pertanyaannya adalah apakah Para Pelawan tersebut telah berkedudukan sebagai pemilik unit kondotel BKR?;

Bahwa Para Pelawan tersebut mendalilkan dirinya sebagai Pemilik unit BKR dengan alasan sudah mempunyai Perjanjian Pengikatan Jual Beli atau PPJB dengan Debitor Pailit, dan merujuk pada ketentuan Pasal 1458 KUH Perdata jual beli unit kondotel tersebut menurut Kuasa Hukum Pelawan adalah sah menjadi milik Pelawan;

Pengikatan jual beli bukan merupakan bukti kepemilikan atas unit satuan rumah susun yang ditransaksikan, karena proses hukum dan peralihan hak atas satuan rumah susun tersebut belum dilaksanakan;

Bahwa secara hukum kepemilikan hak atas satuan rumah susun tersebut baru bisa terjadi manakala telah memenuhi ketentuan yang diatur dalam UU Nomor 20 Th. 2011 tentang Rumah Susun, PP Nomor 4 Th. 1988 tentang Rumah Susun, PP Nomor 24 Th. 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan UU Nomor 5 Th. 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria;

Jadi tidak cukup hanya mengacu pada norma umum yang terdapat dalam ketentuan Pasal 1458 KUH Perdata, hal itu dikarenakan peralihan hak atas satuan rumah susun harus didasarkan pada norma yang bersifat *lex specialis* yaitu ketentuan khusus yang mengatur peralihan hak atas satuan rumah susun sebagaimana disebutkan di atas;

Karena Para Pelawan tersebut tidak berkedudukan sebagai Pemilik, maka sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 213 K/Sip/1979, tertanggal 27 Juni 1981, Para Pelawan tidak memiliki kedudukan hukum (*hoedanighied*) untuk mengajukan perlawanan, sehingga perlawanan tersebut secara hukum harus dinyatakan Tidak Dapat Diterima;



Dan jika Para Pelawan tersebut bukan sebagai Pemilik, maka dia juga tidak bisa dianggap sebagai Pihak Ketiga, karena dia tidak berkapasitas sebagai Pihak Ketiga, oleh karena itu perlawanan sedemikian ini harus Dinyatakan Tidak Dapat Diterima;

EKSEPSI Terlawan II:

A PERLAWANAN RANCU DAN TIDAK JELAS:

Bahwa perlawanan yang diajukan oleh Para Pelawan tersebut rancu dan tidak jelas, karena menggabungkan setidaknya dua obyek hukum menjadi satu perlawanan, yaitu perlawanan terhadap kepailitan dan terhadap harta pailit, dimana masing-masing jenis obyek itu secara hukum adalah berdiri sendiri-sendiri dan memiliki acara yang tidak sama;

Penggabungan demikian ini menjadi rancu dan secara hukum tidak bisa dibenarkan karena bertentangan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 2990 K/PDT/1990, tanggal 23 Maret 1992, dimana penggabungan beberapa obyek gugatan harus memenuhi empat kriteria yaitu:

- persoalan hukumnya sejenis;
- penyelesaian hukum yang dituntut adalah sama;
- hubungan hukum antar subyek yang digugat sama;
- pembuktiannya juga sama;

Dari keempat syarat formil tersebut jelas perlawanan yang diajukan menjadi tidak memenuhi kriteria dan harus dinyatakan tidak dapat diterima; Penggabungan antara PT. KIM selaku pihak Pemohon Pailit dengan Kurator PT. DAB (Dalam Pailit) selaku yang membereskan harta pailit dalam satu perlawanan menimbulkan kerancuan hukum, karena masing-masing tidak memiliki hubungan hukum dan berdiri sendiri-sendiri;

Jika ada dua subyek hukum yang akan digabungkan dalam satu gugatan, maka harus ada hubungan hukum antara para subyek hukum tersebut. Hal tersebut ditegaskan dalam Yurisprudensi MA RI Nomor 2177 K/PDT/1983 dan 1742 K/1983, yang menyatakan bahwa penggabungan antara dua subyek hukum dalam satu gugatan harus memiliki hubungan hukum yang sama;

Penegasan yang lain terdapat dalam Putusan MA RI Nomor: 343 K/Sip/ 1975 yang menyatakan bahwa karena antara pihak-pihak yang diajukan tidak memiliki hubungan hukum satu dengan yang lainnya, maka permohonan demikian harus Dinyatakan Tidak Dapat Diterima;

B. PARA PELAWAN BUKAN SEBAGAI PIHAK KETIGA DAN ATAU BERKEDUDUKAN “SEBAGAI PEMILIK”

Hal.15 dari 38 hal. Put. Nomor 156 K/Pdt.Sus-Pailit/2013



Dalam titel perlawanan disebutkan bahwa perlawanan adalah perlawanan dari Pihak Ketiga;

Kedudukan hukum Pihak Ketiga diatur dalam ketentuan Pasal 56 ayat (1) (3) dan Pasal 57 ayat (2), (3), (4) dan (6) UU Nomor 37 Th. 2004 tentang Kepailitan dan PKPU, dimana secara essensial seseorang dapat dianggap sebagai "Pihak Ketiga" jika dia berkedudukan sebagai Pemilik suatu barang yang dikuasai oleh Kurator;

Pertanyaannya adalah apakah Para Pelawan tersebut telah berkedudukan sebagai pemilik unit kondotel BKR?; -----Bahwa

Para Pelawan tersebut mendalilkan dirinya sebagai Pemilik unit BKR dengan alasan sudah mempunyai Perjanjian Pengikatan Jual Beli atau PPJB dengan Debitor Pailit, dan merujuk pada ketentuan Pasal 1458 KUH Perdata jual beli unit kondotel tersebut menurut Kuasa Hukum Pelawan adalah sah menjadi milik Para Pelawan;

-----Pengikatan jual beli bukan merupakan bukti kepemilikan atas unit satuan rumah susun yang ditransaksikan, karena proses hukum dan peralihan hak atas satuan rumah susun tersebut belum dilaksanakan;

Bahwa secara hukum kepemilikan hak atas satuan rumah susun tersebut baru bisa terjadi manakala telah memenuhi ketentuan yang diatur dalam UU Nomor 20 Th. 2011 tentang Rumah Susun, PP Nomor 4 Th. 1988 tentang Rumah Susun, PP Nomor 24 Th. 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan UU Nomor 5 Th. 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria;

Jadi tidak cukup hanya mengacu pada norma umum yang terdapat dalam ketentuan Pasal 1458 KUH Perdata, hal itu dikarenakan peralihan hak atas satuan rumah susun harus didasarkan pada norma yang bersifat *lex specialis* yaitu ketentuan khusus yang mengatur peralihan hak atas satuan rumah susun sebagaimana disebutkan di atas;

Karena Para Pelawan tersebut tidak berkedudukan sebagai Pemilik, maka sesuai dengan Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 213 K/Sip/1979, tertanggal 27 Juni 1981, Para Pelawan tidak memiliki kedudukan hukum (*hoedanighied*) untuk mengajukan perlawanan, sehingga perlawanan tersebut secara hukum harus dinyatakan Tidak Dapat Diterima;

Dan jika Para Pelawan tersebut bukan sebagai Pemilik, maka dia juga tidak bisa dianggap sebagai Pihak Ketiga, karena dia tidak berkapasitas sebagai Pihak Ketiga, oleh karena itu perlawanan sedemikian ini harus dinyatakan tidak dapat diterima;

EKSEPSI Terlawan III:



I. EKSEPSI *DISQUALIFICATOIRE*: PERIHAL KAPASITAS HUKUM PARA PELAWAN YANG TIDAK MEMENUHI KUALIFIKASI SEBAGAI PELAWAN YANG BENAR

1. Bahwa jika dilihat dari materi dalam memori perlawanan butir 1-6 halaman 3 s/d 5, Para Pelawan dalam mengajukan upaya perlawanan pihak ketiga *a quo* menyampaikan pengakuan sepihak dengan menyebutkan dirinya sebagai “Pemilik dari masing-masing unit apartemen di Bali Kuta Residence (BKR)”;
2. Bahwa pengakuan sebagai pemilik unit apartemen BKR yang diajukan oleh Para Pelawan tersebut bukanlah upaya perlawanan yang pertama kali, karena sebelumnya sudah ada pihak ketiga lain yang mengajukan perlawanan di Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya dengan mengatasnamakan “Perhimpunan Pemilik dan Penghuni Satuan Rumah Susun Bali Kuta Residence (PPPSRS BKR)” dalam perkara Nomor 22/Plw. Pailit/2012/PN. – Niaga Sby. jo. Nomor 20/Pailit/2011/PN. Niaga Sby. Perkara yang mana telah diputus oleh Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya;
3. Bahwa sesuai dengan fakta hukum di persidangan dalam perkara Nomor 22/Plw. Pailit/2012/PN.Niaga Sby. jo. Nomor 20/Pailit/2011/PN.Niaga Sby. maupun dalam dalil-dalil memori perlawanan Para Pelawan dalam perkara perlawanan Nomor 29/Plw.Pailit/2012/PN.Niaga Sby. jo. Nomor 20/Pailit/2011/PN.Niaga Sby., kedua upaya perlawanan ini memiliki persamaan ciri-ciri yang sama, yaitu sama sekali tidak disertai/tidak didukung dengan keberadaan alat-alat bukti berupa akta otentik yaitu sertifikat hak atas tanah yang mampu membuktikan secara mutlak kepemilikan atas unit apartemen BKR tersebut sesuai ketentuan yang diatur dalam HIR/Rbg.;
4. Bahwa dalam perkara *a quo* yang dikaitkan dengan berlakunya ketentuan Hukum Acara Perdata (Rv) diatur bahwa suatu pengakuan atas kepemilikan hak atas tanah/eigendom oleh pihak ketiga dalam suatu perkara perlawanan pihak ketiga (*darden verzet*) di Pengadilan, maka Pelawan wajib membuktikan terlebih dahulu adanya hubungan kepemilikan yang dikuatkan dengan adanya dokumen alat bukti akta otentik. Dalam perkara perlawanan *a quo*, maka Para Pelawan harus membuktikan keberadaan sertifikat tanah sebagai satu-satunya alat bukti akta otentik yang kuat untuk menegaskan dan membuktikan dalil pengakuan Para Pelawan atas kepemilikan hak atas suatu benda;
5. Bahwa syarat utama tersebut di atas harus dipenuhi agar pihak Pelawan dapat dikatakan memiliki kapasitas/kualifikasi sebagai “Pelawan yang sah dan benar

Hal.17 dari 38 hal. Put. Nomor 156 K/Pdt.Sus-Pailit/2013



menurut hukum". Akan tetapi jelas-jelas pemenuhan kualifikasi tersebut tidak akan mampu dibuktikan oleh Para Pelawan, karena sesuai fakta hukum yang sebenarnya terjadi berdasarkan perkara perlawanan sebelumnya oleh pihak ketiga adalah sertifikat-sertipikat hak atas satuan unit apartemen (SHMSRS) yang menjadi pokok permasalahan dalam perkara *a quo* sampai saat ini masih tercatat atas nama Turut Terlawan, yakni PT. Dwimas Andalan Bali (Dalam Pailit) serta dikuasai oleh Terlawan II dan dititipkan kepada Terlawan III;

6. Bahwa tidak ada satupun sertifikat SHMSRS pada lokasi unit yang disebutkan satu persatu oleh Para Pelawan dalam dalil gugatan perlawanan perkara *a quo* yang sudah tercatat atas nama masing-masing Pelawan, melainkan seluruhnya masih tercatat atas nama Turut Terlawan. Dengan demikian, dalam acara pembuktian di persidangan nanti, tentu saja pihak Para Pelawan tidak akan mampu mengalahkan keberadaan fakta hukum berupa alat bukti sertifikat SHMSRS sebagai akta otentik yang memiliki nilai pembuktian yang sempurna dalam lingkup hukum perdata;
7. Bahwa terkecuali bila, *Quad Non*, seluruh pihak Terlawan dan Turut Terlawan dalam perkara *a quo* juga tidak mampu membuktikan keberadaan akta otentik sertifikat hak atas tanah, maka hakim dapat membuka kesempatan pembuktian dengan menggunakan alat-alat bukti yang lain berupa surat-surat selain akta otentik, yang kekuatan pembuktiannya berada di bawah kekuatan bukti Sertipikat hak atas tanah sebagai akta otentik;
8. Bahwa pengandaian sebagaimana butir 7 di atas tentu saja tidak akan pernah terjadi, karena sertifikat SHMSRS sebagai akta otentik atas unit-unit apartemen yang dijadikan pokok permasalahan pada perkara perlawanan *a quo* justru malah akan dapat dibuktikan oleh Terlawan III secara faktual, meyakinkan dan tidak terbantahkan di depan sidang dalam agenda acara sidang pembuktian dalam perkara *a quo*;
9. Bahwa mendahului pelaksanaan acara sidang pembuktian yang akan diajukan oleh Terlawan III pada saatnya nanti, perlu Terlawan III sampaikan kepada Majelis Hakim yang terhormat bahwa SHMSRS atas unit apartemen BKR yang berjumlah 193 buah sertifikat, termasuk yang dipersoalkan oleh Para Pelawan dalam perkara *a quo*, sudah berkali-kali diajukan dan ditunjukkan sebagai alat bukti dalam perkara-perkara perdata lainnya yang masih berkaitan dengan proses kepailitan PT DAB yaitu:



- a. Perkara Permohonan Pailit terhadap PT. DAB Nomor 20/Pailit/2011/PN.Niaga Sby. yang dimohonkan Terlawan;
 - b. Prosedur renvoi atas perbedaan jumlah piutang perkara kepailitan Nomor 20/Pailit/2011/PN. Niaga Sby.;
 - c. Perkara perlawanan yang diajukan Perhimpunan Pemilik dan Penghuni SRSBKR Nomor 20/Pailit/2011/PN.Niaga Sby.;
10. Bahwa karena dalam pengajuan upaya perlawanan pihak ketiga ini Para Pelawan tidak akan mampu membuktikan keberadaan alat-alat bukti yang kuat seperti halnya sertifikat tanah sebagai akta otentik yang memiliki kekuatan bukti yang sempurna guna mendukung dalilnya tentang klaim kepemilikan atas unit apartemen, maka hukum acara perdata akan memandang bahwa Para Pelawan dalam perkara *a quo* tidak memiliki kepentingan hukum yang cukup untuk mengajukan upaya perlawanan pihak ketiga (*darden verzet*) *a quo*;
11. Bahwa karena tidak dapat dibuktikan adanya kepentingan hukum yang cukup serta tidak adanya bukti kepemilikan yang sah berdasarkan hukum oleh pihak ketiga yang mengajukan upaya perlawanan *a quo*, maka menyebabkan gugatan Para Pelawan tidak sempurna dan karenanya gugatan perlawanan *a quo* harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijkeverklaard*);

II. EKSEPSI PROCESUEEL: PERIHAL UPAYA PERLAWANAN PARA PELAWAN BERTENTANGAN DENGAN PROSEDUR HUKUM ACARA KHUSUS YANG DIATUR DALAM UU NOMOR 37 TAHUN 2004

1. Bahwa fakta hukum yang tidak terbantahkan lainnya adalah: Turut Terlawan PT. Dwimas Andalan Bali (Dalam Pailit) sudah dinyatakan pailit dengan segala akibat hukumnya pada tanggal 11 Agustus 2011 melalui Putusan Pengadilan Niaga Surabaya Nomor 20/Pailit/2011/PN. Niaga Sby. serta telah diumumkan pada Surat Kabar Media Indonesia dan Bali Post oleh Terlawan II sebagai Kurator pada tanggal 18 Agustus 2011 dalam rangka memenuhi persyaratan asas publisitas. Putusan Pailit mana sudah berkekuatan hukum tetap dan pasti (*inkracht van gewijsde*) berdasarkan Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 692 K/Pdt.Sus/2011 tanggal 21 Desember 2011 yang pada intinya menolak permohonan kasasi dari Turut Terlawan;
2. Bahwa pengertian “dengan segala akibat hukumnya” yang dikandung dalam UU Nomor 37 Th, 2004 tentang Kepailitan dan PKPU bermakna bahwa terhadap segala hal yang berkaitan dengan harta kekayaan debitor yang telah dinyatakan pailit WAJIB (sekali lagi mohon agar dibaca secara tegas WAJIB)

Hal.19 dari 38 hal. Put. Nomor 156 K/Pdt.Sus-Pailit/2013



diselesaikan menurut prosedur dan hukum acara khusus yang diatur dalam undang-undang kepailitan dimaksud;

3. Bahwa jika dikembalikan dan didudukkan dalam konteks prosedur kepailitan yang diamanatkan oleh UU Nomor 37 Th. 2004 tentang Kepailitan dan PKPU, maka kedudukan Para Pelawan, dengan berbagai fakta yuridis yang ada dalam peristiwa ini, adalah berposisi sebagai Kreditor Konkuren, sebagaimana Pasal 37 ayat (1) yang berbunyi:

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

4. Bahwa oleh karenanya langkah yang diambil oleh Para Pelawan dengan mengajukan upaya perlawanan pihak ketiga *a quo* adalah keliru dan justru bertentangan dengan Pasal 37 UU Nomor 37 Th. 2004 tersebut di atas. Disamping undang-undang telah menyatakan secara tegas bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat antara Turut Terlawan (Penjual) dengan masing-masing Pelawan (Pembeli) demi hukum hapus/gugur, sehingga tidak memiliki kekuatan pembuktian dalam prosedur kepailitan terhadap Turut Terlawan, *in casu* PT. DAB, selain hanya untuk sekedar membuktikan adanya tuntutan piutang terhadap debitor pailit yang diajukan melalui kurator;
5. Bahwa uraian Terlawan III pada butir 3 dan 4 di atas tentu akan sangat relevan dengan klaim “itikad baik” dari Para Pelawan yang didalilkan pada butir 2 dan 3 dan pertama halaman 4 memori perlawanan. Aturan dalam Pasal 37 UU Nomor 37 Th. 2004 tersebut jelas-jelas memberikan perlindungan bagi pihak-pihak “yang beritikad baik” sebagaimana halnya klaim Para Pelawan, untuk ikut dalam prosedur kepailitan PT. DAB sebagai Kreditor Konkuren guna memperoleh penyelesaian ganti rugi. Bukan dengan cara mengajukan perlawanan pihak ketiga dalam perkara *a quo*;
6. Bahwa dalil Para Pelawan sebelumnya hanyalah pokrol bambu dan hanya untuk memancing debat kusir saja, karena sudah tegas diatur bahwa kepailitan menurut UU Nomor 37 Th. 2004 adalah bersifat *Lex Specialis* dibandingkan



dengan semua teori hukum perdata umum yang didalilkan Para Pelawan *a quo*, sehingga karenanya tidak perlu ditanggapi lebih lanjut oleh Terlawan III. Para Pelawan bahkan secara langsung sebenarnya mengakui pemberlakuan hukum acara khusus dalam UU Nomor 37 Th. 2004, dengan cara mengambil pasal-pasal dalam UU Nomor 37 Th. 2004 untuk memperkuat dalil hukumnya, akan tetapi pasal-pasal yang diambil tersebut tidak tepat serta tidak memiliki relevansi dengan materi pokok perkara (butir 25 dan 27 memori perlawanan);

7. Bahwa karena salah prosedur, maka menyebabkan gugatan Para Pelawan tidak sempurna dan karenanya gugatan perlawanan *a quo* harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke verklaard*);

III. HUBUNGAN HUKUM TERGUGAT III DENGAN PIHAK TURUT TERGUGAT DIKAITKAN DENGAN GUGATAN PERLAWANAN *A QUO*

1. Bahwa fakta hukum lainnya terkait upaya perlawanan ini adalah diantara Para Pelawan dengan Terlawan III tidak ada hubungan hukum yang melandasi dasar diajukannya gugatan perlawanan oleh Para Pelawan. Hal mana diakui sendiri oleh Para Pelawan pada butir 12 halaman 7 memori perlawanan;
2. Bahwa jika seandainya benar, *Quad Non*, Para Pelawan memiliki itikad baik sebagaimana didalilkan dalam memori gugatan, maka sudah sepatutnya dan sepantasnya upaya perlawanan *a quo* diajukan oleh Para Pelawan pada saat awal selesainya pemecahan SHGB induk menjadi SHMSRS yang selanjutnya seluruh SHMSRS tersebut diserahkan oleh Turut Terlawan kepada Terlawan III berdasarkan janji-janji (*bedding*) yang dimuat dalam SKMHT dan APHT;
3. Bahwa berdasarkan fakta yang tidak mungkin terbantahkan adalah Para Pelawan tidak mengajukan upaya perlawanan atas penyerahan seluruh SHMSRS dari hasil pemecahan SHGB induk tersebut dari Turut Terlawan kepada Terlawan III, yang beberapa diantaranya termasuk SHMSRS yang diklaim milik Para Pelawan. Apakah fakta ini dapat diterima secara logika untuk membenarkan dalil adanya unsur itikad baik dari Para Pelawan?;
4. Bahwa fakta ini sudah cukup membuktikan bahwa niat Para Pelawan untuk mengajukan upaya perlawanan pihak ketiga ini hanyalah sekedar untuk menghalang-halangi tugas dan kerja Terlawan II sebagai Tim Kurator PT. DAB yang sedang berusaha melaksanakan pemberesan terhadap harta pailit untuk kepentingan para Kreditor yang sudah mendaftarkan dan diakui hak tagihnya berdasarkan hasil verifikasi akhir serta berdasarkan Putusan Prosedur Renvoi

Hal.21 dari 38 hal. Put. Nomor 156 K/Pdt.Sus-Pailit/2013



atas perbedaan jumlah hutang perkara kepailitan Nomor 20/Pailit/2011/
PN.Niaga Sby.;

**IV. KEABSAHAN PERISTIWA JUAL BELI DAN LEVERING ATAS UNIT
APARTEMEN BKR**

1. Bahwa didalilkan oleh Para Pelawan pada butir 2 dan 3 pada halaman 4 memori perlawanan yaitu jual beli unit apartemen dituangkan dalam bentuk PPJB. Apabila dicermati maka jual beli unit apartemen tersebut dituangkan bukan dalam bentuk PPJB Notariil sebagaimana diamanatkan oleh undang-undang, melainkan dengan menggunakan PPJB secara dibawah tangan (bukan notariil);
2. Bahwa jual beli unit apartemen yang dituangkan hanya dengan PPJB di bawah tangan akan membawa konsekuensi hukum yang berbeda dengan PPJB Notariil sebagaimana diamanatkan oleh undang-undang;
3. Bahwa dalam undang-undang yang mengatur tentang Rumah Susun, baik dalam UU Nomor 20 Th. 2011 pada Pasal 43 ayat (1) berikut penjelasannya serta pada peraturan tentang Rumah Susun yang lama, yaitu UU Nomor 16 Th. 1985 pada Pasal 10 ayat 2, seluruhnya menegaskan tentang syarat peralihan kepemilikan unit apartemen/ rumah susun adalah harus dihadapan Notaris (Notariil);
4. Bahwa peralihan hak melalui PPJB dibawah tangan yang selanjutnya di “*waarmerk*” di kantor notaris adalah jelas menyalahi undang-undang dan secara yuridis tidak membawa konsekuensi hukum sahnya perjanjian perikatan jual beli antara PT. DAB dengan Para Pelawan selaku pihak Pembeli;
5. Bahwa mohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk memeriksa kembali dokumen-dokumen PPJB yang didalilkan oleh Para Pelawan yang tidak sesuai dengan syarat keabsahan peristiwa jual beli menyangkut unit apartemen/rumah susun dalam perkara *a quo*, sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan;
6. Bahwa pada butir 4 dan 5 pada halaman 4 s/d 5 memori perlawanan, Para Pelawan mendalilkan telah terjadinya peristiwa peralihan hak kepemilikan (*levering*) atas unit-unit apartemen yang dipermasalahkan dalam perkara *a quo*. Hal tersebut sangat membingungkan dan dipaksakan mengingat sudah jelas disebutkan dalam 2 (dua) undang-undang tentang Rumah Susun tersebut di atas, bahwa syarat terjadinya peralihan hak (*levering*) atas objek unit apartemen/rumah susun adalah ketika sudah dilaksanakan pembuatan dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penandatanganan Akta Jual Bell (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);

7. Bahwa berdasarkan UU Pokok Agraria berikut aturan pelaksanaannya serta UU Rumah Susun berikut aturan pelaksanaannya menyatakan tegas bahwa selama AJB belum dibuat dan ditandatangani antara Penjual dan Pembeli, maka secara yuridis belum/tidak terjadi peralihan hak kepemilikan (*levering*) dari Penjual kepada Pembeli;

V. STATUS 104 SERTIPIKAT SHMSRS A.N. PT. DAB YANG SECARA FISIK BERADA PADA TERLAWAN III -

1. Bahwa Terlawan III perlu menanggapi butir 7 s/d 12 halaman 5 s/d 7 memori perlawanan Para Pelawan;
2. Bahwa posisi Terlawan III sebagai lembaga perbankan memiliki dasar kewenangan yang kuat untuk menguasai bukti asli sertifikat SHMSRS yang tercatat atas nama PT. DAB, yang berasal dari pemecahan SHGB No. /Desa melalui mekanisme penyerahan dari PT. DAB kepada Terlawan III yang dimuat dalam Perjanjian Kredit maupun dalam janji-janji (*beding*) pada Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) dan Akta Pengikatan Hak Tanggungan (APHT);
3. Bahwa berdasarkan Perjanjian Kredit serta akta-akta otentik berupa SKMHT dan APHT tersebut di atas adalah merupakan bukti yang sangat kuat dan tidak dapat dibantah oleh Para Pelawan melalui alat-alat buktinya, tentang adanya kewenangan yang diberikan oleh PT. DAB kepada Terlawan III untuk menguasai bukti asli sertifikat SHMSRS yang tercatat atas nama PT. DAB;
4. Bahwa dalam Perjanjian Kredit Modal Kerja, telah disebutkan pada intinya bahwa telah terjadi kesepakatan antara Terlawan III dan PT. DAB (pihak debitor pailit) atas penyerahan SHMSRS hasil pemecahan SHGB dari Para Pelawan kepada Terlawan III karena seluruh unit-unit apartemen tersebut (termasuk unit apartemen yang dipermasalahkan Para Pelawan) adalah merupakan barang-barang modal kerja yang dimiliki PT.DAB dari hasil pembangunan unit-unit apartemen yang dananya berasal dari penyaluran kredit Modal Kerja dari Terlawan III. Sehingga barang-barang modal kerja milik PT. DAB yang seluruhnya berjumlah 275 SHMSRS a.n. PT. DAB, secara yuridis berdasarkan Pasal 1131 KUH Perdata maupun secara teknis perbankan diletakkan sebagai harta yang menjadi jaminan atas pengembalian hutang PT. DAB kepada Terlawan III;

Hal.23 dari 38 hal. Put. Nomor 156 K/Pdt.Sus-Pailit/2013

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)



Pasal 1131 KUH Perdata:

“segala harta/hak kebendaan si berhutang, baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak, baik yang sudah ada maupun yang baru akan ada di masa mendatang, menjadi tanggungan untuk semua perikatan perorangan”;

5. Dari total 275 SHMSRS yang menjadi jaminan kredit, 89 SHMSRS diantaranya telah dipasang Hak Tanggungan oleh Terlawan III dengan maksud agar memberikan Hak Preferensi bagi Terlawan III untuk mendapatkan prioritas dibanding kreditor lain jika fasilitas kredit a.n. PT. DAB macet sehingga pada akhirnya terjadi pembayaran hutang dari pencairan asset PT. DAB. Sedangkan sisanya tetap menjadi jaminan tanpa hak preferen (jaminan umum), sebagaimana Pasal 1131 KUH Perdata, karena secara teknis perbankan, lebih diprioritaskan sebagai barang modal kerja untuk mempermudah diperjualbelikan. Hasil pembayaran atas pembelian unit apartemen yang laku terjual selanjutnya digunakan untuk menurunkan outstanding kredit modal kerja (hutang) PT. DAB pada Turut Terlawan I hingga lunas;
6. Bahwa kesepakatan dalam Perjanjian Kredit lebih lanjut mengatur jika dari hasil penjualan unit-unit apartemen BKR sudah cukup untuk melunasi kewajiban pengembalian fasilitas kredit PT. DAB kepada Terlawan III, maka Terlawan III akan melakukan pelepasan Hak Tanggungan melalui peroyaan terhadap 89 SHMSRS yang telah dibebani Hak Tanggungan dan selanjutnya menyerahkan langsung 89 SHMSRS berikut sisa SHMSRS atas unit-unit apartemen yang tidak diikat Hak Tanggungan dan belum laku terjual, kepada PT. DAB. Namun sayangnya hal tersebut belum sampai terjadi, karena PT. DAB telah dinyatakan pailit atas permohonan Terlawan I sebelum hutangnya kepada Terlawan III telah lunas seluruhnya;
7. Bahwa prosedur dan kebijakan kredit Terlawan III tersebut adalah sudah menjadi aturan dan kelaziman dalam dunia perbankan, dimana kewajiban pengembalian/pelunasan fasilitas kredit dari debitur kepada lembaga perbankan diprioritaskan berasal dari sumber-sumber hasil usaha debitur melalui pembayaran yang berasal dari hasil usaha (*First Way Out*). Namun jika fasilitas kredit menjadi macet dan tidak dapat diperbaiki, maka pengembalian fasilitas kredit diprioritaskan dari pencairan agunan (*Second Way Out*);
8. Bahwa oleh karena itu, dalil Para Pelawan pada butir 12 yang menyatakan Para Pelawan tidak memiliki hubungan hukum hutang piutang dengan Terlawan III



justru mendukung fakta hukum keterangan Terlawan III sebagaimana terurai di atas, yaitu terjadinya hubungan hukum antara Terlawan III sebagai bank/kreditur dengan PT. DAB sebagai debitur melalui penyaluran kredit modal kerja;

9. Bahwa karena keawaman Para Pelawan atau kalau tidak, sengaja dipelintir oleh Para Pelawan, maka yang dimaksud oleh Para Pelawan “tidak memiliki hubungan hukum hutang piutang dengan Terlawan III” adalah tidak adanya hubungan hukum antara Terlawan III dengan Para Pelawan dalam penyaluran fasilitas kredit Kepemilikan Rumah/ Apartemen, itu memang benar, karena fakta hukum yang terjadi adalah adanya penyaluran kredit dari Terlawan III kepada PT. DAB (bukan kepada Para Pelawan) guna membiayai modal kerja dalam rangka penjualan unit-unit apartemen yang dijamin pengembaliannya dengan unit-unit apartemen itu sendiri;
10. Bahwa kata kunci dari seluruh penjelasan Terlawan III di atas adalah bahwa seluruh unit apartemen BKR yang dibangun merupakan barang modal kerja PT. DAB yang berasal dari penyaluran kredit dari Terlawan III, sehingga seluruh unit apartemen dimaksud menjadi jaminan atas pengembalian hutang PT. DAB kepada Terlawan III;
11. Bahwa Para Pelawan juga beranggapan seakan-akan Terlawan III hanya berhak atas 89 SHMSRS yang telah diikat Hak Tanggungan, sedangkan 104 SHMSRS sisanya bukan sebagai jaminan. Dalil Para Pelawan tersebut jelas-jelas naif dan keliru serta mengada-ada, sebagaimana sudah dijelaskan oleh Terlawan III pada butir-butir penjelasan di atas;
12. Bahwa Terlawan III menolak permintaan penyerahan 104 SHMSRS kepada Para Pelawan dengan memberikan alasan-alasan yang sudah sangat jelas, yaitu sebagai berikut:
 - a. Berdasarkan aturan dalam Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 menyebabkan secara yuridis wewenang untuk menyerahkan atau tidak menyerahkan 104 sertifikat SHMSRS kepada Para Pelawan adalah bukan pada Terlawan III, melainkan telah beralih kepada Terlawan II selaku Kurator PT. DAB yang didasarkan pada surat keterangan Daftar Asset PT. DAB. Permintaan mana diajukan oleh Para Pelawan pada saat setelah PT. DAB sudah dinyatakan pailit dengan segala akibat hukumnya melalui Putusan Pengadilan Niaga Surabaya;

Hal.25 dari 38 hal. Put. Nomor 156 K/Pdt.Sus-Pailit/2013



- b. Seluruh 104 sertifikat SHMSRS tersebut dengan jelas tercatat atas nama PT. DAB, bukan atas nama masing-masing pihak Pelawan. Sehingga Para Pelawan tidak memiliki kapasitas dan kedudukan hukum yang kuat untuk menyatakan sebagai pemilik dari 104 sertifikat SHMSRS dimaksud dan tidak berhak pula untuk menerima sertifikat-sertifikat dimaksud. Mengingat dalam ketentuan hukum pertanahan yang berlaku di Indonesia mengatur bahwa suatu sertifikat hak atas tanah adalah bukti otentik yang paling kuat untuk membuktikan kepemilikan suatu hak atas tanah yang hanya dapat dikalahkan oleh alat bukti otentik lain yang sama/serupa;
13. Bahwa dengan demikian seluruh dalil-dalil Para Pelawan yang mengada-ada tersebut sudah dapat dipatahkan oleh penjelasan Terlawan III sebagaimana terurai di atas. Jika Para Pelawan masih tetap menggunakan dalil-dalil tersebut, berarti Para Pelawan hanya mampu mengajak berdebat kusir saja tanpa bisa memberikan argumentasi yang berkualitas;

Bahwa, terhadap gugatan perlawanan pihak ketiga tersebut Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya telah memberikan putusan Nomor 29/Plw.Pailit/2012/PN.Niaga Sby., jo Nomor 20/Pailit/2011/PN.Niaga Sby tanggal 17 Desember 2012, yang amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan gugatan perlawanan Para Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk verklaard*);
- Menghukum Para Pelawan untuk membayar biaya perkara yang timbul, yang hingga putusan ini diucapkan diperhitungkan sebesar Rp4.186.000,00 (empat juta seratus delapan puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya tersebut diucapkan dengan dihadiri oleh Kuasa Para Pelawan dan Kuasa Terlawan I, III dan Kuasa Turut Terlawan pada tanggal 17 Desember 2012, terhadap putusan tersebut Para Pelawan melalui kuasanya berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 15, 17, dan 18 Desember 2012 mengajukan permohonan kasasi pada tanggal 26 Desember 2012, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor /Kas/Pailit/PN. Niaga Surabaya Nomor: 29/Plw.Pailit/2012/PN.Niaga Surabaya Jo Nomor: 20/PAILIT/2011/PN.Niaga Surabaya yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri/ Niaga Surabaya, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang diterima di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kepaniteraan Pengadilan Negeri/Niaga Surabaya pada tanggal 26 Desember 2012 (hari itu juga) ;

Bahwa memori kasasi tersebut telah disampaikan kepada Para Terlawan dan Turut Terlawan pada tanggal 27 Desember 2012, kemudian Para Terlawan dan Turut Terlawan 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:

A MAJELIS HAKIM JUDEX FACTI TELAH SALAH MENERAPKAN HUKUM DAN ATAU MELANGGAR KETENTUAN HUKUM YANG BERLAKU.

- 1 Majelis Hakim *Judex Facti* tidak bersifat adil dalam memutus perkara *a quo*. Pertimbangan Majelis *Judex Facti* yang tidak mempertimbangkan dalil-dalil Para Pelawan/Para Pemohon Kasasi khususnya dalil mengenai kedudukan Para Pelawan/Para Pemohon Kasasi sebagai Pemilik Satuan Rumah Susun dan hanya mempertimbangkan dalil-dalil dari Terlawan I, II dan Terlawan III sekarang Termohon Kasasi I, II, dan III dan untuk selanjutnya disebut dengan Para Termohon adalah telah melanggar ketentuan Pasal 178 HIR/ Pasal 189 Rbg;
- 2 Pertimbangan Majelis yang hanya melihat dan mempertimbangkan aspek formil administratif secara *absolute* dalam hukum jual beli dan hukum tentang milik dan sama sekali tidak mempertimbangkan aspek-aspek atau syarat material selain syarat-syarat formil sebagaimana telah Para Pelawan/ Para Pemohon Kasasi dalilkan adalah bentuk kekeliruan dalam penerapan hukum tentang jual beli dan hukum tentang hak milik;
- 3 Selain itu, diabaikannya ketentuan hukum tentang jual beli sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1458 KUHPerduta dan ketentuan yang menegaskan tentang perbuatan jual beli adalah sebagai sebuah perbuatan *kontraktuil*. Sehingga harus tunduk pada ketentuan Pasal 1320 KUHPerduta yang mengatur syarat-syarat sahnya sebuah perikatan adalah salah satu bentuk kesalahan penerapan hukum lainnya dari *Judex Facti*;

Hal.27 dari 38 hal. Put. Nomor 156 K/Pdt.Sus-Pailit/2013



4 Penerapan secara *absolute* asas *lex specialis de rogat lex generalis* dalam memeriksa perkara *a quo* dengan semata-mata dipandang dari Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang serta mengabaikan ketentuan-ketentuan di dalam ketentuan umum baik dari aspek hukum formil maupun aspek hukum materiil di dalam perkara *a quo* juga merupakan suatu kekeliruan lain dari Hakim *Judex Facti* yang menangani perkara ini. Karena aspek-aspek hukum tentang jual beli dan tentang kepemilikan tidak diatur dalam ketentuan khusus tetapi diatur dalam ketentuan umum. Sehingga seharusnya terhadap hal-hal yang tidak diatur di dalam ketentuan khusus seharusnya dilandaskan kepada ketentuan umum dalam hal ini Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

5 Bahwa Hakim *Judex Facti* telah keliru dalam menerapkan secara dalil Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III/Termohon Kasasi I, Termohon Kasasi II dan Termohon Kasasi III yang mendasarkan pada ketentuan :

- a Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- b Pasal 42 ayat (1) PP Nomor 4 Tahun 1988 tentang satuan Rumah Susun
- c Pasal 43 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun
- d Pasal 44 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

(vide : Pertimbangan hukum putusan *a quo* halaman 72 sampai dengan 74);

Sebagai dasar pertimbangan putusan untuk mengabulkan atau menerima Eksepsi Terlawan I, Terlawan II dan Terlawan III/Termohon Kasasi I, Termohon Kasasi II dan Termohon Kasasi III yang menyatakan bahwa Para Pelawan/Para Pemohon Kasasi tidak memiliki kedudukan hukum sebagai pemilik satuan rumah susun/apartemen pada Bali Kuta Residence;

Kekeliruan Majelis Hakim tersebut dapat Para Pelawan/Para Pemohon Kasasi jelaskan sebagai berikut:

- a Majelis Hakim *Judex Facti* telah keliru dalam menerapkan ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan:

" Peralihan hak atas tanah dan satuan rumah susun melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan yang berlaku";



Jika dicermati secara saksama maka ketentuan tersebut hanya mengatur tentang pendaftaran satuan rumah susun, namun tidak dapat dijadikan dasar pertimbangan untuk menentukan sah tidaknya jual beli atas satuan rumah susun. Majelis telah melakukan kekeliruan yang nyata karena telah menerapkan ketentuan tentang pendaftaran tanah sebagai landasan hukum untuk menentukan sah tidaknya jual beli atas satuan rumah susun. Sebab keabsahan suatu jual beli dengan bisa tidaknya didaftarkannya hak atas satuan rumah susun adalah dua perbuatan hukum yang berbeda kompetensinya. Perbuatan jual beli adalah suatu perbuatan hukum perdata. Sedangkan pendaftaran atas kepemilikan satuan rumah susun adalah suatu perbuatan hukum administrasi negara;

- b Kekeliruan dalam penerapan Pasal 42 ayat (1) PP No. 4 Tahun 1988 Tentang Satuan Rumah Susun dinyatakan:

"Pemindahan hak atas satuan rumah susun dan peralihannya hanya dapat dilakukan dengan:

- 1 Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)
- 2 Sertifikat hak milik atas satuan rumah susun
- 3 Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Penghuni
- 4 Surat-surat lainnya yang diperlukan untuk pemindahan hak.

Bahwa ketentuan tersebut di atas jika kita cermati secara saksama maka substansinya adalah berisi syarat-syarat yang bersifat administratif peralihan hak. Namun ketentuan tersebut keliru atau tidak tepat jika dijadikan satu landasan hukum untuk menyimpulkan sah tidaknya suatu perbuatan hukum jual beli dan kepemilikannya. Sebab mengenai keabsahan jual beli (keabsahan jual beli maupun tentang kepemilikan tunduk dan diatur dalam ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata). Kesimpulan Majelis dalam pertimbangannya yang didasarkan pada ketentuan tersebut di atas untuk menyatakan bahwa jual beli dan kepemilikan dianggap tidak sah adalah tindakan yang sangat premature dan salah dalam penerapan hukum;

- c Majelis Hakim *Judex Facti* telah keliru menerapkan ketentuan peraturan perundang-undangan:

- Pasal 43 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang menyebutkan:

"Proses jual beli satuan rumah susun sebelum pembangunan selesai dapat dilakukan melalui PPJB yang dibuat di hadapan Notaris."

Hal.29 dari 38 hal. Put. Nomor 156 K/Pdt.Sus-Pailit/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pasal 44 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang menyebutkan :

" Proses jual beli yang dilakukan sesudah pembangunan rumah susun selesai dilakukan melalui akta jual beli (AJB)."

Kedua ketentuan peraturan perundang-undangan tersebut di atas tidak dapat diterapkan dalam perbuatan jual beli satuan rumah susun yang dilakukan oleh Para Pemohon Kasasi dengan Turut Termohon Kasasi yang telah dilakukan antara tahun 2008 sampai dengan tahun 2009 (bukti Plw-1 s/d Plw-9). Sedangkan ketentuan sebagaimana tersebut di atas baru diundangkan tahun 2011. Sehingga dalam hal ini berlaku asas Non-Retroaktif (*Ketentuan peraturan perundang-undangan tidak dapat diterapkan terhadap perbuatan hukum yang telah dilakukan sebelum peraturan perundang-undangan itu lahir*).

Dengan alasan-alasan yang telah Para Pelawan/Para Pemohon Kasasi uraikan di atas maka secara nyata Majelis *Judex Facti* telah salah atau keliru dalam menerapkan hukum dan atau peraturan perundang-undangan; Sebaliknya justru seharusnya Majelis Hakim *Judex Facti* menjadikan dalil Para Pelawan/Para Pemohon Kasasi sebagai dasar pertimbangan hukum dalam putusannya sebagaimana telah Para Pelawan/Para Pemohon Kasasi uraikan di dalam perlawanan Para Pelawan/Para Pemohon Kasasi;

Dalam perlawanan Para Pelawan/Para Pemohon Kasasi telah ditegaskan bahwa Para Pelawan/Para Pemohon Kasasi telah berkedudukan sebagai pemilik dengan alasan-alasan sebagai berikut:

- a Memang benar bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 56 ayat (1), (3) dan Pasal 57 ayat (2), (3), (4), (6) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) yang menerangkan bahwa "Seseorang dapat dianggap berkedudukan sebagai pihak ketiga jika berkedudukan sebagai pemilik."
- b Bahwa pasal dalam ketentuan Undang-Undang Nomor 37 tahun 2004 tersebut tidak mengatur dan menjelaskan secara jelas dan tegas "*siapa yang disebut pemilik dan kapan seseorang secara hukum dapat dikatakan sebagai pemilik*". Dan mengenai hak tersebut: telah diatur dalam ketentuan Perdata Umum (KUH Perdata) yang mengaturnya;

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)



- c Sebagaimana Para Pelawan/Para Pemohon Kasasi telah uraikan dalam dalil-dalil perlawanan, bahwa antara Para Pelawan/Para Pemohon Kasasi (para pemilik unit apartemen) dengan PT. Dwimas Andalan Bali (Turut Terlawan/Turut Termohon Kasasi) telah dilakukan jual beli secara sah, bahkan sebagian besar telah terjadi pembayaran lunas. Meski baru dilakukan dalam bentuk Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Hal tersebut sebagaimana diatur dan ditegaskan dalam ketentuan Pasal 1458 BW (KUH Perdata) yang menegaskan:

"Jual beli telah dianggap 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".

- d Pada prinsipnya jual beli adalah perbuatan kontraktuil antara penjual dan pembeli yang dituangkan dalam suatu kontrak atau perjanjian atau perikatan. Sehingga selama syarat-syarat dari sahnya sebuah kontrak atau perikatan baik syarat formil maupun syarat materiilnya terpenuhi sebagaimana ditentukan dalam ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata yakni:

- Adanya kesepakatan dari mereka yang mengikatkan diri dalam kesepakatan jual beli;
- Adanya kecakapan yang membuat kontrak/perikatan jual beli;
- Adanya suatu hal atau barang yang diperjual belikan, dan
- Adanya suatu sebab yang halal;

Maka perjanjian itu sah dan mengikat para pihak yang membuatnya. Dan hanya dapat dibatalkan oleh kedua belah pihak atau oleh putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap;

- e Terlebih sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 43 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun disebutkan bahwa proses jual beli satuan rumah susun dapat dilakukan melalui PPJB;
- f Mohon perhatian Majelis Kasasi, konsepsi tentang jual beli dan tentang hak milik terhadap barang tidak bergerak setidaknya memiliki dua aspek hukum yakni:
- 1 Aspek Hukum Perdata dan

Hal.31 dari 38 hal. Put. Nomor 156 K/Pdt.Sus-Pailit/2013



2 Aspek Hukum Administrasi Negara

1 ASPEK HUKUM PERDATA

a Menurut ajaran hukum perdata tentang hak milik, maka yang paling penting harus terjadi sebagai pengakuan berpindahnya hak milik adalah adanya penyerahan hak atas benda (*levering*) dan yang menjadi syarat pokok penyerahan adalah:

- Penyerahan harus dilakukan oleh pemegang hak nya sendiri atau oleh orang yang dapat berbuat bebas terhadap barang itu;
- Adanya peristiwa perdata bersifat kontraktuil yang bermaksud memindahkan hak milik atas benda tersebut;
- Jadi berdasarkan ketentuan Pasal 584, 612, 613 dan 616 KUHPerdata persyaratan untuk terjadinya peralihan hak milik telah terjadi asalkan setidaknya telah dipenuhinya persyaratan: adanya perjanjian kontraktual yang *zakelijk*, adanya peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik, dilakukan oleh orang yang berhak untuk dapat berbuat bebas terhadap barang atau benda yang hak miliknya dipindahkan, dan adanya penyerahan secara nyata (*fietelijk levering*);

(vide : Budi Harsono, Undang-undang Pokok Agraria, Djambatan, hal. 54;

Maka berdasarkan ketentuan dan ajaran hukum perdata tentang kebendaan dan hak milik tersebut dikaitkan dengan peristiwa jual beli satuan unit apartemen antara PT. Dwimas Andalan Bali/Turut Termohon Kasasi dengan Para Pelawan/ Para Pemohon Kasasi dengan kondisi sebagai berikut:

- Jual beli dilakukan dengan saling beritikad baik.
- Jual beli dilakukan sejak tahun 2008 s/d 2009 jauh sebelum putusan pailit dibacakan yakni baru pada tanggal 11 Agustus 2011.
- Telah dilakukan pembayaran lunas yang telah ditegaskan pula di dalam surat pernyataan tertulis oleh PT. Dwimas Andalan Bali/Turut Termohon Kasasi sebagai penjual yang menyatakan bahwa jual beli telah dibayar lunas.
- Sudah dilakukan melalui PPJB dibayar lunas.



- Barang berupa unit-unit apartemen telah diserahkan penguasaan dan pemilikannya oleh penjual kepada pembeli secara nyata (*fietelijkheid levering*).
- Para pembeli telah mendapatkan hasil dari usaha atas barang yang dibeli oleh PT. Dwimas Andalan Bali/Turut Termohon Kasasi tersebut.
- Tidak terjadi sengketa jual beli atau sengketa kepemilikan diantara PT. Dwimas Andalan Bali/Turut Termohon Kasasi sebagai penjual dengan para investor pihak ke-3 sebagai pembeli.
- Tidak terdapat Putusan Pengadilan (*incracht*) yang menangani sengketa jual beli dan atau sengketa kepemilikan antara pihak PT. Dwimas Andalan Bali (Turut Terlawan/ Turut Termohon Kasasi) dengan Para Pelawan/ Para Pemohon Kasasi atau sengketa dengan pihak ketiga lainnya yang amarnya menyatakan jual beli atau kepemilikan satuan unit apartemen oleh Para Pelawan/ Para Pemohon Kasasi tersebut tidak sah.

b. Pengertian pemilik menurut KUHPerdata

Mengenai pengertian hak milik menurut KUHPerdata diatur dalam ketentuan Pasal 570 KUHPerdata yang menyebutkan:

Hak milik adalah hak untuk menikmati suatu barang secara lebih leluasa dan untuk berbuat terhadap barang itu secara bebas sepenuhnya asalkan tidak bertentangan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh kuasa yang berwenang dan asal tidak mengganggu hak-hak orang lain, kesemuanya itu tidak mengurangi kemungkinan pencabutan hak demi kepentingan umum dan penggantian kerugian yang pantas, berdasarkan ketentuan perundang-undangan.

Faktanya, Para Pelawan/Para Pemohon Kasasi telah menerima penyerahan (*levering*) dan telah menguasai satuan unit apartemen yang dibelinya secara bebas dan leluasa serta telah dapat menikmati hasil atas usaha unit apartemen tersebut.

Hal.33 dari 38 hal. Put. Nomor 156 K/Pdt.Sus-Pailit/2013



Sehingga dengan demikian jual beli dan kepemilikan Para Pelawan/
Para Pemohon Kasasi atas satuan unit apartemen pada Bali Kuta
Residence adalah sah.

2 ASPEK HUKUM ADMINISTRASI.

Bahwa dalih Terlawan II/Termohon Kasasi II yang mengulas mengenai proses peralihan hak dan pendaftaran tanah yang didasarkan kepada Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Jo. PP Nomor 4 Tahun 1988 Jo. PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, jika dikaji secara mendalam, maka hal tersebut sebenarnya telah memasuki ke dalam ranah Aspek Hukum Administrasi dalam perolehan Hak atas tanah dan bangunan Satuan Rumah Susun. Dan hanya lebih bersifat administrasi saja. Proses tersebut merupakan proses Administrasi lanjutan atas adanya kesepakatan hubungan kontraktuil jual beli atas Satuan Rumah Susun. Artinya, meski belum terjadinya proses balik nama sertifikat secara administratif dari Turut Terlawan/Turut Termohon Kasasi ke atas nama Para Pelawan/Para Pemohon Kasasi, tidak berarti secara *mutatis mutandis* dapat diartikan bahwa jual beli tidak sah dan Para Pelawan/Para Pemohon Kasasi dapat dinyatakan bukan sebagai pemilik atas satuan Rumah susun tersebut sepanjang:

- 1 Kepemilikan yang didalilkan Para Pelawan/Para Pemohon Kasasi tidak dibantah oleh pemilik asal atau penjual (Turut Terlawan/Turut Termohon Kasasi) atau oleh pihak ketiga lainnya yang mengaku sebagai pemilik sebenarnya bahwa kedudukan barang dan kedudukan Para Pelawan/Para Pemohon Kasasi bukan sebagai pemilik dan atau jual beli berupa satuan unit apartemen tersebut tidak sah.
- 2 Tidak terdapat Putusan Pengadilan yang memutuskan sengketa jual beli ataupun sengketa kepemilikan atas satuan unit apartemen, yang telah dijual belikan diantara Turut Terlawan/Turut Termohon Kasasi dengan Para Pelawan/ Para Pemohon Kasasi dengan putusan berkekuatan hukum tetap, yang amarnya menyatakan jual beli antara Turut Terlawan/Turut Termohon Kasasi sebagai pemilik asal dan sebagai penjual dengan Para Pelawan/Para



Pemohon Kasasi sebagai pembeli dan pemilik baru atas satuan unit apartemen tersebut tidak sah, batal demi hukum atau dibatalkan.

- 3 Terlebih dalam proses jual beli dan peralihan hak milik antara PT. Dwimas Andalan Bali/Turut Terlawan/Turut Termohon Kasasi dengan Para Pelawan/Para Pemohon Kasasi, oleh Turut Terlawan/Turut Termohon Kasasi telah diakui secara tegas bahwa barang yang dijual kepada Para Pelawan/Para Pemohon Kasasi tersebut telah sah menjadi milik Para Pelawan/Para Pemohon Kasasi dan tidak lagi menjadi milik Turut Terlawan/Turut Termohon Kasasi.

Sehingga dengan demikian maka baik dipandang dari Aspek Hukum Perdata maupun Hukum Administrasi Negara secara nyata dan jelas bahwa kedudukan Para Pelawan/Para Pemohon Kasasi telah sah sebagai pemilik, meskipun ada proses administrasi proses peralihan hak atas satuan unit apartemen lanjutan yang harus diselesaikan;

B MAJELIS HAKIM JUDEX FACTI TELAH KELIRU KARENA MENGABAIKAN ASPEK PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMBELI BERITIKAD BAIK.

Bahwa di dalam pertimbangan putusannya, Majelis *Judex Facti* telah keliru karena sama sekali tidak mempertimbangkan Para Pelawan/Para Pemohon Kasasi sebagai Pembeli beritikad baik yang seharusnya mendapatkan perlindungan hukum. Hal tersebut telah bertentangan dengan ketentuan pasal:

Pasal 1458 KUHPerdata yang menegaskan:

"Jual beli telah dianggap 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".

Pasal 49 ayat (3) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU), yang menegaskan:

"Hak pihak ketiga atas benda sebagaimana dimaksud ayat (1) yang diperoleh dengan itikad baik dan tidak dengan cuma-cuma harus dilindungi".

Pasal 50 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) yang menegaskan:

"Setiap orang yang sesudah putusan pernyataan pailit diucapkan tetapi belum diumumkan, membayar kepada Debitor Pailit untuk memenuhi perikatan yang terbit sebelum putusan pernyataan pailit diucapkan, dibebaskan terhadap harta pailit

Hal.35 dari 38 hal. Put. Nomor 156 K/Pdt.Sus-Pailit/2013



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sejauh tidak dibuktikan bahwa yang bersangkutan mengetahui adanya putusan pernyataan pailit tersebut";

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

Bahwa keberatan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 15 Desember 2012 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum, pertimbangan *Judex Facti* sudah tepat dan benar;

- Bahwa Para Pelawan telah mengajukan gugatan perlawanan terhadap harta pailit, sedangkan Para Pelawan tidak dapat membuktikan mereka adalah para pemilik yang sah atas obyek sengketa yang telah menjadi boedel pailit, dengan demikian Para Pelawan tidak mempunyai kapasitas untuk mengajukan gugatan, dan tuntutan mengenai hak dan kewajiban yang menyangkut harta pailit harus diajukan oleh atau terhadap kurator (Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004);
- Bahwa Para Pelawan tidak berkapasitas sebagai pemilik rumah susun, maka Para Pelawan tidak mempunyai kapasitas sebagai Pelawan pihak ketiga;
- Bahwa Para Pelawan yang berkedudukan sebagai pihak yang beritikad baik sesuai dengan Pasal 37 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 dapat ikut dalam prosedur kepailitan PT. DAB sebagai Kreditur Konkuren;
- Bahwa lagi pula alasan-alasan kasasi lainnya mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009;

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 tersebut di atas, ternyata putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 29/Plw.Pailit/2012/PN.Niaga Sby., Jo Nomor: 20/Pailit/2011/PN.Niaga Sby tanggal 17 Desember 2012 dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, sehingga permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi Asrida Anwar, dan kawan-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 tingkat kasasi ini;

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

M E N G A D I L I

Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. ASRIDA ANWAR, 2. JERRY EKAPUTRA ISKANDAR, 3. Ir. ANDRY HALIM, 4. FELIX MARIA HANDAWI, 5. SOESANTY JOEZAR, 6. AGUSTINA ESTHER, 7. ANTON WIJAYA, dan 8. THIE IZAK SETIAWAN,** tersebut;

Menghukum Para Pemohon Kasasi/Para Pelawan untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi yang ditetapkan sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada Mahkamah Agung pada hari **Senin** tanggal **27 Mei 2013** oleh **I MADE TARA, SH.,** Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **MAHDI SOROINDA, SH., M.Hum., dan Dr. NURUL ELMİYAH, SH., MH.,** Hakim-Hakim Agung, masing-masing sebagai Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua dengan dihadiri oleh Anggota-Anggota tersebut dan **RITA ELSY, SH., MH.,** Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh para pihak.

Anggota-Anggota,
ttd./ **MAHDI SOROINDA, SH., M.Hum.**

K e t u a,
ttd./ **I MADE TARA, SH.**

Hal.37 dari 38 hal. Put. Nomor 156 K/Pdt.Sus-Pailit/2013



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

ttd./ **Dr. NURUL ELMİYAH, SH., MH.**

Panitera Pengganti,

Biaya-biaya:

ttd./ **RITA ELSY, SH., MH.**

1 Meterai	:	Rp	6.000,00
2 Redaksi	:	Rp	5.000,00
3 Administrasi Kasasi	:		<u>Rp4.989.000,00 +</u>
Jumlah	:		Rp5.000.000,00

UNTUK SALINAN
MAHKAMAH AGUNG RI.
a.n Panitera
Panitera Muda Perdata Khusus,

RAHMI MULYATI, SH., MH.
NIP. 19591207 1985 12 2 002