



**PUTUSAN**

Nomor 1190 K/Pdt.Sus-Pailit/2017

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

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

- I. **PT DIAN BATARA PERKASA**, suatu Perseroan Terbatas, berkedudukan di Jalan Raya Panjunan RT 01 RW 03, Desa Panjunan, Kecamatan Sukodono, Kabupaten Sidoarjo;
- II. **EDI JASIN**, beralamat di Jalan Raya Panjunan RT 01 RW 03, Desa Panjunan, Kecamatan Sukodono, Kabupaten Sidoarjo, keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Rihantoro Bayu Aji, S.H.,M.H., Advokat, berkantor di Jalan Ubi VIII/ Nomor 3, Wonokromo, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus masing-masing tanggal 31 Maret 2017;
- III. **PT BANK CENTRAL ASIA (Tbk)**, berkedudukan di Menara BCA Jalan M.H. Thamrin Nomor 1 Jakarta, melalui kantor cabang Galaxy I Surabaya Jalan Kertajaya Indah Timur Nomor 37 – 39 Surabaya, yang diwakili oleh Direksi Lindawati Susanto dan Susy Yanti Simanjuntak, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dr. Sudiman Sidabukke, S.H.,C.N.,M.Hum., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Raya Darmo Nomor 135B, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 April 2017, sebagai Pemohon Kasasi I, II dan III dahulu Tergugat I, II dan Tergugat II;

terhadap

**YUDA YUSTISIA, S.H, selaku Kurator PT BANYUWANGI MOTOR, NINIK DEWININGSIH, EDDY SUSANTO TJANDRA KUSUMA, JUSUF MULIADI & LILIK WIBISONO (DALAM PAILIT)**, yang ditunjuk dan diangkat berdasarkan Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 16/Pailit/2015/PN-Niaga.Sby. tanggal 5 November 2015, Kurator yang terdaftar pada Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU.AH.04.30.50 yang berkantor di Perumahan Gunung Sari Indah Blok P-13 Surabaya, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Sumarso, S.H, M.H dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Jemur Andayani I Nomor 33D,

Hal. 1 dari 35 hal. Put. Nomor 1190 K/Pdt.Sus-Pailit/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 12 April 2017, sebagai Termohon Kasasi dahulu Penggugat;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat telah mengajukan permohonan gugatan lain-lain di depan persidangan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya, pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah Kurator disebut PT. Banyuwangi Motor, Ninik Dewiningsih, Eddy Susanto Tjandra Kusuma, Jusuf Muliadi & Lilik Wibisono (Dalam Pailit), (Dalam Pailit) yang ditunjuk dan diangkat berdasarkan Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 16/Pailit/2015/PN-Niaga.Surabaya. tanggal 5 November 2015;

2. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 69 ayat (5) Undang Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang ("Undang Undang Kepailitan") diatur:

Pasal 69 ayat (5) Undang Undang Kepailitan:

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

3. Bahwa untuk memenuhi ketentuan Pasal 69 ayat (5) Undang Undang Kepailitan maka Hakim Pengawas telah mengeluarkan Penetapan Nomor 16/Pailit/2015/PN-Niaga.Sby. tertanggal 29 Juni 2016 yang memberikan izin kepada Penggugat untuk mengajukan gugatan terhadap Para Tergugat dan untuk menghadap di muka persidangan;

4. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 24 ayat (1) dan (2) Undang Undang Kepailitan diatur :

Pasal 24 Undang Undang Kepailitan :

- Debitor demi hukum kehilangan haknya untuk menguasai dan mengurus kekayaannya yang termasuk dalam harta pailit, sejak tanggal putusan pernyataan pailit diucapkan;
- Tanggal putusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung sejak pukul 00.00 waktu setempat;

Penjelasan Pasal 24 ayat (1) Undang Undang Kepailitan:

" Dalam hal Debitor adalah Perseroan Terbatas, organ perseroan tersebut tetap berfungsi dengan ketentuan jika dalam pelaksanaan fungsi tersebut

Hal. 2 dari 35 hal. Put. Nomor 1190 K/Pdt.Sus-Pailit/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyebabkan berkurangnya harta pailit, maka pengeluaran uang yang merupakan bagian harta pailit adalah wewenang kurator.”;

5. Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 15 ayat (4) Undang Undang Kepailitan serta sebagaimana Penetapan Hakim Pengawas Nomor 16/Pailit/2015/PN.Niaga.Sby tanggal 10 November 2015, Penggugat telah mengumumkan adanya pernyataan pailit PT. Banyuwangi Motor, Ninik Dewiningsih, Eddy Susanto Tjandra Kusuma, Jusuf Muliadi & Lilik Wibisono (dalam pailit), melalui Harian Seputar Indonesia (Sindo) dan Harian Memorandum (Memo) pada tanggal 12 November 2015;
6. Bahwa sesuai dengan Penetapan Hakim Pengawas Nomor 16/Pailit/2015/PN.Niaga.Sby tanggal 10 November 2015, berkaitan dengan jadwal rapat kreditor pertama, batas akhir pengajuan tagihan pajak dan tagihan para kreditor termasuk agenda rapat pencocokan (verifikasi) tagihan pajak dan tagihan para kreditor adalah sebagai berikut:  
Rapat Kreditor Pertama :  
Hari Kamis tanggal 26 November 2015;  
Jam 09.00 WIB;  
Bertempat di Gedung Pengadilan Niaga Pada Pengadilan Negeri Surabaya,  
Jalan Raya Arjuno Nomor 16-18 Surabaya;  
Batas Akhir Pengajuan Tagihan Pajak dan Tagihan Para Kreditor:  
Jumat, tanggal 11 Desember 2015, Pukul 17.00 WIB;  
Bertempat di Kantor Penggugat;  
di Gunungsari Indah Blok. P-13 Kota Surabaya;  
Rapat Pencocokan (Verifikasi) Tagihan Pajak dan Tagihan Para Kreditor;  
Selasa, tanggal 05 Januari 2016, Pukul 09.00 WIB;  
Bertempat di Gedung Pengadilan Niaga Pada Pengadilan Negeri Surabaya,  
Jalan Raya Arjuno Nomor 16-18 Surabaya;
7. Bahwa berdasar Pasal 98 Undang Undang Kepailitan diatur :  
“ Sejak mulai pengangkatannya, Kurator harus melaksanakan semua upaya untuk mengamankan harta pailit dan menyimpan semua surat, dokumen, uang, perhiasan, efek, dan surat berharga lainnya dengan memberikan tanda terima”;
8. Bahwa dari hasil investigasi yang dilakukan Kurator, ternyata terdapat aset yang dapat di kategorikan menjadi boedel pailit atas nama Jusuf Muliadi (Dalam Pailit) yaitu berupa tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya, yang dipergunakan oleh Tergugat I dengan Tergugat III sebagai direktornya, sesuai dengan :

Hal. 3 dari 35 hal. Put. Nomor 1190 K/Pdt.Sus-Pailit/2017

#### 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

- a. Sertifikat Hak Milik Nomor 40 seluas 1.059 M<sup>2</sup>;
- b. Sertifikat Hak Milik Nomor 41 seluas 1.058 M<sup>2</sup>;
- c. Sertifikat Hak Milik Nomor 42 seluas 1.028 M<sup>2</sup>;
- d. Sertifikat Hak Milik Nomor 86 seluas 1.055 M<sup>2</sup>;

Kesemuanya terletak di Desa Panjuran, Kecamatan Sukodono, Kabupaten Sidoarjo, yang oleh Tergugat I dijaminkan kepada Tergugat II (obyek sengketa);

9. Bahwa tindakan Tergugat I yang telah menjaminkan harta pailit atas nama Jusuf Muliadi (Dalam Pailit) adalah sangat merugikan hak dari para kreditur dalam kepailitan PT. Banyuwangi Motor, Ninik Dewiningsih, Eddy Susanto Tjandra Kusuma, Jusuf Muliadi & Lilik Wibisono (Dalam Pailit) ;
10. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 178 ayat (1) Undang Undang Kepailitan, oleh karena PT Banyuwangi Motor, Ninik Dewiningsih, Eddy Susanto Tjandra Kusuma, Jusuf Muliadi dan Lilik Wibisono (Dalam Pailit) tidak memberikan rencana perdamaian dalam rapat pencocokan piutang dan verifikasi pajak lanjutan, PT. Banyuwangi Motor, Ninik Dewiningsih, Eddy Susanto Tjandra Kusuma, Jusuf Muliadi & Lilik Wibisono (Dalam Pailit) dinyatakan dalam keadaan insolvensi berdasarkan Penetapan Hakim Pengawas Nomor 16/Pailit/2015/PN.Niaga Sby tanggal 6 Januari 2016;
11. Bahwa Jusuf Muliadi (Dalam Pailit) menandatangani perjanjian kredit dengan Tergugat II dan aktanya dibuat dihadapan Notaris Evi Retno Budiarti, S.H., dengan akta Nomor 52 tanggal 19 Desember 2011 dan akan berakhir pada tanggal 8 Oktober 2014;
12. Bahwa kurator telah mengirimkan surat kepada Tergugat I, berkaitan dengan adanya harta pailit yang dipakai oleh Tergugat I, tetapi Tergugat I dengan itikad tidak baik mengakui sebagai miliknya;
13. Bahwa penjelasan Tergugat I tersebut bertentangan dengan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah yang dikeluarkan Kantor Pertanahan Kabupaten Sidoarjo, yang menerangkan, jika tanah sesuai dengan :
  - a. Sertifikat Hak Milik Nomor 40 seluas 1.059 M<sup>2</sup>;
  - b. Sertifikat Hak Milik Nomor 41 seluas 1.058 M<sup>2</sup>;
  - c. Sertifikat Hak Milik Nomor 42 seluas 1.028 M<sup>2</sup>;
  - d. Sertifikat Hak Milik Nomor 86 seluas 1.055 M<sup>2</sup>;Kesemuanya terletak di Desa Panjuran, Kecamatan Sukodono, Kabupaten Sidoarjo, adalah atas nama Jusuf Muliadi (Dalam Pailit), sehingga penjelasan dari Tergugat I tersebut dapat dikategorikan sebagai adanya itikad tidak baik dan tidak benar atas kepemilikan harta serta hal tersebut sangatlah merugikan pada kreditur dalam kepailitan PT. Banyuwangi Motor,

Hal. 4 dari 35 hal. Put. Nomor 1190 K/Pdt.Sus-Pailit/2017

#### 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

Ninik Dewiningsih, Eddy Susanto Tjandra Kusuma, Jusuf Muliadi & Lilik Wibisono (Dalam Pailit);

14. Bahwa dengan itikad tidak baik pula, Tergugat III telah melakukan Rapat umum pemegang saham PT Dian Batara Perkasa dengan menonaktifkan Jusuf Muliadi (Dalam Pailit) sebagai komisaris dan pemegang saham namun tetap menjaminkan tanah dan bangunan milik Jusuf Muliadi (Dalam Pailit) kepada Tergugat II, tanpa melibatkan Jusuf Muliadi (Dalam Pailit) selaku pemilik tanah dan bangunan;
15. Bahwa hal itu patut diduga termasuk dalam upaya menghilangkan asset-asset Debitur Pailit yang harusnya termasuk dalam boedel pailit dalam kepailitan PT. Banyuwangi Motor, Ninik Dewiningsih, Eddy Susanto Tjandra Kusuma, Jusuf Muliadi & Lilik Wibisono (Dalam Pailit);
16. Bahwa Penggugat juga telah mengirimkan surat kepada Tergugat II untuk melakukan klarifikasi dan koordinasi atas obyek sengketa sebanyak 2 (dua) kali pengiriman dengan rentang waktu yang patut;
17. Bahwa, pun dalam surat yang telah Penggugat kirimkan tersebut, Penggugat telah secara patut memberitahukan akibat hukum dalam suatu kepailitan termasuk prosedur-prosedur yang dapat ditempuh dan yang seharusnya dilakukan apabila Tergugat II mempunyai tagihan terkait dengan obyek sengketa;
18. Bahwa akan tetapi ternyata Tergugat II sama sekali tidak memberikan klarifikasi dan konfirmasi sesuai dengan apa yang Penggugat beritahukan secara patut;
19. Bahwa, Tergugat II bahkan secara sepihak melakukan pemblokiran rekening para Debitur Pailit yang patut diduga dengan mengatashamakan Penggugat, sehingga para Debitur Pailit melakukan protes keras kepada Penggugat, oleh karena dana yang berada di rekening-rekening tersebut merupakan biaya kebutuhan hidup sehari-hari dan biaya pengobatan sesuai dengan Pasal 22 Undang Undang Kepailitan;
20. Bahwa Pasal 1 angka 1 dan Pasal 21 Undang Undang Kepailitan :  
Pasal 1 angka 1 Undang Undang Kepailitan :  
“Kepailitan adalah sita umum atas semua kekayaan Debitor Pailit yang pengelolaan dan pemberesannya dilakukan oleh Kurator di bawah pengawasan Hakim Pengawas sebagaimana diatur dalam undang-undang ini”;  
Pasal 21 Undang Undang Kepailitan :  
“Kepailitan meliputi seluruh kekayaan Debitor pada saat putusan

Hal. 5 dari 35 hal. Put. Nomor 1190 K/Pdt.Sus-Pailit/2017





pernyataan pailit diucapkan serta segala sesuatu yang diperoleh selama kepailitan”;

21. Bahwa dengan berdasarkan pada ketentuan Pasal 1 angka 1 *juncto* Pasal 21 Undang Undang Kepailitan, maka obyek sengketa adalah merupakan harta pailit PT. Banyuwangi Motor, Ninik Dewiningsih, Eddy Susanto Tjandra Kusuma, Jusuf Muladi & Lilik Wibisono (Dalam Pailit);
22. Bahwa berdasarkan uraian fakta-fakta tersebut diatas maka telah terbukti Tergugat I dan Tergugat II, bersama-sama dengan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum dan merugikan Para Kreditor dalam Kepailitan PT. Banyuwangi Motor, Ninik Dewiningsih, Eddy Susanto Tjandra Kusuma, Jusuf Muliadi & Lilik Wibisono (Dalam Pailit);
23. Bahwa maka dari itu Penggugat mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara agar menyatakan Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III telah melakukan perbuatan melawan hukum dan merugikan para kreditor dalam kepailitan PT. Banyuwangi Motor, Ninik Dewiningsih, Eddy Susanto Tjandra Kusuma, Jusuf Muliadi & Lilik Wibisono (Dalam Pailit);
24. Bahwa oleh karena telah terbukti pula PT. Banyuwangi Motor, Ninik Dewiningsih, Eddy Susanto Tjandra Kusuma, Jusuf Muliadi & Lilik Wibisono (Dalam Pailit) telah dinyatakan Pailit, maka demi hukum Tergugat I juga telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum dan Penggugat mohon kepada Majelis Hakim pemeriksa perkara agar menyatakan segala akta atau perjanjian yang dibuat dan ditanda tangani oleh Tergugat I dan Tergugat II termasuk tapi tidak terbatas pada akta perjanjian kredit, akta perpanjangana kredit dan akta-akta kuasa serta Akta Hak Tanggungan untuk kepentingan Tergugat II yang terkait dan ada hubungannya dengan asset tanah dan bangunan sebagaimana :
  - a. Sertifikat Hak Milik Nomor 40 seluas 1.059 M<sup>2</sup>;
  - b. Sertifikat Hak Milik Nomor 41 seluas 1.058 M<sup>2</sup>;
  - c. Sertifikat Hak Milik Nomor 42 seluas 1.028 M<sup>2</sup>;
  - d. Sertifikat Hak Milik Nomor 86 seluas 1.055 M<sup>2</sup>;Kesemuanya terletak di Desa Panjuran, Kecamatan Sukodono, Kabupaten Sidoarjo atas nama Jusuf Muliadi (Dalam Pailit) setelah Putusan Pailit Nomor 16/Pailit/2015/PN.Niaga.Sby. tanggal 05 November 2015 mulai berlaku yakni mulai Pukul 00.00 WIB tanggal 05 November 2015 adalah batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum berlakunya;
26. Bahwa oleh karena telah terbukti atas :
  - a. Sertifikat Hak Milik Nomor 40 seluas 1.059 M<sup>2</sup>;

Hal. 6 dari 35 hal. Put. Nomor 1190 K/Pdt.Sus-Pailit/2017



- b. Sertifikat Hak Milik Nomor 41 seluas 1.058 M<sup>2</sup>;
- c. Sertifikat Hak Milik Nomor 42 seluas 1.028 M<sup>2</sup>;
- d. Sertifikat Hak Milik Nomor 86 seluas 1.055 M<sup>2</sup>;

Kesemuanya terletak di Desa Panjuran, Kecamatan Sukodono, Kabupaten Sidoarjo atas nama Jusuf Muliadi (Dalam Pailit) setelah Putusan Pailit Nomor 16/Pailit/2015/PN.Niaga.Sby tanggal 05 November 2015 adalah merupakan harta pailit dari PT. Banyuwangi Motor, Ninik Dewiningsih, Eddy Susanto Tjandra Kusuma, Jusuf Muliadi & Lilik Wibisono (Dalam Pailit) maka Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa Perkara agar menyatakan tanah dan bangunan yang berada diatasnya adalah merupakan harta pailit dari PT. Banyuwangi Motor, Ninik Dewiningsih, Eddy Susanto Tjandra Kusuma, Jusuf Muliadi & Lilik Wibisono (Dalam Pailit) ;

27. Bahwa oleh karena Objek Sengketa adalah merupakan harta pailit dari PT. Banyuwangi Motor, Ninik Dewiningsih, Eddy Susanto Tjandra Kusuma, Jusuf Muliadi & Lilik Wibisono (Dalam Pailit) maka Penggugat mohon pada Majelis Hakim pemeriksa perkara agar memerintahkan pada Penggugat untuk memasukkan dan mencatat tanah dan bangunannya sesuai dengan :

- a. Sertifikat Hak Milik Nomor 40 seluas 1.059 M<sup>2</sup>;
- b. Sertifikat Hak Milik Nomor 41 seluas 1.058 M<sup>2</sup>;
- c. Sertifikat Hak Milik Nomor 42 seluas 1.028 M<sup>2</sup>;
- d. Sertifikat Hak Milik Nomor 86 seluas 1.055 M<sup>2</sup>;

Kesemuanya terletak di Desa Panjuran, Kecamatan Sukodono, Kabupaten Sidoarjo atas nama Jusuf Muliadi (Dalam Pailit), ke dalam daftar boedel pailit;

28. Bahwa oleh karena Objek Sengketa adalah merupakan harta pailit dari PT. Banyuwangi Motor, Ninik Dewiningsih, Eddy Susanto Tjandra Kusuma, Jusuf Muliadi & Lilik Wibisono (Dalam Pailit) maka Penggugat adalah pihak yang berwenang untuk mengurus dan membereskan objek sengketa tersebut untuk dijual sesuai ketentuan yang berlaku;

29. Bahwa Penggugat mohon agar Majelis Hakim Pemeriksa perkara menghukum Tergugat II untuk menyerahkan pada Penggugat dokumen kepemilikan tanah sebagaimana :

- a. Sertifikat Hak Milik Nomor 40 seluas 1.059 M<sup>2</sup>;
- b. Sertifikat Hak Milik Nomor 41 seluas 1.058 M<sup>2</sup>;
- c. Sertifikat Hak Milik Nomor 42 seluas 1.028 M<sup>2</sup>;
- d. Sertifikat Hak Milik Nomor 86 seluas 1.055 M<sup>2</sup>;

Kesemuanya terletak di Desa Panjuran, Kecamatan Sukodono, Kabupaten Sidoarjo, atas nama Jusuf Muliadi (Dalam Pailit) tanpa syarat apapun;

Hal. 7 dari 35 hal. Put. Nomor 1190 K/Pdt.Sus-Pailit/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

29. Bahwa penggugat juga mohon pada majelis Hakim Pemeriksa Perkara untuk memerintahkan Tergugat II, apabila mempunyai tagihan yang terkait dengan obyek sengketa, agar mendaftarkan tagihan/kewajiban yang terkait dengan obyek sengketa tersebut kepada penggugat dengan menyertakan copynya dan menunjukan aslinya;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat III, yang memperpanjang perjanjian kredit dengan Tergugat II, tanpa melibatkan Debitur Pailit atas nama Jusuf Muliadi (Dalam Pailit) telah melakukan perbuatan melawan hukum dan merugikan para kreditur dalam Kepailitan PT. Banyuwangi Motor, Ninik Dewiningsih, Eddy Susanto Tjandra Kusuma, Jusuf Muliadi & Lilik Wibisono (Dalam Pailit);
3. Menyatakan segala akta atau perjanjian yang dibuat dan ditanda tangani oleh Tergugat I dengan Tergugat II sejak PT. Banyuwangi Motor, Ninik Dewiningsih, Eddy Susanto Tjandra Kusuma, Jusuf Muliadi & Lilik Wibisono (Dalam Pailit) dinyatakan pailit dengan segala akibat hukumnya adalah batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum berlakunya;
4. Menyatakan tanah dan bangunannya yang terletak di RT. 01, RW. 03 Desa Panjuran Kecamatan Sukodono, Kabupaten Sidoarjo, sebagaimana :
  - a. Sertifikat Hak Milik Nomor 40 seluas 1.059 M<sup>2</sup>;
  - b. Sertifikat Hak Milik Nomor 41 seluas 1.058 M<sup>2</sup>;
  - c. Sertifikat Hak Milik Nomor 42 seluas 1.028 M<sup>2</sup>;
  - d. Sertifikat Hak Milik Nomor 86 seluas 1.055 M<sup>2</sup>;atas nama Jusuf Muliadi (Dalam Pailit) adalah termasuk dalam Boedel pailit dalam kepailitan PT. Banyuwangi Motor, Ninik Dewiningsih, Eddy Susanto Tjandra Kusuma, Jusuf Muliadi & Lilik Wibisono (Dalam Pailit);
5. Memerintahkan pada Penggugat untuk memasukkan dan mencatat tanah dan bangunan yang terletak di RT.01, RW.03, Desa Panjuran, Kecamatan Sukodono, Kabupaten Sidoarjo, sebagaimana :
  - a. Sertifikat Hak Milik Nomor 40 seluas 1.059 M<sup>2</sup>;
  - b. Sertifikat Hak Milik Nomor 41 seluas 1.058 M<sup>2</sup>;
  - c. Sertifikat Hak Milik Nomor 42 seluas 1.028 M<sup>2</sup>;
  - d. Sertifikat Hak Milik Nomor 86 seluas 1.055 M<sup>2</sup>;atas nama Jusuf Muliadi (Dalam Pailit) ke dalam Daftar Harta Pailit

Hal. 8 dari 35 hal. Put. Nomor 1190 K/Pdt.Sus-Pailit/2017

#### 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)





PT. Banyuwangi Motor, Ninik Dewiningsih, Eddy Susanto Tjandra Kusuma,  
Jusuf Muliadi & Lilik Wibisono (Dalam Pailit);

6. Menghukum para Tergugat atau siapa saja yang menguasainya untuk menyerahkan pada Penggugat baik dokumen kepemilikan tanah dan bangunan termasuk penguasaan secara fisik atas tanah dan bangunan yang terletak di RT.01 RW.03, Desa Panjuran, Kecamatan Sukodono, Kabupaten Sidoarjo, sebagaimana :
- Sertifikat Hak Milik Nomor 40 seluas 1.059 M<sup>2</sup>;
  - Sertifikat Hak Milik Nomor 41 seluas 1.058 M<sup>2</sup>;
  - Sertifikat Hak Milik Nomor 42 seluas 1.028 M<sup>2</sup>;
  - Sertifikat Hak Milik Nomor 86 seluas 1.055 M<sup>2</sup>;
- atas nama Jusuf Muliadi (Dalam Pailit) tanpa syarat dan beban apapun sejak putusan ini diucapkan;
7. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya hukum kasasi dan/atau peninjauan kembali sesuai dengan amanat Pasal 8 ayat (7) Undang Undang Kepailitan;

Atau:

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, maka kami memohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap permohonan gugatan lain-lain tersebut, Termohon mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi Tergugat I:

- Bahwa Tergugat I menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali yang diakui kebenarannya oleh Tergugat I;
- Bahwa Tergugat I menolak apabila keempat bidang tanah beserta bangunan di atasnya sebagaimana tertuang dalam keempat Sertifikat Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam *posita* butir (8) merupakan aset Penggugat. Posita Penggugat tersebut sangat kabur dalam menilai tanah dan bangunan merupakan aset Penggugat, mengingat bangunan yang berada di atasnya merupakan aset Tergugat I. Di samping itu, Tergugat I mempertanyakan kepada Penggugat mengapa baru saat ini Penggugat mengklaim sebagai asetnya, padahal sebelumnya Penggugat prinsipal (bukan kurator) tidak pernah mengklaim tanah-tanah tersebut. Oleh karena itu, dalil Penggugat tersebut harus dinyatakan kabur;
- Bahwa *posita* Penggugat dalam butir 9 dan 11 merupakan posita yang kontradiktif. Di satu sisi dalam posita butir 9 Penggugat menyatakan bahwa tindakan Tergugat I yang telah menjaminkan harta pailit atas nama Jusuf

Hal. 9 dari 35 hal. Put. Nomor 1190 K/Pdt.Sus-Pailit/2017



Muliadi (Dalam Pailit) adalah merugikan hak Para Kreditur, namun di sisi yang lain dalam *posita* butir 11 dinyatakan bahwa Jusuf Muliadi (Dalam Pailit) yang menandatangani perjanjian kredit dengan Tergugat II. Dengan demikian, dalil yang demikian adalah kabur khususnya terkait dengan perbuatan Tergugat I yang merugikan pihak kreditur;

4. Bahwa *posita* butir 12 dan 13 adalah *posita* yang tidak jelas dimana letak itikad tidak baiknya, karena Penggugat tidak menjelaskan pernyataan yang disampaikan oleh Tergugat I sehingga dinyatakan Tergugat I tidak memiliki itikad baik. Oleh karena itu, *posita* demikian harus dinyatakan kabur karena tidak jelas;
5. Bahwa Tergugat I adalah sebuah Perseroan Terbatas, sehingga perbuatan hukum Direksi tunduk pada ketentuan hukum maupun asas-asas yang terkandung dalam Undang-undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas maupun Anggaran Dasarnya. Bahwa berdasarkan Akta Nomor 26 tentang Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT. Dian Batara Perkasa, tertanggal 12 Desember 2011, yang dibuat di hadapan Happy Herawati Chandra, S.H., Notaris di Sidoarjo, dinyatakan bahwa pemegang saham Tergugat I adalah :
  - a. Edi Jasin (Tergugat III);
  - b. Ong Sioe Hong; dan
  - c. Melissa Kartika Yasin;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, maka gugatan Penggugat adalah kurang pihak, dikarenakan gugatan Penggugat pada intinya adalah menuntut aset-aset sebagaimana *a quo* masuk dalam boedel pailit, yang tentunya hal ini tidak hanya Tergugat I yang digugat melainkan juga pemegang sahamnya, karena hal ini menyangkut kewenangan yang berkaitan dengan aset Perseroan;

Dalam Eksepsi Tergugat II:

- a. Gugatan Penggugat *error in persona* karena salah pihak yang digugat ;  
Bahwa gugatan Penggugat adalah *error in persona* karena Tergugat II tidak seharusnya digugat oleh Penggugat. Obyek sengketa yaitu empat Sertifikat Hak Milik atas tanah yang tertulis atas nama Jusuf Muliadi telah dikuasakan oleh Jusuf Muliadi kepada Tergugat II untuk membebaninya dengan Hak Tanggungan guna menjamin pelunasan hutang PT. Dian Batara Perkasa (Tergugat I) kepada Tergugat II;  
Bahwa Tergugat II menandatangani Perjanjian Kredit dengan Tergugat I dan pembebanan Hak Tanggungan atas obyek sengketa adalah berdasarkan

Hal. 10 dari 35 hal. Put. Nomor 1190 K/Pdt.Sus-Pailit/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kuasa dari Jusuf Muliadi. Adanya pailit tidak merubah sifat dari Hak Tanggungan dan pembebanan Hak Tanggungan telah terjadi pada tahun 2012 jauh sebelum adanya putusan Nomor 16/Pailit/2015/PN.Niaga.Sby tanggal 10 November 2015 (selanjutnya disebut "putusan pailit") sehingga apabila dasar dari gugatan Penggugat adalah itikad tidak baik dan/atau perbuatan melanggar hukum, itu adalah urusan diantara Penggugat dengan Jusuf Muliadi dan Tergugat I saja, tidak ada kaitannya dengan Tergugat II; Bahwa Penggugat menggugat Tergugat II yang tidak ada kaitannya dengan perbuatan melanggar hukum dan/atau itikad tidak baik yang didalilkan oleh Penggugat, maka cukup alasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Dalam Eksepsi Tergugat III:

1. Bahwa Tergugat III menolak seluruh dalil-dalil Penggugat, kecuali yang diakui kebenarannya oleh Tergugat III;
2. Bahwa Tergugat III menolak apabila keempat bidang tanah beserta bangunan di atasnya sebagaimana tertuang dalam keempat Sertifikat Hak Milik sebagaimana dimaksud dalam posita butir (8) merupakan aset Penggugat. *Posita* Penggugat tersebut sangat kabur dalam menilai tanah dan bangunan merupakan aset Penggugat, mengingat bangunan yang berada di atasnya merupakan aset Tergugat I. Di samping itu, Tergugat III mempertanyakan kepada Penggugat mengapa baru saat ini Penggugat mengklaim sebagai asetnya, padahal sebelumnya Penggugat prinsipal (bukan kurator) tidak pernah mengklaim tanah-tanah tersebut. Oleh karena itu, dalil Penggugat tersebut harus dinyatakan kabur;

Bahwa, terhadap permohonan gugatan lain-lain tersebut Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya telah memberikan putusan Nomor 14/Gugatan.Lain-Lain/2016/PN-Niaga.Sby., *juncto* Nomor 16/Pailit/2015/PN.Niaga Sby., tanggal 30 Maret 2017, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam eksepsi :

- Menolak eksepsi Para Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam pokok perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat I dan Tergugat III, yang memperpanjang perjanjian kredit dengan Tergugat II, tanpa melibatkan Debitur Pailit atas nama Jusuf Muliadi (Dalam Pailit) telah melakukan perbuatan melawan hukum dan merugikan para kreditur dalam kepailitan PT Banyuwangi Motor,

Hal. 11 dari 35 hal. Put. Nomor 1190 K/Pdt.Sus-Pailit/2017



Ninik Dewiningsih, Eddy Susanto Tjandra Kusuma, Jusuf Muliadi & Lilik Wibisono (Dalam Pailit);

3. Menyatakan segala akta atau perjanjian yang dibuat dan ditanda tangani oleh Tergugat I dengan Tergugat II sejak PT Banyuwangi Motor, Ninik Dewiningsih, Eddy Susanto Tjandra Kusuma, Jusuf Muliadi & Lilik Wibisono (Dalam Pailit) dinyatakan pailit dengan segala akibat hukumnya adalah batal demi hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum berlakunya;
4. Menyatakan tanah dan bangunannya yang terletak di RT.01, RW.03, Desa Panjuran Kecamatan Sukodono, Kabupaten Sidoarjo, sebagaimana :
  - a. Sertifikat Hak Milik Nomor 40 seluas 1.059 M<sup>2</sup>;
  - b. Sertifikat Hak Milik Nomor 41 seluas 1.058 M<sup>2</sup>;
  - c. Sertifikat Hak Milik Nomor 42 seluas 1.028 M<sup>2</sup>;
  - d. Sertifikat Hak Milik Nomor 86 seluas 1.055 M<sup>2</sup>;atas nama Jusuf Muliadi (Dalam Pailit) adalah termasuk dalam Boedel Pailit dalam kepailitan PT Banyuwangi Motor, Ninik Dewiningsih, Eddy Susanto Tjandra Kusuma, Jusuf Muliadi & Lilik Wibisono (Dalam Pailit);
5. Memerintahkan kepada Penggugat untuk memasukkan dan mencatat tanah dan bangunan yang terletak di RT.01, RW.03, Desa Panjuran, Kecamatan Sukodono, Kabupaten Sidoarjo, sebagaimana:
  - a. Sertifikat Hak Milik Nomor 40 seluas 1.059 M<sup>2</sup>;
  - b. Sertifikat Hak Milik Nomor 41 seluas 1.058 M<sup>2</sup>;
  - c. Sertifikat Hak Milik Nomor 42 seluas 1.028 M<sup>2</sup>;
  - d. Sertifikat Hak Milik Nomor 86 seluas 1.055 M<sup>2</sup>;atas nama Jusuf Muliadi (Dalam Pailit) ke dalam Daftar Harta Pailit PT Banyuwangi Motor, Ninik Dewiningsih, Eddy Susanto Tjandra Kusuma, Jusuf Muliadi & Lilik Wibisono (Dalam Pailit);
6. Menghukum Para Tergugat atau siapa saja yang menguasainya untuk menyerahkan pada Penggugat baik dokumen kepemilikan tanah dan bangunan termasuk penguasaan secara fisik atas tanah dan bangunan yang terletak di RT.01, RW.03, Desa Panjuran, Kecamatan Sukodono, Kabupaten Sidoarjo, sebagaimana :
  - a. Sertifikat Hak Milik Nomor 40 seluas 1.059 M<sup>2</sup>;
  - b. Sertifikat Hak Milik Nomor 41 seluas 1.058 M<sup>2</sup>;
  - c. Sertifikat Hak Milik Nomor 42 seluas 1.028 M<sup>2</sup>;
  - d. Sertifikat Hak Milik Nomor 86 seluas 1.055 M<sup>2</sup>;atas nama Jusuf Muliadi (Dalam Pailit) tanpa syarat dan beban apapun sejak putusan ini diucapkan;

Hal. 12 dari 35 hal. Put. Nomor 1190 K/Pdt.Sus-Pailit/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, meskipun ada upaya hukum kasasi dan/atau peninjauan kembali sesuai dengan amanat Pasal 8 ayat (7) Undang Undang Kepailitan;
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp 2.386.000,00 (dua juta tiga ratus delapan puluh enam ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya tersebut diucapkan dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat I, II, III pada tanggal 30 Maret 2017, terhadap putusan tersebut Tergugat I, III dan Tergugat II melalui kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus masing-masing tanggal 31 Maret 2017 dan 7 April 2017 mengajukan permohonan kasasi pada tanggal 6 April 2017 dan 7 April 2017, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi masing-masing Nomor /Kas/G.Lain-lain/2017/PN.Niaga Surabaya Nomor 14/G.Lain-lain/2016/PN.Niaga Surabaya juncto Nomor 16/Pailit/2015/PN.Niaga Surabaya yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Negeri/Niaga Surabaya, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri/Niaga Surabaya pada tanggal 6 April 2017 dan 7 April 2017;

Bahwa memori kasasi tersebut telah disampaikan kepada Penggugat pada tanggal 11 April 2017, kemudian Penggugat mengajukan kontra memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri/Niaga Surabaya pada tanggal 18 April 2017;

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 I, II dan III dalam memori kasasinya adalah:

Memori Kasasi Pemohon Kasasi I dan II/Tergugat I dan III:

Pertimbangan hukum terkait amar "Dalam Eksepsi" khusus Pemohon Kasasi I

1. Bahwa terkait dengan amar "Dalam Eksepsi", *Judex Facti* menyampaikan pertimbangan hukum terkait dengan kepentingan Pemohon Kasasi sebagaimana tertuang dalam halaman 48 paragraf (3), (4), dan (5) sebagai berikut:

"Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan hukum tersebut, maka eksepsi bagian ini harus dinyatakan tidak beralasan menurut hukum oleh karenanya harus ditolak.";

Hal. 13 dari 35 hal. Put. Nomor 1190 K/Pdt.Sus-Pailit/2017

#### 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 dalam eksepsi gugatan Penggugat kurang pihak dengan tidak digugatnya Para Pemegang Saham PT. Dian Batara Perkasa, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa mengenai siapa yang akan digugat atau ditarik sebagai pihak dalam suatu perkara, adalah merupakan hak *privilege* dari Penggugat, sehingga Majelis Hakim tidak akan mencampuri kewenangan para pihak untuk menentukan siapa yang patut, dan tidak patut digugat dalam suatu perkara.”;

2. Bahwa amar putusan tersebut jelas bertentangan dengan Pasal 8 ayat (6) Undang Undang Kepailitan dan PKPU yang menyatakan :

“Putusan pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (5), wajib memuat pula:

- a. Pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dan/atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar mengadili;”

Seharusnya pertimbangan hukum *judex factie* tersebut disebutkan landasan hukumnya. Dengan tidak adanya landasan hukum, maka pertimbangan hukum tersebut bersifat asumsi sehingga harus dibatalkan;

3. Bahwa sudah sewajarnya apabila Termohon Kasasi mengajukan gugatan atas aset yang ditempati oleh Pemohon Kasasi, seluruh pemegang sahamnya ditarik sebagai pihak karena hal ini menyangkut aset Perseroan, sehingga secara yuridis gugatan Termohon Kasasi adalah kurang pihak;

Pertimbangan hukum terkait amar “Dalam Pokok Perkara”

Terkait Pemohon Kasasi I

4. Bahwa dalam halaman 51 paragraf terakhir pertimbangan hukum *Judex Facti* menyatakan sebagai berikut :

“Menimbang, bahwa oleh karena ke-4 Sertifikat Hak Milik semuanya atas nama Jusuf Muliadi (Dalam Pailit), maka bukti kepemilikan tersebut berdasarkan Pasal 28 H ayat (4) UUD 1945 ditentukan Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi, dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun;”

Pertimbangan hukum *Judex Facti* yang menggunakan Pasal 28 H ayat (4) UUD 1945 jelas pertimbangan yang salah kaprah, mengingat pasal tersebut merupakan pasal yang masuk kualifikasi Bab XA Hak Asasi Manusia. Bahwa perspektif Hak Asasi Manusia (HAM) yang digunakan oleh *Judex Facti* adalah tidak pada tempatnya, HAM merupakan landasan hukum yang dikenakan terhadap relasi negara (Pemerintah) terhadap rakyatnya, bukan dalam konteks individu terhadap individu (sengketa privat). Hal juga

Hal. 14 dari 35 hal. Put. Nomor 1190 K/Pdt.Sus-Pailit/2017



dipertegas dalam Undang-undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia;

5. Demikian juga dalam pertimbangan hukum *Judex Facti* pada halaman 52 paragraf (1) dan (2) yang menyatakan sebagai berikut :

“Menimbang, bahwa oleh karena atas ke-4 Sertifikat Hak Milik atas nama Jusuf Muliadi (Dalam Pailit), maka segala bentuk pengambilan hak atas ke-4 Sertifikat Hak Milik tersebut merupakan pelanggaran atas hak asasi manusia yang dimiliki oleh Jusuf Muliadi (dalam pailit);

“Menimbang, bahwa hak milik tersebut dapat beralih kepada pihak lain apabila ada perbuatan hukum dari pemilik untuk menghibahkan, menjual atau melakukan tindakan hukum lain yang bertujuan mengalihkan hak atas ke-4 Sertifikat Hak Milik tersebut di atas.”;

Bahwa frasa “pengambilan” dalam pertimbangan hukum di atas seolah Pemohon Kasasi sama sekali tidak memiliki dasar penguasaan atas tanah sebagaimana *a quo*, padahal jelas dalam persidangan terungkap fakta bahwa PT. Dian Batara Perkasa (“Pemohon Kasasi”) salah satu pemegang sahamnya adalah Jusuf Muliadi (*vide* bukti surat yang disampaikan Pemohon Kasasi), artinya memang tanah sebagaimana *a quo* dimanfaatkan oleh Pemohon Kasasi atas dasar persetujuan, dan pengetahuan dari Jusuf Muliadi (Dalam Pailit), oleh karenanya justru Jusuf Muliadi telah melepaskan haknya kepada Pemohon Kasasi (*rechtsverwerking*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1963 BW. Dengan demikian, pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut harus dinyatakan batal demi hukum;

6. Bahwa pertimbangan *Judex Facti* pada halaman 54 paragraf (2) yang menyatakan :

“Menimbang, bahwa mengenai pabrik-pabrik milik Penggugat yang dibangun di atas tanah milik Jusuf Muliadi (dalam pailit) berdasarkan Pasal 4 ayat (4) Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah pada pokoknya tidak mengenal pemisahan antara bangunan dan tanah, sehingga apabila boedel pailit adalah tanah, maka dengan sendirinya segala sesuatu yang berdiri di atas tanah tersebut, tanaman yang tumbuh di atas tanah tersebut merupakan satu kesatuan dengan tanah harus dikategorikan sebagai budel pailit.”;

Pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut jelas merupakan penafsiran yang tidak selaras dengan maksud dari Pasal 4 Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang

Hal. 15 dari 35 hal. Put. Nomor 1190 K/Pdt.Sus-Pailit/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berkaitan dengan Tanah, padahal Pasal 4 ayat (4) dan (5) undang-undang tersebut tidak demikian maksudnya. Ketentuan Pasal 4 ayat (4) dan (5) selengkapnya menyatakan sebagai berikut :

Pasal 4 ayat (4)

“Hak Tanggungan dapat juga dibebankan pada hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, dan yang merupakan milik pemegang hak atas tanah yang pembebanannya dengan tegas dinyatakan di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan”;

Pasal 4 ayat (5)

“Apabila bangunan, tanaman, dan hasil karya sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tidak dimiliki oleh pemegang hak atas tanah, pembebanan Hak Tanggungan atas benda-benda tersebut hanya dapat dilakukan dengan penandatanganan serta pada Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan oleh pemiliknya atau yang diberi kuasa untuk itu olehnya dengan akta otentik.”;

Mengacu pada ketentuan Pasal 4 ayat (4) dan (5) di atas jelas bahwa Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah menganut prinsip Pemisahan Horisontal, yang mana antara bangunan dan tanah dimungkinkan terpisah kepemilikannya, bukan seperti pernyataan *Judex Facti* yang tidak mengenal pemisahan. Oleh karena dalam persidangan, saksi-saksi menyatakan bahwa bangunan adalah milik Pemohon Kasasi, maka bangunan Pemohon Kasasi tidak dapat masuk budel pailit Termohon Kasasi, dan karena itu pertimbangan *a quo* harus dibatalkan;

7. Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* pada halaman 61 paragraf (1) yang menyatakan :

“Menimbang, bahwa oleh karena kepailitan adalah sita umum atas semua kekayaan Debitor Pailit yang pengelolaan dan pemberesannya dilakukan oleh Kurator di bawah pengawasan Hakim Pengawas sebagaimana diatur dalam Undang-undang Nomor 37 Tahun 2004, maka semua perbuatan yang bertujuan mengalihkan obyek pailit ke dalam kekuasaan siapapun harus dinyatakan bentuk tindak yang beritikad tidak baik, sehingga terhadap tindakan tersebut dapat dilakukan upaya *Actio Pauliana*.”;

Seperti halnya pertimbangan *Judex Facti* sebelumnya, pertimbangan ini juga bertentangan dengan Pasal 8 ayat (6) Undang Undang Kepailitan dan PKPU yang menyatakan :

Hal. 16 dari 35 hal. Put. Nomor 1190 K/Pdt.Sus-Pailit/2017

#### 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)



“Putusan pengadilan sebagaimana dimaksud pada ayat (5), wajib memuat pula :

- b. Pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dan/atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar mengadili”;

Seharusnya pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut disebutkan landasan hukumnya. Dengan tidak adanya landasan hukum, maka pertimbangan hukum tersebut bersifat asumsi sehingga harus dibatalkan. Di samping itu, sifat *actio pauliana* dalam Undang Undang Kepailitan dan PKPU yang diatur dalam Pasal 41 ayat (1) dan Pasal 42 berbeda dengan apa yang dimaksud oleh *Judex Facti*. Pasal 41 ayat (1) dan Pasal 42 memiliki makna bahwa :

- a. Gugatan *actio pauliana* dalam kepailitan disyaratkan bahwa debitor, dan pihak dengan siapa perbuatan tersebut dilakukan dianggap mengetahui atau sepatutnya mengetahui bahwa perbuatan tersebut akan mengakibatkan kerugian bagi kreditor. Kaitannya dengan makna ini mestinya Termohon Kasasi dapat membuktikannya dalam persidangan, namun hal ini sama sekali tidak terbukti;

- b. Perbuatan hukum yang digugat *actio pauliana* dalam kepailitan tersebut merupakan perbuatan yang merugikan kreditor yang dilakukan dalam jangka waktu 1 tahun sebelum putusan pailit. Dalam hal ini Termohon Kasasi dinyatakan pailit tertanggal 5 November 2015, padahal fakta di persidangan, Termohon Kasasi Jusuf Muliadi menjaminkan tanahnya sebagaimana *a quo* pada Tahun 2011, artinya 4 tahun sebelum pailit; Dengan demikian, pertimbangan *Judex Facti* sebagaimana dimaksud *a quo* harus dinyatakan batal demi hukum. Perlu ditambahkan oleh Pemohon Kasasi, bahwa menurut Pendapat Kartini Muljadi sebagaimana dikutip dalam Buku Hukum Kepailitan (Prinsip, Norma, dan Praktik di Peradilan), karangan Dr. M. Hadi Subhan, S.H.,M.H.,CN. Menyatakan bahwa syarat *actio pauliana* dalam kepailitan adalah bahwa debitor harus melakukan suatu *rechtshandeling* atau perbuatan hukum sebelum pernyataan pailit diucapkan, bahwa pada saat perbuatan hukum dilakukan, debitor mengetahui atau sepatutnya mengetahui bahwa perbuatan hukum tersebut akan mengakibatkan kerugian kreditor; Tentunya pendapat tersebut merupakan prinsip hukum yang tidak boleh diingkari oleh *Judex Facti*, yang mana seharusnya mempertimbangkan *actio pauliana* berdasarkan prinsip tersebut dengan mengacu bukti di persidangan, padahal bukti “mengakibatkan kerugian kreditor” tersebut tidaklah ada. Bahkan justru sebaliknya, Pemohon Kasasi I lah yang

Hal. 17 dari 35 hal. Put. Nomor 1190 K/Pdt.Sus-Pailit/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dirugikan oleh putusan *Judex Facti* yang menyatakan perbuatan Para Pemohon Kasasi yang memperpanjang perjanjian kredit dengan Tergugat II, tanpa melibatkan Termohon Kasasi atas nama Jusuf Muliadi (Dalam Pailit) telah melakukan perbuatan melawan hukum, padahal fakta yang terungkap di persidangan telah jelas bahwa Termohon Kasasi Jusuf Muliadi (Dalam Pailit) telah melepaskan haknya kepada Pemohon Kasasi I (*rechtsverwerking*) berdasarkan prinsip hukum tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 9 Akta Nomor 52 tentang Perjanjian Kredit, tanggal 19 Desember 2011, yang dibuat di hadapan Notaris Evy Retno Budiarty, S.H., Notaris di Surabaya yang salah satu isinya menyatakan:

“Kuasa mana merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari perjanjian ini, oleh karena itu tidak dapat dicabut atau menjadi batal, serta kedua belah pihak dengan ini pula melepaskan (tidak dapat menggunakan) semua peraturan hukum yang menentukan sebab-sebab berakhirnya kuasa”;

Fakta hukum ini tentunya selaras dengan Pasal 55 ayat (1) Undang Undang Kepailitan dan PKPU yang menyatakan:

“Dengan tetap memperhatikan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56, Pasal 57 dan Pasal 58 setiap kreditor pemegang gadai, jaminan fidusia, hak tanggungan, hipotik, atau hak agunan atas kebendaan lainnya, dapat mengeksekusi haknya seolah-olah tidak terjadi kepailitan”; Berdasarkan hal-hal di atas, *Judex Facti* tidak tepat dalam mempertimbangkan *action paulina*, karena jelas asset Termohon Kasasi digunakan untuk menjamin hutang Pemohon Kasasi I, dan hal tersebut telah dilindungi oleh Undang Undang Kepailitan dan PKPU, sehingga pertimbangan sekaligus amar putusannya harus dibatalkan;

8. Bahwa pertimbangan *Judex Facti* yang pada intinya mengabulkan putusan serta merta yang dituntutkan oleh Termohon Kasasi berdasarkan Pasal 8 ayat (7) Undang Undang Kepailitan dan PKPU adalah tidak benar, mengingat persoalan ini adalah gugatan lain-lain bukan putusan atas permohonan pernyataan pailit, sehingga pertimbangan tersebut harus dinyatakan batal demi hukum;

Terkait Pemohon Kasasi II:

9. Bahwa pertimbangan hukum *Judex Facti* menyatakan sebagai berikut:

“Menimbang, bahwa bukti T.III-5 adalah Sertifikat Hak Milik Nomor 52 atas nama Edi Jasin, T.III-6 adalah Sertifikat Hak Milik Nomor 56 atas nama Edi Jasin;

Menimbang bahwa kedua objek tanah milik Tergugat III tersebut memiliki

Hal. 18 dari 35 hal. Put. Nomor 1190 K/Pdt.Sus-Pailit/2017

#### 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)





identifikasi yang berbeda dengan objek sengketa sehingga tidak ada relevansinya untuk dipertimbangkan”;

Pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut justru tidak benar dan harus dibatalkan mengingat dalam persidangan, saksi fakta Ir. Yudo Ismono menyatakan bahwa tanah-tanah Pemohon Kasasi II tersebut berhimpitan dengan tanah atas nama Jusuf Muliadi (Dalam Pailit), dan bangunan pabriknyapun menyatu, sehingga tentunya *Judex Facti* mempertimbangkan fakta tersebut khususnya terkait dengan putusan serta mertanya. Dengan demikian, pertimbangan hukum tersebut harus dibatalkan;

10. Demikian juga dalam pertimbangan *Judex Facti* selanjutnya yang menyatakan: “Menimbang, bahwa dari jawab menjawab ternyata pihak Tergugat III telah menggantikan Jusuf Muliadi (Dalam Pailit) sebagai Komisaris, maka upaya tersebut dimaksudkan oleh Penggugat sebagai itikad tidak baik, karena Tergugat III telah melakukan Rapat Umum Pemegang Saham PT. Dian Batara Perkasa dengan menonaktifkan Jusuf Muliadi (Dalam Pailit) sebagai Komisaris dan pemegang saham namun tetap menjaminkan tanah, dan bangunan milik Jusuf Muliadi (Dalam Pailit) kepada Tergugat II, tanpa melibatkan Jusuf Muliadi (Dalam Pailit) selaku pemilik tanah dan bangunan”; Bahwa pertimbangan *Judex Facti* tersebut jelas mengabaikan fakta persidangan dan tidak memiliki landasan hukum, dikarenakan justru sebaliknya, berdasarkan bukti T.I-4, T.I-5 dan T.I-6, Termohon Kasasi Jusuf Muliadi telah menjual sahamnya kepada salah satunya Pemohon Kasasi II. Dengan demikian, secara yuridis adalah wajar bila RUPS Pemohon Kasasi I (PT. Dian Batara Perkasa) tidak melibatkan Termohon Kasasi Jusuf Muliadi, mengingat sahamnya Jusuf Muliadi telah dijual (bukan dinonaktifkan). Dengan demikian, pertimbangan hukum tersebut harus dinyatakan batal demi hukum;

Memori Kasasi Pemohon Kasasi III/Tergugat II:

- A. *Judex Facti* telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yaitu Pasal 8 ayat (5) Undang Undang KPKPU yang mewajibkan putusan perkara *a quo* diucapkan tidak lebih dari 60 (enam puluh) hari sejak gugatan perkara *a quo* didaftarkan. Bahwa Pasal 3 ayat (1) Undang Undang KPKPU beserta penjelasannya mengatur bahwa hukum acara yang berlaku dalam mengadili perkara gugatan lain-lain terkait pailit (*actio pauliana*) adalah sama dengan hukum acara perdata yang berlaku bagi perkara permohonan pernyataan pailit, termasuk mengenai pembatasan jangka waktu penyelesaiannya, sehingga

Hal. 19 dari 35 hal. Put. Nomor 1190 K/Pdt.Sus-Pailit/2017



secara mutatis mutandis terhadap perkara gugatan lain-lain terkait pailit (*actio pauliana*) berlaku ketentuan hukum acara sebagaimana diatur pada Pasal 8 ayat (5) Undang Undang KPKPU yang menyatakan sebagai berikut: "Putusan pengadilan atas permohonan pernyataan pailit harus diucapkan paling lambat 60 (enam puluh) hari setelah tanggal permohonan pernyataan pailit didaftarkan";

Sehingga dalam perkara *a quo*, *Judex Facti* wajib untuk mengucapkan putusan atas perkara *a quo* dalam jangka waktu paling lambat 60 (enam puluh) hari sejak gugatan perkara *a quo* didaftarkan, akan tetapi putusan perkara *a quo* baru diucapkan oleh *Judex Facti* pada tanggal 30 Maret 2017 sedangkan gugatan perkara *a quo* didaftarkan pada tanggal 1 November 2016, sehingga *Judex Facti* dalam mengucapkan putusan perkara *a quo* di tingkat pertama telah melebihi batas waktu selama 89 (delapan puluh sembilan) hari karena seharusnya *Judex Facti* berdasarkan Pasal 8 ayat (5) UU KPKPU mengucapkan putusan perkara *a quo* selambat-lambatnya pada tanggal 31 Desember 2016;

Bahwa terbukti secara nyata *Judex Facti* dalam menjatuhkan putusan perkara *a quo* telah lalai dalam melaksanakan ketentuan Pasal 8 ayat (5) Undang Undang KPKPU yang mewajibkan putusan perkara *a quo* di tingkat pertama untuk diucapkan paling lambat tanggal 31 Desember 2016, sehingga berdasarkan ketentuan Pasal 30 huruf c Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, Mahkamah Agung Republik Indonesia harus membatalkan putusan perkara *a quo* di tingkat pertama (Putusan Pengadilan Niaga Surabaya pada Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 14/ Gugatan Lain-lain/2016/PN.Niaga.Sby, tanggal 30 Maret 2017 *juncto* Nomor 16/Pailit/2015/PN. Niaga Surabaya, tanggal 5 November 2015);

- B. *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum berlaku terkait aturan hukum yang diterapkan tidak sesuai dengan pokok perkara

Bahwa *Judex Facti* menyatakan karena empat sertifikat obyek sengketa tertulis atas nama Jusuf Muliadi, maka segala bentuk pengambilan hak atas obyek sengketa dalam perkara *a quo* adalah merupakan pelanggaran atas hak asasi manusia yang dimiliki oleh Jusuf Muliadi dengan dasar Pasal 28H ayat (4) Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menyatakan sebagai berikut :

"Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapa pun";

Hal. 20 dari 35 hal. Put. Nomor 1190 K/Pdt.Sus-Pailit/2017



Aturan hukum yang digunakan oleh *Judex Facti* tersebut tidak benar untuk diterapkan pada perkara *a quo* karena Pemohon Kasasi tidak pernah/tidak ada alat bukti apapun yang mendalilkan mengambil alih hak milik secara sewenang-wenang melainkan obyek sengketa diagunkan sendiri oleh pemegang hak milik (Jusuf Muliadi) guna menjamin pelunasan utang dari Turut Termohon Kasasi I kepada Pemohon Kasasi, sehingga secara sadar Jusuf Muliadi menyetujui obyek sengketa dibebani dengan hak tanggungan dengan segala konsekuensi hukumnya berdasarkan peraturan perundang-undangan khususnya Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan hak atas tanah (selanjutnya disebut "UUHT") dan perjanjian kredit antara Turut Termohon Kasasi I dan Pemohon Kasasi;

Bahwa pembebanan hak tanggungan atas obyek sengketa dilaksanakan dengan surat kuasa untuk membebaskan hak tanggungan dari Jusuf Muliadi kepada Pemohon Kasasi (bukti T.II-2a, bukti T.II-2b, bukti T.II-2c dan bukti T.II-2d telah terlampir dalam berkas perkara) yang kemudian Pemohon Kasasi melaksanakan kuasa membebaskan hak tanggungan tersebut berdasarkan ketentuan Pasal 15 UUHT (bukti T.II-3a, bukti T.II-3b, bukti T.II-3c dan bukti T.II-3d telah terlampir dalam berkas perkara), sehingga demikian terhadap hak atas obyek sengketa berlaku asas-asas hak jaminan termasuk diantaranya hak jaminan sebagai hak *accessoir* terhadap perjanjian pokok yang dijamin dengan hak tanggungan atas obyek sengketa;

Bahwa asas hak jaminan/agunan sebagai hak *accessoir* terhadap perjanjian pokok yang dijamin dengan jaminan tersebut dijelaskan oleh Prof. Dr. Sutan Remy Sjahdeini, S.H., dalam bukunya berjudul "Sejarah, Asas dan Teori Hukum Kepailitan", cetakan kesatu yang diterbitkan oleh Kencana, Jakarta, tahun 2016 pada halaman 397, sebagai berikut :

"2.Hak Jaminan merupakan hak *accessoir* terhadap perjanjian pokok yang dijamin dengan jaminan tersebut. Perjanjian pokok yang dijamin itu ialah perjanjian utang piutang antara Kreditur dan Debitur. Artinya, apabila perjanjian pokoknya berakhir, maka perjanjian hak jaminan demi hukum berakhir pula";

Hal tersebut senada dengan keterangan ahli yang dihadirkan oleh Turut Termohon Kasasi I (Tergugat I) dan Turut Termohon Kasasi II (Tergugat III) pada persidangan di Pengadilan Niaga Surabaya pada Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 9 Februari 2017 dengan agenda pembuktian yaitu ahli Dr. Bangun Patrianto S.H.,M.Hum., yang pada intinya menerangkan:

Hal. 21 dari 35 hal. Put. Nomor 1190 K/Pdt.Sus-Pailit/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dalam hal tanah milik debitur pailit sebelum pailit telah dibebani hak tanggungan untuk menjamin utang orang lain, maka pada prinsipnya, hak tanggungan tersebut melekat pada utangnya dan tanah tersebut bukan merupakan boedel pailit;
- Bahwa walau pemilik tanah pailit, akan tetapi apabila tanah tersebut sebelumnya telah dijaminkan untuk utang orang lain maka kewenangan dari pemilik tanah/guarator beralih kepada pemegang hak tanggungan;

Bahwa mengenai berlakunya asas "hak jaminan merupakan *hak aksesoir* terhadap perjanjian pokok yang dijamin dengan jaminan tersebut" juga ditegaskan dalam Pasal 9 Perjanjian Kredit antara Permohon Kasasi dengan Turut Termohon Kasasi I (Akta Nomor 52 tanggal 19 Desember 2011, tentang Perjanjian Kredit, dibuat di hadapan notaris Evi Retno Budiarty, Notaris di Surabaya/bukti T.II-1a (selanjutnya disebut sebagai "Perjanjian Kredit") telah terlampir dalam berkas perkara) yang mana dinyatakan sebagai berikut (halaman 51 Perjanjian Kredit):

"--- Kuasa (-kuasa) mana merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian ini, oleh karena itu tidak dapat dicabut atau menjadi batal, serta kedua belah pihak dengan ini pula melepaskan (tidak dapat menggunakan) semua peraturan yang menentukan sebab-sebab berakhirnya kuasa.

--- Dengan pemberian kuasa (-kuasa) itu, maka penghadap Tuan Edi Jasin, penghadap nyonya Ong Sioe Hong dan Penghadap Tuan Yusuf Muliadi tersebut di atas tidak berhak lagi mengangkat orang lain sebagai kuasa untuk melakukan perbuatan-perbuatan hukum tersebut, serta penghadap Tuan Edi Jasin, penghadap Nyonya Ong Sioe Hong dan penghadap Tuan Yusuf Muliadi tersebut di atas dengan ini pula melepaskan hak mereka untuk melakukan sendiri perbuatan-perbuatan hukum yang sudah dikuasakan kepada Pihak Kedua tersebut.”;

--- sehingga terbukti tidak ada pengambilalihan hak milik pribadi Yusuf Muliadi yang dilakukan secara sewenang-wenang oleh Pemohon Kasasi, melainkan pembebanan hak tanggungan atas obyek sengketa telah dilaksanakan berdasarkan kehendak dari Yusuf Muliadi dan sesuai prosedur yang diatur pada UUHT sehingga terbukti secara nyata tidak berdasar pertimbangan hukum *Judex Facti* yang mengaplikasikan ketentuan pasal 28h ayat (4) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945 untuk menyatakan bahwa pembebanan hak tanggungan atas obyek sengketa tidak sah;

Hal. 22 dari 35 hal. Put. Nomor 1190 K/Pdt.Sus-Pailit/2017

### Disclaimer

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



C. *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum berlaku dengan menyatakan bahwa Pemohon Kasasi telah melampaui kuasa dengan melakukan perpanjangan kredit padahal perbuatan Pemohon Kasasi telah berdasarkan kuasa yang diberikan dan berdasarkan peraturan perundang-undangan;

Bahwa *Judex Facti* pada pertimbangan putusannya pada intinya menyatakan :

“..karena perpanjangan kredit selain dari kuasa menjamin yang telah diberikan dan telah ditetapkan jangka waktu yang jelas dan pasti maka perpanjangan perjanjian kredit tanpa pembaharuan atau merevisi kuasa menjamin yang telah ada adalah merupakan perbuatan melebihi kewenangan yang diberikan”;

Bahwa telah diuraikan oleh Pemohon Kasasi sebelumnya, pembebanan hak tanggungan terhadap obyek sengketa adalah berdasarkan kuasa untuk membebankan hak tanggungan dari Jusuf Muliadi kepada Pemohon Kasasi (bukti T.II-2a, bukti T.II-2b, bukti T.II-2c dan bukti T.II-2d telah terlampir dalam berkas perkara) dan pemberian kuasa tersebut adalah merupakan suatu perjanjian sebagaimana diatur pada Pasal 1792 BW yang menyatakan :

“Pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan.”;

--- sehingga terhadap pemberian kuasa tersebut berlaku pula asas *pacta sunt servanda* sebagaimana diatur pada Pasal 1338 BW yang menyatakan :

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.”;

Berdasarkan ketentuan Pasal 1338 BW tersebut, maka ketentuan dalam surat kuasa membebankan hak tanggungan dari Jusuf Muliadi kepada Pemohon Kasasi berlaku sebagai undang-undang bagi Jusuf Muliadi dan Pemohon Kasasi termasuk ketentuan mengenai persetujuan pemberi kuasa (Jusuf Muliadi) untuk memenuhi syarat-syarat atau aturan-aturan serta janji-janji yang disetujui oleh pemberi kuasa (Jusuf Muliadi) dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan diantaranya:

“Janji yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak tanggungan untuk menyelamatkan obyek hak tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak yang menjadi obyek hak tanggungan karena tidak dipenuhi atau dilanggarnya ketentuan undang-undang, serta kewenangan

Hal. 23 dari 35 hal. Put. Nomor 1190 K/Pdt.Sus-Pailit/2017





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

untuk mengajukan permohonan memperpanjang jangka waktu dan/atau memperbarui hak atas tanah yang menjadi obyek hak tanggungan”;

“Janji bahwa pemberi hak tanggungan tidak akan melepaskan haknya atas obyek hak tanggungan tanpa persetujuan tertulis lebih dahulu dari pemegang hak tanggungan”;

“Janji bahwa pemegang hak tanggungan akan memperoleh seluruh atau sebagian dari ganti rugi yang diterima pemberi hak tanggungan untuk pelunasan piutangnya apabila obyek hak tanggungan dilepaskan haknya oleh pemberi hak tanggungan atau dicabut haknya untuk kepentingan umum”;

Kuasa membebankan hak tanggungan terhadap obyek sengketa yang diberikan oleh Jusuf Muliadi kepada Pemohon Kasasi telah disetujui oleh Jusuf Muliadi tidak dapat ditarik kembali dan tidak berakhir karena sebab apapun kecuali oleh karena telah dilaksanakan pembuatan akta pemberian hak tanggungan selambat-lambatnya tanggal 19 Januari 2012 dan Pemohon Kasasi telah melaksanakan pembuatan akta pemberian hak tanggungan pada tanggal 19 Januari 2012 (bukti T.II-3a, bukti T.II-3b, bukti T.II-3c dan bukti T.II-3d telah terlampir dalam berkas perkara) sehingga kemudian akta pemberian hak tanggungan terhadap obyek sengketa tersebut adalah sah secara hukum dan juga berlaku sebagai undang-undang bagi Jusuf Muliadi berdasarkan Pasal 1338 BW;

Bahwa di dalam akta pemberian hak tanggungan terhadap obyek sengketa dari Jusuf Muliadi kepada Pemohon Kasasi, disepakati beberapa ketentuan sebagai berikut :

“Tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Kedua (penerima hak tanggungan), Pihak Pertama (pemberi hak tanggungan) tidak akan melepaskan haknya atas obyek hak tanggungan atau mengalihkannya secara apapun untuk kepentingan pihak ketiga”;

“Dalam hal obyek hak tanggungan dilepaskan haknya oleh pihak pertama (pemberi hak tanggungan) atau dicabut haknya untuk kepentingan umum, sehingga hak pihak pertama atas obyek hak tanggungan berakhir, pihak kedua (penerima hak tanggungan) dengan akta ini oleh pihak pertama (pemberi hak tanggungan) diberi dan menyatakan kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk menuntut atau menagih dan menerima uang ganti rugi dan/atau segala sesuatu yang karena itu dapat ditagih dari Pemerintah dan/atau pihak ketiga lainnya, untuk itu menandatangani dan menyerahkan tanda penerimaan uang dan melakukan tindakan-tindakan yang perlu dan berguna serta dipandang baik oleh pihak kedua (penerima hak tanggungan)

*Hal. 24 dari 35 hal. Put. Nomor 1190 K/Pdt.Sus-Pailit/2017*

#### Disclaimer

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



serta selanjutnya mengambil seluruh atau sebagian uang ganti rugi dan lain-lainnya tersebut guna pelunasan piutangnya”;

“Pihak kedua (penerima hak tanggungan) dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan, dan untuk itu kuasa, untuk, atas biaya pihak pertama (pemberi hak tanggungan), melakukan tindakan yang diperlukan untuk menjaga dan mempertahankan serta menyelamatkan obyek hak tanggungan, jika hal itu diperlukan untuk pelaksanaan eksekusi atau untuk mencegah menjadi hapusnya atau dibatalkannya hak atas obyek hak tanggungan karena tidak dipenuhinya atau dilanggarnya ketentuan undang-undang serta jika diperlukan mengurus perpanjangan jangka waktu dan pembaruan hak atas tanah yang menjadi obyek hak tanggungan”;

Selain itu, perlu diingat bahwa kuasa membebaskan hak tanggungan dan akta pemberian hak tanggungan merupakan perjanjian *accessoir* dari perjanjian pokok yaitu dalam perkara *a quo* adalah Perjanjian Kredit antara Pemohon Kasasi dengan Turut Termohon Kasasi I (bukti T.II-1a telah terlampir di dalam berkas perkara) yang mengatur bahwa :

“--- Kuasa (-kuasa) mana merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian ini, oleh karena itu tidak dapat dicabut atau menjadi batal, serta kedua belah pihak dengan ini pula melepaskan (tidak dapat menggunakan) semua peraturan yang menentukan sebab-sebab berakhirnya kuasa;

---Dengan pemberian kuasa (-kuasa) itu, maka penghadap Tuan Edi Jasin, penghadap nyonya Ong Sioe Hong dan Penghadap Tuan Yusuf Muliadi tersebut di atas tidak berhak lagi mengangkat orang lain sebagai kuasa untuk melakukan perbuatan-perbuatan hukum tersebut, serta penghadap Tuan Edi Jasin, penghadap Nyonya Ong Sioe Hong dan penghadap Tuan Jusuf Muliadi tersebut di atas dengan ini pula melepaskan hak mereka untuk melakukan sendiri perbuatan-perbuatan hukum yang sudah dikuasakan kepada Pihak Kedua tersebut”;

---sehingga tidak benar pertimbangan hukum *Judex Facti* yang menyatakan:

“..karena perpanjangan kredit selain dari kuasa menjamin yang telah diberikan dan telah ditetapkan jangka waktu yang jelas dan pasti maka perpanjangan perjanjian kredit tanpa pembaharuan atau merevisi kuasa menjamin yang telah ada adalah merupakan perbuatan melebihi kewenangan yang diberikan”;

---karena tidak ada jangka waktu yang dilanggar oleh Pemohon Kasasi dan Pemohon Kasasi tidak perlu melakukan pembaruan atau merevisi kuasa menjamin yang telah ada karena Jusuf Muliadi telah menyetujui ketentuan

Hal. 25 dari 35 hal. Put. Nomor 1190 K/Pdt.Sus-Pailit/2017



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam kuasa untuk membebaskan hak tanggungan dari Jusuf Muliadi kepada Pemohon Kasasi (bukti T.II-2a, bukti T.II-2b, bukti T.II-2c dan bukti T.II-2d telah terlampir dalam berkas perkara) dan akta pemberian hak tanggungan (bukti T.II-3a, bukti T.II-3b, bukti T.II-3c dan bukti T.II-3d telah terlampir dalam berkas perkara) sehingga ketentuan dalam kuasa untuk membebaskan hak tanggungan dan akta pemberian hak tanggungan berlaku sebagai undang-undang bagi Jusuf Muliadi, dan kuasa untuk membebaskan hak tanggungan beserta akta pemberian hak tanggungan adalah merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari adalah Perjanjian Kredit antara Pemohon Kasasi dengan Turut Termohon Kasasi I ("Perjanjian Kredit" - bukti T.II-1a telah terlampir di dalam berkas perkara) yang mana dalam Perjanjian Kredit tersebut ditegaskan ketentuan mengenai kuasa yang tidak dapat dicabut dan Termohon Kasasi setuju untuk melepaskan haknya untuk menggunakan semua peraturan perundang-undangan yang menentukan sebab-sebab berakhirnya kuasa; Bahwa perpanjangan perjanjian kredit adalah hak para pihak yang diatur dalam Perjanjian Kredit yaitu pada Pasal 3.3 dan Pasal 17 Perjanjian Kredit, sehingga melakukan perpanjangan perjanjian kredit adalah sama dengan melaksanakan salah satu ketentuan dalam Perjanjian Kredit, maka dari itu terbukti bahwa dilakukannya perpanjangan perjanjian kredit antara Turut Termohon Kasasi I dengan Pemohon Kasasi bukanlah merupakan perbuatan melanggar hukum khususnya Pasal 28H ayat (4) Undang Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 sebagaimana yang dijadikan dasar hukum oleh *Judex Facti*;

Bahwa Pemohon Kasasi tetap berhak sebagai pemegang hak tanggungan atas obyek sengketa dan hak tanggungan beserta akta atau perjanjian yang dibuat dan ditandatangani oleh Pemohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi I tidak dapat hapus/dibatalkan dengan dasar adanya putusan pernyataan pailit atas debitur pailit Jusuf Muliadi. Terhadap obyek sengketa telah dibebani hak tanggungan yang sah secara hukum dengan Pemohon Kasasi sebagai pemegang hak tanggungan sehingga terhadap obyek sengketa berlaku asas-asas hak jaminan yaitu hak tanggungan memberikan kedudukan yang didahulukan bagi Pemohon Kasasi sebagai kreditur pemegang hak jaminan juga hak jaminan memberikan hak separatis bagi kreditur pemegang hak jaminan. Hak tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapa pun obyek tersebut berada (asas *Droit de Preference*) sebagaimana diatur pada Pasal 7 UUHT yang menyatakan :

Hal. 26 dari 35 hal. Put. Nomor 1190 K/Pdt.Sus-Pailit/2017

### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“Hak Tanggungan tetap mengikuti obyeknya dalam tangan siapa pun obyek tersebut berada.”;

*Juncto* Penjelasan Pasal 7 UUHT yang menyatakan :

“Sifat ini merupakan salah satu jaminan khusus bagi kepentingan pemegang Hak Tanggungan. Walaupun obyek Hak Tanggungan sudah berpindah tangan dan menjadi milik pihak lain, kreditor masih tetap dapat menggunakan haknya melakukan eksekusi, jika debitur cidera janji.”;

---yang mana artinya walaupun Jusuf Muliadi dinyatakan dalam pailit, akan tetapi terhadap obyek sengketa, Pemohon Kasasi tetap dapat bertindak sebagai pemegang hak tanggungan dengan segala hak-haknya sebagaimana diatur dalam UUHT dan akta pemberian hak tanggungan, maka dari itu putusan pailit tidak menghapuskan kedudukan Pemohon Kasasi sebagai kreditor yang didahulukan;

Bahwa pembebanan hak tanggungan terhadap obyek sengketa telah berdasarkan peraturan perundang-undangan dan kesepakatan para pihak serta bukan merupakan bentuk perbuatan hukum debitur pailit yang dapat dimintakan pembatalan sebagaimana diatur pada Pasal 41 Undang Undang KPKPU yang menyatakan:

- (1) Untuk kepentingan harta pailit, kepada Pengadilan dapat dimintakan pembatalan segala perbuatan hukum Debitur yang telah dinyatakan pailit yang merugikan kepentingan Kreditor, yang dilakukan sebelum putusan pernyataan pailit diucapkan;
- (2) Pembatalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat dilakukan apabila dapat dibuktikan bahwa pada saat perbuatan hukum dilakukan, Debitur dan pihak dengan siapa perbuatan hukum tersebut dilakukan mengetahui atau sepatutnya mengetahui bahwa perbuatan hukum tersebut akan mengakibatkan kerugian bagi Kreditor;
- (3) Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah perbuatan hukum Debitur yang wajib dilakukannya berdasarkan perjanjian dan/atau karena undang-undang;

*Juncto* Pasal 42 Undang Undang KPKPU yang menyatakan :

“Apabila perbuatan hukum yang merugikan Kreditor dilakukan dalam jangka waktu 1 (satu) tahun sebelum putusan pernyataan pailit diucapkan, sedangkan perbuatan tersebut tidak wajib dilakukan Debitur, kecuali dapat dibuktikan sebaliknya, Debitur dan pihak dengan siapa perbuatan tersebut dilakukan dianggap mengetahui atau sepatutnya mengetahui bahwa

Hal. 27 dari 35 hal. Put. Nomor 1190 K/Pdt.Sus-Pailit/2017

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perbuatan tersebut akan mengakibatkan kerugian bagi Kreditor sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 ayat (2), dalam hal perbuatan tersebut:

- a. merupakan perjanjian dimana kewajiban Debitor jauh melebihi kewajiban pihak dengan siapa perjanjian tersebut dibuat;
- b. merupakan pembayaran atas, atau pemberian jaminan untuk utang yang belum jatuh tempo dan/atau belum atau tidak dapat ditagih;
- c. dilakukan oleh Debitor perorangan, dengan atau untuk kepentingan:
  - 1) suami atau istrinya, anak angkat, atau keluarganya sampai derajat ketiga;
  - 2) suatu badan hukum dimana Debitor atau pihak sebagaimana dimaksud pada angka 1) adalah anggota direksi atau pengurus atau apabila pihak tersebut, baik sendiri-sendiri maupun bersama-sama, ikut serta secara langsung atau tidak langsung dalam kepemilikan badan hukum tersebut lebih dari 50% (lima puluh persen) dari modal disetor atau dalam pengendalian badan hukum tersebut.
- d. dilakukan oleh Debitor yang merupakan badan hukum, dengan atau untuk kepentingan:
  - 1) anggota direksi atau pengurus dari Debitor, suami atau istri, anak angkat, atau keluarga sampai derajat ketiga dari anggota direksi atau pengurus tersebut;
  - 2) perorangan, baik sendiri atau bersama-sama dengan suami atau istri, anak angkat, atau keluarga sampai derajat ketiga, yang ikut serta secara langsung atau tidak langsung dalam kepemilikan pada Debitor lebih dari 50% (lima puluh persen) dari modal disetor atau dalam pengendalian badan hukum tersebut;
  - 3) perorangan yang suami atau istri, anak angkat, atau keluarganya sampai derajat ketiga, ikut serta secara langsung atau tidak langsung dalam kepemilikan pada Debitor lebih dari 50% (lima puluh persen) dari modal disetor atau dalam pengendalian badan hukum tersebut.
- e. dilakukan oleh Debitor yang merupakan badan hukum dengan atau untuk kepentingan badan hukum lainnya, apabila:
  - 1) perorangan anggota direksi atau pengurus pada kedua badan usaha tersebut adalah orang yang sama;
  - 2) suami atau istri, anak angkat, atau keluarga sampai derajat ketiga dari perorangan anggota direksi atau pengurus Debitor yang juga merupakan anggota direksi atau pengurus pada badan hukum lainnya, atau sebaliknya;

Hal. 28 dari 35 hal. Put. Nomor 1190 K/Pdt.Sus-Pailit/2017

#### 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)





- 3) perorangan anggota direksi atau pengurus, atau anggota badan pengawas pada Debitor, atau suami atau istri, anak angkat, atau keluarga sampai derajat ketiga, baik sendiri atau bersama-sama, ikut serta secara langsung atau tidak langsung dalam kepemilikan badan hukum lainnya lebih dari 50% (lima puluh persen) dari modal disetor atau dalam pengendalian badan hukum tersebut, atau sebaliknya;
- 4) Debitor adalah anggota direksi atau pengurus pada badan hukum lainnya, atau sebaliknya;
- 5) badan hukum yang sama, atau perorangan yang sama baik bersama, atau tidak dengan suami atau istrinya, dan atau para anak angkatnya dan keluarganya sampai derajat ketiga ikut serta secara langsung atau tidak langsung dalam kedua badan hukum tersebut paling kurang sebesar 50% (lima puluh persen) dari modal yang disetor;
- f. dilakukan oleh Debitor yang merupakan badan hukum dengan atau terhadap badan hukum lain dalam satu grup dimana Debitor adalah anggotanya;
- g. ketentuan dalam huruf c, huruf d, huruf e, dan huruf f berlaku mutatis mutandis dalam hal dilakukan oleh Debitor dengan atau untuk kepentingan:
  - 1) anggota pengurus dari suatu badan hukum, suami atau istri, anak angkat atau keluarga sampai derajat ketiga dari anggota pengurus tersebut;
  - 2) perorangan, baik sendiri maupun bersama-sama dengan suami atau istri, anak angkat, atau keluarga sampai derajat ketiga yang ikut”;

Bahwa pembebanan hak tanggungan terhadap obyek sengketa telah dilaksanakan pada tahun 2012, jauh sebelum penjatuhan putusan pailit pada tanggal 5 November 2015 (tiga tahun) sehingga perbuatan hukum debitur pailit Jusuf Muliadi adalah perbuatan hukum yang dilakukan lebih dari satu tahun sebelum putusan pernyataan pailit, sehingga pembebanan hak tanggungan terhadap obyek sengketa adalah sah secara hukum dan bukan merupakan perbuatan hukum yang merugikan kreditor. Akta pemberian hak tanggungan (bukti T.II-3a, bukti T.II-3b, bukti T.II-3c dan bukti T.II-3d telah terlampir dalam berkas perkara) tidak dapat dibatalkan berdasarkan ketentuan Pasal 41 ayat (3) Undang Undang KPKPU di atas, maka dari itu Putusan Pengadilan Niaga Surabaya pada Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 14/Gugatan Lain-lain/2016/PN.Niaga.Sby, tanggal 30 Maret 2017 *juncto* Nomor 16/Pailit/2015/P.N. Niaga Surabaya, tanggal 5

*Hal. 29 dari 35 hal. Put. Nomor 1190 K/Pdt.Sus-Pailit/2017*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

November 2015 harus dibatalkan;

- D. *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum berlaku dengan menerapkan ketentuan hukum hak tanggungan terhadap objek hukum kepailitan;

Bahwa pada persidangan terbukti bahwa di atas tanah yang menjadi obyek sengketa didirikan pabrik tempat kegiatan usaha Turut Termohon Kasasi I/ Tergugat I berdasarkan bukti T.I-18 (telah terlampir dalam berkas perkara) dan keterangan saksi yang dihadirkan oleh Turut Termohon Kasasi I/ Tergugat I dan Turut Termohon Kasasi II/Tergugat III juga membenarkan hal tersebut, sehingga berdasarkan asas pemisahan vertikal dalam hukum pertanahan, *Judex Facti* dalam pertimbangannya harus memisahkan antara kepemilikan hak atas bangunan yang berdiri di atas tanah obyek sengketa dan hak atas tanah obyek sengketa, akan tetapi *Judex Facti* dengan tidak berdasar hukum menyatakan dalam pertimbangannya bahwa berdasarkan Pasal 4 ayat (4) Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT) tidak mengatur pemisahan antara bangunan dan tanah sehingga apabila budel pailit adalah tanah, maka dengan sendirinya segala sesuatu yang berdiri di atas tanah tersebut dan tanaman yang tumbuh di atas tanah tersebut harus dikategorikan sebagai budel pailit. Pertimbangan hukum *Judex Facti* tersebut jelas merupakan pertimbangan hukum yang sangat tidak dapat diterima secara hukum dan mempermalukan martabat Pengadilan Niaga Surabaya pada Pengadilan Negeri Surabaya, karena *Judex Facti* telah menerapkan ketentuan dalam undang-undang mengenai hak tanggungan terhadap bodel pailit, padahal mengenai bodel pailit, hukum yang berlaku adalah hukum mengenai kepailitan sebagaimana diatur pada Undang Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang bukan undang-undang tentang hak tanggungan (UUHT); Bahwa Pemohon Kasasi perlu meluruskan bahwa sampai dengan permohonan kasasi ini diajukan, Pemohon Kasasi masih merupakan pemegang hak tanggungan atas obyek sengketa, dan berdasarkan Pasal 4 ayat (4) dan ayat (5) UUHT serta berdasarkan akta pemberian hak tanggungan atas obyek sengketa (bukti T.II-3a, bukti T.II-3b, bukti T.II-3c dan bukti T.II-3d telah terlampir di dalam berkas perkara), Pemohon Kasasi adalah pemegang hak tanggungan atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut, artinya manakala hak tanggungan

Hal. 30 dari 35 hal. Put. Nomor 1190 K/Pdt.Sus-Pailit/2017

#### 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

Pemohon Kasasi terhadap tanah musnah, tidak berarti hak tanggungan Pemohon Kasasi terhadap bangunan di atas tanah tersebut ikut musnah, karena dimungkinkan pemilik hak atas tanah dan pemilik hak atas bangunan berbeda berdasarkan asas pemisahan vertikal;

Bahwa, dalam hal hak atas tanah dinyatakan sebagai boedel pailit, maka tidak berarti bangunan yang berdiri di atasnya dapat masuk sebagai boedel pailit karena yang dapat masuk sebagai boedel pailit hanya terbatas pada kekayaan debitur pailit saja (*vide* Pasal 21 Undang Undang KPKPU) sedangkan belum tentu hak atas bangunan termasuk ke dalam kekayaan debitur pailit, akan tetapi ketika suatu hak atas tanah dibebani dengan hak tanggungan, maka apabila dalam akta pemberian hak tanggungan dinyatakan secara tegas bahwa hak tanggungan tersebut membebani hak atas tanah berikut bangunan, tanaman, dan hasil karya yang telah ada atau akan ada yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut maka tidak berlaku asas pemisahan vertical;

Bahwa berdasarkan uraian Pemohon Kasasi di atas dan bukti-bukti yang telah diajukan di persidangan tingkat pertama, terbukti bahwa *Judex Facti* telah melakukan kesalahan penerapan hukum dengan menerapkan aturan hukum yang tidak ada kaitannya dengan boedel pailit atau melakukan analogi dalam penafsiran peraturan perundang-undangan yang terlalu jauh dan melebar dari penafsiran sesungguhnya, sehingga Putusan Pengadilan Niaga Surabaya pada Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 14/Gugatan Lain-lain/2016/PN.Niaga.Sby, tanggal 30 Maret 2017 *juncto* Nomor 16/Pailit/2015/P.N. Niaga Surabaya, tanggal 5 November 2015 harus dibatalkan;

E. *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum berlaku dengan menyatakan terkait *Judex Facti* tidak mempertimbangkan dasar hukum Pemohon Kasasi (Tergugat II) yang membuktikan bahwa obyek sengketa bukan merupakan boedel pailit

Bahwa di dalam putusan, tidak sekalipun *Judex Facti* membahas mengenai dasar hukum yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Tergugat II yang membuktikan bahwa obyek sengketa bukanlah merupakan boedel pailit. Pemohon Kasasi telah berhasil membuktikan pada persidangan di tingkat pertama bahwa hak tanggungan termasuk hak untuk didahulukan, yang mana kedudukannya lebih tinggi daripada hak-hak lainnya dan sifatnya tidak berubah walaupun pemberi hak tanggungan mengalami pailit berdasarkan ketentuan Pasal 21 Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak

Hal. 31 dari 35 hal. Put. Nomor 1190 K/Pdt.Sus-Pailit/2017

#### 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)



Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah (selanjutnya disebut "UUHT") yang menyatakan sebagai berikut :

"Apabila pemberi Hak Tanggungan dinyatakan pailit, pemegang Hak Tanggungan tetap berwenang melakukan segala hak yang diperolehnya menurut ketentuan Undang-Undang ini.";

*Juncto* Pasal 55 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (selanjutnya disebut "UUK") yang menyatakan sebagai berikut :

"Dengan tetap memperhatikan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56, Pasal 57, dan Pasal 58, setiap Kreditor pemegang gadai, jaminan fidusia, hak tanggungan, hipotek, atau hak agunan atas kebendaan lainnya, dapat mengeksekusi haknya seolah-olah tidak terjadi kepailitan.";

--- namun *Judex Facti* sama sekali tidak memberikan pertimbangan terhadap dasar hukum Pemohon Kasasi tersebut sehingga Putusan Pengadilan Niaga Surabaya pada Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 14/ Gugatan Lain-lain/2016/PN.Niaga.Sby, tanggal 30 Maret 2017 *juncto* Nomor 16/Pailit/2015/PN.Niaga Surabaya, tanggal 5 November 2015 bertentangan dengan asas keadilan maka dari cukup alasan hukum untuk dibatalkan;

F. *Judex Facti* telah salah dalam menerapkan hukum berlaku dengan menyatakan tidak perlu mempertimbangkan bukti T.II-1A, bukti T.II-1B, bukti T.II-1C, bukti T.II-1D, bukti T.II-1E, bukti T.II-1F, bukti T.II-1G, bukti T.II-1H, dan bukti T.II-1I walaupun bukti-bukti tersebut menjelaskan hubungan kausalitas antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi yang berkaitan erat dengan pokok perkara;

Bahwa pada pertimbangan hukum *Judex Facti*, *Judex Facti* pada intinya menyatakan bukti T.II-1a, bukti T.II-1b, bukti T.II-1c, bukti T.II-1d, bukti T.II-1e, bukti T.II-1f, bukti T.II-1g, bukti T.II-1h, dan bukti T.II-1i (Perjanjian kredit antara Pemohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi I) beserta perubahan dan perpanjangannya) tidak membuktikan bahwa Termohon Kasasi memiliki hubungan kausalitas dengan Pemohon Kasasi sehingga bukti-bukti tersebut tidak diperhitungkan. Pertimbangan tersebut tidak benar dan merupakan bentuk kesalahan penerapan hukum dan inkonsistensi *Judex Facti* dalam memutus karena berdasarkan asas hak jaminan sebagai hak *accessoir* terhadap perjanjian pokok yang dijamin dengan jaminan juga ketentuan dalam Perjanjian Kredit (Bukti T.II-1a), maka kuasa membebankan hak tanggungan (bukti T.II-2a, bukti T.II-2b, bukti T.II-2c dan bukti T.II-2d) dan akta pemberian hak tanggungan (bukti T.II-3a, bukti T.II-3b, bukti T.II-3c dan

Hal. 32 dari 35 hal. Put. Nomor 1190 K/Pdt.Sus-Pailit/2017



bukti T.II-3d) adalah perjanjian *accessoir* dan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian Kredit (Bukti T.II-1a), maka dari itu tidak konsisten dalil *Judex Factie* yang menyatakan (bukti T.II-2a, bukti T.II-2b, bukti T.II-2c dan bukti T.II-2d) dan akta pemberian hak tanggungan (bukti T.II-3a, bukti T.II-3b, bukti T.II-3c dan bukti T.II-3d) memiliki hubungan kausalitas dengan pokok perkara sehingga dipertimbangkan, akan tetapi bukti T.II-1a, bukti T.II-1b, bukti T.II-1c, bukti T.II-1d, bukti T.II-1e, bukti T.II-1f, bukti T.II-1g, bukti T.II-1h, dan bukti T.II-1i dinyatakan tidak memiliki hubungan kausalitas dan tidak dipertimbangkan;

Bahwa T.II-1a, bukti T.II-1b, bukti T.II-1c, bukti T.II-1d, bukti T.II-1e, bukti T.II-1f, bukti T.II-1g, bukti T.II-1h, dan bukti T.II-1i adalah bukti yang membuktikan bahwa perbuatan Pemohon Kasasi memperpanjang kredit bukanlah merupakan perbuatan melampaui kuasa sehingga bukti-bukti tersebut harus dipertimbangkan oleh *Judex Facti*, akan tetapi *Judex Facti* tidak mempertimbangkan bukti-bukti tersebut sehingga *Judex Facti* telah melanggar asas keadilan dalam Putusan Pengadilan Niaga Surabaya pada Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 14/Gugatan Lain-lain/2016/PN.Niaga.Sby, tanggal 30 Maret 2017 *juncto* Nomor 16/Pailit/2015/PN.Niaga Surabaya, tanggal 5 November 2015 maka dari itu putusan tersebut cukup alasan hukum untuk dibatalkan;

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

Bahwa keberatan-keberatan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 6 April 2017 dan 7 April 2017 dan kontra memori tanggal 18 April 2017 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa sejak Jusuf Muliadi dalam pailit dinyatakan pailit maka sita umum diberlakukan terhadap seluruh asetnya, termasuk aset 4 bidang tanah *a quo* dan adalah tidak dapat diterima secara hukum bahwa 4 bidang tanah *a quo* telah dilepaskan kepemilikannya oleh Jusuf Muliadi/*rechtsverwerking* kepada Tergugat I, sehingga tidak merupakan budel pailit, sehingga hal ini merupakan iktikad tidak baik dan masuk dalam kategori *actio paulina*;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, ternyata Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 14/Gugatan.Lain-Lain/2016/PN-Niaga.Sby., *juncto* Nomor 16/Pailit/2015/PN.Niaga Sby., tanggal 30 Maret 2017 dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan/atau undang-undang, sehingga permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I: PT DIAN BATARA PERKASA, Pemohon Kasasi II: EDI JASIN, Pemohon Kasasi III: PT BANK CENTRAL ASIA (Tbk) tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I, II dan III ditolak, Pemohon Kasasi I, II dan III 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 :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I: **PT DIAN BATARA PERKASA**, Pemohon Kasasi II: **EDI JASIN**, Pemohon Kasasi III: **PT BANK CENTRAL ASIA (Tbk)** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi I, II dan III/Tergugat I, III dan Tergugat II untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi yang ditetapkan sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Mahkamah Agung pada hari Kamis tanggal 19 Oktober 2017 oleh Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H.,LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Nurul Elmiyah, S.H.,M.H., dan I Gusti Agung Sumanatha, S.H.,M.H., Hakim-Hakim Agung, masing-masing sebagai Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua dengan dihadiri oleh Anggota-Anggota tersebut dan Jarno Budiyono, S.H., Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh para Pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd./

Dr. Nurul Elmiyah, S.H.,M.H.

Ttd./

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

Ketua Majelis,

Ttd./

Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H.,LL.M.

Hal. 34 dari 35 hal. Put. Nomor 1190 K/Pdt.Sus-Pailit/2017



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

Panitera Pengganti,

Ttd./

Jarno Budiyo, S.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai .....	Rp	6.000,00
2. Redaksi .....	Rp	5.000,00
3. Administrasi Kasasi ....	Rp	4.989.000,00 +
Jumlah :		Rp5.000.000,00

Untuk salinan

MAHKAMAH AGUNG RI  
an. Panitera  
Panitera Muda Perdata Khusus

RAHMI MULYATI, S.H., M.H.  
NIP.19591207 198512 2 002

Hal. 35 dari 35 hal. Put. Nomor 1190 K/Pdt.Sus-Pailit/2017