

## **BAB IV**

### **HASIL DAN PEMBAHASAN**

#### **4.1 Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Unit Satuan Rumah Susun Yang Beriktikad Baik Yang Unitnya Masuk Ke Dalam Boedel Pailit Perkara Kepailitan PT Dwimas Andalan Bali.**

##### **4.1.1 Akibat Pailit PT DAB Terhadap Pembeli**

Sebagaimana yang telah diuraikan dalam latar belakang penelitian, terdapat perselisihan antara para pembeli unit BKR yang telah membayar lunas serta menerima unitnya namun hanya memiliki PPJB sebagai bukti kepemilikan dengan Kurator dari PT DAB yang memasukan unit-unit tersebut kedalam Daftar Harta Pailit. Permasalahan ini berawal dari pailitnya PT DAB berdasarkan “Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya nomor 20/Pailit/2011/PN.Niaga.SBY pada tanggal 11 Agustus Tahun 2011” dengan amar sebagai berikut :

1. “Mengabulkan permohonan pemohon pailit untuk seluruhnya;”
2. “Menyatakan termohon yaitu PT DAB yang berkedudukan di Jl. Majapahit No. 18 Kuta Badung, Bali, pailit dengan segala akibat hukumnya;”
3. “Mengangkat Sdr. Heru Subagyo, S.H., advokat, Kurator dan pengurus dari kantor hukum Subagyo & Partner beralamat di Jl. Mampang Prapatan No. 82 a jakarta selatan, terdaftar pada Departemen Hukum dan HAM RI No. AHU.AH.04.03.56 tanggal 16 November 2009 dan Sdr. Joko Prabowo, S.H., M.H advokat, Kurator, pengurus dari kantor hukum Tandra & Partner beralamat di Gedung Belleza, Permata Hijau, Jakarta Selatan, terdaftar pada Departemen Hukum dan Ham RI No.C-HT.05-1501 tanggal 24 Januari 2007, sebagai Kurator;”

4. “Mengangkat dan menunjuk Bambang Kustopo, S.H., M.H. hakim Pengadilan Niaga Pada Pengadilan Negeri Surabaya sebagai Hakim Pengawas dalam kepailitan PT DAB;”
5. “Membebaskan biaya permohonan ini kepada pemohon sebesar Rp. 3.386,000 (tiga juta tiga ratus delapan puluh enam ribu rupiah).”

Dengan dijatuhkan putusan pailit tersebut maka sesuai dengan prinsip *Zero Hour Rule*<sup>94</sup> sejak 11 Agustus 2011 pukul 00.00 PT DAB telah kehilangan haknya untuk dapat melakukan penguasaan serta pengurusan terhadap harta kekayaannya yang termasuk dalam harta pailit.<sup>95</sup> Oleh karena itu Kurator yang ditunjuk berdasarkan putusan pengadilan tersebutlah yang memiliki tugas dan wewenang untuk melakukan pengurusan serta pemberesan terhadap harta kekayaan PT DAB yang salah satunya adalah BKR. Selain kehilangan hak untuk melakukan penguasaan serta pengurusan terhadap harta kekayaannya sendiri, akibat utama kepailitan terhadap debitur pailit adalah akan dilakukannya suatu sita umum terhadap seluruh harta kekayaan debitur tersebut.<sup>96</sup> Lebih lanjut dalam Pasal 21 UU KPKPU dinyatakan bahwa kepailitan meliputi seluruh kekayaan Debitor pada saat putusan pernyataan pailit diucapkan serta segala sesuatu yang diperoleh selama kepailitan, oleh karena itu perlu diteliti bagaimana status dari unit-unit BKR yang hanya terikat PPJB bahwa apakah unit-unit tersebut termasuk harta kekayaan debitur pailit atau harta kekayaan pembeli unit tersebut.

PPJB merupakan suatu rangkaian proses kesepakatan antara pembeli dengan pelaku pembangunan dalam kegiatan pemasaran yang dituangkan dalam perjanjian pendahuluan jual beli atau perjanjian pengikatan jual beli sebelum ditandatangani AJB.<sup>97</sup> Dari pengertian tersebut

---

<sup>94</sup> Prinsip Zero Hour Rules merupakan prinsip yang menyatakan bahwa suatu putusan pailit berlaku terhitung sejak pukul 00.00 waktu setempat sebagaimana yang dimaksud Pasal 24 ayat (2) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

<sup>95</sup> Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Pasal 24 ayat (1).

<sup>96</sup> Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Pasal 1 angka 1.

<sup>97</sup> Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman, Pasal 1 angka 10.

dapat diketahui bahwa sebenarnya PPJB merupakan bentuk perjanjian jual-beli pada umumnya yang juga tunduk pada ketentuan yang diatur dalam KUHPerdara yang dalam Pasal 1457 KUHPerdara dinyatakan bahwa

“jual beli merupakan suatu perjanjian dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan sesuatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.”

Berdasarkan rumusan Pasal 1457 KUHPerdara tersebut dapat diketahui bahwa PPJB merupakan suatu bentuk perjanjian timbal balik dimana pihak penjual sepakat untuk menyerahkan suatu barang dan pihak pembeli sepakat untuk membayar barang tersebut. Tujuan akhir dari pembuatan dan pelaksanaan dari PPJB tersebut adalah untuk mengalihkan hak kepemilikan atas barang yang dijual dari penjual kepada pembeli. Pasal 1458 KUHPerdara menyatakan bahwasannya jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak setelah kedua belah pihak mencapai kata sepakat tentang barang dan harga, walaupun barang tersebut belum diserahkan maupun terhadap harganya belum dibayarkan. Lebih lanjut dalam Pasal 1459 KUHPerdara dinyatakan bahwa hak milik atas barang yang dijual tidak pindah kepada pembeli selama barang itu belum diserahkan sebagaimana yang diatur menurut Pasal 612, 613, dan 616 KUHPerdara. Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi dalam bukunya *Seri Hukum Perikatan:Jual Beli* menyatakan bahwa terkait dengan penyerahan atas hak kepemilikan kita perlu memperhatikan ketentuan Pasal 584 KUHPerdara yang menyatakan bahwa

“hak milik atas suatu benda tidak dapat diperoleh dengan cara lain, melainkan dengan pemilikan (pendakuan), karena perlekatan, karena daluarsa, karena pewarisan, baik menurut undang-undang maupun menurut surat wasiat, dan dengan penunjukan atau penyerahan berdasarkan suatu peristiwa perdata untuk perpindahan hak milik, yang dilakukan oleh orang yang berhak untuk berbuat bebas terhadap barang itu.”

Dari rumusan pasal 584 KUHPerdara tersebut dapat diketahui bahwa hanya ada 5 cara dalam memperoleh hak atas suatu kepemilikan yaitu :

1. Pemilikan (pendakuan);
2. Perlekatan;

3. Daluarsa;
4. Pewarisan; dan
5. Suatu peristiwa perdata.

Berdasarkan ketentuan tersebut maka dapat disimpulkan bahwa peralihan hak berdasarkan suatu peristiwa perdata mensyaratkan dua hal yaitu *pertama* dilakukan dengan salah satu dari lima cara diatas yang salah satunya merupakan adanya peristiwa perdata dan *kedua* dilakukannya penyerahan.<sup>98</sup>

PPJB dapat dikategorikan sebagai suatu peristiwa perdata yaitu perbuatan hukum berupa perjanjian untuk melakukan jual beli. Walaupun dengan telah terjadinya suatu peristiwa perdata berupa jual beli melalui perjanjian jual beli tidak membuat penyerahan juga terjadi secara otomatis mengikutinya. Pengaturan mengenai penyerahan/*Levering* dibedakan berdasarkan jenis bendanya yaitu antara benda bergerak dan benda tidak bergerak. Pasal 612 KUHPperdata menyatakan bahwa *levering* terhadap benda bergerak dilakukan secara nyata (*feitelijke levering*) sedangkan berdasarkan Pasal 620 KUHPperdata *levering* terhadap benda tidak bergerak harus dilakukan dengan alas suatu akta otentik. Lebih lengkapnya lagi, peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun baik melalui jual beli, tukar menukar, hibah, dan cara lainnya, kecuali didapatkan melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh PPAT (AJB)<sup>99</sup>, oleh karena itu dapat diketahui bahwa jual beli terhadap benda tidak bergerak membutuhkan proses yang lebih kompleks dari pada jual beli benda bergerak karena walaupun jual beli sudah terjadi secara nyata namun perpindahan hak kepemilikan/*levering* tidak terjadi secara otomatis mengikuti proses jual beli tersebut sebagaimana yang dimaksud Pasal 620 KUHPperdata.

Berdasarkan penjelasan-penjelasan diatas maka dapat disimpulkan bahwa terhadap unit yang hanya terikat PPJB tersebut belum beralih kepemilikannya dari PT DAB kepada para pembeli dengan alasan belum

---

<sup>98</sup> Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Seri Hukum Perikatan: Jual Beli*, (Jakarta:PT RajaGrafindo Persada, 2020), 84.

<sup>99</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 37.

dilakukannya suatu peralihan dengan suatu akta yang dibuat oleh PPAT atau AJB. Dengan belum terjadinya peralihan hak atas unit-unit tersebut membuat unit-unit tersebut masih menjadi bagian dari harta kekayaan PT DAB sehingga secara otomatis unit-unit tersebut masuk kedalam boedel pailit. Walaupun demikian Mahkamah Agung melalui “Surat Edaran Nomor 4 Tahun 2016 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan” dalam bagian rumusan hukum kamar perdata umum nomor 7 menyatakan bahwa

“Peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan iktikad baik.”

Peneliti meyakini bahwa salah satu alasan Mahkamah Agung dalam membuat rumusan tersebut adalah untuk memenuhi rasa keadilan kepada para pembeli yang telah membayar lunas benda yang dibelinya walaupun hanya terikat PPJB. Namun demikian peneliti berpendapat bahwa terdapat celah permasalahan dalam rumusan hukum tersebut, yaitu pada kata “peralihan hak atas tanah” dan “telah membayar lunas harga tanah”. Permasalahannya adalah ketika rumusan tersebut digunakan bagi Hakim dalam menilai apakah peralihan hak telah terjadi kepada suatu unit satuan rumah susun yang berlandaskan hak milik sarusun dan bukan hak atas tanah, selain itu pembelinya pun hanya melunasi harga atas unit satuan rumah susun dan bukan harga tanah. Peneliti berpendapat demikian karena hak milik atas sarusun berbeda dengan hak atas tanah sebagaimana yang dapat kita lihat dalam Pasal 1 angka 10 UU Rumah Susun yang menyatakan bahwa

“Sertifikat hak milik sarusun yang selanjutnya disebut SHM sarusun adalah tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas tanah”

Dari rumusan pasal tersebut dapat dilihat bahwa hak milik sarusun merupakan bukti kepemilikan atas sarusun diatas hak milik atas tanah. Permasalahan inipun menimbulkan pertanyaan bagi peneliti mengenai bagaimana hakim menafsirkan kaidah hukum yang mengikat bagi para

hakim tersebut, apakah rumusan hukum tersebut hanya ditafsirkan secara sempit yang berarti rumusan tersebut tidak dapat diterapkan terhadap PPJB Satuan Rumah Susun atau mungkin hakim akan menafsirkan rumusan hukum tersebut secara luas agar dapat diterapkan dalam PPJB Satuan Rumah Susun.

#### **4.1.2 Keabsahan Daftar Harta Pailit Yang Dibuat Kurator**

Pasal 69 ayat (1) UU KPKPU menyatakan bahwa Kurator memiliki tugas untuk melakukan pengurusan dan/atau pemberesan terhadap harta pailit. Lebih lanjut dalam Pasal 98 UU KPKU mengamanatkan bahwa sejak diangkat, Kurator harus melaksanakan segala upaya untuk mengamankan harta pailit termasuk menyimpan semua surat, dokumen, uang, perhiasan, efek, dan surat berharga lainnya dengan memberikan tanda terima sebelum nantinya akan dilakukan penjualan agar dapat membayar kembali para kreditor yang ada. Kurator diwajibkan untuk melakukan pencatatan harta pailit paling lambat dua hari setelah menerima surat putusan mengenai pengangkatan dirinya sebagai Kurator<sup>100</sup> oleh karena itu Kurator akan membuat suatu daftar yang berisi data-data atas harta kekayaan serta aset yang dimiliki oleh debitur pailit sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 98 UU KPKPU yang dinamakan Daftar Harta Pailit. Daftar Harta Pailit tersebut dapat dibuat dibawah tangan dengan syarat disetujui oleh Hakim Pengawas.<sup>101</sup>

Berdasarkan analisis yang telah dijabarkan dalam poin 4.1.1 diatas dimana didapatkan kesimpulan bahwa ternyata unit-unit yang telah dibeli oleh para pembeli tersebut berdasarkan hukum masuk kedalam boedel pailit debitur pailit karena belum terjadi peralihan hak atas unit-unit tersebut dari PT DAB kepada para pembeli, oleh karena itu juga ketika PT DAB dinyatakan pailit maka terhadap harta kekayaan debitur pailit akan berada dalam suatu keadaan sita umum termasuk unit-unit yang telah dibeli

---

<sup>100</sup> Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Pasal 100 ayat (1).

<sup>101</sup> Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Pasal 100 ayat (3).

tersebut yang akan dilakukan pengurusan dan/atau pemberesan oleh Kurator.<sup>102</sup>

Sebagai langkah awal, pembeli dapat melakukan permohonan dan menanyakan kepastian akan kelanjutan dari PPJB yang telah mereka miliki<sup>103</sup> kepada Kurator. Terhadap permohonan tersebut Kurator diberikan diskresi oleh Undang-Undang untuk memilih apakah akan melanjutkan PPJB tersebut atau tidak.<sup>104</sup> Jika Kurator memilih untuk tidak melanjutkan PPJB tersebut maka menurut UU KPKPU para pembeli tersebut dapat menuntut rugi dan akan diperlakukan sebagai kreditor konkuren.<sup>105</sup> Ada beberapa ketentuan dalam undang-undang yang dapat membuat Kurator akan menolak untuk melanjutkan suatu PPJB, antara lain Pasal 34 UU KPKPU yang menyatakan bahwa

“kecuali ditentukan lain dalam undang-undang ini, perjanjian yang bermaksud memindahtangankan hak atas tanah, balik nama kapal, pembebanan hak tanggungan, hipotek, atau jaminan fidusia yang telah diperjanjikan terlebih dahulu, tidak dapat dilaksanakan setelah putusan pernyataan pailit diucapkan”

Selain itu sejak dinyatakan pailit oleh putusan pengadilan perikatan-perikatan yang dimiliki debitor juga terdampak, sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 25 UU KPKPU bahwa

“semua perikatan debitor yang terbit sesudah putusan pernyataan pailit tidak lagi dapat dibayar dari harta pailit, kecuali perikatan tersebut menguntungkan harta pailit”

Oleh karena PPJB merupakan bentuk perikatan yang lahir dari perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas unit BKR maka kurator dapat menjadikan ketentuan-ketentuan hukum tersebut sebagai dasar untuk tidak melanjutkan PPJB tersebut.

---

<sup>102</sup> Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Pasal 1 angka 1.

<sup>103</sup> Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Pasal 36 ayat (1).

<sup>104</sup> Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Pasal 36 ayat (3).

<sup>105</sup> Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Pasal 36 ayat (3).

Dengan tidak dilanjutkan PPJB tersebut membuat unit-unit yang telah dibeli oleh para pembeli tersebut berpotensi untuk dijual oleh Kurator sebagaimana yang diamanatkan Pasal 184 ayat (1) UU KPKPU yang menyatakan bahwa

“dengan tetap memperhatikan ketentuan Pasal 15 ayat (1), Kurator harus memulai pemberesan dan menjual semua harta pailit tanpa perlu memperoleh persetujuan atau bantuan debitor apabila: a. Usul untuk mengurus perusahaan debitor tidak diajukan dalam jangka waktu sebagaimana diatur dalam undang-undang ini, atau usul tersebut telah diajukan tetapi ditolak; atau b. Pengurusan terhadap perusahaan debitor dihentikan.”

dan perlu diperhatikan bahwa Pasal 69 ayat (2) huruf a menyatakan bahwa

“dalam melaksanakan tugasnya, Kurator tidak diharuskan memperoleh persetujuan dari atau menyampaikan pemberitahuan terlebih dahulu kepada debitor atau salah satu organ debitor, meskipun dalam keadaan di luar kepailitan persetujuan atau pemberitahuan demikian dipersyaratkan”

Penjualan tersebut dilakukan Kurator dalam rangka untuk membayar kembali para kreditor dengan tetap memperhatikan asas *paritas creditorium* dan pembeli yang merasa dirugikan tersebut akan/dapat mengajukan diri menjadi kreditor konkuren yaitu kreditor yang tidak memiliki jaminan apapun. Keresahan yang dirasakan oleh pembeli tersebut bukanlah tanpa alasan, kreditor konkuren sering kali menjadi kelompok kreditor yang paling dirugikan, ini dikarenakan mereka tidak memegang jaminan kebendaan dan hanya mendapatkan sisa-sisa dari hasil penjualan aset yang sudah dibagikan terlebih dahulu kepada kreditor preferen dan kreditor separatis. Setelah mendapatkan bagian sisa-sisa tersebut pun harus kembali dibagi kepada banyaknya kreditor konkuren, bahkan terkadang bukanlah suatu hal yang mengejutkan ketika kreditor konkuren tidak mendapatkan ganti rugi apapun dikarenakan tidak ada harta debitor pailit yang tersisa. Contohnya saja dalam perkara kepailitan yang dialami pengembang Rusunami Kemanggisan dimana pembeli hanya ditawarkan ganti rugi



sebesar 10-15% dari harga beli tunai<sup>106</sup> yang tentu saja akan merugikan para pembeli.

Berdasarkan analisis dan pembahasan diatas dapat disimpulkan bahwa Kurator berwenang untuk membuat daftar harta pailit tersebut, serta tindakan Kurator yang memasukan unit-unit tersebut kedalam daftar harta pailit telah sesuai dengan undang-undang yang berlaku dan oleh karena itu peneliti berpendapat bahwa tindakan kurator yang memasukan unit-unit tersebut kedalam Daftar Harta Pailit bukanlah suatu perbuatan yang salah dan sah.

#### **4.1.3 Perlindungan Hukum Pembeli Beriktikad Baik**

Jika diuraikan berdasarkan unsur kata “perlindungan hukum” maka akan didapatkan kata ‘perlindungan’ dan ‘hukum’. Menurut kamus besar bahasa indonesia, perlindungan berarti tempat berlindung atau hal (perbuatan dan sebagainya) memperlindungi.<sup>107</sup> sedangkan hukum menurut immanuel kant adalah keseluruhan syarat-syarat yang ini kehendak bebas dari orang yang satu dapat menyesuaikan diri dengan kehendak bebas dari orang lain, menuruti peraturan hukum tentang kemerdekaan.<sup>108</sup> perlindungan hukum merupakan perlindungan atas harkat dan martabat, beserta pengakuan terhadap hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan hukum dari kesewenangan atau sebagai kumpulan peraturan atau kaidah yang akan dapat melindungi suatu hal dari hal lainnya.<sup>109</sup> Satijipto Raharjo menyatakan bahwa arti dari perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar

---

<sup>106</sup> Anggrita Desyani, “Rusunami Kemanggisian Mangkrak, Pembeli Merugi”, diakses 4 April 2022, <https://metro.tempo.co/read/439112/rusunami-kemanggisian-mangkrak-pembeli-merugi>.

<sup>107</sup> Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan, “*Perlindungan*” diakses 30 Maret 2022, <https://kbbi.kemdikbud.go.id/entri/perlindungan>.

<sup>108</sup> C.S.T Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 2015), 36.

<sup>109</sup> Phillipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, (Surabaya: PT Bina Ilmu, 1987), 25. Sebagaimana yang dikutip dalam C.S.T Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, (Jakarta: Balai Pustaka, 2015), 36.

dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.<sup>110</sup> UUD 1945 Pasal 28 D ayat (1) juga dinyatakan bahwa

“setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum”.

Salim HS mendefinisikan teori perlindungan hukum sebagai teori yang mengkaji dan menganalisis tentang wujud atau bentuk atau tujuan perlindungan, subjek hukum yang dilindungi serta objek perlindungan yang diberikan oleh hukum kepada subjeknya.<sup>111</sup> unsur-unsur yang tercantum dalam definisi teori perlindungan hukum tersebut di atas, meliputi<sup>112</sup> :

1. Adanya wujud atau bentuk perlindungan atau tujuan perlindungan;
2. Subjek hukum; dan
3. Objek perlindungan hukum

Bentuk dari perlindungan hukum itu sendiri secara teoritis terbagi menjadi dua, yaitu<sup>113</sup> :

1. Perlindungan preventif

Yaitu perlindungan hukum yang bersifat mencegah. Perlindungan memberikan kesempatan kepada rakyat untuk mengajukan keberatan (*inspraak*) atas pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintahan mendapat bentuk yang definitif. Sehingga perlindungan hukum ini bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa dan sangat besar artinya bagi tindak pemerintah yang didasarkan pada kebebasan bertindak.

2. Perlindungan refresif

Yaitu perlindungan yang berfungsi untuk menyelesaikan apabila terjadi sengketa.

---

<sup>110</sup> R. Subekti, *Op.Cit*, 55.

<sup>111</sup> R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 1998), 263. Sebagaimana yang dikutip dalam SN Aziizi, "Perlindungan Hukum Pembeli Beriktikad Baik Dan Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Penyerahan Kembali Sertipikat Sebagai Objek Dalam Pengikatan Jual Beli ...", *Indonesian Notary* (notary.ui.ac.id, 2020), 840.

<sup>112</sup> SN Aziizi, "Perlindungan Hukum Pembeli Beriktikad Baik Dan Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Penyerahan Kembali Sertipikat Sebagai Objek Dalam Pengikatan Jual Beli ...", *Indonesian Notary* (notary.ui.ac.id, 2020), 840.

<sup>113</sup> *Ibid*.

Mahkamah Agung dalam Surat Edarannya nomor 4 tahun 2016 juga memberikan kriteria-kriteria pembeli beriktikad baik yang dilindungi sebagaimana yang dijabarkan dalam poin 2.5 diatas. Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara telah menyatakan bahwa “*persetujuan harus dilaksanakan dengan iktikad baik*”, ini diartikan bahwa seluruh pihak yang terlibat (penjual dan pembeli) dalam persetujuan tersebut harus memiliki iktikad baik dalam proses sejak awal hingga terjadinya persetujuan tersebut. Namun bila dalam pembuatan atau pelaksanaan perjanjian (persetujuan) tersebut ditemukan adanya iktikad tidak baik oleh salah satu pihak, maka pihak yang beriktikad baik akan mendapatkan perlindungan hukum.<sup>114</sup>

Menurut subekti, pembeli yang beriktikad baik merupakan pembeli yang membeli barang dengan menaruh rasa percaya kepada si penjual bahwa si penjual tersebutlah adalah pemilik sesungguhnya dari barang yang dijual tersebut atau ia tidak mengetahui tentang adanya cacat yang ada pada barang yang dibelinya tersebut<sup>115</sup> selain itu dalam Pasal 28H ayat 4 UUD 1945 juga disebutkan bahwa “*setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapa pun*”. Tidak ada batasan, aturan, dan pengertian yang baku dalam apa itu iktikad baik ataupun pembeli yang beriktikad baik selain yang dijelaskan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung nomor 4 tahun 2016 yang hanya mengikat kepada hakim tersebut, oleh karena itu pelaksanaan suatu perjanjian yang dilandaskan dengan iktikad baik harus dilaksanakan sesuai Norma-norma sosial yang ada, baik Norma kepatutan maupun Norma kesusilaan.<sup>116</sup> Selain itu UU KPKPU juga menegaskan bahwa dari salah satu dari empat asas utama yang terkandung dalam UU KPKPU merupakan asas keadilan dimana dinyatakan bahwa UU KPKPU harus memenuhi rasa

---

<sup>114</sup> Yunirman Rijan dan Ira Koesoemawati, *Cara Mudah Membuat Surat Perjanjian/Kontrak dan Surat Penting Lainnya*, (Jakarta: Raih Asa Sukses, 2009), 8. Sebagaimana yang dikutip dalam Yulia Kumalasari, “Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Pembeli Beriktikad Baik Dalam Jual Beli Tanah Bengkulu”, *Jurnal Mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Brawijaya*, 2016. 13.

<sup>115</sup> Subekti, *Op.Cit.*, 41.

<sup>116</sup> *Ibid.*

keadilan bagi para pihak yang terlibat dalam suatu perkara kepailitan dan/atau PKPU.

#### 4.1.4 Upaya Hukum Pembeli Yang Beriktikad Baik

Dari penjabaran pada poin 4.1.1, 4.1.2 dan 4.1.3 diatas ditemukan permasalahan yang saling bertentangan dimana disatu sisi pembeli yang beriktikad baik haruslah dilindungi namun dilain sisi tindakan Kurator yang memasukan unit yang telah dibeli tersebut kedalam Daftar Harta Pailit bukanlah suatu perbuatan yang salah sebagaimana yang diatur oleh undang-undang yang berlaku. Ketentuan-ketentuan hukum seperti itu tentu saja sangat merugikan para pembeli khususnya para pembeli yang beriktikad baik. Hal ini membuat seakan-akan hukum hadir bukan untuk melindungi melainkan untuk merugikan padahal hukum sendiri merupakan suatu hal yang fundamental di indonesia, bahkan Pasal 1 ayat (3) UUD 1945 telah menyatakan bahwa “*negara indonesia adalah negara hukum*” yang lahir pada perubahan ketiga UUD 1945 sebagai bentuk penormaan dari penjelasan uud 1945 yang menyatakan bahwa “*negara indonesia berdasar atas hukum (rechtsstaat) dan tidak berdasar atas kekuasaan belaka (machtsstaat)*”<sup>117</sup>. Sri soemantri martosoewignyo berpendapat bahwa suatu negara dapat dikategorikan sebagai negara hukum jika memiliki unsur sebagai berikut <sup>118</sup> :

1. Pemerintah dalam melaksanakan tugas dan kewajibannya harus berdasarkan atas hukum atau peraturan perundang-undangan;
2. Adanya jaminan terhadap hak-hak asasi manusia (warga negaranya);
3. Adanya pembagian kekuasaan dalam negara; dan

---

<sup>117</sup> Aidul Fitriadi Azhari, “*Negara Hukum Indonesia: Dekolonisasi Dan Rekonstruksi Tradisi*”, *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum* No. 4 Vol. 19 Oktober 2012, 490.

<sup>118</sup> Tengku Erwinsyahbana, and Tengku Rizq Frisky Syahbana. 2018. “*Perspektif Negara Hukum Indonesia Berdasarkan Pancasila.*” INA-Rxiv. February 5. doi:10.31227/osf.io/cwev7, 2018, 2.

4. Adanya pengawasan dari badan-badan peradilan (*rechtterlijke controle*).

Arif hidayat juga menyatakan bahwa secara umum konsep negara hukum pada prinsipnya mencakup empat tuntutan dasar, yakni<sup>119</sup> :

1. Kepastian hukum;
2. Hukum berlaku sama bagi seluruh penduduk;
3. Adanya legitimasi demokratis dalam pembuatan hukum;
4. Menjunjung tinggi martabat manusia.

Scheltema merumuskan pandangannya tentang unsur-unsur serta asas-asas negara hukum itu secara baru, yaitu<sup>120</sup> :

1. Pengakuan, penghormatan, dan perlindungan hak asasi manusia yang berakar dalam penghormatan atas martabat manusia (*human dignity*).
2. Berlakunya asas kepastian hukum. Negara hukum untuk bertujuan menjamin bahwa kepastian hukum terwujud dalam masyarakat. Hukum bertujuan untuk mewujudkan kepastian hukum dan prediktabilitas yang tinggi, sehingga dinamika kehidupan bersama dalam masyarakat bersifat '*predictable*'.
3. Berlakunya persamaan (*similia similibus* atau *equality before the law*), dalam negara hukum, pemerintah tidak boleh mengistimewakan orang atau kelompok orang tertentu, atau mendiskriminasikan orang atau kelompok orang tertentu.
4. Asas demokrasi di mana setiap orang mempunyai hak dan kesempatan yang sama untuk turut serta dalam pemerintahan atau untuk mempengaruhi tindakan-tindakan pemerintahan.

---

<sup>119</sup> Ibid, 3.

<sup>120</sup> B. Arief Sidharta, "*Kajian Kefilsafatan tentang Negara Hukum*", Jentera (Jurnal Hukum), "Rule of Law", Pusat Studi Hukum dan Kebijakan (PSHK), Jakarta, edisi 3 Tahun II, November 2004, 124-125.

5. Pemerintah dan pejabat mengemban amanat sebagai pelayan masyarakat dalam rangka mewujudkan kesejahteraan masyarakat sesuai dengan tujuan bernegara yang bersangkutan.

Dari beberapa penjelasan ahli di atas, dapat disimpulkan bahwa dalam suatu negara hukum harus menjunjung tinggi hak asasi manusia dalam hal ini dapat diinterpretasikan sebagai melindungi hak-hak warga negara/adanya perlindungan hukum bagi warga negara dan juga segala sesuatunya harus sesuai atau berdasarkan hukum.

Secara umum, hukum mengejar dua tujuan utama yaitu untuk menjamin adanya kepastian (ketertiban) dan memenuhi tuntutan keadilan. Menurut sudikno mertokusumo tujuan pokok hukum adalah agar terciptanya tatanan masyarakat yang tertib serta untuk menciptakan ketertiban dan juga keseimbangan.<sup>121</sup> sedangkan prof. Subekti menyatakan bahwa sebetulnya hukum itu mengabdikan pada tujuan negara yang pada dasarnya adalah untuk mendatangkan kemakmuran serta kebahagiaan bagi rakyatnya.<sup>122</sup> sedangkan tujuan hukum menurut jeremy bentham adalah untuk mewujudkan apa yang dianggap orang-orang berfaedah.<sup>123</sup> dan prof. Van apeldoorn mengatakan bahwa tujuan hukum adalah untuk mengatur pergaulan antar umat manusia dengan damai, singkatnya adalah untuk mencapai perdamaian.<sup>124</sup> hukum juga merupakan salah satu perangkat kerja dari sistem sosial. Sistem sosial ini berfungsi untuk mengintegrasikan kepentingan dari anggota-anggota masyarakat, sehingga diharapkan akan tercipta suatu ketertiban dalam masyarakat. Maka dapat disimpulkan bahwa salah satu tugas hukum adalah agar tercapainya keadilan.<sup>125</sup>

---

<sup>121</sup> Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, (Yogyakarta: Liberty, 1999), 71. Sebagaimana yang dikutip dalam H.Ishaq, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*, cet.1, (Jakarta:Sinar Grafika, 2018), 8.

<sup>122</sup> C.S.T Kansil dan Christine S.T Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum Indonesia*, (Jakarta:Rineka Cipta, 2011), 36.

<sup>123</sup> Ibid, 40.

<sup>124</sup> Ibid, 37.

<sup>125</sup> H.Ishaq, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*, cet.1, (Jakarta:Sinar Grafika, 2018), 7..

Jika dalam masyarakat timbul suatu perselisihan maka hakimlah yang memiliki wewenang untuk menilai apakah suatu peristiwa yang diperselisihkan tersebut telah memenuhi rasa kepatutan dan keadilan yang ada dimasyarakat. Subekti juga menyatakan bahwa terkait pelaksanaan iktikad baik sebagaimana yang dimaksud Pasal 1338 ayat (3) KUHPerdara, hakim diberikan kekuasaan untuk mengawasi pelaksanaan dari suatu perjanjian agar jangan sampai pelaksanaan tersebut melanggar kepatutan atau keadilan, bahkan hakim juga dapat dianggap memiliki wewenang untuk menyimpang dari isi perjanjian menurut hurufnya jika pelaksanaan menurut hurufnya tersebut bertentangan dengan iktikad baik.<sup>126</sup> ini pun dipertegas dalam Pasal 5 undang-undang Nomor 48 tahun 2009 tentang kekuasaan kehakiman (selanjutnya disebut “UU **kekuasaan kehakiman**”) bahwa

“hakim dan hakim konstitusi wajib menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat.”

Lebih lanjut sebagaimana yang sudah dijabarkan pada poin 2.6 diatas bahwa jika terdapat perselisihan atau sengketa maka para pihak yang bersengketa dapat mengajukan gugatan sesuai dengan kompetensi absolut serta kompetensi relatif dari pengadilan. Oleh karena terdapat perselisihan antara para pembeli dengan tindakan Kurator maka pembeli dapat mengajukan gugatan ke pengadilan. Karena permasalahan antara pembeli tersebut adalah berkaitan dengan harta pailit dan kreditor serta Kurator menjadi pihak yang berselisih maka sesuai dengan Pasal 3 ayat (1) UU KPKPU serta penjelasannya yang menyatakan bahwa

“putusan atas permohonan pernyataan pailit dan **hal-hal lain yang berkaitan dan/atau diatur dalam undang-undang ini**, diputuskan oleh pengadilan yang daerah hukumnya meliputi daerah tempat kedudukan hukum debitor”

Penjelasan Pasal 3 ayat (1) menjelaskan bahwa

“yang dimaksud dengan *hal-hal lain*, adalah antara lain, *actio pauliana*, perlawanan pihak ketiga terhadap penyitaan, atau **perkara**

---

<sup>126</sup> Subekti, Op.Cit., 41.

**dimana debitor, kreditor, Kurator, atau pengurus menjadi salah satu pihak dalam perkara yang berkaitan dengan harta pailit** termasuk gugatan Kurator terhadap direksi yang menyebabkan perseroan dinyatakan pailit karena kelalaiannya atau kesalahannya. Hukum acara yang berlaku dalam mengadili perkara yang termasuk *hal-hal lain* adalah sama dengan hukum acara perdata yang berlaku bagi perkara permohonan pernyataan pailit termasuk mengenai pembatasan jangka waktu penyelesaiannya”

Berdasarkan penjelasan-penjelasan diatas maka dapat disimpulkan bentuk perlindungan hukum yang dapat diberikan kepada para pembeli tersebut adalah berupa perlindungan refresif, oleh karena itu para pembeli dapat menempuh upaya hukum berupa mengajukan gugatan lain-lain ke pengadilan niaga yang menaungi wilayah keberadaan debitor pailit.

#### **4.2 Pertimbangan Pengadilan Dalam Memberikan Putusan Terkait Gugatan Lain-Lain yang diajukan Pembeli Unit Satuan Rumah Susun Yang Beriktikad Baik Yang Masuk Boedel Pailit Perusahaan Pengembang PT DAB**

Berdasarkan penjabaran-penjabaran diatas telah diketahui bahwa tidak terdapat ukuran yang pasti mengenai apa kategori seorang pembeli dapat dikatakan sebagai pembeli beriktikad baik dan bagaimana bentuk konkrit perlindungannya. Tetapi yang telah diketahui pasti berdasarkan penjelasan diatas adalah hakim memiliki kuasa dan wewenang untuk menentukan apakah seseorang termasuk pembeli yang beriktikad baik serta bagaimana bentuk perlindungannya terhadap mereka. Oleh karena itu dalam penelitian ini peneliti akan menjabarkan beberapa putusan gugatan lain-lain yang diajukan beberapa pembeli terhadap Kurator PT DAB karena telah memasukan unit yang telah mereka beli dan lunasi kedalam daftar harta pailit. Adapun kesamaan dari putusan-putusan ini adalah *pertama* dalam putusan ini, para penggugat adalah pembeli unit BKR yang telah membayar lunas serta telah terima unitnya, *kedua* para pembeli hanya memiliki PPJB sebagai bukti kepemilikan atas unit-unit tersebut dan belum dilakukan/dibuat AJB, dan *ketiga* para pembeli menyerahkan pengelolaan terhadap unit yang dibelinya kepada PT Dwimas Andalan Property untuk mengelola unit-unit tersebut untuk difungsikan sebagai hotel dengan gantinya pembeli akan diberikan *return of investment* terhadap hasil atas pengelolaan unit-unit tersebut.



#### 4.2.1 Putusan Nomor 06/Plw/Pailit/2015/Pn.Niaga.Sby

Gugatan Pertama ini diajukan oleh tiga orang pembeli yang masing-masing telah membeli satu unit BKR. Para penggugat telah melakukan pemesanan dilanjutkan dengan pembuatan PPJB pada tahun 2008, para pembeli juga telah melakukan pelunasan dan serah terima yang berlangsung hingga akhir tahun 2009. Para penggugat mendalilkan bahwa Kurator telah semena-mena dan keliru dalam memasukan unit-unit yang mereka beli ke dalam daftar harta pailit, dalil ini mereka ajukan dengan alasan *pertama* proses dari pembelian, pelunasan, hingga serah terima telah dilakukan jauh sebelum PT DAB dinyatakan pailit oleh pengadilan sehingga tidak ada iktikad buruk para penggugat tersebut untuk merugikan harta pailit dan *kedua* bahwa belum/tidak dilakukannya proses AJB adalah bukan karena kesalahan para penggugat (diluar kuasa penggugat), proses pembuatan hingga terbitnya AJB membutuhkan koordinasi dan pekerjaan dari berbagai pihak seperti dari PT DAB itu sendiri hingga Notaris sehingga tidak terasa adil jika para penggugat harus merugi atas kesalahan yang tidak dilakukannya. Atas dalil-dalil yang diajukan tersebut para penggugat memohon agar majelis hakim menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Menerima gugatan perlawanan dari para pelawan;
2. Menyatakan para pelawan adalah pelawan yang sah dan benar;
3. Menyatakan para pelawan adalah pembeli yang bertikad baik yang harus dilindungi oleh undang-undang;
4. Menyatakan sah perjanjian jual beli/PPJB yang dilakukan antara PT DAB selaku debitor pailit dengan para pelawan atas satuan rumah susun yang terletak di jl. Majapahit No. 18 kuta bali sebab telah dilakukan lebih dari satu tahun sebelum putusan pailit dijatuhkan;
5. Menyatakan telah dilakukan penyerahan atas barang dagangan berupa satuan rumah susun terletak di jl. Majapahit No. 18

kuta-bali tersebut dari PT DAB selaku debitor pailit kepada para pelawan sebelum pernyataan putusan pailit;

6. Menyatakan PPJB antara PT DAB selaku debitor pailit dengan para pelawan dilanjutkan dengan segala hak dan kewajiban dalam perjanjian khususnya proses AJB dan penerbitan sertifikat hak milik satuan rumah susun telah sesuai ketentuan perundangan yang berlaku dan wajib dilaksanakan baik oleh Kurator maupun seluruh instansi yang terkait;
7. Menyatakan satuan rumah susun yang dibeli para pelawan dari debitor pailit tersebut dikeluarkan/dicoret dari daftar harta pailit;
8. Memerintahkan terlawan untuk menanggihkan pelaksanaan putusan pailit No. 20/ pailit/2011/pn.niaga.sby sampai dengan upaya perlawanan ini mendapatkan putusan yang berkekuatan hukum tetap;
9. Menyatakan penetapan daftar harta pailit dalam perkara Nomor 20/pailit/ 2011/ pn.niaga.sby dibatalkan karena tidak jelas dan kabur;
10. Membebaskan biaya perkara yang muncul dalam perkara ini kepada terlawan.

Atas dalil-dalil gugatan tersebut Kurator PT DAB pun melakukan bantahan-bantahan. *Pertama* Kurator mendalilkan bahwa tindakannya sudah sesuai dengan ketentuan undang-undang yang berlaku dimana berdasarkan Pasal 34 UU KPKPU PPJB pun tidak dapat dilanjutkan, *kedua* oleh karena tidak dapat dilanjutkan maka kepemilikan atas unit-unit tersebut masih menjadi milik/aset dari PT DAB dimana dapat dilihat pada nama yang tertera pada sertifikat, dan *ketiga* sertifikat tersebut dipegang oleh pihak ketiga lainnya yaitu bank sebagai jaminan atas utang PT DAB (kreditur separatis). Atas alasan-alasan tersebutlah sejalan dengan Pasal 21 UU KPKPU maka Kurator wajib memasukan aset-aset milik debitor pailit

kedalam daftar harta pailit. Kurator PT DAB pun memohon agar majelis hakim menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Menolak perlawanan dari pelawan untuk seluruhnya, atau;
2. Menyatakan perlawanan pelawan tidak dapat diterima;
3. Menyatakan bahwa para pelawan adalah pelawan yang tidak baik;
4. Menghukum para pelawan untuk membayar biaya perkara yang ada.

Untuk menguatkan dalil-dalilnya maka para penggugat menghadirkan Dr. M. Hadi Shubhan untuk menjadi saksi ahli dalam perkara ini. Ahli pun pada intinya menyampaikan dan/atau menyatakan hal-hal berikut :

1. Jika terdapat harta debitor yang terikat pada perikatan dengan pihak ke 3 maka berdasarkan ketentuan Pasal 36 perikatan bisa diteruskan;
2. Terhadap harta debitor yang terikat perikatan dengan pihak ketiga maka berdasarkan ketentuan dalam Pasal 36 yang menyatakan “.....perikatan timbal balik yang belum atau baru sebagian dipenuhi....” Maka perikatan yang menyangkut harta debitor ini dapat diminta untuk dilanjutkan pemenuhan prestasinya;
3. Pasal 36 merupakan bentuk perkecualian sebagaimana yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 34;
4. Bahwa dengan demikian maka perjanjian timbal balik yang bermaksud untuk memindahtangankan hak atas tanah, balik nama kapal, pembebanan hak tanggungan, dll sebagaimana diatur dalam Pasal 34 tetap dapat dilaksanakan dengan cara meminta kepada Kurator agar perikatan dilanjutkan;
5. Tidak terdapat dasar untuk menentukan perikatan bisa dilanjutkan atau tidak, tidak ada aturan yang sifatnya tertulis yang mengatur secara pasti. Jika tidak ada ketentuan yang tertulis maka dasarnya kembali kepada asas, kepatutan, kewajaran, keadilan dan iktikad

baik. Jika ada perikatan yang nyaris selesai maka Kurator harus melanjutkan;

6. Bahwa apabila ada perjanjian jual beli apartemen yang prestasinya hampir selesai (sudah lunas / tidak ada masalah utang dan tinggal menunggu AJB untuk balik nama) termasuk perikatan yang dapat dilanjutkan sebagaimana dimaksud Pasal 36 karena perjanjian tersebut adalah perjanjian timbal balik yang menilai layak atau tidak layak dilanjutkan adalah majelis hakim;
7. Bahwa dasar untuk menilai apakah dapat dilanjut atau tidak adalah Pasal 8 ayat (6) huruf a yang menyatakan bahwa "*Pasal tertentu dari peraturan perundang-undangan yang bersangkutan dan/atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili*";
8. Bahwa sumber hukum tidak tertulis adalah kepatutan, keadilan, kewajaran dan iktikad baik termasuk diantaranya adalah keterangan ahli.

Atas dalil-dalil gugatan yang diajukan para penggugat, bantahan Kurator serta keterangan saksi serta ahli, majelis hakim pun membuat pertimbangan-pertimbangan yang pada intinya adalah sebagai berikut :

1. Para pembeli telah membayar lunas serta telah menerima dan menguasai unit-unit yang dibelinya sejak tahun 2008, terhadap proses pembuatan AJB yang belum dilakukan karena kelalaian pihak PT DAB sendiri yang tidak serius dalam mengurus AJB tersebut;
2. Keterlambatan proses AJB atas dan pembuatan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun (SHMASRS) disebabkan karena masalah teknis di luar tanggung jawab para pembeli;
3. Tidak ada satupun bukti yang bersifat *tegen bewijs* bahwa para pembeli bukanlah sebagai pembeli atas unit-unit yang dibelinya tersebut;

4. Unit-unit tersebut bukan lagi milik PT DAB sehingga Kurator tidak berhak memasukan ketiga obyek sengketa sebagai harta pailit sehingga sebagai konsekuensi hukum Kurator harus menyerahkan unit-unit tersebut kepada para pembeli karena sejak tahun 2008 para pembeli telah membayar lunas unit-unit tersebut maka sejak itu pula hubungan hukum antara PT DAB dengan unit-unit tersebut telah berakhir dan telah beralih kepada para pembeli;
5. Karena hubungan antara unit-unit tersebut dengan PT DAB telah berakhir maka Kurator tidak berkualitas menurut hukum untuk memasukan unit-unit tersebut sebagai harta pailit PT DAB;
6. Karena antara unit-unit tersebut telah beralih kepemilikan secara sah dan para pembeli telah melaksanakan kewajiban hukumnya kepada PT DAB maka secara konstitusional hak-hak para pelawan patut dilindungi sesuai maksud Pasal 28h ayat 4 uud 1945 yang menyebutkan "*setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun*";
7. Karena prosedur dan tata cara pembeli memperoleh ketiga obyek sengketa tersebut didasarkan pada sebab yang halal (syarat ke-4 Pasal 1320 kuh perdata) maka seketika itu juga konstitusi memberikan perlindungan hukum atas hubungan unit-unit milik para pembeli tersebut sehingga segala bentuk penerapan undang-undang dibawah undang-undang dasar 1945 yang bertentangan dengan hubungan hukum yang dilindungi oleh kontitusi harus dinyatakan tidak mempunyai daya mengikat;
8. Berdasarkan fakta hukum PT DAB telah menerima harga pembayaran obyek sengketa secara lunas akan tetapi ia tidak mengurus dokumen AJB maupun sertifikat hak milik atas satuan rumah susun (shmasrs) dan juga tidak mau menyerahkan segala dokumen yang berkaitan dengan unit-unit tersebut dan ketika ia dinyatakan pailit maka unit-unit tersebut dianggap seolah-olah

sebagai harta pailit padahal secara hukum unit-unit tersebut tidak ada hubungan hukum apapun dengan PT DAB karena status unit-unit tersebut adalah milik para pembeli, sehingga kesalahan-kesalahan administratif yang dibuat PT DAB tidak boleh dialihkan risikonya kepada para pembeli;

9. Bahwa secara konstitusional tindakan Kurator yang memasukan ketiga obyek sengketa sebagai harta pailit adalah bertentangan dengan hak keperdataan orang lain dan perlindungan terhadap hak milik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 H ayat (4) UUD 1945 sehingga tindakan Kurator tersebut harus dibatalkan;

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas majelis hakimpun menjatuhkan putusan sebagai berikut

1. Menerima gugatan perlawanan dari para pelawan;
2. Menyatakan para pelawan adalah pelawan yang sah dan benar;
3. Menyatakan para pelawan adalah pembeli beriktikad baik yang harus dilindungi oleh undang-undang;
4. Menyatakan sah PPJB antara para pelawan dengan PT DAB;
5. Menyatakan telah dilakukan penyerahan atas barang dagangan berupa satuan rumah susun terletak di jl. Majapahit No. 18 kuta-bali tersebut dari PT DAB selaku debitor pailit kepada para pelawan sebelum pernyataan putusan pailit;
6. Menyatakan perjanjian jual beli/PPJB antara PT DAB selaku debitor pailit dengan para pelawan dilanjutkan dengan segala hak dan kewajiban dalam perjanjian khususnya proses AJB dan penerbitan sertipikat hak milik satuan rumah susun telah sesuai ketentuan perundangan yang berlaku dan wajib dilaksanakan baik oleh Kurator maupun seluruh instansi yang terkait ;
7. Menyatakan satuan rumah susun yang dibeli para pelawan dari debitor pailit dikeluarkan/dicoret dari daftar harta pailit;

8. Memerintahkan terlawan untuk menanggukkan pelaksanaan putusan palilit No.20/ pailit/2011/pn.niaga.sby sampai dengan upaya perlawanan ini mendapatkan putusan yang berkuatan hukum tetap;
9. Menyatakan penetapan daftar harta pailit dalam perkara No.20/pailit/2011/ pn.niaga.sby dibatalkan;
10. Menghukum terlawan membayar biaya perkara yang ditetapkan sebesar Rp. 1.411.000,- (satu juta empat ratus sebelas ribu rupiah).

Atas putusan tersebut Kurator PT DAB pun merasa keberatan dan mengajukan kasasi ke mahkamah agung, namun majelis hakim pada tingkat kasasi menguatkan putusan pada tingkat pertama. Dalam putusan kasasi Nomor 261 K/Pdt.Sus-Pailit/2016 mahkamah agung memberikan pertimbangan yang serupa dengan majelis hakim pada tingkat pertama yaitu

1. Bahwa ketika seseorang membeli tanah dan bangunan yang telah terdaftar di hadapan Notaris maka orang tersebut adalah pembeli beriktikad baik sehingga berhak mendapatkan perlindungan hukum;
2. Bahwa selain itu transaksi jual beli dilakukan jauh hari sebelum PT DAB (dalam pailit) dinyatakan pailit sehingga bukan merupakan perbuatan yang merugikan kreditur sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 42 UU KPKPU.

#### **4.2.2 Putusan Nomor 02/Pdt.Sus-Plw.Pailit/2017/Pn-Niaga Sby**

Dalam perkara yang diajukan satu tahun setelah putusan kasasi Nomor 261k/pdt.sus-pailit/2016 dijatuhkan ini, penggugat merupakan seorang pembeli dari empat unit BKR dengan situasi dan kondisi yang serupa dengan pembeli dalam perkara Nomor 06/Plw/Pailit/2015/PN.Niaga.SBY sebelumnya yaitu penggugat telah membeli empat unit BKR tersebut yang telah dilunasi dan dibuat PPJB nya pada tahun 2008 serta telah melakukan serah terima terhadap empat unit tersebut dari PT DAB sejak tahun 2008 sampai 2009 namun terhadap keempat unit tersebut belum dibuat AJB.

Penggugat pun merasa keberatan atas tindakan Kurator PT DAB yang telah memasukan keempat unit BKR yang telah ia beli kedalam daftar harta pailit oleh karena itu ia mengajukan gugatan lain-lain terhadap Kurator PT DAB. Dengan dasar gugatan yang sama dengan gugatan Nomor 06/P1w/Pailit/2015/PN.Niaga.SBY diatas, penggugat pun memohon agar majelis hakim pemeriksa perkara menjatuhkan putusan sebagai berikut

1. Menerima gugatan perlawanan dari pelawan;
2. Menyatakan pelawan adalah pelawan yang sah dan benar;
3. Menyatakan pelawan adalah pembeli yang bertikad baik yang harus dilindungi oleh undang-undang;
4. Menyatakan sah perjanjian jual beli/ PPJB yang dilakukan antara PT DAB selaku debitor pailit dengan pelawan atas satuan rumah susun/ condotel yang terletak di jl. Majapahit No. 18 kuta – bali sebab telah dilakukan lebih dari 1 (satu) tahun sebelum pernyataan putusan pailit;
5. Menyatakan telah dilakukan penyerahan atas barang dagangan berupa satuan rumah susun/ condotel terletak di jl. Majapahit No. 18 kuta – bali tersebut dari PT DAB selaku debitor pailit kepada pelawan sebelum pernyataan putusan pailit;
6. Menyatakan perjanjian jual beli/ PPJB antara PT DAB selaku debitor pailit dengan pelawan dilanjutkan dengan segala hak dan kewajiban dalam perjanjian khususnya proses AJB dan penerbitan sertipikat hak milik satuan rumah susun telah sesuai ketentuan perundangan yang berlaku dan wajib dilaksanakan baik oleh Kurator maupun seluruh instansi yang terkait;
7. Menyatakan satuan rumah susun/ condotel yang dibeli pelawan dari debitor pailit tersebut dikeluarkan/dicoret dari daftar harta pailit;
8. Memerintahkan terlawan untuk menanggihkan pelaksanaan putusan pailit No. 20/pailit/2011/pn.niaga.sby sampai dengan upaya



perlawanan ini mendapatkan putusan yang berkekuatan hukum tetap;

9. Menyatakan penetapan daftar harta pailit dalam perkara No. 20/pailit/2011/ pn. Niaga. Sby dibatalkan karena tidak jelas dan kabur;
10. Membebaskan biaya perkara yang muncul dalam perkara ini kepada terlawan;

Terhadap dalil-dalil yang diajukan penggugat tersebut, Kurator melakukan bantahan yang juga serupa seperti bantahan yang diajukan pada perkara Nomor 06/Plw/Pailit/2015/PN.Niaga.SBY diatas yaitu penggugat bukanlah seorang pemilik karena belum dilakukannya AJB sehingga kepemilikan atas unit-unit tersebut belum beralih dan masih menjadi milik/aset dari debitor pailit/PT DAB. Kurator pun memohon agar majelis hakim pemeriksa perkara menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya. Untuk menguatkan dalil-dalilnya penggugat pun menghadirkan ahli dr. Sylvia janisriwati, s.h., M.h. yang pada intinya menyampaikan hal-hal sebagai berikut, yaitu

1. Yang dimaksud seluruh harta debitor pailit adalah seluruh harta kekayaan pribadi debitor dan bukan termasuk harta milik orang lain;
2. Tugas Kurator adalah mengurus harta pailit dan pemberesan hutang, dalam tugas tersebut Kurator terlebih dahulu harus menginventarisasi dan mengklasifikasikan harta debitor pailit. Dari inventarisasi dan klasifikasi akan dibedakan harta pribadi dan yang bukan harta pribadi debitor;
3. Jika terdapat harta debitor yang terikat perjanjian timbal balik dengan pihak ketiga contohnya jual beli, maka jika syarat-syarat jual beli sudah dipenuhi semua maka harta tersebut tidak termasuk harta debitor pailit dan perjanjian tersebut harus dilanjutkan, karena berdasarkan Pasal 36 yang memiliki kewenangan untuk melanjutkan perjajian tersebut adalah Kurator karena debitor sudah tidak lagi memiliki wewenang atas hartanya ;

4. Tidak ada dasar hukum yang mengatur secara tegas bahwa Kurator harus melanjutkan perjanjian timbal balik yang prestasinya sudah dipenuhi, oleh karenanya dasarnya kembali lagi kepada asas kepatutan dan asas keadilan dengan mengajukan lewat pengadilan (gugatan lain-lain) dikarenakan dasar hukum tidak hanya yang tertulis saja;
5. Harta yang masih atas nama debitur pailit tidak serta merta menjadi harta pribadi debitur, harus dibuktikan dulu dan jika terkait dengan perjanjian timbal balik yg prestasinya hampir selesai maka harta tersebut tidak bisa disebut harta debitur. Ada alasan untuk tidak disebut sebagai harta pribadi debitur;
6. Terkait dengan ketentuan Pasal 37, dalam kepailitan melaksanakan Pasal 36 tidak diharuskan atas perjanjian timbal balik dengan alas hak yang sah secara hukum. PPJB yang belum AJB sepanjang prestasinya sudah hampir selesai atay sebagian besar sudah dipenuhi maka pembeli harus mendapat perlindungan hukum (pembeli yang beriktikad baik) dan dianggap sebagai perjanjian timbal balik sehingga Pasal 36 dapat diterapkan;
7. Bahwa penyerahan barang dalam perjanjian jual beli unit yang sudah dilakukan secara factual (diserahkan fisiknya kepada pembeli) maka perjanjian harus dilanjutkan oleh Kurator ;

Terhadap dalil-dalil yang diajukan oleh penggugat, Kurator, saksi serta ahli maka majelis hakim pun memberikan pertimbangan-pertimbangan hukum yang intinya adalah sebagai berikut

1. Karena harga barang telah disepakati dan pembayaran telah dilakukan secara lunas oleh penggugat maka unit-unit yang telah dibeli tersebut bukan lagi menjadi milik PT DAB sehingga Kurator tidak berhak memasukan keempat obyek sengketa sebagai harta pailit sehingga sebagai konsekuensi hukum Kurator harus menyerahkan unit-unit tersebut kepada penggugat karena sejak

tahun 2008 pelawan telah membayar lunas keempat obyek tersebut maka sejak itu pula hubungan hukum antara PT DAB dengan keempat obyek sengketa telah berakhir dan telah beralih kepada pelawan;

2. Karena hubungan antara keempat obyek sengketa dengan PT DAB telah berakhir maka terlawan tidak berkualitas menurut hukum untuk memasukan keempat obyek sengketa sebagai harta pailit PT DAB;
3. Karena antara keempat obyek tersebut telah beralih kepemilikan secara sah dan pelawan telah melaksanakan kewajiban hukumnya kepada PT DAB sebagai penjual maka secara konstitusional hak-hak pelawan patut dilindungi sesuai maksud Pasal 28h ayat 4 uud 1945 yang menyebutkan “*setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapa pun*”;
4. Oleh karena prosedur dan tata cara pelawan memperoleh keempat obyek sengketa tersebut didasarkan pada sebab yang halal (ex Pasal 1320 KUH Perdata) maka seketika itu juga, konstitusi (baca UUD 1945) memberikan perlindungan hukum atas hubungan kepemilikan keempat apartemen milik pelawan sehingga segala jenis bentuk penerapan undang-undang dibawah undang-undang dasar 1945 yang bertentangan dengan hubungan hukum yang dilindungi oleh kontitusi harus dinyatakan tidak mempunyai daya mengikat;
5. PT DAB telah menerima harga pembayaran keempat obyek sengketa secara lunas akan tetapi ia tidak mengurus dokumen AJB maupun sertifikat hak milik atas satuan rumah susun (shmasrs) dan juga tidak mau menyerahkan segala dokumen yang berkaitan dengan keempat obyek tersebut dan ketika ia dinyatakan pailit maka keempat obyek tersebut dianggap seolah- olah sebagai harta pailit padahal secara

6. Hukum obyek sengketa tidak ada hubungan hukum apapun dengan PT DAB karena status keempat obyek sengketa adalah milik pelawan, sehingga kesalahan-kesalahan administratif yang dibuat oleh PT DAB tidak boleh dialihkan resikonya kepada pelawan;
7. Secara konstitusional tindakan Kurator yang memasukan keempat obyek sengketa sebagai harta pailit adalah bertentangan dengan hak keperdataan orang lain dan perlindungan terhadap hak milik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 H ayat (4) UUD 1945 sehingga tindakan Kurator tersebut harus dibatalkan.

Atas pertimbangan-pertimbangan diatas tersebut, majelis hakim pemeriksa perkara pun menjatuhkan putusan sebagai berikut

1. Menerima gugatan perlawanan dari pelawan untuk sebagian;
2. Menyatakan pelawan adalah pelawan yang sah dan benar;
3. Menyatakan pelawan adalah pembeli yang bertikad baik yang harus dilindungi oleh undang-undang;
4. Menyatakan sah perjanjian jual beli / PPJB yang di lakukan antara PT DAB selaku debitor pailit dengan pelawan atas satuan rumah susun yang terletak di ji. Majapahit No. 18 kuta - bali sebab telah di lakukan lebih dari 1 (satu) tahun sebelum pernyataan putusan pailit;
5. Menyatakan telah dilakukan penyerahan atas barang dagangan berupa satuan rumah susun terletak di ji. Majapahit No. 18 kuta-bali tersebut dari PT DAB selaku debitor pailit kepada pelawan sebelum pernyataan putusan pailit;
6. Menyatakan perjanjian jual beli/ PPJB antara PT DAB selaku debitor pailit dengan para pelawan dilanjutkan dengan segala hak dan kewajiban dalam perjanjian khususnya proses AJB dan penerbitan sertipikat hak milik satuan rumah susun telah sesuai

ketentuan perundangan yang berlaku dan wajib dilaksanakan baik oleh Kurator maupun seluruh instansi yang terkait;

7. Menyatakan satuan rumah susun yang dibeli para pelawan dari debitor pailit tersebut dikeluarkan/ dicoret dari daftar harta pailit;

#### **4.2.3 Putusan Nomor 18/Pdt.Sus-GugatanLain-Lain/2018/PnNiaga.Sby**

Dalam perkara ini penggugat merupakan seorang pembeli atas satu unit BKR yang memiliki kondisi yang sama dengan penggugat pada dua putusan sebelumnya dimana unit yang telah ia beli, lunasi serta terima dimasukan kedalam daftar harta pailit oleh Kurator. Dengan dalil-dalil yang diajukan oleh penggugat maka penggugat memohon agar majelis hakim pemeriksa perkara menjatuhkan putusan sebagai berikut

1. Menerima gugatan perlawanan dari pelawan;
2. Menyatakan pelawan adalah pelawan yang sah dan benar;
3. Menyatakan pelawan adalah pembeli yang beriktikad baik yang harus dilindungi oleh undang-undang;
4. Menyatakan sah perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) 1(satu) unit satuan rumah susun berupa unit apartemen Nomor:131,bali kuta residence yang terletak di jl.majapahit No. 18 kuta-bali, yang telah disepakati oleh ptdwimas andalan bali selaku debitor pailit dengan pelawan yang telah dibuat jauh hari lebih dari 1(satu) tahun sebelum adanya pernyataan putusan pailit;
5. Menyatakan telah dilakukan penyerahan atas barang dagangan berupa satuan rumah susun berupa 1 (satu) unit apartemen Nomor:131,bali kuta residence oleh PT DAB selaku debitor pailit kepada pelawan yang telah dilaksanakan lebih dari 1(satu) tahun sebelum pernyataan putusan pailit;
6. Menyatakan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) antara ptdwimas andalan bali selaku debitor pailit dengan pelawan agar dilanjutkan

dengan segala hak dan kewajiban dalam perjanjian khususnya proses akta jual beli (AJB) dan penerbitan sertifikat hak milik satuan rumah susun telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sehingga wajib dilaksanakan kelanjutan prosesnya baik oleh terlawan selaku Kurator maupun seluruh instansi yang terkait;

7. Menyatakan unit satuan rumah susun berupa 1 (satu) unit apartemen Nomor:131,bali kuta residence dengan shmsrs Nomor:740/ground floor/orchid suite,yang terletak di jl.majapahit No.18 kuta bali dikeluarkan atau dicoret dari daftar harta pailit;
8. Memerintahkan terlawan untuk menanggukkan pelaksanaan putusan pailit Nomor: 20/pailit/2011/pn.niaga.sby. Sampai dengan upaya perlawanan dari pelawan memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap;
9. Memerintahkan terlawan untuk menyerahkan sertifikat shmsrs Nomor:740/ground floor/orchif suite, yang telah dikeluarkan dan dicoret dari daftar harta pailit kepada pelawan dalam jangka waktu paling lambat 30 (tiga puluh) hari setelah putusan gugatan perlawanan a quo mempunyai kekuatan hukum tetap.

Terhadap dalil gugatan tersebut dalam putusan ini Kurator melakukan bantahan dengan dalil Kurator tidak dapat bertindak untuk memverifikasi pernyataan dari penggugat karena telah terjadi perubahan Kurator dan berkas-berkas yang dipegang oleh Kurator sebelumnya belum diserahkan ke Kurator yang baru. Atas dalil-dalil yang diajukan para pihak, majelis hakimpun memberikan pertimbangan-pertimbangan yang pada intinya adalah sebagai berikut :

1. Menimbang, bahwa dengan adanya penyerahan pengelolaan Satuan Rumah Susun berupa Unit Apartemen milik Pelawan kepada PT. Dwimas Andalan Property berdasarkan Penandatanganan perjanjian pemeliharaan tanggal 04 Maret 2008 (Bukti PLW-03) yang pada pokoknya merupakan kesediaan Pelawan selaku pemilik unit satuan

rumah susun berupa Unit Apartemen Nomor :131, yang telah diserahterimakan dan dikuasai oleh Pelawan untuk Hak Pengelolaannya diserahkan kepada Perusahaan Pengelola (pada saat itu Pengelolaan oleh ASTON International Management) untuk difungsikan sebagai Hotel, sehingga Pelawan telah menerima Return of Investment (ROI) setelah melunasi Pembayaran Pembelian Unit Apartemen tersebut, maka dengan penyerahan tersebut Pelawan harus memikul setiap resiko yang terjadi termasuk didalamnya ketika PT. Dwimas Andalan Property dinyatakan pailit maka segala aset termasuk pihak ketiga yang diserahkan dalam pengelolaannya dengan menerima *Return of Investment (ROI)* harus mengikuti kondisi pihak yang disertai tanggung jawab pengelolaannya;

2. Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 22 huruf a UU No.37 Tahun 2004 tentang KPKPU menentukan bahwa benda, termasuk hewan yang benar-benar dibutuhkan oleh Debitor sehubungan dengan pekerjaannya, perlengkapannya, alat-alat medis yang dipergunakan untuk kesehatan, tempat tidur dan perlengkapannya yang dipergunakan oleh Debitor dan keluarganya, dan bahan makanan untuk 30 (tiga puluh) hari bagi Debitor dan keluarganya, yang terdapat di tempat itu;
3. Menimbang, bahwa oleh karena Pelawan telah menyerahkan Unit Apartemen Nomor : 131, yang telah diserahterimakan dan dikuasai oleh Pelawan untuk Hak Pengelolaannya diserahkan kepada Perusahaan Pengelola (pada saat itu Pengelolaan oleh ASTON International Management) untuk difungsikan sebagai Hotel, dan Pelawan telah menerima Return of Investment (ROI) maka berdasarkan Pasal 22 huruf a tersebut obyek sengketa sudah merupakan benda yang berhubungan dengan usaha PT. Dwimas Andalan Property (Debitor Pailit) maka dengan sendirinya obyek sengketa harus dinyatakan sebagai budel pailit;

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas tersebut pun majelis hakim pun menjatuhkan putusan berupa menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya dan membebaskan biaya perkara kepada penggugat. Keberatan atas putusan Nomor 18/Pdt.Sus-Gugatan Lain-Lain/2018/PN Niaga Sby tersebut, penggugat pun mengajukan kasasi ke mahkamah agung. Dalam Putusan Nomor Putusan Nomor 437 K/Pdt.Sus-Pailit/2019 Penggugat pun memohonkan agar Mahkamah Agung membatalkan putusan Membatalkan Putusan Pengadilan Niaga Pada Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 18/Pdt.Sus-Gugatan Lain-Lain/2018/PN Niaga Sby *juncto* Nomor 20/Pailit/2011/PN Niaga Sby tanggal 23 Oktober 2018 dan menjatuhkan putusan sebagai berikut

1. Menerima gugatan perlawanan dari Pelawan yang sekarang adalah Pemohon Kasasi;
2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang sah dan benar;
3. Menyatakan Pelawan adalah Pembeli yang beriktikad baik yang harus dilindungi oleh undang-undang;
4. Menyatakan sah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) 1 (satu) Unit Satuan Rumah Susun berupa Unit Apartemen Nomor 131, Bali Kuta Residence yang terletak di Jalan Majapahit Nomor 18 Kuta-Bali, yang telah disepakati oleh PT Dwimas Andalan Bali selaku Debitor Pailit dengan Pelawan yang telah dibuat jauh hari lebih dari 1 (satu) tahun sebelum adanya pernyataan putusan pailit;
5. Menyatakan telah dilakukan Serah Terima Satuan rumah susun berupa 1 (satu) Unit Apartemen Nomor 131, Bali Kuta Residence oleh PT Dwimas Andalan Bali selaku Debitor Pailit kepada Pelawan yang telah dilaksanakan lebih dari 1 (satu) tahun sebelum pernyataan putusan pailit;
6. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara PT Dwimas Andalan Bali selaku Debitor Pailit dengan Pelawan agar dilanjutkan dengan segala hak dan kewajiban dalam perjanjian



khususnya Proses Akta Jual Beli (AJB) dan Penerbitan Sertipikat Hak Milik satuan rumah susun telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sehingga wajib dilaksanakan kelanjutan prosesnya baik oleh Terlawan selaku Kurator maupun seluruh Instansi yang terkait;

7. Menyatakan Unit Satuan Rumah Susun berupa 1 (satu) Unit Apartemen Nomor 131, Bali Kuta Residence dengan SHMSRS Nomor 740/Ground floor/Orchid Suite, yang terletak di Jalan Majapahit Nomor 18, Kuta, Bali dikeluarkan atau dicoret dari Daftar Harta Pailit PT Dwimas Andalan Bali (Dalam Pailit);
8. Memerintahkan Termohon Kasasi/Terlawan untuk menanggukkan pelaksanaan Putusan Pailit Nomor 20/Pailit/2011/PN.Niaga.Sby. sampai dengan upaya perlawanan dari Pelawan memperoleh putusan yang berkekuatan hukum tetap;
9. Memerintahkan Termohon Kasasi/Terlawan untuk menyerahkan Sertipikat SHMSRS Nomor 740/Ground floor/Orchif Suite, yang telah dikeluarkan dan dicoret dari Daftar Harta Pailit kepada Pelawan dalam jangka waktu paling lambat 30 (tiga puluh) hari setelah putusan gugatan perlawanan a quo mempunyai kekuatan hukum tetap;
10. Memerintahkan Termohon Kasasi/Terlawan untuk melaksanakan Proses tindaklanjut Pembuatan Akta Jual Beli (AJB) dengan Pelawan atas 1 (satu) Unit Apartemen Nomor 131, Bali Kuta Residence dengan SHMSRS Nomor 740/Ground floor/Orchid Suite, yang terletak di Jalan Majapahit Nomor 18, Kuta, Bali;
11. Menghukum Termohon Kasasi/Terlawan untuk membayar biaya perkara;

Atas permohonan tersebut, Mahkamah Agung berpendapat bahwa putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya tidak salah menerapkan

hukum dan menolak permohonan kasasi tersebut dengan pertimbangan sebagai berikut

1. Bahwa objek sengketa belum dapat dibuktikan milik Pelawan karena baru tahap APJB walaupun sudah ada kwitansi lunas dan Pelawan sudah menerima keuntungan Debitor Pailit, adalah bersifat interen antara Pelawan dengan Debitor Pailit sehingga belum mengikat umum;
2. Bahwa Debitor Pailit terbukti mendapat keuntungan dan terbukti mengelola objek sengketa, sehingga masuk bundel Pailit;

Kembali keberatas atas putusan kasasi Nomor 437 K/Pdt.Sus-Pailit/2019 diatas, penggugat pun mengajukan Peninjauan Kembali (dalam penelitian ini akan disebut “PK”). Dalam Nomor 12 PK/Pdt.Sus-Pailit/2021 ini Penggugat mendalilkan bahwa dalam putusan-putusan pada tingkat pertama dan kasasi terdapat kekhilafan atau kekeliruan yang nyata. Oleh karena itu penggugat pun memohon agar Mahkamah Agung pada tingkat PK menjatuhkan putusan sebagai berikut :

1. Menerima permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Kasasi Nomor 437 K/Pdt.Sus-Pailit/2019 tertanggal 3 Juli 2019., juncto Putusan Nomor 18/Pdt.Sus-Gugatan Lain-Lain/2018/PN Niaga.Sby., juncto Putusan Nomor 20/Pailit/2011/PN Niaga.Sby;
3. Menghukum Termohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara; dan mengadili sendiri;
4. Menerima Gugatan Perlawanan Nomor 18/Pdt.Sus-Gugatan Lain-
5. Lain/2018/PN Niaga.Sby., juncto Nomor 20/Pailit/2011/PN Niaga.Sby. dari Pelawan, Pemohon Kasasi yang sekarang Pemohon Peninjauan Kembali untuk seluruhnya;

6. Menyatakan Pelawan, Pemohon Kasasi yang sekarang Pemohon Peninjauan Kembali adalah yang sah dan benar;
7. Menyatakan Pelawan, Pemohon Kasasi yang sekarang Pemohon Peninjauan Kembali adalah pembeli yang beriktikad baik yang harus dilindungi oleh undang-undang;
8. Menyatakan sah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) 1 (satu) Unit Apartemen “Bali Kuta Residence” Nomor Unit 131/Nomor Hotel 153, Ground Floor Type Tulip Suite, Tower Orchid, luas 76,30 meter persegi, Sertifikat Hak Milik Nomor 740, yang terletak di Jalan Majapahit Nomor 18 Kuta-Bali, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Bali yang telah disepakati oleh PT Dwimas Andalan Bali selaku Debitur Pailit dengan Pelawan yang telah dibuat jauh hari lebih dari 1 (satu) tahun sebelum adanya putusan pernyataan pailit;
9. Menyatakan telah dilakukan penyerahan atas barang dagangan berupa satuan Rumah Susun 1 (satu) Unit Apartemen “Bali Kuta Residence” Nomor Unit 131/Nomor Hotel 153, Ground Floor Type Tulip Suite, Tower Orchid, luas 76,30 meter persegi, Sertifikat Hak Milik Nomor 740, yang terletak di Jalan Majapahit Nomor 18 Kuta-Bali, Kecamatan Kuta, Kabupaten Badung, Bali yang telah disepakati oleh PT Dwimas Andalan Bali oleh PT Dwimas Andalan Bali selaku Debitur Pailit kepada Pelawan, Pemohon Kasasi yang sekarang Pemohon Peninjauan Kembali yang telah dibuat jauh hari lebih dari 1 (satu) tahun sebelum adanya putusan pernyataan pailit;
10. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara PT Dwimas Andalan Bali selaku Debitur Pailit dengan Pelawan, Pemohon Kasasi yang sekarang Pemohon Peninjauan Kembali agar dilanjutkan dengan segala hak dan kewajiban dalam perjanjian khususnya proses Akta Jual Beli (AJB) dan penerbitan Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS) telah sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, sehingga wajib

dilaksanakan kelanjutan prosesnya baik oleh Terlawan, Termohon Kasasi sekarang Termohon Peninjauan Kembali selaku Kurator maupun seluruh instansi terkait;

11. Menyatakan unit satuan rumah susun berupa 1 (satu) Unit Apartemen “Bali Kuta Residence” Nomor Unit 131/Nomor Hotel 153, Ground Floor Type Tulip Suite, Tower Orchid, luas 76,30 meter persegi, Sertifikat Hak Milik Nomor 740 dikeluarkan atau dicoret dari daftar harta pailit;
12. Memerintahkan Terlawan, Termohon Kasasi sekarang Termohon Peninjauan Kembali untuk menyerahkan Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS) Nomor 740/Ground Floor/Orchid Suite yang telah dikeluarkan dan dicoret dari daftar harta pailit kepada Pelawan dalam jangka waktu paling lambat 30 hari setelah putusan gugatan perlawanan a quo mempunyai hukum tetap;
13. Menghukum Terlawan, Termohon Kasasi sekarang Termohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara;

Mahkamah Agung pun menyatakan bahwa dihubungkan dengan pertimbangan *judex juris* dalam hal ini Mahkamah Agung, ternyata *judex juris* telah melakukan suatu kekhilafan atau kekeliruan yang nyata dengan pertimbangan-pertimbangan yang pada intinya adalah sebagai berikut

1. Bahwa jual beli tersebut adalah sah dan Pemohon Peninjauan Kembali/Pelawan dapat membuktikan objek sengketa adalah miliknya sehingga Pemohon Peninjauan Kembali/Pelawan sebagai pembeli yang beriktikad baik harus mendapat perlindungan hukum;
2. Bahwa objek sengketa a quo masih dalam proses PPJB bukan merupakan kesalahan dari Pemohon Peninjauan Kembali/Pelawan karena pada saat terjadi pembayaran pelunasan dan pada saat terjadi penyerahan objek sengketa a quo belum bisa dilakukan Akta Jual Beli (AJB) secara Notariil untuk mengurus Sertifikat Hak Milik

Satuan Rumah Susun (SHMSRS), karena proses tersebut harus melibatkan beberapa instansi yang terkait dan berwenang;

3. Bahwa dengan telah dibayar lunasnya objek sengketa berdasarkan perjanjian pengikatan jual beli (Bukti PLW-02) tanggal 1 Desember 2007, dan Bukti PLW-06A sampai dengan Bukti PLW-06G, serta tidak diterbitkan Akta Jual Beli (AJB), di luar kuasa Pelawan berdasarkan Surat Keterangan Nomor BKR-SK002/VIII/2010 tanggal 13 Agustus 2010 (Bukti PLW-05), sementara Debitor dinyatakan pailit melalui Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 20/Pailit/2011/PN Niaga.Sby., tanggal 11 Agustus 2011, maka dengan demikian objek sengketa bukan merupakan boedel pailit dan karenanya harus dikeluarkan dari boedel Debitor Pailit/PT Dwimas Andalan Bali;

Dengan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, Mahkamah Agung pun menjatuhkan putusan sebagai berikut

1. Mengabulkan permohonan pemeriksaan peninjauan kembali;
2. Membatalkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 437 K/Pdt.Sus-Pailit/2019 tanggal 3 Juli 2019; Mengadili Kembali :
1. Mengabulkan gugatan perlawanan dari Pelawan untuk sebagian;
2. Menyatakan Pelawan adalah pembeli yang beriktikad baik yang harus dilindungi oleh undang-undang;
3. Menyatakan sah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) 1 (satu) Unit Satuan Rumah Susun berupa Unit Apartemen Nomor 131, Bali Kuta Residence yang terletak di Jalan Majapahit Nomor 18, Kuta-Bali, yang telah disepakati oleh PT Dwimas Andalan Bali selaku Debitor Pailit dengan Pelawan yang telah dibuat jauh hari lebih dari 1 (satu) tahun sebelum adanya pernyataan putusan pailit;
4. Menyatakan telah dilakukan penyerahan atas barang dagangan;

5. Berupa Satuan Rumah Susun berupa 1 (satu) Unit Apartemen Nomor 131, Bali Kuta Residence oleh PT Dwimas Andalan Bali selaku Debitor Pailit kepada Pelawan yang telah dilaksanakan lebih dari 1 (satu) tahun sebelum pernyataan putusan pailit;
6. Menyatakan Unit Satuan Rumah Susun berupa 1 (satu) Unit Apartemen Nomor 131, Bali Kuta Residence dengan Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS) Nomor 740/Ground Floor/Orchid Suite, yang terletak di Jalan Majapahit Nomor 18, Kuta Bali dikeluarkan atau dicoret dari daftar harta pailit;
7. Menolak gugatan perlawanan Pelawan untuk selain dan selebihnya;
8. Menghukum Termohon Peninjauan Kembali dahulu Terlawan untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan dan pemeriksaan peninjauan kembali.

#### **4.2.4 Analisis**

Berdasarkan pertimbangan serta putusan yang diberikan oleh Majelis Hakim pada tingkat pertama maupun kasasi dalam perkara Nomor 06/P1w/Pailit/2015/PN.Niaga.SBY dapat diambil kesimpulan bahwa Majelis Hakim telah bijak dalam mengambil keputusan serta melindungi hak-hak para pembeli sesuai dengan nilai-nilai kepatutan serta keadilan yang ada dimasyarakat. Dapat dilihat dalam pertimbangan tersebut bahwa Hakim tidak mempermasalahkan persyaratan “formalistis” dimana pembuktian atas kepemilikan benda tidak bergerak semata-mata harus melalui suatu akta otentik/AJB dikarenakan dalam kasus ini tidak keluarnya AJB tersebut merupakan permasalahan teknis diluar tanggung jawab pembeli. Majelis Hakim juga menyinggung mengenai Hak Konstitusional seseorang berdasarkan Pasal 28 H ayat (4) UUD 1945 dimana Setiap orang berhak mempunyai hak milik pribadi dan hak milik tersebut tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapapun. Ini juga membuat segala jenis peraturan dibawah UUD 1945 yang melanggar hak

konstitusional para pembeli tersebut haruslah dinyatakan tidak memiliki daya mengikat. Majelis Hakim juga mempertimbangkan nilai-nilai keadilan dimana ketika PT DAB sudah menerima uang pembelian secara lunas maka tidaklah tepat jika unit tersebut masih dinyatakan sebagai milik DAB.

Begitu juga dalam putusan Nomor 02/Pdt.Sus-Plw.Pailit/2017/Pn-Niaga Sby, dapat dilihat bahwa sampai dengan putusan ini dijatuhkan Pengadilan cukup konsisten dalam memberikan pertimbangan dan putusan dimana hampir seluruh pertimbangan yang diberikan sama dengan pertimbangan serta putusan yang dijatuhkan dalam perkara Nomor 06/Plw/Pailit/2015/PN.Niaga.Sby tersebut. Peneliti pun sepakat atas putusan Majelis Hakim tersebut karena Majelis Hakim tidak melihat hukum secara formalistis saja tetapi juga mempertimbangkan nilai-nilai kepatutan serta keadilan yang hidup dimasyarakat yang terkadang dilupakan, walaupun peneliti kurang sepakat atas amar putusan Nomor 8 dan 9 yang dijatuhkan Majelis karena menurut peneliti amar putusan tersebut dirasa berlebihan dan dapat mengganggu proses pengurusan dan pemberesan harta pailit secara keseluruhan serta dapat merugikan kreditor-kreditor lain diluar para pihak yang terlibat dalam perkara ini.

Namun yang menjadi menarik adalah pertimbangan-pertimbangan yang diberikan Majelis Hakim pemeriksa perkara dalam putusan Nomor 18/Pdt.Sus-GugatanLain-Lain/2018/PnNiaga.Sby yang menolak permohonan dari penggugat untuk mengeluarkan unit yang telah dibelinya dari Daftar Harta Pailit. Majelis hakim pemeriksa perkara berpendapat bahwa *pertama* dengan diserahkan hak pengelolaan unit tersebut kepada PT Dwimas Andalan Properti maka pembeli juga harus siap menanggung akibat dari kondisi yang dialami PT Dwimas Andalan Properti, *kedua* bahwa dengan diteruskannya hak pengelolaan unit tersebut maka sesuai dengan ketentuan Pasal 22 huruf a UU KPKPU maka unit tersebut merupakan benda yang berhubungan dengan usaha PT Dwimas Andalan Property maka dengan sendirinya unit tersebut masuk kedalam boedel pailit.

Peneliti berpendapat bahwa majelis hakim pemeriksa perkara kurang cermat dalam membuat pertimbangan dan putusan dengan alasan *Pertama* Majelis Hakim Pemeriksa Perkara salah membedakan antara PT Dwimas Andalan Bali sebagai *developer* dari BKR yang dinyatakan pailit dengan PT Dwimas Andalan Property yang merupakan perusahaan yang mengelola unit-unit BKR menjadi hotel, *Kedua* walaupun diasumsikan bahwa Majelis Hakim Pemeriksa Perkara tidak salah membedakan kedua perusahaan tersebut (PT Dwimas Andalan Property adalah Debitor Pailit) maka menurut peneliti telah terjadi salah tafsir dan penerapan pasal oleh majelis hakim pemeriksa perkara karena tidaklah tepat menggunakan Pasal 22 huruf a UU KPKPU sebagai dasar untuk menyatakan unit tersebut merupakan bagian dari boedel pailit. Pasal 22 huruf a UU KPKPU menyatakan bahwa

“Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam **Pasal 21 tidak berlaku** terhadap benda, termasuk hewan yang benar-benar dibutuhkan oleh Debitor sehubungan dengan pekerjaannya, perlengkapannya, alat-alat medis yang dipergunakan untuk kesehatan, tempat tidur dan perlengkapannya yang dipergunakan oleh Debitor dan keluarganya, dan bahan makanan untuk 30 (tiga puluh) hari bagi Debitor dan keluarganya, yang terdapat di tempat itu.”

Dan Pasal 21 UU KPKPU berbunyi

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

Jika demikian maka dapat disimpulkan bahwa hubungan antara pasal 21 Jo. 22 huruf a UU KPKPU dengan perkara tersebut adalah “Unit tersebut tidak termasuk kedalam kepailitan karena unit tersebut merupakan benda yang benar-benar dibutuhkan oleh Debitor sehubungan dengan pekerjaannya” oleh karena itu seharusnya Pasal 22 huruf a UU KPKPU ini menjadi dasar untuk menguatkan dalil bahwa unit yang telah dibeli tersebut bukanlah boedel pailit dan bukan sebaliknya.



Peneliti juga tidak sepakat dengan pertimbangan dan putusan tingkat Kasasi yang menguatkan putusan sebelumnya yang memberikan pertimbangan bahwa *Pertama* karena unit tersebut belum dilakukan AJB atau masih dalam PPJB sehingga tidak bisa dibuktikan bahwa unit tersebut adalah milik penggugat dan masalah tersebut adalah perselisihan interen antara pelawan dengan debitor pailit sehingga belum bisa mengikat umum dan *kedua* karena Debitur Pailit terbukti mendapat keuntungan dan terbukti mengelola objek sengketa sehingga masuk boedel pailit. Pertimbangan hakim pada tingkat kasasi yang pertama tidak menjalankan amanat sebagaimana yang dijabarkan jelas dalam UU Kekuasaan Kehakiman antara lain

1. Peradilan negara menerapkan dan menegakkan hukum dan keadilan berdasarkan Pancasila;<sup>127</sup>
2. Hakim dan hakim konstitusi wajib menggali, mengikuti, dan memahami nilai-nilai hukum dan rasa keadilan yang hidup dalam masyarakat;<sup>128</sup>

Pertimbangan pertama tersebut bersifat formalistik dengan mewajibkan peralihan atas hak tersebut haruslah dalam bentuk AJB. Peneliti berpendapat bahwa pertimbangan tersebut tidaklah salah namun tidak tepat, tidak bijak, dan tidak mencerminkan nilai-nilai kepatutan dan keadilan yang ada dimasyarakat. Sedangkan terhadap pertimbangan kedua tersebut peneliti berpendapat bahwa Mahkamah Agung keliru dalam membedakan PT Dwimas Andalan Bali sebagai *developer* dari BKR yang dinyatakan pailit dengan PT Dwimas Andalan Property yang merupakan perusahaan yang mengelola unit-unit BKR menjadi hotel, selain itu peneliti juga mempertanyakan dasar hukum yang digunakan majelis hakim pada tingkat kasasi dalam memberikan pertimbangan bahwa “*karena debitur pailit mendapat keuntungan dan terbukti mengelola objek sengketa terbukti sehingga unit tersebut masuk boedel pailit*”. Menurut peneliti pertimbangan tersebut tentu saja jauh dari rasa keadilan dan sulit di cerna secara logika,

---

<sup>127</sup> Pasal 2 ayat (2).

<sup>128</sup> Pasal 5 ayat (1).

peneliti juga merasa tertarik tentang bagaimana sudut pandang penalaran majelis hakim tersebut sehingga bisa didapatkan konklusi demikian.

Namun setelah permasalahan-permasalahan tersebut diatas, Mahkamah Agung pada tingkat PK membatalkan putusan-putusan yang kurang tepat tersebut dan mengakui bahwa telah terjadi kekhilafan atau kekeliruan yang nyata oleh Majelis Hakim pada tingkat sebelumnya. Mahkamah Agung pada tingkat PK pun dalam pertimbangannya kembali menegaskan bahwa karena jual beli yang dilakukan adalah sah maka pembeli tersebut dikategorikan sebagai pembeli yang beriktikad baik yang oleh karena itu harus mendapat perlindungan hukum. Selain itu Mahkamah Agung pada tingkat PK juga menyatakan bahwa belum dilakukannya AJB terhadap unit tersebut bukanlah suatu kesalahan dari pembeli dan diluar kekuasaan pembeli sehingga unit tersebut haruslah dikeluarkan dari boedel pailit.

Dari putusan tingkat pertama dan kasasi yang menolak mengeluarkan unit penggugat dari boedel pailit menunjukkan bahwa banyak pihak dari berbagai latar belakang profesi masih mengkesampingkan nilai-nilai kepatutan serta keadilan dan lebih mengedepankan hukum yang tertulis walaupun terkadang hukum tersebut bertentangan dengan nilai-nilai yang ada serta keberadaan dari hukum tidak tertulis berupa kepatutan, keadilan, kewajaran dan iktikad baik sering juga diabaikan oleh berbagai pihak. Dalam Hukum idealnya mengandung suatu keadilan, kepastian, serta kemanfaatan sebagaimana yang dicituskan oleh Gustav Radbruch. Dalam hal ketiga nilai tersebut bertentangan satu sama lain maka harus dilihat secara kasuistis nilai manakah yang paling tepat untuk diutamakan. Dalam kasus ini, khususnya dalam putusan pengadilan yang menolak untuk mengeluarkan unit yang telah dibeli dari boedel pailit mencerminkan pengadilan lebih mengedepankan kepastian hukum, namun kembali melihat hakikat dan tujuan dari hukum adalah untuk menjamin adanya kepastian (ketertiban) dan memenuhi tuntutan keadilan maka dalam kasus ini seharusnya pengadilan lebih mengedepankan nilai keadilan serta kemanfaatan dari putusan yang diberikan tersebut karena salah satu alasan

adanya kepastian hukum adalah untuk memastikan keadilan itu ada. Terhadap putusan pengadilan yang mengabulkan permohonan pembeli untuk mengeluarkan unitnya dari boedel pailit adalah telah sesuai dengan nilai-nilai kepatutan serta keadilan yang hidup dimasyarakat layaknya pengertian keadilan menurut upianus bahwa keadilan merupakan kehendak yang terjadi secara terus menerus dan memberikan kepada masing-masing hal yang menjadi haknya dan memberikan setiap orang apa yang menjadi haknya, dalam kasus ini maka memberikan unit-unit BKR yang telah dibeli kepada para pembelinya tersebut karena unit tersebut telah membayar lunas unitnya tersebut sehingga unit tersebut merupakan hak/bagiannya. Dilihat dari nilai kemanfaatan yang ada dari dijatuhkannya putusan ini adalah untuk melindungi industri properti khususnya rumah susun agar masyarakat tidak lagi ragu dan takut dalam hal membeli rumah susun karena tidak serta merta unit yang hanya terikat PPJB dikategorikan sebagai harta pailit. Selain teori-teori tersebut diatas UU KPKPU juga telah menegaskan bahwa UU KPKPU mengandung asas keadilan yang menyatakan bahwa UU KPKPU dapat memenuhi rasa keadilan bagi para pihak yang terlibat dan juga untuk mencegah perbuatan sewenang-wenang oleh pihak penagih yang menagih debitor tanpa memperhatikan kreditor lainnya.