

DAFTAR PUSTAKA

Buku :

Cahyono, Akhmad Budi dan Surini Ahlan Sjarif, *Mengenal Hukum Perdata*. (Jakarta: CV Gitama Jaya, 2008)

Fuady, Munir. *Pengantar Hukum Bisnis*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2005).

Fuady, Munir. *Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2002).

Ginting, Elyta Ras. *Hukum Kepailitan Teori Kepailitan*. (Jakarta: Sinar Grafika, 2018).

Ginting, Elyta Ras. *Hukum Kepailitan: Pengurusan dan Pembersihan Harta Pailit*. (Jakarta: Sinar Grafika, 2019).

Hadi, Sutrisno. *Metodologi Research Jilid 1*, (Yogyakarta: Fakultas Psikologi UGM, 1993).

Hutagalung, Arie S. *Serba Aneka Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi*, cet. 1. (Depok: Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2002).

Hutagalung, Arie S. *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*. (Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, 2005).

Irawan, Bagus. *Aspek-Aspek Hukum Kepailitan; Perusahaan; dan Asuransi*. (Bandung: PT. Alumni, 2007).

Meliala, Djaja S. *Perkembangan Hukum Perdata tentang Benda dan Hukum Perikatan*. (Bandung: CV. Nuansa Aulia).

Mohamad, Abdul Kadir. *Hukum Perikatan*, (Bandung: Citra Aditya Bhakti, 1992).

Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir dari Perjanjian*. (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2008).

Mulyadi, Kartini. *Kepailitan dan Penyelesaian Utang Piutang*, Dalam M. Hadi Shubhan, *Hukum Kepailitan: Prinsip, Norma, dan Praktik di Peradilan*. (Jakarta : Kencana Prenadamedia Group, 2008)

Rahardjo, Satjipto. *Ilmu Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, Cetakan ke-V, 2000), hal. 53.

Salim. H.S., *Hukum Kontrak Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*. Cet. V, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), hal. 34.

Saliman, Abdur R. *Esensi Hukum Bisnis Indonesia: Teori dan Contoh Kasus*. (Jakarta: Kencana, 2004).

Santoso, Urip. *Hukum Perumahan*, Cet. 1, ed.1. (Jakarta: Kencana, 2014).

Shubhan, M. Hadi. *Hukum Kepailitan: Prinsip, Norma, dan Praktik di Peradilan*. (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2008).

Sjahdeini, Sutan Remy. *Sejarah, Asas, dan Teori Hukum Kepailitan (Memahami Undang-Undang No.37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU)*. (Jakarta: Kencana, 2016).

Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: UI Press, 1984).

Soekanto, Soerjono dan Sri Mamudji. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. (Jakarta: RajaGrafindo Persada, 2014).

Soemitro, Ronny Hanitjo. *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1982).

Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 1996).

Wahyuni, Endang Sri. *Aspek Hukum Sertifikat dan Keterikatannya dengan Perlindungan Konsumen*, (Bandung: Citra Aditia, 2003), hal.87.

Widjaja, Gunawan dan Ahmad Yani, *Hukum tentang Perlindungan Konsumen*. (Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama, 2003).

Widjaja, Gunawan. *Risiko Hukum & Bisnis Perusahaan Pailit*. (Jakarta: Forum Sahabat, 2009), halaman 15-16.

Peraturan :

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen.

Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertnahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2019 tentang Sistem Perjanjian Pendahuluan Jual Beli Rumah.

Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan

Putusan Mahkamah Agung No. 261 K/Pdt.Sus-Pailit/2016

Putusan Pengadilan Niaga Surabaya Nomor 06/Plw/Pailit/2015/PN.Niaga.Sby Jo. Nomor 20/Pailit/2011/PN.Niaga.Sby

Jurnal :

Azkia Dwi Ambarwati, Pieter E. Latumeten, dan Widodo Suryandono. *“Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Terikat Jaminan Bank (Studi Kasus Putusan Nomor 704K/PDT/2016)”*. Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Bambang Pratama. *“Kepailitan Dalam Putusan Hakim ditinjau Dari Perspektif Hukum Formil dan Materil Kajian Putusan Nomor 02/Pailit/2012/PN.SMG dan Nomor 522k/Pdt.Sus/2012”*. Jurnal Agustus Isi.indd.

Bendesa Gede Mas Indriyanigraha Arjaya. *Penetapan Boedel Pailit dan Pengeluaran Benda Dari Boedel Pailit (Analisis Yuridis terhadap Putusan No.5/Pdt.Sus Gugatan Lain-lain/2017/PN. Niaga.Sby Jo. No. 2/Pdt.Sus.Pailit/2017/PN.Niaga Sby)*, hal. 8.

Elsa Mellinda Saputri, Waspiah Waspiah, Ridwan Arifin. *“Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Hal Pengembang (Developer) Apartemen Dinyatakan Pailit”*, Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune, Vol. 2, No. 2, Agustus 2019, hal. 156.

Fennieka Kristianto. “*Dampak Kepailitan Pengembang Rumah Susun Terhadap Transaksi Jual Beli Rusun (Studi Kasus Rusunami Kemanggis Residence)*”. Jurnal Problematika Hukum, Vol. 1, No. 2, 2016.

Fransman Ricardo Tamba. “*Analisis Putusan Pailit Nomor 02/Pailit/2009/PN.Niaga.SMG Terhadap UU Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*”. Journal of Private and Commercial Law, Vol. 1, No. 1, November 2017.

Hasyim Sofyan Lahilote. “*Tanggung Jawab Developer Pada Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Perumahan Dalam Perspektif Hukum Perlindungan Konsumen*”. Jurnal Ilmiah Al-Syir’ah.

Hidayatul Ainy, Siti Nurrochmach dan Septa Katmawanti. “*Hubungan Antara Fertilitas Mortalitas dan Migrasi dengan Laju Pertumbuhan Penduduk*”. Jurnal Preventia, Universitas Negeri Malang.

Holijah. “*Pengintegrasian Urgensi dan Eksistensi Tanggung Jawab Mutlak Produk Barang Cacat Tersembunyi Pelaku Usaha dalam UU Perlindungan Konsumen di Era Globalisasi*”. Jurnal Dinamika Hukum, Vol. 14, No. 1, Januari 2014.

Lintang Yudhantaka. “*Keabsahan Kontrak Jual Beli Rumah Susun dengan Sistem Pre Project Selling*”. Jurnal Yuridika, Volume 32 No.1, Januari 2017.

Made Ara Denara, I Made Dedy Priyanto. *Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dalam Transaksi Peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan*, Fakultas Hukum Univeristas Udayana, hal. 9.

Philipus M. Hadjon. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, 1998, hal. 84.

Purbandari. “*Kepastian dan Perlindungan Hukum pada Pemasaran Properti dengan Sistem Pre Project Selling*”. Universitas Mpu Tantular. No. 320, Mei 2012.

Rakhma Yulia Hastuty, Bambang Winarno, Istislam. “*Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Dalam Jual Beli Rumah Susun Komersial Yang Belum Dibangun*”, (Program Master Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, 2015), hal. 11.

Riza Mediana Fitri, Gunawan Djajaputra. “*Tanggung Jawab Pengembang (Developer) Dalam Penjualan Satuan Unit Apartemen Terkait Ketidadaan Izin Mendirikan Bangunan (Studi Kasus Apartemen 45 Antasari Jakarta Selatan)*”. Jurnal Hukum Adigama, Vol. 2 No. 2, Desember 2019.

Supriyadi. “*Kedudukan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak atas Tanah dalam Perspektif Hukum Pertanahan*”. Arena Hukum, Vol. 9 No. 2, Agustus 2016.

Komentar :

Herman Hermit. *Komentar Atas Undang-Undang Rumah Susun*, Mandar Maju, Bandung 2009.

Website :

Dian Erika Nugraheny, “Data Kependudukan 2020: Penduduk Indonesia 268.583.016 Jiwa.” Diakses dari

<https://nasional.kompas.com/read/2020/08/12/15261351/data-kependudukan-2020-penduduk-indonesia-268583016-jiwa?page=all>, pada 19 September 2020 pukul 19.51 WIB.

<https://www.hukumonline.com/klinik/detail/ulasan/lt4db5232a72f03/bagaimana-cara-penerbitan-sertifikat-hak-milik-strata-title-/>, diakses pada 12 Februari 2021 pukul 21.02 WIB.

<https://lsc.bphn.go.id/konsultasiView?id=1292> diakses pada 12 Februari 2021 Pukul 22.30 WIB.

Sumber-Sumber Lainnya :

Armyen Lodika. *“Status Hukum Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Sebagai Objek Perjanjian Pengikatan Jual Beli Dalam Harta Pailit”* (Skripsi Sarjana Hukum, Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, 2017).

Gede Adi Nugraha. *“Perlindungan Hukum Bagi Bank Sebagai Kreditor Pemegang Hak Tanggungan Dalam Perkara Kepailitan (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 261K/Pdt.Sus-Pailit/2016)”*. (Tesis Program Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Udayana, 2018).

Rizkie Septiyani. *“Upaya Hukum Konsumen Terkait Kepastian Kelanjutan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Terhadap Kepailitan Pengembang”* (Tesis Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, 2020).

PUTUSAN
Nomor 261 K/Pdt.Sus-Pailit/2016

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata khusus permohonan pernyataan pailit (gugatan lain-lain) pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

HERRY SOEBAGYO, S.H., M.H., Kurator PT. Dwimas Andalan Bali (Dalam Pailit), beralamat di The Belieza Permata Hijau GP Office Tower 17 Floor 6, Jalan Letjen Soepono Nomor 34, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Lalu Bayu, S.H., dan kawan, Para Advokat, beralamat di D'Est Nomor 33, Jalan Raya Condet Nomor 77, Jakarta Timur 13520, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Agustus 2015, sebagai Pemohon Kasasi dahulu Terlawan;

T e r h a d a p

ERNA WAHYUNINGSIH, S.H., M.H., Advokat, beralamat di Krian Indah Regency Blok A II Nomor 10 Krian-Sidoarjo, yang dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama:

1. ASRIDA ANWAR, beralamat di Jalan Kenanga Nomor 10 Bintaro-Jakarta,
 2. Ir. ANDRY HALIM, beralamat di Jalan Green Garden Blok 1. 8-6 Kedoya Utara, Kebun Jeruk-Jakarta,
 3. AGUSTINA ESTHER, beralamat di Jalan Perum Daan Mogot Baru, Jalan Kintamani Timur Blok LC Nomor 31 Jakarta Barat,
- sebagai Para Termohon Kasasi dahulu Para Pelawan;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Pelawan telah mengajukan perlawanan kepada sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Terlawan di depan persidangan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya, pada pokoknya sebagai berikut:

Kurator telah semena-mena dan keliru memasukan unit rumah susun milik Para Pelawan yang telah diserahkan Debitur Pailit kepada Para Pelawan dan telah dikuasai oleh Para Pelawan lebih dari 1 (satu) tahun sebelum adanya Putusan Pailit;

1. Bahwa yang menjadi dasar hukum gugatan Perlawanan ini adalah Undang Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (selanjutnya disebut Undang Undang Kepailitan) yaitu:
 - a. Pasal 3 ayat (1) yang menyatakan:

“putusan atas permohonan pailit dan hal-hal lain yang berkaitan dan/atau diatur dalam undang-undang ini, diputuskan oleh Pengadilan yang daerah hukumnya meliputi daerah tempat kedudukan Debitur”;

Penjelasan Pasal 3 ayat (1) yang menyatakan:

“yang dimaksud dengan “hal-hal lain”, adalah antara lain, *action pauliana*, perlawanan pihak ketiga terhadap penyitaan, atau perkara dimana Debitur, Kreditur, 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”;
 - b. Pasal 21 menyatakan bahwa:

“kepailitan meliputi seluruh kekayaan Debitur pada saat putusan pernyataan pailit diucapkan serta segala sesuatu diperoleh selama kepailitan”;
 - c. Pasal 36 ayat (1) yang menyatakan:

“dalam hal pada saat putusan pernyataan pailit diucapkan, terdapat perjanjian timbal balik yang belum atau baru sebagian dipenuhi, pihak yang mengadakan perjanjian dengan Debitur dapat meminta kepada Kurator untuk memberikan kepastian tentang kelanjutan pelaksanaan perjanjian tersebut dalam jangka waktu yang sepakati oleh Kurator dan pihak tersebut”;
 - d. Pasal 37 ayat (1) yang menyatakan:

“apabila dalam perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 telah diperjanjikan penyerahan pada barang dagangan yang biasa diperdagangkan dengan suatu jangka waktu dan pihak yang harus menyerahkan benda tersebut sebelum penyerahan dilakukan dinyatakan pailit maka perjanjian menjadi hapus dengan diucapkannya putusan

pernyataan pailit, dan dalam hal pihak lawan dirugikan karena penghapusan maka yang bersangkutan dapat mengajukan diri sebagai Kreditur Konkuren untuk mendapatkan ganti rugi”;

e. Pasal 41 yang menyatakan:

Ayat (1):

“untuk kepentingan harta pailit, kepada Pengadilan dapat dimintakan pembatalan segala perbuatan hukum Debitur yang telah dinyatakan pailit yang merugikan kepentingan Kreditur, yang dilakukan sebelum putusan pernyataan pailit”;

Ayat (2):

“pembatalan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) hanya dapat dilakukan apabila dapat dibuktikan bahwa pada saat perbuatan hukum dilakukan Debitur dan pihak dengan siapa perbuatan hukum tersebut dilakukan mengetahui dan sepatutnya mengetahui bahwa perbuatan tersebut akan mengakibatkan kerugian bagi Kreditur”;

2. Bahwa yang menjadi obyek gugatan Para Pelawan adalah dimasukkannya unit rumah susun yang nyata-nyata telah dikuasai oleh Para Pelawan karena telah diserahkan oleh PT. Dwimas Andalan Bali selaku Debitur Pailit kepada Para Pelawan berdasarkan perjanjian jual beli yang dilakukan jauh sebelum putusan pernyataan pailit ditetapkan sebagai berikut:
 - a. SHM 574 Third Floor Type Studio Building Tulip Suite Nomor Unit 522 B;
 - b. SHM 735 Third Floor Type Studio Building Hibiscus Suite Nomor Unit 503;
 - c. SHM 762 Third Floor Type Studio Building Hibiscus Suite Nomor Unit 618;
3. Bahwa Kurator tidak memeriksa secara cermat dan teliti serta telah mengabaikan kepatutan, kewajaran, keadilan dan itikad baik sehingga dengan sewenang-wenang telah memasukan unit-unit satuan rumah susun milik Para Pelawan tersebut ke dalam Daftar Harta Pailit;
4. Bahwa Para Pelawan adalah pemilik Satuan Rumah Susun Bali Kuta Residence di Jalan Majapahit 18 Kuta Bali tersebut sebagai berikut:
 - i. Asrida Anwar, SHM 574 Third floor Type Studio Building Tulip Suite Nomor Unit 522 B;
 - ii. Ir. Andry Halim, SHM 735 Third floor Type Studio Building Hibiscus Suite Nomor Unit 503;

iii. Agustina Esther, SHM 762 Third Floor Type Studio Building Hibiscus Suite Nomor Unit 618;

(Bukti Plw. 1A s/d 1-C);

5. Bahwa Para Pelawan telah membeli dan membayar lunas unit-unit rumah susun tersebut kepada PT Dwimas Andalan Bali selaku Debitur Pailit (selanjutnya disebut PT DAB) dan telah pula dibuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara Para Pelawan dengan PT DAB sejak tahun 2008; (Bukti Plw. 2-A dan Plw 2-C);

6. Bahwa setelah dilakukan pembayaran lunas dan PPJB sebagaimana Para Pelawan diuraikan di atas, PT DAB telah menyerahkan unit-unit rumah susun tersebut kepada Para Pelawan yang telah dilakukan oleh PT DAB sejak tahun 2008 hingga akhir tahun 2009, jauh sebelum adanya putusan pernyataan pailit terhadap PT DAB;

(Bukti Plw. 3-A s/d Plw 3-C);

7. Bahwa setelah menerima penyerahan unit rumah susun dari PT DAB, Para Pelawan pada tahun 2009 menyerahkan pengelolaan unit-unit rumah susun tersebut kepada PT Dwimas Andalan Property (selanjutnya disebut PT DAP) untuk difungsikan sebagai hotel;

(Bukti Plw. 4-A s/d 4-C);

Dan atas pengelolaan yang dilakukan oleh PT DAP terhadap unit-unit satuan rumah milik Para Pelawan tersebut Para Pelawan telah menerima pembagian keuntungan berupa Return of Investment (ROI) dari PT DAP yang diterima oleh Para Pelawan setiap tahun sekali;

(Bukti Plw. 5-A s/d 5-C);

8. Bahwa pada tanggal 11 Agustus 2011 berdasarkan Putusan Pailit dari Pengadilan Niaga Surabaya Nomor 20/Pailit/2011/PN Niaga Sby., PT Dwimas Andalan Bali dinyatakan Pailit;

Dan Kurator telah memasukkan unit-unit rumah susun milik Para Pelawan tersebut ke dalam Daftar Harta Pailit yang telah ditetapkan pada tanggal 10 Januari 2012;

9. Bahwa ditegaskan dalam Pasal 37, apabila dalam perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 telah diperjanjikan penyerahan pada barang dagangan yang biasa diperdagangkan dengan suatu jangka waktu dan pihak yang harus menyerahkan benda tersebut sebelum penyerahan dilakukan dinyatakan pailit maka perjanjian menjadi hapus dengan diucapkannya putusan pernyataan pailit, dan dalam hal pihak lawan dirugikan karena

penghapusan maka yang bersangkutan dapat mengajukan diri sebagai kreditor konkuren untuk mendapatkan ganti rugi;

10. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 36 *juncto* Pasal 37 Undang Undang Kepailitan tersebut perjanjian antara Para Pelawan dengan Debitur Pailit adalah Perjanjian timbal balik yaitu Perjanjian Pengikatan Jual Beli atas satuan rumah susun yang didalamnya secara otomatis mengandung maksud atau diperjanjikan untuk menyerahkan dan/atau memindahkan hak atas satuan rumah susun dari Debitur Pailit kepada Para Pelawan;

Dan fakta yang terjadi adalah PPJB yang dilakukan antara PT DAB dengan Para Pelawan telah dilakukan jauh sebelum pernyataan putusan pailit dan barang dagangan berupa satuan unit rumah susun juga telah diserahkan oleh Debitur Pailit dan selanjutnya dikuasai oleh Para Pelawan jauh sebelum pernyataan putusan pailit;

11. Bahwa dengan demikian pada saat putusan pailit diucapkan, PT DAB selaku Debitur Pailit telah menyerahkan masing-masing unit satuan rumah susun ke dalam kekuasaan Para Pelawan yang telah membayar lunas harga atas satuan rumah susun tersebut sebagaimana diatur dalam perjanjian antara Debitur Pailit dengan Para Pelawan;

12. Bahwa pada saat dilakukan penyerahan satuan rumah susun dari Debitur Pailit kepada Para Pelawan memang belum bisa dilakukan Jual Beli (AJB) secara Notariil untuk mengurus Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun dan hal tersebut bukanlah kesengajaan yang dilakukan Debitur Pailit/di luar kekuasaan Debitur Pailit;

13. Bahwa proses AJB hingga terbitnya Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun tidak dapat dilakukan oleh Debitur seorang diri akan tetapi harus melibatkan beberapa Instansi yang terkait dan berwenang diantaranya adalah Badan Pertanahan Nasional Kota Denpasar yang ternyata telah terjadi kelangkaan form sehingga harus antri antara kurun waktu tahun 2009 sampai pada saat PT DAB dinyatakan pailit;

(Bukti Plw. 6);

14. Bahwa tidak hanya milik Para Pelawan saja yang masih menunggu antrian, sebab dari sekitar 150 unit satuan rumah susun yang didaftarkan PT DAB untuk AJB dan penerbitan Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susun yang dilakukan PT DAB antara kurun waktu tahun 2008 sampai dengan tahun 2009 baru 82 SHMSRS yang dapat diterbitkan dan 12 SHMSRS yang

sedang diproses di Notaris sampai saat PT DAB dinyatakan pailit, dan sisanya tidak dapat dilanjutkan;

15. Bahwa sebelum dinyatakan Pailit tidak pernah terjadi komplain dan/atau upaya hukum yang dilakukan oleh para pemilik satuan rumah susun dengan terhambatnya proses AJB dan penerbitan SHMSRS sebab para pihak baik Debitur Pailit maupun Para Pelawan sama-sama bertikad baik dalam perikatan jual beli satuan rumah susun tersebut yang ditunjukkan bahwa Para Pelawan melakukan pelunasan pembayaran serta PPJB dan Debitur menyerahkan satuan rumah susun sesuai yang diperjanjikan kepada Para Pelawan untuk dikuasai serta melakukan proses AJB dan balik nama (yang terpaksa harus antri);
16. Bahwa Para Pelawan adalah pembeli yang bertikad baik maka berdasarkan ketentuan perundang-undang yang berlaku Para Pelawan harus mendapat perlindungan hukum;
17. Bahwa PPJB antara Debitur Pailit dengan Para Pelawan serta penyerahan satuan rumah susun kepada masing-masing Para Pelawan nyata-nyata telah dilakukan sejak tahun 2008 yang berarti lebih dari 1 (satu) tahun sebelum adanya pernyataan putusan pailit terhadap PT DAB;
Bahwa PPJB serta penyerahan satuan rumah susun dari PT DAB kepada Para Pelawan yang dilanjutkan dengan mengurus AJB dan penerbitan SHMSRS adalah kewajiban yang harus dilakukan oleh PT DAB selaku Debitur Pailit untuk memenuhi perjanjian jual beli yang dibuat dengan Para Pelawan;
18. Bahwa dengan demikian perjanjian timbal balik antara PT DAB selaku Debitur Pailit dengan Para Pelawan yang telah dilakukan lebih dari 1 (satu) tahun sebelum pernyataan pailit dalam PPJB yang diikuti proses AJB dan balik nama (dalam antrian) yang dimaksudkan untuk memindahtangankan satuan rumah susun yang telah diikuti dengan penyerahan secara nyata kepada Para Pelawan tidak dapat serta merta dihentikan oleh Terlawan sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 41 *juncto* Pasal 42 Undang Undang Kepailitan;
19. Bahwa Terlawan ternyata tidak melakukan gugatan untuk membatalkan perjanjian jual beli antara Debitur dengan Para Pelawan dengan demikian maka PPJB antara PT DAB selaku Debitur Pailit dengan Para Pelawan dianggap sah;

20. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum yang Para Pelawan uraikan tersebut di atas telah didapatkan fakta-fakta sebagai berikut:

- a. Para Pelawan telah membayar lunas atas pembelian satuan rumah susun kepada Debitur Pailit sejak tahun 2008;
- b. Para Pelawan adalah pembeli yang beritikad baik yang harus dilindungi oleh Undang-undang;
- c. PT DAB selaku Debitur Pailit telah melakukan penyerahan secara nyata atas satuan rumah susun kepada Para Pelawan sejak tahun 2008, dengan demikian penyerahan telah dilakukan sebelum pernyataan putusan pailit;
- d. Para Pelawan telah menguasai satuan rumah susun yang diserahkan Debitur Pailit tersebut dan oleh karenanya telah dikelola dan difungsikan sebagai hotel yang diserahkan pengelolaannya oleh Para Pelawan kepada PT Dwimas Andalan Property pada tahun 2008-2009;
- e. Para Pelawan telah menerima keuntungan atas pengelolaan satuan rumah susun miliknya berupa Return of Investment (ROI) dari PT DAP yang diterima oleh Para Pelawan setiap tahun sekali;
- f. PPJB antara Debitur dengan Para Pelawan yang diikuti dengan penyerahan barang berupa unit satuan rumah susun dilakukan lebih dari 1 (satu) tahun sebelum pernyataan putusan pailit dan perjanjian antara Debitur dengan Para Pelawan tersebut tidak bertujuan untuk merugikan Kreditur;
- g. Debitur telah melakukan proses AJB dan balik nama terhadap PPJB yang ternyata terhambat karena keterbatasan form di Instansi yang berwenang;
- h. Kurator tidak melakukan gugatan pembatalan atas perjanjian antara Debitur dengan Para Pelawan;

21. Bahwa akan tercipta sebuah ketidakadilan besar bagi Para Pelawan apabila Terlawan dengan serta merta memasukkan satuan rumah susun milik Para Pelawan tersebut ke dalam Daftar Pailit yang berarti Terlawan telah serta merta menghentikan perjanjian antara Para Pelawan dengan Debitur Pailit tanpa mempertimbangkan sama sekali fakta-fakta hukum tersebut di atas serta telah mengabaikan kepatutan, kewajaran, keadilan dan itikad baik dan hal tersebut telah terjadi jauh sebelum pernyataan putusan pailit (lebih dari satu tahun);

22. Bahwa fakta yang tak terbantahkan adalah sebelum adanya putusan pailit Para Pelawan tinggal menunggu antrian proses AJB dan balik nama yang sedang dilakukan oleh Debitur dan hal tersebut dilakukan oleh Debitur untuk memenuhi perjanjian antara Debitur dengan Para Pelawan yang dibuat lebih dari satu tahun sebelum Debitur dinyatakan pailit;
23. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut serta ketentuan dalam Undang-undang Kepailitan maka demi keadilan dan kebenaran sudah layak dan sepantasnya apabila perjanjian jual beli/PPJB antara Para Pelawan dengan Debitur Pailit yang sudah sampai pada proses antrian AJB dan balik nama tersebut dapat dilanjutkan dan selanjutnya satuan rumah susun milik Para Pelawan tersebut dicoret dari Daftar Harta Pailit;
24. Bahwa fakta-fakta tersebut telah memperlihatkan ketidak cermatan dan ketidak telitian Terlawan yang telah memasukkan satuan rumah susun yang telah dibeli dan dikuasai oleh Para Pelawan tersebut ke dalam Daftar Harta Pailit dan dengan demikian maka Daftar Harta Pailit dalam perkara pailit Nomor 20/Pailit/2011/PN Niaga Sby., adalah tidak jelas dan kabur karena telah mencampur adukkan harta Debitur Pailit dengan harta milik Pihak Ketiga, oleh karenanya selayaknya penetapan Harta Pailit dalam perkara pailit tersebut dibatalkan;

Bahwa, berdasarkan perlawanan tersebut di atas Para Pelawan mohon kepada Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya agar memberikan 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 Dwimas Andalan Bali selaku Debitur Pailit dengan Para Pelawan atas satuan rumah susun yang terletak di Jalan Majapahit Nomor 18 Kuta-Bali:
 - i. Asrida Anwar, SHM 574 Third Floor Type Studio Building Tulip Suite Nomor Unit 522 B;
 - ii. Andry Halim, SHM 735 Third Floor Type Studio Building Hibiscus Suite Nomor Unit 503;
 - iii. Agustina Esther, SHM 762 Fifth Floor Type Studio Building Hibiscus Suite Nomor Unit 618;

sebab telah dilakukan lebih dari 1 (satu) tahun sebelum pernyataan putusan pailit;

5. Menyatakan telah dilakukan penyerahan atas barang dagangan berupa satuan rumah susun terletak di Jalan Majapahit Nomor 18 Kuta-Bali tersebut dari PT Dwimas Andalan Bali selaku Debitur Pailit kepada Para Pelawan sebelum pernyataan putusan pailit;
6. Menyatakan perjanjian jual beli/PPJB antara PT Dwimas Andalan Bali selaku Debitur 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 Debitur Pailit:
 - i. SHM 574 Third Floor Type Studio Building Tulip Suite Nomor Unit 522 B;
 - ii. SHM 735 Third Floor Type Studio Building Hibiscus Suite Nomor Unit 503;
 - iii. SHM 762 Fifth Floor Type Studio Building Hibiscus Suite Nomor Unit 618; tersebut dikeluarkan/dicoret dari Daftar Harta Pailit;
8. Memerintahkan Terlawan untuk menanggihkan pelaksanaan putusan Pailit Nomor 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 Nomor 20/Pailit/2011/PN Niaga Sby., dibatalkan karena tidak jelas dan kabur;
10. Membebankan biaya perkara yang muncul dalam perkara ini kepada Terlawan;

Atau apabila Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya berpendapat lain maka mohon putusan yang seadil-adilnya;

Bahwa, terhadap perlawanan Pelawan tersebut Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya telah memberikan Putusan Nomor 06/Plw/Pailit/2015/PN Niaga Sby. *juncto* Nomor 20/Pailit/2011/PN Niaga Sby., tanggal 19 Agustus 2015, yang amarnya 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 Dwimas Andalan Bali selaku Debitur Pailit dengan Para Pelawan atas satuan rumah susun yang terletak di Jalan Majapahit Nomor 18 Kuta-Bali:
 - i. Asrida Anwar, SHM 574 Third Floor Type Studio Building Tulip Suite Nomor Unit 522 B;
 - ii. Andry Halim, SHM 735 Third Floor Type Studio Building Hibiscus Suite Nomor Unit 503;
 - iii. Agustina Esther, SHM 762 Fifth Floor Type Studio Building Hibiscus Suite Nomor Unit 618;sebab telah dilakukan lebih dari 1 (satu) tahun sebelum pernyataan putusan pailit;
5. Menyatakan telah dilakukan penyerahan atas barang dagangan berupa satuan rumah susun terletak di Jalan Majapahit Nomor 18 Kuta-Bali tersebut dari PT Dwimas Andalan Bali selaku Debitur Pailit kepada Para Pelawan sebelum pernyataan putusan pailit;
6. Menyatakan perjanjian jual beli/PPJB antara PT Dwimas Andalan Bali selaku Debitur 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 Debitur Pailit:
 - i. SHM 574 Third Floor Type Studio Building Tulip Suite Nomor Unit 522 B;
 - ii. SHM 735 Third Floor Type Studio Building Hibiscus Suite Nomor Unit 503;
 - iii. SHM 762 Fifth Floor Type Studio Building Hibiscus Suite Nomor Unit 618;tersebut dikeluarkan/dicoret dari Daftar Harta Pailit;
8. Memerintahkan Terlawan untuk menanggukuhkan pelaksanaan Putusan Palilit Nomor 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 Nomor 20/Pailit/2011/PN Niaga Sby. dibatalkan;
10. Menghukum Terlawan membayar biaya perkara yang ditetapkan sebesar Rp1.411.000,00 (satu juta empat ratus sebelas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya tersebut telah diucapkan pada tanggal 19 Agustus 2015, terhadap putusan tersebut Terlawan melalui kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Agustus 2015, mengajukan permohonan kasasi pada tanggal 24 Agustus 2015, sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor -/Kas/G.Lain-lain/2015/PN Niaga Surabaya, *juncto* Nomor 06/Plw.Pailit/ 2015/PN Niaga Surabaya, *juncto* Nomor 20/Pailit/2011/ 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 itu juga;

Bahwa memori kasasi tersebut telah disampaikan kepada Para Termohon Kasasi pada tanggal 26 Agustus 2015, kemudian Para Termohon Kasasi mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri/Niaga Surabaya pada tanggal 3 September 2015;

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

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

- Bahwa pihak *Judex Facti* telah salah menerapkan ketentuan Undang Undang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 dan 36 ayat (1) dan (3) Undang Undang Nomor 37 Tahun 2004, tentang Kepailitan dan PKPU; Pasal 34 Undang Undang Nomor 37 Tahun 2004:

"kecuali ditentukan lain dalam undang-undang ini, perjanjian yang bermaksud memindah tangankan 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;

Pasal 36 ayat (1) Undang Undang Nomor 37 Tahun 2004:

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

Pasal 36 ayat (3) Undang Undang Nomor 37 Tahun 2004;

Apabila dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) Kurator tidak ada jawaban atau tidak bersedia melanjutkan pelaksanaan perjanjian tersebut maka perjanjian berakhir dan pihak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menuntut ganti rugi dan akan diperlakukan sebagai Kreditur Konkuren;

- Bahwa menurut ketentuan Pasal 34 Undang Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU, maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara Pihak Termohon Kasasi dengan Debitur Pailit adalah merupakan sebuah perjanjian timbah balik yang bermaksud mengalihkan hak atas tanah, yang sesuai dengan ketentuan Pasal tersebut dinyatakan tidak bisa dilaksanakan;
- Bahwa dengan demikian, demi hukum maka perjanjian tersebut menjadi terhenti dan memberikan kewenangan sepenuhnya kepada Kurator apakah akan melanjutkan perjanjian tersebut atau tidak akan melanjutkannya;
Dengan demikian maka titik berat kewenangan tersebut ada pada pihak Kurator, dan bukannya pada pihak Termohon Kasasi;
- Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 36 ayat (1) Undang Undang Nomor 37 Tahun 2004, tentang Kepailitan dan PKPU, maka perjanjian antara Pihak Termohon Kasasi tersebut belum final, karena baru sebagian yang sudah dipenuhi dan masih menyisakan sebagian lain yang belum terpenuhi, yaitu belum dibuatkannya Akta Jual Beli (AJB), sehingga Majelis Hakim pada *Judex Facti* telah salah menafsirkan bahwasanya PPJB tersebut sudah memberikan kesempurnaan Pihak Termohon Kasasi sebagai Pemilik Unit, karena secara *de jure* kepemilikan unit kondotel yang diperjanjikan adalah masih tetap kepunyaan dari Pihak Debitur Pailit atau PT Dwimas Andalan Bali (Dalam Pailit);
- Bahwa dalam hukum kepailitan hampir 85 (delapan puluh lima persen) adalah mengatur tentang hukum acara, sehingga hukum acara tersebut wajib diikuti oleh pihak-pihak yang terkait dengan perkara kepailitan;
Kaitannya dengan perlawanan yang diajukan oleh Pihak Termohon Kasasi, maka jelas bahwa untuk memperjuangkan hak-haknya tersebut maka terlebih dahulu mereka harus meminta kepada Kurator untuk memberikan ketegasan apakah akan melanjutkan transaksi PPJB menjadi AJB atau tidak, karena secara hukum ikatan yang dibuat adalah baru setengah jalan dan

belum final. Hal mana sama sekali tidak dilakukan oleh Pihak Termohon Kasasi, dengan demikian maka tindakan Kurator yang memasukkan aset yang ditransaksikan ke dalam harta pailit menjadi benar dan sah;

- Kemudian posisi Kurator adalah memberikan kewenangan penuh apakah akan melanjutkan atau tidak melanjutkan, dalam hal ini Kurator PT Dwimas Andalan Bali (Dalam Pailit) sudah meminta pendapat Hakim Pengawas apakah akan melanjutkan Perjanjian Jual Beli (PPJB) ataukah tidak melanjutkan, ternyata Hakim Pengawas menyarankan untuk tidak melanjutkan demi mempertahankan nilai harta pailit bagi keseluruhan Kreditur, terutama bagi Kreditur yang tidak melakukan transaksi jual beli terhadap unit, seperti kontraktor, pajak, karyawan, dan lain-lain;
- Bahwa segala putusan dalam kepailitan adalah bersifat serta merta untuk kepentingan kepailitan secara keseluruhan, oleh karena itu maka putusan yang memerintahkan Kurator menunda seluruh proses kepailitan hanya demi 3 (tiga) unit kondotel yang diajukan oleh Pihak Termohon Kasasi merupakan bentuk putusan yang berlebihan, karena kepailitan tersebut meliputi 193 unit kondotel yang harus tetap dikelola dalam *going concern*, maka jika kepailitan ini dihentikan berarti pengelolaan hotel harus juga berhenti dan ditunda dengan adanya perlawanan dari Termohon Kasasi, dan itu berakibat pada kerugian besar harta pailit untuk kepentingan seluruh Kreditur Pailit;
- Penundaan terhadap seluruh kepailitan dalam proses kepailitan dari PT Dwimas Andalan Bali (Dalam Pailit) merupakan putusan yang memperluas kedudukan dan kepentingan dari Pihak Termohon Kasasi yang hanya mengajukan perlawanan terhadap 3 (tiga) unit kondotel saja, dan oleh karena itu harus dikoreksi;
- Jika permohonan dalam perlawanan sebagaimana dimaksudkan oleh Pihak Termohon Kasasi tersebut dimenangkan, maka hal itu akan merugikan Kreditur Separatis, yang menyimpan dan menerima unit tersebut sebagai jaminan hutang dari Debitur Pailit, karena status hukum dari unit-unit tersebut masih berlaku sebagai barang jaminan;
- Bahwa sementara sesuai dengan ketentuan Pasal 55 ayat (1) Undang Undang Nomor 37 Tahun 2004, tentang Kepailitan dan PKPU, disana disebutkan bahwa:

“dengan tetap memperhatikan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56, 57 dan 58, setiap Kreditur pemegang gadai, jaminan fidusia, hak

tanggungan, hipotek, atau hak agunan atas kebendaan lainnya, dapat mengeksekusi haknya seolah-olah tidak terjadi kepailitan;

- Bahwa unit-unit yang diklaim oleh Pihak Termohon Kasasi tersebut nyata-nyata adalah barang jaminan, yang diagunkan oleh Debitur Pailit kepada Bank BNI 46, sedangkan pihak Bank BNI 46 tidak ikut digugat oleh Para Pelawan, sementara sebagai Kreditur Separatis maka pihak Bank BNI 46 mempunyai hak untuk didahulukan daripada Kreditur yang lainnya, sehingga dengan demikian, maka putusan dari *Judex Facti* tersebut menabrak hak-hak dari Kreditur Separatis yaitu Bank BNI 46;
- Bahwa ada fakta hukum yang digelapkan oleh Termohon Kasasi bahwa obyek sengketa yang mereka ajukan tersebut adalah menjadi agunan atau jaminan hutang dari Pihak Debitur Pailit, dan itu sudah diikat jauh-jauh hari sebelum adanya kepailitan, dengan diajukannya perlawanan tersebut maka hak dari Kreditur Separatis akan dimandulkan alias dihilangkan, dan itu menyalahi perjanjian dengan hak tanggungan yang dibuat antara Kreditur Separatis dengan Debitur Pailit;

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

Bahwa keberatan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 19 Agustus 2015 dan jawaban atas memori kasasi tanggal 3 September 2015 dihubungkan dengan pertimbangan hukum *Judex Facti* (Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya) ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara *a quo* tidak salah dalam menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa telah benar bahwa seseorang yang membeli tanah dan bangunan yang telah terdaftar di hadapan Notaris maka orang tersebut adalah pembeli beritikad baik sehingga berhak mendapatkan perlindungan hukum, hal mana telah terbukti adanya dalam perkara *a quo*, karena itu sudah benar 3 (tiga) rumah susun dalam perkara *a quo* adalah milik sah Para Pelawan;
- Bahwa selain itu transaksi jual beli dilakukan jauh hari sebelum PT Dwimas Andalan Bali (dalam Pailit) dinyatakan Pailit sehingga bukan merupakan perbuatan yang merugikan Kreditur sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 42 Undang Undang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang;
- Bahwa namun demikian putusan Pengadilan Negeri Surabaya tersebut harus diperbaiki sepanjang amar ke-8 dan ke-9, oleh karena proses

pemberesan budel pailit tidak hanya milik Para Pelawan, maka pemberesan budel pailit dan daftar harta pailit selain terhadap obyek sengketa milik Para Pelawan tersebut harus tetap berjalan. Dengan demikian maka amar poin ke-8 dan ke-9 harus dikeluarkan;

Lagi pula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985, sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, ternyata Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 06/Plw/Pailit/2015/PN Niaga Sby. *juncto* Nomor 20/Pailit/2011/PN Niaga Sby., tanggal 19 Agustus 2015 dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, sehingga permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi HERRY SOEBAGYO, S.H., M.H., tersebut harus ditolak dengan perbaikan, sehingga amar selengkapannya sebagaimana tertulis di bawah ini;

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

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

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **HERRY SOEBAGYO, S.H., M.H.** tersebut;

2. Memperbaiki Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 06/Plw/Pailit/2015/PN Niaga Sby. *juncto* Nomor 20/Pailit/2011/PN Niaga Sby., tanggal 19 Agustus 2015 sehingga amar selengkapanya 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 Dwimas Andalan Bali selaku Debitur Pailit dengan Para Pelawan atas satuan rumah susun yang terletak di Jalan Majapahit Nomor 18 Kuta-Bali:
 - i. Asrida Anwar, SHM 574 Third Floor Type Studio Building Tulip Suite Nomor Unit 522 B;
 - ii. Andry Halim, SHM 735 Third Floor Type Studio Building Hibiscus Suite Nomor Unit 503;
 - iii. Agustina Esther, SHM 762 Fifth Floor Type Studio Building Hibiscus Suite Nomor Unit 618;sebab telah dilakukan lebih dari 1 (satu) tahun sebelum pernyataan putusan pailit;
 5. Menyatakan telah dilakukan penyerahan atas barang dagangan berupa satuan rumah susun terletak di Jalan Majapahit Nomor 18 Kuta-Bali tersebut dari PT Dwimas Andalan Bali selaku Debitur Pailit kepada Para Pelawan sebelum pernyataan putusan pailit;
 6. Menyatakan perjanjian jual beli/PPJB antara PT Dwimas Andalan Bali selaku Debitur 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 Debitur Pailit:
 - i. SHM 574 Third Floor Type Studio Building Tulip Suite Nomor Unit 522 B;
 - ii. SHM 735 Third Floor Type Studio Building Hibiscus Suite Nomor Unit 503;

iii. SHM 762 Fifth Floor Type Studio Building Hibiscus Suite Nomor Unit 618;

tersebut dikeluarkan/dicoret dari Daftar Harta Pailit;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 18 Mei 2016 oleh Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Abdurrahman, 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 Hakim-Hakim Anggota tersebut dan Endang Wahyu Utami, S.H., M.H., Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:
ttd./

Dr. H. Abdurrahman, S.H., M.H.
ttd./

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

Ketua Majelis,
ttd./

Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.

Panitera Pengganti,
ttd./

Endang Wahyu Utami, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp	6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp	5.000,00
3. Administrasi Kasasi.....	<u>Rp4.989.000,00</u>	
Jumlah	Rp5.000.000,00	

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata Khusus

RAHMI MULYATI, SH., MH.
NIP: 19591207.1985.12.2.002