

## BAB V

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan diatas, penulis dapat menarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Bahwa Perjanjian Jual beli dan Akta Jual beli dalam sebuah perjanjian bukanlah bukti kepemilikan atas suatu objek kebendaan, melainkan hanya sebatas perjanjian yang mengikat antara penjual dan pembeli sebagaimana pasal 42 ayat 3 Undang-undang Nomor 20 tahun 2011. Sehingga pemilik kios *strata title* tidak dapat membuktikan kepemilikan kiosnya karena tidak mempunyai Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun Non Hunian *Strata title*. Akan tetapi Kitab Undang-undang Hukum Perdata menyebutkan Ketentuan pasal 1338 KUHperdata menyebutkan. ” *Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya*” pasal 1338 ayat 3 menyebutkan, “*perjanjian-perjanjian harus dengan i’tikad baik*”, ini menunjukkan Pelaku usaha mengabaikan aspek itikad baik dan adanya peraturan perundang-undangan lain yang berlaku. Seharusnya hakim mempertimbangkan perjanjian jual beli tersebut bahwa telah ada perjanjian yang dibuat oleh kedua belah pihak dimana menurut KUHPerdata pasal tersebut. Seharusnya Kurator juga mempertimbangkan Perjanjian antara debitur dan kreditur tersebut untuk melanjutkan perjanjian yang telah ada berdasarkan PPJB dan AJB, Akan tetapi kurator menolak

untuk melanjutkan perjanjian tersebut padahal telah ada pelunasan pembayaran kios Strata Title, telah menguasai tanah tersebut dan dilakukan dengan iktikad baik. Dengan demikian Undang-undang No. 34 tahun 2007 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang masih belum mampu memberikan perlindungan yang memenuhi rasa keadilan dan belum sepenuhnya menjamin hak daripada kreditur.

2. Mekanisme pembayaran ganti kerugian dimulai dengan menentukan pengurus harta pailit diantaranya; Hakim Pengadilan Niaga, Hakim Pengawas, Kurator, Panitia Kreditur sementara dan Panitia Kreditur Tetap. Setelah pengurusan dilanjutkan dengan pemberesan harta pailit yang dilakukan oleh kurator dan diawasi oleh Hakim Pengawas. Kurator memulai dengan; mengusahakan keselamatan harta pailit, mengadakan penyegelan harta pailit , pemberitahuan kepada PT. Pos Indonesia, melanjutkan perusahaan debitur pailit jika dipandang akan menguntungkan harta pailit, melaksanakan pencatatan harta debitur pailit, pencocokan piutang, mengupayakan perdamaian dan melakukan pemberesan harta pailit dengan melakukan pembayaran sesuai pencocokan piutang masing-masing kreditur dan peringkat kreditur. Pembayaran ganti kerugian yang diterima oleh pihak kreditur konkuren tidak sepenuhnya dapat dipenuhi. Para pemilik kios strata title yang ditetapkan sebagai kreditur konkuren dimana peringkat nya paling rendah dari kreditur lain, kreditur hanya akan mendapatkan pembayaran ganti kerugian dari hasil sisa asset harta pailit setelah kreditur-kreditur lainnya yang peringkatnya lebih tinggi, seperti kreditur separatis dan kreditur preferen,

artinya apabila asset harta pailit yang dibagikan tidak mencukupi atau habis, maka kreditur konkuren tidak akan bisa mendapatkan kembali piutangnya, sementara kreditur yang lain telah lebih dulu harus diutamakan. hal ini disebabkan karena pemilik kios belum memiliki Sertifikat Hak Milik atas Kios Strata Title tersebut, sehingga dalam daftar boedul pailit hanya mendapatkan 47% dari total tagihan yang diakui. Pembayaran ganti kerugian belum memenuhi rasa keadilan bagi pemilik kios tersebut, mereka dirugikan karena dalam penetapan peringkat Kreditur para pemilik kios adalah sebagai kreditur konkuren, dimana kreditur konkuren berkedudukan paling lemah dan rendah.

Upaya Hukum yang dapat dilakukan oleh pemilik kios Strata title yaitu:

1. Gugatan terhadap debitur atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pihak PT. Saphir Yogya Super Mall sebagai debitur karena tanpa sepengetahuan dan persetujuan pemilik kios telah menjaminkan Hipotik atas tanah Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 00131, Surat Ukur Nomor 00440/Bangunan/2005 Tanggal 14 November 2005 seluas 13.715 M2 Demangan Yogyakarta. Sebagaimana yang dimaksudkan dalam pasal 41 ayat 2 Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh debitur yang sepantasnya dia mengetahui bahwa perbuatan tersebut merugikan para krediturnya.
2. Gugatan atas dasar wanprestasi yang dilakukan oleh PT. Saphir Super Yogya Super Mall sebagai debitur terhadap isi perjanjian PPJB dan AJB yang telah dibuat dan disepakati bersama dengan para pemilik kios. Pihak debitur tidak melaksanakan isi perjanjian AJB yang diketahui bersama salah satu pasal

dalam PPJB tersebut. Berdasarkan Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung melalui Putusan MA No. 4 K/Rup/1958 tertanggal 13 Desember 1958 disebutkan *“Untuk dapat menuntut seseorang di depan pengadilan adalah syarat mutlak bahwa harus ada perselisihan hukum antara kedua belah pihak yang berperkara”*.

## **B. Saran**

Sebaiknya tentang syarat minimum jumlah kreditur sebagaimana yang dimaksud pasal 2 (dua) ayat 1 pemohon pailit ditambah agar kreditur pemohon pailit tidak semena-mena mempailitkan debitur tanpa memperhatikan kreditur lainnya yang tidak berniat mempailitkan.

Perlu dilakukan sosialisasi tentang hak dan kewajiban konsumen dan pelaku usaha, terutama apabila terdapat hal-hal yang dilanggar disertai dengan penjabaran sanksi-sanksinya, termasuk kemungkinan dilakukannya pembatalan kontrak/ PPJB.

Apabila perjanjian harus dibuat dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli, sebaiknya pihak penjual dan pembeli membuat PPJB di Notaris karena akta PPJB Notaris merupakan alat bukti otentik yang sempurna bila terjadi wanprestasi antara pihak yang bersangkutan.