PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP HAK-HAK PEMILIK KIOS SAPHIR SQUARE SETELAH PUTUSAN NOMOR 13 PAILIT/2009/PN.SMG OLEH PENGADILAN NIAGA SEMARANG jo PUTUSAN NOMOR 290 K/PDT.SUS/2012 OLEH MAHKAMAH AGUNG

SKRIPSI

**DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA
UNTUKMEMENUHI SEBAGAI SYARAT-SYARAT
MEMPEROLEH GELAR SARJANA STRATA SATU
DALAM ILMU HUKUM**

OLEH:

RAHMANTIO ARYO DAMAR

NIM : 11340133

PEMBIMBING :

1. **FAISAL LUQMAN HAKIM, S.H.,M.Hum.**
2. **ISWANTORO, S.H.,MH.**

ILMU HUKUM

FAKULTAS SYARIAH DAN HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA

YOGYAKARTA

2015

ABSTRAK

Kepailitan yang menimpa PT. Saphir Yogya Super Mall menimbulkan banyak persoalan yang harus diselesaikan. Salah satu contohnya adalah lemahnya perlindungan hukum terhadap pembeli kios akibat adanya wanprestasi yang dilakukan oleh PT. Saphir Yogya Super Mall atas Perjanjian Perikatan Jual Beli yang mengakibatkan adanya kepailitan yang berdampak kepada para pembeli kios yang telah sah melakukan pembelian atas unit kios Saphir Square. Pembeli kios dalam kepailitan PT. Saphir Yogya Super Mall hanya berkedudukan sebagai kreditur konkuren yang pemberian ganti kerugiannya mengunakan prisip *pari pasu pro rata*. Yang penyusun kaji dalam sekripsi ini adalah upaya perlindungan hukum atas hak-hak pemilik kios atas Pailitnya PT. Saphir Yogya Super Mall. Penelitian yang berjudul Perlindungan Hukum Terhadap Hak-Hak Pembeli Kios Saphir Square Setelah Adanya Putusan Nomor 290 K/Pdt.Sus/2012 oleh Mahkamah Agung.

Untuk menjawab permasalahan tersebut, penyusun melakukan penelitian lapangan (*Field Research*) yang bersumber dari wawancara, observasi, dan dokumentasi yang diperoleh langsung dari kuasa hukum pemilik kios LBH Yogyakarta dengan pendekatan yang digunakan adalah deskriptif analitis.

Hasil penelitian didapat bahwa Ketentuan yang ada di Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pebayaran Utang tidak sepenuhnya mengawal pelunasan piutang kreditor konkuren hingga selesai. Ini dapat dibuktikan dengan adanya permasalahan yang timbul selepas harta pailit dilakukan pemberesan oleh kurator. Masalah tersebut berupa masih ada ketidak puasan dari kreditor konkuren terhadap pembagian harta pailit oleh kurator ataupun kurangnya harta pailit yang seharusnya diterima oleh kreditor konkuren, sedangkan perlindungan hukum terhadap hak-hak pemilik kios adalah pemberian somasi melalui kuasa hukum pemilik kios atas wanprestasi PT. Saphir Yogya Super Mall dengan tuntutan agar penjual dapat merealisasikan pembuatan Akta Jual Beli dan pembuatan Sertipikat Hak milik *strata tittle*, setelah gugatan kepailitan PT. Saphir Yogya Super Mall dan adanya daftar pembagian boedel pailit oleh kurator yang isinya menetapkan para pembeli sebagai kreditur konkuren dan hanya mendapatkan ganti rugi 47% dari tagihan yang diakui. Atas dasar Pasal 193 Ayat (1) UU No 37 Tahun 2004 tim kuasa hukum krditur konkuren mengajukan keberatan atas daftar pembagian yang dibuat kurator yang disahkan oleh hakim pengawas ke panitera Pengadilan Niaga Semarang. Setelah mendengar keberatan dari kreditur hakim pengawas memutuskan dalam amar putusannya menolak keberatan yang disampaikan oleh kreditor, pemilik kios menurut Pasal 196 UU Kepailitan No 37 Tahun 2004 melalui kuasa hukumnya seharusnya masih dapat melakukan upaya hukum kasasi dengan batas waktu 8 hari setelah ditolaknya keberatan tersebut dan mengajukan gugatan atas wanprestasi PT. Saphir Yogya Super Mall atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli ke Pengadilan Negeri Yogyakarta.

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama	:	Rahmantio Aryo Damar
NIM	:	11340133
Jurusan/Prodi	:	Ilmu Hukum
Fakultas	:	Syari'ah dan Hukum

Menyatakan dengan sesungguhnya, bahwa skripsi yang berjudul : "Perlindungan Hukum Terhadap Hak-Hak Pemilik Kios Saphir Square Setelah Putusan Nomor 13 Pailit/2009/PN.Smg Oleh Pengadilan Niaga Semarang Jo Putusan Nomor 290 K/PDT.SUS/2012 Oleh Mahkamah Agung" adalah benar hasil karya atau laporan penelitian yang saya lakukan sendiri dan bukan plagiat dari hasil karya orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam penelitian ini dan disebutkan dalam acuan daftar pustaka.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya.

Yogyakarta, 21 Mei 2015

Yang menyatakan,

METERAI TEMPEL
TGL.
0F513ADF198053851
6000
ENAM RIBU RUPIAH

Rahmantio Aryo Damar
NIM.11340133

FM-UINSK-BM-05-03/RO

Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta

SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

Hal : Skripsi Saudara Rahmantio Aryo Damar

Kepada:
Yth. Bapak Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum
UIN Sunan Kalijaga
Di Yogyakarta

Assalamu'alaikum Wr. Wb.
Setelah membaca, meneliti dan mengoreksi serta menyarankan perbaikan seperlunya, maka kami berpendapat bahwa skripsi Saudara:

Nama	:	Rahmantio Aryo Damar
NIM	:	11340133
Judul	:	Perlindungan Hukum Terhadap Hak-Hak Pemilik Kios Saphir Square Setelah Putusan Nomor 13 Pailit/2009/PN.Smg Oleh Pengadilan Niaga Semarang jo Putusan Nomor 290 K/PDT.SUS/2012 Oleh Mahkamah Agung

Sudah dapat diajukan kembali kepada Fakultas Syari'ah dan Hukum Prodi Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana strata satu dalam Ilmu Hukum.
Dengan ini kami mengharap agar skripsi Saudara tersebut dapat segera dimunaqasyahkan. Untuk itu kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Yogyakarta, 26 Mei 2015
Pembimbing I,

Faisal Luqman Hakim, S.H., M.Hum.
NIP. 19790719 200801 1 012

FM-UINSK-BM-05-03/RO

Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta

SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI

Hal : Skripsi Saudara Rahmantio Aryo Damar

Kepada:
Yth. Bapak Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum
UIN Sunan Kalijaga
Di Yogyakarta

Assalamu'alaikum Wr. Wb.
Setelah membaca, meneliti dan mengoreksi serta menyarankan perbaikan seperlunya, maka kami berpendapat bahwa skripsi Saudara:

Nama	:	Rahmantio Aryo Damar
NIM	:	11340133
Judul	:	Perlindungan Hukum Terhadap Hak-Hak Pemilik Kios Saphir Square Setelah Putusan Nomor 13 Pailit/2009/PN.Smg Oleh Pengadilan Niaga Semarang jo Putusan Nomor 290 K/PDT.SUS/2012 Oleh Mahkamah Agung

Sudah dapat diajukan kembali kepada Fakultas Syari'ah dan Hukum Prodi Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar sarjana strata satu dalam Ilmu Hukum.
Dengan ini kami mengharap agar skripsi Saudara tersebut dapat segera dimunaqasyahkan. Untuk itu kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Yogyakarta, 26 Mei 2015

Pembimbing II,

Iswantoro, S.H., MH

NIP. 19661010 199202 4 001

FM-UINSK-BM-05-07/RO

Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta

PENGESAHAN SKRIPSI/TUGAS AKHIR

Nomor: UIN.02/K.IH-SKR/PP.00.9/272/2015

Skripsi dengan judul: **Perlindungan Hukum terhadap Hak-Hak Pemilik Kios Saphir Square setelah Putusan Nomor 13 Pailit/2009/PN. SMG oleh Pengadilan Niaga Semarang jo Putusan Nomor 290 K/PDT.SUS.2012 oleh Mahkamah Agung**

Yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama	: Rahmantio Aryo Damar
NIM	: 11340133
Telah dimunaqasyah pada	: Rabu, 10 Juni 2015
Nilai munaqasyah	: A

Dan dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Syariah dan Hukum, Program Studi Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.

Tim Munaqasyah

Ketua Sidang

Faisal Luqman Hakim, S.H., M.Hum.
NIP. 19790719 200801 1 012

Penguji I

Nurainun Mangunsong, SH., M.Hum.
NIP. 19751010 200501 2 005

Penguji II

M. Misbahul Mujib, S.Ag., M.Hum.
NIP. 19780212 201101 1 002

Yogyakarta, 19 Juni 2015
UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta
Fakultas Syari'ah dan Hukum
Dekan,

Dr.H. Syafiq Mahmadah Hanafi, S.Ag.,M.Ag.
NIP. 19670518 199703 1 003

MOTTO

“The key for a happiness is when you thankful for the grace that God has given.”

“Jika kita ingin mendapatkan sesuatu yang belum pernah kita miliki, maka kita harus melakukan sesuatu yang belum pernah kita lakukan sebelumnya.”

“Every Trouble is your best friend. He makes you stronger and more understanding about life”

PERSEMBAHAN

Untuk yang selalu mendukung serta mendoakanku
dengan harapan serta penuh cinta dan kasih sayang
maka dengan penuh ikhlas ku persembahkan karya ini
sebagai ungkapan terima kasihku untuk:

Bapak Dwi Slamet Setiadjid dan Ibu Siti Islamiyah

Kakak Yustitia Arofa Nurrahmawati S.Psi

Adikku Nastiti Luthfi Annisa dan Muhammad Farkhan Adhitama

Serta Keluarga dan Teman-teman

yang Selalu

Memberikan Semangat, Dukungan dan Do'anya

Dan

Almamaterku Tercinta

Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta

KATA PENGANTAR

. . .

Alhamdulillahi Rabbil ‘alamin penyusun ucapkan atas segala rahmat, hidayah, serta anugerah yang telah diberikan oleh Allah SWT. Dengan petunjuk dan bimbinganNya, penyusun dapat menyelesaikan penyusunan skripsi yang berjudul **“**Perlindungan Hukum Terhadap Hak-Hak Pemilik Kios Saphir Square Setelah Putusan Nomor 13 Pailit/2009/PN.Smg Oleh Pengadilan Niaga Semarang jo Putusan Nomor 290 K/PDT.SUS/2012 Oleh Mahkamah Agung” sebagai tugas akhir dalam perkuliahan di Fakultas Syari’ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta. Shalawat serta salam selalu tercurahkan kepada baginda Nabi Muhammad SAW sebagai suri tauladan bagi seluruh umat Islam termasuk Penyusun.

Selama penyusunan skripsi ini dan selama menuntut perkuliahan di Fakultas Syari’ah dan Hukum, Program Studi Ilmu Hukum, penyusun banyak mendapat bantuan, motivasi, serta bimbingan dari berbagai pihak. Oleh karena itu pada kesempatan ini penyusun akan menyampaikan rasa terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Prof. Drs. H. Akh. Minhaji, MA., Ph.D selaku Rektor Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta.

2. Dr. H. Syafiq Mahmadah Hanafi, M. Ag. selaku Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta.
3. Ahmad Bahiej, S. H., M.Hum selaku Ketua Prodi Ilmu Hukum dan Faisal Luqman Hakim, S.H., M.Hum selaku Sekretaris Prodi Ilmu Hukum.
4. Faisal Luqman Hakim, S.H., M.Hum selaku pembimbing I, dan Iswantoro, S.H., MH selaku pembimbing II, yang penuh kesabaran dalam memberikan bimbingan, pengarahan dan motivasi kepada penyusun guna mencapai kebaikan maksimal dalam penyusunan skripsi ini.
5. Nurainun Mangunsong, SH., M.Hum selaku penguji I, dan M. Misbahul Mujib, S.Ag., M.Hum selaku penuji II, yang penuh kesabaran dalam memberikan bimbingan, pengarahan dan motivasi kepada penyusun guna mencapai kebaikan maksimal dalam penyusunan skripsi ini.
6. Segenap Dosen Prodi Ilmu Hukum yang telah memberikan ilmu pengetahuan kepada penyusun selama perkuliahan.
7. Segenap karyawan TU Fakultas Syari'ah dan Hukum yang memberikan pelayanan terbaik serta kesabaran demi kelancaran segala urusan perkuliahan dan penyusunan skripsi ini.
8. Hamzil Wahyudin, SH selaku narasumber dan advokat LBH Yogyakarta yang dengan sabar memberikan informasi dan data kepada penyusun.

9. Siti Nurjanah, S.H., MH yang telah membimbing dan meberikan arahan kepada penyusun demi terselesaikannya sekripsi ini.
10. Bapak Dwi Slamet Setiadjid dan ibu Siti Islamiyah, S.Pd tercinta, yang senantiasa mengiringi penyusun dengan doa, harapan, nasihat, serta curahan kasih sayang yang telah diberikan selama ini.
11. Kakak Yustintia Arofa Nurrahmawati, S.Psi adiku Nastiti Luthfi Annisa, dan Muhammad Farkhan Adhitama.
12. Grezylia Bela Pertiwi, SH yang setiap waktu memberikan senyuman dan semangat kepada penyusun untuk menyelesaikan studi dan penyusunan sekripsi ini.
13. Teman-teman Prodi Ilmu Hukum 2011 serta teman-teman lain yang tak bisa saya sebutkan satu persatu. Meskipun kebersamaan kita hanya sementara, tapi kenangan itu akan kuingat selamanya.
14. Semua pihak yang terlibat dalam proses penyelesaian skripsi ini. Semoga Allah senantiasa memberikan pahala yang berlipat sebagai bekal kehidupan di dunia dan akhirat.

Yogyakarta, 23 Juni 2015

Rahmantio Aryo Damar
NIM. 11340133

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....

ABSTRAK..... ii

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI..... iii

SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI I iv

SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI II..... v

PENGESAHAN SEKRIPSI..... vi

HALAMAN MOTTO vii

HALAMAN PERSEMBAHAN..... viii

KATA PENGANTAR..... ix

DAFTAR ISI xii

BAB I PENDAHULUAN 1

A. Latar Belakang Masalah 1

B. Rumusan Masalah 6

C. Tujauan dan Kegunaan Penelitian..... 6

D. Telaah pustaka..... 7

E. Kerangka Teori 10

F. Metode Penelitian..... 20

G. Sistematika Pembahasan..... 23

B. Kronologi Kasus Kepailitan PT. Sapir Yogya Super Mall..... 65

BAB IV ANALISIS PERLINDUNGAN HUKUM TERHADAP HAK-HAK PEMILIK KIOS SAPIR SQUARE 79

A. Pemenuhan Hak-Hak pemilik Kios Setelah adanya Putusan Kepailitan PT. Saphir Yogya Super Mall 79

B. Perlindungan Hukum terhadap Pemilik Kios Setelah pailitnya PT. Saphir Yogya Super Mall 83

BAB V PENUTUP 101

A. Kesimpulan 101

B. Saran 103

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

A. Surat Keterangan Penelitian

B. Surat Teguran Pemilik Kios Terhadap PT. Saphir Yogya Super Mall

C. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kios Saphir Square

D. Putusan Nomor: 02/PKPU/2009/PN.Niaga Smg jo Nomor: 13/Pailit/2009/PN.Niaga.Smg

A. Pemenuhan Hak-Hak pemilik Kios Setelah adanya Putusan Kepailitan PT. Saphir Yogya Super Mall..... 79

B. Perlindungan Hukum terhadap Pemilik Kios Setelah pailitnya PT. Saphir Yogya Super Mall..... 83

BAB V PENUTUP..... 101

A. Kesimpulan 101

B. Saran..... 103

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

A. Surat Keterangan Penelitian
B. Surat Teguran Pemilik Kios Terhadap PT. Saphir Yogya Super Mall
C. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kios Saphir Square
D. Putusan Nomor: 02/PKPU/2009/PN.Niaga Smg jo Nomor: 13/Pailit/2009/PN.Niaga.Smg

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pembangunan di Indonesia berjalan kian pesat seiring dengan naiknya neraca pertumbuhan penduduk. Pembangunan Nasional Indonesia yang bertujuan untuk mewujudkan kesejahteraan rakyat yang adil dan makmur berdasarkan falsafah bangsa Indonesia yaitu UUD 1945. Dalam mewujudkan tujuan tersebut, percepatan dalam sektor pembangunan semakin diutamakan, dengan semakin meningkatnya pertumbuhan penduduk otomatis memicu pertumbuhan kebutuhan masyarakat yang terus bertambah termasuk dibidang perekonomian dan perdagangan, sebagian contoh kecilnya adalah penjualan ruko atau kios sebagai salah satu penjunjang komoditi perdagangan.

Mengingat gaya hidup masyarakat Indonesia, bisnis perdagangan merupakan suatu usaha yang sangat menjanjikan untuk para pelaku bisnis. Sebagai bahan penunjang itu semua para pelaku bisnis memilih tempat yang cukup strategis untuk melakukan usahanya. Salah satu pilihannya adalah melakukan bisnis jual beli di pusat perbelajaan atau yang sering disebut sebagai mall dengan sistem menyewa atau membeli kios di tempat tersebut.

Pengembang pusat perbelanjaan biasanya dalam menawarkan kios menggunakan sistem sewa ataupun jual beli, dengan demikian kios tersebut dapat dipakai dalam jangka waktu tertentu ataupun dimiliki oleh pembeli kios tersebut.

Pengelola pusat perbelanjaan mempunyai berbagai strategi pasar dalam penjualan kios atau kios tersebut, salah satunya dengan sistem tunai atau kredit dengan tingkat suku bunga yang sesuai dengan pasar.

Kegiatan jual beli lazimnya terjadi suatu kontrak jual beli yang mengikat antara subyek hukum satu dengan yang lainnya. Kontrak atau perjanjian saat ini berkembang pesat sebagai konsekuensi logis dari berkembangnya kerjasama bisnis antar pelaku bisnis. Banyak kerjasama bisnis dilakukan oleh pelaku bisnis dalam bentuk kontrak atau perjanjian tertulis. Bahkan dalam praktik bisnis telah berkembang pemahaman bahwa kerjasama bisnis diadakan dalam bentuk tertulis. Kontrak atau perjainjian tertulis adalah dasar bagi para pihak (pelaku bisnis) untuk melakukan penuntutan jika ada satu pihak tidak melaksanakan apa yang dijanjikan dalam kontrak atau perjanjian.[1]

Definisi kontrak atau perjanjian menurut Pasal 1313 KUH Perdata adalah Suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya dengan satu orang atau lebih.[2]

Black's law dictionary mengartikan kontrak sebagai suatu perjanjian atau dua orang atau lebih yang menciptakan kewajiban untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu hal yang khusus. Melihat batasan dari kontrak ini dapat

---

[1] Annisa Yahnan, Muhammad Syaifudin, dan Yunial Laili Muntari, *Perjanjiann Jual Beli Berklasula Perlindungan Hukum Paten*, (Malang: Tunggal Mandiri Publishing, 2009), hlm.1.

[2] Muhammad Syaifudin, *HukumKontrak (Memahami Kontrak dalam Prespektif Filsafat, Teori, Drogmatik, dan Praktek Hukum)*, (Bandung: Mandar Maju, 2012), hlm.20.

disebutkan bahwa antara “perjanjian” dan “kontrak” mempunyai arti yang lebih kurang sama.[3]

Dalam melakukan suatu kotrak jual beli terdapat suatu syarat sahnya melakukan kontrak atau perjanjian yang terdapat di Pasal 1320 KUH Perdata adalah sebagai berikut :

1. *Adanya kesepakatan kedua belah pihak.*
2. *Adanya kecakapan tertentu.*
3. *Adanya suatu hal tertentu.*
4. *Adanya suatu sebab yang halal.* [4]

Dalam suatu perjanjian jika telah memenuhi keempat unsur tersebut suatu perjanjian dapat dikatakan sah, namun dalam perjalalanannnya dalam suatu perjajian atau kontrak sering dijumpai pihak-pihak yang beritikad tidak baik *teqoeder trouw,* yang megakibatkan terjadinya sengketa kepada para pihak yang disebut sebagai ingkar janji atau wanprestasi.[5]

Salah satu contoh dalam suatu perjanjian jual beli yang di dalamnya terdapat suatu wanprestasi dilakukan oleh pihak pengembang adalah, perjanjian jual beli yang dilaukan oleh PT. Saphir Yogya Super Mall (PT.SYSM). Seperti yang dikemukakan M. Irsyad Tamrin, LBH Yogyakarta yang menjadi tim kuasa hukum 17 orang pemilik kios di Shapir Square yang pengoprasiannya dibawah

---

[3] Black, Henry Campbell, “*Black’s Law Dictionary*”, Eight Edition, St. Paul Mina, West Publishing Co, 2000.

[4] Richard Burton Simantupang, *Aspek Hukum dalam Bisnis*, (Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2003), hlm. 28.

[5] *Ibid.*, hlm.28.

PT. Saphir Yogya Super Mall, “klien kami adalah pembeli yang sah atas bebrapa satuan kios dengan kepemilikan satan rumah susun non hunian (hak milik strata title)”.[6]

Cara pembelian dilakukan dengan tunai dan sebagian kecil membayar lunas dengan pinjaman dari Bank Bukopin. Setelah kliennya melunasi seluruh pembelian atas satuan kios, ternyata PT. Saphir Yogya Super Mall sampai sekarang tidak pernah menepati janjinya atau dengan tidak menyerahkan sertipikat hak milik atas satuan rumah susun non hunian. Bahkan tanpa sepengetahuan dan persetujuan kliennya (pemilik kios), PT. Saphir Yogya Super Mall membebankan hak tanggungan atas sertipikat yang menunjukkan di atas tanah tersebut berdiri bangunan Shapir Square, dimana satuan kios sudah dibayar lunas terhadap bank bukopin.[7]

Kasus pailit ini bermula ketika permohonan pengajuan ketetapan pailit yang diajukan oleh PT. Bank Bukopin Tbk terhadap PT. Saphir Yogya Super Mall atas utang yang telah jatuh tempo dan belum dibayar beserta bunga denda keterlambatan pembayaran utang. PT. Saphir Yogya Super Mall memperoleh pinjaman dari PT. Bank Bukopin Tbk sebesar Rp. 75.000.000.000,00 (tujuh puluh lima miliar) berdasarkan Akta Perjanjian Kredit Nomor 23 tanggal 9 Desember 2004 dan Akta Perubahan dan Akta Pengakuan Utang Nomor 36 dan 37 tanggal

---

[6] ”Kedaulatan Rakyat, (Jumat, 8 Juni 2012), hlm. 11.

[7] http://jogja.antaranews.com/berita/301269/dprd-diy-minta-kpkni-tunda-lelang-saphir, akses: 10 Febuari 2015 at: 14.00 WIB.

27 Febuari 2006 serta Akta Perubahan dan Pengakuan Utang Nomor 48 dan 49 tanggal 29 September 2006.[8]

Pengajuan putusan pailit tersebut membuat PT. Saphir Yogya Super Mall mengajukan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang yang kemudian diikuti dengan upaya perdamaian dan dikabulkan oleh Pengadilan Niaga Semarang. Akibat adanya kelalaian dalam memenuhi kewajiban yang tertuang dalam akta perjanjian perdamaian, pihak kreditur (PT. Bank Bukopin Tbk) mengajukan Pembatalan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang dan pembatalan perjanjian kepada Pengadilan Niaga Semarang. Atas permohonan tersebut Pengadilan Niaga Semarang mengabulkan permohonan pihak kreditur dan mengeluarkan Putusan PKPU serta pembatalan perjanjian perdamaian serta mengeluarkan putusan pailit dengan segla akibat hukumnya.

Akibat putusan tersebut pihak debitur mengajukan kasasi atas Putusan PKPU dan pembatalan perjanjian perdmaian serta mengeluarkan putusan pailit kepada Mahkamah Agung. Namun dalam putusan kasasi Nomor 290 K/PDT.SUS/2012 menolak permohonan kasasi pihak debitur.

Keterangan Irsyad Tamrin yang dikutip dari jogja antaranews.com dan surat kabar Kedaulatan Rakyat tanggal 08/06/2012 di atas menurut hemat penyusun, secara otomatis bahwa karena setipikat atas kepemilikan satuan unit kios masih diagunkan kepada PT. Bank Bukopin Tbk atau dapat dikatakan

---

[8] Salinan Putusan Pailit Pengadilan Niaga semarang Nomor 02/PKPU/2009/ PN.Niag.Smg

sertipikat masih dibebankan hak tanggungan guna memperoleh fasilitas pembiayaan, sertipikat tersebut tidak dapat dipecah menurut konsep *Strata Tittle* atau yang biasa disebut dengan hak milik atas satuan rumah susun.

Berdasarkan latar belakang di atas, penyusun akan mengambil judul Perlindungan Hukum Terhadap Hak-Hak Pemilik Kios Saphir Square Setelah Putusan Nomor 13 Pailit/2009/Pn.Smg Oleh Pengadilan Niaga Semarang Jo Putusan Nomor 290 K/Pdt.Sus/2012 Oleh Mahkamah Agung.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang di atas maka penyusun merumuskan rumusan masalahnya sebagai berikut :

1. Apakah hak-hak pemilik kios terpenuhi setelah pailitnya PT. Saphir Yogya Super Mall?
2. Bagaimana upaya perlindungan hukum terhadap pemilik kios Saphir Square setelah pailitnya PT. Saphir Yogya Super Mall ?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan yang akan dicapai dalam penelitian ini adalah :
   a. Untuk mengetahui hak-hak yang dimiliki kreditur konkuren khususnya pemilik kios Saphir Square.
   b. Untuk mengetahui perlindungan hukum terhadap pemilik kios setelah adanya putusan kepailitan Shapir Square.
2. Kegunaan Penelitian
   a. Manfaat Teoritis

1) Untuk menambah pemahaman dan pengembangan wawasan terhadap penyusun khususnya dalam perlindungan hukum terhadap krediur setelah adanya putusan kepailitan.
2) Untuk menambah pengetahuan masyarakat dalam perlindungan hukum terhadap krediur setelah jatuhnya putusan kepailitan.

b. Manfaat Praktis

1) Dengan diadakannya penelitian ini maka diharapkan dapat membuka pengetahuan masyarakat akan perlindungan hukum terhadap kreditur dalam kepailitan
2) Untuk menambah pengetahuan masyarakat tentang akibat hukum setelah jatuhnya putusan kepailitan

D. Telaah Pustaka

Berdasarkan pengamatan dan penelusuran penyusun diberbagai kepustakaan, penyusun belum menjumpai tulisan yang membahs secara mendalam terkat dengan perlindungan hukum terhadap pemilik kios Shapir Square setelah jatuhnya putusan kepailitan. Hal ini dibuktikan dari temuan-temuan karya tulis yang ditemukan oleh penyusun sebagai berikut.

Tesis yang ditulis Lily Marheni yang berjudul “Kedudukan Benda Jaminan yang Dibebani Hak Tanggungan apabila Terjadi Eksekusi dalam Hal Debitur Pailit dari Persfektif Hukum Kepailitan”. Dalam tesis tersebut dijelaskan mengenai kedudukan benda jaminan yang telah dibebani dengan hak tanggungan

apabila debitur dinyatakan pailitdan pengaturan Hukum tentang eksekusi terhadap benda jaminan dalam hal debitur pailit.[9]

Tesis yang ditulis Wisnu Ardytia yang berjudul "Perlindungan Hukum Kreditur dalam Kepailitan (Studi Kasus terhadap Peninjauan Kembali Reg. No. 07 PK/N/2007). Penelitian ini mengkaji peraturan-peraturan hukum yang berkaitan dengan masalah perlindungan hukum terhadap kreditur atas kepailitan yang diajukan debitur, sedangkan pendekatan yuridis digunakan dalam menganalisis hukum terhadap fakta-fakta yang terjadi untuk selanjutnya digunakan dalam menjawab permasalahan-permasalahan yang terkait dalam kaitannya dengan masalah perlindungan hak-hak kreditur sehubungan dengan debitur mempailitkan diri. Hasil penelitian tersebut menunjukkan bahwa, permohonan kepailitan yang dilakukan oleh debitur sesuai dengan UUKPKPU maupun UUK, secara substansial tidak ada perubahan dalam syarat-syarat pengajuan permohonan kepailitan. Pada kenyataannya, syarat-syarat tersebut belum representatif dalam perlindungan hak-hak kreditur. Dapat dilihat dari tidak adanya permohonan debitur untuk meminta persetujuan kepada kreditur. Syarat-syarat pengajuan permohonan kepailitan tersebut jauh dari asas keadilan bagi penyelesaian kepailitan, terutama bagi kreditur yang mempunyai debitur harta kekayaannya (*boedel*) tidak cukup untuk membayar keseluruhan hutang.[10]

---

[9] Lily Marheni, "Kedudukan Benda Jaminan Yang Dibebani Hak Tanggungan Apabila Terjadi Eksekusi Dalam Hal Debitur Pailit Dari Persfektif Hukum Kepailitan," *Tesis* Universitas Udayana Bali, (2012).

[10] Wisnu Arditya, "Perlindungan Hukum Kreditor Dalam Kepailitan (Studi Kasus Terhadap Peninjauan Kembali Reg. No. 07 Pk/N/2004)," *Tesis* Universitas Diponegoro Semarang, (2009).

Skripsi karya Martha Novi Aditya Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta, yang berjudul Perlindungan Hukum bagi Kreditur dalam Perjanjian Kredit dengan Jaminan Hak Tanggungan. Penelitian ini mengkaji mengenai bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditur dalam Perjanjian Kredit dengan jaminan Hak Tanggungan saat debitur wanprestasi menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah; serta Penafsiran ketentuan Pasal dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah yang memberikan perlindungan hukum kepada kreditur ketika debitur wanprestasi. Hasil yang diperoleh dari penelitian hukum ini adalah bentuk perlindungan hukum yang diberikan kepada kreditur saat debitur wanprestasi menurut Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 yaitu perjanjian kredit yang dituangkan dalam bentuk akta, baik berupa akta dibawah tangan maupun akta autentik sesuai dengan Penjelasan Pasal 10 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, bahwa dengan diterbitkannya Sertipikat Hak Tanggungan oleh Kantor Pertanahan sebagai tanda bukti adanya Hak Tanggungan, yang memiliki irah-irah dan mempunyai kekuatan eksekutorial sama seperti putusan hakim berkekuatan hukum tetap, maka apabila debitur cidera janji atau wanprestasi, dapat meminta bantuan secara langsung kepada ketua pengadilan negeri setempat untuk melakukan eksekusi melalui pelelangan umum guna memperoleh pelunasan piutang kreditur.[11]

---

[11] Martha Noviaditya, “Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Perjanjian Kredit

E. Kerangka Teori

1. Perlindungan Hukum

Hukum sejatinya harus memberikan perlindungan terhadap semua pihak sesuai dengan status hukumnya karena setiap orang mempunyai kedudukan yang sama di muka hukum. Aparat penegak hukum memiliki fungsi untuk menegakkan hukum, dengan berfungsinya aturan hukum maka secara tidak langsung hukum akan memberikan perlindungan terhadap setiap hubungan hukum atau segala aspek dalam kehidupan masyarakat yang diatur oleh hukum itu sendiri.

Awal mula dari munculnya teori perlindungan hukum bersumber dari teori hukum alam atau aliran hukum alam. Teori ini dipelopori oleh Plato, Aristoteles (murid Plato) dan Zeno Pendiri (aliran *Stonic*). Menurut aliran hukum, hukum bersumber dari Tuhan yang berifat universal dan abadi, serta antara hukum dan moral tidak boleh dipisahkan. Para penganut aliran ini menganggap bahwa hukum dan moral adalah cerminan, aturan secara internal dan internal dari kehidupan manusia yang diwujudkan melalui hukum dan moral.[12]

Menurut Pjillipus M. Hadjon bahwa perlindungan hukum bagi rakyat sebagai tindakan pemerintah yang bersifat preventif dan

---

Dengan Jaminan Hak Tanggungan," *Skripsi* Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta, (2010).

[12] Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000), hlm. 52.

resprensif.[13] Perlindungan Hukum yang preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, yang mengarahkan tindakan pemerintah bersikap hati-hati dalam pengambilan keputusan berdasarkan diskresi sedangkan perlindungan yang resprensif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa, termasuk penanganannya di lembaga peradilan.[14]

Menurut Satjipto Raharjo, Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap Hak Asasi Manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati hak-hak yang diberikan oleh hukum.[15]

Upaya untuk mendapat perlindungan hukum yang diinginkan manusia adalah ketertiban dan keteraturan antara nilai dasar dari hukum yakni nilai dasar dari hukum yakni adanya kepasitian hukum, kegunaan hukum serta keadilan hukum, meskipun dalam praktiknya ketiga nilai dasar tersebut bersingungan, namun diusahakan ketiga nilai dasar tersebut tetap berjalan brjalan beriringan.

Fungsi utama hukum adalah melindungi masyarakat dari bahaya dan tindakan yang dapat merugikan dirinya, disamping itu hukum juga

---

[13] Pilipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, (Surabaya: PT. Bina Ilmu, 1987), hlm. 2.

[14] Maria Alfons, *Implementasi Perlindungan Indikasi Geografis Atas Produk-Produk Masyarakat Lokal dalam Prespektif Hak Keayaan Intelektual*, (Malang: Universitas Brawijaya, 2010), hlm. 18.

[15] Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, hlm. 52.

berfungsi memberikan keadilan dan menjadi sarana untuk mewujudkan kesejahteraan bagi masyarakat.

2. Perjanjian

Menurut subekti bahwa yang dimaksud perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji melaksanakan suatu hal.[16]

Menurut Pasal 1313 KUH Perdata perjanjian didefiisikan sebagai, "Suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya dengan satu orang atau lebih".[17]

Sementara Sudikno Mertokusumo memberikan definisi tentang perjanjian adalah sebagai berikut: perjanjian adalah hubungan hukum antara dua belah pihak atau lebih berdasarkan kata sepakat untuk menimbulkan akibat hukum.[18] Menurut pendapat beliau bahwa dua belah pihak sepakat untuk menimbulkan hak dan kewajiban yang mengikat mereka untuk ditaati. Dari pendapat beliau diketahui dengan jelas bahwa maksud hubungan hukum yang diadakan oleh dua belah pihak atau lebih itu adalah hubungan hukum yang berdasarkan kata sepakat para pihak yang bertujuan untuk menimbulkan hak dan kewajiban dan apabila

---

[16] Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakara: PT. Intermasa, 1987), hlm 187.

[17] Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir Karena Perjajian*, (Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003), hlm. 91.

[18] Sudikmo Merto Kusumo, *Mengenai Hukum (Suatu Pengentar)*, (Yogyakarta: Liberty, 1988), hlm 97.

kesepakatan itu dilanggar maka ada akibat hukumnya yang mana akan dikenai sanksi.

Di dalam perjanjian terdapat tujuh jenis asas hukum yang merupakan asas-asas umum yang harus diperhatikan oleh setiap pihak yang terlibat didalamnya, yaitu :

a. Asas Sistem Terbukanya Hukum Perjanjian

   Hukum perjanjian yang termuat dalam buku III KUH Perdata merupakan hukum yang berifat terbuka. Artinya ketentuan-ketentuan hukum perjanjian yang terbuat dalam buku III KUH Perdata hanya merupakan hukum pelengkap, yang bersifat melengkapi.

b. Asas Konsensualitas

   Asas konsensualitas ini memberi isyarat bahwa pada dasarnya setiap perjanjian yang dibuat lahir sejak adanya konsensus atau kesepakatan dari para pihak yang membuat perjanjian.

c. Asas Personalitas

   Pada umumnya setiap pihak yang membuat perjanjian maka perjanjian tersebut untuk kepentingannya sendiri, atau dengan kata lain seseorang tidak dapat membuat perjanjian untuk kepentingan pihak lain.

d. Asas Itikad Baik

Pada dasarnya suatu perjanjian harus dibuat dengan itikad baik *(in good fait/tegoeder trouw)* hal ini disebutkan dalam Pasal 1338 KUH Perdata.

e. Asas *Pactasunt Servanda*

Hal ini tercantum dalam Pasal 1338 Ayat (1) KUH Perdata yang isinya semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya.

f. Asas *Force majeur*

Asas ini dikenal juga dengan asas *overmacht* atau asas keadaan memaksa. Asas ini memberi kebebasan debitur dari segala kewajibannya untuk membayar ganti rugi akibat tidak terlaksanananya perjanjian.

g. Asas *Exeptio non adiempleti contractus* [19]

Asas ini merupakan suatu pembelaan bagi debitur untuk dibebaskan dari kewajiban membayar ganti rugi akibat tidak dipenuhinya perjanjian, dengan alasan kreditur telah melakukan suatu kelalaian. Asas ini terutama berlaku dalam suatu perjanjian timbal balik.

Jual beli menurut KUH Perdata adalah suatu perjanjian timbal balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji menyerahkan hak milik suatu barang sedangkan pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai perolehan hak

[19] Arus Akbar Silondae, *Aspek Hukum dalam Ekonomi dan Bisnis*,(Jakarta: Mitra Wacana Media, 2013), hlm. 10.

milik tersebut.[20] Barang yang menjadi objek jual beli harus cukup tertentu, setidak-tidaknya dapat ditentukan wujud dan jumlahnya pada saat ia akan diserahkan hak miliknya pada si pembeli.

Dalam perjanjian jual beli, penjual dan pembeli memiliki kewajiban yang harus ditaati, kewajiban penjual dan pembeli tersebut adalah :

a. Menyerahkan hak milik atas barang yang diperjual-belikan.
b. Menjamin bahwa barang yang dijual tidak dalam keadaan sengketa atau catat. [21]

3. Wanprestasi

Persoalan yang sering terjadi didalam sutu perjanjian adalah wanprestasi. Pengertian wanprestasi adalah apabila si berhutang atau debitur tidak melaksanakan apa yang dijanjikannya, alpa atau ingkar janji.

Akibat wanprestasi pada umumnya, debitur tidak memenuhi kewajibannya atau tidak memenuhi kewajibannya sebagaimana mestinya dan tidak terpenuhinya kewajiban itu karena ada suatu unsur salah padanya, maka seprti telah dikatakan ada akibat-akibat hukum yang atas tuntutan dari kreditur bisa menerima dirinya.[22]

---

[20] Subekti, *Aneka Perjanjian Cetakan ke Sepuluh*, (Bandung: PT. Citra Aditiya Bakti, 1955), hlm. 1.

[21] *Ibid.*, hlm. 20.

[22] J. Sarjito, *Hukum Perikatan Pada Umumnya* ,(Bandung: PT. Alumni, 1999), hlm. 144.

Tuntutan ganti rugi dalam Pasal 1243-1252 mengatur lebih lanjut mengenai masalah ganti rugi. Prinsip dasarnya adalah bahwa wanprestasi mewajibkan penggantian kerugian yang meliputi ongkos kerugian dan bunga. Disamping itu dalam peristiwa-peristiwa tertentu tuntutan ganti rugi ada kemungkinan tuntutan pembatalan perjanjian, pelaksanaan hak retensi, dan hak reklame.[23] Seorang dapat dikatakan melakukan wanprestasi apabila:

a. Tidak memenuhi kewajibanya.
b. Terlambat memenuhi kewajibannaya.
c. Memenuhi kewajibannya tapi tidak sebagaimana yang diperjanjikannya. [24]

Hartonohadi Soeprapto menyebutkan alasan debitur tidak memenuhi kwajibannya, yaitu karena:

a. Karena pada diri debitur ada kesalahan, dalam halini dalm diri debitur tidak dapat memenuhi kewajibanya untuk mememenuhi prestasinya dikarenakan adanya kesalahan.
b. Karena adanya *overmatch*. Dalam hal ini debitur tidak dapat memenuhi kewajibannya disebabkan oleh peristiwa yang menghalang untuk berprestasi. [25]

---

[23] *Ibid.*, hlm. 145.

[24] Arus Akbar Silondae, *Aspek Hukum dalam Ekonomi Bisnis*, hlm. 16.

[25] Hartono Hadisoeprapto, *Pokok Pokok Hukum Perikatan dan Jaminan*, (Yogyakarta: Liberty, 2004), hlm. 42.

Perihal wanprestasi dari pihak debitur, harus dilakukan peringatan terebih dahulu, peringatan tersebut dikenal dengan *somatie*, dan harus dilakukan dengan cara tertulis sebagaimana disebut di dalam Pasal 1238 KUH Perdata. [26]

Apabila seseorang debitur melakukan wanprestasi ada empat cara yang dapat dilakukan oleh seseorang kreditur:

a. Kreditur dapat meminta pelaksanaan perjanjian, walaupun pelaksanaannya sudah terlambat.
b. Kreditur dapat meminta ganti kerugian saja.
c. Kreditur dapat meminta agar perjanjian tetap dapat dilaksanakan, sekaligus dengan permintaan ganti rugi.
d. Kreditur dapat meminta hakim untuk melakukan pembatalan perjanjian disertai ganti rugi. [27]

Sedangkan ganti rugi yang dapat dituntut karena wanprestasi adalah:

a. *Kosten*, yaiu kerugian yang berupa biaya-biaya konkret yang telah dikeluarkan.
b. *Schaden*, yaitu kerugian yang sungguh-sungguh menimpa harta bendannya.

---

[26] Arus Akbar Silondae, *Aspek Hukum dalam Ekonomi Bisnis*, hlm. 16.

[27] *Ibid.*, 16.

c. *Interssen*, yaitu kentungan yang akan diperolehnya seandainya pihak debitur tak lalai.

4. Kepailitan

Dasar hukum berlakunya hukum kepailitan di Indonesia terdapat dalam Undang-Undang No. 37 tahun 2004 tentang kepailitan dan penundaan kewajiban pembayaran utang yang biasanya disebut Undang-Undang kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU). Menurut Undang-Undang kepailian dan PKPU kepailitan adalah sita umum atas semua kekayaan debitur pailit yang pengurusan dan pemberesannya dilakukan oleh kurator dibawah pengawasan hakim pengawas. Menurut Levintal tujuan kepailitan (*bankruptcy law*) adalah:

a. Menjamin pembagian yang sama terhadap harta kekayaan debitur diantara para krediturnya.
b. Mencegah agar debitur tiak melakukan perbuatan-perbuatan yang mengakibatkan kerugian para kreditur-kreditur.
c. Memberikan perlindungan kepada debitur yang beritikad baik dari para krediturnya, dengan cara memeroleh pembebasan utang. [28]

Undang-Undang kepailitan dan PKPU mengandung beberapa asas yang sejalan dengan apa yang seharusnya dianut oleh suatu Undang-Undang kepailitan yang baik, asas-asas tersebut adalah:

[28] Sutan Remy Sahdeini, *Hukum Kepailitan, Memahami Undang-Undang No.37 Tahun 2004 tentang Kepailitan*, (Jakarta: Grafiti, 2009), hlm.28.

a. Asas Keseimbangan

Yaitu ketentuan yang mencegah penyalahgunaan lembaga kepailitan oleh debitur yang tidak jujur.

b. Asas Kelangsungan Usaha

Dalam Undang-Undang kelailitan dan PKPU terdapat ketentuan yang memungkinkan perusahaan debitur yang prospektif tetap dilangsungkan.

c. Assas Keadilan

Asas ini untuk mencegah kesewenang-wenangan pihak penagih yang mengusahakan pembayaran atas tagihan masing-masung terhadap debitur dengan tidak memperdulikan kreditur lainnya.

d. Asas Integrasi [29]

Asas integrasi dalam Undang-Undang kepailitan dan PKPU mengandung pengertian bahwa sistem hukum formil dan matriilnya merupakan suatu kesatuan yang utuh dari sistem hukum perdata dan hukum acara perdata nasional.

F. Metode Penelitian

1. Jenis penelitian

Jenis penelitian ini termasuk Penelitian Lapangan *(Flied Research)* yaitu dengan melakukan pengamatan dan observasi langsung ke pemilik kios yang diwakili oleh kuasa hukumnya melalui LBH Yogyakarta.

[29]Arus Akbar Silondae, *Aspek Hukum dalam Ekonomi Bisnis,* hlm.131.

Peneitian ini juga didukung dengan penelitian pusaka (*library resarch*) dengan mengkaji dan meneliti berbagai dokumen atau literatur yang berkaitan dengan penelitian ini yakni dokumen yang berkaitan dengan perbuatan hukum yang dilakukan debitur dan kreditur sehingga menimbulkan perbuatan hukm dan perlindungan hukum, seperti perjanjian jual beli antara PT. SYSM dan pemilik kios, putusan Pengadilan Niaga Semarang disertai dengan putusan peninjauan kembali oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia, serta dokumen dokumen lain yang mendukung.

2. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat *deskriptif-anaitis*, yakni mendeskripsikan dan menganalisis perlindungan hukm yang diperoleh oleh pemilik kios Shapir Square setelah jatuhnya putusan kepailitan.

3. Bahan Hukum Penelitian

Bahan hukum yang dipergunakan dalam penelitian meliputi:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang sifatnya mengikat berupa peraturan perundang-undangan yang berlaku dan ada kaitannya permasalahan yang dibahas terdiri dari :

1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
2) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan;

3) Undnag-Undnag Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen;

4) Undang-Undang No 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder, yang terdiri dari hasil pengkajian, hasil pertemuan ilmiah yang berkaitan dengan obyek penelitian, dan data resmi pada instansi-instansi pemerintah berupa hasil-hasil penelitian dari kalangan hukum, seperti jurnal, internet, laporan resmi Komisi Pemilihan Umum tentang kajian ini, makalah-makalah dan lain-lain.

c. Bahan Hukum Tersier

Bahan Hukum tersier berupa

1) Kamus hukum.

2) Ensiklopedi.

3) Internet.

4) Surat Kabar.

4. Tekhnik Pengumpulan Data

a. Data Primer

Diperoleh melalui penelitian lapangan (*Field Risearch*) penelitian lapangan yang dilakukan merupakan upaya memperoleh data primer berupa dokumen keterangan atau informasi dari berbagai pihak yang terkait.

b. Data Sekunder

Diperoleh melalui penelitian kepustakaan (*Librarry Research*) atau studi dokumentasi. Yang berupa literatur, karya tulis ilmiah dan lain sebagaianya.

c. Tekhnik Pengumpulan Data

Tekhnik pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan metode wawancara dengan tim kuasa hukum pemilik kios LBH Yogyakarta, baik menggunakan wawancara secara tersetruktur maupun tidak terstruktur.

5. Analisa Data

Analisa data ialah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari wawancara, catatan lapangan dan bahan-bahan lain sehngga dapat mudah dipahami dan temuannya dapat menjadi bahan informasi. Analisis data yang digunakan adalah analisis *deskriptif-analisis.* Data yang telah terkumpul kemudian dilaporkan dengan apa adanya dan diambil kesimpulan yang logis kemudian dianalisis.

G. Sistematika Pembahasan

Pemahasan dari penelitian ini terdiri dari lima bab, setiap bab berisi beberapa sub bahasan. Hal ini dilakukan untuk mempermudah pembahasan terhadap masalah yang diangkat. Adapun rincian pembahasannya adakah sebagai berikut :

Bab *Pertama* berisi pendahuluan, yang terdiri dari latar belakang masalah, pokok masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, kerangka teoretik, metode penelitian dan sistematika pembahasan.

Bab *Kedua* berisi tinjauan umum mengenai perjanjian, kepailitan dan perlindungan hukum,

Bab *Ketiga* berisi gambaran umum mengenai PT. Saphir Yogya Super Mall yang berisi hubngan hukum antara pembeli kios berupa hak dan kewajiban di dalam perjanjian pengikatan jual beli, prosedur pembelian unit kios dan kronologi kasus kepailitan yang menimpa PT. Saphir Yogya Super Mall.

Bab *Kempat* berisi, hasil analisis penelitian yaitu tentangpemenuhan hak-hak pemilik kios dan upaya perlindungan hukum terhadap hak-hak pemilik kios akibat putusan kepailitan shapir square

Bab *Kelima*, Bab ini merupakan penutup yang terdiri atas kesimpulan dari hasil pembahasan sebelumnya, dan disertai dengan saran-saran.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan dan analisis yang telah dijelaskan pada bab-bab sebelumnya dan didasarkan pada pokok permasalahan, maka penulis dapat menarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Pemenuhan Hak-Hak pemilik Kios Setelah adanya Putusan Kepailitan PT. Saphir Yogya Super Mall

   Ketentuan yang ada di Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pebayaran Utang tidak sepenuhnya mengawal pelunasan piutang kreditor konkuren hingga selesai. Ini dapat dibuktikan dengan adanya permasalahan yang timbul selepas harta pailit dilakukan pemberesan oleh kurator. Masalah tersebut berupa masih ada ketidak puasan dari kreditor konkuren terhadap pembagian harta pailit oleh kurator ataupun kurangnya harta pailit yang seharusnya diterima oleh kreditor konkuren. Oleh karena itu dengan amanat dari UUK-PKPU, kreditor konkuren dapat melakukan upaya hukum di luar konstruksi hukum kepailitan. Upaya hukum tersebut dapat berupa gugatan di pengadilan negeri, baik dengan menggunakan gugatan Perbuatan Melawan Hukum maupun Gugatan Wanprestasi.

   Dengan kondisi seperti yang telah dijelaskan di atas, maka dapat dipastikan bahwa Putusan Peradilan Umum merupakan final dari nasib

pelunasan piutang kreditor konkuren, apabila terjadi permasalahan seperti yang dijelaskan di atas. Oleh karena itu putusan dari hakim sangat berpengaruh dalam menentukan kejelasan piutang kreditor konkuren agar dapat diselesaikan dengan kadar yang sewajarnya.

2. Perlindungan Hukum Terhdap Pemilik Kios Setelah Jatuhnya Putusan Kepailitan Saphir Square

Pailitnya PT. Saphir Yogya Super Mall atas gugatan PT. Bank Bukopin Tbk saat belum terpenuhinya tuntutan dalam somasi yang diberikan oleh pemilik kios melalui kuasa hukumnya mengakibatkan belum adanya bukti kepemilikan yang sah atas kepemilikan kios yang telah merkea beli secara lunas. Belum adanya bukti kepemilikan yang sah atas kepemilikan kios tersebut mengakibatkan pemilik kios dalam daftar pembagian boedel pailit hanya mendapatkan status sebagai kreditur konkuren dan hanya mendapatkan 47% dari total tagihan yang diakui. Sesuai Pasal 193 Ayat (1) UU No 37 Tahun 2004 kreditur dapat melakukan keberatan atas daftar pembagian yang disampaikan oleh kurator atas dasar inilah pemilik kios melalui kuasa hukumnya mengajukan keberatan terhadap kurator dengan mengajukan nota keberatan ke panitera Pengadilan Niaga Semarang. Pengadilan Niaga Semarang pada tanggal 18 Januari 2013 menolak keberatan yang diajukan oleh kuasa hukum kreditur.

Meskipun hakim Pengadilan Niaga telah menolak keberatan atau perlawanan yang dilakukan oleh para kreditur, para kreditur masih dapat melakukan upaya hukum yaitu menurut Pasal 196 Undang-undang Kepailitan No 37 Tahun 2004 yaitu dengan melakukan kasasi dengan batas waktu 8 hari setelah putusan itu dibacakan dengan mendaftar ke pengadilan dimana dimohonkan pailit (sesuai dengan Pasal 11 UUK) yaitu panitera Pegadilan Niaga Semarang, namun setelah melewati batas waktu yang ditentukan para kreditur tidak mengajukan upaya hukum kasasi maka daftar pembagian tersebut menjadi mengikat.

Para pemilik kios masih dapat melakukan upaya hukum untuk menuntut hak-hak yang seharusnya mereka dapatkan dengan melakukan gugatan atas wanpresasi Perjanjian Perikatan Jual Beli Pasal 5 dan 10 perjanjian tersebut ke Pengadilan Negeri Yogyakarta yang telah mereka sepakati sebagai tempat penyelesaian sengketa apabila masalah tersebut tidak dapat diselesaikan secara musyawarah.

B. Saran

Setelah dapat menyimpulkan pokok permasalahan yang telah dibahas, adapun saran yang dli dapat penyusun ajukan adalah:

1. Para pembeli kios harusnya lebih jeli dalam melakukan pembelian unit kios terhadap PT. Sapir Yogya Super Mall. Sebelum melakukan pembelian calon pembeli diwajibkan memastikan bahwa Surat Hak Guna Bangunan yang nantinya akan berdiri bangunan Saphir Square

tidak dalam posisi dibebankan hak tanggungan kepada siapapun dan menjadi hak penjual sepenuhnya. Sehinga setelah pembelian dapat segera dilakukan pemecahan terhadp sertipikat induk dan dibuatkan sertipikat hak milik atas satuan rumah susun (*strata tittle*) sesuai apa yang diperjanjikan.

2. Kurator hendaknya lebih memperhatikan dan mengurus boedel pailit, sehingga penjualan boedel pailit dapat dilakukan dengan maksimal dan menambah nilai jual dari boedel pailit tersebut.

DAFTAR PUSTAKA

Alfons, Maria. *Implementasi Perlindungan Indikasi Geografis Atas Produk-Produk Masyarakat Lokal dalam Prespektif Hak Keayaan Intelektual*, Malang: Universitas Brawijaya, 2010.

Anisah,Siti. *Perlindungn Kepentingan Kreditur dan Debitur dalam Hukum Kepailitan di Indonesia*, Jakarta: Total Media, 2008.

Arditya, Wisnu. "Perlindungan Hukum Kreditor Dalam Kepailitan Studi Kasus Terhadap Peninjauan Kembali Reg. No. 07 Pk/N/2004," *Tesis* Universitas Diponegoro Semarang, 2009.

Badrulzaman, *Kompilasi Hukum Perikatan*, Bandung: PT. Citra Aditia Bakti, 2001.

Black, Henry Campbell, "*Black's Law Dictionary*", Eight Edition, St. Paul Mina, West Publishing Co, 2000.

Hadisoeprapto, Hartono. *Pokok Pokok Hukum Perikatan dan Jaminan*, Yogyakarta: Liberty, 2004.

Hadjon, Philipus M. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, Surabaya: PT. Bina Ilmu, 1987.

Hartini, Rahayu. *Hukum Kepalitan*, Malang: UMM Pers, 2007.

Hasibuan, M. Hadi. *Hukum Kepailitan, Prinsip, Norma dan Praktik di Pengadilan*, Surabaya: Kencana, 2008.

http://jogja.antaranews.com/berita/301269/dprd-diy-minta-kpkni-tunda-lelang-saphir,

Jono, *Hukum Kepailitan*,Tanggerang: Sinar Grafika, 2008.

Kedaulatan Rakyat, Jumat, 8 Juni 2012.

Kusumo, Sudikmo Merto. *Mengenai Hukum Suatu Pengentar*, Yogyakarta: Liberty, 1988.

..., *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Yogyakarta: Liberty, 2005.

..., *Mengenal Hukum*, Yogyakarta: Liberty, 1986.

Marheni, Lily, “Kedudukan Benda Jaminan Yang Dibebani Hak Tanggungan Apabila Terjadi Eksekusi Dalam Hal Debitur Pailit Dari Persfektif Hukum Kepailitan,” *Tesis* Universitas Udayana Bali, 2012.

Muhammad, Abdul Kadir. *Hukum Perikatan*,Bandung: Citra Aditya Bakti, 1990.

Muljadi, Kartini dan Gunawan Widjaja, *Perikatan yang Lahir Karena Perjajian*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada, 2003.

Nating,Imran. *Peran dan Tanggung Jawab Kurator dalam Pengurusan dan Pemberesan Harta Pailit*, Jakarta: Rajawali Pers, 2004.

Noviaditya, Martha. “Perlindungan Hukum Bagi Kreditur Dalam Perjanjian Kredit Dengan Jaminan Hak Tanggungan,” *Skripsi* Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret Surakarta, 2010.

Perjanjian Perikatan Jual beli Pasal 16 Penyelesaian Perselisihan.

Pusat Pembiaan dan Pengelollan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, 1989, Cet. Kedua.

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 290 K/PDT.SUS/2012.

Raharjo, Satjipto. *Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000.

Sahdeini, Sutan Remy. *Hukum Kepailitan, Memahami Undang-Undang No.37 Tahun 2004 tentang Kepailitan*, Jakarta: Grafiti, 2009.

..., *Hukum Kontrak dan Tekhnik Penyusunan Kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, 2006.

Salinan Putusan Pailit Pengadilan Niaga semarang Nomor 02/PKPU/2009/ PN.Niag.Smg.

Sarjito, J. Satrio, *Hukum Jaminan Hak jaminan Kebendaan Fidusia*, Bandung: PT. Citra Aditiya Bakti, 2002.

Setiawan, R. *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Bandung: Bina Cipta, 1987.

Silondae, Arus Akbar. *Aspek Hukum dalam Ekonomi Bisnis*Arus Akbar Silondae, *Aspek Hukum dalam Ekonomi dan Bisnis*, Jakarta: Mitra Wacana Media,

Simantupang,Richard Burton. *Aspek Hukum dalam Bisnis*, Jakarta: PT. Rineka Cipta, 2003.

Subekti, *Aneka Perjanjian Cetakan ke Sepuluh*, Bandung: PT. Citra Aditiya Bakti, 1955.

..., *Hukum Perjanjian*, Jakara: PT. Intermasa, 1987.

Syaifudin, Muhammad. *HukumKontrak Memahami Kontrak dalam Prespektif Filsafat, Teori, Drogmatik, dan Praktek Hukum*, Bandung: Mandar Maju, 2012.

Wirjono, R. Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Bandung: PT. Bale Pustaka, 1986.

Yahnan, Annisa. Muhammad Syaifudin, dan Yunial Laili Muntari, *Perjanjiann Jual Beli Berklasula Perlindungan Hukum Paten*, Malang: Tunggal Mandiri Publishing, 2009.

Yani , Ahmad & Gunawan, *Seri Hukum Bisnis Kepailitan*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, p2004.

YAYASAN LEMBAGA BANTUAN HUKUM INDONESIA
LEMBAGA BANTUAN HUKUM YOGYAKARTA
(Legal Aid Institute)
Jl. Ngeksigondo, No. 5A Yogyakarta Telp. (0274) 4436859 Fax. (0274) 376316
E-mail : lbhjogja@gmail.com
Website : www.lbhyogyakarta.org Facebook : www.facebook.com/lbhyogyakarta
JUSTICE FOR ALL

SURAT KETERANGAN

No : 08/SKTR/LBH/VI/2015

Lembaga Bantuan Hukum (LBH) Yogyakarta dengan ini menerangkan bahwa :

N a m a	:	**Rahmantio Aryo Damar**
No Mahasiswa	:	11340133
Fakultas	:	Syari'ah dan Hukum
Jurusan	:	Ilmu Hukum
Perguruan Tinggi	:	Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta

Benar-benar telah melakukan penelitian / wawancara pada Kantor kami Lembaga Bantuan Hukum (LBH) Yogyakarta guna menyusun skripsi dengan judul :

"Perlindungan Hukum Terhadap Hak-Hak Pemilik Kios Setelah Jatuhnya Putusan Kepailitan Saphir Square (Studi Putusan No: 290-K/Pdt.Sus/2012) "

Dengan catatan bahwa data yang didapat tersebut digunakan semata-mata hanya untuk kepentingan akademis.

Demikian surat keterangan penelitian ini kami buat dan agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Yogyakarta, 5 Juni 2015
Hormat kami,
LBH YOGYAKARTA

LEMBAGA BANTUAN HUKUM
YOGYAKARTA

Hamzal Wahyudin S.H.
Direktur

YAYASAN LEMBAGA BANTUAN HUKUM INDONESIA
LEMBAGA BANTUAN HUKUM YOGYAKARTA
(Legal Aid Institute)
Jl. H. Agus Salim No. 36 Yogyakarta 55262 - Indonesia
Tel. (0274) 376316 - 375321, Fax. (0274) 376316
E-mail : lbhyogyaprogram@yahoo.com
JUSTICE FOR ALL

DIREKTUR :
M. Irsyad Thamrin, S.H.
PEMBELA UMUM :
M. Irsyad Thamrin, S.H., M.H.
H. Nur Ismanto, S.H., M.Si.
A. Budi Hartono, S.H.
Agung Pribadi, S.H.
Samsudin Nurseha, S.H.
Natalia Krisianto, S.H.
Adhitya Johan R., S.H.
STAF AHLI :
Prof. DR. H. Amien Rais, M.A.
Drs. Nico Ngani, S.H., MSSW., MM., CLE.
Hj. Sumarni Basaroddin Marsigit, S.H

Nomor : /// /SK/LBH/X/2011
Hal : Permohonan Penjelasan dan Penyelesaian
Lampiran : Surat Kuasa

Kepada Yth ;
Direksi PT. Saphir Yogya Super Mall
Di -
Tempat

Dengan Hormat,

Berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 28 September 2011, bertindak untuk dan atas nama serta mewakili kepentingan hukum klien kami. Dalam hal ini memilih domisili hukum di alamat kantor kuasa hukumnya sesuai dengan surat kuasa terlampir.

Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini perlu kami menyampaikan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa menurut keterangan klien kami, klien kami tertarik membeli kios di saphir square dikarenakan berdasarkan brosur-brosur dan informasi yang didapatkan oleh klien kami kios–kios tersebut dapat menjadi hak milik dan akan memperoleh Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun Non Hunian (strata title)
2. Bahwa menurut keterangan klien kami, klien kami adalah pemilik kios yang berada di Saphir Square berdasarkan Akta Perjanjian Jual-Beli (APJB) ataupun Perjanjian Perikatan jual Beli (PPJB) yang telah disepakati antara klien kami dengan PT. Saphir Yogya Super Mall
3. Bahwa menurut keterangan klien kami, baik didalam APJB maupun PPJB tersebut tercantum bahwa klien kami akan mendapatkan Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun Non Hunian (strata title) apabila klien kami telah melunasi seluruh pembayaran kepada PT. Saphir Yogya Super Mall sebagai penjual
4. Bahwa berdasarkan APJB dan PPJB yang kami peroleh, klien kami telah melunasi seluruh pembayaran kios sebagaimana yang harus dibayarkan oleh klien kami kepada PT. Saphir Yogya Super Mall
5. Bahwa menurut keterangan klien kami, sampai hari ini hak klien kami untuk mendapatkan strata title sebagai bukti kepemilikan kios di saphir square belum diberikan oleh PT. Saphir Yogya Super Mall
6. Bahwa menurut keterangan klien kami. Pada tanggal 5 September 2011 tanpa alasan yang jelas PT. Saphir Yogya Super Mall menutup jembatan interkoneksi antara Hotel Saphir dengan Saphir Square dan menghentikan operasional saphir square.
7. Bahwa menurut keterangan klien kami, akibat dari perbuatan PT. Saphir Yogya Super Mall menyebabkan saphir square gelap gulita karena tanpa ada penerangan, fasilitas air bersih dihentikan, tidak ada petugas kebersihan, dan beberapa pintu menuju saphir square ditutup, tindakan tersebut telah menyebabkan kerugian pada klien

8. Bahwa menurut keterangan klien kami, secara sepihak dan tanpa terlebih dahulu meminta persetujuan kepada klien kami sebagai pemilik yang sah atas kios tersebut PT. Saphir Yogya Super Mall akan mengadakan kerjasama dengan Ace Hardware untuk menempati Basement dan Ground Floor saphir square
9. Bahwa menurut keterangan klien kami, untuk mendukung kerjasama tersebut klien kami diminta untuk pindah kios ke Upper Floor dan apabila klien kami sebagai pemilik kios yang berada di Ground Floor menolak dipindahkan ke Upper Floor maka PT. Saphir Yogya Super Mall akan menghentikan operasional saphir square

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, kami LBH Yogyakarta selaku kuasa hukum meminta kepada Direksi PT. Saphir Yogya Super Mall :

1. Secepatnya merealisasikan pembuatan Akta Jual Beli atas kios yang telah dibeli secara lunas oleh klien kami kepada PT. Saphir Yogya Super Mall dan selanjutnya dilanjutkan dengan pembuatan sertifikat hak milik atas kios tersebut (strata title) selambat-lambatnya sampai dengan akhir tahun 2011
2. Kami menolak atas rencana pemindahan klien kami ke Upper Floor karena pemindahan tersebut tanpa dasar sebab kios yang berada di Ground Floor merupakan milik sah klien sehingga pihak PT. Saphir Yogya Super Mall tidak dapat memindahkan klien kami secara sewenang-wenang.

Selain hal-hal tersebut diatas kami juga menyampaikan kepada Direksi PT. Saphir Yogya Super Mall :

1. Untuk memberikan penjelasan secara tertulis kepada kami terkait hal-hal yang telah kami sampaikan diatas
2. Untuk tidak melakukan penutupan jembatan interkoneksi antara Hotel Saphir dengan saphir square.
3. Untuk tidak menghentikan operasional atau mematikan fasilitas umum seperti mematikan lampu selasar, mematikan air di WC, mematikan lift, mematikan eskalator saphir square.

Besar harapan kami pihak PT. Saphir Yogya Super Mall dapat menyelesaiakan permasalahan ini. Kami berharap dalam waktu 1 minggu sejak diterimanya surat ini PT. Saphir Yogya Super Mall dapat memberikan penjelasan secara tertulis kepada kami.

Demikian surat ini kami sampaikan, atas perhatian dan kerjasamanya kami ucapkan banyak terimakasih.

Yogyakarta, 5 Oktober 2011
Hormat Kami,
Lembaga Bantuan Hukum Yogyakarta

LEMBAGA BANTUAN HUKUM
YOGYAKARTA

M. Irsyad Thamrin, SH., MH

Agung Pribadi, SH

Samsudin Nurseha, SH

Natalia Kristiyanto, SH

Adhitya Johan Rahmadan, SH

Hamzal Wahyudin, SH

Anasa Wijaya, SH

Doni Yulianto, SH

Tembusan :

1. Gubernur DIY
2. Walikota Yogyakarta
3. DPRD Kota Yogyakarta
4. Dinas Perizinan Kota Yogyakarta
5. Lembaga Ombudsman Swasta DIY
6. Klien
7. Arsip

PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI
KIOS SAPHIR SQUARE

Nomor: 0015/PPJB/MKT/S.SQ/I/2005

Pada hari ini, **Sabtu** tanggal Delapan, bulan Januari tahun Dua Ribu Lima (8-1-2005), telah dicapai kesepakatan oleh Yang Bertanda-tangan di bawah ini:

I. **M. ELHAM KURDI**, Direktur dari dan karenanya bertindak untuk dan atas nama PT. SAPHIR YOGYA SUPER MALL, berkedudukan di Jalan Laksda Adi Sucipto Kav. 32-34, Jogyakarta, berdasarkan Akta Pendirian Nomor 05 tanggal 2 Desember 2003 yang dibuat dihadapan Nyonya Agus Praptini, SH. Notaris di Yogyakarta, yang telah memperoleh pengesahan dari Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia tanggal 17 Desember 2003 No. C-29369 HT.01.01.TH.2003, dan telah diumumkan dalam Berita Negara Republik Indonesia Nomor 1170 tahun 2004, Tambahan Berita Negara Nomor 9 tanggal 30 Januari 2004, berikut dengan segala perubahannya. Untuk selanjutnya melakukan tindakan hukum dalam perjanjian ini telah mendapat persetujuan tertulis dari Komisaris Perseroan.

Untuk selanjutnya disebut sebagai **"PIHAK PENJUAL"**.

I. **SWANDHAYANI**, pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jalan Kusuma Negara No. 13, Rt 024 Rw 007, Kelurahan Semaki, Kecamatan Umbulharjo, Kota Yogyakarta, Provinsi DIY
Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 13.5013.550159.0001

Untuk selanjutnya disebut sebagai **"PIHAK PEMBELI"**.

Pihak Penjual dan Pihak Pembeli selanjutnya bersama-sama disebut sebagai Para Pihak.
Para Pihak menerangkan terlebih dahulu sebagai berikut :

a. bahwa Pihak Penjual adalah perusahaan pengembang yang akan membangun rumah susun non hunian di atas tanah Hak Guna Bangunan Nomor 35, 38, 39, 40 dan 60 yang terletak di Jalan Laksda Adi Sucipto Kav. 32-34 - Yogyakarta, Kelurahan Demangan, Kecamatan Gondokusuman, Kotamadya Yogyakarta, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, selanjutnya disebut SAPHIR SQUARE.

b. Bahwa Pihak Penjual bermaksud menjual dan menyerahkan sebuah satuan rumah susun non hunian (selanjutnya disebut sebagai Kios) tersebut diatas kepada Pihak Pembeli yang dengan ini menyetujui untuk membeli dan menerima penyerahan sebuah Kios tersebut sesuai dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan dalam Perjanjian ini.

PT. SAPHIR YOGYA SUPER MALL
Jl. Laksda Adisucipto No. 32 - 34 Yogyakarta, 55001 Indonesia, Phone : (62-274) 558 777 (Hunting), Fax : (62-274) 558 666
Office : Menara Thamrin Suite 309, Jl. M.H. Thamrin Kav. 3, Jakarta 10250, Indonesia, Telp. (62-21) 230 3277 (Hunting) Fax. (62-21) 230 2408

1). Segala resiko beralih kepada Pihak Pembeli.

2). Segala beban yang timbul berkenaan dengan kepemilikan dan penggunaan kios, termasuk tetapi tidak terbatas pada Pajak Bumi dan Bangunan, dan atau pajak/iuran/pungutan lainnya sebagaimana dimaksud dalam pasal 6.6. Perjanjian ini, menjadi tanggungan dan wajib dibayar oleh Pihak Pembeli sepenuhnya.

3). Pihak Penjual tidak bertanggung jawab apapun lagi atas Kios dan tidak mempunyai kewajiban apapun lagi terhadap Pihak Pembeli, kecuali :

a. untuk masa pemeliharaan yang dimaksud dalam Pasal 8 Perjanjian ini, dan

b. untuk penandatangan Akta Jual Beli sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 Perjanjian ini.

c. Dalam hal Pihak Pembeli menjadikan jaminan kredit pada Bank dan jika Pihak Pembeli wanprestasi, maka atas dasar kuasa khusus dari Bank kepada Pihak Penjual, maka Pihak Penjual dapat mengambil alih / mengalihkan / memindahtangankan kepemilikan kios tersebut kepada pihak lain.

PASAL 5
JAMINAN PIHAK PENJUAL

Pihak Penjual memberikan jaminan kepada Pihak Pembeli bahwa Kios yang dijual sesuai dengan Pasal 2.1. Perjanjian ini adalah hak Pihak Penjual sepenuhnya dan tidak dalam sengketa, dan karena itu Pihak Penjual dengan ini membebaskan Pihak Pembeli dari segala tuntutan, gugatan atau tagihan dari pihak manapun sepanjang menyangkut hak Pihak Penjual atas Kios tersebut. Pihak Penjual juga telah memenuhi ketentuan yang berlaku serta melengkapi ijin-ijin yang diperlukan untuk pembangunan kios pada Saphir Square.

PASAL 6
KEWAJIBAN PIHAK PEMBELI
BERKENAAN DENGAN PENGGUNAAN KIOS

6.1. Pihak Pembeli dengan ini menyatakan setuju dan tunduk bahwa peruntukan Kios tidak untuk hunian, tetapi untuk penggunaan sebagaimana disebut dalam pasal 2.5. Perjanjian ini, dan berjanji serta mengikatkan diri untuk menggunakan Kios sesuai dengan peruntukan tersebut diatas.

6.2. Pihak Pembeli menyetujui sepenuhnya bahwa Pihak Pembeli hanya berhak mempergunakan Kios untuk usaha yang tidak bertentangan dengan Pasal 9.1. Perjanjian ini, undang-undang, kesusilaan, ketertiban umum, dan kebersihan sesuai peruntukan yang telah ditetapkan. Pihak Pembeli wajib mengurus atas biaya sendiri segala perijinan atas usahanya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

6.3. Pihak Pembeli wajib membuka usaha Kios sesuai dengan peruntukannya dan mengisi barang dagangannya sesuai jenis usaha yang sudah ditentukan paling lambat dalam waktu 60 (enam puluh) hari kalender sejak Penyerahan Kios. Apabila ketentuan ini dilanggar, maka Pihak Pembeli setuju dikenakan denda sebesar Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah) per bulan per Kios yang wajib dibayar seketika dan sekaligus lunas kepada Pihak Penjual.

6.4. Pihak Pembeli wajib mematuhi dan tunduk kepada ketentuan-ketentuan dalam Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga serta peraturan lainnya yang ditetapkan oleh Perhimpunan Penghuni.

6.5. Selama belum terbentuknya Perhimpunan Penghuni dan Badan Pengelola sebagaimana ditentukan oleh peraturan, Pihak Pembeli sepakat dan setuju untuk tunduk pada setiap peraturan, tata tertib dan pungutan biaya yang ditetapkan dan diberlakukan oleh Pihak Penjual sebagai pengurus Perhimpunan Sementara dan Pengelola Sementara.

6.6. Terhitung sejak serah terima Kios sebagaimana diatur dalam pasal 4.6 dan 4.7. Perjanjian ini, maka Pihak Pembeli diwajibkan membayar :

a. Ongkos-ongkos, pajak-pajak, retribusi dan pengeluaran-pengeluaran lainnya sehubungan dengan penggunaan/pemakaian Kios tersebut.

b. Biaya pemakaian listrik dan air (jika ada) dari Kios yang bersangkutan.

c. Service Charge yang besar serta cara pembayarannya akan ditetapkan kemudian oleh Badan Pengelola, dihitung berdasarkan luas Kios yang tercantum dalam Perjanjian ini, dan wajib dibayar setiap bulannya berikut dengan Pajak Pertambahan Nilai (PPn) yang timbul.
Badan Pengelola juga berhak sewaktu-waktu untuk merubah besarnya service charge sesuai dengan perkembangan harga barang dan jasa.

d. Selama belum ditunjuk Badan Pengelola oleh Perhimpunan Penghuni, maka Service Charge akan dipungut oleh Pihak Penjual yang bertindak sebagai Pengelola Sementara.

6.7. Terhitung sejak terbentuknya Perhimpuan Penghuni, Pihak Pembeli diwajibkan untuk membayar iuran biaya Sinking Fund, yang mana cara serta besarnya iuran akan ditentukan oleh pengurus Perhimpunan Penghuni.

PASAL 7
KETERLAMBATAN PEMBAYARAN

7.1. Apabila Pihak Pembeli dengan alasan apapun juga tidak melaksanakan pembayaran kepada Pihak Penjual pada waktu yang ditetapkan di dalam Pasal 3 Perjanjian ini, maka Pihak Pembeli akan dikenakan denda keterlambatan sebesar 0,1 % (satu permil) per hari dari jumlah yang terlambat dibayarkan, dan wajib dibayar secara tunai dan sekaligus dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah diminta oleh Pihak Penjual .

7.2. Apabila Pihak Pembeli lalai melakukan pembayaran angsuran beserta dendanya hingga 3 (tiga) kali, kelalaian mana cukup dibuktikan dengan lewatnya waktu saja sehingga tidak perlu teguran tertulis atau surat peringatan dari juru sita, maka Pihak Pembeli dan Pihak Penjual sepakat bahwa Perjanjian ini menjadi batal dengan sendirinya sesuai ketentuan Pasal 13 Perjanjian ini.

7.3. Apabila Pihak Pembeli lalai melakukan pembayaran biaya-biaya sesuai ketentuan Pasal 6.3 dan Pasal 6.6. diatas, maka Pihak Pembeli dapat dikenakan sanksi berupa peringatan (baik lisan maupun tulisan), pemutusan aliran listrik dan fasilitas-fasilitas lainnya, dan penyegelan. Seluruh biaya yang timbul akan dibebankan kepada Pihak Pembeli sepenuhnya.

PASAL 8
MASA PEMELIHARAAN

Selama 90 (sembilan puluh) hari kalender sejak ditandatanganinya Berita Acara Serah Terima, Pihak Penjual wajib memperbaiki atas biaya Pihak Penjual, kerusakan Kios yang langsung disebabkan kesalahan dalam pembangunannya (seperti dinding rusak, keramik rusak, kerusakan instalasi listrik). Kerusakan tersebut wajib diperbaiki oleh Pihak Penjual dalam waktu 1 (satu) bulan sejak diterimanya pemberitahuan tertulis dari Pihak Pembeli. Kerusakan bangunan yang terjadi atas kesalahan Pihak Pembeli maupun setelah lewatnya masa pemeliharaan menjadi resiko Pihak Pembeli sepenuhnya.

PASAL 9
LARANGAN

9.1. Pihak Pembeli dilarang untuk membuka usaha pada Kios selain yang telah ditentukan dalam Pasal 2.5. Perjanjian ini, kecuali dengan ijin tertulis dari Pihak Penjual, apabila ketentuan ini di langgar, maka Pihak Penjual/Pengelola berhak menghentikan kegiatan usaha Pihak Pembeli termasuk namun tidak terbatas kepada memutuskan fasilitas listrik dan fasilitas-fasilitas lainnya dan segala biayanya dibebankan kepada Pihak Pembeli.

9.2. a. Selama Harga Pengikatan belum dilunasi dan/atau Akta Jual Beli belum ditandatangani, maka Pihak Pembeli dilarang menjual, meminjamkan, menyewakan atau memberi kesempatan kepada pihak lain untuk menghuni, menempati, mempergunakan atau melakukan tindakan hukum berkenaan dengan Kios tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Penjual .

b. Apabila ketentuan dalam pasal 9.2.a. diatas dilanggar, maka Pihak Pembeli setuju bahwa Pihak Penjual dapat membatalkan Perjanjian ini sebagaimana diatur dalam Pasal 13.2. Perjanjian ini, dan segala tindakan hukum yang dilakukan oleh Pihak Pembeli berkenaan dengan Kios adalah tidak sah dan tidak mengikat Pihak Penjual, dengan demikian Pihak Pembeli bertanggung jawab sepenuhnya atas tindakannya tersebut.

9.3. Pihak Pembeli dilarang menghubungi atau menyuruh karyawan Pihak Penjual atau karyawan kontraktor Pihak Penjual atau Pihak lainnya untuk melakukan perubahan atau tambahan terhadap Kios tanpa ada persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Penjual .

PASAL 10
PENANDATANGANAN AKTA JUAL BELI

10.1. Pihak Penjual dan Pihak Pembeli berjanji dan mengikatkan diri untuk membuat dan menandatangani Akta Jual Beli atas Kios di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk oleh Pihak Penjual dengan syarat-syarat dan ketentuan sebagaimana diatur dalam Perjanjian ini, setelah dipenuhinya seluruh persyaratan sebagai berikut :

a. Pihak Pembeli telah melunasi Harga Pengikatan sebagaimana dirinci dalam Pasal 3.1. Perjanjian ini, biaya-biaya administrasi, dan biaya-biaya lainnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3.4. Perjanjian ini, dan ;

b. Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atas nama Pihak Penjual atau Gambar Situasi / Surat Ukur untuk masing-masing kios telah dikeluarkan oleh pihak yang berwenang dan telah diterima oleh Pihak Penjual .

10.2. Apabila Pihak Pembeli tidak bersedia menandatangani Akta Jual Beli tersebut diatas atau tidak melengkapi dokumen-dokumen yang diperlukan untuk penandatanganan Akta Jual Beli tersebut dalam waktu 14 (empat belas) hari kalender sejak tanggal pemberitahuan secara tertulis oleh Pihak Penjual , maka segala resiko karena tertundanya penandatanganan Akta Jual Beli tersebut menjadi beban Pihak Pembeli, dan Pihak Pembeli wajib membayar kepada Pihak Penjual sejumlah biaya yang ditentukan oleh Pihak Penjual karena tertundanya penandatanganan Akta Jual Beli tersebut.

10.3. Pihak Pembeli dengan ini menyatakan bahwa dirinya memenuhi syarat untuk memiliki Kios berdasarkan hukum yang berlaku di Indonesia, apabila Pihak Pembeli ternyata tidak memenuhi syarat untuk memiliki Kios, maka seluruh akibat yang timbul menjadi tanggungan Pihak Pembeli sendiri yang dengan ini membebaskan Pihak Penjual dari tanggung jawab tersebut dan apabila karena hal tersebut timbul kerugian di Pihak Penjual, maka kerugian tersebut harus diganti oleh Pihak Pembeli.

PASAL 11
BIAYA - BIAYA

Apabila dikemudian hari atas transaksi ini dan pendaftaran peralihan haknya di Kantor Pertanahan dikenakan biaya, pajak (termasuk bea perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan), retribusi atau pungutan lainnya dalam bentuk apapun, maka biaya, pajak atau pungutan tersebut harus ditanggung oleh Pihak Pembeli dan harus dibayar lunas dan sekaligus dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah diminta oleh Pihak Penjual .

Pihak Pembeli dengan ini setuju untuk tidak menuntut Pihak Penjual apabila terjadi peningkatan atau penambahan biaya, pajak, atau pungutan tersebut diatas.

PASAL 12
PENGOSONGAN

12.1. Apabila terjadi pembatalan Perjanjian ini karena sebab apapun setelah ditandatanganinya Berita Acara Serah Terima atau apabila kios diambil alih sebagaimana yang diatur dalam Pasal 4 ayat 8.3.c., maka Pihak Pembeli wajib dalam waktu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kalender sejak diminta secara tertulis oleh Pihak Penjual atau Bank,

mengosongkan dan menyerahkan Kios beserta kelengkapannya (termasuk kunci-kunci Kios) kepada Pihak Penjual atau Bank dalam keadaan baik dan layak huni dan lengkap sebagaimana saat Kios diserahkan oleh Pihak Penjual kepada Pihak Pembeli.

12.2. Apabila Pihak Pembeli belum mengosongkan dan menyerahkan Kios menurut kondisi dan dalam waktu yang ditetapkan dalam 12.1. diatas kepada Pihak Penjual atau Bank, maka atas keterlambatan tersebut Pihak Pembeli dikenakan denda sebesar Rp 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan pengosongan tersebut, dan bilamana perlu Pihak Penjual atau Bank berhak untuk meminta bantuan aparat yang berwenang dengan biaya dari Pihak Pembeli.

12.3. Dalam hal terjadinya pengosongan dan penyerahan kembali Kios sebagaimana dimaksud dalam 12.1. dan 12.2. diatas, Pihak Pembeli bertanggung jawab sepenuhnya atas kerusakan yang timbul pada Kios dan/atau bagian darinya, dan biaya perbaikan kerusakan tersebut harus dibayar secara tunai dan seketika oleh Pihak Pembeli kepada Pihak Penjual dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah diminta oleh Pihak Penjual .

PASAL 13
PEMBATALAN

13.1. Perjanjian ini tidak dapat dibatalkan oleh salah satu dari Para Pihak, kecuali karena alasan-alasan yang secara tegas disebutkan dalam Perjanjian ini.

13.2. Apabila Pihak Penjual membatalkan Perjanjian ini karena alasan yang disebutkan dalam Pasal 7.2., Pasal 9.2.b., atau Pasal 18.4. Perjanjian ini, maka seluruh jumlah uang yang telah dibayarkan oleh Pihak Pembeli tidak dapat dikembalikan dan menjadi hak Pihak Penjual sepenuhnya. Pihak Pembeli harus segera mengosongkan kios sesuai dengan ketentuan Pasal 12 Perjanjian ini.

13.3. Apabila pembatalan terjadi karena alasan yang disebutkan dalam Pasal 14 Perjanjian ini, maka Pihak Penjual akan mengembalikan kepada Pihak Pembeli Harga Pengikatan yang telah dibayar setelah dikurangi PPh, PPN dan segala biaya yang telah nyata dikeluarkan oleh Pihak Penjual sehubungan dengan transaksi yang dilakukannya dengan Pihak Pembeli, serta tanpa bunga dan ganti rugi apapun, dengan ketentuan Pihak Pembeli telah melaksanakan seluruh kewajibannya terhadap Pihak Penjual menurut Perjanjian ini, sedangkan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan mengenai pengembalian uang akan dirundingkan oleh Para Pihak.

13.4. Denda-denda dan biaya-biaya yang menjadi beban Pihak Pembeli hingga tanggal pembatalan Perjanjian harus dipotongkan dari jumlah uang yang akan dikembalikan kepada Pihak Pembeli (bila ada).

13.5. Para Pihak sepakat apabila Pihak Pembeli membatalkan Perjanjian dengan alasan selain yang diatur dalam Pasal 4.3. dan Pasal 14 Perjanjian ini, maka seluruh pembayaran yang telah diterima oleh Pihak Penjual dari Pihak Pembeli menjadi hak Pihak Penjual sepenuhnya, dan Pihak Pembeli menyatakan dengan tegas persetujuannya mengenai hal ini dan melepaskan haknya untuk melakukan penuntutan dalam bentuk apapun terhadap Pihak Penjual.

13.6. Sehubungan dengan pembatalan terhadap Perjanjian ini, Para Pihak sepakat untuk mengesampingkan ketentuan Pasal 1266 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

PASAL 14
FORCE MAJEURE

14.1. Force Majure dalam Perjanjian ini berarti peristiwa yang terjadi di luar kekuasaan Pihak Penjual untuk mencegahnya, termasuk akan tetapi tidak terbatas pada kecelakaan, bencana alam, huru hara, epidemi, kebakaran, banjir, ledakan, pemogokan massal, perang, perubahan peraturan perundang-undangan, perubahan kebijaksanaan pemerintah, dan peristiwa lain apapun yang diluar kekuasaan Pihak Penjual yang menyebabkan Pihak Penjual tidak dapat melaksanakan kewajibannya sesuai dengan Perjanjian ini, termasuk peristiwa-peristiwa yang walaupun masih dalam kemampuan Pihak Penjual untuk mencegahnya, namun apabila prestasi tersebut dijalankan maka akan terjadi kerugian yang sangat besar bagi Pihak Penjual.

14.2. Dalam hal terjadi suatu keadaan Force Majeure yang mengakibatkan Pihak Penjual tidak dapat melaksanakan kewajibannya yang tercantum dalam Perjanjian ini, maka ;

a. Apabila Force Majeure tersebut menyebabkan pekerjaan Pihak Penjual tertunda, maka kewajiban Pihak Penjual berdasarkan Perjanjian ini akan diperpanjang untuk jangka waktu selama berlangsungnya keadaan Force Majeure tersebut, dengan tanpa membebankan kompensasi ataupun ganti rugi dalam bentuk apapun kepada Pihak Penjual.
   Keadaan tersebut tidak mengurangi segala kewajiban Pihak Pembeli berdasarkan Perjanjian ini.

b. Apabila keadaan Force Majeure mengakibatkan Pihak Penjual tidak dapat menyelesaikan pekerjaan sama sekali, maka Pihak Pembeli berhak membatalkan Perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 13.3. Perjanjian ini.

PASAL 15
PENGALIHAN HAK DAN KEWAJIBAN

15.1. Pihak Pembeli tidak berhak mengalihkan atau memindahkan sebagian atau seluruh hak dan kewajibannya dalam Perjanjian ini tanpa persetujuan tertulis terlebih dahulu dari Pihak Penjual.

15.2. Apabila terjadi pengalihan hak dan kewajiban Pihak Pembeli kepada Pihak Ketiga sebagaimana tercantum dalam Surat Pesanan sebelum ditandatanganinya Akta Jual Beli, maka atas pengalihan hak dan kewajiban yang pertama kali tersebut Pihak Pembeli tidak dikenakan biaya administrasi sebesar 1 % (satu persen) dari Harga Pengikatan yang tercantum dalam pasal 3.1. Perjanjian ini.

15.3. Untuk pengalihan hak dan kewajiban berikutnya, Pihak Pembeli dikenakan biaya administrasi sebesar 1% (satu persen) dari Harga Pengikatan yang tercantum dalam Pasal 3.1. Perjanjian ini untuk setiap pengalihan hak dan kewajiban, biaya-biaya tersebut diatas harus dibayar oleh Pihak Pembeli kepada Pihak Penjual sepenuhnya sebelum dilakukannya pengalihan tersebut dan semua biaya dan pajak yang timbul akibat pengalihan tersebut ditanggung oleh Pihak Pembeli.

15.4. Dalam hal terjadi pengalihan hak dan kewajiban dari Pihak Pembeli kepada Pihak Ketiga, maka Pihak Ketiga harus menandatangani Perjanjian yang mengatur pengalihan hak antara Pihak Ketiga, Pihak Pembeli dan Pihak Penjual (untuk selanjutnya disebut sebagai Perjanjian Pengalihan), Perjanjian Pengalihan tersebut akan disediakan oleh Pihak Penjual, dan berdasarkan Perjanjian Pengalihan tersebut Pihak Ketiga setuju untuk tunduk dan terikat sepenuhnya dengan Perjanjian ini.

PASAL 16
PENYELESAIAN PERSELISIHAN

16.1. Setiap perselisihan yang mungkin timbul akibat Perjanjian ini akan diselesaikan secara musyawarah, dan apabila tidak tercapai mufakat, maka Para Pihak sepakat untuk menyelesaikan perselisihan tersebut melalui Pengadilan Negeri dimana domisili hukum Perjanjian ini ditetapkan.

16.2. Tentang Perjanjian ini dengan segala akibatnya, Para Pihak memilih tempat domisili hukum yang tetap dan tidak berubah di kepaniteraan Pengadilan Negeri Yogyakarta.

PASAL 17
PEMBERITAHUAN

Semua surat atau pemberitahuan yang harus diberitahukan berhubung dengan Perjanjian wajib diberitahukan secara tertulis dan dikirim langsung dengan mendapat suatu tanda terima dan / atau dikirim dengan pos tercatat kepada alamat-alamat sebagai berikut :

PIHAK PENJUAL

PT SAPHIR YOGYA SUPER MALI
Jalan Laksda Adi Sucipto Kav. 32-34
Telepon : (0274) 558 777
Fax : (0274) 558 666

PIHAK PEMBELI

SWANDHAYANI
Jl. Kusumanegara No. 13 Yogyakarta
Telepon : (0274) 382523
Fax : (0274) -

Setiap pemindahan alamat wajib diberitahukan secara tertulis kepada Para Pihak lainnya. Kelalaian terhadap ketentuan pasal ini mengakibatkan setiap surat atau dokumen yang dikirimkan ke alamat yang tercantum di ketentuan ini, dinyatakan telah dikirimkan dan diterima oleh yang bersangkutan sebagaimana mestinya.

Pasal 18
KETENTUAN-KETENTUAN LAIN

18.1. Ketentuan tentang kewajiban Pihak Pembeli yang diatur dalam Perjanjian ini termasuk tetapi tidak terbatas dalam Pasal 6 Perjanjian ini akan tetap mengikat Pihak Pembeli setelah penandatangan Akta Jual Beli di hadapan PPAT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 Perjanjian ini sepanjang Pihak Pembeli/Penggantinya masih berwenang menurut hukum untuk melaksanakan kewajiban tersebut.

Demikian pula apabila dikemudian hari sertifikat telah terdaftar atas nama Pihak Pembeli dan terjadi peralihan hak dari Pihak Pembeli kepada Pihak Ketiga, maka ketentuan tentang kewajiban Pihak Pembeli yang diatur dalam Perjanjian ini, termasuk tetapi tidak terbatas pada Pasal 6 Perjanjian ini, akan tetap mengikat Pihak Ketiga tersebut sebagai Pihak Pembeli dan Penghuni Kios yang baru.

18.2. Perjanjian ini menggantikan seluruh kesepakatan Para Pihak, baik yang dibuat secara tertulis maupun lisan yang telah ada sebelumnya dan memuat seluruh kesepakatan Para Pihak tentang penjualan Kios, dan Perjanjian ini hanya dapat diubah dengan kesepakatan tertulis oleh dan antara Para Pihak.

18.3. Apabila ada ketentuan dalam Perjanjian ini yang batal demi hukum atau dibatalkan, maka Para Pihak sepakat bahwa kebatalan tersebut tidak akan mengakibatkan batalnya atau pembatalan ketentuan-ketentuan lain dalam Perjanjian ini, dan para Pihak berkewajiban untuk mengganti ketentuan yang batal atau dibatalkan tersebut dengan suatu ketentuan lain yang sah menurut hukum dan sedapat mungkin mencerminkan maksud dan tujuan komersial dari ketentuan yang batal atau dibatalkan tersebut.

18.4. Perjanjian ini tidak akan berakhir karena salah satu pihak meninggal dunia atau bubar, tetapi mengikat (para) ahli waris atau pengganti hak masing-masing pihak. Dalam hal Pihak Pembeli meninggal dunia sebelum ditandatanganinya Akta Jual Beli, maka dalam jangka waktu 60 (enam puluh) hari kalender sejak meninggalnya Pihak Pembeli, ahli waris atau pengganti hak Pihak Pembeli yang sah menurut undang-undang wajib memberikan bukti Keterangan Waris yang sah kepada Pihak Penjual , yang menunjukkan sebagai ahli waris yang sah dari Pihak Pembeli dan Pernyataan tertulis dari seluruh ahli waris yang sah tersebut yang menyatakan bahwa mereka menyetujui untuk menggantikan hak dan kewajiban Pihak Pembeli dalam Perjanjian ini.

Segala beban dan biaya yang mungkin timbul berkenaan dengan pengalihan hak tersebut diatas menjadi beban dan dipikul oleh ahli waris atau pengganti hak Pihak Pembeli.

Apabila kewajiban tersebut tidak dilaksanakan dalam waktu yang ditentukan diatas, hal ini cukup dibuktikan dengan lewatnya waktu saja tanpa diperlukan teguran tertulis dari Pihak Penjual, surat peringatan atau surat peringatan dari juru sita, maka Pihak Penjual dapat membatalkan Perjanjian ini sesuai ketentuan dalam Pasal 13.2. Perjanjian ini.

18.5. Pihak Pembeli dengan ini menyetujui bahwa apabila diperlukan, maka Pihak Penjual dapat melakukan perubahan, penambahan, dan/atau penyempurnaan atas bentuk/design dan penggunaan dari seluruh dan/atau sebagian bangunan SAPHIR SQUARE.

18.6. Pihak Penjual hanya mengakui Pihak Pembeli sebagai Pihak dalam Perjanjian ini, dan tidak mengakui pihak lain manapun yang mengaku sebagai yang turut berhak atas pembelian Kios dalam Perjanjian ini, meskipun hal tersebut diakui oleh Pihak Pembeli.

18.7. Sepanjang tidak diatur lain didalam Akta Jual Beli dan Peraturan yang ditetapkan oleh Perhimpuan Penghuni dan/atau Badan Pengelola, maka segala seuatu yang diatur dalam Perjanjian ini tetap berlaku dan mengikat Para Pihak serta pengganti hak dari masing-masing Pihak.

c. Bahwa oleh karena Akta Jual Beli atas Kios yang akan diperjual-belikan pada saat ini belum dapat dilakukan, maka Para Pihak dengan ini sepakat untuk mengadakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini (selanjutnya disebut Perjanjian) menurut syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

PASAL 1
D E F I N I S I

1.1. Kecuali secara tegas dinyatakan lain, setiap dan seluruh kata atau istilah sebagaimana didefinisikan di dalam Perjanjian ini mempunyai pengertian sebagai berikut:

a) **"SAPHIR SQUARE"** adalah suatu bangunan rumah susun non hunian yang multiguna sebagaimana diatur dalam Pasal 2.5. Perjanjian ini, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal, dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama beserta sarana penunjangnya, yang berlokasi/terletak di Jalan Laksda Adi Sucipto Kav. 32-34 - Yogyakarta, Kelurahan Demangan, Kecamatan Gondokusuman, Kotamadya Yogyakarta, Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.

b) **"Kios"** adalah satuan rumah susun non hunian yang telah dipilih dan dimaksudkan untuk dibeli oleh Pihak Pembeli dari Pihak Penjual sebagaimana diuraikan dalam Pasal 2 ayat (1) Perjanjian ini.

c) **"Pertelaan"** adalah suatu rincian mengenai batas masing-masing Kios, bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama, yang ada dalam lingkungan SAPHIR SQUARE yang akan dinyatakan dalam bentuk gambar dan uraian yang disahkan oleh instansi teknis yang berwenang.

d) **"Nilai Perbandingan Proporsional"** adalah angka perbandingan antara luas Kios dengan luas keseluruhan kios SAPHIR SQUARE sesuai Pertelaan yang menunjukkan besarnya hak dan/atau kewajiban Pihak Pembeli secara proporsional terhadap bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.

e) **"Tanah Bersama"** adalah sebidang tanah yang digunakan atas dasar hak bersama secara tidak terpisah, dimana SAPHIR SQUARE berdiri dan ditetapkan batasnya dalam Pertelaan.

f) **"Benda Bersama"** adalah benda yang secara structural bukan merupakan bagian SAPHIR SQUARE tetapi dimiliki bersama secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama, seperti namun tidak terbatas pada tanaman, taman, dan fasilitas sosial.

SAPHIR SQUARE

18.8. Semua lampiran (termasuk Surat Pemesanan Kios) pada Perjanjian ini dan segala perubahannya merupakan suatu kesatuan yang tak terpisahkan dengan Perjanjian ini.

18.9. Perjanjian ini dibuat dalam bahasa Indonesia. Apabila di kemudian hari, Perjanjian ini atas kehendak Para Pihak atau berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku harus diterjemahkan kedalam bahasa lain, maka jika terdapat perbedaan penafsiran antara bahasa Indonesia dan bahasa lain dari hasil penerjemahan tersebut, maka yang berlaku adalah bahasa Indonesia dan terjemahan tersebut tidak dapat menggantikan kedudukan dari Perjanjian ini.

Sesuai dengan ketentuan-ketentuan tersebut diatas, Para Pihak menegaskan dan memberlakukan perjanjian ini, yang dibuat dalam rangkap 2 (dua), bermeterai cukup, yang keduanya mempunyai kekuatan pembuktian yang sama, 1 (satu) rangkap untuk Pihak Penjual dan 1 (satu) rangkap untuk Pihak Pembeli, sejak hari dan tanggal sebagaimana tersebut pada awal perjanjian ini dan telah ditandatangani oleh Pihak-Pihak yang mempunyai wewenang untuk itu, dimana para pihak berada dalam keadaan sehat, tanpa adanya paksaan dan atau tekanan dari Pihak manapun dan dalam bentuk apapun.

PIHAK PEMBELI ;	PIHAK PENJUAL ; PT. SAPHIR YOGYA SUPER MALL
SWANDHAYANI	SAPHIR SQUARE PT. SAPHIR YOGYA SUPER MALL M. ELHAM KURDI Direktur

Foto copy ini sesuai dengan aslinya yang diperlihatkan kepada saya, Notaris
Magelang 08 JAN 2010
Notaris

SARTOLO MUKHSINUN, SH., MKn
NOTARIS KAB MAGELANG

g) "**Bagian Bersama**" adalah bagian SAPHIR SQUARE yang dimiliki secara tidak terpisah untuk pemakaian bersama dalam satu kesatuan fungsi dengan satuan-satuan Kios, seperti namun tidak terbatas pada ruang tangga, lift, genset, pondasi, balok dinding, lantai, atap, talang air, tangga, saluran-saluran, pipa-pipa, instalasi listrik, instalasi telekomunikasi dan ruang sistem pendingin udara (Air Conditioning), sesuai dengan uraian di dalam Pertelaan.

h) "**Harga Pengikatan**" adalah sejumlah uang yang harus dibayar oleh Pihak Pembeli kepada Pihak Penjual untuk pembelian kios dan hak-hak turutannya sebagaimana diuraikan dalam Pasal 3 Perjanjian ini.

i) "**Pihak Pembeli**" adalah perseorangan atau badan hukum yang membeli kios untuk dimiliki dan telah memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah menurut peraturan perundangan yang berlaku.

j) "**Penghuni**" adalah perseorangan yang menempati kios.

k) "**Perhimpunan Sementara**" atau "**Pengelola Sementara**" adalah Pihak Penjual yang bertugas sementara untuk mengelola SAPHIR SQUARE hingga terbentuknya Perhimpunan Penghuni.

l) "**Perhimpunan Penghuni**" adalah perhimpunan yang anggotanya terdiri dari para penghuni SAPHIR SQUARE.

m) "**Badan Pengelola**" adalah badan yang bertugas untuk mengelola SAPHIR SQUARE.

n) "**Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga**" adalah Anggaran Dasar dan Anggaran Rumah Tangga Perhimpunan Penghuni termasuk segala penambahan dan/atau perubahannya.

o) "**Tata Tertib**" adalah ketentuan penghunian yang ditetapkan oleh Perhimpunan Sementara atau Pengelola Sementara yang berlaku untuk semua Penghuni.

p) "**Berita Acara Serah Terima**" adalah bukti penyerahan Kios secara fisik dari Pihak Penjual kepada Pihak Pembeli sesuai dengan Pasal 4.6. Perjanjian ini.

q) "**Service Charge**" adalah biaya pengelolaan dan pemeliharaan untuk mengoperasikan Tanah Bersama, Benda Bersama, dan Bagian Bersama di SAPHIR SQUARE, antara lain namun tidak terbatas pada pemakaian listrik dan air (untuk area bersama), asuransi, kebersihan, keamanan dan perbaikan kecil.

r) "**Sinking Fund**" adalah dana cadangan yang akan dipergunakan untuk melakukan perbaikan-perbaikan dan/atau penggantian-penggantian besar, termasuk namun tidak terbatas pada pengecatan bagian luar gedung SAPHIR SQUARE, penggantian spare-part AC central, Lift, eskalator dan lain sebagainya.

s) "**Perjanjian**" berarti perjanjian ini sebagaimana dapat diperpanjang, diubah atau ditambah sewaktu-waktu ;

t) "**Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun Non Hunian**" adalah sertifikat tanda bukti kepemilikan Kios yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang.

u) "**Peraturan**" adalah semua peraturan perundang-undangan tentang Rumah Susun yang berlaku di Indonesia.

v) "**Lampiran I**" adalah berupa uraian lokasi, denah serta spesifikasi Kios yang akan diserah-terimakan dari Pihak Penjual kepada Pihak Pembeli.

w) "**Lampiran II**" uraian harga dan mekanisme pembayaran.

x) "**Lampiran III**" adalah berupa copy dari Surat Pemesanan Kios yang telah ditandatangani oleh para pihak.

y) "**Lampiran IV**" adalah Peraturan/Ketentuan Pembelian Unit Kios Saphir Square.

1.2. Acuan terhadap suatu undang-undang atau peraturan-peraturan harus diartikan sebagai acuan terhadap undang-undang atau peraturan-peraturan tersebut berikut perubahan dan penggantinya yang diundangkan dari waktu ke waktu.

1.3. Acuan terhadap suatu pasal atau lampiran adalah acuan terhadap pasal atau lampiran di dalam Perjanjian ini.

1.4. Judul-judul dari tiap pasal hanya dimaksudkan untuk kemudahan dan tidak dipergunakan atau dipertimbangkan di dalam penafsiran setiap pasal atau ayat dari Perjanjian ini.

1.5. Setiap dan seluruh lampiran Perjanjian ini merupakan bagian yang integral dan menjadi satu kesatuan yang tidak dapat dipisahkan dari Perjanjian ini, tanpa pembuatan dan penandatanganan lampiran-lampiran dimaksud, Perjanjian ini tidak akan pernah dibuat dan ditandatangani.

PASAL 2
PENGIKATAN JUAL BELI

2.1. Pihak Penjual dengan ini berjanji dan mengikatkan diri untuk menjual dan menyerahkan kepada Pihak Pembeli, dan Pihak Pembeli dengan ini berjanji dan mengikatkan diri untuk membeli dan menerima penyerahan 1 (satu) unit Kios dari Pihak Penjual sebagaimana terurai dalam Lampiran I Perjanjian ini.

2.2. Lokasi Kios, denah Kios, dan pemakaian bahan bangunan dan jangka waktu berlakunya Sertifikat Hak Guna Bangunan atas tanah bersama telah diketahui dan disetujui oleh Pihak Pembeli, dan kondisi kios yang akan diserahkan oleh Pihak Penjual kepada Pihak Pembeli adalah sesuai dengan Lampiran I Perjanjian ini.

2.3. a. Apabila terdapat perbedaan luas kios yang tercantum dalam Pasal 2.1 diatas dengan luas kios yang tercantum didalam Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, maka Para Pihak sepakat untuk tunduk pada luas Kios seperti yang tercantum didalam Pasal 2.1. di atas dan tidak akan merubah luas kios yang tercantum di dalam Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

b. Kekurangan atau kelebihan luas Kios (ukuran dari As ke As) sampai dengan 5 % (lima persen) tidak merubah harga pengikatan. Perbedaan luas kios yang lebih dari 5 % (lima persen), akan diperhitungkan kembali dengan satuan harga per meter persegi menurut Harga Pengikatan yang tercantum dalam Perjanjian ini, yang harus dilunasi oleh salah satu pihak secara seketika dan sekaligus lunas serta tanpa bunga sesuai dengan lebih kurangnya luas Kios, dengan ketentuan pengembalian/penambahan dihitung dari selisih kelebihan/kekurangan 5 % (lima persen) tersebut diatas. Misalnya terjadi kelebihan/kekurangan luas sebesar 15 % (lima belas persen), maka yang akan diadakan perhitungan hanya yang 10 % (sepuluh persen).

2.4. Hak Pihak Pembeli atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama ditentukan berdasarkan Nilai Perbandingan Proporsional.

2.5. Pihak Pembeli hanya diperkenankan untuk menggunakan Kios tersebut khusus untuk bidang usaha yang sesuai dengan ketentuan sebagai berikut :

- Lantai basement : untuk hypermarket / supermarket, penjualan alat kesehatan, apotek, bakery shop.

- Lantai Ground : untuk usaha kios secara umum. Termasuk diantaranya optik, parfum, fashion, sepatu, gallery art shop dan travel agent (kecuali makanan, minuman, dan pet-shop).
- Lantai Upper Ground : untuk Kios handphone dan computer, elektronik, lampu-lampu, games computer, DVD/VCD, kamera
- Lantai 1 : untuk batik, kerajinan, tekstil, desainer, kamera, apotek, hobby, alat sport dan toko obat.
- Lantai 2 : untuk Fashion, stationary, toko karpet, toko pakaian, bookstore, salon, tekstil, foodcourt.
- Lantai 3 : Entertainment, Sport, Bowling, Billiard,Cinema.

Penggunaan Kios di luar bidang usaha sebagaimana telah ditentukan diatas harus dengan ijin tertulis dari Pihak Penjual .
Pihak Penjual berhak untuk merubah ketentuan mengenai bidang usaha tersebut diatas sewaktu-waktu apabila dipandang perlu, dan Pihak Pembeli dengan ini menyatakan persetujuannya akan hal tersebut.

2.6. a. Apabila terdapat perbedaan nomor Kios yang tercantum di dalam Surat Pesanan Kios dengan nomor Kios yang tercantum di dalam Pasal 2.1. Perjanjian ini, sepanjang tidak merubah letak/posisi Kios, maka Pihak Penjual dan Pihak Pembeli sepakat untuk selanjutnya menggunakan nomor Kios yang tercantum di dalam Pasal 2.1. Perjanjian ini. Para Pihak sepakat bahwa perbedaan nomor Kios tersebut merupakan hal yang wajar dan tidak akan saling menuntut serta Perjanjian ini tidak menjadi batal/berakhir.

b. Apabila terdapat perbedaan letak lantai dan nomor Kios yang tercantum di dalam Pasal 2.1. Perjanjian ini dengan letak lantai dan nomor Kios yang tercantum di dalam Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (selanjutnya disebut Sertifikat), sepanjang tidak merubah letak/posisi kios, maka Para Pihak sepakat bahwa perbedaan letak lantai dan nomor Kios yang tercantum di dalam Perjanjian ini dan Sertifikat merupakan hal yang wajar dan wewenang dari instansi yang terkait.

Oleh karena itu perbedaan letak lantai dan nomor Kios tersebut diluar kekuasaan dari Pihak Penjual dan Para Pihak sepakat untuk tidak saling menuntut dan Perjanjian ini tidak menjadi batal/berakhir.

PASAL 3
HARGA PENGIKATAN DAN PEMBAYARANNYA

3.1. Harga Pengikatan Jual Beli Kios (selanjutnya disebut Harga Pengikatan) dan Cara Pembayarannya diuraikan dalam Lampiran II Perjanjian ini.

3.2. Apabila sisa pembayaran/angsuran dilunasi melalui bank, maka Pihak Penjual hanya membantu Pihak Pembeli untuk menghubungkan dan menyampaikan kelengkapan administrasi kepada bank yang bersangkutan, maupun membantu bank dalam hal-hal yang berkaitan dengan kios akan menjadi jaminan serta mengurus proses balik nama sertifikat ; sedangkan pengurusan kredit selanjutnya merupakan tanggung jawab Pihak Pembeli sepenuhnya, dan keputusan kredit sepenuhnya ada pada bank.

3.3. Harga Pengikatan tersebut sudah termasuk biaya-biaya :
a. Pembuatan Sertifikat Induk,
b. Pembuatan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) Induk,
c. Pajak Pertambahan Nilai (PPn),
d. Pemasangan instalasi listrik PLN sebesar 1300 Watt / 220 V
e. Instalasi jaringan telepon (di luar dari handset dan No. telepon),
f. Pembuatan Ijin Penggunaan Bangunan (IPB) Induk yang berlaku selama 5 (lima) tahun sejak tanggal IPB tersebut dikeluarkan oleh pihak yang berwenang.

3.4. Biaya-biaya yang menjadi beban Pihak Pembeli, termasuk tetapi tidak terbatas kepada :
a. Biaya Pertelaan,
b. Biaya penerbitan Sertifikat Satuan Rumah Susun Non Hunian,
c. Biaya pembuatan Akta Jual Beli dan balik nama Sertifikat,
d. Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan,
e. Biaya pemakaian dan balik nama rekening listrik dan telepon,
f. Biaya Service Charge dan Sinking Fund,
g. Pajak Bumi dan Bangunan (PBB),
h. Biaya Legalisir/Pendaftaran Perjanjian ini di notaris yang ditunjuk oleh Pihak Penjual.

3.5. Harga Pengikatan beserta jumlah uang lain yang harus dibayar oleh Pihak Pembeli kepada Pihak Penjual berdasarkan Lampiran II Perjanjian ini harus dibayarkan dengan uang tunai ke alamat Pihak Penjual atau dengan cek/bilyet giro atau transfer ke rekening Pihak Penjual yang akan ditentukan kemudian.

Pembayaran melalui cek, bilyet giro atau transfer baru dianggap di terima setelah dana yang bersangkutan efektif diterima oleh Pihak Penjual dan dikeluarkan kwitansi resmi oleh Pihak Penjual .

3.6. Setiap pembayaran Harga Pengikatan beserta jumlah uang lain yang harus dibayarkan oleh Pihak Pembeli kepada Pihak Penjual berdasarkan Perjanjian ini harus dilakukan secara penuh dan tanpa potongan apapun. Segala biaya yang timbul atas transaksi perbankan yang dilakukan menjadi tanggung jawab Pihak Pembeli.

3.7. Segala perubahan/penambahan atas Kios sebelum dilakukannya serah terima harus mendapat persetujuan tertulis dan dikerjakan oleh tenaga ahli Pihak Penjual dengan ketentuan seluruh biaya perubahan/penambahan tersebut serta keterlambatan serah terima Kios yang mungkin terjadi, menjadi beban dan tanggung jawab sepenuhnya dari Pihak Pembeli.

PASAL 4
PEMBANGUNAN DAN PENYERAHAN KIOS

4.1. Pihak Penjual akan menyerahkan Kios kepada Pihak Pembeli mulai pada tanggal 30 Desember 2005 dengan jangka waktu penyerahan selama-lamanya 90 hari terhitung dari tanggal tersebut, dengan tidak menutup kemungkinan atas pertimbangan Pihak Penjual untuk menunda penyerahan Kios tersebut sampai dengan telah dipenuhinya seluruh kewajiban Pihak Pembeli kepada Pihak Penjual, diantaranya pelunasan seluruh Harga Pengikatan dan biaya-biaya lainnya sesuai dengan ketentuan dalam Perjanjian ini, termasuk namun tidak terbatas sebagaimana yang diuraikan dalam Lampiran II.

4.2. Apabila oleh karena sebab apapun, kecuali oleh sebab-sebab sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 Perjanjian ini, Pihak Penjual tidak dapat menyerahkan Kios sebagaimana diatur dalam Pasal 4.1. (setelah jangka waktu penyerahan kios tersebut diatas), maka Pihak Penjual akan dikenakan denda sebesar 0,1 % (satu permil) untuk setiap hari keterlambatan dihitung dari Harga Pengikatan yang telah dibayarkan kepada Pihak Penjual, dengan ketentuan denda maksimum adalah sebesar 5 % (lima persen) dari Harga Pengikatan yang telah dibayar. Denda tersebut akan dibayarkan pada saat Pelunasan seluruh kewajiban pembayaran Pihak Pembeli berdasarkan Perjanjian ini, termasuk namun tidak terbatas pada pelunasan Harga Pengikatan berikut segala denda apabila ada, dengan ketentuan Pihak Pembeli tidak pernah melalaikan kewajiban-kewajibannya seperti tercantum di dalam Perjanjian ini, dan tidak membatalkan Perjanjian ini. Sebagai pengecualian dari ketentuan diatas, apabila keterlambatan tersebut berkenaan dengan pemasangan instalasi listrik PLN dan telepon pada Kios, Pihak Penjual tidak dikenakan denda atau sanksi apapun.

4.3. Jika dalam waktu 60 (enam puluh) hari terhitung sejak Pasal 4.1. (setelah jangka waktu penyerahan kios), Pihak Penjual tetap tidak menyerahkan Kios, maka Pihak Pembeli dapat membatalkan Perjanjian ini dan Pihak Penjual diwajibkan untuk mengembalikan Harga Pengikatan yang telah diterima dikurangi Pajak yang disetor dan dikurangi biaya administrasi sebesar 5 % (lima persen) dari Harga Pengikatan yang telah diterima oleh Pihak Penjual ditambah bunga sebesar 0,1 % (satu permil) untuk setiap hari keterlambatan dari Harga Pengikatan yang telah diterima oleh Penjual dengan maksimum bunga sebesar 5 % (lima persen) dari Harga Pengikatan (denda dalam 4.2 pasal ini menjadi hapus) dengan ketentuan Pihak Pembeli tidak pernah melalaikan kewajiban-kewajibannya seperti yang tercantum dalam Perjanjian ini.

4.4. Apabila pernah terjadi kelalaian dari Pihak Pembeli atas kewajibannya berdasarkan Perjanjian ini, maka hak Pihak Pembeli atas bunga 0,1 % yang tersebut dalam pasal 4.2 dan 4.3 gugur dengan sendirinya, dan Pihak Pembeli menyatakan dengan tegas persetujuannya akan hal tesebut dan tidak akan melakukan tuntutan dalam bentuk apapun.

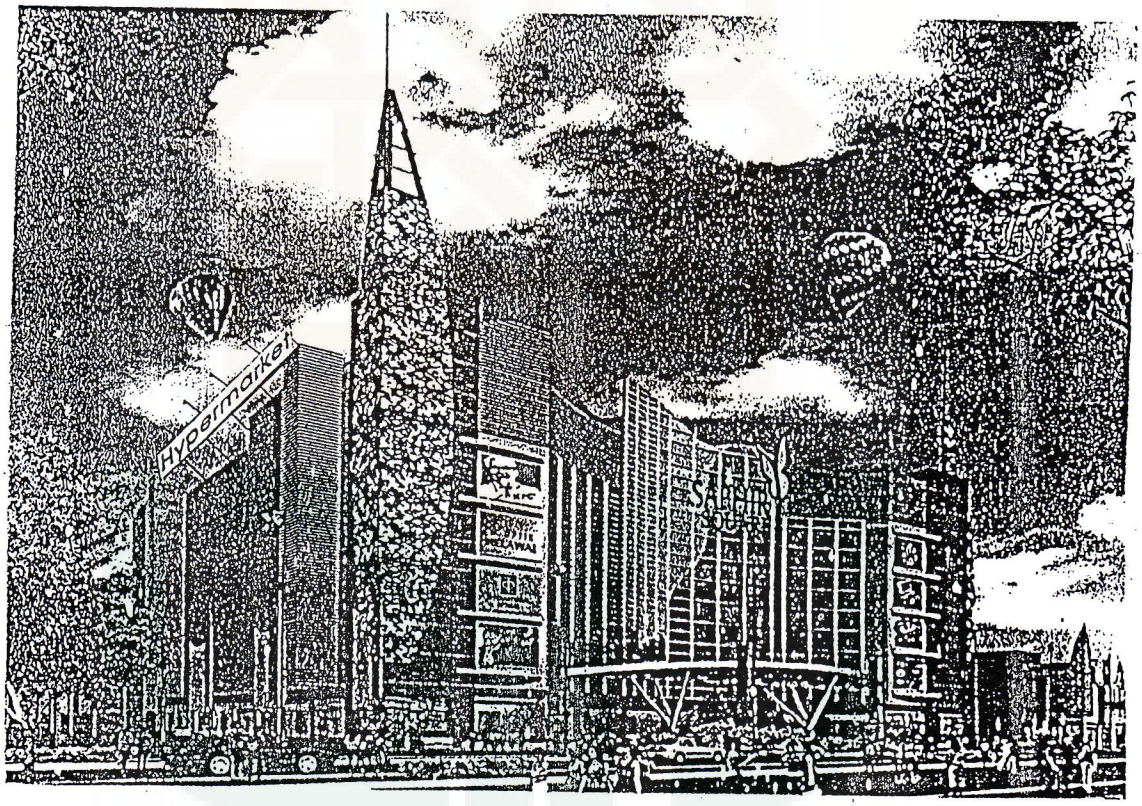
4.5. Ketentuan mengenai batas waktu penyerahan Kios sebagaimana diatur di dalam pasal 4.1. diatas tidak berlaku apabila ada perubahan yang dilakukan terhadap Kios atas permintaan Pihak Pembeli.

4.6. Penyerahan Kios dibuktikan dengan penanda-tanganan suatu Berita Acara Serah Terima dalam bentuk yang akan dipersiapkan oleh Pihak Penjual. Walaupun penyerahan Kios telah dilakukan, Pihak Pembeli tetap mempunyai kewajiban untuk melunasi Harga Pengikatan sesuai dengan jadwal atau cara pembayaran ini sebagaimana terural dalam Lampiran II, dan sanksi-sanksi akibat tidak dipenuhinya kewajiban ini juga masih tetap berlaku, kecuali dalam hal pelunasan pembelian kios melalui kredit Bank maka Pihak Pembeli (atas pembiayaan pihak Bank) harus telah melunasi Harga Pengikatan dan biaya seluruhnya.

4.7. Apabila Pihak Pembeli tidak menandatangani Berita Acara Serah Terima dalam waktu 7 (tujuh) hari kalender sejak diberitahukan oleh Pihak Penjual tanpa alasan yang sah dari Pihak Pembeli, maka Pihak Pembeli dianggap telah menyetujui bahwa Penyerahan Kios telah dilakukan secara sah, dan dalam hal demikian bukti pengiriman surat pemberitahuan dari Pihak Penjual kepada Pihak Pembeli ke alamat sebagaimana tersebut di dalam Pasal 17 Perjanjian ini, mengenai Penyerahan Kios tersebut merupakan bukti cukup untuk menganggap bahwa Penyerahan Kios telah dilakukan pada hari ke 7 (tujuh) setelah pemberitahuan tersebut dikirimkan.

4.8. Terhitung sejak serah terima Kios sebagaimana diatur dalam pasal 4.6. dan pasal 4.7. diatas oleh Pihak Penjual kepada Pihak Pembeli, maka :

PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI
K I O S



Y O G Y A K A R T A

NO. P P J B	0015/PPJB/MKT/S.SQ/I/2005
N A M A	SWANDHAYANI
NO. K I O S	G - C 17 / 01

SAPHIR SQUARE

LAMPIRAN I

URAIAN DATA UNIT KIOS

LANTAI : Ground Floor

BLOK / NOMOR KIOS : C 17/ 01

LUAS : 6,28 M2 (meter persegi)

Beserta ikut Hak-hak turutannya seperti hak bersama atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.

DENAH KIOS

Bagian yang diarsir adalah yang obyek dari Pengikatan Jual Beli ini.

SPESIFIKASI KIOS

Lantai : Keramik 30 X 30 cm
Dinding : Gypsum board 12 mm dan wiremesh diatas ketinggian plafon (dikios)
Rangka Dinding : Besi Hollow 40 X 40 mm / Metal Stud Galvanized
Stop Kontak : 1 buah
Lampu : Neon TL 2 X 18 watt
Heat Detector : 1 buah
Difuser AC : 1 buah
Listrik : 1300 watt/ 220 volt
Jaringan Telp. : 1 line
Pintu : Rolling Door

Foto copy ini sesuai dengan aslinya yang diperlihatkan kepada saya, Notaris
Magelang 08 JAN 2010
Notaris

BARTOLO MUKHSINUN, SH.,MKn

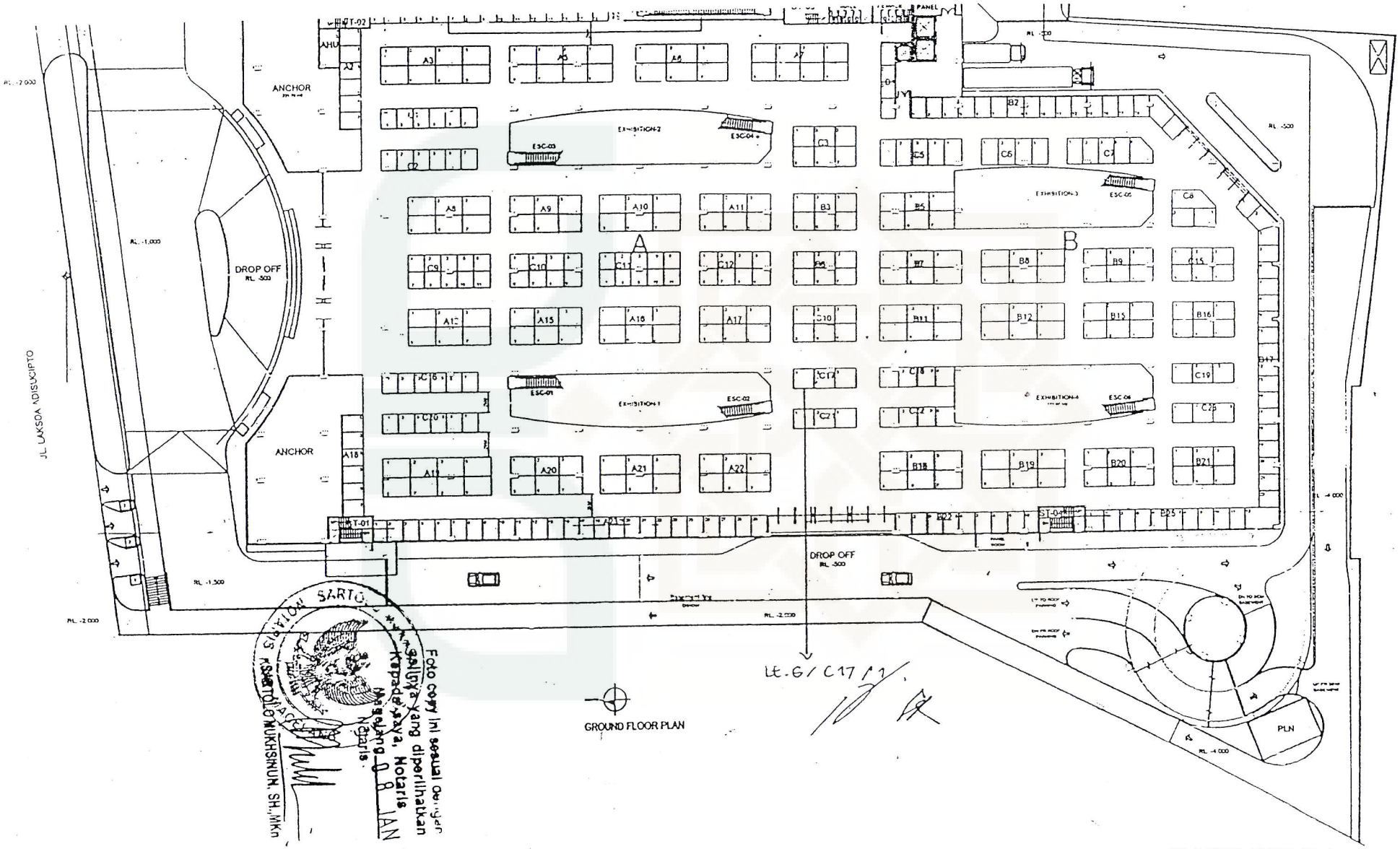


Foto copy ini sesuai dengan
aslinya yang diperlihatkan
Kepada saya, Notaris
Magelang 08 JAN 2010
Notaris
SARTOLO MUKHSINUN, SH., MKn

SAPHIR SQUARE YOGYA
JL. LAKSDA ADISUCIPTO

PT. SAPHIR JOGYA SUPERMALL
JL. LAKSDA ADI SUCIPTO NO 32 - 34, JOGYAKARTA
TELEPHONE [illegible]

SAPHIR SQUARE

LAMPIRAN II

Uraian Harga Pengikatan Jual Beli Kios dan Mekanisme Pembayaran

1. Harga Pengikatan Jual Beli Kios :

Harga Jual	: Rp.	272.866.000
Diskon 5%	: Rp.	13.643.300
Jumlah	: Rp.	259.222.700

Terbilang : Dua Ratus Lima Puluh Sembilan Juta Dua Ratus Dua Puluh Dua Ribu Tujuh Ratus Rupiah

Harga Sudah Termasuk PPN 10%

2. Mekanisme pembayaran:

Booking Fee	: Rp	5.000.000	Tgl. 12-06-2004
DP I 5%	: Rp.	7.961.135	Tgl. 18-06-2004
DP II 7,5%	: Rp.	19.441.703	Tgl. 12-07-2004
DP III 7,5%	: Rp.	19.441.703	Tgl. 12-08-2004
Sisa 80% diangsur 30X, @	Rp.	6.912.605	setiap tanggal 12 mulai bulan September 2004 s/d Februari 2007

Foto copy ini sesuai dengan aslinya yang diperlihatkan kepada saya, Notaris
Magelang 08 JAN 2010
Notaris

SARTOLO MUKHSINUN, SH., MKn

SAPHIR SQUARE

LAMPIRAN IV

PERATURAN/KETENTUAN PEMBELIAN
UNIT KIOS SAPHIR SQUARE

1. Pembayaran dengan menggunakan Cheque/Bilyet Giro harus ditujukan /ditulis kepada PT SAPHIR YOGYA SUPER MALL dan baru dianggap sah setelah dana dalam Cheque/Bilyet Giro tersebut dapat dicairkan/diuangkan oleh PT SAPHIR YOGYA SUPER MALL .

2. Setiap pembayaran dianggap "sah" setelah dikeluarkan kwitansi resmi dari PT SAPHIR YOGYA SUPER MALL .

3. Pembeli wajib membuka giro mundur untuk pembayaran uang muka dan sisa angsuran.

4. Jika terjadi keterlambatan pembayaran angsuran dan atau pelunasan, Pembeli dikenakan denda sebesar 0,1 % (satu permil) per hari dari jumlah yang terlambat dibayar, dan apabila keterlambatan pembayaran angsuran dan atau pelunasan itu mencapai jumlah 3 (tiga) angsuran, maka PT SAPHIR YOGYA SUPER MALL berhak membatalkan pemesanan secara sepihak tanpa pemberitahuan tertulis kepada Pembeli, maka uang yang telah dibayarkan Pembeli kepada PT SAPHIR YOGYA SUPER MALL tidak dapat dikembalikan, dan menjadi hak PT SAPHIR YOGYA SUPER MALL sepenuhnya.

5. Apabila Pembeli tidak membayar Down Payment (DP) pada jadwal yang telah ditentukan, maka dalam waktu 1 x 24 jam setelah diberikan peringatan tertulis oleh PT SAPHIR YOGYA SUPER MALL, Pembeli harus membayar Down Payment (DP) yang telah jatuh tempo tersebut. Jika sampai dengan peringatan kedua tidak juga dibayarkan, maka Surat Pemesanan Kios ini menjadi batal dengan sendirinya dan seluruh pembayaran yang telah dilakukan sepenuhnya menjadi hak PT SAPHIR YOGYA SUPER MALL dan tidak dapat dikembalikan. Pembeli menyatakan dengan tegas persetujuannya mengenai ketentuan ini.

6. PT SAPHIR YOGYA SUPER MALL berhak untuk mengambil-alih dan mengalihkan kios tersebut dengan cara apapun kepada pihak ketiga, apabila Pembeli melakukan wan-prestasi termasuk namun tidak terbatas pada butir 4 dan 5 diatas. Pembeli menyatakan dengan tegas persetujuannya mengenai hal tersebut.

7. Bila pembeli membatalkan surat pemesanan ini, maka uang yang telah dibayarkan Pembeli kepada PT SAPHIR YOGYA SUPER MALL tidak dapat dikembalikan, dan menjadi hak PT SAPHIR YOGYA SUPER MALL sepenuhnya.

SAPHIR SQUARE

8. Pembeli harus menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) paling lambat 14 (empat belas) hari setelah diserahkan draft/rancangan PPJB, dan jika tidak dilakukan maka PT SAPHIR YOGYA SUPER MALL berhak membatalkan pemesanan ini secara sepihak dengan pemberitahuan kepada pembeli, uang yang telah dibayarkan Pembeli kepada PT SAPHIR YOGYA SUPER MALL tidak dapat dikembalikan dan menjadi hak PT SAPHIR YOGYA SUPER MALL sepenuhnya.

9. Pengalihan Hak yang pertama kali tidak dikenakan biaya, dan untuk pengalihan kedua dan seterusnya dikenakan biaya administrasi sebesar 1 % (satu persen) dari harga netto (sebelum PPN) pada waktu Pemesanan.

10. Apabila Pembeli dalam pemesanan ini merupakan Perseroan Terbatas (PT) maka Pembeli harus melampirkan surat Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia tentang Pengesahan Perseroan Terbatas (PT) tersebut dan perubahannya (jika ada).

11. Pembeli membebaskan PT SAPHIR YOGYA SUPER MALL dari segala tuntutan hukum dalam bentuk apapun jika penandatanganan Akta Jual Beli dihadapan PPAT dan Balik Nama Sertifikat ke atas nama Pembeli tidak terlaksana akibat tidak terpenuhinya syarat pemesanan ataupun penolakan yang dilakukan oleh instansi yang berwenang dan Pembeli harus menanggung kerugian PT SAPHIR YOGYA SUPER MALL (bila ada) karena tidak terpenuhinya syarat pemesanan.

12. Apabila dalam jangka waktu 2 (dua) bulan sejak serah terima Kios, Pembeli tidak membuka kios dan mengisi barang dagangannya sesuai dengan jenis usaha yang sudah ditentukan di Surat Pemesanan Kios, maka pembeli setuju dikenakan denda sebesar Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah) per bulan.

13. Apabila ada sesuatu hal sehingga proyek ini tidak jadi dibangun, maka Uang Muka/DP dan uang cicilan yang sudah diterima PT SAPHIR YOGYA SUPER MALL akan dikembalikan dengan ditambah bunga 12 % per tahun (bunga yang diterima dipotong pajak sesuai peraturan yang berlaku).

14. Dengan ditandatanganinya Surat Pemesanan Kios ini, maka Pembeli menyatakan dengan tegas telah membaca dan menyetujui serta tunduk pada segala persyaratan yang ditetapkan oleh PT SAPHIR YOGYA SUPER MALL seperti tersebut diatas.

15. Segala akibat yang terjadi karena Pembeli tidak memenuhi persyaratan diatas menjadi tanggung jawab Pembeli sepenuhnya.

16. Segala hal yang belum tercantum didalam Surat Pemesanan Kios ini, akan diatur dan dicantumkan didalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli.

Foto copy ini sesuai dengan aslinya yang diperlihatkan Kepada saya, Notaris Magelang 08 JAN 2010 Notaris

SARTOLO MUKHSINUN, SH., MKn

PUTUSAN

Nomor : 02/PKPU/2009/PN.Niaga Smg.

***jo* Nomor : 13/Pailit/2009/PN.Niaga Smg.**

" DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA "

Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang yang memeriksa dan mengadili perkara Keberatan/Perlawanan dalam perkara kepailitan Nomor 02/PKPU/2009/PN.Niaga Smg. Jo. Nomor 13/Pailit/2009/PN.Niaga Smg., yang diajukan oleh :

1. Nama : **Hj. ISMARHAENI SAROPIE** ;
   Umur : 54 Tahun (Yogyakarta, 14 Juni 1958) ;
   Pekerjaan : Ibu Rumah Tangga ;
   Alamat : Jl. Tunjung No.1, RT 028 RW 008, Baciro, Gondokusuman, Yogyakarta, sebagai **Pelawan I** ;

2. Nama : **NINIK WINARSIH** ;
   Umur : 41 Tahun (Semarang, 3 November 1971) ;
   Pekerjaan : Wiraswasta ;
   Alamat : Perum Green Garden No. C-24/1, RT 04, Ngestiharjo, Kasihan, Bantut, sebagai **Pelawan II** ;

3. Nama : **CHRISYE FEBIANI** ;
   Umur : 28 Tahun (Yogyakarta, 11 Februari 1984)
   Pekerjaan : Wiraswasta/Mengurus Rumah Tangga ;
   Alamat : Jl. Nitikan Baru Gg. Kunti No. 6, RT 024 RW 07, Sorosutan, Umbulharjo, Yogyakarta 55162, sebagai **Pelawan III**

4. Nama : **MUH. AGUSTINO ARIANTO** ;
   Umur : 31 Tahun (Surakarta, 6 Desember 1981) ;
   Pekerjaan : Wiraswasta ;
   Alamat : Jl. Nitikan Baru Gg. Kunti No. 6, RT 024 RW 07, Sorosutan, Umbulharjo, Yogyakarta 55162 sebagai Pelawan **IV**;

5. Nama : **HARDIMAN ;**
   Umur : 49 Tahun (Bengkahs/ Riau, 10 Januari 1963) ;
   Pekerjaan : Wiraswasta ;
   Alamat : Perum Timoho Regency No. C-2 RT 006 RW 002, Muja-muju Umbulharjo , Yogyakarta 55165, sebagai **Pelawan V ;**

4. Bukti P.I-4 Foto Copy Surat Pengumuman Peletakan Daftar Pembagian Kepada Para Kreditor PT. Saphir Yogya Super Mall (Dalam Pailit) yang diumumkan di Surat Kabar Kedaulatan Rakyat 5 Desember 2012

5. Bukti P.I-5 Foto Copy Surat Pernyataan Pencabutan Kuasa ;

6. Bukti P.I-6 Foto Copy Foto Kondisi Bangunan Saphir Square dari Tampak Luar ;

7. Bukti P.I-7 Foto Copy Surat dari Para Terlawan Nomor 115/WD-AH-LS/SYSM-Pailit/X/2012 Tentang Pengumuman Penutupan Operasional Mall Saphir Square ;

8. Bukti P.I-8 Foto Copy Surat Keterangan dari Lurah Demangan, Kec. Gondokusuman, Kota Yogyakarta Nomor 470/17/2013, tertanggai 11 Januari 2013 ;

Bukti P.I-9 Foto Copy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahun2012 dengan obyek pajak yang terletak di JL.Laksda Adisucipto No.207 Demangan, Gondokusuman Kota Yogyakarta (50 Meter sebelah Barat Saphir Square) ;

Surat-surat bukti tersebut telah diteliti dan dicocokkan sesuai dengan aslinya kecuali bukti P.I-4 berupa foto copy dari foto copy dan semuanya bermeterai cukup.

Menimbang, bahwa Pelawan XVI dengan surat Permohonan Keberatan terhadap Pembagian Harta Pailit tertanggal 12 Desember 2012 atas penetapan Daftar Pembagian Kreditor tanggal 3 Desember 2012 Nomor 02/PKPU/2009/PN.Niaga Smg. Jo Nomor 13/Pailit/2009/PN.Niaga Smg, yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa pada tahun 2005 pihak PT. Saphir Yogya Super Mall (dalam Pailit) telah menawarkan stand kepada *klient* kami (Optik Internasional yang berkantor pusat di JI. S. Wiryopranoto 25-13, RT.09/RW.02, Klojen - Kota Malang) untuk dibeli dengan perjanjian pembayaran secara mengangsur dan bila lunas akan diberi sertifikat atas stand tersebut yang nilainya sebesar Rp. 674.019.775,- (enam ratus tujuh puluh empat juta sembilan belas ribu tujuh ratus tujuh puluh lima rupiah) dan *klient* kami telah membayar dengan lunas jumlah tersebut diatas;

2. Bahwa pada kenyataannya setelah klient kami selaku Kreditur telah membayar lunas semuanya, sertifikat yang dijanjikan tidak pernah ada, dan pihak PT. Saphir Yogya Super Mall (dalam Pailit) selalu menjanjikan akan menyerahkan dalam waktu dekat, tetapi nyatanya tidak pernah terealisasi;

3. Bahwa selanjutnya pihak *klient* kami dan beberapa pihak yang senasib dengan *klient* kami melaporkan pihak PT. Saphir Yogya Super Mall (dalam Pailit);

4. Bahwa langkah yang dilakukan oleh *klient* kami adalah melaporkan PT. Saphir Yogya Super Mall (Dalam Pailit) kepada pihak yang berwajib di POLDA D.I. Yogyakarta, namun saat dalam proses pemanggilan tersangka, Direktur PT. Saphir Yogya Super Mall (Dalam Pailit) meninggal dunia dan perkara pidana dihentikan;

5. Bahwa selanjutnya sekalipun perkara pidana terhadap PT. Saphir Yogya Super Mall (dalam Pailit) di POLDA D.I. Yogyakarta dihentikan karena tersangka meninggal dunia, namun pihak PT. Saphir Yogya Super Mall tidak melakukan pembayaran/pengembalian uang pembelian stand yang sudah tutup, sehingga *klient* kami rugi Rp. 674.019.775,- (enam ratus tujuh puluh empat juta sembilan betas ribu tujuh ratus tujuh puluh lima rupiah);

Bahwa menurut hukum perkara pidana tidak menghapuskan pertanggunganjawaban perkara perdata, yang dalam hal ini klient kami akan meminta pertanggungjawaban secara hukum perdata, sepanjang ada bukti - bukti yang kuat dan sah, suatu persoalan hukum bisa dimintakan pertanggung jawaban secara hukum yang dalam hal ini pihak klient kami memiliki bukti - bukti tersebut, yaitu:

a. Perjanjian Pengikatan Jual beli Kios GF – A 21/ 1 (11 Januari 2005)-,

b. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kios GF – A 21/2 (11 Januari 2005);

c. Surat Keterangan Lunas (14 Januari 2010);

(bukti – bukti copy terlampir) yang karenanya *klient* kami terbukti sebagai kreditur;

Bahwa setelah putusan pernyataan pailit diucapkan, pihak *klient* kami <u>belum pernah</u> mendapat pemberitahuan resmi tentang keharusan untuk Nadir guna memberitahukan tentang hak yang dapat dimintakan pada PT. Saphir Yogya Super Mall (dalam Pailit), yaitu untuk diadakan pencocokkan piutang yang seharusnya yang mana hal ini dilakukan oleh pihak Kurator PT. Saphir Yogya Super Mall (dalam Pailit);

Bahwa mengingat pada saat pencocokan hutang klient kami belum pernah melakukan pencocokan piutang pada pihak Kurator, karenanya melalui surat ini mohon kepada pihak Kurator PT. Saphir Yogya Super Mall (dalam Pailit) untuk bisa menerima dan memasukkan klient kami (Optik Internasional yang berkantor pusat di Jl.S. Wiryopranoto 25-B, RT.09/RW.02, Klojen - Kota Malang) sebagai Kreditor Konkuren dalam perkara pailit ini (perkara No.02/PK-PU/2009/PN.Niaga.Smg., jo. No. 13 /Pail it/2 0 09 /PN.Niaga. Smg.) dan untuk sewaktu - waktu kami bersedia untuk menghadap guna mencocokkan piutang PT. Saphir Yogya Super Mall (dalam

Pailit)dengan pihak klient kami atas pembelian stand di PT. Saphir Yogya Super Mall (dalam Pailit) dan selanjutnya mohon untuk dapat dimasukkan dalam daftar pembagian harta pailit PT. Saphir Yogya Super Mall (dalam Pailit), agar klient Kami mendapatkan bagian dari harta Pailit PT. Saphir Yogya Super Mall (dalam Pailit);

Maka berdasarkan atas uraian yang telah kami sampaikan tersebut diatas, mohon kepada, Yth.: Bapak Panitera Kepala Pengadilan Niaga Semarang berkenan untuk menerima dan mengabulkan permohonan kami, dan atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil Perlawanannya, Pelawan XVI mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut :

1. Bukti P.II-1 Foto Copy SURAT PEMESANAN KIOS SAPHIR SQUARE No.00139 Tanggal 22 Juni 2004, a.n FONNY HERAWATI, Unit kios yang dipesan lantai/ blok/ no: Ground Floor/A 21/01, luas kios: 7,72m2, jenis usaha:optic ;

2. Bukti P.II-2 Foto Copy SURAT PEMESANAN KIOS SAPHIR SQUARE No.00140 Tanggal 22 Juni 2004, am FONNY HERAWATI, Unit kios yang dipesan lantai/ blok/ no:Ground Floor/A 21/02, luas kios: 7,45m2, jenis usaha : optic ;

3. Bukti P.II-3 Foto Copy PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI KIOS, No.0052/PPJB/MKT/S.SQ/I/2005, tanggal 11 Januari 2005, antara M. ELHAM KURDI selaku Direktur PT. SAPHIR YOGYA SUPER MALL selaku PIHAK PENJUAL dan FONNY HERAWATI selaku PIHAK PEMBELI dengan No.Kios GF-A21/1;

4. Bukti P.II-4 Foto Copy PERJANJIAN PENGIKATAN JUAL BELI KIOS, No.0051/PPJB/MKT/S.SQ/1/2005, tanggal 11 Januari 2005, antara M. ELHAM KURDI selaku Direktur PT. SAPHIR YOGYA SUPER MALL selaku PIHAK PENJUAL dan FONNY HERAWATI selaku PIHAK PEMBELI dengan No.Kios GF-A21/2;

5. Bukti P.II-5 Foto Copy SURAT KETERANGAN No.0069/LGL/SYSMIYK /I/10, tanggal 14 Januari 2010 yang ditandatangani oleh General Manager PT. SAPHIR YOGYA SUPER MALL, HARI PRASETYO, yang menerangkan bahwa IBU FONNY HERAWATI adalah salah satu pembeli/konsumen dengan membeli kios lantai Ground Floor Blok A21 No. 1 dengan harga

Rp.350.931.900,- (tiga ratus lima puluh juta sembilan ratus tiga puluh satu ribu semblian ratus rupiah) dan sudah lunas sejak tanggal 16 Februari 2007;

6. Bukti P.II-6 Foto Copy SURAT KETERANGAN No.0070/LGL/SYSM/YlK/ 1 / 10, tanggal 14 Januari 2010 yang ditandatangani oleh General Manager PT. SAPHIR YOGYA SUPER MALL, 14ARI PRASETYO, yang menerangkan bahwa IBU FONNY HERAWATI adalah salah satu pembeli/konsumen dengan membeli kios lantai Ground Floor blok A21 No.2 dengan harga Rp.323.087.875,- (tiga ratus dua puluh tiga juta delapan puluh tujuh ribu delapan ratus tujuh puluh lima rupiah) dan sudah lunas sejak tanggal 16 Februari 2007 ;

7. Bukti P.II-7 Foto Copy SURAT KETETAPAN DARI POLDA JOGJAKARTA TENTANG PENGHENTIAN PENYIDIKAN.

Surat-surat bukti tersebut telah diteliti dan dicocokkan sesuai dengan aslinya dan semuanya bermeterai cukup.

Menimbang, bahwa Pelawan XVII dan XVIII dengan surat Permohonan Keberatan tanggal 10 Desember 2012 atas penetapan Daftar Pembagian Kreditor tanggal 3 Desember 2012 Nomor 02/PKPU/2009/PN.Niaga Smg. Jo Nomor 13/Pailit/2009/PN.Niaga Smg, yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa klien kami yang bernama NANUK SRI LESTARI adalah pemilik kios No.Al/18 di Saphir Square yang di beli dengan harga sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta) dari PT. Saphir Yogya Super Mall yang beralamat di JI. Laksda Adi Sucipto Kav. 32-34 Yogyakarta, dengan cara pengalihan Perjanjian Pengikatan Jual-Beli tertanggal 23 April 2007 berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual-Beli No. 0172/PPJB/MKT/S.SQ/1/2004 tertanggal 17 Desember 2004. Sebagaimana bukti terlampir.

2. Bahwa klien kami yang bernama TRI SASONGKOWATI juga pemilik kios No.A1/17 di Saphir Square yang di beli dengan harga sebesar Rp. 128.700.000,- (seratus dua puluh delapan juta tujuh ratus ribu rupiah) dari PT. Saphir Yogya Super Mall yang beralamat di R. Laksda Adi Sucipto Kav. 32-34 Yogyakarta, sebagaimana perjanjian jual beli No. 0171/PPJB/MKT/S.SQ/1/2005 tertanggal 15 Januari 2005 sebagaimna bukti terlampir.

3. Bahwa pada tanggal 6 December 2012 kami mendapatkan informasi dari koran Kedaulatan Rakyat Yogyakarta, bahwa PT. Saphir Yogya Super Mall dalam pailit

dan dalam berita tersebut juga menyampaikan bahwa daftar pembagian kepada para kreditur PT. Saphir Yogya Super Mall di Kepaniteraan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang, JI. Siliwangi No. 512, Semarang.

4. Bahwa dari daftar pembagian kepada para kreditur PT. Saphir Yogya Super Mall dalam Pailit di Kepaniteraan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang, nama klien kami tidak ada.

5. Bahwa klien kami sejak membeli kios tersebut belum pernah menempati karena klien kami sejak membeli kios tersebut kondisinya masih sepi dan saat ini PT. Saphir Yogya Super Mall dipailitkan.

6. Bahwa dengan adanya penyitaan tersebut, maka klien kami dirugikan baik secara material maupun immaterial.

Klien kami

NANUK SRI LESTARI

Kerugian materiil.

sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) ;

Kerugian Immaterial

sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) ;

TRI SASONGKOWATI

- Kerugian material

  sebesar Rp. 128.700.000,- (seratus dua puluh delapan juta tujuh ratus ribu rupiah)

- Kerugian Immaterial

  sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah)

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas maka dengan ini kami mohon kepada Ketua Pengadilan Niaga Semarang Cq.Hakim Pengawas No.02/PKPU/2009/PN.Niaga.Smg, Jo.No. 13/Pailit/2009/PN.Niaga.Smg.untuk menetapkan sebagai berikut :

1. Mengabulkan permohonan pemohon untuk seluruhnya.

2. Menyatakan menetapkan klien kami **NANUK SRI LESTARI** dan **TRI SASONGKOWATI** sebagai Kreditur dari PT. Saphir Yogya Super Mall.

3. Menyatakan bahwa PT. Saphir Yogya Super Mall untuk membayar kepada klien kami yaitu :

NANUK SRI LESTARI

- Kerugian material

  sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah).

- Kerugian Immaterial
  sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah).

TRI SASONGKOWATI

- Kerugian material
  sebesar Rp. 128.700.000,- (seratus dua puluh delapan juta tujuh ratus ribu rupiah).
- Kerugian Immaterial
  sebesar Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah).

4. Meminta transparansi nama dan alamat pembeli.

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil Perlawanannya, Pelawan XVII dan XVIII mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut :

1. Bukti P.III.1-.1 KTP atas nama NANUK SRI LESTARI ;
2. Bukti P.III11-2 KTP atas nama HJ.SRIYATI ;
3. Bukti P.III.1-3 Tanda terima/kwitansi jual beli kios A1/18 di SAPHIR SQUARE;
4. Bukti P.III.1-4 ADDENDUM PPJB No.00172/PPJB/MKT/S.SQ/XII/2004;
5. Bukti P.III.1-5 Tanda terima No.Rcp-Coh/445/2005 tertanggal 18 Agustus 2005;
6. Bukti P.III..1-6 Tanda terima No.Rcp-Coh/601/2005 tertanggal 27 Oktober 2005;
7. Bukti P.III.1-7 Tanda terima No.Rcp-Coh/695/2005 tertanggal 26 November 2005;
8. Bukti P.III.1-8 Tanda terima No.Rcp-Coh/977/2006 tertanggal 17 November 2006;
9. Bukti P.III.2-1 KTP atas nama TRI SASONGKOWATI;
10. Bukti P.III.2-2 Tanda terima No.00417 tertanggal 21 September 2004;
11. Bukti P.III.2-3 Kwitansi No.00444 tertanggal 22 September 2004;
12. Bukti P.III.2-4 Nota Kredit BANK MANDIRI Nomor 1237944 tertanggal 22 Oktober 2004;
13. Bukti P.III.2-5 Nota Kredit BANK MANDIRI Nomor 1237983 tertanggal 22 Nopember 2004;
14. Bukti P.III.2-6 Nota Kredit BANK MANDIRI Nomor 1240040 tertanggal 21 Desember 2004;

15. Bukti P.III.2-7 Surat Pemesanan Kios, No.00315;

16. Bukti P.III.2-8 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Kios Saphr Square No.0171/PPJB/MKT/S.SQ/1/2005;

17. Bukti P.III.2-9 Nota Kredit BANK MANDIRI Nomor 1240411 tertanggal 20 Januari 2005;

18. Bukti P.III.2-10 Nota Kredit BANK MANDIRI Nomor 1240558 tertanggal 21 Pebruari 2005;

19. Bukti P.III.2-11 Nota Kredit BANK MANDIRI Nomor 124772 tertanggal 21 Maret 2005;

20. Bukti P.III.2-12 Nota Kredit BANK MANDIRI Nomor 1241085 tertanggal 25 April 2005;

21. Bukti P.III.2.-13 Nota Kredit BANK MANDIRI Nomor 1241190 tertanggal 19 Mei 2005;

22. Bukti P.III.2-14 Nota Kredit BANK MANDIRI Nomor 1241407 tertanggal 21 Juni 2005;

23. Bukti P.III.2-15 Transfer lewat BANK MANDIRI tertanggal 21 Juli 2005;

24. Bukti P.III.2.-16 Nota Kredit BANK MANDIRI Nomor 1241709 tertanggal 21 Agustus 2005;

25. Bukti P.III.2-17 Nota Kredit BANK MANDIRI Nomor 1241610 tertanggal 19 September 2005 ;

26. Bukti P.III.2-18 Nota Kredit BANK MANDIRI Nomor 1241972 tertanggal 21 Oktober 2005;

27. Bukti P.III.2-19 Nota Kredit BANK MANDIRI Nomor 1244109 tertanggal 21 Nopember 2005;

28. Bukti P.III.2-20 Nota Kredit BANK MANDIRI Nomor 1244463 tertanggal 20 Januari 2006;

29. Bukti P.III.2-21 INVOICE NO.2322/2006 tertanggal 21 Juli 2006;

Surat-surat bukti tersebut telah diteliti dan dicocokkan sesuai dengan aslinya kecuali bukti Bukti P.III.2-9 sampai dengan P.III.2-21 berupa foto copy dari foto copy dan semuanya bermeterai cukup.

Menimbang, bahwa atas perlawanan-perlawanan dari Para Pelawan tersebut, Para Terlawan telah memberikan tanggapannya tertanggal 14 Januari 2013, yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

I. PENGAJUAN PERMOHONAN KEBERATAN/PERLAWANAN ATAS PENETAPAN DAFTAR PEMBAGIAN KURATOR MENGADA-ADA DAN TIDAK BERDASAR HUKUM.

1. Bahwa Para Terlawan menolak dengan tegas seluruh dalil perlawanan Para Pelawan, kecuali terhadap hal-hal yang diakui kebenarannya dan yang dianggap benar;

2. Bahwa gugatan Para Pelawan adalah gugatan yang mengada-ada, dalil-dalilnya tidak jelas dan tidak tertentu (een duidelijke en bepaalde condusie), serta tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum, oleh karena Para Pelawan seharusnya lebih teliti dan seksama dalam mengajukan perlawanan dengan beralaskan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tenting Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU), selanjutnya disebut UUK, dan Kitab Undang-undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek), tidak asal dan tidak sekadar mengajukan perlawanan!?

   Dalam hal ini, Para Pelawan hanya ber-fatamorgana, seolah-olah selaku pemilik/pemegang hak yang didzolimi, padahal tidak ada dasar dan alas hak atas klaim Para Pelawan yang secara sepihak menyatakan penetapan dimaksud tidak adil, tidak seimbang, dan sebagainya;

3. Bahwa semua perbuatan dan tindakan Para Terlawan selaku Tim Kurator dalam melaksanakan tugasnya untuk melakukan pengurusan dan/atau pemberesan harta pailit PT Saphir Yogya Super Mall (Dalam Pailit), selanjutnya disebut PT SYSM, adalah berdasarkan Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU pasal 69, putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang, dan selalu dalam pengawasan Hakim Pengawas yang dibuktikan dengan produk berupa Penetapan yang dibuat dan ditandatangani oleh Hakim Pengawas;

4. Bahwa untuk kepentingan pemberesan utang, maka Para Terlawan bekerja secara maraton setiap hari agar sesegera mungkin dapat melaksanakan pemberesan, sehingga para Kreditur juga dalam tempo yang sesingkat-singkatnya dapat menerima hak-haknya; dengan demikian dalil perlawanan butir 6, 7 dan 8 yang menyatakan keberatan dengan lelang oleh karena waktu pelaksanaan mendekati hari raya Indul Fitri dan tidak ada satupun orang/pihak yang mendaftar untuk mengikuti lelang/peserta lelang, adalah dalil yang mengada-ada dan tidak berdasarkan hukum, oleh karena lelang dilaksanakan pada hari dan jam kerja, bukan hari libur nasional atau hari libur yang ditetapkan oleh Pemerintah Negara Republik Indonesia, padahal yang

melaksanakan dan menentukan hari dan tanggal proses lelang adalah KPKNL Yogyakarta tanpa kita melakukan intervensi penentuan hari tanggal tersebut, jadi dalil dari para Pelawan ini sangatlah naif Serta terlalu mengada-ada.

Pelaksanaan lelang mendekati hari raya Idul Fitri juga dimaksudkan agar Kurator dapat sesegera mungkin melakukan penjualan harta pailit, yang pada gilirannya Kreditur dapat sesegera mungkin mendapat kepastian penjualan dan dapat mengambil haknya sesuai perbandingan piutangnya, sehingga para Kreditur dapat merayakan hari raya Idul Fitri dengan gembira oleh karena adanya kepastian akan hak mereka dalam kepailitan PT SYSM.

Apabila dalam pelaksanananya ternyata obyek lelang harta pailit tidak dapat terjual/tidak laku, tidak dapat diasumsikan dan dianalisis dengan tidak berdasarkan hukum, merupakan bentuk kesengajaan Para Terlawan agar lelang tidak diikuti oleh satu orang pun;

5. Bahwa pelaksanaan penjualan melalui cara lelang diatur dalam pasal 185 ayat (1) dan ayat (2) Undang Undang No.37 Tahun 2004, yang bunyinya sebagai berikut:

   (1) Semua benda harus dijual dimuka umum sesuai dengan tata cara yang ditentukan dalam perundang-undangan;

   (2) Dalam hal penjualan dimuka umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak tercapai, maka penjualan di bawah tangan dapat dilakukan dengan izin Hakim pengawas;

6. Bahwa oleh karena telah 2 (dua) kali pelaksanaan lelang secara terbuka untuk menjual tanah SHGB No. 00131 berikut bangunan permanen di atasnya yang dikenal sebagai Saphir Square Mall, sebagaimana diatur dalam UUK jo. Peraturan Menteri Keuangan RI No. 40/PMK.07/2006, tidak ada yang mengajukan penawaran, maka Para Terlawan mengajukan permohonan izin kepada Hakim Pengawas untuk menetapkan Tim Penilai untuk melakukan penilaian terhadap harta pailit PT SYSM, baik harga pasar maupun harga likuidasi; permohonan izin mana dikabulkan oleh Hakim Pengawas sebagaimana Penetapan tertanggal 17 September 2012 Nomor 02/PKPU/PN.Niaga.Smg. jo. Nomor 13/Pailit/2009/ PN.Niaga.Smg.; (vide bukti T-1)

7. Bahwa Penilai Publik dari Kantor Jasa Akuntan Publik "NANA, IMADDUDIN & REKAN" dalam Laporan Penilaian Properti Mall "Saphir Square" menyimpulkan, Nilai Likuidasi dari seluruh properti obyek penilaian yaitu tanah SHGB 00131 berikut bangunan di atasnya yang dikenal umum

sebagai Saphir Square Super Mall per tanggal 19 September 2012, adalah Nilai Likuidasi Rp 145.700.000.000,- (seratus empat puluh lima miliar tujuh ratus juta rupiah); (vide bukti T-2)

8. Bahwa berdasarkan Laporan Penilaian Properti Mall "Saphir Square" yang disampaikan oleh Penilai Publik dari Kantor Jasa Akuntan Publik "NANA, IMADDUDIN & REKAN", Para Terlawan mengajukan permohonan izin kepada Hakim Pengawas untuk melakukan penjualan dibawah tangan terhadap harta pailit tanah SHGB 00131 berikut bangunan di atasnya yang dikenal umum sebagai Saphir Square Mall, permohonan mana dikabulkan oleh hakim Pengawas sebagaimana Penetapan Nomor. 02/PKPU/2009/PN jo. No. 13/Pailit/2009/PN.Niaga.Smg. tertanggal 28 September 2012 (vide bukti T-3)

9. Bahwa setelah memperoleh izin dari Hakim Pengawas untuk melakukan penjualan dibawah tangan tehadap harta pailit sebagaimana dimaksud dalam Jawaban butir 8 dimaksud, akhirnya Para Terlawan melakukan jual beli dengan perseroan terbatas PT Mulia Citra Abadi, berkedudukan di Jakarta Selatan, dengan harga Rp 160.000.000.000,- (seratus enam puluh miliar rupiah), sebagaimana Akta tertanggal 28 November 2012 No. 426/2012 tentang Jual Beli, yang dibuat di hadapan Nukman Muhammad, SH, MM, MKn., PPAT di Kotamadya Yogyakarta; (vide bukti T-4)

10. Bahwa berdasarkan uraian Jawaban butir 7 s/d 9 tersebut di atas, maka dalil Para Pelawan dalam posita butir 10 yang mendalilkan . "....agar Para Terlawan mengumumkan proses lelang ketiga di Surat kabar harian nasional Kompas", tidak berlasan dan tidak berdasarkan hukum untuk dilaksanakan, oleh karena penjualan dibawah tangan tidak sama dengan penjualan di muka umum, sebagaimana diatur Undang Undang No.37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU pasal 185 ayat (1) dan 2 serta ditentukan dalam Peraturan Menteri Keuangan RI No. 40/PMK.07/2006; apalagi faktanya harga penjualan dibawah tangan sejumlah Rp 160.000.000.000,- (seratus enam puluh miliar rupiah) atau LEBIH TINGGI dari Nilai Likuidasi yang ditetapkan oleh Penilai Publik dari Kantor jasa Akuntan Publik "NANA, IMADDUDIN & REKAN" sejumlah Rp 145.700.000.000,- (seratus empat puluh lima miliar tujuh ratus juta rupiah).

Oleh karena itu, Para Terlawan MENOLAK dan MENSOMIR Para Pelawan untuk membuktikan dalil posita butir 15, 16, 18 dan 19 yang menyatakan bahwa Para Terlawan telah melakukan perbuatan melawan hukum (onrechmatigedaad), sebagai berikut:

6. Nama : **SWANDHAYANI** ;
   Umur : 53 Tahun (Yogyakarta, 15 Januari 1959) ;
   Pekerjaan : Wiraswasta ;
   Alamat : Jl. Kusumanegara No. 13, RT 024 RW 007, Semaki, Umbulharjo, Yogyakarta, sebagai **Pelawan VI** ;

7. Nama : **Ir. R. Ngt. ANDRIANI VINCENSIA** ;
   Umur : 49 Tahun (Yogyakarta, 4 Juli 1963) ;
   Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga ;
   Alamat : Jl. KS Tubun No. 40, RT 027 RW 005, Ngampilan, Yogyakarta, sebagai **Pelawan VII ;**

8. Nama : **ANDREAS BUDISUSETIA** ;
   Umur : 62 Tahun (Semarang, 5 Oktober 1950) ;
   Pekerjaan : Wiraswasta ;
   Alamat : Jl. Gowongan Kidul 30, RT 025 RW 006, Jetis, Yogyakarta selanjutnya disebut sebagai **Pelawan VIII** ;

Nama : **JONATAN SETIAWAN ;**
Umur : 34 Tahun (Surakarta, 22 Oktober 1978) ;
Pekerjaan : Pendeta ;
Alamat : Perum Tirtasani Blok H.7, RT 004 RW 019, Gamping,Sleman Selanjutnya disebut sebagai **Pelawan IX** ;

10. Nama : **MERCIA TRI ARDANARI** ;
    Umur : 43 Tahun (Magelang, 31 Maret 1969) ;
    Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga ;
    Alamat : Karangwaru Kidul TR 11/441, RT 053 RW 014, Tegalrejo, Yogyakarta, Selanjutnya disebut sebagai **Pelawan X;**

11. Nama : **LILIES, SE** ;
    Umur : 39 Tahun (Yogyakarta, 27 Juni 1973) ;
    Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga ;
    Alamat : Jl. HOS Cokroaminoto No 84, RT 042 RW 012, Tegalrejo, Yogyakarta, Selanjutnnya disebut sebagai **Pelawan XI** ;

12. Nama : **DRA. HJ. SOFIAUTUN GUDONO, MSI, AKT** ;
    Umur : 48 Tahun (Kediri, 10 Februari 1964) ;
    Pekerjaan : Dosen ;
    Alamat : Purwosari Gg. Pandega Padma, RT 003 RW 059, Mlati,Sleman Selanjutnya disebut sebagai **Pelawan XII** ;

13. Nama : **NUR AMALIA** ;

a. Butir *15: ..... menduga kuat bahwa serangkaian proses lelang terkesan hanyaloh formalitas dan semata-mata menciptakan image bahwa Para Terlawan telah melaksanakan tugas dan fungsinya sesuai dengan aturan perundang-undangan. Padahal fakta menunjukkan bahwa proses lelang sebenarnya dilandasi itikad tidak baik dari Para Terlawan, agar memang sengaja membuat lelang tidak terjual sehingga Para Terlawan dapat menjual gedung Saphir Square secara diam-diam dan dengan harga dibawah kewajaran serta tidak melalui mekanisme lelang yang benar-benar terbuka";*

b. Butir 18::"..... Kami menilai dari serangkaian proses lelang yang telah *berjalan sampai dengan terjualnya gedung Saphir Square secara diamdiam dengan harga jauh dibawah harga kewajaran, telah terdapat unsur perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Para Terlawan yang pada akhirnya menimbulkan kerugian baik material maupun immaterial pada dari Para Pelawan'.-*

c. Butir 19: *"Bahwa unsur PMH yang telah dilaksanakan Para Terlawan diantaranya dengan menutup gedung Saphir Square dengan mengelilinginya memakai seng, yang selain menimbulkan kesan kotor, kum A tidak terurus dan menyeramkan*..... dst.';

Penutupan Saphir Square Mall dengan seng bukan merupakan perbuatan melawan hukum (PMH), karena berdasarkan pasal 69 ayat (1), pasal 72, Undang Undang No.37 tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU oleh karena Para Terlawan dimaksud merupakan bagian dari kerja Para Terlawan untuk memaksimalkan boedel pailit yang telah dikosongkan dengan cara mengamankan boedel pailit dari penjarahan, perusakan, dan lain sebagainya, pasal 69 ayat 1 yang menyatakan, "Tugas Kurator adalah melakukan pengurusan dan/atau pemberesan harta pailit", serta kurator tidak mau di kemudian hari dianggap melakukan kesalahan akibat tidak menutup pagar seng, pasal 72 yang menyatakan "Kurator bertanggung jawab terhadap kesalahan atau kelalaiannya dalam melaksanakan tugas pengurusan dan atau pemberesan yang menyebabkan kerugian terhadap harta pailit".

Dari uraian dalil posita Para Pelawan dan jawaban Para Terlawan dimaksud, ternyata bahwa Para Pelawan telah mengajukan Perlawanan/Keberatan yang mengada-ada, dalil-dalilnya tidak jelas dan tidak tertentu (een duidelijke en bepaalde condusie), serta tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum; oleh karena dalil Para Pelawan yang menyatakan bahwa Para Terlawan telah melakukan PMH (pasal 1365 KUHPerdata), akan tetapi PMH yang dikonstatir

Para Pelawan tidak memenuhi persyaratan unsur adanya PMH dan tidak adanya tuntutan gaud kerugian;

Oleh karena itu, maka sudah seharuanya Perlawanan/Keberatan a quo harus dinyatakan tidak berlasan dan tidak berdasarkan hukum, sehingga oleh karenanya perlawanan/keberatan a quo harus DITOLAK;

11. Bahwa mengenai hak Para Pelawan atas penjualan dibawah tangan harta pailit, yang menurut Para pelawan senilai kurang lebih 46% - 47 %, dalam hal ini Para Terlawan tidak melakukan pembagian dengan semena-mena dan tidak berlandaskan hukum, oleh karena pembagian dimaksud berdasarkan ketentuan UUK pasal 189 s/d pasal 192, yaitu

    a. Pasal 189 ayat (1):

    Kurator wajib menyusun suatu daftar pembagian untuk dimintakan persetujuan kepada Hakim Pengawas;

    b. Pasal 189 ayat (2):

    Daftar pembagian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat rincian penerimaan dan pengeluaran, termasuk di dalamnya upah kurator, nama Kreditor, jumlah yang dicocokkan dari tiap-tiap piutang, dan bagian yang wajib diterimakan kepada Kreditor;

    c. Pasal 192 ayat (1):

    Daftar pembagian yang telah disetujui oleh hakim Pengawas wajib disediakan di Kepaniteraan Pengadilan agar dapat dilihat oleh Kreditor selama tenggang waktu yang ditetapkan oleh Hakim Pengawas pada waktu daftar tersebut disetujui;

12. Bahwa dalil Para Pelawan dalam posita butir 11 dan 13 benar adanya, tindakan mana dilakukan semata-mata untuk menekan biaya pengeluaran (over head cost) yang semakin membesar, terutama pembayaran pemakaian listrik ke PT PLN (Persero); demikian juga dalil posita butir 12 benar bahwa Para Pelawan melaksanakan penjualan di muka umum/lelang benda bergerak harta pailit pada tanggal 5 Nopember 2012 untuk memaksimal boedel pailit untuk kepentingan pembagian kepada Kreditor;

13. Bahwa dalil, alasan dan argumentasi para PELAWAN sebagaimana disampaikan dalam permohonannya butir 21 dan 22 jelas menunjukkan ketidak pahaman akan tugas, fungsi kurator dalam kepailitan dan pemberesan, dikarenakan tidak ada penggelembungan biaya yang timbul dari adanya proses Kepailitan, dan biaya-biaya tersebut masih masuk akal sehat serta masih

sesuai dengan kondisi kewajaran sesuai dengan kompleksitas permasalahan dalam perkara kepailitan PT SYSM, apabila diasumsikan mengakibatkan kerugian bagi para Pelawan itu sangat tidak berdasar dan hanya berupa dugaan. Adapun dalil dari para Pelawan yang menyebutkan ada pelanggaran terhadap asas Keseimbangan, sangat kami sayangkan pemikiran tersebut, yang dimaksud dalam UUK ini mengatur beberapa ketentuan yang merupakan perwujudan dari asas keseimbangan, yaitu di satu pihak, terdapat ketentuan yang dapat mencegah terjadinya penyalahgunaan pranata dan lembaga kepailitan oleh debitur yang tidak jujur, di lain pihak terdapat ketentuan yang dapat mencegah terjadinya penyalahgunaan pranata dan lembaga kepailitan oleh kreditur yang tidak beritikad baik, jadi tidak bisa berasumsikan asas keseimbangan para Pelawan mengajukan dalil tersebut, mengenai pembayaran jasa kurator itu masih realistic karena berdasarkan ketentuan Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia, Nomor : M.09- HT.05.10 TAHUN 998 tentang pedoman besarnya imbalan jasa bagi kurator dan pengurus, angat jelas ada dasar hukum untuk pembayaran imbalan jasa kurator PT SYSM itu.

14. Bahwa argumentasi dan dalil para PELAWAN yang menyatakan alasan dan dasar permohonan Perlawanan atas penetapan daftar pembagian kreditur adalah untuk kepentingan pemberesan terhadap PT. Saphir Yogya Super Mall (dalam pailit) ini sesat dan mengada-ada, oleh karena kepentingan para PELAWAN mana yang belum diperhatikan?, para PELAWAN tidak menguraikan satu fakta pun dalam surat permohonannya tentang tindakan/perbuatan para TERLAWAN di dalamnya. Hal ini menunjukkan dan membuktikan alasan permohonan Perlawanan atas penetapan daftar pembagian kreditur yang diajukan oleh para PELAWAN bukan saja tidak memiliki dasar hukum melainkan juga tidak memiliki bukti-bukti yang dapat mendukung permohonannya. Untuk itu sangat beralasan dan berdasar hukum apabila permohonan Perlawanan atas penetapan daftar pembagian kreditur yang diajukan oleh debitor pailit ditolak seluruhnya.

II. TANGGAPAN ATAS SURAT TANGGAL 12 Desember 2012 DART FONNY HERAWATI

1. Bahwa Kurator telah melaksanakan penetapan hakim untuk memuatnya dalam Berita Negara Republik Indonesia. Nomor : 005090/BN/2012, tanggal 5 Maret 2012. Berdasarkan pasal 15 ayat (4) UU No.37 tahun 2004 Tentang Kepailitan dan PKPU dalam hal ini Kurator telah mengumumkan dalam Berita Negara Indonesia dan paling sedikit 2 surat kabar harian beredar secara nasional dan

surat kabar harian beredar secara lokal, yang telah ditetapkan oleh Hakim Pengawas serta memberitahukan penyelenggaraan :

- **Rapat Kreditor Pertama** pada hari Senin, tanggal 12 Maret 2012, pukul 09.00 WIB bertempat di Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang, J1. Siliwangi No.512 (Krapyak) Semarang;
- **Rapat Pencocokan (Verifikasi) Tagihan Pajak dan Tagihan para Kreditor** pada hari Senin, tanggal 16 April 2012, pukul 09.00 WIB bertempat di Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang, 11. Siliwangi No.512 (Krapyak) Semarang;
- **Batas akhir pengajuan tagihan untuk para kreditor dan Kantor Pajak yang berwenang adalah** : pada hari Senin, tanggal 2 April 2012, pukul 16.00 WIB dengan membawa/ menyertakan data pendukung yang sah sah berupa salinan/fotocopy serta menunjukkan aslinya.

Dengan demikian setelah dilewatinya tahap-tahap tersebut diatas maka secara hukum telah dianggap fictie hukum, jadi semua orang telah dianggap tahu tentang perkara kepailitan tersebut.

2. Bahwa untuk itu kami berpendapat berkenaan dengan permintaan saudari Fonny Herawati melalui kuasa hukumnya perihal keberatan terhadap pembagian harta pailit perkara No. 02/PKPU/2009/PN. Niaga Smg. jo. No. 13/Pailit/2009/PN.Niaga.Smg dan mohon melakukan pencocokan hutang, maka dengan mengacu kepada ketentuan UU No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU :

Pasal 113 ayat (1) : Paling lambat 14 (empat belas) hari setelah putusan pernyataan pailit diucapkan, Hakim Pengawas harus menetapkan : a) batas akhir pengajuan tagihan; b) batas akhir verifikasi pajak untuk menentukan besarnya kewajiban pajak sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan; c) hari, tanggal, waktu, dan tempat rapat Kreditur untuk mengadakan pencocokan piutang.

Pasal 133 ayat (1) : Piutang yang dimasukkan pada Kurator setelah lewat jangka waktu sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 113 ayat (1), dengan syarat dimasukkan paling lambat 2 (dua) hari sebelum hari diadakannya rapat pencocokan piutang, wajib dicocokkan apabila ada permintaan yang diajukan dalam rapat dan tidak ada keberatan, baik yang diajukan oleh Kurator maupun oleh salah seorang Kreditor yang Nadir dalam rapat.

Pasal 133 ayat (2) : Piutang yang diajukan setelah jangka waktu yang ditentukan sebagaimana dimaksud ayat (1) tidak dicocokkan.

3. Maka berdasarkan uraian tersebut sebagaimana disebutkan pada point 1 dan 2, maka dengan ini kami memberitahukan kepada Saudari Fonny Herawati tentang pembelian stand di PT Saphir Yogya Super Mall (dalam pailit) tidak bisa dicocokkan terhadap piutang dan tidak bisa dimasukkan dalam daftar pembagian harta pailit PT Saphir Yogya Super Mall (dalam pailit) dikarenakan kami terima setelah batas akhir pengajuan, karenanya pencocokan piutang akan dilaksanakan setelah selesai proses pemberesan, bersama para kreditor yang lain yang mengajukan tagihan setelah batas akhir pengajuan tagihan tanggal 02 April 2012.

III. TANGGAPAN ATAS SURAT TANGGAL 10 DESEMBER 2012 DARI NANUK SRI LESTARI DAN TRI SASONGKOWATI

1. Bahwa Kurator telah melaksanakan penetapan hakim untuk memuatnya dalam Berita Negara Republik Indonesia. Nomor : 005090/BN/2012, tanggal 5 Maret 2012. Berdasarkan pasal 15 ayat (4) UU No.37 tahun 2004 Tentang Kepailitan dan PKPU dalam hal ini Kurator telah mengumumkan dalam Berita Negara Indonesia dan paling sedikit 2 surat kabar harian beredar secara nasional dan surat kabar harian beredar secara lokal, yang telah ditetapkan oleh Hakim Pengawas serta memberitahukan penyelenggaraan :

   - **Rapat Kreditor Pertama** pada hari Senin, tanggal 12 Maret 2012, pukul 09.00 WIB bertempat di Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang, J1. Siliwangi No.512 (Krapyak) Semarang;
   - **Rapat Pencocokan (Verifikasi) Tagihan Pajak dan Tagihan para Kreditor** pada hari Senin, tanggal 16 April 2012, pukul 09.00 WIB bertempat di Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang, J1. Siliwangi No.512 (Krapyak) Semarang;
   - **Batas akhir pengajuan tagihan** untuk para kreditor dan Kantor Pajak yang berwenang adalah : pada hari Senin, tanggal 2 April 2012, pukul 16.00 WIB dengan membawa/ menyertakan data pendukung yang sah sah berupa salinan/fotocopy Serta menunjukkan aslinya.

   Dengan demikian setelah dilewatinya tahap-tahap tersebut diatas maka secara hukum telah dianggap fiche hukum, jadi semua orang telah dianggap tahu tentang perkara kepailitan tersebut.

2. Bahwa untuk itu kami berpendapat berkenaan dengan permintaan Nanuk Sri

Lestari dan Tri Sasongkowati melalui kuasa hukumnya perihal keberatan terhadap pembagian harta pailit perkara No. 02/PKPU/2009/PN. Niaga Smg. Jo. No. 13/Pailit/2009/PN.Niaga.Smg dan mohon melakukan pencocokan hutang, maka dengan mengacu kepada ketentuan UU No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU :

Pasal 113 ayat (1) : Paling lambat 14 (empat belas) hari setelah putusan pernyataan pailit diucapkan, Hakim Pengawas harus menetapkan : a) batas akhir pengajuan tagihan; b) batas akhir verifikasi pajak untuk menentukan besarnya kewajiban pajak sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang perpajakan; c) hari, tanggal, waktu, dan tempat rapat Kreditor untuk mengadakan pencocokan piutang.

Pasal 133 ayat (1) : Piutang yang dimasukkan pada Kurator setelah lewat jangka waktu sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 113 ayat (1), dengan syarat dimasukkan paling lambat 2 (dua) hari sebelum hari diadakannya rapat pencocokan piutang, wajib dicocokkan apabila ada permintaan yang diajukan dalam rapat dan tidak ada keberatan, baik yang diajukan oleh Kurator maupun oleh salah seorang Kreditor yang Nadir dalam rapat.

Pasal 133 ayat (2) : Piutang yang diajukan setelah jangka waktu yang ditentukan sebagaimana dimaksud ayat (1) tidak dicocokkan.

3. Bahwa pembeli dari boedel pailit Gedung Saphir Square adalah perseroan terbatas PT Mulia Citra Abadi, berkedudukan di Jakarta Selatan, dengan harga Rp 160.000.000.000,- (seratus enam puluh miliar rupiah), sebagaimana Akta tertanggal 28 November 2012 No. 426/2012 tentang Jual Beli, yang dibuat di hadapan Nukman Muhammad, SH, MM, MKn., PPAT di Kotamadya Yogyakarta.

4. Maka berdasarkan uraian tersebut sebagaimana disebutkan pada point 1 dan 2, maka dengan ini kami memberitahukan kepada Nanuk Sri Lestari dan Tri Sasongkowati tentang pembelian stand di PT Saphir Yogya Super Mall (dalam pailit) tidak bisa dicocokkan terhadap piutang dan tidak bisa dimasukkan dalam daftar pembagian harta pailit PT Saphir Yogya Super Mall (dalam pailit) dikarenakan kami terima setelah batas akhir pengajuan, karenanya pencocokan piutang akan dilaksanakan setelah selesai proses pemberesan, bersama para kreditor yang lain yang mengajukan tagihan setelah batas akhir pengajuan tagihan tanggal 02 April 2012.

IV. PENUTUP

Bahwa berdasarkan keseluruhan uraian, pendapat dan argumentasi hukum yang disampaikan oleh kami selaku kuasa hukum para TERLAWAN/Kurator PT. Saphir Yogya Super Mall (dalam pailit), maka dengan ini kami memohon agar Majelis Hakim Dalam Perkara 02/PKPU/2009/PN. Niaga Smg. Jo. No. 13/Pailit/2009/PN.Niaga.Smg, menolak permohonan Perlawanan atas penetapan daftar pembagian kreditur sebagaimana yang diajukan oleh para PELAWAN untuk seluruhnya. Selanjutnya memutuskan dan menguatkan penetapan daftar pembagian kreditur PT Saphir Yogya Super Mall (dalam pailit), Menghukum Para Pelawan untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

atau,

Apabila Yth. Majelis Hakim berpendapat lain, Para Terlawan mohon putusan yang adil sesuai hukum dan keadilan *(ex aequo et bono).*

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil sanggahannya, Para Terlawan mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut :

1. Bukti T-1 Fotocopy Penetapan Hakim Pengawas tertanggal 17 September 2012 Nomor 02/PKPU/PN. Niaga. Smg. jo. Nomor 13/Pailit/2009/PN. Niaga. Smg.
2. Bukti T-2 Laporan Penilaian Properti Mall "Saphir Square" tertanggal 24 September 2012, yang Dibuat oleh Kantor Jasa Akuntan Publik "NANA, IMADDUDIN & REKAN".
3. Bukti T-3 Fotocopy Penetapan Hakim Pengawas tertanggal 28 September 2012 Nomor 02/PKPU/PN. Niaga. Smg. jo. Nomor 13/Pailit/2009/ PN. Niaga. Smg.
4. Bukti T-4 Fotocopy Akta tertanggal 28 November 2012 No. 426/2012 tentang Jual Beli; yang dibuat di hadapan Nukman Muhammad, SH, MM, MKn., PPAT di Kotamadya Yogyakarta ;
5. Bukti T-5 Fotocopy Penetapan Hakim Pengawas tertanggal 3 Desember 2012 Nomor 02/PKPU/PN. Niaga. Smg. jo. Nomor 13/Pailit/20091 PN. Niaga. Smg ;
6. Bukti T-6a. Fotocopy Pengumuman di koran Media Indonesia tanggal 6 Desember 2012 ;
7. Bukti T-6b. Pengumuman di koran Kedaulatan Rakyat tanggal 6 Desember 2012 ;

Surat-surat bukti tersebut telah diteliti dan dicocokkan sesuai aslinya dan kesemuanya bermeterai cukup;

Menimbang, bahwa Pelawan I sampai dengan Pelawan XV, Pelawan XVI dan Para Terlawan telah mengajukan kesimpulannya masing-masing tertanggal 14 Januari 2013, sedangkan Pelawan XVII dan Pelawan XVIII tidak mengajukan kesimpulan, yang kemudian mohon putusan ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Para Pelawan dalam mengajukan Keberatan/Perlawanan atas penetapan Daftar Pembagian Kreditor tanggal 3 Desember 2012 Nomor 02/PKPU/2009/PN.Niaga Smg. Jo Nomor 13/Pailit/2009/PN.Niaga Smg. sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa inti pokok Permohonan Keberatan Pelawan I sampai dengan Pelawan XVI adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Pelawan I sampai dengan Pelawan XV telah menduga kuat proses lelang atas Gedung Saphir Square, terkesan hanyalah formatitas semata dan semata-mata menciptakan image bahwa Para TERLAWAN telah melaksanakan tugas dan fungsinya sesuai dengan aturan perundang-undangan. Padahal fakta menunjukkan bahwa proses lelang sebenarnya dilandasi iktikad tidak baik dari Para TERLAWAN agar memang sengaja membuat lelang tidak terjual Para TERLAWAN dapat menjual Gedung Saphir Square secara diam-diam dan dengan harga di bawah kewajaran serta tidak melalui mekanisme lelang yang benar-benar terbuka sehingga terdapat unsur melawan hukum yang akhirnya menimbulkan kerugian baik materiil maupun immateriil pada Pelawan I sampai dengan Pelawan XV;

2. Bahwa melalui pengumuman di Surat Kabar Harian Kedaulatan Rakyat edisi 7 Desember 2012, Gedung Saphir Square telah dijual secara diam-diam oleh Para TERLAWAN dengan harga jauh di bawah harga kewajaran dan Para PELAWAN hanya mendapatkan hak bagian atas penjualan Gedung tersebut senilai kurang lebih 46-47% dari total nilai harga jual yang pada waktu itu Para PELAWAN membeli kios ;

3. Bahwa biaya pengeluaran Kurator Para Terlawan yang mencapai Rp. 38.508.081.195 (Tigapuluh delapan Milyar Limaratus Delapan Juta Delapanpuluh Satu Ribu Seratus Sembilanpuluh Lima Rupiah), adalah melanggar Asas Keseimbangan yang menjadi dasar Undang-undang No. 37 Tahun 2004, pelanggaran terhadap Asas Keseimbangan tersebut terlihat dari pembayaran yang diterima oleh Para Pelawan yang hanya sebesar Rp. 8.692.078.533 (delapan milyar enam ratus Sembilan puluh dua juta tujuh puluh delapan ribu lima ratus tiga puluh tiga rupiah), sementara dari total pengeluaran Para Terlawan menerima imbalan

sebesar Rp. 13.365.783.312 (Tiga belas milyar tiga ratus enam puluh lima juta tujuh ratus delapan puluh tiga ribu tiga ratus dua belas rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tanggapannya, Para Pelawan telah mengemukakan pada intinya adalah sebagai berikut :

1. Bahwa untuk kepentingan pemberesan utang, maka Para Terlawan bekerja agar sesegera mungkin dapat melaksanakan pemberesan, sehingga para Kreditur juga dalam tempo yang sesingkat singkatnya dapat menerima hak-haknya; dan yang melaksanakan dan menentukan hari dan tanggal proses lelang adalah KPKNL Yogyakarta tanpa intervensi penentuan hari tanggal tersebut;

   Apabila dalam pelaksanananya ternyata obyek lelang harta pailit tidak dapat terjual/tidak laku, tidak dapat diasumsikan dan dianalisis dengan tidak berdasarkan hukum, merupakan bentuk kesengajaan Para Terlawan agar lelang tidak diikuti oleh satu orang pun;

2. Bahwa pelaksanaan penjualan melalui cara lelang diatur dalam pasal 185 ayat (1) dan ayat (2) Undang Undang No.37 Tahun 2004, yang bunyinya sebagai berikut:

   (1) Semua benda harus dijual dimuka umum sesuai dengan tata cara yang ditentukan dalam perundang-undangan;

   (2) Dalam hal penjualan dimuka umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak tercapai, maka penjualan di bawah tangan dapat dilakukan dengan izin Hakim Pengawas;

3. Bahwa oleh karena telah 2 (dua) kali pelaksanaan lelang secara terbuka untuk menjual tanah SHGB No. 00131 berikut bangunan permanen di atasnya yang dikenal sebagai Saphir Square Mall, sebagaimana diatur dalam UUK jo. Peraturan Menteri Keuangan RI No. 40/PMK.07/2006, tidak ada yang mengajukan penawaran, maka Para Terlawan mengajukan permohonan izin kepada Hakim Pengawas untuk menetapkan Tim Penilai untuk melakukan penilaian terhadap harta pailit PT SYSM, baik harga pasar maupun harga likuidasi; permohonan izin mana dikabulkan oleh Hakim Pengawas sebagaimana Penetapan tertanggal 17 September 2012 Nomor 02/PKPU/PN.Niaga.Smg. jo. Nomor 13/Pailit/2009/ PN.Niaga.Smg.; (vide bukti T-1)

4. Bahwa Penilai Publik dari Kantor Jasa Akuntan Publik "NANA, IMADDUDIN & REKAN" dalam Laporan Penilaian Properti Mall "Saphir Square" menyimpulkan, Nilai Likuidasi dari seluruh properti obyek penilaian yaitu tanah SHGB 00131 berikut bangunan di atasnya yang dikenal umum sebagai Saphir Square Super Mall per tanggal 19 September 2012, adalah Nilai Likuidasi Rp 145.700.000.000,-

(seratus empat puluh lima miliar tujuh ratus juta rupiah); (vide bukti T-2)

5. Bahwa Para Terlawan mengajukan permohonan izin kepada Hakim Pengawas untuk melakukan penjualan dibawah tangan terhadap harta pailit tanah SHGB 00131 berikut bangunan di atasnya yang dikenal umum sebagai Saphir Square Mall, permohonan mana dikabulkan oleh Hakim Pengawas sebagaimana Penetapan Nomor 02/PKPU/2009/PN jo. No.13/Pailit/2009/PN.Niaga.Smg. tertanggal 28 September 2012 (vide bukti T-3) ;

6. Bahwa setelah memperoleh izin dari Hakim Pengawas untuk melakukan penjualan dibawah tangan tehadap harta pailit, akhirnya Para Terlawan melakukan jual beli dengan perseroan terbatas PT Mulia Citra Abadi, berkedudukan di Jakarta Selatan, dengan harga Rp 160.000.000.000,- (seratus enam puluh miliar rupiah), sebagaimana Akta tertanggal 28 November 2012 No. 426/2012 tentang Jual Beli, yang dibuat di hadapan Nukman Muhammad, SH, MM, MKn., PPAT di Kotamadya Yogyakarta; (vide bukti T-4) ;

Penutupan Saphir Square Mall dengan seng bukan merupakan perbuatan melawan hukum (PMH), karena berdasarkan pasal 69 ayat (1), pasal 72, Undang Undang No.37 tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU oleh karena Para

7. Bahwa mengenai hak Para Pelawan atas penjualan dibawah tangan harta pailit, yang menurut Para pelawan senilai kurang lebih 46% - 47 %, dalam hal ini Para Terlawan tidak melakukan pembagian dengan semena-mena dan tidak berlandaskan hukum, oleh karena pembagian dimaksud berdasarkan ketentuan UUK pasal 189 s/d pasal 192, yaitu :

   a. Pasal 189 ayat (1):
      Kurator wajib menyusun suatu daftar pembagian untuk dimintakan persetujuan kepada Hakim Pengawas;

   b. Pasal 189 ayat (2):
      Daftar pembagian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat rincian penerimaan dan pengeluaran, termasuk di dalamnya upah kurator, nama Kreditor, jumlah yang dicocokkan dari tiap-tiap piutang, dan bagian yang wajib diterimakan kepada Kreditor;

   c. Pasal 192 ayat (1):
      Daftar pembagian yang telah disetujui oleh Hakim Pengawas wajib disediakan di Kepaniteraan Pengadilan agar dapat dilihat oleh Kreditor selama tenggang waktu yang ditetapkan oleh Hakim Pengawas pada waktu daftar tersebut disetujui;

Umur : 37 Tahun (Yogyakarta, 15 Nopember 1975) ;
Pekerjaan : Wiraswata ;
Alamat : Sastrodipuran GM 1/412, RT 012 RW 003, Gondomanan, Yogyakarta, Selanjutnya disebut sebagai **Pelawan XIII ;**

14. Nama : **JASON TRIYOSO** ;
Umur : 39 Tahun (Tegal, 14 Desember 1973) ;
Pekerjaan : Wiraswata ;
Alamat : Perum Palagan Regency, RT 003 RW 021, Mlati, Sleman Selanjutnya disebut sebagai **Pelawan XIV** ;

15. Nama : **FERDINAND ARISANDI** ;
Umur : 40 Tahun (Yogyakarta, 3 Desember 1972) ;
Pekerjaan : Mahasiswa ;
Alamat : Jl. Munggur No 49, RT 011 RW 004, Gondokusuman, Selanjutnya disebut sebagai **Pelawan XV** ;

Yang dalam hal ini kesemuanya memilih domisili hukum di Kantor Kuasanya memberikan Kuasa kepada: Samsudin Nurseha, SH, M. Irsyad Thamrin, SH., MH, Agung Pribadi, SH, R. Natalia Kristiyanto, SH, Hamzal Wahyudin, SH, Semuanya adalah Advokat/Asisten Advokat/Pembeta Umum pada Kantor Lembaga Bantuan Hukum (LBH) Yogyakarta, yang berAlamat di Jl. Agus Salim No. 36 Yogyakarta, Tetp/Fax. (0274) 376316, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 10 Desember 2012 ;

Dan :

FONNY HERAWATI (OPTIK INTERNASIONAL) Jl. S. Wiryopranoto 25-B, Rt.09/Rw.02, Klojen, Kota Malang, Yang dalam hal ini memilih domisili hukum di Kantor Kuasanya bernama : SOEHARTONO SOEMARTO, SH.MHum dan RA. ZESTIENA C. ASRINI, SH.MHum, keduanya Advokat yang berkantor di Graha 18 Lantai 1, Jl. Tidar Sakti No.18 Malang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 10 Desember 2012, disebut sebagai **: Pelawan XVI ;**

Serta :

1. **NANUK SRI LESTARI,** beralamat dahulu di Candi Baru Rt.03/Rw.03, Gonilan, Kartasura, Sukoharjo, sekarang di Jahidan Rt.02/Rw.02 Ngadirejo, Kartosuro Sukoharjo, disebut sebagai **: Pelawan XVII ;** ;
2. **TRI SASONGOWATI,** Jl. Abubakar Ali No.06 Rt.015/Rw.04, Kotabaru, Gondokusuman, Yogyakarta, disebut sebagai **: Pelawan XVIII ;**

8. Bahwa tidak ada penggelembungan biaya yang timbul dari adanya proses Kepailitan, dan biaya-biaya tersebut masih masuk akal sehat serta masih sesuai dengan kondisi kewajaran sesuai dengan kompleksitas permasalahan dalam perkara kepailitan PT SYSM, sedangkan mengenai pembayaran jasa kurator itu masih realistic karena berdasarkan ketentuan Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia, Nomor : M.09- HT.05.10 TAHUN 1998 tentang pedoman besarnya imbalan jasa bagi kurator dan pengurus, sangat jelas ada dasar hukum untuk pembayaran imbalan jasa kurator PT SYSM itu.

Menimbang, bahwa pasal 185 ayat (1) dan ayat (2) UU No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU, berbunyi :

(1) Semua benda harus dijual dimuka umum sesuai dengan tata cara yang ditentukan dalam perundang-undangan;

(2) Dalam hal penjualan dimuka umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak tercapai, maka penjualan di bawah tangan dapat dilakukan dengan izin Hakim Pengawas;

Dan Peraturan Menteri Keuangan RI No. 40/PMK.07/2006 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang Menteri Keuangan ;

Menimbang, bahwa setelah memperhatikan Surat Bukti P.I-1sampai dengan P.I-9 dan T-1 smpai dengan T-6 dan berpedoman pada ketentuan pasal tersebut, Para Terlawan dalam melakukan tugasnya melakukan pemberesan harta pailit dengan penjualan lelang atas SHGB. 00131 telah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sebagaimanan akan dipertimbangkan lebih lanjut ;

Menimbang, bahwa oleh Para Terlawan lelang tersebut telah dilaksanakan 2 (dua) kali pelelangan pertama pada tanggal 22 Juni 2012 dan pelelangan ulang pada tanggal 15 Agustus 2012 dengan perantaraan Kantor Pelayanan Keuangan Negara dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta, namun tidak terjual karena tidak ada yang mengajukan penawaran, maka sebagaimana diatur dalam Undang-undang Kepailitan dan PKPU jo. Peraturan Menteri Keuangan RI No. 40/PMK.07/2006, Para Terlawan mengajukan permohonan izin kepada Hakim Pengawas untuk menetapkan Tim Penilai untuk melakukan penilaian terhadap harta pailit PT SYSM, baik harga pasar maupun harga likuidasi yang mana permohonan izin dimaksud dikabulkan oleh Hakim Pengawas sebagaimana Penetapan tertanggal 17 September 2012 Nomor 02/PKPU/PN.Niaga.Smg. jo. Nomor 13/Pailit/2009/ PN.Niaga.Smg. (vide bukti T-1) ;

Menimbang, bahwa yang ditunjuk dalam penetapan tersebut adalah Penilai Publik dari Kantor Jasa Akuntan Publik "NANA, IMADDUDIN & REKAN" yang dalam Laporan Penilaian Properti Mall "Saphir Square" menyimpulkan bahwa Nilai Likuidasi dari seluruh properti obyek penilaian yaitu tanah SHGB 00131 berikut

bangunan di atasnya yang dikenal umum sebagai Saphir Square Super Mall per tanggal 19 September 2012, adalah Nilai Likuidasi Rp 145.700.000.000,- (seratus empat puluh lima miliar tujuh ratus juta rupiah), (vide bukti T-2) ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Terlawan mengajukan permohonan izin kepada Hakim Pengawas untuk melakukan penjualan dibawah tangan terhadap harta pailit tanah SHGB 00131 berikut bangunan di atasnya yang dikenal umum sebagai Saphir Square Mall, permohonan mana dikabulkan oleh Hakim Pengawas sebagaimana Penetapan Nomor. 02/PKPU/2009/PN jo.No. 13/Pailit/2009/PN.Niaga.Smg. tertanggal 28 September 2012 (vide bukti T-3) yang akhirnya Para Terlawan melakukan jual beli dengan perseroan terbatas PT Mulia Citra Abadi, berkedudukan di Jakarta Selatan, dengan harga Rp 160.000.000.000,- (seratus enam puluh miliar rupiah), sebagaimana Akta tertanggal 28 November 2012 No. 426/2012 tentang Jual Beli, yang dibuat di hadapan Nukman Muhammad, SH, MM, MKn., PPAT di Kotamadya Yogyakarta; (vide bukti T-4), yang ternyata melebihi dari harga taksiran penilai publik yang hanya sebesar Rp 145.700.000.000,- (seratus empat puluh lima miliar tujuh ratus juta rupiah) ;

Menimbnag, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, oleh karena tidak diperoleh bukti-bukti yang mendukung dalil Pelawan I sampai dengan Pelawan XV, maka permohonan Pelawan I sampai dengan Pelawan XV agar transaksi jual beli khususnya penjualan tanah dan bangunan gedung Saphir Square (SHGB Nomor 00131) dibatalkan dan Selanjutnya memerintahkan kepada kutrator/Para TERLAWAN untuk menjual kembali melalui pelelangan umum harus ditolak ;

Menimbang, bahwa pasal 189 ayat (1) dan ayat (2) UU No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU, berbunyi :

(1) Kurator wajib menyusun suatu daftar pembagian untuk dimintakan persetujuan kepada Hakim Pengawas .

(2) Daftar pembagian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat rincian penerimaan dan pengeluaran termasuk didalamnya upah Kurator, nama Kreditor, jumlah yang dicocokkan dari tiap-tiap piutang, dan bagian yang wajib diterimakan kepada Kreditor.

Menimbang, bahwa berpedoman pada pasal tersebut, para terlawan telah membuat dan menempelkan daftar pembagaian atas hasil penjualan asset, selanjutnya hak atas penerimaan dari para terlawan telah memenuhi ketentuan sebagaimana yang diatur dalam Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia, Nomor : M.09-HT.05.10 TAHUN 1998 tentang pedoman besarnya imbalan jasa bagi kurator dan pengurus ;

Menimbang, bahwa pasal 192 UU No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU, berbunyi :

(1) Daftar pembagian yang telah disetujui oleh Hakim Pengawas wajib disediakan di Kepaniteraan Pengadilan agar dapat dilihat oleh Kreditor selama tenggang waktu yang ditetapkan oleh Hakim Pengawas pada waktu daftar tersebut disetujui.

(2) Penyediaan daftar pembagian dan tenggang waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diumumkan oleh Kurator dalam surat kabar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (4).

(3) Tenggang waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mulai berlaku pada hari dan tanggal penyediaan daftar pembagian tersebut diumumkan dalam surat kabar sebagaimana dimaksud pada ayat (2).

Menimbang, bahwa berpedoman pada pasal tersebut, ternyata Para Terlawan telah membuat dan menempelkan daftar pembagian yang telah disetujui oleh Hakim Pengawas Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang yang disediakan untuk [illegible] serta telah mengumumkannya pada surat kabar, dengan demikian para terlawan telah melaksanakan ketentuan sebagaimana yang diatur dalam pasal 192 UU Kepailitan dan PKPU tersebut, lain dari itu para terlawan telah menyerahkan bukti segala pengeluaran yang telah dilakukan dalam proses kepailitan berlangsung sedangkan pelawan I sampai dengan Pelawan XV dengan surat-surat bukti yang diajukan, secara detil tidak membuktikan menurut hukum pengeluaran yang tidak masuk akal yang didalilkannya ;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, permohonan Pelawan I sampai dengan Pelawan XV agar Majelis Hakim membatalkan daftar pembagian yang telah disahkan oleh Hakim Pengawas tersebut dan/atau setidak-tidaknya menunda pelaksanaaan pembagian boedel pailit haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Pelawan XVI dengan surat Permohonan Keberatan terhadap Pembagian Harta Pailit tertanggal 12 Desember 2012 atas penetapan Daftar Pembagian Kreditor tanggal 3 Desember 2012 Nomor 02/PKPU/2009/PN.Niaga Smg. Jo Nomor 13/Pailit/2009/PN.Niaga Smg,. sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa inti pokok Permohonan Keberatan Pelawan Pelawan XVI adalah sebagai berikut :

Bahwa pada saat pencocokan hutang Pelawan XVI belum pernah melakukan pencocokan piutang pada pihak Kurator, karenanya melalui surat ini mohon kepada pihak Kurator PT. Saphir Yogya Super Mall (dalam Pailit) untuk bisa menerima dan memasukkan Pelawan XVI (Optik Internasional yang berkantor pusat di JI.S.

Wiryopranoto 25-B, RT.09/RW.02, Klojen - Kota Malang) sebagai Kreditor Konkuren dalam perkara pailit ini (perkara No.02/PK-PU/2009/PN.Niaga.Smg., jo. No. 13 /Pail it/2 0 09 /PN.Niaga. Smg.) dan untuk sewaktu - waktu kami bersedia untuk menghadap guna mencocokkan piutang PT. Saphir Yogya Super Mall (dalam Pailit)dengan pihak Pelawan XVI atas pembelian stand di PT. Saphir Yogya Super Mall (dalam Pailit) dan selanjutnya mohon untuk dapat dimasukkan dalam daftar pembagian harta pailit PT. Saphir Yogya Super Mall (dalam Pailit), agar Pelawan XVI mendapatkan bagian dari harta Pailit PT. Saphir Yogya Super Mall (dalam Pailit);

Menimbang, bahwa atas permohonan tersebut, Para Terlawan pada pokoknya telah memberikan tanggapan sebagai berikut :

1. Bahwa Kurator telah melaksanakan penetapan hakim untuk memuatnya dalam Berita Negara Republik Indonesia. Nomor : 005090/BN/2012, tanggal 5 Maret 2012. Berdasarkan pasal 15 ayat (4) UU No.37 tahun 2004 Tentang Kepailitan dan PKPU dalam hal ini Kurator telah mengumumkan dalam Berita Negara Indonesia dan paling sedikit 2 surat kabar harian beredar secara nasional dan surat kabar harian beredar secara lokal, yang telah ditetapkan oleh Hakim Pengawas serta memberitahukan penyelenggaraannya ;

   Dengan demikian setelah dilewatinya tahap-tahap tersebut diatas maka secara hukum telah dianggap fictie hukum, jadi semua orang telah dianggap tahu tentang perkara kepailitan tersebut.

2. Bahwa berkenaan dengan permintaan keberatan terhadap pembagian harta pailit perkara No.02/PKPU/2009/PN.NiagaSmg. jo. No.13/Pailit/2009/PN. Niaga Smg. dan mohon melakukan pencocokan hutang, maka dengan mengacu kepada ketentuan UU No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU, pasal 113 ayat (1), pasal 133 ayat (1) dan ayat (2), tidak bisa dicocokkan terhadap piutang dan tidak bisa dimasukkan dalam daftar pembagian harta pailit PT Saphir Yogya Super Mall (dalam pailit) ;

Menimbang, bahwa Para Terlawan berdasarkan pasal 15 ayat (4) UU No.37 tahun 2004 Tentang Kepailitan dan PKPU, telah mengumumkan Kepailitan PT. Saphir Yogya Super Mall (dalam Pailit), dalam Berita Negara Indonesia dan paling sedikit 2 surat kabar harian beredar secara nasional dan surat kabar harian beredar secara lokal, yang telah ditetapkan oleh Hakim Pengawas serta memberitahukan penyelenggaraannya, serta para terlawan telah melaksanakan ketentuan yang diatur dalam pasal 15, pasal 113 serta pasal 133 UU No. 37 tahun 2004, sebagai bentuk kepastian hukum dalam proses pemberesan harta pailit, sehingga dengan demikian permohonan Pelawan XVI untuk mencocokkan piutang atas pembelian stand di PT.

Saphir Yogya Super Mall (dalam Pailit) dan dapat dimasukkan dalam daftar pembagian harta pailit PT. Saphir Yogya Super Mall (dalam Pailit), agar mendapatkan bagian dari harta Pailit PT. Saphir Yogya Super Mall (dalam Pailit), sesuai dengan surat Bukti P.II-1 sampai dengan P.II.7, oleh karena diajukan tidak sesuai dengan ketentuan pasal tersebut di atas, sehingga tidak dapat dicocokkan, dengan demikian Perlawanan Pelawan XVI haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Pelawan XVII dan XVIII dengan surat Permohonan Keberatan tanggal 10 Desember 2012 atas penetapan Daftar Pembagian Kreditor tanggal 3 Desember 2012 Nomor 02/PKPU/2009/PN.Niaga Smg. Jo Nomor 13/Pailit/2009/PN.Niaga Smg, sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa inti pokok Permohonan Keberatan Pelawan Pelawan XVII dan XVIII adalah sebagai berikut :

1. Bahwa Pelawan XVII bernama NANUK SRI LESTARI adalah pemilik kios No.Al/18 di Saphir Square yang di beli dengan harga sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta) dari PT. Saphir Yogya Super Mall yang beralamat di JI. Laksda Adi Sucipto Kav. 32-34 Yogyakarta, dan Pelawan XVIII bernama TRI SASONGKOWATI juga pemilik kios No.A1/17 di Saphir Square yang di beli dengan harga sebesar Rp. 128.700.000,- (seratus dua puluh delapan juta tujuh ratus ribu rupiah) dari PT. Saphir Yogya Super Mall yang beralamat di R. Laksda Adi Sucipto Kav. 32-34 Yogyakarta ;
2. Bahwa pada tanggal 6 December 2012 mendapatkan informasi dari koran Kedaulatan Rakyat Yogyakarta, bahwa PT. Saphir Yogya Super Mall dalam pailit dan dalam berita tersebut juga menyampaikan bahwa daftar pembagian kepada para kreditur PT. Saphir Yogya Super Mall di Kepaniteraan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang, JI. Siliwangi No. 512, Semarang, yang mana dari daftar pembagian kepada para kreditur PT. Saphir Yogya Super Mall dalam Pailit di Kepaniteraan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang, nama Pelawan XVII dan Pelawan XVIII tidak ada.
3. Bahwa berdasarkan hal tersebut mohon agar Pelawan XVII **NANUK SRI LESTARI** dan Pelawan XVIII **TRI SASONGKOWATI**, ditetapkan sebagai Kreditur dari PT. Saphir Yogya Super Mall, dan diberikan ganti rugi baik materiil maupun immateriil serta transparasi identitas Pembeli ;

Menimbang, bahwa atas permohonan tersebut, Para Terlawan pada pokoknya telah memberikan tanggapan sebagai berikut :

1. Bahwa Kurator telah melaksanakan penetapan hakim untuk memuatnya dalam Berita Negara Republik Indonesia. Nomor : 005090/BN/2012, tanggal 5 Maret

2012. Berdasarkan pasal 15 ayat (4) UU No.37 tahun 2004 Tentang Kepailitan dan PKPU dalam hal ini Kurator telah mengumumkan dalam Berita Negara Indonesia dan paling sedikit 2 surat kabar harian beredar secara nasional dan surat kabar harian beredar secara lokal, yang telah ditetapkan oleh Hakim Pengawas serta memberitahukan penyelenggaraannya ;

Dengan demikian setelah dilewatinya tahap-tahap tersebut diatas maka secara hukum telah dianggap fictie hukum, jadi semua orang telah dianggap tahu tentang perkara kepailitan tersebut.

2. Bahwa pembeli dari boedel pailit Gedung Saphir Square adalah perseroan terbatas PT Mulia Citra Abadi, berkedudukan di Jakarta Selatan, dengan harga Rp 160.000.000.000,- (seratus enam puluh miliar rupiah), sebagaimana Akta tertanggal 28 November 2012 No. 426/2012 tentang Jual Beli, yang dibuat di hadapan Nukman Muhammad, SH, MM, MKn., PPAT di Kotamadya Yogyakarta.

3. Bahwa berdasarkan uraian tersebut kepada Pelawan XVII dan Pelawan XVIII tidak bisa dicocokkan terhadap piutang dan tidak bisa dimasukkan dalam daftar pembagian harta pailit PT Saphir Yogya Super Mall (dalam pailit) dikarenakan Para Terlawan menerima daftar setelah batas akhir pengajuan tagihan tanggal 02 April 2012 ;

Menimbang, bahwa Para Terlawan berdasarkan pasal 15 ayat (4) UU No.37 tahun 2004 Tentang Kepailitan dan PKPU, telah mengumumkan Kepailitan PT. Saphir Yogya Super Mall (dalam Pailit), dalam Berita Negara Indonesia dan paling sedikit 2 surat kabar harian beredar secara Nasional dan surat kabar harian beredar secara lokal, yang telah ditetapkan oleh Hakim Pengawas serta memberitahukan penyelenggaraannya, serta para terlawan telah melaksanakan ketentuan yang diatur dalam pasal 15, pasal 113 serta pasal 133 UU No. 37 tahun 2004, sebagai bentuk kepastian hukum dalam proses pemberesan harta pailit, sehingga dengan demikian permohonan Pelawan XVII dan Pelawan XVIII untuk dapat dimasukkan dalam daftar Kreditor PT. Saphir Yogya Super Mall (dalam Pailit), berdasarkan surat bukti P.III.I-1 sampai dengan P.III.2-21 oleh karena tidak ditemukan adanya penagihan untuk pencocokkan sesuai ketentuan pasal tersebut maka keberatan Pelawan XVII dan Pelawan XVIII haruslah ditolak ;

Menimbang, bahwa ketentuan pasal 200 ayat (1) Undang-Undang No.37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU yang berbunyi : " *Kreditor yang karena kelalaiannya baru mencocokkan setelah dilakukan pembagian, dapat diberikan pembayaran suatu jumlah yang diambil lebih dahulu dari uang yang masih ada, seimbang dengan apa yang telah diterima oleh Kreditor lain yang diakui* " ;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta tersebut di atas bahwa Pelawan XVI, Pelawan XVII dan Pelawan XVIII telah lalai, dengan mengajukan tagihan untuk mencocokkan melalui pengajuan keberatan dalam perkara ini, sehingga mereka hanya berhak atas uang yang masih ada setelah dilakukan pembagian menurut daftar pembagian yang telah diumumkan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian-uraian pertimbangan tersebut diatas Majelis berpendapat bahwa permohonan Para Pelawan tidak beralasan hukum,untuk itu haruslah dinyatakan ditolak;

Mengingat akan ketentuan pasal-pasal dalam UU No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU, serta lain-lain peraturan perundangan yang bersangkutan;

MENGADILI

Menolak Permohonan **Pelawan I sampai dengan Pelawan XVIII** untuk seluruhnya ;

Menetapkan biaya perkara sebesar Nihil ;

Demikian diputuskan dalam rapat musyawah Majelis Hakim Pengadilan Niaga Semarang pada hari : Kamis, tanggal 17 Januari 2013 yang terdiri dari: **WINARTO, S.H** sebagai Hakim Ketua; **NOOR EDIYONO, S.H.,M.H** dan **IRA SATIAWATI, S.H.,M.H** masing-masing Hakim Anggota putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari : **Jumat, tanggal 18 Januari 2013** oleh kami, **WINARTO, S.H.** sebagai Hakim Ketua, dengan didampingi **DR. IFA SUDEWI, S.H.,M.Hum** dan **IRA SATIAWATI, S.H.,M.H** masing-masing Hakim Anggota, dan dibantu oleh **ALI NURYAHYA, S.H.,M.H** sebagai Panitera Pengganti dihadiri oleh Kuasa Para Pelawan dan Kuasa Para Terlawan .

Hakim Anggota,	**Hakim Ketua,**
TTD.	**TTD.**
1. DR. IFA SUDEWI, S.H.,M.Hum.	**WINARTO, S.H.**
TTD.	
2. IRA SATIAWATI, S.H.,M.H.	

Panitera Pengganti

TTD.

ALI NURYAHYA, S.H.,M.H.

Bahwa turunan resmi putusan yang sama bunyinya diberikan kepada dan atas permintaan Kuasa Pelawan I sampai dengan Pelawan XV pada hari : **Senin, tanggal 21 Januari 2013** ;

Pengadilan Niaga Semarang
Panitera

PENGADILAN NEGERI SEMARANG
METERAI TEMPEL
NEGERI KEBUDAYAAN
P0B77ABF225945000
ENAM RIBU RUPIAH
6000 DJP

AGUNG RUMEKSO, SH.Mhum
NIP. 19580819 198103 1 004

Biaya Turunan :

- Meterai Rp. 6.000.-
- Leges Rp. 5.000.-
- Penyerahan turuna Rp. 10.800.-

Jumlah Rp. 12.800.-

Yang dalam hal ini kesemuanya memilih domisili hukum di Kantor Kuasanya bernama : ZAENAL MUSTOFA, SPd.SH, Advokat dan Konsultan Hukum yang berkantor di Low Office "SOLUSI" Jl. Pepaya No.54 Ngadirejo, Kartosuro, Sukoharjo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 06 Desember 2012 ;

Terhadap :

Tim Kurator PT. Saphir Yogya Super Mall (dalam pailit) yang terdiri dari :

1. Wahyudi Dewantara, SH (Terlawan I);
2. Azet Hutabarat, SH (Terlawan II);
3. Lukman Sembada, SH (Terlawan III);

Selaku Tim KURATOR dari PT. Saphir Yogya Super Mall (Dalam Pailit), beralamat di :The Bettezza Permata Hijau Gapura Prima Office Tower Lantai 17 #06 Jl. Letjend Soepeno No. 34, Arteri Permata Hijau, Jakarta Selatan 12210. **Selanjutnya disebut sebagai : Para Terlawan;**

Pengadilan Niaga tersebut ;

Setelah membaca berkas perkara Kepailitan Nomor 02/PKPU/2009/PN.Niaga Smg. Jo Nomor 13/Pailit/2009/PN.Niaga Smg.;

Setelah memperhatikan surat-surat bukti yang diajukan oleh para pihak ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARANYA

Menimbang, bahwa Pelawan I sampai dengan Pelawan XV dengan surat Permohonan Keberatan/Perlawanan tertanggal 12 Desember 2012 atas penetapan Daftar Pembagian Kreditor tanggal 3 Desember 2012 Nomor 02/PKPU/2009/PN.Niaga Smg. Jo Nomor 13/Pailit/2009/PN.Niaga Smg, berikut perbaikannya, yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa berdasarkan pada penetapan Para TERLAWAN tertanggal 7 Mei 2012 yang dilakukan dalam Rapat Verifikasi Kedua, Para PELAWAN merupakan KREDITOR KONKUREN atas boedel pailit PT. Saphir Yogya Super Mall (dalam pailit) dengan jumlah klaim yang disetujui oleh Para TERLAWAN adalah sebesar nilai harga pembelian ketika Para PELAWAN membeli sejumlah kios di Saphir Square;

2. Bahwa pasca ditetapkannya Para PELAWAN selaku Kreditor KONKUREN oleh Para TERLAWAN, maka dalam rangka pemberesan harta pailit, Para TERLAWAN kemudian mengajukan permohonan lelang kepada pihak Kantor Pelayanan Keuangan Negara dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta atas boedel pailit balk yang berupa benda barang tidak bergerak maupun benda barang bergerak ;

3. Bahwa lelang pertama atas barang benda tidak bergerak yang berupa tanah yang di atasnya berdiri gedung Saphir Square (SHGB Nomor 00131) telah dilangsungkan pada hari Jumat, 22 Juni 2012 melalui perantaraan Kantor Pelayanan Keuangan Negara dan Lelang (KPKNL) Yogyakarta, bertempat di Wisma MM UGM Yogyakarta dengan harga limit yang ditawarkan sebesar Rp. 230.000.000.000,00 (Duaratus Tigapuluh Milyar Rupiah) yang menurut keterangan KPKNL Yogyakarta dan Para TERLAWAN berdasar atas penilaian aprraisal senilai Rp. 180.000.000.000 (Seratus Delapanpuluh Miliar Rupiah) ;

4. Bahwa pada lelang pertama tersebut, harta pailit tidak berhasil terjual karena hingga pada saat lelang dibuka dan dilaksanakan, ternyata tidak ada satu orang/pihak pun yang mendaftarkan diri sebagai peserta lelang ;

5. Bahwa setelah lelang pertama atas tanah dan Gedung Saphir Square dinyatakan tidak ada peminat, Para TERLAWAN kemudian memohonkan proses lelang kedua kepada pihak KPKNL Yogyakarta sebagai perantara lelang ;

6. Bahwa kemudian proses lelang kedua SHGB Nomor 00131 Saphir Square dilaksanakan pada bulan Agustus 2012 bertempat di Gedung Saphir Square, dengan Para TERLAWAN membuka dengan harga limit turun meniadi RD. 218.000.000.000,00 (Duaratus Delapanbelas Milyar Rupiah). Dan pada saat mengetahui rencana lelang kedua tersebut Para PELAWAN menyatakan keberatan atas waktu pelelangan tersebut karena mendekati Hari Raya idhul fitri yang sangat mustahil calon pembeli berminat mengikuti lelang tersebut ;

7. Bahwa pada lelang kedua Gedung Saphir Square ini, tidak berhasil pula menjual obyek lelang. Hat ini disebabkan sampai dengan proses lelang dibuka, tidak ada satupun orang/pihak yang mendaftar sebagai peserta lelang ;

8. Bahwa yang perlu diperhatikan disini adalah, ketika proses lelang kedua atas Gedung Saphir Square tersebut, Para TERLAWAN menentukan waktu pelelangan mendekati Hari Raya Idhul Fitri 2012. Harus dipahami bahwa masa-masa menjelang Hari Raya Idhul Fitri, yang dirayakan oleh mayoritas masyarakat Indonesia, masyarakat pada umumnya akan menahan sejumlah pengeluaran di luar untuk kepentingan perayaan Hari Raya. Dengan demikian, Kami menilai bahwa penetapan waktu lelang kedua atas Gedung Saphir Square oleh Para TERLAWAN yang mendekati Hari Raya Idhul Fitri merupakan suatu bentuk kesengajaan yang bermaksud agar proses lelang tersebut tidak diikuti oleh satu orang pun. Akhirnya ini pun terbukti ;

9. Bahwa setelah lelang kedua dilaksanakan, Para PELAWAN telah bertemu dengan Para TERLAWAN mengusulkan dan meminta agar Para TERLAWAN

tetap melaksanakan penjualan aset (SHGB Nomor 00131) dengan proses lelang terbuka melalui perantaraan KPKNL Yogyakarta ;

10. Bahwa di dalam pertemuan tersebut demi terpenuhinya asas transparansi dan kemudahan masyarakat untuk mengakses pengumuman tersebut, Para PELAWAN mengusulkan agar Para TERLAWAN mengumumkan proses lelang ketiga di surat kabar harian nasional Kompas ;

11. Bahwa tidak berselang lama dengan waktu pertemuan tersebut di atas, Para PELAWAN mendapatkan surat dari Para TERLAWAN yang intinya meminta Para PELAWAN untuk memindahkan keluar barang-barang milik Para PELAWAN yang selama ini berada di dalam kios Saphir Square ;

12. Bahwa di sela-sela dilaksanakan lelang atas tanah dan Gedung Saphir Square (SHGB Nomor (00131), Para TERLAWAN juga telah melakukan lelang atas beberapa barang benda bergerak harta pailit, yang dilaksanakan melalui perantaraan KPKNL Yogyakarta pada tanggal 5 November 2012 bertempat di Gedung Saphir Square ;

13. Bahwa memasuki bulan Oktober 2012, Para TERLAWAN dengan dalih mengurangi biaya operasional, memberitahukan kepada para pemilik kios, termasuk Para PELAWAN untuk menutup/memberhentikan operasional Mall Saphir Square ;

14. Bahwa ternyata tindakan yang diambil oleh Para TERLAWAN tidak sekedar menutup/memberhentikan operasional Mall Saphir Square saja. Dengan cara melawan hukum, Para TERLAWAN juga telah melakukan penutupan Gedung Saphir Square dengan dikelilingi memakai seng. Dengan apa yang tetah dilakukan oleh Para TERLAWAN ini, menimbulkan kesan kotor, kumuh, tak terurus dan menyeramkan bagi siapa saja yang melintas di depan Gedung Saphir Square ;

15. Bahwa meskipun telah dilakukan serangkaian proses lelang atas Gedung Saphir Square, Kami menduga kuat bahwa hal tersebut terkesan hanyalah formatitas semata dan semata-mata menciptakan image bahwa Para TERLAWAN telah melaksanakan tugas dan fungsinya sesuai dengan aturan perundang-undangan. Padahal fakta menunjukkan bahwa proses lelang sebenarnya dilandasi iktikad tidak baik dari Para TERLAWAN agar memang sengaja membuat lelang tidak terjual, Para TERLAWAN dapat menjual Gedung Saphir Square secara diam-diam dan dengan harga di bawah kewajaran serta tidak melalui mekanisme lelang yang benar-benar terbuka ;

16. Bahwa apa yang Kami dugakan tersebut di atas, pada akhirnya menjadi

kenyataan. Melalui pengumuman di Surat Kabar Harian Kedaulatan Rakyat edisi 7 Desember 2012, Para PELAWAN mendapatkan informasi Gedung Saphir Square telah dijual secara diam-diam oleh Para TERLAWAN dengan harga jauh di bawah harga kewajaran dan untuk selanjutnya, Para PELAWAN hanya mendapatkan hak bagian atas penjualan Gedung tersebut senilai kurang lebih 46-47% dari total nilai harga jual yang pada waktu itu Para PELAWAN membeli kios ;

17. Bahwa adapun daftar pembagian kreditor yang telah diterima oleh Para PELAWAN adalah sebagai berikut ;

No	Nama	Tagihan Yang Dibayar	Tagihan Yang Diakui (Rp.)
1.	Pelawan I	346.993.129	741.602.508
2.	Pelawan II	459.721.296	982.528.002
	Pelawan III	253.356.435	541.479.792
	Pelawan IV	301.515.501	644.406.569
	Pelawan V	177.938.903	380.295.531
6.	Palawan V	254.648.830	944.241.932
7.	Pelawan VII	179.993.405	384.686.465
8.	Pelawan VIII	135.178.712	288.907.369
9.	Pelawan IX	5.671.170.835	12.120.570.000
10.	Pelawan X	150.746.388	322.179.000
11.	Pelawan XI	160.180.583	342.342.000
12.	Pelawan XII	150.903.672	322.515.151
13.	Pelawan XIII	153.587.455	328.251.000
14,	Pelawan XIV	135.962.804	290.583.150
15.	Pelawan XV	160.180.585	342.342.000

18. Bahwa dengan demikian, Kami menilai dari serangkaian proses lelang yang telah berjalan sampai dengan terjualnya Gedung Saphir Square secara diam-diam dengan harga jauh di bawah harga kewajaran telah terdapat unsur perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Para TERLAWAN yang pada akhirnya menimbulkan kerugian baik materiil maupun immaterial pada diri Para PELAWAN ;

19. Bahwa unsur perbuatan melawan hukum yang telah dilakukan oleh Para TERLAWAN diantaranya dengan menutup Gedung Saphir Square dengn

mengelilinginya memakai seng, yang selain menimbulkan kesan kotor, kumuh, tidak terurus dan menyeramkan (vide Poin 17) juga secara psikologis menimbulkan pengurangan nilai atas Gedung Saphir Square dan membuat kurang menarik bagi calon pernbeli. Dengan kondisi yang seperti ini tentu saja mengurangi nilai tawar terkait harga Gedung. Dan hal ini pulalah yang telah membuat Gedung Saphir Square terjual dengan harga jauh di bawah harga pasaran yang wajar. Ini tentu saja ada unsur kesengajaan dari Para TERLAWAN ;

20. Bahwa ketentuan Pasal 193 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, menyatakan, *"Selama tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 192 Ayat (i) Kreditor dapat melawan daftar pembagian tersebut dengan mengajukan Surat keberatan disertai alasan kepada panitera pengadilan dengan menerima tanda bukti penerimaan".*

21. Bahwa dalam Daftar Pembagian Kepada Para Kreditar yang telah dikeluarkan oleh Para Terlawan dan telah diumumkan di papan pengumuman Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang, semua bentuk lampiran biaya pengeluaran Kurator/Para Terlawan yang mencapai total pengeluaran sebesar Rp. 38.508.081.195 (Tigapuluh delapan Milyar Limaratus Delapan Juta Delapanpuluh Satu Ribu Seratus Sembilanpuluh Lima Rupiah) menurut Kami tidak masuk akal sehat dan tidak mendasar pada kandisi kewajaran yang sesungguhnya. Dengan adanya penggelembungan jumlah pengeluaran sebagaimana tersebut maka secara langsung telah mengakibatkan kerugian bagi Para Pelawan, karena nilai pengeluaran tersebut jelas mengurangi nilai likuiditas baedel pailit yang semestinya dapat diperuntukkan bagi Para Pelawan.

22. Bahwa biaya pengeluaran Kurator Para Terlawan yang mencapai Rp. 38.508.081.195 (Tigapuluh delapan Milyar Limaratus Delapan Juta Delapanpuluh Satu Ribu Seratus Sembilanpuluh Lima Rupiah), menurut kami melanggar Asas Keseimbangan yang menjadi dasar Undang-undang No. 37 Tahun 2004. Menurut kami, pelanggaran terhadap Asas Keseimbangan tersebut terlihat dari pembayaran yang diterima aleh Para Pelawan yang hanya sebesar Rp. 8.692.078.533 (delapan milyar enam ratus Sembilan puluh dua juta puluh delapan ribu lima ratus tiga puluh tiga rupiah), sementara dari total pengeluaran Para Terlawan menerima imbalan sebesar Rp. 13.365.783.312 (Tiga belas milyar tiga ratus enam puluh lima juta tujuh ratus delapan puluh tiga ribu tiga ratus dua belas rupiah).

Berdasarkan pada beberapa hal sebagaimana tersebut di atas, maka dengan ini Para PELAWAN memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa dan Pemutus

Perkara Kepailitan dengan Nomor Register Perkara No. 02/PKPU/2009/PN.Niaga.Smg jo Nomor 13/Pailit/2009/PN.Niaga.Smg bersedia untuk menerima, memeriksa, menyidangkan dan untuk selanjutnya memutus permohonan Keberatan/Perlawanan ini dengan amar putusan sebagai berikut :

1. Meminta Pertanggungjawaban kurator/Para TERLAWAN dalam pelaksanaan jual beli boedel pailit yang telah dilaksanakan tersebut, sehingga apabila jual beli tersebut terbukti dilaksanakan secara tidak transparan dan tidak obyektif maka kiranya dibatalkan transaksi jual beli tersebut khususnya penjualan tanah dan bangunan gedung Saphir Square (SHGB Nomor 00131) ;
2. Selanjutnya memerintahkan kepada kutrator/Para TERLAWAN untuk menjual kembali melalui pelelangan umum atas asset PT Saphir Yogya Super Mall berupa tanah berikut bangunan gedung Saphir Square berdasarkan SHGB NO 00131 dengan harga yg sama agar diperoleh hasil yang obyektif dan maksimal ;

Meminta Pertanggungiawaban curator/Para TERLAWAN dalam membuat daftar pembagian boedel pailit, khususnya pertanggungjawaban terhadap masing-masing biaya yang dikeluarkan. Sehingga apabila biaya-biaya tersebut tidak layak dan tidak bisa dipertanggungjawabkan, maka mohon kiranya Majelis Hakim membatalkan daftar pembagian yang telah disahkan oleh Hakim Pengawas tersebut dan/atau setidak-tidaknya menunda pelaksanaaan pembagian boedel pailit berdasarkan mematuhi putusan a quo ;

4. Menghukum Kurator/Para TERLAWAN utk tunduk dan mematuhi putusan a quo.

Dalam peradilan yang baik mohon putusan yang seadil-adilnya ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil Perlawanannya, Pelawan I sampai dengan Pelawan XV mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut :

1. Bukti P.I-1 Foto Copy Surat Pengumuman Kedua Lelang Eksekusi Harta Pailit PT. Saphir Yogya Super Malt (Dalam Pailit) diumumkan di Surat Kabar Kedaulatan Rakyat tertanggal 8 Juni 2012 ;
2. Bukti P.I-2 Foto Copy Surat dari Para Terlawan dengan Nomor: 111 /WD-AH-S/SYSM-Pailit/VIII/2012 tertanggal 8 Agustus 2012 tentang Pemberitahuan dan Undangan Pelaksanaan Lelang Ulang Eksekusi Harta Pailit PT. Saphir Yogya Super Mall (Dalam Pailit) ;
3. Bukti P.I-3 Foto copy surat nomor : 431/WD-AH-LS/SYM-Pailit/X/2012, tertanggal 30 Oktober 2012 tentang pemberitahuan dan Undangan Pelaksanaan Eksekusi Boedoel pailit ;