

# **BAB I**

## **A. PENDAHULUAN**

### **1. Latar Belakang Masalah**

Seiring berjalannya waktu kehidupan manusia mulai menuju ke zaman yang modern yang tidak jauh dari eksistensi suatu perusahaan atau dunia usaha yang selalu menjadi sorotan di zaman modern ini. Salah satu yang berkembang pesat di zaman modern ini yaitu berkembangnya tempat-tempat usaha seperti pasar mall dan sebagainya yang menjadi pusat perhatian masyarakat dalam memenuhi kebutuhannya, bahkan sudah hampir di setiap kota memiliki pusat perbelanjaan seperti Mall, pasar, swalayan dan sebagainya yang memiliki tujuan untuk membantu perekonomian masyarakat, dan dalam pelaksanaannya setiap pemerintah kota memiliki aturan yang dimana disana membutuhkan peran hukum sebagai acuan atau aturan yang digunakan dalam berbisnis dan usaha.

Hukum ikut berperan dalam pembangunan perekonomian indonesia yang bertujuan untuk mewujudkan keadilan dan kesejahteraan untuk seluruh rakyat Indonesia yang berdasarkan Pancasila dan juga Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang mengarah pada terciptanya sistem hukum nasional yang dilaksanakan untuk pembentukkan hukum baru, khususnya pada produk hukum yang dilaksanakan untuk membantu pembangunan perekonomian nasional. Saran hukum yang di sarankan untuk keperluan dalam menunjang perekonomian nasional adalah peraturan tentang perjanjian dimana perjanjian di

butuhkan untuk di gunakan sebagai bentuk pengikatan antara kedua pihak-pihak yang ingin melangsungkan usahanya.

Salah satu tempat usaha yang ada di kota Malang adalah Mall Dinoyo City. Karena banyaknya fasilitas dan hiburan yang ditawarkannya, mall ini ramai dikunjungi. Selain kelengkapannya, mall ini juga sangat nyaman. Mall Dinoyo City berada di lokasi yang strategis di Jalan MT. Haryono No.195–197, Dinoyo, Kecamatan Lowokwaru, Kota Malang, Jawa Timur. Pengelola Mall Dinoyo City sangat memperhatikan kenyamanan pengunjung. Baik kendaraan umum maupun kendaraan pribadi sangat mudah mencapai Mall Dinoyo City ini. Dinoyo City Mall buka setiap hari dari pukul 10:00 hingga 21:30 WIB dan merupakan pusat perbelanjaan yang berfokus pada komunitas, olahraga, dan hiburan. Mall ini penuh dengan berbagai fasilitas seperti supermarket, department store, dan toko.

Tetapi sering berjalanya waktu direktur Pengelola Mall Dinoyo City yaitu PT CGA ini terjerat kasus korupsi pada tahun 2015 yang akhirnya mengalami Pailit pada PT.CGA sehingga berdampak kepada Mall Dinoyo City. Dan dengan banyaknya Kreditur yang menagih tagihan seperti dari perbankan, pemkot, dan juga CV, maupun PT yang ikut kerjasama dalam pembangunannya akhirnya terjadi keguncangan dalam manajemen Mall Dinoyo yang berdampak pada nasib para pemilik usaha yang di sebabkan pailitnya Mall Dinoyo City yang membuat tidak adanya kepastian terkait pemilik usaha Mall Dinoyo City.

Pailit merupakan suatu solusi untuk keluar dari masalah utang piutang yang dihadapi seorang debitur, yang dimana debitur tersebut sudah tidak ada

kemampuan untuk membayar semua utang-utang tersebut kepada para krediturnya. <sup>1</sup>Menurut ketentuan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (selanjutnya disebut sebagai "UUKPKPU 2004"), yang dimaksud dengan Kepailitan yaitu sita umum terhadap kekayaan yang dimiliki oleh debitur pailit dan semua permasalahan pengurusan dan pengelolaannya dilakukan oleh Kurator yang berada di bawah pengawasan Hakim Pengawas yang di maksud dengan pernyataan pailit sendiri yaitu barang sitaan yang di ambil dari kepemilikan mutlak oleh debitur, baik yang ada sekarang ataupun yang akan ada pada masa mendatang. Dalam putusan pengadilan terdapat pengangkatan Kurator yang bertujuan untuk melaksanakan pengurusan serta pengalihan harta pailit dibawah Hakim Pengawas.

Tugas utama Kurator adalah melaksanakan penyelesaian dan pengurusan harta pailit mulai dari ditetapkan putusan pailit kepada debitur yang pailit oleh pengadilan dan Kurator berwenang untuk mengelola harta pailit sesuai dengan aturan dalam Profesi Kurator jika perlu mencari bantuan untuk mengelola usaha dalam peristiwa ini yang di rekomendasikan oleh untuk menjadi pengelola Mall Dinoyo City yaitu PT HDR yang dimana mereka sanggup mengelola kembali Mall Dinoyo City dengan segala kerumitannya.

Undang - Undang No. 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas menyatakan pengertian PT sebagai' : "Badan hukum yang merupakan persekutuan modal, yang didirikan berdasarkan perjanjian, melaksanakan kegiatan usaha

---

<sup>1</sup> "Ibid., hlm.2

dengan modal dasar, PT adalah badan hukum, yang mengartikan bahwasanya PT adalah subyek hukum dimana PT sebagai sebuah badan yang harus dibebani hak dan kewajibannya seperti halnya manusia pada umumnya.<sup>2</sup>

Setelah di tunjuknya PT HDR oleh Kurator sebagai pengelola Mall Dinoyo City mulailah PT HDR berbebenah kembali untuk mengembangkan Mall Dinoyo City dengan di mulainya pembuatan perjanjian baru dengan para pemilik usaha untuk memberikan kepastian kepada pemilik usaha.

Perjanjian adalah suatu pranata hukum yang ada pada sistem hukum perdata. Pranata hukum ini memiliki fungsi untuk di jadikan alat pengikat hubungan hukum Perjanjian yang dilaksanakan untuk suatu perbuatan hukum antara dua belah pihak yang mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan atau memberikan suatu hal atau untuk tidak melakukan suatu hal, sedang pihak yang satu hanya memiliki hak untuk menuntut pelaksanaan janji itu.

Perjanjian ini juga dijelaskan pada Pasal 1313 KUHPerdata yang menyatakan: “Perjanjian adalah suatu perbuatan yang dilakukan satu orang atau lebih untuk mengikat satu sama lain dan memiliki tujuan yang sama”.<sup>3</sup> Dalam Hal ini adanya perjanjian antara pihak pengelola Mall Dinoyo City dengan para pemilik usaha dalam kesepakatan ini berlaku asas konsensualisme yang dimana perjanjian tersebut ada ketika kesepakatan tercipta.

---

<sup>2</sup> Hukum Perseroan Terbatas – Munawar Kholil, S.,M.M.Hum.

<sup>3</sup> Buku KUHPerdata III tentang perikatan|Universitas Sam Ratulangi

Selain itu, salah satu syarat sahnya suatu perjanjian berdasarkan Pasal 1320 KUH Perdata adalah terdapat kesepakatan antara kedua belah pihak. Selain asas konsensualisme, hukum kontrak juga menganut sistem perjanjian terbuka. Dengan kata lain, hukum kontrak memberikan kebebasan kepada para pihak untuk mengadakan perjanjian, dalam bentuk perjanjian apa pun, selama tidak melanggar kebijakan publik dan aturan KUHPerdata. Sistem terbuka pada dasarnya terdapat asas kebebasan dalam hukum perdata yang dasar hukumnya terdapat pada Pasal 1338 Ayat 1 yang berbunyi "perjanjian yang di buat secara sesuai dengan peraturan Undang-undang dasar berlaku hukum bagi mereka yang membuatnya".<sup>4</sup> Dalam peristiwa ini perjanjian di buat oleh pengelola Mall Dinoyo yaitu PT HRD dengan tujuan mengikat kembali para pemilik usaha yang ada di mall dinoyo.

Seperti yang kita ketahui, setiap subjek hukum baik perorangan atau bukan perorangan, sering terikat dengan kewajiban utang piutang yang dituangkan dalam bentuk perjanjian baik secara tertulis maupun lisan<sup>5</sup>. Alasan adanya perjanjian antara PT HDR dengan para pemilik usaha ini yang di akibatkan oleh pengelola Mall Dinoyo City yang mengalami kepailitan yang akhirnya pengelolaanya di alihkan kepada PT yang baru yaitu PT HDR untuk mengelola Mall Dinoyo City agar para pemilik usaha bisa mendapatkan hak-haknya untuk berniaga di Mall Dinoyo City

---

<sup>4</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

<sup>5</sup> THadi Shubhan, Hukum Kepailitan (Prinsip, Norma, dan Praktik di Pengadilan), (Jakarta: Putra Grafika, 2008), himII

Maka dalam penulisan ini penulis akan membahas suatu perkara penyelesaian pengelolaan harta pailit mall dan pasar Dinoyo City dengan para pemilik usaha atas peralihan pengelolaan Mall Dinoyo City dimana yang sebelumnya pemilik Mall Dinoyo City tersebut adalah PT CGA yang bekerjasama dengan pemerintah kota mengalami pailit sehingga sesuai dengan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (selanjutnya disebut sebagai "UUKPKPU 2004"), Sehingga Pihak dari kurator mencari PT baru untuk bekerjasama dan melanjutkan pengelolaan Mall Dinoyo City dan dari beberapa perusahaan yang sudah mengajukan tetapi menarik diri di karenakan melihat kerumitan dalam permasalahan yang ada di Mall Dinoyo City sehingga Hakim Niaga menunjuk PT HDR atas rekomendasi dari kurator untuk mengelola kembali Mall Dinoyo City di mulai dari membenahan administrasi seperti pembuatan surat perjanjian dan pembatalan surat perjanjian dari PT sebelumnya ke PT yang baru dengan para pemilik usaha dan juga melakukan mediasi dengan para pemilik usaha terkait permasalahan dalam pengembangan yang ada di Mall Dinoyo, menarik para konsumen dan menghidupkan kembali Mall Dinoyo City.

Berdasarkan Latar Belakang Permasalahan yang telah dijelaskan Penulis Dalam penelitian ini penulis akan mengkaji dalam penelitian yang berjudul **“PENYELESAIAN PENGELOLAAN HARTA PAILIT MALL DAN PASAR DINOYO CITY DENGAN PEMILIK TEMPAT USAHA”**. Dengan membahas dan menjelaskan bagaimana pelaksanaan penyelesaian pengelolaan harta pailit Mall dan Pasar Dinoyo City dengan pemilik tempat usaha dengan solusi yang di

lakukan oleh PT HDR sebagai pengelola Mall Dinoyo City agar Mall Dinoyo tetap berjalan dan beroperasi kembali.

### **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana kronologi peralihan pengelolaan Mall dan Pasar Dinoyo City dari PT.CGA ke PT.HDR?
2. Bagaimana mekanisme penyelesaian pengelolaan harta pailit mall dan pasar Dinoyo city dengan pemilik tempat usaha ?

### **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan uraian permasalahan diatas, maka tujuan penelitian penelitiannya adalah :

1. Mengetahui kronologi peralihan pengelolaan Mall dan Pasar Dinoyo City dari PT.CGA ke PT.HDR.
2. Untuk mengetahui penyelesaian pengelolaan harta pailit mall dan pasar dinoyo city dengan pemilik tempat usaha

### **D. Manfaat penelitian**

- a. Hasil Penelitian ini diharapkan bisa mempunyai manfaat dan kontribusi para akademisi yang bertujuan bisa berguna dalam perkembangan ilmu pengetahuan khususnya dibidang hukum dan juga memberikan referensi bagi pembangunan ilmu hukum yang berkaitan yaitu hukum perdata tentang perjanjian.

- b. Hasil penelitian ini diharapkan bisa menambahkan literatur dan juga bahan informasi ilmiah yang bertujuan untuk dijadikan acuan dan petunjuk terhadap peneliti selanjutnya.

#### **E. Kegunaan Penelitian**

Penulis berharap dengan penelitian ini bisa berguna bagi banyak orang baik secara teoritis maupun secara praktis :

##### 1. Secara Praktis

- a. Hasil penelitian diharapkan dapat berguna untuk memberikan pemikiran dan pengetahuan tentang perlindungan hukum kepada para pihak yang memiliki perkara pailit.
- b. Penelitian ini dapat berguna untuk menjadi sarana mengasah kemampuan para mahasiswa dan menambah pengetahuan di bidang hukum perdata khususnya pada perjanjian kerjasama dalam lingkup perusahaan.
- c. Hasil penelitian ini di harapkan bisa berguna bagi suatu perusahaan untuk melakukan mediasi jika terjadi suatu permasalahan hukum.

##### 2. Secara teoritis

hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah pemahaman dan ilmu pengetahuan di bidang akademik, di bidang ilmu hukum lebih tepatnya hukum perdata khususnya hukum perjanjian .

## **F. Metode Penelitian**

Dalam penelitian ini penulis mencantumkan beberapa point-point penelitian yang bertujuan untuk mendapatkan hasil yang maksimal dalam penelitian ini yaitu:

### **1. Jenis Penelitian**

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis Empiris Metode penelitian yuridis empiris yaitu suatu pendekatan dengan berdasarkan norma-norma atau peraturan yang mengikat, sehingga diharapkan dari pendekatan ini dapat diketahui bagaimana hukum yang secara empiris merupakan gejala masyarakat itu dapat dipelajari sebagai suatu variabel penyebab yang menimbulkan akibat-akibat pada berbagai segi kehidupan sosial

Dalam penelitian bisa disebut dengan penelitian lapangan, dengan cara mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta apa yang terjadi dalam kenyataan dalam masyarakat seperti permasalahan yang ada di Mall Dinoyo City penulis bisa melihat dan merasakan langsung kejadian yang ada di Mall Dinoyo City dan juga bisa mengkaji dan mengaitkan dasar hukum yang terkait. Dan bisa disebut juga dengan penelitian yang di lakukan terhadap keadaan nyata atau sebenarnya dalam masyarakat. Yang bertujuan untuk menemukan fakta-fakta dan data yang diperlukan, setelah data mendapat data yang di butuhkan setelah itu mengkaji permasalahan dengan data yang sudah di kumpulkan.

## 2. Lokasi Penelitian

penelitian ini rencana akan dilakukan di Mall Dinoyo Center dengan beberapa pertimbangan dimana di Mall Dinoyo ini memiliki beberapa problematika tentang permasalahan yang ada di dalamnya dengan adanya peralihan pengelolaan yang di akibatkan oleh terjadinya kepailitan oleh PT sebelumnya sehingga menarik perhatian penulis untuk membahas permasalahan yang ada di Mall Dinoyo City.

## 3. Jenis Data

Data yang digunakan penulis dalam penelitian ini bersumber dari (tiga) sumber, yakni sebagai berikut:

### a. Data Primer

Data primer merupakan suatu data yang di dapat dari sumber pertama atau sumber yang didapat secara langsung dari lapangan dengan data yang diperoleh melalui mengikuti dan mendampingi setiap agenda penyelesaian hukum yang berkaitan dengan penelitian yang akan dilaksanakan oleh penulis seperti mendapatkan secara langsung data-data perjanjian yang ada di Mall Dinoyo City.

### b. Data Sekunder

Data sekunder merupakan data yang di dapatkan dari buku, jurnal, serta peraturan perundang-undangan yang digunakan sebagai data pelengkap dari data primer. Data sekunder yang di dapatkan penulis yaitu data dari buku, jurnal, dan

peraturan-peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penelitian ini dan juga mampu untuk menunjang data primer dalam penelitian ini.

Dalam penelitian ini data yang di gunakan yaitu dasar hukum jurnal dan rujukan dari buku-buku yang terkait dengan permasalahan yang di angkat seperti dasar hukum dari kepailitan, perjanjian, syarat sahnya perjanjian, mediasi dan jurnal-jurnal tentang peengelolaan Mall.

#### 4. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data adalah sesuatu kegiatan yang di dapatkan melalui penelitian lapangan dan data tersebut di gunakan untuk di analisa. Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu:

##### A. Observasi

Observasi adalah suatu kegiatan yang dilakukan secara langsung terhadap suatu proses atau objek yang dimana peneliti bisa melihat langsung dan memahami terkait sebuah fenomena yang berdasarkan pengetahuan dan gagasan untuk mendapatkan informasi yang di butuhkan seperti yang di lakukan penulis dengan mengikuti program magang di tempat penelitian sehingga bisa mengetahui secara langsung fenomena dan permasalahan yang penulis teliti yang ada di Mall Dinoyo City.

##### B. Dokumentasi

Teknik pengumpulan data dokumentasi yaitu dengan menggunakan sumber data yang di dapatkan oleh penulis dalam bentuk dokumen seperti perjanjian yang sudah di buat oleh penulis, tulisan dan gambar yang di

amaksud yaitu hasil notulensi dari mediasi dan juga gambar dokumentasi waktu mediasi terkait dengan permasalahan penelitian.

#### 5. Analisis Data

Analisis yang dilakukan dalam penelitian ini yaitu menggunakan analisis kualitatif yaitu analisis yang dilakukan dengan cara pengumpulan datanya diambil dari foto, video, dan juga audio analisis ini dilakukan di semua kegiatan penulis pada saat melakukan magang di Mall Dinoyo city untuk mendapatkan data yang asli dan akurat.

