



**PUTUSAN**

**No. 236 K/Pdt.Sus/2010**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata khusus (Kepailitan) dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara :

**I. PT. PELITA PROPERTINDO SEJAHTERA,**

berkedudukan di Jalan Benyamin Suaeb Blok A.5,  
Kelurahan Kebon Kosong, Kecamatan Kemayoran  
Jakarta Pusat;

- Dalam hal ini memberi kuasa kepada **IRWIN SETIAWAN,SH.**, dan kawan – kawan , para Advokat pada Kantor Hukum **ERWIN KALLO & Co** yang berkantor di Setiabudi Building 2,5<sup>th</sup> Floor, Jalan H.R. Rasuna Said Kav. 62, Kuningan, Jakarta 12920; berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 27 Januari 2010 sebagai Pemohon Kasasi I dahulu Termohon Pailit;

**1. Rusmini Sidarta**, bertempat tinggal di Jalan Serampang 12S No.11 RT/ RW: 008/007, Kelapa Gading-Jakarta Utara, sebagai pembeli unit satuan rumah susun Apartemen Palazzo Unit No : O 2 AF, Tower Augusto, yang beralamat di Jalan Benyamin Suaeb, Kemayoran Jakarta Pusat;

**2. Adriani Idris**, bertempat tinggal di Jalan Haji Buang No. 2 Ulujami, Jakarta, sebagai pembeli unit satuan rumah susun Apartemen Palazzo Unit No : 17 AE, Tower Augusto, yang beralamat di Jalan Benyamin Suaeb, Kemayoran Jakarta Pusat;

**3. Hindijnai Novita**, bertempat tinggal di Apartemen Palazzo di Jalan Benyamin Suaeb, Kemayoran Jakarta Pusat, sebagai pembeli



unit satuan rumah susun Apartemen Palazzo  
Unit No : 18 A-AC, Tower Augusto, yang  
beralamat di Jalan Benyamin Suaeb,  
Kemayoran Jakarta Pusat;

4. **David**, bertempat tinggal di Jalan Bangau 8  
No. 15 Jakarta Pusat, sebagai pembeli unit  
satuan rumah susun Apartemen Palazzo Unit  
No : 26 AB, Tower Augusto, yang beralamat di  
Jalan Benyamin Suaeb, Kemayoran Jakarta  
Pusat;
5. **Batara Situmorang**, bertempat tinggal di  
Jalan Cempaka Putih Barat XIV C No. 19  
Jakarta Pusat, sebagai pembeli unit satuan  
rumah susun Apartemen Palazzo Unit No : 26  
G, Tower Augusto, yang beralamat di Jalan  
Benyamin Suaeb, Kemayoran Jakarta Pusat;
6. **Sri Hartati**, bertempat tinggal di Jalan Pualam  
V No. 168, Sumur Batu-Jakarta Pusat, sebagai  
pembeli unit satuan rumah susun Apartemen  
Palazzo Unit No : A 27 AB, Tower A, yang  
beralamat di Jalan Benyamin Suaeb,  
Kemayoran Jakarta Pusat;
7. **Pan Shu Hsiang**, bertempat tinggal di Jalan  
Kemenangan III No. 11, sebagai Pembeli Unit  
satuan Rumah Susun Apartemen Palazzo Unit  
No: 11 BD, Tower B yang bertempat tinggal di  
Jalan Benyamin Suaeb, Kemayoran Jakarta  
Pusat;
8. **Henry Suryadinata**, bertempat tinggal di  
Apartemen Palazzo, sebagai Pembeli Unit  
satuan Rumah Susun Apartemen Palazzo Unit  
No: B 12 BH Tower B yang bertempat tinggal  
di Jalan Benyamin Suaeb, Kemayoran Jakarta  
Pusat;
9. **Nabun Supardi**, bertempat tinggal di Villa

*Disclaimer*

*Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :*

*Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)*



Permata gading Blok 1/39 Jakarta Utara,  
sebagai Pembeli Unit satuan Rumah Susun  
Apartemen Palazzo Unit No: 12 BG Tower  
Benito yang bertempat tinggal di Jalan  
Benyamin Suaeb, Kemayoran Jakarta Pusat;

**10. Juwita Dewi Liando**, bertempat tinggal di  
Pinangsia Dalam I No. 22 Jakarta Barat,  
sebagai Pembeli Unit satuan Rumah Susun  
Apartemen Palazzo Unit No: 19 BE, Tower  
Benito, yang bertempat tinggal di Jalan  
Benyamin Suaeb, Kemayoran Jakarta Pusat;

**11. Dewihesni Yetty**, bertempat tinggal di Jalan  
Kemayoran Tengah No. 7 -Jakarta Pusat,  
sebagai Pembeli Unit satuan Rumah Susun  
Apartemen Palazzo Unit No: C 01 Tower CG 2  
yang bertempat tinggal di Jalan Benyamin  
Suaeb, Kemayoran Jakarta Pusat;

**12. Meny Tarina Lavau**, bertempat tinggal di  
Jalan Skip I No. 24, Sunter Jaya, Jakarta  
Utara, sebagai Pembeli Unit satuan Rumah  
Susun Apartemen Palazzo Unit No: 02 CD2,  
Tower Catania yang bertempat tinggal di Jalan  
Benyamin Suaeb, Kemayoran Jakarta Pusat;

**13. Djohan Effendi**, bertempat tinggal di Jalan  
Brigjend. Katamso Tali Raya No. 11-Jakarta  
Barat, sebagai Pembeli Unit satuan Rumah  
Susun Apartemen Palazzo Unit No: 2 CH 1,  
Tower Catania yang bertempat tinggal di Jalan  
Benyamin Suaeb, Kemayoran Jakarta Pusat;

**14. Evi Chandra**, bertempat tinggal di Sunter  
Garden Blok D VI No. 16 Jakarta Utara,  
sebagai Pembeli Unit satuan Rumah Susun  
Apartemen Palazzo Unit No: 3 CB 2 Tower  
Catania yang bertempat tinggal di Jalan  
Benyamin Suaeb, Kemayoran Jakarta Pusat;



15. **Hendy Effendy**, bertempat tinggal di Jalan Kepu Dalam II No. 261 A Jakarta Pusat, sebagai Pembeli Unit satuan Rumah Susun Apartemen Palazzo Unit No: 8 BF Tower Benito yang bertempat tinggal di Jalan Benyamin Suaeb, Kemayoran Jakarta Pusat;
16. **Indria Sari Sidarta**, bertempat tinggal di Mitra Gading Villa GI No. 15 Jakarta Utara, sebagai Pembeli Unit satuan Rumah Susun Apartemen Palazzo Unit No: 05 CA 1 Tower Catania yang bertempat tinggal di Jalan Benyamin Suaeb, Kemayoran Jakarta Pusat;
17. **Sutrisno**, bertempat tinggal di Jalan Bendungan Jago No. 18 - Jakarta Pusat, sebagai Pembeli Unit satuan Rumah Susun Apartemen Palazzo Unit No: 05 Tower CB 2 yang bertempat tinggal di Jalan Benyamin Suaeb, Kemayoran Jakarta Pusat;
18. **M.V.Caroline Wijaya**, bertempat tinggal di Mediterania Boulevard, sebagai Pembeli Unit satuan Rumah Susun Apartemen Palazzo Unit No: CH1-05 Tower Catania yang bertempat tinggal di Jalan Benyamin Suaeb, Kemayoran Jakarta Pusat;
19. **Sadikin Lim**, bertempat tinggal di Jalan Sunter Permai Blok CI No. 5 Papanggo, Jakarta Utara, sebagai Pembeli Unit satuan Rumah Susun Apartemen Palazzo Unit No: 06 AC Tower Augusto yang bertempat tinggal di Jalan Benyamin Suaeb, Kemayoran Jakarta Pusat;
20. **Edi Kunsudianto**, bertempat tinggal di Kampung Sanja, Citeureup, Bogor RT/RW: 003/005, , sebagai Pembeli Unit satuan Rumah Susun Apartemen Palazzo Unit No: 06



CC1 Tower Catania yang bertempat tinggal di Jalan Benyamin Suaeb, Kemayoran Jakarta Pusat;

**21. Sudjono Kardiman**, bertempat tinggal di Citra Garden I Blok C 15, Kalideres, Jakarta Barat, sebagai Pembeli Unit satuan Rumah Susun Apartemen Palazzo Unit No: 6 CC 2 Tower C yang bertempat tinggal di Jalan Benyamin Suaeb, Kemayoran Jakarta Pusat;

**22. Sherlina Limanto**, bertempat tinggal di Sunter Hijau III C2/5-Jakarta Utara, sebagai Pembeli Unit satuan Rumah Susun Apartemen Palazzo Unit No: 06 Tower CH 2 yang bertempat tinggal di Jalan Benyamin Suaeb, Kemayoran Jakarta Pusat;

**23. Kusdarmawan Djojoputra**, bertempat tinggal di Jalan Kebon Pala III No. 2 Tanah Abang-Jakarta Pusat, sebagai Pembeli Unit satuan Rumah Susun Apartemen Palazzo Unit No: 07/CC1 Tower Catania yang bertempat tinggal di Jalan Benyamin Suaeb, Kemayoran Jakarta Pusat;

**24. Dr. Djoko Wibisono, SP., PD.**, bertempat tinggal di Jalan Gading Nirwana XI Blok PF 20C/1, Kelapa Gading-Jakarta Utara, sebagai Pembeli Unit satuan Rumah Susun Apartemen Palazzo Unit No: 07.CD1 Tower Catania yang bertempat tinggal di Jalan Benyamin Suaeb, Kemayoran Jakarta Pusat;

**25. Edward Tantri**, bertempat tinggal di Perum Harapan Indah Blok PQ-25, Bekasi, sebagai Pembeli Unit satuan Rumah Susun Apartemen Palazzo Unit No: CD 02 Tower Catania yang bertempat tinggal di Jalan Benyamin Suaeb, Kemayoran Jakarta Pusat;



26. **Meita Sutedja**, bertempat tinggal di Puri Kencana Blok K-10/27, Jakarta Barat, sebagai Pembeli Unit satuan Rumah Susun Apartemen Palazzo Unit No: LC 8 CB1 Tower Catania yang bertempat tinggal di Jalan Benyamin Suaeb, Kemayoran Jakarta Pusat;
27. **Ir. Ahmad Bambang, MT.**, bertempat tinggal di Jalan Nusa Indah C6/01, Kota Baru Bekasi, sebagai Pembeli Unit satuan Rumah Susun Apartemen Palazzo Unit No: CB-1 Lt.15 Tower Catania yang bertempat tinggal di Jalan Benyamin Suaeb, Kemayoran Jakarta Pusat;
28. **Liem Soey Tie**, bertempat tinggal di Jalan Sawah Lio X/40, Jembatan Lima, Jakarta Barat, sebagai Pembeli Unit satuan Rumah Susun Apartemen Palazzo Unit No: L17 CAI yang bertempat tinggal di Jalan Benyamin Suaeb, Kemayoran Jakarta Pusat;
29. **Suryo Praboeo Tjokro**, bertempat tinggal di Jalan Raya Taman Sari No. 5B-Jakarta Barat, sebagai Pembeli Unit satuan Rumah Susun Apartemen Palazzo Unit No: 17 CC 2 Tower Catania yang bertempat tinggal di Jalan Benyamin Suaeb, Kemayoran Jakarta Pusat;
30. **Hardianto Setiawan**, bertempat tinggal di Taman Semanan Indah D3/27A-Jakarta Barat, sebagai Pembeli Unit satuan Rumah Susun Apartemen Palazzo Unit No: 17 Tower CD2 yang bertempat tinggal di Jalan Benyamin Suaeb, Kemayoran Jakarta Pusat;
31. **Lavesh Kumar S. Mahbubani**, bertempat tinggal di Gg. Mangga No. 30, Gunung Sahari, Jakarta Pusat, sebagai Pembeli Unit satuan Rumah Susun Apartemen Palazzo Unit No: 17 Tower CH-1 yang bertempat tinggal di Jalan



Benyamin Suaeb, Kemayoran Jakarta Pusat, ;

**32. Boen Suk le**, bertempat tinggal di Green Garden Blok D-2/8, Kebun Jeruk Jakarta Barat, sebagai Pembeli Unit satuan Rumah Susun Apartemen Palazzo Unit No: CF 2 Tower Catania yang bertempat tinggal di Jalan Benyamin Suaeb, Kemayoran Jakarta Pusat;

**33. Wong Wenly**, bertempat tinggal di Jalan Budi Mulia RT/RW: 006/015, Pademangan-Jakarta Pusat, sebagai Pembeli Unit satuan Rumah Susun Apartemen Palazzo Unit No: 20 CC1 Tower Catania yang bertempat tinggal di Jalan Benyamin Suaeb, Kemayoran Jakarta Pusat, ;

**34. Andhi Yuss**, bertempat tinggal di Jalan Pluit Raya 200 Blok E/6, Jakarta Utara, sebagai Pembeli Unit satuan Rumah Susun Apartemen Palazzo Unit No: 21 CE1 Tower Catania yang bertempat tinggal di Jalan Benyamin Suaeb, Kemayoran Jakarta Pusat;

**35. Juliana Widjaja**, bertempat tinggal di Jalan Duri A-V RT/RW: 003/002, Kelurahan Duri Pulo, Kecamatan Gambir, Jakarta Pusat, sebagai Pembeli Unit satuan Rumah Susun Apartemen Palazzo Unit No: C 21-CE2 Tower Catania yang bertempat tinggal di Jalan Benyamin Suaeb, Kemayoran Jakarta Pusat;

**36. Hermansyah Himawan**, bertempat tinggal di Gang Sawo No. 41, Kemayoran-Jakarta Pusat, sebagai Pembeli Unit satuan Rumah Susun Apartemen Palazzo Unit No: 25 CC1 Tower Catania yang bertempat tinggal di Jalan Benyamin Suaeb, Kemayoran Jakarta Pusat;

**37. Sari Tjitasura**, bertempat tinggal di Jalan Krendang Raya No. 107/68, Tambora, Jakarta Barat, sebagai Pembeli Unit satuan Rumah



Susun Apartemen Palazzo Unit No: 2B CB 2 Tower Catania yang bertempat tinggal di Jalan Benyamin Suaeb, Kemayoran Jakarta Pusat;

**38. Lie Mei Gie**, bertempat tinggal di Jalan Kerajinan I No. 37, Taman Sari-jakarta Barat, sebagai Pembeli Unit satuan Rumah Susun Apartemen Palazzo Unit No: CFI 30 Tower Catania yang bertempat tinggal di Jalan Benyamin Suaeb, Kemayoran Jakarta Pusat;

**39. Rudy Samuel**, bertempat tinggal di Jalan Pulomas Raya No. 47-Jakarta Timur, sebagai Pembeli Unit satuan Rumah Susun Apartemen Palazzo Unit No: GF CH2 Tower Catania yang bertempat tinggal di Jalan Benyamin Suaeb, Kemayoran Jakarta Pusat;

**40. Hastuti Tan**, bertempat tinggal di Jalan Jembatan Gombang II/87, Penjaringan, Jakarta Utara, sebagai Pembeli Unit satuan Rumah Susun Apartemen Palazzo Unit No: 23 CB 2 Tower Catania yang bertempat tinggal di Jalan Benyamin Suaeb, Kemayoran Jakarta Pusat;

**41. Alberta A. Siyaranamual**, bertempat tinggal di Jalan Cipinang Jaya II No. 26 Jakarta Timur, sebagai Pembeli Unit satuan Rumah Susun Apartemen Palazzo Unit No: 03 CE 2 Tower Catania yang bertempat tinggal di Jalan Benyamin Suaeb, Kemayoran Jakarta Pusat;

Kesemuanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Imran Nating, SH.,MH., dan kawan-kawan, para Advokat pada kantor hukum Imran Nating & Partners, berkantor di Nariba Plaza Suite A-10, Jalan Mampang Raya No. 39, Jakarta Selatan, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 28, 29 dan 30 Januari 2010 sebagai para Pemohon Kasasi II



dahulu Kreditor lain;

terhadap :

1. **CHATERIN LAWRENCE**, bertempat tinggal di Jalan Pasir Putih IV E4/15 Rt. 008/010, Ancol Pademangan Jakarta Utara;
2. **LIM SIOE GWAT**, bertempat tinggal di Tytyan Indah J2/7 Bekasi;
3. **GUNAWAN SUGIH**, bertempat tinggal di Gelong Baru Timur V/28;
4. **RAJ KUMAR**, bertempat tinggal di Gg. Spoor IV Rt. 009/002, Gunung Sahari Selatan, Kemayoran Jakarta Pusat;
5. **RENNY**, bertempat tinggal di Ruko Permata Ancol Blok L.2 Rt.004 Rw.016 Kelurahan Pademangan Barat, Kecamatan Pademangan Jakarta Utara, dalam hal ini memberi kuasa SOEDESON TANDRA,SH.,M.Hum dan kawan, para Advokat dari Law Office Tandra & Associates, berkantor di The Bellezza Permata Hijau Gapura Prima Office 17<sup>th</sup> Floor #06, Jalan Letjen. Soepeno No. 34, Arteri Permata Hijau, Jakarta Selatan sebagai Para Termohon Kasasi dahulu Pemohon Pailit ;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang para Termohon Kasasi dahulu sebagai para Pemohon Pailit telah mengajukan permohonan pernyataan pailit di muka persidangan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada pokoknya atas dalil-dalil:

**A. PARA PEMOHON SEBAGAI KREDITOR DARI TERMOHON DAN TERMOHON SEBAGAI DEBITOR DARI PARA PEMOHON**

Bahwa kedudukan Para Pemohon sebagai Kreditor dari Termohon dan Termohon sebagai Debitor dari Para Pemohon didasarkan pada :

1. Bahwa Para Pemohon adalah selaku pembeli dan Termohon adalah selaku penjual satuan rumah susun Apartemen Palazzo yang dirinci sebagai



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berikut:

- a. Pemohon I selaku pembeli satuan rumah susun Apartemen Palazzo yang dikenal dengan nama Tower Catania, Lantai 31, Unit PH, yang berlokasi di Jl. Benyamin Suaeb Blok A, Kelurahan Kebon Kosong, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat.
  - b. Pemohon II selaku pembeli satuan rumah susun Apartemen Palazzo yang dikenal dengan nama Tower Genova, Lantai 27, Unit GA, yang berlokasi di Jalan Benyamin Suaeb Blok A, Kelurahan Kebon Kosong, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat.
  - c. Pemohon III selaku pembeli satuan rumah susun Apartemen Palazzo yang dikenal dengan nama Tower Augusto, Lantai 7, Unit AD, yang berlokasi di Jalan Benyamin Suaeb Blok A, Kelurahan Kebon Kosong, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat.
  - d. Pemohon IV selaku pembeli satuan rumah susunan Apartemen Palazzo yang dikenal dengan nama Tower Benitto, Lantai 7, Unit BE, yang berlokasi di Jalan Benyamin Suaeb Blok A, Kelurahan Kebon Kosong, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat.
  - e. Pemohon V selaku pembeli satuan rumah susunan Apartemen Palazzo yang dikenal dengan nama Tower B, Lantai 6, Unit BF, yang berlokasi di Jalan Benyamin Suaeb Blok A, Kelurahan Kebon Kosong, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat.
2. Bahwa, Para Pemohon telah membeli secara lunas dari Termohon yaitu satuan rumah susun Apartemen Palazzo yang dirinci sebagai berikut:
- a. Pemohon I telah membeli secara lunas satuan rumah susun Apartemen Palazzo yang dikenal dengan nama Tower Catania, Lantai 31, Unit CD1, dengan harga Rp 572.500.000,00 (Lima Ratus Tujuh Puluh Dua Juta Lima Ratus Ribu Rupiah) berdasarkan "Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Apartemen Palazzo" selanjutnya disebut "PPJB" I tertanggal 5 September 2007 dan "Addendum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Satuan Rumah Susun Apartemen Palazzo Tentang Penyelesaian Akhir (Finishing)" selanjutnya disebut sebagai "ADDENDUM PPJB", tertanggal 5 September 2007 (Bukti P2.1 dan P-2.2) dengan bukti kwitansi pembayaran sebagai berikut: (P-3.1 s/d P-3.31)

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.	Tanggal	Nomor Kwitansi	Jumlah (Dalam Rupiah)	Keterangan
1.	16 Maret 2005	0000003629	10.000.000	Booking Fee
2.	6 April 2005	0000004008	18.625.000	Down Payment #001
3.	29 April 2005	0000004581	28.625.000	Down Payment #002
4.	31 Mei 2005	0000005212	28.625.000	Down Payment #003
5.	15 Juni 2005	0000005563	28.625.000	Down Payment #004
6.	13 Juli 2005	0000006160	28.625.000	Down Payment #005
7.	16 Agustus 2005	0000006901	28.625.000	Down Payment #006
8.	20 September 2005	0000007744	16.697.916	Angsuran # 001
9.	21 Oktober 2005	0000008553	16.697.916	Angsuran # 002
10.	22 November 2005	0000009373	16.697.916	Angsuran # 003
11.	5 Januari 2006	0000010578	16.697.916	Angsuran # 004
12.	13 Januari 2006	0000010837	16.697.916	Angsuran # 005
13.	2 April 2006	0000013247	16.697.916	Angsuran # 006
14.	19 Februari 2006	0000011920	16.697.916	Angsuran # 007
15.	29 April 2006	0000014054	16.697.916	Angsuran # 008
16.	31 Mei 2006	0000015017	16.697.916	Angsuran # 009
17.	18 Juli 2006	0000016406	16.697.916	Angsuran #010
18.	18 Juli 2006	0000016406	16.697.916	Angsuran # 011
19.	22 Agustus 2006	0000017337	16.697.916	Angsuran #012
20.	6 Oktober 2006	0000018668	16.697.916	Angsuran #013
21.	13 Oktober 2006	0000018900	16.697.916	Angsuran #014
22.	22 November 2006	0000019951	16.697.916	Angsuran #015
23.	26 Desember 2006	0000020807	16.697.932	Angsuran #016
24.	23 Januari 2007	0000021569	16.697.932	Angsuran #017
25.	15 Februari 2007	0000022223	16.697.932	Angsuran #018



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

26.	23 Maret 2007	0000022961	16.697.932	Angsuran #019
27.	20 April 2007	0000023396	16.697.932	Angsuran # 020
28.	29 Mei 2007	0000023949	16.697.932	Angsuran # 021
29.	2 Juli 2007	0000024308	16.697.932	Angsuran # 022
30.	6 Agustus 2007	0000024693	16.697.932	Angsuran # 023
31.	18 September 2007	0000025113	16.697.932	Angsuran # 024

- b. PEMOHON II telah membeli secara lunas satuan rumah susun Apartemen Palazzo yang dikenal dengan nama Tower Genova, Lantai 27, Unit GA, dengan harga Rp 733.200.000,00 (Tujuh Ratus Tiga Puluh Tiga Juta Dua Ratus Ribu Rupiah) berdasarkan "Perjanjian Pengikatan Jual Bell Satuan Rumah Susun Apartemen Palazzo" selanjutnya disebut "PPJB", tertanggal 18 Mei 2006 dan "Addendum Perjanjian Pengikatan Jual Bell Atas Satuan Rumah Susun Apartemen Palazzo Tentang Penyelesaian Akhir (Finishing)" selanjutnya disebut sebagai "ADDENDUM PPJB", tertanggal 18 Mei 2006 (Bukti P-5.1 dan P-5.2 dengan bukti kwitansi pembayaran sebagai berikut: ( P-6. 1 s/d P-6.34).

No.	Tanggal	N o m o r Kwitansi	J u m l a h ( D a l a m Rupiah)	Keterangan
1.	11 Februari 2005	0000003018	10.000.000	Booking Fee
2.	11 Februari 2005	0000003018	12.224.000	Angsuran # 001
3.	9 Maret 2005	0000003527	22.224.000	Angsuran # 002
4.	10 April 2005	0000004131	22.212.000	Angsuran # 003
5.	13 Mei 2005	0000004854	22.218.000	Angsuran # 004
6.	13 Juni 2005	0000005479	22.218.000	Angsuran # 005
7.	13 Juli 2005	0000006157	22.218.000	Angsuran # 006
8.	9 Agustus 2005	0000006706	22.218.000	Angsuran # 007
9.	26 September 2005	0000007899	22.218.000	Angsuran # 008
10.	12 Oktober 2005	0000008282	22.218.000	Angsuran # 009
11.	15 November 2005	0000009166	22.218.000	Angsuran #010
12.	13 Desember 2005	0000009974	22.218.000	Angsuran # 011
13.	13 Januari 2006	0000010827	22.218.000	Angsuran # 012
14.	14 Februari 2006	0000011781	22.218.000	Angsuran #013
15.	11 Maret 2006	0000012638	22.218.000	Angsuran # 014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16.	13 April 2006	0000013580	22.218.000	Angsuran #015
17.	16 Mei 2006	0000014491	22.218.000	Angsuran # 016
18.	15 Juni 2006	0000015446	22.218.000	Angsuran #017
19.	14 Juli 2006	0000016282	22.218.000	Angsuran #018
20.	11 Agustus 2006	0000017114	22.218.000	Angsuran #019
21.	15 September 2006	0000018046	22.218.000	Angsuran # 020
22.	13 Oktober 2006	0000018907	22.218.000	Angsuran # 021
23.	16 November 2006	0000019831	22.218.000	Angsuran # 022
24.	15 Desember 2006	0000020609	22.218.000	Angsuran # 023
25.	29 Oktober 2007	0000025405	22.218.000	Angsuran # 024
26.	20 September 2007	0000025140	22.218.000	Angsuran # 025
27.	21 Agustus 2007	0000024831	22.218.000	Angsuran # 026
28.	15 Juni 2007	0000024150	22.218.000	Angsuran # 027
29.	16 Januari 2007	0000021348	22.218.000	Angsuran # 028
30.	16 Februari 2007	0000022240	22.218.000	Angsuran # 029
31.	13 April 2007	0000023295	22.218.000	Angsuran # 030
32.	21 Mei 2007	0000023810	22.218.000	Angsuran # 031
33.	19 Juli 2007	0000024483	22.218.000	Angsuran # 032
34.	20 Maret 2007	0000022857	22.218.000	Angsuran # 033

c. Pemohon III telah membeli secara lunas satuan rumah susun Apartemen Palazzo yang dikenal dengan nama Tower Augusto, Lantai 7, Unit AD, dengan Rp.345.384.000,00 (tiga ratus empat puluh lima juta tiga ratus delapan puluh empat ribu rupiah) berdasarkan "Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Apartemen Palazzo" selanjutnya disebut "PPJB", tertanggal 11 April 2006 dan "Addendum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Satuan Rumah Susun Apartemen Palazzo Tentang Penyelesaian Akhir (Finishing)" selanjutnya disebut sebagai "ADDENDUM PPJB" tertanggal 11 April 2006 (Bukti P-8.1 dan P-8.2) dengan bukti kwitansi pembayaran sebagai berikut: (P-9.1 s/d P-9.5).

No.	Tanggal	N o m o r Kwitansi	J u m l a h ( D a l a m Rupiah)	Keterangan
1.	31 Oktober 2005	0000008837	45.000.000	down payment
2.	2 Desember 2005	0000009644	86.346.000	Angsuran # 001



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3.	3 Januari 2006	0000010510	86.346.000	Angsuran # 002
4.	2 Februari 2006	0000011356	86.346.000	Angsuran # 003
5.	1 Maret 2006	0000012245	86.346.000	Angsuran # 004

d. Pemohon IV telah membeli secara lunas satuan rumah susun Apartemen Palazzo yang dikenal dengan nama Tower Genova, Lantai 27, Unit GA, dengan harga Rp 547.999.992,00 (Tujuh Ratus Tiga Puluh Tiga Juta Dua Ratus Ribu Rupiah) berdasarkan "Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun Apartemen Palazzo" selanjutnya disebut "PPJB", tertanggal 9 Januari 2007 dan "addendum perjanjian pengikatan jual beli atas satuan rumah susun Apartemen Palazzo tentang penyelesaian akhir (finishing)" selanjutnya disebut sebagai "ADDENDUM PPJB", tertanggal 9 Januari 2007 (Bukti P-11.1 dan P11.2 dengan bukti kwitansi pembayaran terakhir sebagai berikut: (P-12).

No	Tanggal	N o m o r Kwitansi	Jumlah Dalam Rupiah)	Keterangan
1.	26 Februari 2008	0000026089	15.200.000.00	Angsuran #36 (Pembayaran terakhir dalam tahap pelunasan)

e. Pemohon V telah membeli secara lunas satuan rumah susun Apartemen Palazzo yang dikenal dengan nama Tower B, Lantai 6, Unit BF, dengan harga Rp.402.999.984,00 (empat ratus dua juta sembilan ratus sembilan puluh sembilan ribu sembilan ratus delapan puluh empat rupiah) berdasarkan "Perjanjian Pengikatan Jual Bell Satuan Rumah Susun Apartemen Palazzo" selanjutnya disebut "PPJB", dan "Addendum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Satuan Rumah Susun Apartemen Palazzo Tentang Penyelesaian Akhir (Finishing)" selanjutnya disebut sebagai "ADENDUM PPJB", (Bukti P-14.1 s/d P-14.2), dengan bukti kwitansi pembayaran terakhir sebagai berikut: (Bukti P-15)

No	Tanggal	N o m o r Kwitansi	Jumlah Dalam Rupiah)	Keterangan
.				



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1.		11.200.000.00	Angsuran #24 (Pembayaran terakhir dalam tahap pelunasan)
----	--	---------------	---

3. Bahwa berdasarkan Pasal 5 PPJB dan Pasal 2 Addendum PPJB :

- a. Termohon harus menyelesaikan pembangunan rumah susun dan satuan rumah susun yang dibeli oleh PEMOHON I selambat-lambatnya tanggal 31 Oktober 2007 dan penyelesaian tersebut secara teknis dalam keadaan baik dan layak huni berdasarkan izin layak huni dari Gubernur DKI Jakarta.
- b. Termohon harus menyelesaikan pembangunan rumah susun dan satuan rumah susun yang dibeli oleh PEMOHON II selambat-lambatnya tanggal 30 Juni 2007 dan penyelesaian tersebut secara teknis dalam keadaan baik dan layak huni berdasarkan izin layak huni dari Gubernur DKI Jakarta.
- c. Termohon harus menyelesaikan pembangunan rumah susun dan satuan rumah susun yang dibeli oleh Pemohon III selambat-lambatnya tanggal 31 Desember 2006 dan penyelesaian tersebut secara teknis dalam keadaan baik dan layak huni berdasarkan izin layak huni dari Gubernur DKI Jakarta.
- d. Termohon harus menyelesaikan pembangunan rumah susun dan satuan rumah susun yang dibeli oleh Pemohon IV selambat-lambatnya tanggal 31 Desember 2006 dan penyelesaian tersebut secara teknis dalam keadaan baik dan layak huni berdasarkan izin layak huni dari Gubernur DKI Jakarta.
- e. Termohon harus menyelesaikan pembangunan rumah susun dan satuan rumah susun yang dibeli oleh Pemohon V selambat-lambatnya tanggal 31 Desember 2006 dan penyelesaian tersebut secara teknis dalam keadaan baik dan layak huni berdasarkan izin layak huni dari Gubernur DKI Jakarta.

Akan tetapi Termohon tidak melaksanakan kewajibannya dalam pembangunan satuan rumah susun sesuai dengan tanggal yang telah ditetapkan.

4. Bahwa selain Termohon harus dapat menyelesaikan pembangunan rumah susun dan satuan rumah susun berdasarkan Pasal 5 PPJB dan Pasal 2



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Addendum PPJB, Termohon berkewajiban menyerahkan satuan apartemen tersebut kepada Para Pemohon dalam waktu 120 (seratus dua puluh) hari kalender terhitung dari tanggal penyelesaian pembangunan serta berdasarkan Pasal 6 ayat (1) PPJB telah terbitnya izin layak huni dari Gubernur DKI.

Bahwa ternyata sejak tanggal yang ditetapkan, Termohon tidak menyerahkan satuan rumah susun Apartemen Palazzo yang telah dibeli kepada Para Pemohon, bahkan satuan rumah susun seluruhnya dalam keadaan tidak baik dan tidak layak huni. Diketahui terakhir dimasukkannya permohonan pailit ini, fasilitas penunjang sarana maupun prasarana di sekitar apartemen belum juga selesai. Untuk itu, Para Pemohon telah melayangkan surat beberapa kali diantaranya peringatan/somasi untuk segera menyelesaikan pembangunan satuan rumah susun .

Bahwa, setelah beberapa kali diberi peringatan untuk segera menyelesaikan pembangunan satuan rumah susun berikut sarana dan prasarana, Termohon belum juga dapat menyelesaikan kewajibannya, Para Pemohon selanjutnya mengirimkan peringatan diantaranya yaitu :

a. Pemohon I

Surat peringatan/somasi No. 023/LOTA-JKT/VI/2009 , tanggal 12 Juni 2009. Bukti pengiriman dari TIKI tanggal 13 Juni 2009 ; (Bukti P-16.1 dan P-16.2)

Surat peringatan/somasi No. 030/LOTA-JKT/VI/2009 , tanggal 1 Juli 2009. Bukti tanda terima pengiriman tanggal 2 Juli 2009 ; (Bukti P-17.1 dan P-17.2).

Surat No. 054/LOTA-JKT/VI/2009 perihal Peringatan/Somasi, Pembatalan, dan Pengembalian Uang ; (Bukti P-18.1 dan P-18.2).

b. PEMOHON II

Surat Peringatan/Somasi No. 022/LOTA-JKT/VI/2009, tanggal 8 Juni 2009. Bukti tanda terima pengiriman tanggal 9 Juni 2009 ; (Bukti P-19.1 dan P-19.2).

Surat peringatan/somasi No. 029/LOTA-JKT/VI/2009, tanggal 1 Juli 2009. Bukti tanda terima pengiriman tanggal 2 Juli 2009 ; (Bukti P-20.1 dan P-20.2).

Surat No. 055/LOTA-JKT/IX/2009 perihal Peringatan/Somasi, Pembatalan, dan Pengembalian Uang; (Bukti P-21.1 dan P-22.2).

*Disclaimer*

*Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa Termohon sama sekali tidak menanggapi surat somasi bahkan pembatalan dan pengembalian uang, yang telah dilayangkan oleh Para Pemohon kepada Termohon tersebut di atas tidak ditanggapi.
8. Bahwa dengan diberikannya peringatan beberapa kali serta peringatan perihal pembatalan dan pengembalian uang, Termohon berkewajiban mengembalikan uang yang telah dibayarkan oleh Pemohon. Kewajiban Termohon merupakan utang sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1 angka (6) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (selanjutnya disebut "Undang-Undang Kepailitan"), karena jual beli yang timbul wajib dipenuhi oleh Termohon dan bila tidak dipenuhi memberi hak kepada Pemohon untuk mendapatkan pemenuhannya dari harta kekayaan Termohon;  
Pasal 1 angka (6) Undang-Undang Kepailitan mengatur sebagai berikut:  
"Utang adalah kewajiban yang dinyatakan atau dapat dinyatakan dalam jumlah uang baik dalam mata uang Indonesia maupun mata uang asing, baik secara langsung maupun yang akan timbul di kemudian hari atau kontijen, yang timbul karena perjanjian atau undang-undang dan yang wajib dipenuhi oleh Debitur dan bila tidak dipenuhi memberi hak kepada Kreditor untuk mendapat pemenuhannya dari harta kekayaan Debitur".

Bahwa dari uraian tersebut di atas nyata bahwa Termohon mempunyai utang kepada Para Pemohon, di mana utang tersebut telah jatuh tempo dan dapat ditagih.

Bahwa kewajiban dan/atau utang Termohon kepada Para Pemohon yaitu:

- a. Kepada Pemohon I sebesar Rp. 572.500.000,00 (lima ratus tujuh puluh dua juta lima ratus ribu rupiah).
- b. Kepada Pemohon II sebesar Rp. 733.200.000,00 (tujuh ratus tiga puluh tiga juta dua ratus ribu rupiah).
- c. Kepada Pemohon III sebesar Rp.345.384.000,00 (tiga ratus empat puluh lima juta tiga ratus delapan puluh empat ribu rupiah).
- d. Pemohon IV sebesar Rp 547.999.992,00 (lima ratus empat puluh tujuh juta sembilan ratus sembilan puluh sembilan ribu sembilan ratus sembilan puluh dua rupiah).
- e. Pemohon V sebesar Rp.402.999.984,00 (empat ratus dua juta sembilan ratus sembilan puluh sembilan ribu sembilan ratus delapan puluh empat rupiah).

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Kewajiban tersebut belum termasuk denda, bunga, dan ganti rugi.

## B. TERMOHON MEMILIKI DUA ATAU LEBIH KREDITOR

Bahwa Termohon mempunyai 2 (dua) Kreditor terbukti dengan adanya Para Pemohon yang lebih dari 1 Kreditor yaitu Pemohon I sampai dengan Pemohon V disamping itu ternyata Termohon mempunyai Kreditor lain yaitu kepada :

1. SUSANA WIDJAJA.S.H. dengan alamat di Dukuh Kupang Timur 19/9-A RT/RW 007/009, Kelurahan Pakis, Kecamatan Sawahan Surabaya; adalah selaku pembeli satuan rumah susun Apartemen Palazzo yang dikenal dengan nama Tower Agosto lantai 27, Unit AG, yang berlokasi di Jalan Benyamin Suaeb Blok Af Kelurahan Kebon Kosong, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat; Dalam hal ini, SUSANA WIDJAJA, S.H. telah melunasi pembayaran unit apartemen rumah susun senilai Rp. 430.000.000,00 (empat ratus tiga puluh juta rupiah).
2. YEYE SUGANDA, dengan Alamat di Jalan Kepu Selatan No. 1 RT/RW 014/002 Kemayoran, Jakarta Pusat, selaku pembeli 2 (dua) unit satuan rumah susun Apartemen Palazzo yang dikenal dengan nama :
  - a. Tower Genova, Lantai 18, Unit GE, dan
  - b. Tower Catania, Lantai 5, Unit CFI,yang berlokasi di Jalan Benyamin Suaeb Blok A, Kelurahan Kebon Kosong, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat. Sampai saat ini, Yeye Suganda telah melakukan pembayaran masing-masing untuk tower Genova, Lantai 18, Unit GE sebesar Rp.503.744.992,00 (lima ratus tiga juta tujuh ratus empat puluh empat ribu sembilan ratus sembilan puluh dua rupiah) dan Tower Catania, Lantai 5, Unit CF1, Rp 314.118.314,00 (tiga ratus empat belas juta seratus delapan belas ribu tiga ratus empat belas rupiah).
3. STEFANIE, Selaku pembeli satuan rumah susun Apartemen Palazzo yang dikenal dengan nama power Catania, Lantai 18, Unit CG1, yang berlokasi di Jalan Benyamin Suaeb Blok A, Kelurahan Kebon Kosong, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat.
4. HERIWATY KURNIAWAN, Selaku pembeli satuan rumah susun Apartemen Palazzo yang dikenal dengan nama power Catania, Lantai 25, Unit CG1, yang berlokasi di Jl. Benyamin Suaeb blok A, Kelurahan Kebon Kosong, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat.
5. SOEMIANTO SOETRISNO, Alamat: Jalan Paradise 13 Blok R No. 9 RT/



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RW 001/019 Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priuk, Jakarta Utara, selaku pembeli satuan rumah susun Apartemen Palazzo yang di kenal dengan nama tower Agosto Lantai 30, Unit PH. yang berlokasi di Jalan Benyamin Suaeb Blok A, Kelurahan Kebon Kosong, Kecamatan Kemayoran. Jakarta Pusat; Sampai saat ini, Soemianto Soetrisno telah melakukan pembayaran atas satuan unit rumah susun sebesar Rp 2.075.950.000,00 (dua milyar tujuh puluh lima juta sembilan ratus lima puluh ribu rupiah ).

6. FRANSISCUS GOZAL, dengan Alamat di Pondok Ungu RT/RW 004/002, Kelurahan Medan Satria, Kecamatan Medan Satria, Kabupaten Bekasi, selaku pembeli satuan rumah susun Apartemen Palazzo yang dikenal dengan nama Tower Agosto, Lantai 25, Unit AG. yang berlokasi di, Jalan Benyamin Suaeb Blok A, Kelurahan Kebon Kosong, Kecamatan Kemayoran. Jakarta Pusat.
7. ARNI EVITA. Alamat: Jalan Limau IV No. 135, RT/RW/ 011/008. Kelurahan Jati Bening, Kecamatan Pondok Gede. Jakarta, selaku pembeli satuan rumah susun Apartemen Palazzo yang dikenal dengan nama Tower Agosto, Lantai 18A, Unit AG, yang berlokasi di Jalan Benyamin Suaeb Blok A, Kelurahan Kebon Kosong, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat. Sampai saat ini, Arni Evita telah melakukan pembayaran sebesar Rp 340.693.000,00 (tiga ratus empat puluh juta enam ratus sembilan puluh tiga ribu rupiah).
8. EFFENDY SJAMSUDDIN, Alamat: Jalan P. Damar VI Blok D 12/6, RT/ RW 013/009. Kelurahan Kembangan Utara, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, selaku pembeli satuan rumah susun Apartemen Palazzo yang dikenal dengan nama Tower Benito, Lantai 23, Unit BB, yang berlokasi di Jalan Benyamin Suaeb Blok A, Kelurahan Kebon Kosong, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat. Dalam hal ini, Effendy Sjamsuddin telah melunasi pembayaran unit rumah susun sebesar Rp 423.000.000,00 (empat ratus dua puluh tiga juta rupiah).
9. TAN SITJU FALENTINE, Alamat: Jalan Agung Permai I blok B36 A/25, Rt/Rw 002/010, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priuk, Jakarta Utara, selaku pembeli satuan rumah susun Apartemen Pallazo yang dikenal dengan nama Tower Benito, lantai 23, Unit BI, yang berlokasi di Jalan Benyamin Suaeb blok A, Kelurahan Kebon Kosong, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat.

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. DJUNEIDY KUSLAN, Alamat Karang Anyar No. 55 blok A/43, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat, selaku pembeli satuan rumah susun Apartemen Palazzo yang dikenal dengan nama Tower Catania, Lantai 9, Unit CD2, yang berlokasi di Jalan Benyamin Suaeb Blok A, Kelurahan Kebon Kosong, V Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat.
11. JULY VIA LAW, Alamat: Jalan Taman Sakura No. 18, RT/RW 011/001, Kelurahan / Sukahaji, Kecamatan Babakan Ciparay, Bandung, selaku pembeli satuan rumah susun Apartemen Palazzo yang dikenal dengan nama Tower Catania, Lantai 23, Unit BI, yang berlokasi di Jalan Benyamin Suaeb Blok A, Kelurahan Kebon Kosong, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat.
12. SIE TJOA TAUH, Alamat: Tmn Kebon Jeruk Blok G 173, RT/RW 001/011 Srengseng, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, selaku pembeli satuan rumah susun Apartemen Palazzo yang dikenal dengan nama Tower Augusto, Lantai 21, Unit AC dan Tower Catania, Lantai 31, Unit CC1, yang berlokasi di Jalan Benyamin Suaeb Blok A, Kelurahan Kebon Kosong, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat; Dalam hal ini Sie Tjoa Tauh telah melunasi kewajiban pembayaran atas satuan unit rumah susun sebesar Rp 438.499.992,00 (empat ratus tiga puluh delapan juta empat ratus sembilan puluh sembilan ribu sembilan ratus sembilan puluh dua rupiah ).
13. MULIATI HERMANSJAH, Alamat: Villa Kelapa Dua C 22, RT/RW 008/006, Kelurahan Kelapa Dua, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, selaku pembeli satuan rumah susun Apartemen Palazzo yang dikenal dengan nama Tower Catania, Lantai 21, Unit CF1, yang berlokasi di Jalan Benyamin Suaeb Blok A, Kelurahan Kebon Kosong, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat.
14. FLORENCE MELANI, Alamat: Jin. Griya Elok Blok M2/25, RT/RW 002/020, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta, selaku pembeli satuan rumah susun Apartemen Palazzo yang dikenal dengan nama Tower Catania, Lantai 17, Unit CF2, yang berlokasi di Jalan Benyamin Suaeb blok A, Kelurahan Kebon Kosong, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat; dalam hal ini, Florence Melani telah melakukan pelunasan pembayaran atas satuan unit rumah susun sebesar Rp. 421.000.000,00 (empat ratus dua puluh satu juta rupiah).
15. JANI, Alamat: Perumahan Metro Permata I blok J5/6, Karang Tengah,

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ciledug , Tangerang, selaku pembeli satuan rumah susun Apartemen Pallazo yang dikenal dengan nama Tower Catania, Lantai 02, Unit CB2, yang berlokasi di Jalan Benyamin Suaeb Blok A, Kelurahan Kebon Kosong, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat.

16. MULIARA DJAPARAKI, Alamat : Dr. Latumenten III/6/6, Rt./Rw. 011/005, Kecamatan Grogol Petamburan, Jakarta Barat, selaku pembeli satuan rumah susun Apartemen Pallazo yang dikenal dengan nama Tower Catania, Lantai 01, Unit CG1, yang berlokasi di Jalan Benyamin Suaeb ,Blok A, Kelurahan Kebon Kosong, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat. Dalam hal ini, Muliara Djaparaki telah melakukan pembayaran atas satuan unit rumah susun sebesar Rp 442.850.000,00 (empat ratus empat puluh dua juta delapan ratus lima puluh ribu rupiah)
17. SIEK SIOE CHIN, Alamat: Jalan Duri Permai Raya No. 22, RT/RW 013/007, Kelurahan Duri Kepa, Kecamatan Kebon Jeruk, Jakarta Barat, selaku pembeli satuan rumah susun Apartemen Palazzo yang dikenal dengan nama Tower Catania, Lantai 30, Unit CG2, yang berlokasi di Jalan Benyamin Suaeb Blok A, Kelurahan Kebon Kosong, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat. Dalam hal ini, Siek Sioe Chin telah melunasi pembayaran atas satuan unit rumah susun sebesar Rp 381.531.260,00 (tiga ratus delapan puluh satu juta lima ratus tiga puluh satu ribu dua ratus enam puluh rupiah).
18. TANU SUMIYATI, Alamat: Jalan Kebon Jeruk IX No. 12F, RT/RW 002/005, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat, selaku pembeli satuan rumah susun /Apartemen Palazzo yang dikenal dengan nama Tower Catania, Lantai 8, Unit CD2, yang berlokasi di Jalan Benyamin Suaeb Blok A, Kelurahan Kebon Kosong, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat.
19. LINDAWATY KURNIAWAN, Alamat: Kampung Serdang RT/RW 015/003, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, selaku pembeli satuan rumah susun Apartemen Palazzo yang dikenal dengan nama Tower Catania, Lantai 1, Unit CF2, yang berlokasi di Jalan Benyamin Suaeb Blok A, Kelurahan Kebon Kosong, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat. Dalam hal ini, Lindawaty Kurniawan telah melakukan pembayaran atas satuan unit rumah susun sebesar Rp 422.550.000,00 (empat ratus dua puluh dua juta lima ratus lima puluh ribu rupiah).
20. JENNY, Alamat: Jalan Teluk Gong, RT/RW 008/006, Kelurahan

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pejagalan, / Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, selaku pembeli satuan rumah susun Apartemen Palazzo yang dikenal dengan nama Tower Dario, Lantai 25, Unit DG, yang berlokasi di Jalan Benyamin Suaeb Blok A, Kelurahan Kebon Kosong, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat.

21. ARLIN, Alamat: Jalan Mataram Dalam II, RT/RW 014/008, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat, selaku pembeli satuan rumah susun Apartemen Palazzo yang dikenal dengan nama Tower Dario, Lantai 26, Unit DL, yang berlokasi di Jalan Benyamin Suaeb Blok A, Kelurahan Kebon Kosong, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat.
22. SUSI SANTOSO, Alamat: Pelepah Indah 11 LA 24/10 RT/RW 010/018, Kelurahan Kelapa Gading Timur, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara, selaku pembeli satuan rumah susun Apartemen Palazzo yang dikenal dengan nama Tower Genova, Lantai 1, Unit DD, yang berlokasi di Jalan Benyamin Suaeb Blok A, Kelurahan Kebon Kosong, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat.
23. SHERLY, Alamat: Muara Karang Blok 1.2.B/11, RT/RW 004/002, Kelurahan Pluit, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara, selaku pembeli satuan rumah susun Apartemen Palazzo yang dikenal dengan nama Tower Genova, Lantai 26, Unit GC, yang berlokasi di Jalan Benyamin Suaeb Blok A, Kelurahan Kebon Kosong, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat. Dalam hal ini, Sherly telah melakukan pembayaran atas satuan unit rumah susun sebesar Rp 742.319.443,00 (tujuh ratus empat puluh dua juta tiga ratus sembilan belas ribu empat ratus empat puluh tiga rupiah).
24. BRAHIM PRANATA, Alamat: Jalan Bungur Besar No. 80C, RT/RW 006/007, I/ Kemayoran, Jakarta Barat, selaku pembeli satuan rumah susun Apartemen Palazzo yang dikenal dengan nama Tower Genova, Lantai 21, Unit GC, yang berlokasi di Jalan Benyamin Suaeb Blok A, Kelurahan Kebon Kosong, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat. Dalam hal ini, Brahim Penata telah melakukan pelunasan pembayaran atas satuan unit rumah susun sebesar Rp 926.500.000,00 (sembilan ratus dua puluh enam juta lima ratus ribu rupiah).
25. NANCY LIANAWATI BOEDISETIOLANI selaku pembeli satuan rumah susun Apartemen Pallazo yang dikenal dengan nama Tower Catania, Lantai 31, Unit CD2, yang berlokasi di Jalan Benyamin Suaeb Blok A, Kelurahan Kebon Kosong, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat.

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

26. HENRY SULISTIO, selaku pembeli satuan rumah susun Apartemen Palazzo yang dikenal dengan nama Tower Genova, Lantai 27, Unit GB, yang berlokasi di Jalan Benyamin Suaeb Blok A, Kelurahan Kebon Kosong, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat.
27. RIANI TANSARI, selaku pembeli satuan rumah susun Apartemen Palazzo yang dikenal dengan nama Tower Genova, Lantai 27, Unit GB, yang berlokasi di Jalan Benyamin Suaeb Blok A, Kelurahan Kebon Kosong, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat.
28. JASHREE DAULAT VIRWANI Selaku pembeli satuan rumah susun Apartemen Palazzo yang dikenal dengan nama Tower Benito, Lantai 8, Unit BD, yang berlokasi di Jalan Benyamin Suaeb Blok A, Kelurahan Kebon Kosong, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat.
29. RAMIS HASMANA Selaku pembeli satuan rumah susun Apartemen Palazzo yang dikenal dengan nama Tower Genova, Lantai 27, Unit GB, yang berlokasi di Jalan Benyamin Suaeb Blok A, Kelurahan Kebon Kosong, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat.
30. ARIFIN CHANDRA Selaku pembeli satuan rumah susun Apartemen Palazzo yang dikenal dengan nama Tower Augusto, Lantai 12, Unit AB, yang berlokasi di Jalan Benyamin Suaeb Blok A, Kelurahan Kebon Kosong, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat.
31. DANIEL GUNARDI Selaku pembeli satuan rumah susun Apartemen Palazzo yang dikenal dengan nama Tower Bennito, Lantai 2, Unit BI, yang berlokasi di, Jalan Benyamin Suaeb Blok A, Kelurahan Kebon Kosong, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat.
32. LARAINÉ TEMAWANTA Selaku pembeli satuan rumah susun Apartemen Palazzo yang dikenal dengan nama Tower Catania, Lantai 1, Unit CH1, yang berlokasi di Jalan Benyamin Suaeb Blok A, Kelurahan Kebon Kosong, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat.
33. XUE XIU LING selaku pembeli satuan rumah Apartemen Pallazo yang dikenal dengan nama Tower Augusto, lantai 26, Unit AI, yang berlokasi di Jalan Benyamin Suaeb Blok A, Kelurahan Kebon Kosong, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat.
34. FLORENCE MELANI selaku pembeli satuan rumah susun Apartemen Pallazo yang dikenal dengan nama Tower Catania, lantai 17, Unit CF2, yang berlokasi di Jalan Benyamin Suaeb Blok A, Kelurahan Kebon Kosong,

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat.

35. MARTIN HADINOTO Selaku pembeli satuan rumah susun Apartemen Palazzo yang dikenal dengan nama Tower Catania, Lantai 31, Unit CFI, yang berlokasi di Jalan Benyamin Suaeb Blok A, Kelurahan Kebon Kosong, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat.
36. HARTATI ADISUWONO Selaku pembeli satuan rumah susun Apartemen Palazzo yang dikenal dengan nama Tower Catania, Lantai 19, Unit CB2, yang berlokasi di Jalan Benyamin Suaeb Blok A, Kelurahan Kebon Kosong, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat.
37. MARTINUS KURNIA QQ LANAWATI TASLIM Selaku pembeli satuan rumah susun Apartemen Palazzo yang dikenal dengan nama Tower Catania, Lantai 11, Unit CH1, yang berlokasi di Jalan Benyamin Suaeb Blok A, Kelurahan Kebon Kosong, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat.
38. JENNY RIJHOOMAL CHAINANI Selaku pembeli satuan rumah susun Apartemen Palazzo yang dikenal dengan nama Tower Catania, Lantai 5, Unit CD1, yang berlokasi di Jalan Benyamin Suaeb Blok A, Kelurahan Kebon Kosong, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat.

Terhadap semua pembeli yang disebut kreditor lain tersebut di atas, Termohon sampai sekarang belum menyelesaikan kewajibannya. Beberapa di antara kreditor lain tersebut juga telah melayangkan beberapa kali peringatan serta pembatalan dan pengembalian uang. Oleh karena itu, Termohon berkewajiban melakukan pengembalian uang, yang merupakan utang.

## **C. TERMOHON TIDAK MEMBAYAR SEDIKITNYA SATU UTANG YANG TELAH JATUH WAKTU DAN DAPAT DITAGIH**

Bahwa Para Pemohon telah beberapa kali memberikan peringatan/somasi kepada Termohon untuk segera menyelesaikan kewajibannya dalam hal penyelesaian unit rumah susun, akan tetapi Termohon tidak dapat segera menyelesaikan kewajibannya.

Bahwa para Pemohon telah memberikan tenggang waktu penyelesaian unit rumah susun lengkap dengan sarana dan prasarana, akan tetapi sampai sekarang diajukannya permohonan a quo, Termohon masih belum menyelesaikan pembangunan unit rumah susun lengkap dengan sarana dan prasaran.

Bahwa Para Pemohon selanjutnya membatalkan perjanjian pengikatan jual beli antara Para Pemohon dengan Termohon sebagaimana tercantum



dalam PPJB pasal 6 ayat 3, dan Para Pemohon menuntut pengembalian uang yang telah dibayarkan secara lunas kepada Termohon.

Bahwa, Termohon tidak menunjukkan itikad baik dengan tidak menanggapi seluruh peringatan dari Para Pemohon, dan tidak juga mengembalikan uang pembayaran dari Para Pemohon.

Bahwa, Termohon memiliki utang kepada Para Pemohon berupa pengembalian uang yang telah dibayarkan oleh Para Pemohon kepada Termohon yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih.

#### **D. PERMOHONAN PAILIT TELAH SESUAI DENGAN KETENTUAN UU NO. 37 TAHUN 2004 TENTANG KEPAILITAN DAN PENUNDAAN KEWAJIBAN PEMBAYARAN UTANG PASAL 2 Jo Pasal 8**

Bahwa berdasarkan uraian di atas telah dapat dibuktikan secara sederhana bahwa Termohon mempunyai utang yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih (due and payable) berupa pengembalian uang yang telah dibayarkan oleh Para Pemohon kepada Termohon dan terbukti juga Termohon mempunyai kreditor lain, yaitu para pembeli satuan rumah susun Apartemen Palazzo yang sampai sekarang belum menerima penyerahan satuan rumah susun beserta fasilitas sarana dan prasarana yang lengkap. Sehingga unsur-unsur untuk menyatakan pailit Termohon sebagaimana yang dipersyaratkan dalam Pasal 2 ayat (1) jo Pasal 8 ayat (4) Undang Undang Kepailitan telah terpenuhi dengan sempurna, yaitu :

Termohon mempunyai dua atau lebih kreditor yaitu kepada Para Pemohon dan kepada kreditor lain.

Termohon tidak membayar lunas sedikitnya satu utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih yaitu utang kepada masing-masing Para Pemohon.

Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Kepailitan menyatakan :

Debitor yang mempunyai dua atau lebih kreditor dan tidak membayar lunas sedikitnya satu utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih, dinyatakan pailit dengan putusan pengadilan, baik atas permohonannya sendiri maupun atas permohonan satu atau lebih kreditornya".

Pasal 8 ayat (4) Undang-Undang Kepailitan menyatakan : "Permohonan pernyataan pailit harus dikabulkan apabila terdapat fakta atau keadaan yang terbukti secara sederhana bahwa persyaratan untuk dinyatakan pailit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) telah dipenuhi".

Bahwa, mengingat Undang-Undang Kepailitan menganut pengertian utang



dalam arti luas, dimana sumber utang tidak hanya dari perjanjian utang piutang, melainkan bersumber dari perjanjian lain.

Bahwa, Termohon telah melakukan wanprestasi atas PPJB, dimana Termohon tidak menyelesaikan pembangunan rumah susun sesuai dengan tanggal yang ditetapkan, Termohon diberikan waktu 120 (seratus dua puluh) hari sejak tanggal yang ditetapkan untuk melakukan penyerahan satuan rumah susun, ditambah batas 60 (enam puluh) hari keterlambatan, oleh karena itu Para Pemohon memutuskan perjanjian dan meminta pengembalian uang yang telah dibayarkan kepada Termohon. Kewajiban pengembalian uang inilah yang merupakan utang bagi Termohon.

Bahwa oleh karena itu sangat berdasar hukum apabila Ketua Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat atau Majelis Hakim Pengadilan yang mengadili perkara a quo menyatakan Termohon Pailit dengan segala akibat hukumnya.

## **E. PENUNJUKAN DAN PENGANGKATAN HAKIM PENGAWAS DAN KURATOR**

Bahwa sehubungan dengan proses kepailitan Termohon, maka Para Pemohon memohon kepada Ketua Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat atau Majelis Hakim Pengadilan Niaga yang mengadili perkara a quo untuk mengangkat Hakim Pengawas dari Hakim-Hakim Niaga Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk mengawasi Proses Kepailitan Termohon serta berkenan menunjuk dan mengangkat:

Bernard Nainggolan, S.H., M.H., Kurator dan Pengurus yang terdaftar di Departemen Hukum dan Hak Azasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Bukti Pendaftaran Kurator dan Pengurus No.AHU.AH.04.03-05, tertanggal 18 Januari 2008, berkantor pada "BERNARD NAINGGOLAN & PARTNERS LAW FIRM" bertempat tinggal di Sentra Kramat Blok A-14, Jalan Kramat Raya No. 7-9, Jakarta Pusat 10450.

Akhyar Baso Amriy, S.H., Kurator dan Pengurus yang terdaftar di Departemen Hukum dan Hak Azasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Bukti Pendaftaran Kurator dan Pengurus No.AHU.AH.04.03-06, tertanggal 18 Januari 2008, berkantor di Jalan Kembang Elok 11 Blok H3/59-Puri Indah Jakarta Barat.

Anita Kadir, S.H., MCL., LL.M., Kurator dan Pengurus yang terdaftar di Departemen Hukum dan Hak Azasi Manusia Republik Indonesia dengan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

surat bukti pendaftaran pada Kurator dan Pengurus No.AHU.AH.04.03-01, tertanggal 18 Januari 2008, berkantor di "SAT LAW OFFICE", di Puri Mata Air Lt.3, Jalan Barito 11 No. 33B Jakarta.

Selaku Kurator dalam hal Termohon dinyatakan pailit atau selaku Pengurus dalam hal Termohon masuk dalam proses Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU).

## F. PERMOHONAN

Berdasarkan hal-hal yang telah Para Pemohon kemukakan di atas dengan ini Para Pemohon memohon kepada Ketua Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat atau Majelis Hakim Pengadilan yang mengadili perkara a quo agar berkenan memberi putusan sebagai berikut :

Menerima dan mengabulkan Permohonan Pernyataan Pailit yang diajukan oleh Para Pemohon untuk seluruhnya.

Menyatakan Termohon yaitu PT PELITA PROPERTINDO SEJAHTERA, PAILIT dengan segala akibat hukumnya.

Menunjuk Hakim Pengawas untuk mengawasi proses kepailitan TERMOHON.

Menunjuk dan mengangkat.

- a. Bernard Nainggolan, S.H., M.H., Kurator dan Pengurus yang terdaftar di Departemen Hukum dan Hak Azasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Bukti Pendaftaran Kurator dan Pengurus No.AHU.AH.04.03-05, tertanggal 18 Januari 2008, berkantor pada "BERNARD NAINGGOLAN PARTNERS LAW FIRM" bertempat tinggal di Sentra Kramat Blok A-14 Jalan Kramat Raya No. 7-9, Jakarta Pusat 10450.
- b. Akhyar Baso Amriy, S.H., Kurator dan Pengurus yang terdaftar di Departemen Hukum dan Hak Azasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Bukti Pendaftaran Kurator dan Pengurus No.AHU.AH.04.03-06, tertanggal 18 Januari 2008, berkantor di Jalan Kembang Elok II Blok H3/59 Puri Indah Jakarta Barat.
- c. Anita Kadir, S.H., MCL., LL.M., Kurator dan Pengurus yang terdaftar di Departemen Hukum dan Hak Azasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Bukti Pendaftaran Kurator dan Pengurus No.AHU.AH.04.03-01, tertanggal 18 Januari 2008, berkantor di "SAT LAW OFFICE", di Puri Mata Air Lt. 3 Jalan Barito 11 No. 33B Jakarta.

selaku Kurator dalam hal Termohon dinyatakan Pailit atau selaku pengurus

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam hal Termohon masuk dalam proses Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU).

5. Menghukum Termohon untuk membayar seluruh biaya perkara ini.

Atau: apabila Pengadilan Niaga Jakarta pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aqua et bono).

Menimbang, bahwa terhadap permohonan pernyataan pailit pemohon tersebut, Termohon mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

1. Eksepsi tentang Permohonan para Pemohon merupakan permohonan *ne bis in idem*.

Bahwa Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang mengadili perkara *a quo* dengan alasan sebagai berikut :

- 1.1. Bahwa permohonan pailit yang diajukan oleh Para Pemohon Pailit didasarkan pada alasan dan dasar sehubungan dengan jual beli unit satuan rumah susun Apartemen Palazzo, dimana perkara tersebut pernah diajukan kepada Pengadilan Niaga Jakarta pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan register perkara No. 38/Pailit2008/PN.Niaga.Jkt.Pst
- 1.2. Bahwa Termohon Pailit dalam perkara Permohonan Pailit No. 38/Pailit2008/PN.Niaga.Jkt.Pst. tersebut adalah juga Termohon Pailit dalam perkara yang diajukan saat ini
- 1.3. Bahwa yang menjadi alasan dan dasar permohonan pailit dalam perkara ini adalah juga sama dengan alasan dan dasar permohonan pailit pada perkara No. 38/Pailit2008/PN.Niaga.Jkt.Pst. , yaitu sehubungan dengan jual beli unit satuan rumah susun Apartemen Palazzo, dimana Para Pemohon Pailit adalah selaku para pembeli unit satuan rumah susun Apartemen Palazzo dan Termohon Pailit adalah selaku penjual, sebagaimana dituangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara masing-masing Para Pemohon Pailit dengan Termohon Pailit, dimana kemudian Termohon Pailit selaku penjual tidak dan/atau belum dapat menyelesaikan dan/atau menyerahkan unit satuan rumah susun Apartemen Palazzo kepada Para Pemohon Pailit selaku para pembeli pada waktu-waktu sebagaimana telah diatur

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



dan disepakati bersama oleh Termohon Pailit dan Para Pemohon Pailit dalam PPJB.

1.4. Dengan demikian telah jelas dan terang bahwa perkara No. 38/Pailit/2008/PN.Niaga.Jkt.Pst. tersebut memiliki alasan dan dasar permohonan yang sama dengan perkara yang diajukan sa at ini oleh Para Pemohon Pailit.

1.5. Bahwa perkara No. 38/Pailit/2008/PN.Niaga.Jkt.Pst. tersebut telah diperiksa dan diadili oleh Pengadilan Niaga Jakarta pada tingkat Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan juga pada tingkat Mahkamah Agung Republik Indonesia dan dengan demikian telah memiliki kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*) dengan putusan sebagai berikut :

- Pada Tingkat Pengadilan Niaga Jakarta, Putusan Nomor: 88/PAILIT/2008IPN.Niaga JKT.PST. tertanggal 10 September 2008, Majelis Hakim memutuskan, yang amar putusannya berbunyi :

"Menolak permohonan pernyataan Pailit Pemohon untuk seluruhnya"

dan

"Menghukum Pemohon untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara Rp.411.000,- (empat ratus sebelas ribu rupiah)"

- Pada Tingkat Mahkamah Agung (Kasasi), Putusan No. 754 K/Pdt.Sus/2008 tertanggal 19 Desember 2008, Majelis Hakim Agung memutuskan, yang amar putusannya berbunyi :

"Menolak permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi dan menghukum Pemohon Kasasi/Pemohon untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah)"

- Pada Tingkat Mahkamah Agung (Peninjauan Kembali), Putusan No. 031 PK/PDT.SUS/2009 tertanggal 27 Mei 2009, Majelis Hakim Agung memutuskan, yang amar putusannya berbunyi :

"Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali dan membebaskan biaya perkara dalam tingkat perinjauan kembali kepada Pemohon Peninjauan



Kembali sebesar Rp.10.000.000,- (sepuluh juta rupiah)"

1.6. Bahwa karena perkara yang diajukan oleh Para Pemohon Pailit ternyata telah pernah diajukan dan telah diperiksa dan diadili serta telah memiliki kekuatan hukum yang tetap (*inkracht van gewijsde*), maka cukup alasan bagi Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menyatakan menolak permohonan pailit yang diajukan oleh Para Pemohon Pailit karena perkara ini melanggar azas *nebis in idem*.

## 2. Eksepsi Tentang Kompetensi Absolut.

Bahwa Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang mengadili perkara *a quo* dengan alasan sebagai berikut :

2.1. Bahwa dalam perkara *a quo* yang menjadi pokok permasalahan dalam sengketa yang diajukan Pemohon Pailit adalah menyangkut sengketa yang berkaitan dengan pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Unit Apartemen (PPJB) antara Para Pemohon Pailit dengan Termohon Pailit, lebih khusus lagi yaitu perihal keterlambatan Termohon Pailit dalam ksanaan penyerahan unit satuan rumah susun (apartemen) yang dibeli Para Pemohon Pailit, yang apabila dicermati perkara *a quo* merupakan *wanprestasi* (ingkar janji) yang adalah merupakan kewenangan pengadilan perdata dalam lingkup Peradilan Umum dalam hal ini Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.

2.2. Bahwa berkaitan dengan keterlambatan penyerahan unit satuan rumah susun (apartemen) yang dibeli oleh Para Pemohon Pailit dari Termohon Pailit kepada Para Pemohon Pailit telah diatur dengan jelas dalam PPJB Pasal 6 ayat 1 sampai dengan ayat 3 *jo.* Pasal 7 ayat 4 yang cara penyelesaiannya sebagaimana diatur Pasal 16 ayat 3 PPJB, yaitu akan dilakukan dengan cara musyawarah.

Bahwa Pasal 21 PPJB mengatur perihal penyelesaian setiap perselisihan akibat perjanjian (PPJB) yang tidak dapat diselesaikan secara musyawarah, maka para pihak (Para Pemohon Pailit dan Termohon Pailit) setuju dan mufakat untuk memilih domisili hukum tetap pada Kantor Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, maka dengan demikian jelas bahwa Para Pemohon Pailit dan T ermohon Pailit telah sepakat untuk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyelesaikan setiap perselisihan akibat perjanjian (PPJB) yang tidak dapat diselesaikan secara musyawarah akan diselesaikan pada Peradilan Umum, dalam hal ini adalah Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.

Bahwa terhadap permohonan Pailit tersebut Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah mengambil putusan, yaitu putusannya No. 73/ PAILIT/2009/PN.Niaga.JKT.PST, tertanggal 25 Januari 2010 yang amarnya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi dari Termohon ;

DALAM POKOK PERKARA :

Mengabulkan permohonan Para Pemohon untuk seluruhnya;

Menyatakan Termohon PT.PELITA PROPERTINDO SEJAHTERA, Pailit dengan segala akibat hukumnya;

Menunjuk dan mengangkat:

- a. Bernard Nainggolan, S.H., M.H., Kurator dan Pengurus yang terdaftar di Departemen Hukum dan Hak Azasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Bukti Pendaftaran Kurator dan Pengurus No.AHU.AH.04.03-05, tertanggal 18 Januari 2008, berkantor pada "BERNARD NAINGGOLAN & PARTNERS LAW FIRM" bertempat tinggal di Sentra Kramat Blok A-14 Jalan Kramat Raya No. 7-9, Jakarta Pusat 10450.
- b. Akhyar Baso Amriy,SH., Kurator dan Pengurus yang terdaftar di Departemen Azasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Bukti pendaftaran Kurator dan Pengurus No.AHU.AH.04.03-06, tertanggal 18 Januari 2008, berkantor di Jalan Kembang Elok II Blok H3/59-Puri Indah Jakarta Barat,
- c. Anita Kadir, S.H., MCL., LL.M., Kurator dan Pengurus yang terdaftar di Departemen Hukum dan Hak Azasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Bukti Pendaftaran Kurator dan Pengurus No.AHU.AH.04.03-01, tertanggal 18 Januari 2008, berkantor di "SAT LAW OFFICE", di Puri Mata Air Lt. 3, Jalan Barito II No. 33B Jakarta, sebagai Kurator;

Mengangkat Sdr.H.Yulman, SH.MH. Hakim Niaga pada Pengadilan Negeri/ Niaga Jakarta Pusat sebagai Hakim Pengawas ;

Menetapkan imbalan jasa Kurator akan ditetapkan kemudian setelah Kurator

**Disclaimer**

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menjalankan tugasnya ;

Menghukum Termohon untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini diperhitungkan sebesar Rp.441.000,- (empat ratus empat puluh satu ribu rupiah).

Menimbang, bahwa setelah Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada tanggal 25 Januari 2010 kemudian terhadapnya oleh Termohon Pailit dengan perantara kuasanya berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 27 Januari 2010 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 01 Februari 2010 sebagaimana ternyata dari akta permohonan kasasi No. 73/PAILIT/2009/PN.Niaga.JKT.PST yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, permohonan mana di sertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Niaga pada Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 01 Februari 2010 itu juga;

Menimbang, bahwa setelah itu oleh Termohon Pailit yang pada tanggal 02 Februari 2010 telah diberitahu tentang memori kasasi dari Pemohon Pailit diajukan kontra memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 08 Februari 2010;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi a quo beserta alasan- alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam Undang-Undang maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I/ Termohon Pailit dan para Pemohon Kasasi II/Kreditor lain dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

## **PEMOHON KASASI I/TERMOHON PAILIT :**

ALASAN DAN DASAR PENGAJUAN KASASI OLEH PEMOHON KASASI KARENA JUDEX FACTI TELAH SANGAT KELIRU DAN SALAH DALAM MEMBERIKAN PERTIMBANGAN HUKUM DAN MENERAPKAN HUKUM DALAM MEMUTUS PERKARA NOMOR: 73/PAILIT/2009/PN .NIAGA.JKT.PST. Majelis Hakim Agung yang Kami Muliakan, perkenankan Kami, Pemohon . Kasasi dalam Memori Kasasi ini menyampaikan keberatan-keberatan atas pertimbangan hukum dan penerapan hukum Judex Facti dalam memutus perkara Permohonan Pailit Nomor: 73/Pailit/2009/PN.NIAGA.JKT.PST. sebagai

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



berikut:

**Dalam Eksepsi:**

Bahwa Judex Facti telah salah dan keliru dalam menerapkan hukum dengan menyatakan bahwa Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tidak mengenal asas nebis in idem;

Bahwa asas dan/ atau prinsip nebis in idem adalah merupakan pilar penting dalam penegakan hukum, dimana perlu adanya perlindungan dan kepastian atas keadaan hukum dari suatu peristiwa yang telah diperiksa, diadili dan diputuskan oleh Badan Peradilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde);

Bahwa tidak ada satu pasal dalam Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (UU Kepailitan & PKPU) yang menyatakan bahwa UU Kepailitan & PKPU tidak mengenal asas nebis in idem;

Bahwa yang dijadikan dasar dan/ atau alasan Pemohon Kasasi (dahulu Termohon Pailit ) menyatakan bahwa perkara a quo adalah melanggar asas nebis in idem, adalah karena perkara a quo memiliki alasan dan dasar permohonan yang sama dengan perkara yang pernah diajukan terhadap Pemohon Kasasi (dahulu Termohon Pailit), yaitu sebagaimana dalam perkara No. 38/Pailit/2008/PN.Niaga.Jkt.Pst. tertanggal 10 September 2008

Bahwa yang menjadi alasan dan dasar permohonan pailit dalam perkara a quo adalah juga sama dengan alasan dan dasar permohonan pailit pada perkara No. 38/Pailit/2008/PN.Niaga.Jkt.Pst., yaitu sehubungan dengan jual beli unit satuan rumah susun Apartemen Palazzo, dimana Para Termohon Kasasi (dahulu Para Pemohon Pailit) adalah selaku para pembeli unit satuan rumah susun Apartemen Palazzo dan Pemohon Kasasi (dahulu Termohon Pailit) adalah selaku penjual, sebagaimana dituangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara masing-masing Para Termohon Kasasi (dahulu Para Pemohon Pailit) dengan Pemohon Kasasi (dahulu Termohon Pailit), dimana kemudian Pemohon Kasasi (dahulu Termohon Pailit) selaku penjual tidak dan/ atau belum dapat menyelesaikan dan/ atau menyerahkan unit satuan rumah susun Apartemen Palazzo kepada Para Termohon Kasasi (dahulu Para Pemohon Pailit) selaku para pembeli pada waktu-waktu sebagaimana telah diatur dan disepakati dalam PPJB;

Bahwa perkara No. 38/Pailit/2008/PN.Niaga.Jkt.Pst. tersebut telah diperiksa dan



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diadili oleh Pengadilan Niaga Jakarta pada tingkat Pengadilan Negeri Jakarta Pusat hingga pada tingkat Mahkamah Agung Republik Indonesia dan dengan demikian telah memiliki kekuatan hukum yang tetap (inkracht van gewijsde) dengan putusan sebagai berikut:

- Pada Tingkat Pengadilan Niaga Jakarta, Putusan Nomor: 38/PAILIT/2008/PN.Niaga JKT.PST. tertanggal 10 September 2008, Majelis Hakim memutuskan, yang amar putusannya berbunyi: "Menolak permohonan pernyataan Pailit Pemohon untuk seluruhnya" dan "Menghukum Pemohon untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara Rp. 411.000,- (empat ratus sebelas ribu rupiah)".
- Pada Tingkat Mahkamah Agung (Kasasi), Putusan No. 754 K/Pdt.Sus/2008 tertanggal 19 Desember 2008, Majelis Hakim Agung memutuskan, yang amar putusannya berbunyi: "Menolak permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi dan Menghukum Pemohon Kasasi/Pemohon untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah).
- Pada Tingkat Mahkamah Agung (Peninjauan Kembali), Putusan No. 031 PK/PDT.SUS/2009 tertanggal 27 Mei 2009, Majelis Hakim Agung memutuskan, yang amar putusannya berbunyi: "Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali dan membebaskan biaya perkara dalam tingkat peninjauan kembali kepada Pemohon Peninjauan Kembali sebesar Rp. 10.000.000,-(sepuluh juta rupiah);

Bahwa karena perkara yang diajukan oleh Para Termohon Kasasi (dahulu Para Pemohon Pailit) ternyata memiliki kesamaan dalam obyek perkaranya dan dalam subyek perkaranya yang telah pernah diajukan dan telah diperiksa, diadili dan diputus serta telah memiliki kekuatan hukum yang tetap (inkracht van gewijsde), maka permohonan pailit yang diajukan oleh Para Termohon Kasasi (dahulu Para Pemohon Pailit) dalam perkara a quo terbukti melanggar azas nebis in idem;

Bahwa Judex Facti dalam putusan Nomor 73/Pailit/2009/PN.NIAGA.JKT.PST halaman 69 paragraf pertama menyatakan sebagai berikut : "Menimbang, bahwa dalam Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tidak mengenal asas nebis in idem 001 tersebut tegas diatur dalam Pasal 19 ayat (3) dst, maka telah jelas bahwa perkara kepailitan yang telah diputus dapat diajukan lagi

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

permohonan pernyataan pailit,.

Bahwa Pasal 19 ayat (3) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 menentukan:

"Dalam hal setelah putusan pencabutan pernyataan pailit diucapkan diajukan lagi permohonan pernyataan pailit maka Debitor atau pemohon wajib membuktikan bahwa ada cukup harta untuk membayar biaya kepailitan";

Bahwa Judex Facti telah salah dan keliru dengan menjadikan ketentuan Pasal 19 ayat (3) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tersebut sebagai dasar dan/ atau dalil mengenai tidak berlakunya asas nebis in idem dalam perkara a quo.

Bahwa tidak ada satu kalimatpun dari Pasal 19 ayat (3) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tersebut yang dapat ditafsirkan sebagai dasar untuk tidak memberlakukan asas nebis in idem dalam perkara a quo;

Bahwa kalimat pada Pasal 19 ayat (3) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 yang menyatakan "Dalam hal setelah putusan pencabutan pernyataan pailit diucapkan diajukan lagi permohonan pernyataan pailit..." tersebut tidak menunjukkan bahwa perkara kepailitan yang telah berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde) dapat diajukan kembali permohonan pernyataan pailitnya;

Bahwa ketentuan Pasal 19 ayat (3) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tersebut adalah seharusnya diterapkan berkaitan dalam hal terjadinya pencabutan pernyataan pailit yang disebabkan oleh tidak cukupnya harta debitor pailit untuk membayar biaya kepailitan sebagaimana diatur dalam Pasah 8 ayat (1) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004, dengan kata lain bahwa ketentuan Pasah 9 ayat (3) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 adalah merupakan dasar dan/ atau alasan hukum untuk mengajukan kembali permohonan pernyataan pailit yang telah dicabut berdasarkan ketentuan Pasal 18 ayat (1) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004, sepanjang dapat dibuktikan ada cukup harta untuk membayar biaya kepailitan;

Bahwa dalam hal Para Termohon Kasasi (dahulu Para pemohon Pailit) bermaksud mengajukan permohonan pernyataan pailit terhadap Pemohon Kasasi (dahulu Termohon Pailit) kepada Pengadilan, maka hal tersebut hanya dapat diajukan dalam hal apabila mengenai dasar dan/ atau alasan pengajuan permohonan pernyataan pailit tersebut adalah • merupakan suatu keadaan tertentu yang berbeda dengan dasar dan/ atau alasan

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengajuan yang telah pernah diputus pengadilan dan memiliki kekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde);

Bahwa dengan demikian telah jelas kesalahan dan kekeliruan Judex Facti dalam menerapkan ketentuan Pasal 19 ayat (3) Undang-Undang / No. 37 Tahun 2004, yang digunakan oleh, Judex Facti sebagai dasar dan/atau alasan untuk tidak memberlakukan asas nebis in idem dalam perkara a quo;

## **Dalam Pokok Perkara :**

### **Tentang Kreditor & Debitor :**

16. Bahwa Judex Facti telah sangat keliru dan salah dalam mempertimbangkan dan menerapkan hukum dalam mengkualifikasikan kedudukan Para Termohon Kasasi (dahulu Para Pemohon Pailit) sebagai Kreditor dari Pemohon Kasasi (dahulu Termohon Pailit);
17. Bahwa Judex Facti dalam putusan Nomor: 73/Pailit/2009/PN.NIAGA JKT.PST. nyata-nyata telah melakukan kekeliruan dan kesalahan dalam penerapan hukumnya dengan mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai kedudukan Pemohon Kasasi (dahulu Termohon Pailit) sebagai Debitor dari Para Termohon Kasasi (dahulu Para Pemohon Pailit) sebelum menentukan adanya hubungan utang piutang antara Pemohon Kasasi (dahulu Termohon Pailit) dengan Para Termohon Kasasi (dahulu Para Pemohon Pailit), dimana Judex Facti memberikan pertimbangan hukum mengenai kedudukan Pemohon Kasasi (dahulu Termohon Pailit) sebagai Debitor dan Para Termohon Kasasi (dahulu Para Pemohon Pailit) sebagai Kreditor pada halaman 74 sampai dengan halaman 75 dari putusan Nomor: 73/Pailit/2009/PN.NIAGA.JKT.PST., baru kemudian setelah itu Judex Facti memberikan pertimbangan hukum mengenai adanya utang piutang antara Pemohon Kasasi (dahulu Termohon Pailit) dengan Para Termohon Kasasi (dahulu Para Pemohon Pailit) pada halaman 75 sampai dengan halaman 78 dari putusan Nomor: 73/Pailit/2009/PN.NIAGA.JKT.PST.;
18. Bahwa Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (UU Kepailitan & PKPU) telah memberikan definisi tentang pengertian Kreditor dan Debitor, sebagai berikut:  
Pasal 1 angka 2:  
Kreditor adalah orang yang mempunyai piutang karena perjanjian atau Undang-Undang yang dapat ditagih di muka pengadilan;

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 1 angka 3:

Debitor adalah orang yang mempunyai utang karena perjanjian atau undang-undang yang pelunasannya dapat ditagih di muka pengadilan;

Bahwa dari definisi Kreditor dan Debitor yang diberikan oleh Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 sebagaimana tersebut di atas telah jelas bahwa istilah Kreditor dan Debitor adalah merupakan istilah hukum dan/ atau termonologi hukum yang sangat spesifik berkaitan dengan adanya suatu peristiwa hukum utang piutang, sehingga konsekuensi logisnya adalah haruslah dapat ditentukan terlebih dahulu apakah seseorang mempunyai utang kepada seorang lainnya, sehingga barulah dapat dikatakan bahwa seseorang tersebut sebagai Kreditor dari seorang lainnya yang berkedudukan sebagai Debitor, atau dengan kata lain tidaklah mungkin dikatakan seseorang adalah sebagai Kreditor dari seorang lainnya (Debitor) sebelum dipastikan terlebih dahulu mengenai adanya hubungan utang piutang diantara keduanya;

Bahwa sebagai akibat dari kesalahan dalam memberikan pertimbangan hukum tersebut, pada akhirnya menyeret Judex Facti kepada kesalahan dan kesesatan dalam penerapan hukum, dimana kemudian Judex Facti telah menentukan bahwa Pemohon Kasasi (dahulu Termohon Pailit) memiliki utang, yang berkedudukan sebagai Debitor kepada Para Termohon Kasasi (dahulu Para Pemohon Pailit), yang berkedudukan sebagai Kreditor, sebelum memberikan pertimbangan hukumnya mengenai adanya utang piutang itu sendiri antara Pemohon Kasasi (dahulu Termohon Pailit) dengan Para Termohon Kasasi (dahulu Para Pemohon Pailit);

21. Bahwa kesalahan Judex Facti sebagaimana telah diuraikan dan tersebut di atas terlihat nyata dalam penerapan hukum dan pertimbangan hukum Judex Facti pada halaman 73 paragraf terakhir, putusan Nomor: 73/Pailit/2009/PN.NIAGA.JKT.PST., yang berbunyi sebagai berikut: "Menimbang, bahwa dari permohonan Para Pemohon (sekarang Para Termohon Kasasi) dan dari tanggapan Termohon (sekarang Pemohon Kasasi) dalam jawabannya maka telah terbukti antara Para Pemohon (sekarang Para Termohon Kasasi) dan Termohon (sekarang Pemohon Kasasi) mempunyai hubungan hukum dimana Para Pemohon (sekarang Para Termohon Kasasi) sebagai pihak pembeli satuan rumah susun Apartemen Palazzo yang berlokasi di Jalan Benyamin Suaeb Blok A, Kelurahan Kebon Kosong, Kecamatan

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kemayoran, Jakarta Pusat dan Termohon (sekarang Pemohon Kasasi) sebagai pihak Penjual; Kemudian pada halaman 74 paragraf ke-3 dan paragraf ke-5 putusan tersebut disebutkan :

"Menimbang, bahwa pertama-tama Majelis akan mempertimbangkan apakah Para Pemohon berkapasitas sebagai Kreditor dan Termohon berkapasitas sebagai Debitor?"

"Menimbang, bahwa dengan adanya hubungan hukum antara Para Pemohon dan Termohon yaitu hubungan jual beli satuan rumah susun Apartemen Palazzo yang berlokasi di Jalan Benyamin Suaeb Blok A, Kelurahan Kebon Kosong, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, dimana Para Pemohon sebagai pihak pembeli, dst dan Termohon sebagai pihak penjual, maka telah terbukti kalau hubungan antara Para Pemohon dan Termohon adalah hubungan antara Pembeli (Kreditor) dan Penjual (Debitor), sehingga dengan demikian maka Para Pemohon adalah sebagai pihak Kreditor dan Termohon adalah pihak Debitor sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) dan (3) UU No. 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan PKPU,

22. Bahwa Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (UU Kepailitan & PKPU) telah memberikan definisi tentang pengertian Utang, sebagai berikut:

Pasal angka 6:

Utang adalah kewajiban yang dinyatakan atau dapat dinyatakan dalam jumlah uang baik dalam mata uang Indonesia maupun mata uang asing, baik secara langsung maupun yang akan timbul di kemudian hari atau kontinjen, yang timbul karena perjanjian atau undang undang dan yang wajib dipenuhi oleh Debitor dan bila tidak dipenuhi memberi hak kepada Kreditor untuk mendapat pemenuhannya dari harta kekayaan Debitor;

23. Bahwa kewajiban Pemohon Kasasi sebagai penjual terhadap Para Pemohon Kasasi sebagai pembeli adalah kewajiban berupa pembangunan unit-unit apartemen, bukan kewajiban yang dinyatakan atau dapat dinyatakan dalam jumlah uang sebagaimana dimaksud Pasal 1 angka 6 Undang-Undang No. 37 Tahun 2004;
24. Bahwa Judex Facti telah nyata-nyata melakukan kesalahan dan kesesatan dalam penerapan hukum, yaitu dengan menyamakan kedudukan hukum penjual dan pembeli dalam peristiwa hukum jual beli dengan kedudukan

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



hukum kreditor dan debitor dalam peristiwa hukum utang piutang sebagaimana dimaksud UU No. 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan PKPU;

25. Bahwa telah jelas kekeliruan dan kesesatan Judex Facti dalam perkara a quo dengan menyamakan kedudukan seorang penjual dengan kedudukan seorang yang mempunyai utang (Debitor) dan menyamakan kedudukan seorang pembeli dengan kedudukan seorang yang mempunyai piutang (Kreditor), sebagaimana disebutkan Judex Facti dalam putusannya halaman 74 paragraf ke-5 tersebut.

### **Tentang Utang yang telah Jatuh Waktu dan Dapat Ditagih.**

26. Bahwa judex factie telah salah dan keliru dalam menerapkan hukum berkaitan dengan kewajiban Pemohon Kasasi berupa membangun dan menyerahkan unit-unit apartemen kepada Para Termohon Kasasi sebagai utang, sebagaimana disebutkan Judex Facti dalam putusan Nomor: 73/Pailit/2009/PN.NIAGA.JKT.PST. halaman 77 paragraf ke-3, yang berbunyi sebagai berikut:

"Menimbang, bahwa dalam perikatan jual beli dimana pihak pembeli berkewajiban untuk membayar sedangkan pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan barang atau jasa yang dibeli, sehingga apabila pihak pembeli telah membayar barang atau jasa yang dibeli maka pihak penjual wajib menyerahkan barang atau jasa tersebut, dan apabila barang atau jasa tidak diserahkan oleh penjual maka pihak penjual telah mempunyai utang kepada pihak pembeli"

27. Bahwa Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (UU Kepailitan & PKPU) telah memberikan definisi tentang pengertian Utang, sebagai berikut:

Pasal II angka 6:

Utang adalah kewajiban yang dinyatakan atau dapat dinyatakan dalam jumlah uang baik dalam mata uang Indonesia maupun mata uang asing, baik secara langsung maupun yang akan timbul di kemudian hari atau kontingen, yang timbul karena perjanjian atau undang undang dan yang wajib dipenuhi oleh Debitor dan bila tidak dipenuhi memberi hak kepada Kreditor untuk mendapat pemenuhannya dari harta kekayaan Debitor;

Bahwa jual beli unit-unit satuan rumah susun Apartemen Palazzo antara Pemohon Kasasi (dahulu Termohon Pailit) dengan Para Termohon Kasasi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(dahulu Para Pemohon Pailit) adalah jual beli yang dilaksanakan dengan cara jual beli pesanan atau dikenal dengan istilah pre project selling, dimana pembayaran yang dilakukan oleh pembeli (Para Termohon Kasasi dahulu Para Pemohon Pailit) adalah dalam rangka pembangunan unit-unit apartemen yang dipesannya kepada Pemohon Kasasi (dahulu Termohon Pailit), dimana dari pembayaran Para Termohon Kasasi (dahulu Para Pemohon Pailit) tersebut kemudian Pemohon Kasasi telah dapat melaksanakan pembangunan seluruh konstruksi Apartemen Palazzo;

Bahwa kewajiban Pemohon Kasasi sebagai penjual terhadap Para Pemohon Kasasi sebagai pembeli adalah kewajiban berupa pembangunan unit-unit apartemen, bukan kewajiban yang dinyatakan atau dapat dinyatakan dalam jumlah uang sebagaimana dimaksud Pasal 1 angka 6 Undang-Undang No. 37 Tahun 2004;

Bahwa telah menjadi yurisprudensi tetap dari Mahkamah Agung Republik Indonesia berkaitan dengan pengertian utang dalam konteks perkara a quo sebagaimana disebutkan dalam Putusan Mahkamah Agung RI No. 754 K/Pdt.Sus/2008 tertanggal 19 Desember 2008 halaman 26 (vide Bukti T-2), bahwa utang adalah kewajiban yang dinyatakan dalam jumlah uang dijelaskan pula dalam putusan yang telah menjadi yurisprudensi tersebut bahwa kewajiban Termohon Pailit kepada Para Pemohon Pailit adalah berupa kewajiban pembangunan apartemen, bukan kewajiban membayar sejumlah uang, karena hal tersebut bukan pengertian "UTANG" sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 6 dari Undang Undang No. 37 Tahun 2004. Bahwa Putusan Mahkamah Agung RI No. 754 K/Pdt.sus/2008 tersebut diperkuat dengan Putusan Mahkamah Agung RI No. 031 PK/PDT.SUS/2009 (vide Bukti T - 3);

Bahwa dengan demikian telah nyata kekeliruan Judex Facti dalam menerapkan hukum berkaitan dengan adanya utang Pemohon Kasasi kepada Para Termohon Kasasi dalam perkara a quo.

Bahwa Judex Facti telah salah dan keliru dalam menerapkan hukum berkaitan dengan pengertian utang yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih dengan mendasarkan pada telah dilakukannya Somasi, sebagaimana disebutkan Judex Facti dalam putusan Nomor: / 73/Pailit/2009/PN .NIAGA.JKT.PST. halaman 78 paragraf ke-3 yang berbunyi sebagai berikut:

"Menimbang, bahwa oleh karena Pemohon I telah

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



melakukan

Peringatan/Somasi kepada Termohon, dan Pemohon II, guna menyelesaikan kewajibannya sehingga dengan telah dilakukannya somasi oleh pihak Kreditur namun Debitur tetap tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang telah diperjanjikan, maka pihak Kreditur dengan sendirinya mempunyai piutang yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih "

33. Bahwa Judex Facti tidak dapat mendasarkan pemberian Somasi sebagai acuan bahwa suatu piutang telah jatuh tempo dan dapat ditagih, karena somasi bersifat sepihak dari Para Termohon Kasasi (dahulu Para Pemohon pailit) dan karenanya tidak mengikat pihak lain termasuk Pemohon Kasasi (dahulu Termohon Pailit);
34. Bahwa suatu Teguran/Peringatan/Somasi baru dapat mengikat secara hukum terhadap pihak yang ditegur / diperingati / disomasi setelah Teguran/Peringatan/Somasi tersebut ditindak lanjuti dengan suatu penetapan atau suatu putusan badan pengadilan yang menyatakan bahwa pihak yang ditegur/ diperingati/ disomasi telah melakukan perbuatan ingkar janji atau wanprestasi, sehingga dengan penetapan atau putusan badan pengadilan tersebut baru dapat mengikat para pihak mengenai waktu dan atau tanggal jatuh tempo atas pelaksanaan suatu/ kewajiban;
35. Bahwa dengan demikian telah nyata kekeliruan dan kesalahan Judex Facti dalam menentukan utang yang jatuh tempo dan dapat ditagih dalam perkara a quo.

### **Tentang Fakta atau Keadaan yang Terbukti Secara Sederhana.**

Bahwa syarat dikabulkannya suatu permohonan pernyataan pailit adalah sebagaimana diatur dalam Pasal 8 ayat (4) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, yaitu: "Permohonan pernyataan pailit harus dikabulkan apabila terdapat fakta atau keadaan yang terbukti secara sederhana bahwa persyaratan untuk dinyatakan pailit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) telah dipenuhi"

Bahwa dari fakta sebagaimana yang telah diuraikan Pemohon Kasasi tersebut di atas, maka dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa perkara permohonan pernyataan pailit yang diajukan oleh Para Termohon Kasasi (dahulu Para



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemohon Pailit) terhadap Pemohon Kasasi (dahulu Termohon Pailit) adalah merupakan suatu permohonan yang menjadi tidak sederhana, antara lain berkaitan dengan:

- a. Kedudukan Pemohon Kasasi (dahulu Termohon Pailit) dan Para Termohon Kasasi (dahulu Para Pemohon Pailit) dalam perkara a quo adalah sebagai Penjual dan Pembeli dalam hubungan hukum perikatan jual beli dan karenanya tidak dapat secara sederhana dipersamakan dengan kedudukan Kreditor dan Debitor dalam konteks hukum kepailitan, karena masih diperlukan suatu pembuktian lebih lanjut mengenai dalam hal apa dan dalam keadaan yang bagaimana sehingga seorang Penjual dapat dikualifikasikan sebagai Debitor dari Pembeli-nya;
- b. Kewajiban Pemohon Kasasi (dahulu Termohon Pailit) terhadap Para Termohon Kasasi (dahulu Para Pemohon Pailit) dalam perkara a quo adalah berupa kewajiban pembangunan dan penyerahan unit-unit Apartemen Palazzo dalam hubungan hukum perikatan jual beli, kewajiban pembangunan dan penyerahan unit-unit Apartemen Palazzo dalam perikatan jual beli tersebut tidak dapat secara sederhana dikualifikasikan sebagai utang dalam konteks hukum kepailitan, sehingga masih perlu adanya suatu pembuktian yang tidak sederhana lagi dalam rangka untuk menentukan apakah kewajiban untuk melaksanakan pembangunan dan penyerahan unit-unit apartemen dalam perkara a quo adalah merupakan suatu kewajiban yang dinyatakan atau dapat dinyatakan dalam jumlah uang?;

38.

B a h w a

dengan demikian Judex Facti telah keliru dalam menerapkan ketentuan Pasal 8 ay at (4) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, berkaitan dengan terdapat fakta atau keadaan yang terbukti secara sederhana bahwa persyaratan untuk dinyatakan pailit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) telah dipenuhi dalam perkara a quo, sebagaimana disebutkan Judex Facti dalam putusan Nomor: 73/Pailit/2009/PN.NIAGA. JKT.PST. halaman 79 paragraf ke-2;

**ALASAN DAN DASAR PENGAJUAN KASASI OLEH PEMOHON KASASI  
KARENA JUDEX FACTI TELAH MELAMPAUI KEWENANGANNYA DALAM**

**Disclaimer**

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MEMUTUS PERKARA NOMOR: 73/PAILIT/2009/PN.NIAGA. JKT.PST.

Bahwa telah menjadi fakta dalam persidangan yang tidak dibantah oleh Para Termohon Kasasi (dahulu Para Pemohon Pailit), yaitu berkaitan dengan yang menjadi alasan dan dasar permohonan pailit dalam perkara a quo adalah juga sama dengan alasan dan dasar permohonan pailit pada perkara No. 38/Pailit/2008/PN.Niaga.Jkt.Pst., yaitu sehubungan dengan jual beli unit satuan rumah susun Apartemen Palazzo, dimana Para Termohon Kasasi (dahulu Para Pemohon Pailit) adalah selaku para pembeli unit satuan rumah susun Apartemen Palazzo dan Pemohon Kasasi (dahulu Termohon Pailit) adalah selaku penjual, sebagaimana dituangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara masing-masing Para Termohon Kasasi (dahulu Para Pemohon Pailit) dengan Pemohon Kasasi (dahulu Termohon Pailit), dimana kemudian Pemohon Kasasi (dahulu Termohon Pailit) selaku penjual tidak dan atau belum dapat menyelesaikan dan/atau menyerahkan unit satuan rumah susun Apartemen Palazzo kepada Para Termohon Kasasi (dahulu Para Pemohon Pailit) selaku para pembeli pada waktu-waktu sebagaimana telah diatur dan disepakati dalam PPJB;

Bahwa dalam perkara No. 38/Pailit/2008jPN.Niaga.Jkt.Pst. tersebut telah didalilkan oleh pihak pemohonnya bahwa dengan belum diserahkannya unit Apartemen Palazzo yang telah dibelinya secara lunas dari penjualnya, maka hal tersebut adalah termasuk utang yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih;

Bahwa pengertian utang yang didalilkan oleh pemohon dalam perkara No. 38/Pailit/2008/PN.Niaga.Jkt.Pst. tersebut telah dibantah dan ditolak oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia sebagaimana disebutkan dalam Putusan Mahkamah Agung RI No. 754 K/Pdt.sus/2008 tertanggal 19 Desember 2008 halaman 26 (vide Bukti T - 2), yang menyatakan bahwa utang adalah kewajiban yang dinyatakan dalam jumlah uang dijelaskan pula dalam putusan yang telah menjadi yurisprudensi tersebut bahwa kewajiban Termohon Pailit kepada Para Pemohon Pailit adalah berupa kewajiban pembangunan apartemen bukan kewajiban membayar sejumlah uang, karena hal tersebut bukan pengertian "UTANG" sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 6 dari Undang Undang No, 37 Tahun 2004, Bahwa Putusan Mahkamah Agung RI No, 754 K/Pdt.Sus/2008 tersebut diperkuat dengan Putusan Mahkamah Agung RI No, 031 PK/PDT.SUS/2009 (vide

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bukti T - 3);

Dengan demikian Mahkamah Agung Republik Indonesia telah mengkonstantir dan mengkualifisir serta menetapkan suatu kaidah hukum berkaitan dengan pengertian utang dalam perkara a quo, yaitu bahwa kewajiban pembangunan apartemen, adalah bukan merupakan kewajiban membayar sejumlah uang dan hal tersebut bukan merupakan pengertian "UTANG" sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 an ka 6 dari Undang Undang No, 37 Tahun 2004;

Bahwa Judex Facti telah menyelisihi pendapat Mahkamah Agung Republik Indonesia sebagaimana tersebut di atas, bahkan Judex Facti sama sekali tidak mempertimbangkan kaidah tersebut di atas meskipun telah disampaikan oleh Pemohon Kasasi (dahulu Termohon Pailit) dalam Risalah jawabannya dalam perkara a quo, dimana Judex Facti dalam putusan Nomor: 73/Pailit/2009/PN,NIAGA,JKT,PST, halaman 77 paragraf ke-3, menyatakan sebagai berikut:

"Menimbang, bahwa dalam perikatan jual beli dimana pihak pembeli berkewajiban untuk membayar sedangkan pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan barang atau jasa yang dibeli, sehingga apabila pihak pembeli telah membayar barang atau jasa yang dibeli maka pihak penjual wajib menyerahkan barang atau jasa tersebut, dan apabila barang atau jasa tidak diserahkan oleh penjual maka pihak penjual telah mempunyai utang kepada pihak pembeli"

44. Bahwa pendapat dan pertimbangan hukum Judex Facti sebagaimana tersebut dalam putusan Nomor: 73/Pailit/2009/PN.NIAGA.JKT.PST, halaman 77 paragraf ke-3 di atas, telah membatalkan kaidah hukum sebagaimana disebutkan dalam Putusan Mahkamah Agung RI No, 754 K/Pdt.Sus/2008 tertanggal 19 Desember 2008 halaman 26 (vide Bukti T2) berkaitan tentang pengertian utang dalam konteks perkara a quo, suatu kaidah hukum yang pokok dalam masalah kepailitan, maka dapat disimpulkan bahwa dengan tidak dipertimbangkannya kaidah hukum dari Mahkamah Agung Republik Indonesia tersebut oleh Judex Facti, maka secara tidak langsung Judex Facti telah membatalkan putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 754 K/Pdt.Sus/2008 tertanggal 19 Desember 2008 dan juga putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 031 PK/PDT.SUS/2009 tertanggal 27 Mei 2009;

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

45. Dengan demikian telah jelas bahwa Judex Facti melampaui kewenangannya dalam memutuskan perkara a quo dan hal tersebut dapat menimbulkan ketidakpastian hukum dan merendahkan kewibawaan Mahkamah Agung Republik Indonesia sebagai Badan Peradilan Tertinggi di Negara Republik Indonesia;

## **PARA PEMOHON KASASI II /KREDITOR LAIN :**

### **JUDEX FACTI TELAH MEMBERIKAN PERTIMBANGAN HUKUM YANG SANGAT KELIRU DAN FATAL YANG BERAKIBAT PUTUSAN JUDEX FACTI SEPENUHNYA SALAH DAN SAMA SEKALI TIDAK DAPAT DIPERTANGGUNGJAWABKAN**

1. Bahwa yang menjadi alasan dan dasar permohonan pailit dalam perkara a quo adalah juga sama dengan alasan dan dasar permohonan pailit pada perkara No. 38/Pailit/2008/PN.Niaga.Jkt.Pst., yaitu sehubungan dengan jual beli unit satuan rumah susun Apartemen Palazzo, dimana Para Termohon Kasasi (dahulu Para Pemohon Pailit) adalah selaku para pembeli unit satuan rumah susun Apartemen Palazzo dan Pemohon Kasasi (dahulu Termohon Pailit) adalah selaku penjual, sebagaimana dituangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara masing-masing Para Termohon Kasasi (dahulu Para Pemohon Pailit) dengan Termohon Pailit, dimana kemudian Termohon Pailit selaku penjual, tidak dan/ atau belum dapat menyelesaikan dan/ atau menyerahkan unit satuan rumah susun Apartemen Palazzo kepada Para Termohon Kasasi (dahulu Para Pemohon Pailit) selaku para pembeli pada waktu-waktu sebagaimana telah diatur dan disepakati dalam PPJB;
2. Bahwa perkara No. 38/Pailit/2008/PN.Niaga.Jkt.Pst. tersebut telah diperiksa dan diadili oleh Pengadilan Niaga Jakarta pada tingkat Pengadilan Negeri Jakarta Pusat hingga pada tingkat Mahkamah Agung / Republik Indonesia dan dengan demikian telah memiliki kekuatan hukum yang tetap (inkracht van gewijsde) dengan putusan sebagai berikut:  
Pada Tingkat Pengadilan Niaga Jakarta, Putusan Nomor: 38/ PAILIT/2008/PN.Niaga JKT.PST. tertanggal 10 September 2008, Majelis Hakim memutuskan, yang amar putusannya berbunyi: "Menolak permohonan pernyataan Pailit Pemohon untuk seluruhnya" dan; "Menghukum Pemohon untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara Rp.411.000,- (empat ratus sebelas ribu rupiah)"

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pada Tingkat Mahkamah Agung (Kasasi), Putusan No. 754 K/Pdt.Sus/2008 tertanggal 19 Desember 2008, Majelis Hakim Agung memutuskan, yang amar putusannya berbunyi  
"Menolak permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi dan Menghukum Pemohon Kasasi/Pemohon untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah)"
- Pada Tingkat Mahkamah Agung (Peninjauan Kembali), Putusan No. 031 PK/PDT.SUS/2009 tertanggal 27 Mei 2009, Majelis Hakim Agung memutuskan, yang amar putusannya berbunyi:  
"Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali dan membebaskan biaya perkara dalam tingkat peninjauan kembali kepada Pemohon Peninjauan Kembali sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);
- 3. Bahwa dari definisi Kreditor dan Debitor yang diberikan oleh Undang-Undang No. 37 Tahun 2004, telah jelas bahwa istilah Kreditor dan Debitor adalah merupakan istilah hukum dan/atau terminologi hukum yang sangat spesifik berkaitan dengan adanya suatu peristiwa hukum utang piutang, sehingga konsekuensi logisnya adalah haruslah dapat ditentukan terlebih dahulu apakah seseorang mempunyai utang kepada seorang lainnya, sehingga barulah dapat dikatakan bahwa seseorang tersebut sebagai Kreditor dari seorang lainnya yang berkedudukan sebagai Debitor, atau dengan kata lain tidaklah mungkin dikatakan seseorang adalah sebagai Kreditor dari seorang lainnya (Debitor) sebelum dipastikan terlebih dahulu mengenai adanya hubungan utang piutang diantara keduanya;
- 4. Bahwa kesalahan Judex Facti sebagaimana telah diuraikan dan tersebut di atas terlihat nyata dalam penerapan hukum dan pertimbangan hukum Judex Facti pada halaman 73 paragraf terakhir, putusan Nomor: 73/Pailit/2009/PN.NIAGA.JKT.PST., yang berbunyi sebagai berikut:  
"Menimbang, bahwa dari permohonan Para Pemohon dan dari tanggapan Termohon dalam jawabannya maka telah terbukti antara Para Pemohon dan Termohon mempunyai hubungan hukum dimana Para Pemohon sebagai pihak pembeli satuan rumah susun Apartemen Palazzo yang berlokasi di Jalan Benyamin Suaeb Blok A, Kelurahan Kebon Kosong, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat dan Termohon sebagai pihak penjual;"

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kemudian pada halaman 74 paragraf ke-3 dan paragraf ke-5 putusan tersebut disebutkan:

"Menimbang, bahwa pertama-tama Majelis akan mempertimbangkan apakah Para Pemohon berkapasitas sebagai Kreditor dan Termohon berkapasitas sebagai Debit? "Menimbang, bahwa dengan adanya hubungan hukum antara Para Pemohon dan Termohon yaitu hubungan jual beli satuan rumah susun Apartemen Palazzo yang berlokasi di Jalan Benyamin Sueb Blok A, Kelurahan Kebon Kosong, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat, dimana Para Pemohon sebagai pihak pembeli, dst. dan Termohon sebagai pihak penjual, maka telah terbukti kalau hubungan antara Para Pemohon dan Termohon adalah hubungan antara Pembeli (Kreditor) dan Penjual (Debitor), sehingga dengan demikian maka Para Pemohon adalah sebagai pihak Kreditor dan Termohon adalah pihak Debitor sebagaimana dimaksud dalam Pasal ayat (2) dan (3) UU No. 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan PKPU,"

5. Bahwa kewajiban Termohon Pailit sebagai penjual terhadap Para Pemohon Kasasi dan Para Termohon Kasasi sebagai pembeli adalah kewajiban berupa pembangunan unit-unit apartemen, bukan kewajiban yang dinyatakan atau dapat dinyatakan dalam jumlah uang sebagaimana dimaksud Pasal I angka 6 Undang-Undang No. 37 Tahun 2004;

## JATUH WAKTU DAN DAPAT DI TAGIH

6. Bahwa Judex Facti telah salah dan keliru dalam menerapkan hukum berkaitan dengan kewajiban Termohon Pailit berupa membangun dan menyerahkan unit-unit apartemen kepada Para Pemohon Kasasi dan Para Termohon Kasasi sebagai utang, sebagaimana disebutkan Judex Facti dalam putusan Nomor: 73/Pailit/2009/PN.NIAGA.JKT.PST. halaman 77 paragraf ke-3, yang berbunyi sebagai berikut: "Menimbang, bahwa dalam perikatan jual beli dimana pihak pembeli berkewajiban untuk membayar sedangkan pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan barang atau jasa yang dibeli, sehingga apabila pihak pembeli telah membayar barang atau jasa yang dibeli maka pihak penjual wajib menyerahkan barang atau jasa tersebut, dan apabila barang atau jasa tidak diserahkan oleh penjual maka pihak penjual telah mempunyai utang kepada pihak pembeli".
7. Bahwa Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (UU Kepailitan & PKPU) telah

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memberikan definisi tentang pengertian Utang, sebagai berikut:

Pasal 1 angka 6:

Utang adalah kewajiban yang dinyatakan atau dapat dinyatakan dalam jumlah uang baik dalam mata uang Indonesia maupun mata uang asing, baik secara langsung maupun yang akan timbul di kemudian hari atau kontinjen, yang timbul karena perjanjian atau undang-undang dan yang wajib dipenuhi oleh Debitor dan bisa dipenuhi memberi hak kepada Kreditor untuk mendapat pemenuhannya dari harta kekayaan Debitor;

8. Bahwa jual beli unit-unit rumah susun Apartemen Palazzo antara Termohon Pailit dengan Para Termohon Kasasi dan Para Pemohon Kasasi adalah jual beli yang dilaksanakan dengan cara jual beli pesanan atau dikenal dengan istilah pre project selling, dimana pembayaran yang dilakukan oleh pembeli (Para Termohon Kasasi dan Para Pemohon Kasasi) adalah dalam rangka pembangunan unit-unit apartemen yang dipesannya kepada Termohon Pailit, dimana dari pembayaran Para Termohon Kasasi dan Para Pemohon Kasasi tersebut kemudian Termohon Pailit telah dapat melaksanakan pembangunan seluruh konstruksi Apartemen Palazzo;
9. Bahwa telah menjadi yurisprudensi tetap dari Mahkamah Agung Republik Indonesia berkaitan dengan pengertian utang dalam konteks perkara a quo sebagaimana disebutkan dalam Putusan Mahkamah Agung RI No. 754 K/Pdt.Sus/2008 tertanggal 19 Desember 2008 halaman 26, bahwa utang adalah kewajiban yang dinyatakan dalam jumlah uang dijelaskan pula dalam putusan yang telah menjadi yurisprudensi tersebut bahwa kewajiban Termohon Pailit kepada Para Pemohon Pailit adalah berupa kewajiban pembangunan apartemen, bukan kewajiban membayar sejumlah uang, karena hal tersebut bukan pengertian "UTANG" sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 6 dan Undang-Undang No. 37 Tahun 2004. Bahwa Putusan Mahkamah Agung RI No. 754 K/Pdt.Sus/2008 tersebut diperkuat dengan Putusan Mahkamah Agung RI No. 031 PK/PDT.SUS/2009;
10. Bahwa dengan demikian telah nyata kekeliruan Judex Facti dalam menerapkan hukum berkaitan dengan adanya utang Termohon Pailit kepada Para Termohon Kasasi dan Para Pemohon Kasasi dalam perkara a quo;
11. Bahwa Judex Facti telah salah dan keliru dalam menerapkan hukum

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berkaitan dengan pengertian utang yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih, hanya dengan mendasarkan pada telah dilakukannya Somasi, sebagaimana disebutkan Judex Facti dalam putusan Nomor: 73/Pailit/2009/PN.NIAGA.JKT PST. halaman 78 paragraf ke-3, yang berbunyi sebagai berikut: " Menimbang, bahwa oleh karena Pemohon I telah melakukan Peringatan/Somasi kepada Termohon ....., dan Pemohon II ....., guna menyelesaikan kewajibannya sehingga dengan telah dilakukannya somasi oleh pihak Kreditur, namun Debitur tetap tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang telah diperjanjikan, maka pihak Kreditur dengan sendirinya mempunyai piutang yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih".

12. Bahwa Judex Facti tidak dapat mendasarkan pemberian Somasi sebagai acuan bahwa suatu piutang telah jatuh tempo dan dapat ditagih, karena somasi bersifat sepihak dari Para Termohon Kasasi dan karenanya tidak mengikat Termohon Pailit termasuk Para Pemohon Kasasi yang kemudian ikut merasakan akibatnya ;
13. Bahwa dengan demikian telah nyata kekeliruan dan kesalahan Judex Facti dalam menerima utang yang jatuh tempo dan dapat ditagih dalam perkara a quo.

## PEMBUKTIAN SEDERHANA

14. Bahwa syarat dikabulkannya suatu permohonan pernyataan pailit adalah sebagaimana diatur dalam Pasal 8 ayat (4) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, yaitu: "Permohonan pernyataan pailit harus dikabulkan apabila terdapat fakta atau keadaan yang terbukti secara sederhana bahwa persyaratan untuk dinyatakan pailit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) telah dipenuhi".
15. Bahwa dari fakta sebagaimana yang telah diuraikan di atas, maka dapat ditarik suatu kesimpulan bahwa perkara permohonan pernyataan pailit yang diajukan oleh Para Termohon Kasasi terhadap Termohon Pailit adalah merupakan suatu permohonan yang tidak sederhana, antara lain berkaitan dengan:
  - a. Kedudukan dahulu Termohon Pailit dan Para Termohon Kasasi dan Pemohon Kasasi dalam perkara a quo adalah sebagai Penjual dan Pembeli dalam hubungan hukum perikatan jual beli dan karenanya

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



tidak dapat secara sederhana dipersamakan dengan kedudukan Kreditor dan Debitor dalam konteks hukum kepailitan, karena masih diperlukan suatu pembuktian lebih lanjut mengenai dalam hal apa dan dalam keadaan yang bagaimana sehingga seorang Penjual dapat dikualifikasikan sebagai Debitor dari Pembeli?

- b. Kewajiban Termohon Pailit terhadap Para Termohon Kasasi dan Para Pemohon Kasasi dalam perkara a quo adalah berupa kewajiban pembangunan dan penyerahan unit-unit Apartemen Palazzo dalam hubungan hukum perikatan jual beli, kewajiban pembangunan dan penyerahan unit-unit Apartemen Palazzo dalam perikatan jual beli tersebut tidak dapat secara sederhana dikualifikasikan sebagai utang dalam konteks hukum kepailitan, karena masih perlu pembuktian untuk menentukan apakah kewajiban untuk melaksanakan pembangunan dan penyerahan unit-unit apartemen dalam perkara a quo adalah merupakan suatu kewajiban yang dapat dinyatakan dalam jumlah uang;
16. Bahwa dengan demikian *Judex Facti* telah keliru dalam menerapkan ketentuan Pasal 8 ayat (4) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, berkaitan dengan terdapat fakta atau keadaan yang terbukti secara sederhana bahwa persyaratan untuk dinyatakan pailit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1);

#### **JUDEX FACTI TELAH MELAMPAUI KEWENANGANNYA**

17. Bahwa telah menjadi fakta dalam persidangan yang tidak dibantah oleh Para Termohon Kasasi yaitu berkaitan dengan yang menjadi alasan dan dasar permohonan pailit dalam perkara a quo adalah juga sama dengan alasan dan dasar permohonan pailit pada perkara No. 38/Pailit/2008/PN.Niaga.Jkt.Pst., yaitu sehubungan dengan jual beli unit satuan rumah susun Apartemen Palazzo, dimana Para Termohon Kasasi adalah selaku para pembeli unit satuan rumah susun Apartemen Palazzo dan Termohon Pailit adalah selaku penjual, sebagaimana dituangkan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) antara masing-masing Para Termohon Kasasi dengan Termohon Pailit, dimana kemudian Termohon Pailit selaku penjual tidak dan/ atau belum dapat menyelesaikan dan/ atau menyerahkan unit satuan rumah susun Apartemen Palazzo kepada



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Termohon Kasasi selaku para pembeli pada waktu-waktu sebagaimana telah diatur dan disepakati dalam PPJB;

18. Bahwa Judex Facti sama sekali tidak mempertimbangkan fakta tersebut di atas meskipun telah disampaikan oleh Pemohon Kasasi (dahulu Termohon Pailit) dalam Risalah Jawabannya dalam perkara a quo, dimana Judex Facti dalam putusan Nomor: 73/Pailit/2009/PN.NIAGA. JKT.PST. halaman 77 paragraf ke-3, menyatakan sebagai berikut:

"Menimbang, bahwa dalam perikatan jual beli dimana pihak pembeli berkewajiban untuk membayar sedangkan pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan barang atau jasa yang dibeli, sehingga apabila pihak pembeli telah membayar barang atau jasa yang dibeli maka pihak penjual wajib menyerahkan barang atau jasa tersebut, dan apabila barang atau jasa tidak diserahkan oleh penjual maka pihak perihal telah mempunyai utang kepada pihak pembeli";

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat;

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak salah menerapkan hukum karena putusan dan pertimbangannya telah tepat dan benar yaitu mengabulkan Permohonan Pemohon karena secara sederhana terbukti Termohon Pailit telah memenuhi syarat untuk dinyatakan pailit sesuai dengan semangat ketentuan Pasal 19 ayat (3) UU No. 37 Tahun 2004 serta guna memberikan perlindungan terhadap pembeli yang beritikad baik, Permohonan Pailit dapat diajukan kembali apabila dalam perkembangannya Termohon Pailit yang pada awalnya berdasarkan putusan pengadilan dinyatakan tidak dalam keadaan pailit ternyata gagal memenuhi kewajibannya. Berdasarkan bukti persidangan, terbukti secara sederhana bahwa Termohon tidak dapat memberikan unit apartemen kepada Para Pemohon serta pembeli lainnya sesuai dengan waktu yang dijanjikan; bahwa UU Kepailitan menerapkan pengertian utang dalam arti luas sehingga kewajiban yang tidak dipenuhi oleh Penjual terhadap Pembeli sebagaimana diperjanjikan adalah utang Penjual kepada Pembeli karena secara sederhana kewajiban tersebut dapat dinilai dengan uang yaitu sebesar uang yang telah dibayarkan oleh Pembeli kepada Penjual.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan pertimbangan tersebut maka ketika Penjual gagal memenuhi kewajibannya terhadap Pembeli maka Penjual adalah debitor dan Pembeli adalah kreditor.

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, lagi pula ternyata bahwa putusan pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum yang berlaku dan/atau Undang-Undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: PT. PELITA PROPERTINDO SEJAHTERA dan RUSMINI SIDARTA, Cs tersebut harus ditolak; Memperhatikan Pasal-Pasal dari Undang-Undang No.48 Tahun 2009, Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang - Undang No 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No. 3 Tahun 2009, Undang-Undang No.37 Tahun 2004 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

## M E N G A D I L I :

Menolak para permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I : **PT. PELITA PROPERTINDO SEJAHTERA** dan Pemohon Kasasi II : **1. Rusmini Sidarta, 2. Adriani Idris, 3. Hindijnai Novita, 4. David, 5. Batara Situmorang, 6. Sri Hartati, 7. Pan Shu Hsiang, 8. Henry Suryadinata, 9. Nabun Supardi, 10. Juwita Dewi Liando, 11. Dewi Hesni Yetty, 12. Meny Tarina Lavau, 13. Djohan Effendi, 14. Evi Chandra, 15. Hendy Effendy, 16. Indria Sari Sidarta, 17. Sutrisno , 18. M.V.Caroline Wijaya, 19. Sadikin Lim, , 21. Sudjono Kardiman, 22. Sherlina Limanto, 23. KUSDARMAWAN Djojoputra, 24. Dr. Djoko Wibisono, SP.PD., 25. Edward Tantri, 26. Meita Sutedja, 27. Ir. Ahmad Bambang, MT., 28. Liem Soey Tie, 29. Suryo Praboeo Tjokro, 30. Hardianto Setiawan, 31. Lavesk Kumar S.Mahubani, 32. Boen Suple, 33. Wong Wenly, 34. Andhi Yuss, 35. Juliana Widjaja, 36. Hermansyah Himawan, 37. Sari Tjitasura, 38. Lie Mei Gie, 39. Rudy Samuel, 40. Hastuti Tan, 41. Alberta A.Siyaranamual.** tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar **Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah)**;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Rabu** tanggal **28 April 2010** oleh **Prof. Dr.Valerine JLK, SH.MA.** Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ketua Majelis, **Dr. Abdurrahman, SH.MH.** dan **Dr. Syamsul Ma'arif, SH.LL.M, PhD**, Hakim-Hakim Anggota dan diucapkan dalam **sidang terbuka** untuk umum pada hari **Kamis** tanggal **29 April 2010** oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota **Prof. Rehngena Purba, SH., MH.** dan **Dr. Syamsul Ma'arif, SH., LL.M, PhD.** serta dibantu oleh **Budi Hapsari, SH.** Panitera Pengganti dengan tanpa dihadiri oleh kedua belah pihak ;

Hakim-Hakim Anggota :

Ttd./Dr. Abdurrahman, SH.MH.

Ttd./Dr. Syamsul Ma'arif, SH.LL.M,

K e t u a :

Ttd./

Prof. Dr. Valerine JLK, SH.MA

Biaya-biaya:

M e t e r a i

R e d a k s i

Administrasi Kasasi.

J u m l a h

Rp. 6.000,-

Rp. 5.000,-

Rp. 4.989.000,-

Rp. 5.000.000,-

Panitera Pengganti:

Ttd./

Budi Hapsari, SH.

Untuk Salinan

Mahkamah Agung-RI

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata Khusus,

**RAHMI MULYATI, SH., MH.**

**NIP 040 049 629**

**Disclaimer**

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)