



PUTUSAN

Nomor 112/Pdt.Sus-PKPU/2023/PN Niaga Sby

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa dan mengadili perkara Permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU), telah menjatuhkan putusan atas permohonan PKPU yang diajukan oleh:

Ir. MULYONO, WNI, NIK: 357825290476001, pekerjaan: Swasta, beralamat di Woodland Blok XII Nomor 12, Citraland RT 002 RW 007, Kelurahan Made, Kecamatan Sambikerep, Kota Surabaya. Dalam hal ini diwakili Kuasa Hukumnya : Febry Irmansyah, S.H., Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor, "FEBRY & Rekan", berkantor di Jalan Kalimantan Bok A9 No. 6 Villa Bontaro Indah, Tangerang Selatan - 15414, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 21 September 2023, selanjutnya disebut sebagai..... **Pemohon PKPU;**

Terhadap

PT. DUTA MEGAH LAKSANA, yang beralamat di Jalan Raya Sengigi, Malaka, Lombok Utara, Nusa Tenggara Barat, selanjutnya disebut sebagai**Termohon PKPU;**

Pengadilan Niaga tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar Pemohon PKPU dan Termohon PKPU;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pemohon telah mengajukan Permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) tertanggal 14 November 2023 yang terdaftar dalam register perkara Nomor 112/Pdt.Sus-PKPU/2023/PN Niaga Sby, tanggal 17 November 2023, sebagai berikut :

A. TENTANG DASAR HUKUM PENGAJUAN PERMOHONAN PENUNDAAN KEWAJIBAN PEMBAYARAN UTANG (PKPU)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Permohonan PKPU *a quo* diajukan berdasarkan hal-hal dan alasan-alasan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 222 ayat (1) *jo.* Pasal 222 ayat (3) *jo.* Pasal 225 ayat (3) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (selanjutnya disebut “UU Kepailitan dan PKPU”) sebagai berikut :

1. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 222 Ayat (1) *jo.* Pasal 222 ayat (3) UU Kepailitan dan PKPU, Permohonan PKPU dapat diajukan oleh PEMOHON PKPU (selaku Kreditor) terhadap TERMOHON PKPU (selaku Debitor), dengan mempertimbangkan unsur-unsur sebagai berikut :
 - a. Adanya Utang TERMOHON PKPU kepada PEMOHON PKPU yang telah jatuh waktu/tempo dan dapat ditagih.
 - b. TERMOHON PKPU mempunyai lebih dari 1 (satu) Kreditor.
 - c. PEMOHON PKPU dapat memperkirakan TERMOHON PKPU tidak dapat melanjutkan pembayaran utangnya yang sudah jatuh waktu/tempo dan dapat ditagih.

Pasal 222 ayat (1) UU Kepailitan dan PKPU, menyatakan :

Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang diajukan oleh Debitor yang mempunyai lebih dari 1 (satu) Kreditor atau **oleh Kreditor**.

Pasal 222 ayat (3) UU Kepailitan dan PKPU, menyatakan :

Kreditor yang memperkirakan bahwa Debitor tidak dapat melanjutkan membayar utangnya yang sudah jatuh waktu dan dapat ditagih, dapat memohon agar kepada Debitor diberi Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang untuk memungkinkan Debitor mengajukan Rencana Perdamaian yang meliputi tawaran pembayaran sebagian atau seluruh Utang kepada Kreditornya.

2. Bahwa dengan mengacu pada ketentuan Pasal 225 ayat (3) UU Kepailitan dan PKPU, maka apabila Permohonan PKPU dikabulkan, Majelis Hakim Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya yang mengadili Perkara *a quo* harus menunjuk Hakim Pengawas serta mengangkat Pengurus yang bersama TERMOHON PKPU, mengurus Harta Kekayaan TERMOHON PKPU.

Pasal 225 ayat (3) UU Kepailitan dan PKPU, menyatakan :

*Dalam hal permohonan diajukan oleh Kreditor, Pengadilan dalam waktu paling lambat 20 (dua puluh) hari sejak tanggal didaftarkan surat permohonan, harus mengabulkan permohonan penundaan kewajiban pembayaran utang sementara dan **harus menunjuk Hakim Pengawas dari***

Halaman 2 dari 45 Putusan Nomor 112/Pdt.Sus-PKPU/2023/PN Niaga Sby



hakim pengadilan serta mengangkat 1 (satu) atau lebih Pengurus yang bersama dengan Debitor mengurus harta Debitor.

B. TERMOHON PKPU MEMPUNYAI UTANG YANG TELAH JATUH WAKTU/TEMPO DAN DAPAT DITAGIH KEPADA PEMOHON PKPU

3. Bahwa PEMOHON PKPU/Ir. **MULYONO** merupakan pemilik unit apartement Unit No.A#06-07, Type Unit A, Luas Semi Gross : 45.43 (empat puluh lima koma empat tiga meter persegi), dengan harga jual beli Rp.865.132.221,00 (delapan ratus enam puluh lima juta seratus tiga puluh dua ribu dua ratus dua puluh satu rupiah), sesuai Sertifikat Surat Pesanan tanggal 1 November 2014, *Statement of Account Customer* No.1010002091, *Virtual Account* No.8519000001010607, serta Perjanjian Pengelolaan Unit Condotel Amarsvati No.1211000000038 tanggal 10 Januari 2018.

4. Bahwa TERMOHON PKPU/PT. **DUTA MEGAH LAKSANA** adalah Debitor PEMOHON PKPU, berbadan hukum, Perseroan Terbatas berkedudukan di Kabupaten Lombok Utara, Propinsi Nusa Tenggara Barat, yang didirikan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Negara Republik Indonesia;

TERMOHON PKPU selaku developer telah membangun dan memasarkan gedung Condotel yang bernama AMARSVATI, yang berdiri di atas sebidang tanah seluas 10.520 m² (sepuluh ribu lima ratus dua puluh meter persegi) yang terletak di Propinsi Nusa Tenggara Barat, Kabupaten Lombok Utara, Kecamatan Pemenang, Desa Malaka, Dusun Malimbu, sebagaimana ternyata dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No.00025/Malaka, sesuai diuraikan dalam surat ukur tanggal 24 Maret 2014 No.00470/MLK/2014, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Utara tanggal 20 Maret 2014 dan terdaftar atas nama PT. DUTA MEGAH LAKSANA berkedudukan di Jakarta Pusat;

PEMOHON PKPU membeli 1 (satu) unit Condotel "AMARSVATI" dengan harga unit **Rp.865.132.221,00 (delapan ratus enam puluh lima juta seratus tiga puluh dua ribu dua ratus dua puluh satu rupiah)**, adapun skema pembayarannya adalah cash bertahap selama 36X angsuran bulanan, dibayarkan 30 hari setelah *booking fee*. TERMOHON PKPU selanjutnya melakukan pemeriksaan dan kelayakan PEMOHON PKPU selaku Debitor dan setelah dirasa lengkap TERMOHON PKPU menyetujui permohonan tersebut dan telah memberikan fasilitas kredit/Utang kepada PEMOHON PKPU, yang timbul berda-sarkan Perjanjian-Perjanjian Kredit dengan dasar sebagai berikut :

Halaman 3 dari 45 Putusan Nomor 112/Pdt.Sus-PKPU/2023/PN Niaga Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Sertifikat Surat Pesanan tertanggal 1 November 2014;
 2. Perjanjian Pengikatan Jual Beli Unit Condotel Amarsvati No.1211000000038 tertanggal 10 Januari 2018;
 3. *Schedule Pembayaran*, Virtual Account No.8519000001010607;
 4. *Official Receipt, Receipt* No.1400000000 tertanggal 05 Februari 2018;
 5. *Statement of Account*, Customer No.1010002091;
 6. Perjanjian Perjanjian Pengelolaan Unit Condotel Amarsvati No.1211000000038 tertanggal 10 Januari 2018;
 7. Surat Pemberitahuan *Hand Over Ceremony* Condotel Amarsvati, No.1211000000038 tertanggal 14 Oktober 2019;
 8. Berita Acara Serah Terima Unit Condotel Amarsvati No.110/DML/BAST/LEG/X/2019.
5. Bahwa PEMOHON PKPU telah melakukan pembayaran secara lengkap berupa *RESERVATION FEE, BOOKING FEE, DOWNPAYMENT* 1-3, *Installment Apartement* ke-1/36 Lot : A#06-07, sejak tanggal 15 Maret 2015 hingga *Installment Apartement* ke-36/36 Lot : A#06-07 (LUNAS) pada tanggal 1 Februari 2018.
6. Bahwa dengan telah terbayar lunas keseluruhan kewajiban PEMOHON PKPU selaku Kreditor dalam pembelian apartement unit No.A#06-07, kepada TERMOHON PKPU maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dapat segera ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli (AJB) sebagaimana secara jelas dinyatakan dalam SYARAT-SYARAT DAN KETENTUAN PEMESANAN UNIT CONDOTELE Pasal 7 ayat 7.2. yang menyatakan sebagai berikut :
- “ **Balik nama Sertifikat dapat dilakukan apabila PEMESAN sudah melunasi seluruh Total Harga Jual Beli, biaya-biaya, denda-denda (bila mana ada) dan pajak-pajak** dan/atau telah menandatangani akad kredit dan akta jaminan atau Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dengan bank dan sudah melakukan serah terima Unit Condotel”;
7. Bahwa selama ini TERMOHON PKPU **belum dapat mengurus proses AJB atas para Pemilik Unit meski-pun telah melaksanakan pembayaran secara lunas dikarenakan Sertifikat Laik Fungsi belum bisa terbit**;
- Bahwa pada Pasal 1 ayat 38 PPJB No.1211000000038 tanggal 10 Januari 2018, ditentukan :
- “ Sertifikat Laik Fungsi adalah surat yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang bila pelaksanaan pembangunan Condotel telah selesai dilaksanakan sesuai Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) agar bangunan dapat digunakan, yang pengurusannya akan diselesaikan oleh PIHAK PERTAMA

Halaman 4 dari 45 Putusan Nomor 112/Pdt.Sus-PKPU/2023/PN Niaga Sby



dalam jangka waktu **selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sejak Tanggal Selesai Pembangunan, yaitu 31-03-2019 (tiga puluh satu Maret dua ribu sembilan belas)**, kecuali dalam hal terjadi Force Majeure”;

Bahwa menunjuk Pasal 1 ayat 38 yang pada intinya Sertifikat Laik Fungsi yang pengurusannya akan diselesaikan oleh PIHAK PERTAMA (TERMOHON PKPU) dalam jangka waktu selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan sejak Tanggal Selesai Pembangunan, yaitu 31-03-2019 (tiga puluh satu Maret dua ribu sembilan belas) kecuali dalam hal terjadi Force Majeure, dan bilamana dihitung bahwa 3 (tiga) bulan sejak 31-03-2019 (tiga puluh satu Maret dua ribu sembilan belas) **adalah 30-06-2019 (tiga puluh Juni dua ribu sembilan belas)**;

Berdasarkan dengan demikian, **batas akhir atau jatuh tempo pengurusan AJB oleh TERMOHON PKPU adalah tanggal 30-06-2019 (tiga puluh Juni dua ribu sembilan belas)**.

8. Bahwa oleh karenanya, **secara terang benderang tanggal 30-06-2019 (tiga puluh Juni dua ribu sembilan belas) menjadi batas akhir atau jatuh tempo pengurusan AJB oleh TERMOHON PKPU**, namun sampai saat Permohonan *a quo* diajukan, TERMOHON PKPU tidak juga menyerahkan dan/atau memproses AJB milik PEMOHON PKPU.
9. Bahwa PEMOHON PKPU telah meminta secara tertulis kepada TERMOHON PKPU melalui Kuasanya, sebagaimana terurai dalam Permohonan *a quo*, yakni sebagai berikut :
 - a. Somasi ke-1, No.21/M-Som/F&R/IX/2023, tertanggal 14 September 2023;
 - b. Somasi ke-2, No.24/M-Som/F&R/IX/2023, tertanggal 22 September 2023;
 - c. Somasi ke-3, No.27/M-Som/F&R/X/2023, tertanggal 4 Oktober 2023.
10. Bahwa selain daripada itu, sampai Permohonan *a quo* diajukan ke Pengadilan, PEMOHON PKPU juga belum pernah mendapatkan Jaminan Pengembalian sebagaimana dimaksud Pasal 5 ayat 1 Perjanjian Pengelolaan Unit Condotel Amarsvati No.1211000000038 tanggal 10 Januari 2018;
11. Bahwa sehubungan dengan hal tersebut, PEMOHON PKPU berniat untuk membatalkan semua trans-aksi terkait unit apartement Unit No.A#06-07, sesuai Sertifikat Surat Pesanan tanggal 1 November 2014 dengan harga jual beli Rp.865.132.221,00 (delapan ratus enam puluh lima juta seratus tiga puluh dua ribu dua ratus dua puluh satu rupiah), *Statement of Account Customer* No.1010002091, *Virtual Account* No. 8519000001010607, serta Perjanjian Pengelolaan Unit Condotel Amarsvati No. 1211000000038



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 10 Januari 2018, sebagaimana diatur dalam Pasal 10 ayat 1 alinea kedua, yang menentukan :

" Dalam hal PIHAK KEDUA membatalkan Perjanjian, maka PIHAK PERTAMA dengan ini berjanji dan mengikatkan diri untuk mengembalikan seluruh harga Pengikatan Jual Beli yang telah diterima dari PIHAK KEDUA tanpa bunga, yang pengembaliannya dilaksanakan sekaligus lunas dalam jangka waktu selambat-lambatnya 60 (enampuluh) hari kalender setelah terjadinya pembatalan, kecuali PPn yang telah disetorkan kepada Kas Negara tidak dapat dikembalikan".

12. Bahwa TERMOHON PKPU telah membalas Somasi PEMOHON PKPU melalui surat No.001/LGL-DML/X/ 2023 tertanggal 11 Oktober 2023, **namun tidak secara jelas dan tegas menyatakan AJB yang diinginkan oleh PEMOHON PKPU diproses.** Oleh karena itu secara terang benderang bahwa TERMOHON PKPU telah **wanprestasi** dengan tidak adanya kejelasan atas AJB yang seharusnya sudah lama ter-proses yakni pada tanggal **30-06-2019 (tiga puluh Juni dua ribu sembilan belas) menjadi batas akhir atau jatuh tempo pengurusan AJB oleh TERMOHON PKPU.**

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas, telah terbukti TERMOHON PKPU mempunyai Utang yang telah jatuh waktu/tempo dan dapat ditagih kepada PEMOHON PKPU.

C. TERMOHON PKPU MEMPUNYAI 2 (DUA) ATAU LEBIH KREDITOR YANG MEMPUNYAI PIUTANG TERHADAP TERMOHON PKPU

13. Bahwa selain kepada PEMOHON PKPU, ternyata TERMOHON PKPU juga memiliki kewajiban yang sama kepada **Tuan Adhi Dharma Permana**, berdasarkan Sertifikat Surat Pesanan tanggal 01-09-2019 (satu September dua ribu sembilan belas), PPJB Nomor 1211000000178 Tanggal 02 April 2019, Perjanjian Pengelolaan Nomor 1211000000178 Tanggal 02 April 2019, dan Surat Keterangan No.004/FIN-DML// 2020 tanggal 15 Januari 2020 yang menginformasikan bahwa **Tuan Adhi Dharma Permana** telah menyelesaikan seluruh pembayaran atas pembelian 1 unit condotel di AMARSVATI Condotel, Lombok dengan nomor unit A#05-16 sebesar Rp.1.496.132.400,00 (satu milyar empat ratus sembilan puluh enam juta seratus tiga puluh dua ribu empat ratus rupiah);
14. Bahwa selain kepada PEMOHON PKPU, ternyata TERMOHON PKPU juga memiliki kewajiban yang sama kepada **Tuan Cindy Wicaksono**,

Halaman 6 dari 45 Putusan Nomor 112/Pdt.Sus-PKPU/2023/PN Niaga Sby



berdasarkan Sertifikat Surat Pesanan tanggal 20-12-2015 (dua puluh Desember dua ribu lima belas) dengan nomor unit A#02-07 sebesar Rp.850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta rupiah);

15. Bahwa Para Kreditor Lain akan menyampaikan seluruh bukti tagihan terhadap TERMOHON PKPU dalam pemeriksaan perkara ini, ketika pemeriksaan permohonan PKPU ini telah memasuki tahapan pembuktian di persidangan.

16. Bahwa dengan demikian telah terbukti secara sah dan meyakinkan TERMOHON PKPU memiliki lebih dari 1 (satu) Kreditor, dan salah satu syarat untuk dapat dikabulkannya Permohonan PKPU *a quo* telah terpenuhi dengan sempurna sebagaimana di atur dalam Pasal 222 ayat (1) UU Kepailitan dan PKPU, yang menyatakan :

*" Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang diajukan oleh Debitor yang mempunyai lebih dari 1 (satu) Kreditor atau oleh **Kreditor**."*

D. PEMOHON PKPU MEMPERKIRAKAN BAHWA TERMOHON PKPU TIDAK DAPAT MELANJUTKAN MEMBAYAR UTANGNYA YANG SUDAH JATUH WAKTU DAN DAPAT DITAGIH

17. Bahwa mengingat kondisi TERMOHON PKPU yang sampai dengan saat ini tidak melakukan proses penerbitan AJB kepada PEMOHON PKPU meskipun sudah diperingatkan berulang kali, maka PEMOHON PKPU sangat berkeyakinan TERMOHON PKPU tidak akan sanggup untuk memproses kewajiban-nya tersebut;

Oleh karena itu, PEMOHON PKPU mengajukan Permohonan PKPU *a quo* guna memberikan kesempatan kepada TERMOHON PKPU agar dapat mengajukan Rencana Perdamaian yang meliputi tawaran pembayaran sebagian atau seluruh kewajibannya baik kepada PEMOHON PKPU maupun kepada Para Kreditor TERMOHON PKPU Lainnya dalam suatu koridor hukum yang jelas dan pasti, sebagaimana yang disyaratkan dalam Pasal 222 ayat (1) dan ayat (3) UU Kepailitan dan PKPU;

Pasal 222 ayat (1) UU Kepailitan dan PKPU :

*" **Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang diajukan** oleh Debitor yang mempunyai lebih dari 1 (satu) Kreditor atau **oleh Kreditor**."*

Pasal 222 ayat (3) UU Kepailitan dan PKPU :

*" **Kreditor yang memperkirakan bahwa Debitor tidak dapat melanjutkan membayar utangnya yang sudah jatuh waktu dan dapat ditagih, dapat memohon agar kepada Debitor diberi penundaan kewajiban***



pembayaran utang, untuk memungkinkan Debitor mengajukan rencana perdamaian yang meliputi tawaran pembayaran sebagian atau seluruh utang kepada Kreditornya.”

E. PERMOHONAN PKPU PATUT DIKABULKAN UNTUK MEMBERIKAN KESEMPATAN KEPADA TERMOHON PKPU MELAKUKAN RESTRUKTURISASI UTANGNYA KEPADA PEMOHON PKPU DAN PARA KREDITOR LAINNYA

18. Bahwa Permohonan PKPU ini sangat patut atau layak dikabulkan, dengan pertimbangan kondisi TERMOHON PKPU yang sudah tidak melaksanakan kewajibannya meskipun kondisi TERMOHON PKPU masih mempunyai prospek ke depan untuk menyelesaikan seluruh utangnya, sehingga satu-satunya cara untuk dapat menyelamatkan kondisi TERMOHON PKPU hanya dengan memberikan kesempatan untuk melakukan penjadwalan ulang atas Utang TERMOHON PKPU terhadap PEMOHON PKPU dan Para Kreditor lainnya melalui Proposal/Rencana Perdamaian yang akan dibahas dalam Proses PKPU, sebagaimana diamanatkan dalam UU Kepailitan dan PKPU, dengan catatan bahwa Proposal/Rencana Perdamaian yang diajukan tersebut realistis dan dapat mengakomodir kepentingan semua kreditor; Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, terbukti Permohonan PKPU a quo yang diajukan oleh PEMOHON PKPU terhadap TERMOHON PKPU telah memenuhi syarat formil maupun materiil pengajuan suatu Permohonan PKPU sebagaimana diatur dalam UU Kepailitan dan PKPU, sehingga **Permo-honan PKPU a quo demi hukum harus dikabulkan dalam jangka waktu paling lambat 20 (dua puluh) hari sejak didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya**, sebagai-mana diatur dengan tegas dalam ketentuan Pasal 225 ayat (3) UU Kepailitan dan PKPU, yang menyata-kan :

” **Dalam hal permohonan diajukan oleh Kreditor, Pengadilan dalam waktu paling lambat 20 (dua puluh) hari sejak tanggal didaftarkan surat permohonan, harus mengabulkan permohonan penundaan kewajiban pembayaran utang sementara** dan harus menunjuk Hakim Pengawas dari hakim pengadilan serta mengangkat 1 (satu) atau lebih Pengurus yang bersama dengan Debitor mengurus Harta Debitor”;

F. PENUNJUKKAN DAN PENGANGKATAN HAKIM PENGAWAS DAN PENGURUS



19. Bahwa sehubungan dengan Proses PKPU TERMOHON PKPU, maka PEMOHON PKPU memohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya yang mengadili Perkara *a quo* untuk mengangkat Hakim Pengawas dari Hakim-Hakim Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya untuk mengawasi Proses PKPU TERMOHON PKPU serta sekaligus berkenan menunjuk dan mengangkat :

- a. **Benny Marnala Pasaribu, S.H.**, yang terdaftar sebagai Kurator dan Pengurus di Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia RI, sebagaimana ternyata dalam Surat Bukti Pendaftaran Kurator dan Pengurus No. AHU-157 AH.04.03-2020 tanggal 31 Januari 2020;
- b. **Ferdinand Tobing, S.H.**, yang terdaftar sebagai Kurator dan Pengurus di Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia RI, sebagaimana ternyata dalam Surat Bukti Pendaftaran Kurator dan Pengurus No. AHU-241 AH.04.03-2021 tanggal 30 Maret 2021;
- c. **M. Fauzi Heru Santoso, S.H.**, yang terdaftar sebagai Kurator dan Pengurus di Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia RI, sebagaimana ternyata dalam Surat Bukti Pendaftaran Kurator dan Pengurus No. AHU-341 AH.04.05-2022 tanggal 23 September 2022;
- d. **Laurinus Eliza Imeldus, S.H.**, yang terdaftar sebagai Kurator dan Pengurus di Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia RI, sebagaimana ternyata dalam Surat Bukti Pendaftaran Kurator dan Pengurus No. AHU-226 AH.04.05-2022 tanggal 8 September 2022;

Bersama-sama selaku **Tim PENGURUS** dalam hal TERMOHON PKPU masuk dalam Proses PKPU atau selaku **Tim KURATOR** apabila nantinya TERMOHON PKPU dinyatakan Pailit.

Berdasarkan hal-hal yang telah PEMOHON PKPU kemukakan tersebut di atas, maka dengan ini PEMOHON PKPU memohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Niaga Pada Pengadilan Negeri Surabaya yang mengadili Perkara *a quo* agar berkenan memberikan Putusan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan Permohonan PKPU yang diajukan oleh **PEMOHON PKPU** terhadap **TERMOHON PKPU** yaitu **PT. DUTA MEGAH LAKSANA** untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Termohon PKPU yaitu **PT. DUTA MEGAH LAKSANA**, Perseroan Terbatas yang didirikan berdasarkan hukum negara Republik Indonesia, yang saat ini beralamat di Jalan Raya Senggigi, Malaka, Lombok Utara, Nusa Tenggara Barat, berada dalam keadaan Penundaan Kewajiban



Pembayaran Utang Sementara (PKPU Sementara) selama 45 (*empat puluh lima*) hari dihitung sejak tanggal Putusan diucapkan.

3. Menunjuk dan/atau mengangkat Hakim Pengawas untuk mengawasi Proses Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang **TERMOHON PKPU** tersebut.
4. Menunjuk dan mengangkat :
 - **Benny Marnala Pasaribu, S.H.**, yang terdaftar sebagai Kurator dan Pengurus di Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia RI, sebagaimana ternyata dalam Surat Bukti Pendaftaran Kurator dan Pengurus No. AHU-157 AH.04.03-2020 tanggal 31 Januari 2020;
 - **Ferdinand Tobing, S.H.**, yang terdaftar sebagai Kurator dan Pengurus di Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia RI, sebagaimana ternyata dalam Surat Bukti Pendaftaran Kurator dan Pengurus No. AHU-241 AH.04.03-2021 tanggal 30 Maret 2021;
 - **M. Fauzi Heru Santoso, S.H.**, yang terdaftar sebagai Kurator dan Pengurus di Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia RI, sebagaimana ternyata dalam Surat Bukti Pendaftaran Kurator dan Pengurus No. AHU-341 AH.04.05-2022 tanggal 23 September 2022;
 - **Laurinus Eliza Imeldus, S.H.**, yang terdaftar sebagai Kurator dan Pengurus di Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia RI, sebagaimana ternyata dalam Surat Bukti Pendaftaran Kurator dan Pengurus No. AHU-226 AH.04.05-2022 tanggal 8 September 2022;

Bersama-sama selaku **Tim PENGURUS** dalam hal PARA TERMOHON PKPU berada dalam keadaan PKPU atau selaku **Tim KURATOR** apabila nantinya PARA TERMOHON PKPU dinyatakan Pailit dengan segala akibat Hukumnya.

5. Menetapkan honorarium dan/atau imbalan jasa kepengurusan bagi Tim Pengurus akan dibebankan kepada TERMOHON PKPU yang akan ditetapkan kemudian setelah masa Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang berakhir sesuai ketentuan hukum yang berlaku.
6. Menghukum Termohon PKPU untuk membayar seluruh biaya yang timbul sehubungan dengan pengajuan permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang ini.

Atau :

Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang adil dan bijaksana (*Ex Aequo Et Bono*).



Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, **Pemohon PKPU** hadir Kuasanya tersebut diatas, Termohon PKPU diwakili LIE JEMMY sebagai Direktur Utama memberikan Kuasa kepada Brian Praneda, S.H., Danang Hardianto, S.H., M.H., dan Dhuma Melinda Harahap, S.H., M.H Para Advokat pada "Praneda & Partners" berkantor di Jakarta, Wisma Arie Yani Lantai 2C, Jalan Buaran Raya No. 9A, Duren Sawit, Jakarta Timur berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 255/P&P/XI/2023 tanggal 27 November 2023, dan dipersidangan dihadiri Kreditur Lain yaitu Adhi Dharma Permana, DR., IR., MSc;

Menimbang, bahwa selanjutnya pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan pembacaan surat permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang yang diajukan oleh Pemohon PKPU, yang isinya tetap dipertahankan oleh Pemohon PKPU;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan Pemohon tersebut, Termohon telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 08 Desember 2023, dengan dalil-dalil pada pokoknya adalah sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

Bahwa pada pokoknya Termohon PKPU menolak dalil-dalil Permohonan PKPU *a quo* untuk seluruhnya, kecuali terhadap segala sesuatu yang diakui kebenarannya oleh Termohon PKPU;

Dalil Permohonan Pemohon PKPU

1. Bahwa Pemohon PKPU dalam Permohonannya mengajukan Permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) kepada Termohon PKPU (PT. DUTA MEGAH LAKSANA) dengan dalil bahwa Pemohon PKPU selaku Konsumen/Pembeli membeli 1 (satu) Unit Apartemen No. A#06-07, Type Unit A, Luas Semi Gross: 45,43 m² (empat puluh lima koma empat puluh tiga meter persegi) dari Termohon PKPU selaku Pembeli/Developer, yang berada di Gedung Condotel AMARSVATI yang berdiri diatas sebidang tanah seluas 10.520 m² (sepuluh ribu lima ratus dua puluh meter persegi) yang terletak di Provinsi Nusa Tenggara Barat, Kabupaten Lombok Utara, Kecamatan Pemenang, Desa Malaka, Dusun Malimbu, sebagaimana ternyata dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 00025/Malaka, sesuai diuraikan dalam surat ukur tanggal 24 Maret 2014 No. 00470/MLK/2014, yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Lombok Utara tanggal 20 Maret 2014 terdaftar atas nama Termohon PKPU (PT. DUTA MEGAH LAKSANA) ("**Unit Apartemen Condotel AMARSVATI No. A#06-07**"), dengan harga jual beli sebesar **Rp865.132.221,00** (*delapan ratus enam puluh lima juta seratus tiga puluh dua ribudua ratus dua puluh satu Rupiah*);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa pembelian Unit Apartemen Condotel AMARSVATI No. A#06-07 ditindaklanjuti dengan penandatanganan Sertifikat Surat Pesanan tanggal 01 November 2014 dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Unit Condotel Amarsvati No.: 1211000000038 tertanggal 10 Januari 2018 ("**PPJB Unit Condotel Amarsvati No.: 1211000000038**"), dan Perjanjian Pengelolaan Unit Condotel Amarsvati No.: 1211000000038 tertanggal 10 Januari 2018 antara Pemohon PKPU dan Termohon PKPU ("**Perjanjian Pengelolaan Unit Condotel Amarsvati No.: 1211000000038**");
3. Bahwa pembayaran pembelian Unit Apartemen Condotel AMARSVATI No. A#06-07 sebesar **Rp865.132.221,00** (*delapan ratus enam puluh lima juta seratus tiga puluh dua ribudua ratus dua puluh satu Rupiah*) dengan skema cash bertahap selama 36x angsuran bulanan sesuai Schedule Pembayaran, Virtual Account No. 815900000101067, Official Receipt No. 1400000000, tertanggal 05 Februari 2018, Statement of Account, Customer No. 1010002091;
4. Bahwa Pemohon PKPU telah melunasi pembelian Unit Apartemen Condotel AMARSVATI No. A#06-07 sebesar **Rp865.132.221,00** (*delapan ratus enam puluh lima juta seratus tiga puluh dua ribudua ratus dua puluh satu Rupiah*) sesuai Reservation Fee, Booking Fee, Down Payment 1-1, Installment Apartement ke-1/36 Lot A#06-07, sejak tanggal 15 Maret 2015 hingga Installment Apartement ke-36/36 (lunas) pada tanggal 01 Februari 2018;
5. Bahwa dengan pelunasan pembelian Unit Apartemen Condotel AMARSVATI No. A#06-07 sesuai dengan PPJB Unit Condotel Amarsvati No.: 1211000000038 dapat ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli (AJB) sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Surat Pesanan tanggal 01 November 2014 mengenai Syarat-Syarat dan Ketentuan Pemesanan Unit Condotel Pasal 7 ayat 7.2;
6. Bahwa menurut Pemohon PKPU, proses pengurusan AJB tidak dapat dilakukan dikarenakan Sertifikat Laik Fungsi (SLF) belum terbit. Merujuk ketentuan Pasal 1 ayat 38 menentukan bahwa pengurusan SLF akan diselesaikan oleh Termohon PKPU dalam jangka waktu selambat-lambatnya tanggal 31 Maret 2019, kecuali dalam hal *Force Majeure*. Batas akhir pengurusan AJB adalah 30 Juni 2019. Dengan demikian tanggal 30 Juni 2019 adalah tanggal jatuh tempo pengurusan AJB yang mana sampai Permohonan PKPU *a quo* diajukan, Termohon PKPU tidak juga menyerahkan dan/atau memproses AJB milik Pemohon PKPU;

Halaman 12 dari 45 Putusan Nomor 112/Pdt.Sus-PKPU/2023/PN Niaga Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Bahwa Pemohon PKPU melalui Kuasanya telah meminta kepada Termohon PKPU secara tertulis berdasarkan Somasi ke-1 No. 21/M-Som/F&R/IX/2023, tertanggal 14 September 2023, Somasi ke-2 No. 24/M-Som/F&R/IX/2023, tertanggal 22 September 2023, dan Somasi ke-3 No. 27/M-Som/F&R/X/2023, tertanggal 04 Oktober 2023;
8. Bahwa sampai dengan Permohonan PKPU *a quo* diajukan, Pemohon PKPU belum mendapatkan Jaminan Pengembalian Pembelian Unit Apartemen Condotel AMARSVATI No. A#06-07 sebesar **Rp865.132.221,00** (*delapan ratus enam puluh lima juta seratus tiga puluh dua ribu dua ratus dua puluh satu Rupiah*) **sehubungan hal tersebut Pemohon PKPU berniat untuk membatalkan semua transaksi pembelian tersebut sesuai ketentuan Pasal 10 ayat 1 Perjanjian Pengelolaan Unit Condotel Amarsvati No.: 1211000000038 tertanggal 10 Januari 2018;**
9. Bahwa selaku demikian Termohon PKPU membalas Somasi Termohon PKPU melalui Surat No. 001/LGL-DML/X/2023 tertanggal 01 Oktober 2023 yang menurut Termohon PKPU tidak secara jelas dan tegas menyatakan AJB yang diinginkan oleh Pemohon PKPU. Oleh karena itu menurut hukum, **Termohon PKPU telah melakukan WANPRESTASI dengan tidak ada kejelasan atas proses AJB sebagaimana diperjanjikan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Unit Condotel Amarsvati No.: 1211000000038 tertanggal 10 Januari 2018;**
10. Bahwa selain kepada Pemohon PKPU, Termohon PKPU juga mempunyai penyelesaian kewajiban kepada ADHI DHARMA PERMANA (Kreditor Lain I) atas pembelian 1 (satu) Unit Condotel Amarsvati sesuai dengan Sertifikat Surat Pesanan tanggal 01 Januari 2019, PPJB Nomor 1211000000178 tanggal 02 April 2019, Perjanjian Pengelolaan Nomor 1211000000178 tanggal 02 April 2019, dan Surat Keterangan No. 004/FIN-DML/I/2020 tanggal 15 Januari 2020 dengan nomor unit A#05-16 sebesar **Rp1.496.132.400,00** (*satu miliar empat ratus sembilan puluh enam juta seratus tiga puluh dua juta empat ratus Rupiah*);
11. Bahwa selanjutnya Termohon PKPU juga mempunyai penyelesaian kewajiban kepada CINDY WICAKSONO (Kreditor Lain II) berdasarkan Sertifikat Surat Pesanan tanggal 10 Oktober 2015 dengan nomor unit A#02-07 **Rp850.000.000,00** (*delapan ratus lima puluh juta Rupiah*);
12. Bahwa berdasarkan dalil-dali tersebut di atas, Termohon PKPU telah mempunyai lebih dari 1 (satu) kreditor untuk dikabulkan Permohonan PKPU *a quo* sesuai dengan ketentuan Pasal 22 ayat (1) Undang-Undang Nomor

Halaman 13 dari 45 Putusan Nomor 112/Pdt.Sus-PKPU/2023/PN Niaga Sby



37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang ("UU No. 37 Tahun 2004");

Unit-Unit Apartement Pada Gedung Condotel Amarsvati Telah Penuh Dihuni, Sebagian Ditinggali Oleh Para Pemilik dan Sebagian Difungsikan Sebagai Hotel

13. Bahwa perlu disampaikan bahwa pada Gedung Condotel Amarsvati terdapat 150 Unit Kamar dengan Klafisikasi Bintang 4 (empat) terletak 0,9 km dari Nipah Beach. Terletak di dekat Malibu Beach 2, Amarsvati Resort Condotel menawarkan 150 kamar dengan pemandangan gunung. Gedung Condotel Amarsvati berjarak 600 meter dari laut di Lombok. PT. Senggigi Homes & Apartments berjarak 1.5 km dari hotel, dan bandara Lombok Internasional berjarak 60 km. Amarsvati Luxury Resort Condotel & Villa terletak di dekat Malimbu Hill dan Bandara Lombok Internasional berjarak sekitar 60 km (<https://amarsvati-resort-condotel-tanjung-lombok.hotelmix.id/>, diakses 07 Desember 2023);
14. Bahwa perlu disampaikan bahwa **Unit-Unit Apartement yang berjumlah 150 (seratus lima puluh) pada Gedung Condotel Amarsvati telah penuh dihuni, sebagian ditinggali oleh para pemilik dan sebagian difungsikan sebagai hotel** yang mana telah banyak penawaran penginapan sebagai penunjang industri wisata untuk pertumbuhan ekonomi masyarakat setempat di Lombok, Nusa Tenggara Barat melalui situs-situs travel online (<https://amarsvati-resort-condotel-tanjung-lombok.hotelmix.id/>, diakses 07 Desember 2023);

Termohon PKPU Telah Melakukan Pengurusan Sertifikat Laik Fungsi (SLF) Bangunan Gedung Condotel Amarsvati Meskipun Dalam Keadaan Sulit Akibat Kondisi Pandemic Covid-19

15. Bahwa **TIDAK BENAR**, menurut Pemohon PKPU, proses pengurusan AJB tidak dapat dilakukan dikarenakan Sertifikat Laik Fungsi (SLF) belum terbit;
16. Bahwa berpedoman pada ketentuan Pasal 1 ayat 38 PPJB Unit Condotel Amarsvati No.: 1211000000038 menentukan bahwa pengurusan SLF akan diselesaikan oleh Termohon PKPU dalam jangka waktu selambat-lambatnya tanggal 31 Maret 2019, kecuali dalam hal *Force Majeure*;
17. Bahwa berpedoman pada Pasal 5 PPJB Unit Condotel Amarsvati No.: 1211000000038 Tentang Penyelesaian Bangunan Dan Pengurusan Sertipikat Laik Fungsi berbunyi:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (1) Pihak Pertama (Termohon PKPU) berjanji menyelesaikan pembangunan Condotel pada Tanggal Selesai Pembangunan, kecuali *Force Majeure*;
- (2) Pihak Pertama (Termohon PKPU) berjanji untuk menyelesaikan pengurusan Sertipikat Laik Fungsi untuk diterbitkan dari Instansi Yang Berwenang, kecuali dalam hal terjadi *Force Majeure*;
18. Bahwa Termohon PKPU telah berusaha untuk menyelesaikan pengurusan Sertipikat Laik Fungsi (SLF) dengan telah selesainya pembangunan Bangunan Gedung Condotel Amarsvati, akan tetapi sebagaimana diketahui bersama akibat kondisi pandemic covid-19 yang sangat berdampak di bidang properti termasuk tidak terbatas bagi Termohon PKPU mengingat pandemic covid-19. Pandemic covid-19 merupakan bencana non-alam yang telah ditetapkan oleh Pemerintah menjadi Bencana Nasional yang menimbulkan implikasi aspek sosial ekonomi yang luas di Indonesia sesuai dengan Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2020 Tentang Penetapan Bencana Nonalam Penyebaran Corona Virus Desease 2019 (Covid-19) Sebagai Bencana Nasional ("Kepres No. 12 Tahun 2020");
19. Bahwa **pengurusan SLF mengalami keterlambatan diantaranya adanya Pembatasan Sosial Berskala Besar (PSBB) yang merupakan strategi Pemerintah untuk menekan penyebaran Covid-19 sehingga adanya penutupan atau pembatasan pelayanan pengurusan izin yang diberlakukan pemerintah. Selaku demikian dalam keadaan masa sulit akibat Covid-19 yang dapat dikualifikasikan sebagai *Force Majeur* sesuai Pasal 5 ayat (2) PPJB Unit Condotel Amarsvati No.: 1211000000038, Termohon PKPU tetap berusaha melakukan pengurusan SLF Bangunan Gedung Condotel Amarsvati yang dapat dibuktikan dengan Dokumen Elektronik Penerbitan Sertifikat Laik Fungsi (SLF) Tertanggal 14 Januari 2020 kepada Termohon PKPU yang mana Dokumen SLF ini diterbitkan didasarkan ketentuan Pasal 19 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2018 tentang Pelayanan Perizinan Berusaha Terintegrasi Secara Elektronik, untuk dan atas nama Menteri, Pimpinan Lembaga, Gubernur, Bupati/Walikota, Lembaga OSS menerbitkan Sertifikat Laik Fungsi (SLF) yang belum memenuhi komitmen kepada Termohon PKPU dan harus ditindaklanjuti dengan pemenuhan komitmen sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan ("Dokumen Elektronik Penerbitan Sertifikat Laik Fungsi (SLF) Tertanggal 14 Januari 2020");**

Halaman 15 dari 45 Putusan Nomor 112/Pdt.Sus-PKPU/2023/PN Niaga Sby



Bahwa **Dokumen Elektronik Penerbitan Sertifikat Laik Fungsi (SLF) Tertanggal 14 Januari 2020** adalah **alat bukti hukum yang sah** sesuai ketentuan Pasal 5 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi Dan Transaksi Elektronik berbunyi: "*Informasi Elektronik dan/atau Dokumen Elektronik dan/atau hasil cetaknya merupakan alat bukti hukum yang sah*",

20. Bahwa keseriusan Termohon PKPU dalam rangka pengurusan SLF Bangunan Gedung Condotel Amarsvati sebagaimana diperintahkan dalam Dokumen Elektronik berupa Penerbitan Sertifikat Laik Fungsi (SLF) Tertanggal 14 Januari 2020 dapat dibuktikan dengan Terbitnya SLF Bangunan Gedung Condotel Amarsvati Nomor : SK-SLF-52805-1312201-001 Berdasarkan **Surat Pernyataan Pemeriksaan Kelaikan Fungsi Bangunan Gedung Nomor : SK-SLF-52805-1312201-001** Menyatakan bahwa Amarsvati Luxury Resort Condotel & Villas, Fungsi Bangunan Gedung: Fungsi Usaha, Klasifikasi Bangunan Gedung : Perhotelan, Nomor PBG 124/KPPT/IMB/2015, PT. Duta Megah Laksana, Lokasi Bangunan Gedung Dusun Malimbu, Desa Malaka, Kel/Desa Malaka, Kec. Pemenang, Kab. Lombok Utara, Prov. Nusa Tenggara Barat Sebagai **LAIK FUNGSI** Dalam Batas Okupansi 200 orang sesuai dengan lampiran sertifikat ini yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan. Sertifikat Laik Fungsi ini berlaku selama 5 tahun sejak diterbitkan. Ditetapkan pada tanggal 13 Desember 2021 di Kab. Lombok Utara atas nama Bupati Lombok Utara Kepala Dinas Pekerjaan Umum Penataan Ruang Perumahan dan Kawasan Pemukiman ("**SLF Bangunan Gedung Condotel Amarsvati Nomor : SK-SLF-52805-1312201-001 tanggal 13 Desember 2021**");
21. Bahwa dengan terbitnya **Dokumen Elektronik Penerbitan Sertifikat Laik Fungsi (SLF) Tertanggal 14 Januari 2020 dan SLF Bangunan Gedung Condotel Amarsvati Nomor : SK-SLF-52805-1312201-001 tanggal 13 Desember 2021** merupakan **bukti itikad baik Termohon PKPU** untuk memenuhi kewajibannya sebagaimana **perjanjian yang disepakati antara Pemohon PKPU dan Termohon PKPU dalam PPJB Unit Condotel Amarsvati No.: 1211000000038**;
22. Bahwa **Termohon PKPU telah melakukan keterlambatan pengurusan SLF Bangunan Gedung Condotel Amarsvati merupakan cidera janji (wanprestasi)** yaitu melakukan apa yang diperjanjikan akan tetapi terlambat sebagaimana secara tegas dinyatakan sendiri oleh Pemohon PKPU dalam permohonan a quo pada poin 12;



23. Bahwa **seyogianya tuntutan Pemohon PKPU adalah gugatan wanprestasi bukan Permohonan Penundaan Kewajiban Utang a quo** sesuai mengingat peristiwa hukum yang terjadi antara Pemohon PKPU dan Termohon PKPU adanya perjanjian sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara yang menuntukan empat syarat: 1) kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya (*de toestemming van degenen die zich verbinden*); 2) kecakapan untuk membuat suatu perikatan (*de bekwaamheid om eene verbindtenis aan te gaan*); 3) suatu pokok persoalan tertentu (*een bepaald onderwerp*); dan suatu sebab yang tidak terlarang (*eene geoorloofde oorzaak*) **dimana salah satu pihak cidera janji (wanprestasi maka menurut hukum dapat dituntut dengan ketentuan Pasal 1243 KUHPerdara** yang berbunyi: "*Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan*" (*Vergoeding van kosten, schaden en Interessen, voortspruitende uit het niet nakomen eener verbindtenis, is dan eerst verschuldigd, wanneer de schuldenaar, na in gebreke te zijn gesteld, nalatig blijft om die verbindtenis te vervullen, of indien hetgeen de schuldenaar verplicht was te geven of te doen, slechts kon gegeven of gedaan worden binnen zekeren tijd, welken hij heeft laten voorbij gaan*);
24. Bahwa halmana tuntutan Pemohon PKPU dalam Permohonan Penundaan Kewajiban Utang a quo sesuai dengan konsepsi wanprestasi sebagaimana dikemukakan dalam Doktrin Hukum oleh Prof. R. Subekti dalam bukunya yang berjudul "**Hukum Perjanjian**" penerbit (Jakarta, 1979, Cetakan ke-II, hlm. 50 menyatakan: "**wanprestasi itu adalah kelalaian atau kealpaan yang dapat berupa 4 macam yaitu:**
- 1) Tidak melakukan apa yang telah disanggupi atau diperjanjikan;
 - 2) Melaksanakan apa yang diperjanjikan, tetapi tidak sesuai dengan yang diperjanjikan;
 - 3) Melakukan apa yang diperjanjikan, tetapi terlambat;
 - 4) Melakukan suatu perbuatan yang menurut perjanjian tidak dapat dilakukan";
25. Bahwa berdasarkan uraian-uraian di atas, terdapat sengketa perdata bukan Permohonan Penundaan Kewajiban Utang mengingat Termohon PKPU telah melakukan keterlambatan pengurusan SLF Bangunan



Gedung Condotel Amarsvati yang merupakan cidera janji (wanprestasi) yaitu melakukan apa yang diperjanjikan akan tetapi terlambat sebagaimana secara tegas dinyatakan sendiri oleh Pemohon PKPU dalam permohonan *a quo* pada poin 12;

26. Bahwa utang adalah kewajiban yang dinyatakan dalam jumlah uang, kewajiban Termohon PKPU kepada Pemohon PKPU adalah pembangunan unit apartemen Condotel Amarsvati dengan segala pengurusan perizinan sehingga unit apartemen tersebut menjadi atas nama Pemohon PKPU yang mana telah terjadi wanprestasi Termohon PKPU kepada Pemohon PKPU, bukan kewajiban pembayaran uang. Hubungan hukum antara Pemohon PKPU dan Termohon PKPU bukan hubungan hutang-piutang berupa uang melainkan perjanjian jual beli unit apartemen Condotel Amarsvati (satuan rumah susun) berdasarkan PPJB Unit Condotel Amarsvati No.: 1211000000038 menjadikan belum jatuh waktu dan tidak dapat ditagih, tidak terdapat fakta atau keadaan yang terbukti secara sederhana sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 2 ayat (1) UU No. 37 Tahun 2004 berbunyi: "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" Jo. Pasal 8 ayat (4) UU No. 37 Tahun 2004 berbunyi: "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";

Termohon PKPU Telah Beritikad Baik Kepada Pemohon PKPU Untuk Menyampaikan Proses Akta Jual Beli Unit Apartemen Condotel AMARSVATI No. A#06-07 Untuk Dapat Segera Dilakukan Dengan Surat Pemberitahuan AJB

27. Bahwa **TIDAK BENAR** menurut Pemohon PKPU, Termohon PKPU tidak juga menyerahkan dan/atau memproses AJB Unit Apartemen Condotel AMARSVATI No. A#06-07 milik Pemohon PKPU dalam permohonan *a quo*;
28. Bahwa Unit Apartemen Condotel AMARSVATI No. A#06-07 telah dilakukan serah terima dari Termohon PKPU kepada Pemohon PKPU berdasarkan Surat Berita Acara Serah Terima Unit Condotel Amarsvati Nomor: 110/DML/BAST/LEG/X/2019 tertanggal 20 Oktober 2019;



29. Bahwa berpedoman pada ketentuan Pasal 1 angka 4 PPJB Unit Condotel Amarsvati No.: 1211000000038 berbunyi: *"Akta Jual Beli adalah akta jual beli atas Unit Condotel yang akan ditandatangani oleh Para Pihak di hadapan PPAT yang berwenang, yang lebih rinci sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 Perjanjian ini"*;
30. Bahwa sesuai dengan **Pasal 1 angka 39 PPJB Unit Condotel Amarsvati No.: 1211000000038** berbunyi: **"Surat Pemberitahuan AJB** adalah surat pemberitahuan dari PIHAK PERTAMA (Termohon PKPU) dan/atau Badan Pengelola kepada PIHAK KEDUA (Pemohon PKPU) untuk menandatangani Akta Jual Beli atas Unit Condotel di hadapan PPAT, dengan format surat sebagaimana ternyata dari Lampiran IV Perjanjian";
31. Bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 42 PPJB Unit Condotel Amarsvati No.: 1211000000038 berbunyi: *"Tanggal Penandatanganan AJB adalah tanggal penandatanganan Akta Jual Beli di hadapan PPAT sebagaimana tercantum dalam Surat Pemberitahuan AJB, yaitu selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan terhitung sejak tanggal Surat Pemberitahuan AJB"*;
32. Bahwa merujuk ketentuan Pasal 11 PPJB Unit Condotel Amarsvati No.: 1211000000038 menentukan bahwa "
1. PIHAK PERTAMA, sekarang untuk nantinya di kemudian hari, memberi kuasa kepada PIHAK KEDUA untuk menandatangani Akta Jual Beli di hadapan PPAT atas Unit Condotel, dengan ketentuan bahwa:
 - a. PIHAK KEDUA telah membayar Harga Jual Beli atas Unit Condotel PPNBM (bilamana dikenakan berdasarkan ketentuan Pemerintah), PNBP atau iuran-iuran Pemerintah, biaya-biaya administrasi, denda-denda, dan biaya-biaya lainnya (jika ada) kepada PIHAK PERTAMA, Badan Pengelola atau wakilnya yang sah dibuktikan oleh tanda terima yang sah oleh PIHAK PERTAMA atau wakilnya yang sah;
 - b. PIHAK KEDUA telah membayar BPHTB dan biaya lain yang berkenaan dengan balik nama Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun ke atas nama PIHAK KEDUA. Bilamana PIHAK KEDUA menggunakan Fasilitas Kredit, maka PIHAK KEDUA dengan ini sepakat dan setuju, untuk menitipkan BPHTB kepada Bank Pemberi Fasilitas Kredit, untuk dibayarkan atas nama PIHAK KEDUA sebelum penandatanganan Akta Jual Beli di hadapa PPAT;
 - c. Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atas Unit Condotel yang bersangkutan telah diterbitkan oleh BPN setempat, dan telah



- diterbitkan surat Roya Partial bilamana dalam Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun masih dibebani Hak Tanggungan;
- d. BAST atas Unit Condotel telah ditandatangani sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Perjanjian;
- e. Sebelum penandatanganan Akta Jual Beli di hadapan PPAT dilaksanakan, maka PIHAK KEDUA berkewajiban untuk membayar kewajiban PBB atas Unit Condotel setelah Tanggal Serah Terima Unit Condotel;
2. PIHAK KEDUA dengan ini setuju untuk menyelesaikan kewajibannya sebagaimana tercantum dalam Pasal 15 ayat 1 huruf a dan b di atas, termasuk penandatanganan Akta Jual Beli selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan atau 1 (satu) bulan khusus untuk PIHAK KEDUA telah diterbitkan, dan sehubungan dengan hal tersebut PIHAK PERTAMA akan memberitahukan secara tertulis kepada PIHAK KEDUA untuk menandatangani Akta Jual Beli di hadapan PPAT yang berwenang. Bilamana lewat dari 3 (tiga) bulan atau 1 (satu) bulan khusus untuk PIHAK KEDUA yang memperoleh Fasilitas Kredit tersebut, PIHAK KEDUA belum juga menandatangani Akta Jual Beli di hadapan PPAT, maka PIHAK KEDUA:
- a. Bertanggung jawab untuk membayar kenaikan pajak-pajak sehubungan jual beli tersebut, antara lain namun tidak terbatas pada kekurangan pembayaran PPh, BPHTB, PNPB atau timbulnya pembayaran pajak-pajak/biaya-biaya lainnya yang ditentukan kemudian oleh Pemerintah, maka seluruh kekurangan pembayaran pajak-pajak/biaya-biaya tersebut menjadi tanggungan dan wajib dibayar oleh PIHAK KEDUA;
- b. Membebaskan PIHAK PERTAMA dan/atau Notaris/PPAT dari tanggung jawab atas rusak atau hilangnya asli-asli sertipikat-sertipikat Sarusun, yang disimpan di kantor PIHAK PERTAMA atau Notaris/PPT, yang terjadi bukan karena disebabkan kesalahan dari PIHAK PERTAMA dan/atau Notaris/PPAT;
- c. Wajib membayar biaya penyimpanan kepada PIHAK PERTAMA sebesar Rp5.000.000,- (lima juta Rupiah) per bulan per sertipikat"
33. Bahwa Termohon beritikad baik untuk menyampaikan Proses Akta Jual Beli Unit Apartemen Condotel AMARSVATI No. A#06-07 untuk dapat segera dilakukan kepada Pemohon PKPU melalui Kuasa Hukumnya sebagaimana poin2 dalam Surat No. 001/LGL-DML/X/2023, Perihal:

Halaman 20 dari 45 Putusan Nomor 112/Pdt.Sus-PKPU/2023/PN Niaga Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jawaban atas Somasi Tanggal 11 Oktober 2023 mengingat **Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) Unit Apartemen Condotel AMARSVATI No. A#06-07** telah terbit berdasarkan **SHMSRS Nomor: 00128 tertanggal 05 Mei 2023**, Provinsi Nusa Tenggara Barat, Kabupaten Lombok Utara, Kecamatan Pemenang, Desa Kelurahan Malaka, NIB: 23.10.01.04.03001, Atas nama: PT DUTA MEGAH LAKSANA berkedudukan di Kabupaten Lombok Utara akta pendirian Nomor 15 tertanggal 18 Juni 2013, Hak atas Tanah Bersama Hak: Hak Guna Bangunan, Nomor: 23.10.01.04.3.00079, Berakhir: 27 Maret 2044, Surat Ukur Tertanggal 30/01/2023 Nomor: 02501/Malaka/2023. Gambar Denah tertanggal 05 Mei 2023 Nomor 00128 luasan 31,54/ Condotel. Ijin Layak Huni tertanggal 13 Desember 2021 Nomor SK-SLF-520805-1322021-001. Akta pemisahan tanggal 11 April 2022 Nomor 001/LGL/IV/2022 dibuat PT DUTA MEGAH LAKSANA oleh Bupati Lombok Utara Tanggal 05 Oktober 2022 Nomor 247/182/DUPRR PKP/2022. Penunjuk Pendaftaran Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dari HGB Nomor 79/Desa Malaka a.n PT DUTA MEGAH LAKSANA peruntukan Rumah Susun. Gambar Denah Nomor 00105/2023 dari satuan rumah susun yang merupakan bagian dari Rumah Susun yang dibangun di atas sebidang tanah bersama Hak Guna Bangunan Nomor 0079 dengan surat Ukur tertanggal 30/01/2023 Nomor 02501/Malaka/2023. Satuan rumah susun ini terletak pada **lantai 6 Tower A Blok A#06-07** dikenal setempat dengan sebutan/nama Condominium Hotel Amarsvati Lombok ("**SHMSRS Nomor: 00128 tertanggal 05 Mei 2023**");

34. Bahwa sebagaimana telah disampaikan dalam Surat No. 001/LGL-DML/X/2023, Perihal: Jawaban atas Somasi Tanggal 11 Oktober 2023, Proses Akta Jual Beli Unit Apartemen Condotel AMARSVATI No. A#06-07 untuk dapat segera dilakukan, **Termohon akan mengirimkan Surat Pemberitahuan AJB sesuai Pasal 1 angka 39 PPJB Unit Condotel Amarsvati No.: 1211000000038;**
35. Bahwa dengan demikian **menurut hukum Pemohon PKPU seyogianya menunggu Surat Pemberitahuan AJB dari Termohon PKPU sesuai Pasal 1 angka 39 PPJB Unit Condotel Amarsvati No.: 1211000000038 dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1) huruf a PPJB Unit Condotel Amarsvati No.: 1211000000038** yaitu **PIHAK KEDUA (Pemohon PKPU) telah membayar Harga Jual Beli atas Unit Condotel PPNBM (bilamana dikenakan berdasarkan ketentuan Pemerintah), PNPB atau iuran-iuran Pemerintah, biaya-biaya administrasi,**

Halaman 21 dari 45 Putusan Nomor 112/Pdt.Sus-PKPU/2023/PN Niaga Sby



denda-denda, dan biaya-biaya lainnya (jika ada) kepada PIHAK PERTAMA (Termohon PKPU), Badan Pengelola atau wakilnya yang sah dibuktikan oleh tanda terima yang sah oleh PIHAK PERTAMA atau wakilnya yang sah;

36. Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut di atas, **Termohon PKPU telah melaksanakan kewajibannya kepada Pemohon PKPU untuk memenuhi Proses Akta Jual Beli Unit Apartemen Condotel AMARSVATI No. A#06-07 sesuai Pasal 1 angka 39 PPJB Unit Condotel Amarsvati No.: 1211000000038 Jo. Pasal 11 ayat (1) huruf a PPJB Unit Condotel Amarsvati No.: 1211000000038;**
37. Bahwa oleh karena **Termohon PKPU telah melaksanakan kewajibannya kepada Pemohon PKPU sehubungan Proses Akta Jual Beli Unit Apartemen Condotel AMARSVATI No. A#06-07, Pemohon PKPU menunggu Surat Pemberitahuan AJB atas Unit Apartemen Condotel AMARSVATI No. A#06-07 sesuai Pasal 1 angka 39 PPJB Unit Condotel Amarsvati No.: 1211000000038 Jo. Pasal 11 ayat (1) huruf a PPJB Unit Condotel Amarsvati No.: 1211000000038 yang telah terbit SHMSRS Nomor: 00128 tertanggal 05 Mei 2023 sehingga Termohon PKPU tidak mempunyai utang yang merupakan kewajiban yang dinyatakan dalam jumlah uang. Hubungan hukum antara Pemohon PKPU dan Termohon PKPU bukan hubungan hutang-piutang berupa uang melainkan perjanjian jual beli unit apartemen Condotel Amarsvati (satuan rumah susun) yang diantaranya Proses AJB berdasarkan PPJB Unit Condotel Amarsvati No.: 1211000000038 menjadikan belum jatuh waktu dan tidak dapat ditagih, tidak terdapat fakta atau keadaan yang terbukti secara sederhana sebagaimana dimaksud dalam ketentuan **Pasal 2 ayat (1) Jo. Pasal 8 ayat (4) UU No. 37 Tahun 2004;****

Termohon PKPU Telah Beritikad Baik Untuk Membayar Jaminan Pengembalian Dan Pendapatan Unit Kepada Pemohon PKPU Atas Unit Apartemen Condotel AMARSVATI No. A#06-07 Yang Difungsikan Sebagai Hotel Sesuai Perjanjian Pengelolaan Unit Condotel Amarsvati No.: 1211000000038

38. Bahwa **Perjanjian Pengelolaan Unit Condotel Amarsvati No.: 1211000000038 dibuat dan disepakati oleh Pemohon PKPU selaku Pembeli dan Termohon PKPU selaku Badan Pengelola dengan tujuan Pemohon PKPU selaku Pembeli menunjuk Termohon PKPU selaku Badan Pengelola untuk mengelola dan mengoperasikan Unit Apartemen Condotel AMARSVATI No. A#06-07 sebagai Hotel yang mana**



selanjutnya **Termohon PKPU** selaku **Badan Pengelola** menunjuk pihak ketiga yang mengoperasikan Condotel;

39. Bahwa berdasarkan ketentuan **Pasal 1 angka 12 Perjanjian Pengelolaan Unit Condotel Amarsvati No.: 1211000000038** berbunyi: "**Jaminan Pengembalian** adalah bentuk jaminan sewa dari Badan Pengelola kepada Pembeli sebagaimana diatur dalam **Pasal 5.1. Perjanjian Pengelolaan ini**";
40. Berpedoman pada ketentuan **Pasal 5 ayat (1) Perjanjian Pengelolaan Unit Condotel Amarsvati No.: 1211000000038** berbunyi: "**Jaminan Pengembalian: untuk 2 (dua) tahun pertama Operator Hotel** (selanjutnya disebut "**Tanggal Serah Terima Pengelolaan**"), Badan Pengelola akan memberikan **Jaminan Pengembalian** kepada Pembeli setiap tahunnya, sebesar 8% (delapan persen) dari Harga Jual Beli, sebelum dikurangi Pajak Penghasilan ("**PPh**")
41. Bahwa sesuai ketentuan **Pasal 5 ayat (1) Perjanjian Pengelolaan Unit Condotel Amarsvati No.: 1211000000038** berbunyi: "**Pendapatan Unit: Mulai dari tahun ketiga terhitung sejak Tanggal Serah Terima Pengelolaan wajib membagikan kepada Pembeli dan Para Pembeli atau Pemilik Unit lainnya sebesar 40% (empat puluh persen) dari pendapatan sewa bersih Condotel (di luar pendapatan service dan pajak daerah / PB 1) per tahun (sebelum dipotong PPh Pasal 4 ayat (2) atas persewaan tanah dan bangunan sebesar 10% (PPh) yang akan dibayarkan kepada Pembeli dan Para Pembeli atau Pemilik Unit lainnya secara proporsional sebesar Nilai Perbandingan Proporsional Unit sebagaimana ditentukan Instansi Yang Berwenang dan tercantum dalam Sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun ("**Pendapatan Unit**")**";
42. Bahwa yang dimaksud **Operator Hotel** adalah pihak ketiga yang ditunjuk oleh Badan Pengelola, dan untuk pertama kali saat penandatanganan Perjanjian Pengelolaan ini, Badan Pengelola menunjuk **Ariva Hospitality Premier Ltd.**, yang akan mengoperasikan Condotel;
43. Bahwa permasalahan **Jaminan Pengembalian dan Pendapatan Unit** sebagaimana dimaksud **Pasal 1 angka 12 Jo. Pasal 5 ayat (1) dan (2) Perjanjian Pengelolaan Unit Condotel Amarsvati No.: 1211000000038**, Termohon PKPU tetap beritikad baik atas keterlambatan laporan pendapat dan pembayaran Jaminan Pengembalian dalam kondisi ekonomi saat ini pasca Pandemi Covid-19 sebagaimana **Surat No. 001/LGL-DML/X/2023, Perihal: Jawaban atas Somasi Tanggal 11 Oktober 2023** bahwa untuk perhitungan **Jaminan Pengembalian** sebesar 8%/Tahun untuk 2 tahun



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada Unit **A#06-07** secara total sejumlah **Rp125.837.414,00** (*seratus dua puluh lima juta delapan ratus tiga puluh tujuh empat ratus empat belas Rupiah*). Pembayaran **Jaminan Pengembalian** ini akan dikirimkan/diberitahukan secara surat elektronik (email) dan pembayaran bagi hasil **Pendapatan Unit** ini telah dilakukan pada tanggal 07 Desember 2023;

44. Bahwa berdasarkan uraian-uraian diatas, selaku demikian **Termohon PKPU** telah telah beritikad baik untuk membayar **Jaminan Pengembalian dan Pendapatan Unit** sebagaimana tercantum dalam **Bukti Transfer Jaminan Pengembalian/Return Of Investment Unit A#06-07** Kepada Pemohon PKPU secara total sejumlah **Rp125.837.414,00** (*seratus dua puluh lima juta delapan ratus tiga puluh tujuh empat ratus empat belas Rupiah*) sebagaimana dimaksud Sesuai Perjanjian Pengelolaan Unit Condotel Amarsvati No.: 1211000000038 melalui bank Mandiri tertanggal 07 Desember 2023 ke rekening BCA 8620270297 atas nama MUYONO IR selaku Pemohon PKPU atas Unit Apartemen Condotel AMARSVATI No. A#06-07 yang difungsikan sebagai hotel sesuai Pasal 1 angka 12 Jo. Pasal 5 ayat (1) dan (2) Perjanjian Pengelolaan Unit Condotel Amarsvati No.: 1211000000038 sehingga Termohon PKPU tidak mempunyai utang yang merupakan kewajiban yang dinyatakan dalam jumlah uang. Hubungan hukum antara Pemohon PKPU dan Termohon PKPU bukan hubungan hutang-piutang berupa uang melainkan Perjanjian Pengelolaan Unit A#06-07 yang difungsikan sebagai hotel dengan penunjukan Ariva Hospitality Premier Ltd. selaku Pihak Ketiga sebagai Operator Hotel;
- Pokok Permasalahan Permohonan A quo** Adalah Belum Adanya SLF pada Bangunan Gedung Condotel AMARSVATI dan Proses AJB Unit Apartemen Condotel AMARSVATI No. A#06-07 Bukan Utang Piutang, Penyelesaian Sengketa Pada Peradilan Umum (Pengadilan Negeri Kabupaten Lombok Nusa Tenggara Barat), bukan peradilan khusus (Pengadilan Niaga Pada Pengadilan Negeri Surabaya, Dan Permohonan PKPU A Quo Menggabungkan Gugatan Wanprestasi
45. Bahwa pokok permasalahan Permohonan *a quo* adalah belum adanya **SLF** pada Bangunan Gedung Condotel AMARSVATI dan Proses AJB Unit Apartemen Condotel AMARSVATI No. A#06-07 serta pembayaran **Jaminan Pengembalian dan Pendapatan Unit** atas Unit Apartemen Condotel AMARSVATI No. A#06-07 yang difungsikan sebagai hotel

Halaman 24 dari 45 Putusan Nomor 112/Pdt.Sus-PKPU/2023/PN Niaga Sby

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)



sehingga substansi Permohonan *a quo* dapat dikualifiseerkan sebagai Wanprestasi yang seharusnya sengketa kedua belah pihak diselesaikan di Peradilan Umum;

46. Bahwa lagi pula dalil poin 11 dan poin 12 Permohonan *a quo*, Pemohon PKPU berniat untuk membatalkan semua transaksi pembelian Unit Apartemen Condotel AMARSVATI No. A#06-07 dan ketidakjelasan waktu proses AJB yang sehingga Termohon PKPU telah melakukan wanprestasi;
47. Bahwa dengan Permohonan *a quo* mengadung sengketa keperdataan secara umum yang wajib diselesaikan pada Peradilan Umum, bukan khusus melalui Pranta Permohonan Kewajiban Penundaan Pembayaran Utang (PKPU) pada Pengadilan Niaga;
48. Bahwa semua transaksi pembelian Unit Apartemen Condotel AMARSVATI No. A#06-07 termasuk tidak terbatas PPJB Unit Condotel Amarsvati No.: 1211000000038 dan Perjanjian Pengelolaan Unit Condotel Amarsvati No.: 1211000000038 merupakan perjanjian yang sah sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPdata yang mengandung **asas pacta sunt servanda** artinya *janji itu mengikat (de verbindende kracht van de overeenkomst) secara sah dan berlaku bagi undang-undang bagi para pihak pembuat perjanjian (la contract fait la loi)*. Di samping itu juga telah memenuhi ketentuan Pasal 1338 KUHPdata ayat (2) yaitu semua perjanjian yang dibuat dengan sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya (*alle wettiglijk gemaakte overeenkomsten strekken dengen en die dezelve hebben aangegaan tot wet*). Lebih lanjut asas lain yang timbul dari Pasal 1320 KUHPdata, yaitu asas itikad baik (*bona fide/ter goede trouw/good faith*) merupakan **landasan bangunan hukum perjanjian** sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 1338 KUHPdata ayat (3) yaitu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik (*zij moeten te goeder trouw worden ten uitvoer gebracht*);
49. Bahwa PPJB Unit Condotel Amarsvati No.: 1211000000038 dan Perjanjian Pengelolaan Unit Condotel Amarsvati No.: 1211000000038 telah sesuai pula dengan ketentuan Pasal 42 ayat (3) Undang-Undang Republik Indonesia No. 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun ("**UU No. 20 Tahun 2011**") berbunyi: "*Dalam hal pemasaran dilakukan sebelum pembangunan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (2), segala sesuatu yang dijanjikan oleh pelaku pembangunan dan/atau agen pemasaran mengikat sebagai perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) bagi para pihak*";

Halaman 25 dari 45 Putusan Nomor 112/Pdt.Sus-PKPU/2023/PN Niaga Sby



50. Bahwa **segala perselisihan yang timbul mengakibatkan sengketa antara Pemohon PKPU dan Termohon sehubungan dengan pembelian Unit Apartemen Condotel AMARSVATI No. A#06-07 harus diselesaikan melalui musyawarah mufakat terlebih dahulu** sebagaimana dimaksud dalam ketentuan **Pasal 16 PPJB Unit Condotel Amarsvati No.: 1211000000038 Jo. Pasal 12 ayat (2) Perjanjian Pengelolaan Unit Condotel Amarsvati No.: 1211000000038;**
51. Bahwa selanjutnya apabila tidak tercapai maka pihak yang dirugikan *in casu* Pemohon PKPU dapat mengajukan gugatan kepada Termohon PKPU di lingkungan pengadilan umum yaitu **Pengadilan Negeri Kabupaten Lombok Nusa Tenggara Barat sesuai Pasal 18 ayat (2) PPJB Unit Condotel Amarsvati No.: 1211000000038 dan melalui Arbitrase berdasarkan peraturan Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) berdasarkan Pasal 18 ayat (3) Perjanjian Pengelolaan Unit Condotel Amarsvati No.: 1211000000038;**
52. Bahwa lebih-lebih telah nyata dan tidak terbantahkan **Permohonan a quo mengadung sengketa keperdataan secara umum yang wajib diselesaikan pada Peradilan Umum sebagaimana dalil poin 11 dan 12 yang mana Pemohon PKPU berniat membatalkan segala transaksi pembelian unit apartemen dan menyatakan Termohon PKPU telah melakukan wanprestasi atas perjanjian-perjanjian yang telah disepakati yang harus diselesaikan di Pengadilan Negeri Kabupaten Lombok Nusa Tenggara Barat sesuai Pasal 18 ayat (2) PPJB Unit Condotel Amarsvati No.: 1211000000038 dan melalui Arbitrase pada BANI berdasarkan Pasal 18 ayat (3) Perjanjian Pengelolaan Unit Condotel Amarsvati No.: 1211000000038;**
53. Bahwa PPJB Unit Condotel Amarsvati No.: 1211000000038 dan Perjanjian Pengelolaan Unit Condotel Amarsvati No.: 1211000000038 tidak ada pasal yang menyebutkan bahwa **jika belum ada SLF dan belum dilaksanakan Proses AJB maka uang pembelian Unit Apartemen Condotel AMARSVATI No. A#06-07 akan diminta kembali dan menjadi Utang Termohon PKPU. Dengan demikian keterlambatan Proses SLF dan AJB bukan merupakan utang;**
54. Bahwa perlu disampaikan kepada Pemohon PKPU yakni utang tidak semata-mata ditafsirkan secara luas. penafsiran demikian telah pula 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**. Selanjutnya dinormakan pula 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**. Putusan Mahkamah Agung RI No. 754 K/Pdt.Sus/2008 tersebut diperkuat dengan Putusan Mahkamah Agung RI No. 031 PK/PDT.SUS/2009;

Termohon PKPU Telah Beritikad Baik Kepada Para Kreditor Lain Untuk Menyampaikan Proses Akta Jual Beli Unit Apartemen Condotel AMARSVATI Yang Telah Dibelinya Untuk Dapat Segera Dilakukan Dengan Surat Pemberitahuan AJB

55. Bahwa sebagaimana terhadap Pemohon PKPU, **proses Akta Jual Beli Unit Apartemen Condotel AMARSVATI No. A#05-16 untuk dapat segera dilakukan, Termohon akan mengirimkan Surat Pemberitahuan AJB kepada ADHI DHARMA PERMANA (Kreditor Lain I) sesuai Pasal 1 angka 39 PPJB Unit Condotel Amarsvati No.: 121100000178 mengingat Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) Unit Apartemen Condotel AMARSVATI No. A#05-16 telah terbit berdasarkan SHMSRS Nomor: 00105 tertanggal 05 Mei 2023, Provinsi Nusa Tenggara Barat, Kabupaten Lombok Utara, Kecamatan Pemenang, Desa Kelurahan Malaka. NIB: 23.10.01.04.03001, Atas nama: PT DUTA MEGAH LAKSANA berkedudukan di Kabupaten Lombok Utara akta pendirian Nomor 15 tertanggal 18 Juni 2013. Hak atas Tanah Bersama, Hak : Hak Guna Bangunan, Nomor: 23.10.01.04.3.00079, Berakhir: 27 Maret 2044, Surat Ukur Tertanggal 30/01/2023 Nomor: 02501/Malaka/2023, Gambar Denah tertanggal 05 Mei 2023 Nomor 00105 luasan 31,55 Condotel, Ijin Layak Huni tertanggal 13 Desember 2021 Nomor SK-SLF-520805-1322021-001, Akta pemisahan tanggal 11 April 2022 Nomor 001/LGL/IV/2022 dibuat PT DUTA MEGAH LAKSANA oleh Bupati Lombok Utara Tanggal 05 Oktober 2022 Nomor 247/182/DUPRR PKP/2022, Penunjuk Pendaftaran Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dari HGB Nomor 79/Desa Malaka a.n PT DUTA MEGAH LAKSANA peruntukan Rumah Susun. Gambar Denah Nomor 00105/2023 dari satuan rumah susun yang merupakan bagian dari Rumah Susun yang dibangun di atas sebidang tanah bersama Hak Guna Bangunan**

Halaman 27 dari 45 Putusan Nomor 112/Pdt.Sus-PKPU/2023/PN Niaga Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 0079 dengan surat Ukur tertanggal 30/01/2023 Nomor 02501/Malaka/2023. Satuan rumah susun ini terletak pada lantai 5 Tower **A Blok A#05-16** dikenal setempat dengan sebutan/nama Condominium Hotel Amarsvati Lombok;

56. **Bahwa Termohon PKPU juga telah beritikad baik untuk membayar Jaminan Pengembalian dan Pendapatan Unit sebagaimana tercantum dalam Bukti Transfer Jaminan Pengembalian/Return Of Investment Unit A#05-16 Kepada ADHI DHARMA PERMANA (Kreditor Lain I) secara total sejumlah Rp.217.619.258,00 (dua ratus tujuh belas juta enam ratus Sembilan belas ribu dua ratus lima puluh delapan Rupiah) sebagaimana dimaksud Sesuai Perjanjian Pengelolaan Unit Condotel Amarsvati No.: 1211000000038 melalui bank Mandiri tertanggal 07 Desember 2023 ke rekening BCA 8620270297 atas nama ADHI DHARMA PERMANA selaku Kreditor Lain I atas Unit Apartemen Condotel AMARSVATI No. A#06-07 yang difungsikan sebagai hotel sesuai Pasal 1 angka 12 Jo. Pasal 5 ayat (1) dan (2) Perjanjian Pengelolaan Unit Condotel Amarsvati No.: 1211000000178**
57. Bahwa dengan demikian menurut hukum Kreditor Lain I seyogianya menunggu Surat Pemberitahuan AJB dari Termohon PKPU sesuai Pasal 1 angka 39 PPJB Unit Condotel Amarsvati No.: 1211000000178 dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1) huruf a PPJB Unit Condotel Amarsvati No.: 1211000000178;
58. Bahwa terhadap Kreditor Lain II, proses Akta Jual Beli Unit Apartemen Condotel AMARSVATI No. A#02-07 untuk dapat segera dilakukan, Termohon akan mengirimkan Surat Pemberitahuan AJB kepada CINDY WICAKSONO (Kreditor Lain II) sesuai Pasal 1 angka 39 PPJB Unit Condotel Amarsvati No.: 1211000000016 mengingat Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) Unit Apartemen Condotel AMARSVATI No. A#02-07 telah terbit berdasarkan SHMSRS Nomor: Nomor: 00038 tertanggal 05 Mei 2023, Provinsi Nusa Tenggara Barat, Kabupaten Lombok Utara, Kecamatan Pemenang, Desa Kelurahan Malaka. NIB: 23.10.01.04.03001, Atas nama: PT DUTA MEGAH LAKSANA berkedudukan di Kabupaten Lombok Utara akta pendirian Nomor 15 tertanggal 18 Juni 2013, Hak atas Tanah Bersama, Hak: Hak Guna Bangunan, Nomor: 23.10.01.04.3.00079, Berakhir: 14 Maret 2044, Surat Ukur Tertanggal 30/01/2023 Nomor: 02501/Malaka/2023, Gambar Denah tertanggal 05 Mei 2023 Nomor 00038 luasan 31,54 Condotel, Ijin Layak

Halaman 28 dari 45 Putusan Nomor 112/Pdt.Sus-PKPU/2023/PN Niaga Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Huni tertanggal 13 Desember 2021 Nomor SK-SLF-520805-1322021-001, Akta pemisahan tanggal 11 April 2022 Nomor 001/LGL/IV/2022 dibuat PT DUTA MEGAH LAKSANA oleh Bupati Lombok Utara Tanggal 05 Oktober 2022 Nomor 247/182/DUPRR PKP/2022. Penunjuk Pendaftaran Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dari HGB Nomor 79/Desa Malaka a.n PT DUTA MEGAH LAKSANA peruntukan Rumah Susun. Gambar Denah Nomor 00038/2023 dari satuan rumah susun yang merupakan bagian dari Rumah Susun yang dibangun di atas sebidang tanah bersama Hak Guna Bangunan Nomor 0079 dengan surat Ukur tertanggal 30/01/2023 Nomor 02501/Malaka/2023. Satuan rumah susun ini terletak pada **lantai 2 Tower A Blok A#02-07** dikenal setempat dengan sebutan/nama Condominium Hotel Amarsvati Lombok;

59. Bahwa Termohon PKPU telah menghubungi Kreditor Lain II untuk meminta Nomor Rekening untuk pembayaran Jaminan Pengembalian dan Pendapatan Unit, akan tetapi Kreditor Lain II tidak bersedia. Hal ini semakin membuktikan itikad baik Termohon PKPU terhadap Kreditor Lain II;
60. Bahwa **Termohon PKPU telah menyiapkan cek atas nama Cindy Wicaksono senilai Rp. 123.636.364 (seratus dua puluh tiga juta enam ratus tiga puluh enam ribu tiga ratus enam puluh empat Rupiah)** yang dikeluarkan oleh Bank Central Asia sebagai pembayaran atas Jaminan Pengembalian dan Pendapatan Unit untuk Unit A#02-07 Apartemen Condotel Amarsvati yang akan diserahkan secara langsung dalam persidangan sebagai bukti itikad baik dari Termohon PKPU dikarenakan sampai dengan saat ini Kreditor Lain II tidak memberikan nomor rekening untuk dilakukan pembayaran atas Jaminan Pengembalian dan Pendapatan Unit;
61. Bahwa dengan demikian Termohon PKPU telah beritikad baik kepada Para Kreditor Lain untuk menyampaikan proses Akta Jual Beli Unit Apartemen Condotel AMARSVATI yang telah dibelinya untuk dapat segera dilakukan dengan Surat Pemberitahuan AJB sesuai Pasal 1 angka 39 dan Pasal 11 ayat (1) huruf a PPJB;

Permohonan PKPU a quo dari Pemohon PKPU Tidak Cukup Alasan Hukum Untuk Dikabulkan dan Haruslah Dinyatakan Ditolak

62. Bahwa berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut di atas, ditemukan fakta-fakta hukum yakni antara lain:
 - 1) Bahwa Dokumen Elektronik Penerbitan Sertifikat Laik Fungsi (SLF) Tertanggal 14 Januari 2020 dan SLF Bangunan Gedung Condotel

Halaman 29 dari 45 Putusan Nomor 112/Pdt.Sus-PKPU/2023/PN Niaga Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Amarsvati Nomor : SK-SLF-52805-1312201-001 tanggal 13 Desember 2021 merupakan bukti itikad baik Termohon PKPU untuk memenuhi kewajibannya sebagaimana perjanjian yang disepakati antara Pemohon PKPU dan Termohon PKPU dalam PPJB Unit Condotel Amarsvati No.: 1211000000038;

- 2) Bahwa terdapat sengketa perdata bukan Permohonan Penundaan Kewajiban Utang mengingat Termohon PKPU telah melakukan keterlambatan pengurusan SLF Bangunan Gedung Condotel Amarsvati yang merupakan cidera janji (wanprestasi) yaitu melakukan apa yang diperjanjikan akan tetapi terlambat sebagaimana secara tegas dinyatakan sendiri oleh Pemohon PKPU dalam permohonan *a quo* pada poin 12;
- 3) Bahwa utang adalah kewajiban yang dinyatakan dalam jumlah uang, kewajiban Termohon PKPU kepada Pemohon PKPU adalah pembangunan unit apartemen Condotel Amarsvati dengan segala pengurusan perizinan sehingga unit apartemen tersebut menjadi atas nama Pemohon PKPU yang mana telah terjadi wanprestasi Termohon PKPU kepada Pemohon PKPU, bukan kewajiban pembayaran uang. Hubungan hukum antara Pemohon PKPU dan Termohon PKPU bukan hubungan hutang-piutang berupa uang melainkan perjanjian jual beli unit apartemen Condotel Amarsvati (satuan rumah susun) berdasarkan PPJB Unit Condotel Amarsvati No.: 1211000000038 menjadikan belum jatuh waktu dan tidak dapat ditagih, tidak terdapat fakta atau keadaan yang terbukti secara sederhana sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 2 ayat (1) Jo. Pasal 8 ayat (4) UU No. 37 Tahun 2004;
- 4) Bahwa Termohon PKPU telah melaksanakan kewajibannya kepada Pemohon PKPU sehubungan Proses Akta Jual Beli Unit Apartemen Condotel AMARSVATI No. A#06-07, Pemohon PKPU menunggu Surat Pemberitahuan AJB atas Unit Apartemen Condotel AMARSVATI No. A#06-07 sesuai Pasal 1 angka 39 PPJB Unit Condotel Amarsvati No.: 1211000000038 Jo. Pasal 11 ayat (1) huruf a PPJB Unit Condotel Amarsvati No.: 1211000000038 yang telah terbit SHMSRS Nomor: 00128 tertanggal 05 Mei 2023 sehingga Termohon PKPU tidak mempunyai utang yang merupakan kewajiban yang dinyatakan dalam jumlah uang. Hubungan hukum antara Pemohon PKPU dan Termohon PKPU bukan hubungan hutang-piutang berupa uang melainkan perjanjian jual beli unit apartemen Condotel Amarsvati (satuan rumah

Halaman 30 dari 45 Putusan Nomor 112/Pdt.Sus-PKPU/2023/PN Niaga Sby



susun) yang diantaranya Proses AJB berdasarkan PPJB Unit Condotel Amarsvati No.: 1211000000038 menjadikan belum jatuh waktu dan tidak dapat ditagih, tidak terdapat fakta atau keadaan yang terbukti secara sederhana sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 2 ayat (1) Jo. Pasal 8 ayat (4) UU No. 37 Tahun 2004;

5) Bahwa Termohon PKPU telah melaksanakan kewajibannya kepada Pemohon PKPU sehubungan Proses Akta Jual Beli Unit Apartemen Condotel AMARSVATI No. A#06-07, Pemohon PKPU menunggu Surat Pemberitahuan AJB atas Unit Apartemen Condotel AMARSVATI No. A#06-07 sesuai Pasal 1 angka 39 PPJB Unit Condotel Amarsvati No.: 1211000000038 Jo. Pasal 11 ayat (1) huruf a PPJB Unit Condotel Amarsvati No.: 1211000000038 yang telah terbit SHMSRS Nomor: 00128 tertanggal 05 Mei 2023 sehingga Termohon PKPU tidak mempunyai utang yang merupakan kewajiban yang dinyatakan dalam jumlah uang. Hubungan hukum antara Pemohon PKPU dan Termohon PKPU bukan hubungan hutang-piutang berupa uang melainkan perjanjian jual beli unit apartemen Condotel Amarsvati (satuan rumah susun) yang diantaranya Proses AJB berdasarkan PPJB Unit Condotel Amarsvati No.: 1211000000038 menjadikan belum jatuh waktu dan tidak dapat ditagih, tidak terdapat fakta atau keadaan yang terbukti secara sederhana sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 2 ayat (1) Jo. Pasal 8 ayat (4) UU No. 37 Tahun 2004;

6) Bahwa Termohon PKPU telah beritikad baik untuk membayar Jaminan Pengembalian dan Pendapatan Unit kepada Pemohon PKPU atas Unit Apartemen Condotel AMARSVATI No. A#06-07 yang difungsikan sebagai hotel sesuai Pasal 1 angka 12 Jo. Pasal 5 ayat (1) dan (2) Perjanjian Pengelolaan Unit Condotel Amarsvati No.: 1211000000038 sehingga Termohon PKPU tidak mempunyai utang yang merupakan kewajiban yang dinyatakan dalam jumlah uang. Hubungan hukum antara Pemohon PKPU dan Termohon PKPU bukan hubungan hutang-piutang berupa uang melainkan Perjanjian Pengelolaan Unit A#06-07 yang difungsikan sebagai hotel dengan penunjukan Ariva Hospitality Premier Ltd. selaku Pihak Ketiga sebagai Operator Hotel menjadikan belum jatuh waktu dan tidak dapat ditagih, tidak terdapat fakta atau keadaan yang terbukti secara sederhana sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 2 ayat (1) Jo. Pasal 8 ayat (4) UU No. 37 Tahun 2004;



- 7) Bahwa Permohonan *a quo* mengandung sengketa keperdataan secara umum yang wajib diselesaikan pada Peradilan Umum sebagaimana dalil poin 11 dan 12 yang mana Pemohon PKPU berniat membatalkan segala transaksi pembelian unit apartemen dan menyatakan Termohon PKPU telah melakukan wanprestasi atas perjanjian-perjanjian yang telah disepakati yang harus diselesaikan di Pengadilan Negeri Kabupaten Lombok Nusa Tenggara Barat sesuai Pasal 18 ayat (2) PPJB Unit Condotel Amarsvati No.: 1211000000038 dan melalui Arbitrase pada BANI berdasarkan Pasal 18 ayat (3) Perjanjian Pengelolaan Unit Condotel Amarsvati No.: 1211000000038. Lagi pula PPJB dan Perjanjian Pengelolaan tidak ada pasal yang menyebutkan bahwa jika belum ada SLF dan belum dilaksanakan Proses AJB maka uang pembelian Unit Apartemen Condotel AMARSVATI akan diminta kembali dan menjadi Utang Termohon PKPU. Dengan demikian keterlambatan Proses SLF dan AJB bukan merupakan utang;
- 8) Bahwa Termohon PKPU telah beritikad baik kepada Para Kreditor Lain untuk menyampaikan proses Akta Jual Beli Unit Apartemen Condotel AMARSVATI yang telah dibelinya untuk dapat segera dilakukan dengan Surat Pemberitahuan AJB sesuai Pasal 1 angka 39 dan Pasal 11 ayat (1) huruf a;
63. Bahwa dengan demikian **Pemohon PKPU tidak dapat membuktikan adanya fakta dan keadaan yang terbukti secara sederhana**, sehingga **Permohonan PKPU *a quo* Pemohon PKPU juga tidak memenuhi ketentuan Pasal 2 ayat (1) UU No. 37 Tahun 2004** berbunyi: "*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*" Jo. **Pasal 8 ayat (4) UU No. 37 Tahun 2004** berbunyi: "*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*";
- 9) Bahwa lebih lanjut, **Permohonan PKPU *a quo* Pemohon PKPU juga tidak memenuhi ketentuan Pasal 222 ayat (3) UU No. 37 Tahun 2004** berbunyi: "*Kreditor yang memperkirakan bahwa Debitor tidak dapat melanjutkan membayar utangnya yang sudah jatuh waktu dan dapat ditagih, dapat memohon agar kepada Debitor diberi penundaan*



kewajiban pembayaran utang, untuk memungkinkan Debitor mengajukan rencana perdamaian yang meliputi tawaran pembayaran sebagian atau seluruh utang kepada Kreditornya”;

- 10) Bahwa oleh karena **permohonan PKPU a quo terbukti tidak memenuhi** ketentuan Pasal 2 ayat (1) Jo. Pasal 8 ayat (4) Jo. Pasal 222 ayat (3) UU No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang maka **permohonan PKPU a quo tidak cukup alasan hukum untuk dikabulkan, sehingga haruslah dinyatakan ditolak**;

Berdasarkan hal-hal sebagaimana telah diuraikan di atas, kami memohon agar Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa dan memutus Permohonan PKPU a quo untuk dapat mengadili serta memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et Bono/naar een goede justitie rechtdoen*) sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

- Menolak seluruh Permohonan Pemohon PKPU;
- Menghukum Pemohon PKPU untuk membayar semua biaya yang timbul dalam Permohonan PKPU a quo.

Atau

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya (*bodemrechter*) yang memeriksa dan mengadili Permohonan PKPU a quo berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono/naar een goede justitie rechtdoen*).

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil permohonannya, Pemohon telah mengajukan alat bukti surat sebagai berikut:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 357825290476001 atas nama IR. MULYONO, telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya **diberi tanda P – 1a**;
2. Fotokopi dari Fotokopi Sertifikat Surat Pesanan atas nama Ir. Mulyono tanggal 01/11/2014, telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan fotokopinya ternyata sesuai dengan fotokopinya, selanjutnya **diberi tanda P – 1**;
3. Fotokopi Perjanjian Pengikatan Jual Beli Unit Condotel Amarsvati No. 1211000000038 tanggal 10 Januari 2018, telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya **diberi tanda P – 2**;



4. Fotokopi Schedule Pembayaran atas nama konsumen IR. MULYONO No. Virtual Account 8519000001010607, telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya **diberi tanda P – 3;**
5. Fotokopi Official Receipt No. 1400000036 atas nama Pemohon Ir. MULYONO tanggal 05 Februari 2018, telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya **diberi tanda P – 4;**
6. Fotokopi Statement Of Account No. 1010002091 atas nama Pemohon Ir. MULYONO, telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya **diberi tanda P – 5;**
7. Fotokopi Perjanjian Pengelolaan Unit Condotel Amarsvati No. 1211000000038 tanggal 10 Januari 2018, telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya **diberi tanda P – 6;**
8. Fotokopi Surat No. Ref: 1211000000038 perihal Pemberitahuan Had Over Ceremony Condotel Amarsvati tanggal 14 Oktober 2019, telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya **diberi tanda P – 7;**
9. Fotokopi Berita Acara Serah Terima Unit Condotel Amarsvati No. 110/DML/BAST/LEG/X/2019 tanggal 20 Oktober 2019, telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya **diberi tanda P – 8;**
10. **Fotokopi dari Fotokopi** Surat No. 21/M-Som/F&R/IX/2023 perihal Teguran (Somasi) kepada PT. Duta Megah Laksana tanggal 14 September 2023, telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan fotokopinya ternyata sesuai dengan fotokopinya, selanjutnya **diberi tanda P – 9;**
11. **Fotokopi dari Fotokopi** Surat No. 24/M-Som/F&R/IX/2023 perihal Teguran (Somasi) Kedua (Terakhir) kepada PT. Duta Megah Laksana tanggal 22 September 2023, telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan fotokopinya ternyata sesuai dengan fotokopinya, selanjutnya **diberi tanda P – 10;**
12. **Fotokopi dari Fotokopi** Surat No. 27/M-Som/F&R/X/2023 perihal Teguran (Somasi) Ketiga dan Terakhir kepada PT. Duta Megah Laksana tanggal 4 Oktober 2023, telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan fotokopinya ternyata sesuai dengan fotokopinya, selanjutnya **diberi tanda P – 11;**



13. Fotokopi dari Fotokopi Surat No. 001/LGL-DML/X/2023 perihal Jawaban atas Somasi kepada Febry & Rekan Advokat & Konsultan Hukum tanggal 11 Oktober 2023, telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan fotokopinya ternyata sesuai dengan fotokopinya, selanjutnya **diberi tanda P – 12;**
14. Print Out Screenshot Pembayaran dari Termohon PKPU kepada Pemohon PKPU, telah bermaterai, selanjutnya **diberi tanda P – 13;**
15. Fotokopi Surat Bukti Pendaftaran Kurator dan Pengurus Nomor: AHU-157 AH.04.03.2020 atas nama BENNY MARNALA PASARIBU, S.H., tanggal 31 Januari 2020, telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya **diberi tanda P – 14a;**
16. Fotokopi Surat perihal Pernyataan Kesediaan Menjadi Pengurus Pada Perkara Nomor: 112/Pdt/Sus-PKPU/2023/PN Niaga Surabaya tanggal 7 Desember 2023, telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya **diberi tanda P – 14b;**
17. Fotokopi Surat Bukti Pendaftaran Kurator dan Pengurus Nomor: AHU-241 AH.04.03-2021 atas nama FERDINAND TOBING, S.H. tanggal 30 Maret 2021, telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya **diberi tanda P – 15a;**
18. Fotokopi Surat perihal Pernyataan Kesediaan Menjadi Pengurus Pada Perkara Nomor: 112/Pdt/Sus-PKPU/2023/PN.Niaga.Surabaya tanggal 7 Desember 2023, telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya **diberi tanda P – 15b;**
19. Fotokopi Surat Bukti Pendaftaran Kurator dan Pengurus Nomor: AHU-341 AH.04.05.2022 atas nama M. FAUZI HERU SANTOSO, S.H. tanggal 23 September 2022, telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya **diberi tanda P – 16a;**
20. Fotokopi Surat Pernyataan Menjadi Pengurus dan/atau Kurator tanggal 13 November 2023, telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya **diberi tanda P – 16b;**
21. Fotokopi Surat Bukti Pendaftaran Kurator dan Pengurus Nomor: AHU-226 AH.04.05-2022 atas nama LAURINUS ELIZA IMELDUS, S.H. tanggal 08 September 2022, telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya **diberi tanda P – 17a;**
22. Fotokopi Surat Pernyataan Menjadi Pengurus dan.atau Kurator tanggal 13 November 2023, telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya **diberi tanda P – 17b;**

Halaman 35 dari 45 Putusan Nomor 112/Pdt.Sus-PKPU/2023/PN Niaga Sby



Menimbang, bahwa Pemohon tidak mengajukan saksi, meskipun Majelis telah memberikan kesempatan untuk itu;

Menimbang, bahwa Termohon untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan alat bukti surat-surat sebagai berikut:

1. **Fotokopi dari Fotokopi** Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2020 tentang Penetapan Bencana Nonalam Penyebab *Corona Virus Disease 2019 (COVID-19)* Sebagai Bencana Nasional, telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan fotokopinya ternyata sesuai dengan fotokopinya, selanjutnya **diberi tanda T - 1**;
2. Fotokopi Sertifikat Laik Fungsi (SLF) tanggal 14 Januari 2020, telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya **diberi tanda T - 2**;
3. Fotokopi Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung Nomor: SK-SLF-52805-1312201-001 ditetapkan pada tanggal 13 Desember 2021 di Kab. Lombok Utara, telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya **diberi tanda T - 3**;
4. **Fotokopi dari Fotokopi** Berita Acara Serah Terima Unit Condotel Amarsvati No. 110/DML/BAST/LEG/X/2019 tanggal 20 Oktober 2019, telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan fotokopinya ternyata sesuai dengan fotokopinya, selanjutnya **diberi tanda T - 4**;
5. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Nomor: 00128 atas nama PT. Duta Megah Laksana tanggal 05 Mei 2023, telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya **diberi tanda T - 5**;
6. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Nomor: 00105 atas nama PT. Duta Megah Laksana tanggal 05 Mei 2023, telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya **diberi tanda T - 6**;
7. Fotokopi Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Nomor: 00038 atas nama PT. Duta Megah Laksana tanggal 05 Mei 2023, telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya **diberi tanda T - 7**;
8. **Fotokopi dari Fotokopi** Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan 2023 NOP: 52.08.050.004.045-0076.0 tertanggal 30 Januari 2023 atas nama PT. Duta Megah Laksana, telah bermaterai cukup dan telah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dicocokkan dengan fotokopinya ternyata sesuai dengan fotokopinya, selanjutnya **diberi tanda T – 8**;

9. **Fotokopi dari Fotokopi** Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahunan 2023 NOP: 52-080.050.004.405-0143.0 tertanggal 30 Januari 2023 atas nama PT. Duta Megah Lksana, telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan fotokopinya ternyata sesuai dengan fotokopinya, selanjutnya **diberi tanda T – 9**;

10. **Fotokopi dari Fotokopi** Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan Tahunan 2023 NOP: 52.08.050.004.045-52.08.050.004.045-01660 tertanggal 30 Januari 2023 atas nama PT. Duta Megah Laksana, telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan fotokopinya ternyata sesuai dengan fotokopinya, selanjutnya **diberi tanda T – 10**;

11. **Print Out** website <https://amarsvatiresort-condotel-tanjung-lombok.hotelmix.id/> diakses tanggal 07 Desember 2023, telah bermaterai, selanjutnya **diberi tanda T – 11**;

12. Fotokopi Surat Laporan Rekening dari PT. Duta Megah Laksana atas nama IR. MULYONO tanggal 07 Desember 2023, telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya **diberi tanda T – 12**;

13. **Fotokopi dari Print Out** Bukti Transfer Bank Mandiri Nomor Transaksi 202312071716862143 tertanggal 07 Desember 2023, telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan print out ternyata sesuai dengan print out, selanjutnya **diberi tanda T – 13**;

14. Fotokopi Surat Laporan Rekening dari PT. Duta Megah Laksana atas nama Adhi Dharma Pemana tanggal 07 Desember 2023, telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya **diberi tanda T – 14**;

15. **Print Out** Bukti Transfer Bank Mandiri Nomor Transaksi 202312071706854192 tertanggal 07 Desember 2023, telah bermaterai cukup, selanjutnya **diberi tanda T – 15**;

16. Fotokopi Cek BCA Nomor DE 280552 atas nama Cindy Wicaksono, telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya, selanjutnya **diberi tanda T – 16**;

Menimbang, bahwa Termohon tidak mengajukan saksi, meskipun Majelis telah memberikan kesempatan untuk itu;

Menimbang, bahwa Kreditor Lain tidak mengajukan jawaban dan hanya mengajukan alat bukti surat-surat sebagai berikut:

Halaman 37 dari 45 Putusan Nomor 112/Pdt.Sus-PKPU/2023/PN Niaga Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk NIK 3271042403690003 atas nama ADHI DHARMA PERMANA, DR. IR. M.SC tanggal 14-06-2023, telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya **diberi tanda KL 1 – 1;**
2. Fotokopi Sertifikat Surat Pesanan atas nama Adhi Dharma Permana, Dr.Ir. M.Sc tanggal 01 September 2019, telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya **diberi tanda KL 1 – 2;**
3. Fotokopi Surat Keterangan 004/FIN-DML/I/2020 atas nama Adhi Dharma Permana, Dr. Ir. M.Sc tanggal 15 Januari 2020, telah bermaterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya ternyata sesuai dengan aslinya **diberi tanda KL 1 – 3;**

Menimbang, bahwa Pemohon dan Termohon telah mengajukan kesimpulan masing-masing tertanggal 11 Desember 2023 dan selanjutnya para pihak mohon putusan ;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat putusan ini, maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan, dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan permohonan Pemohon Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Pemohon PKPU dalam dalil permohonannya yang pada inti pokoknya mendalilkan sebagai berikut :

- Bahwa Pemohon PKPU merupakan Konsumen yang membeli 1 (satu) Unit Apartemen No. A#06-07, Type Unit A, Luas Semi Gross: 45,43 m² (empat puluh lima koma empat puluh tiga meter persegi) dari Termohon PKPU selaku Pembeli/Developer, yang berada di Gedung Condotel AMARSVATI, yang terletak di Provinsi Nusa Tenggara Barat, Kabupaten Lombok Utara, Kecamatan Pemenang, Desa Malaka, Dusun Malimbu ("**Unit Apartemen Condotel AMARSVATI No. A#06-07**"), dengan harga jual beli sebesar **Rp865.132.221,00** (*delapan ratus enam puluh lima juta seratus tiga puluh dua ribudua ratus dua puluh satu Rupiah*);
- Bahwa pembelian Unit Apartemen Condotel AMARSVATI No. A#06-07 ditindaklanjuti dengan penandatanganan Sertifikat Surat Pesanan tanggal 01

Halaman 38 dari 45 Putusan Nomor 112/Pdt.Sus-PKPU/2023/PN Niaga Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

November 2014 dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Unit Condotel Amarsvati No.: 1211000000038 tertanggal 10 Januari 2018 (**"PPJB Unit Condotel Amarsvati No.: 1211000000038"**), dan Perjanjian Pengelolaan Unit Condotel Amarsvati No.: 1211000000038 tertanggal 10 Januari 2018 antara Pemohon PKPU dan Termohon PKPU (**"Perjanjian Pengelolaan Unit Condotel Amarsvati No.: 1211000000038"**);

- Bahwa Pemohon PKPU telah melunasi pembelian Unit Apartemen Condotel AMARSVATI No. A#06-07 sebesar **Rp865.132.221,00** (*delapan ratus enam puluh lima juta seratus tiga puluh dua ribu dua ratus dua puluh satu Rupiah*) yang harus ditindaklanjuti dengan Akta Jual Beli (AJB) sebagaimana dimaksud dalam Sertifikat Surat Pesanan tanggal 01 November 2014 mengenai Syarat-Syarat dan Ketentuan Pemesanan Unit Condotel Pasal 7 ayat 7.2;
- Bahwa batas akhir pengurusan AJB adalah 30 Juni 2019. Proses pengurusan AJB tidak dapat dilakukan oleh Termohon PKPU dikarenakan Sertifikat Laik Fungsi (SLF) belum terbit pada Gedung Bangunan Apartemen Condotel AMARSVATI;
- Bahwa oleh karena Termohon PKPU tidak juga memproses AJB milik Pemohon PKPU sampai dengan 30 Juni 2019, Pemohon PKPU melalui kuasa hukumnya telah memberikan peringatan kepada Termohon PKPU sebanyak 3x (tiga) kali, akan tetapi Termohon PKPU tetap tidak dapat melakukan proses AJB Unit Apartemen Condotel AMARSVATI No. A#06-07, maka Termohon PKPU mempunyai utang yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih;
- Bahwa Pemohon PKPU belum mendapatkan Jaminan Pengembalian Pembelian Unit Apartemen Condotel AMARSVATI No. A#06-07 sebesar **Rp865.132.221,00** (*delapan ratus enam puluh lima juta seratus tiga puluh dua ribu dua ratus dua puluh satu Rupiah*) sesuai Perjanjian Pengelolaan Unit Condotel Amarsvati No.: 1211000000038 sehingga Pemohon PKPU berniat untuk membatalkan semua transaksi. Oleh karenanya Termohon PKPU telah melakukan **Wanprestasi**;
- Bahwa selain kepada Pemohon PKPU, Termohon PKPU juga mempunyai penyelesaian kewajiban kepada ADHI DHARMA PERMANA (Kreditor Lain I) atas pembelian 1 (satu) Unit Condotel Amarsvati sesuai dengan Sertifikat Surat Pesanan tanggal 01 Januari 2019 dengan nomor unit A#05-16 sebesar Rp1.496.132.400,00 (satu miliar empat ratus sembilan puluh enam juta seratus tiga puluh dua juta empat ratus Rupiah) dan kepada CINDY

Halaman 39 dari 45 Putusan Nomor 112/Pdt.Sus-PKPU/2023/PN Niaga Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

WICAKSONO (Kreditor Lain II) berdasarkan Sertifikat Surat Pesanan tanggal 10 Oktober 2015 dengan nomor unit A#02-07 Rp850.000.000,00 (delapan ratus lima puluh juta Rupiah);

- Bahwa selanjutnya Pemohon PKPU menuntut agar Termohon PKPU dinyatakan berada dalam keadaan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Sementara (PKPUS) dengan segala akibat hukumnya;

Menimbang bahwa terhadap dalil dari Pemohon PKPU tersebut, oleh Termohon PKPU telah mengajukan tanggapan yang pada inti pokoknya sebagai berikut ;

- Bahwa hubungan hukum antara Pemohon PKPU dan Termohon PKPU bukan hubungan hutang-piutang berupa uang melainkan perjanjian jual beli unit apartemen Condotel Amarsvati (satuan rumah susun) berdasarkan PPJB Unit Condotel Amarsvati No.: 1211000000038 menjadikan belum jatuh waktu dan tidak dapat ditagih;
- Bahwa Termohon PKPU telah melaksanakan kewajibannya kepada Pemohon PKPU sehubungan Proses Akta Jual Beli Unit Apartemen Condotel AMARSVATI No. A#06-07, Pemohon PKPU menunggu Surat Pemberitahuan AJB atas Unit Apartemen Condotel AMARSVATI No. A#06-07 sesuai Pasal 1 angka 39 PPJB Unit Condotel Amarsvati No.: 1211000000038 Jo. Pasal 11 ayat (1) huruf a PPJB Unit Condotel Amarsvati No.: 1211000000038 yang telah terbit SHMSRS Nomor: 00128 tertanggal 05 Mei 2023 sehingga Termohon PKPU tidak mempunyai utang yang merupakan kewajiban yang dinyatakan dalam jumlah uang;
- Bahwa Permohonan *a quo* mengandung sengketa keperdataan secara umum yang wajib diselesaikan pada Peradilan Umum sebagaimana dalil poin 11 dan 12 yang mana Pemohon PKPU berniat membatalkan segala transaksi pembelian unit apartemen dan menyatakan Termohon PKPU telah melakukan wanprestasi atas perjanjian-perjanjian yang telah disepakati yang harus diselesaikan di Pengadilan Negeri Kabupaten Lombok Nusa Tenggara Barat sesuai Pasal 18 ayat (2) PPJB Unit Condotel Amarsvati No.: 1211000000038 dan melalui Arbitrase pada BANI berdasarkan Pasal 18 ayat (3) Perjanjian Pengelolaan Unit Condotel Amarsvati No.: 1211000000038. Lagi pula PPJB dan Perjanjian Pengelolaan tidak ada pasal yang menyebutkan bahwa jika belum ada SLF dan belum dilaksanakan Proses AJB maka uang pembelian Unit Apartemen Condotel AMARSVATI akan diminta kembali dan menjadi Utang Termohon PKPU. Dengan demikian keterlambatan Proses SLF dan AJB bukan merupakan utang;

Halaman 40 dari 45 Putusan Nomor 112/Pdt.Sus-PKPU/2023/PN Niaga Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dengan demikian Pemohon PKPU tidak dapat membuktikan adanya fakta dan keadaan yang terbukti secara sederhana, sehingga Permohonan PKPU *a quo* haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil permohonannya, Pemohon PKPU telah mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-17B. Bahwa Termohon PKPU untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda T-1 sampai dengan T-16;

Menimbang, bahwa dipersidangan kuasa kreditur lain juga telah mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda KL-1 sampai dengan KL-3;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim perlu mempertimbangkan syarat-syarat formil dan syarat materiil Permohonan Pemohon PKPU;

Menimbang, bahwa terlebih dahulu akan dipertimbangkan tentang legal standing Pemohon PKPU;

Menimbang bahwa oleh karena Pemohon PKPU adalah perorangan (bukan Badan Hukum) maka pemberian kuasa dapat diberikan langsung kepada seorang atau beberapa Advokat yang sah, ternyata dalam hal ini Pemohon PKPU memberikan kuasa kepada sdr. Febry Irmansyah, S.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus bertanggal 21 September 2023, karena sdr. Febry Irmansyah, S.H. adalah Advokat yang sah maka legal standing Pemohon PKPU telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa Pasal 3 UUK menentukan bahwa permohonan Pailit dan atau PKPU harus diputuskan oleh Pengadilan yang daerah hukumnya meliputi daerah tempat kedudukan hukum Debitor;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti yang diajukan ke persidangan telah jelas bahwa Termohon/Debitor adalah suatu Perseroan Terbatas yang beralamat di Jalan Raya Sengigi, Malaka, Lombok Utara, Nusa Tenggara Barat;

Menimbang, bahwa menurut Pasal 2 ayat (3) Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 97 Tahun 1999 tentang Pembentukan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Ujung Pandang, Pengadilan Negeri Medan, Pengadilan Negeri Surabaya, dan Pengadilan Negeri Semarang, **daerah hukum Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya meliputi wilayah Propinsi yang Jawa Timur, Kalimantan Selatan, Kalimantan Tengah, Kalimantan Timur, Bali, Nusa Tenggara Barat, Nusa Tenggara Timur dan Timor Timur;**

Halaman 41 dari 45 Putusan Nomor 112/Pdt.Sus-PKPU/2023/PN Niaga Sby

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)



Menimbang, bahwa tempat kedudukan hukum Termohon PKPU adalah di Jalan Raya Senggigi, Malaka, Lombok Utara, Nusa Tenggara Barat. yang berarti masuk wilayah hukum Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya. Dengan demikian sudah tepat apabila permohonan PKPU tersebut diajukan di Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian-uraian dari pertimbangan tersebut di atas, dapat disimpulkan bahwa Permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang yang diajukan oleh Pemohon PKPU - telah memenuhi syarat-syarat formal sebagaimana ditentukan dalam undang-undang;

Menimbang, bahwa untuk dikabulkannya suatu permohonan PKPU secara tegas Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang mensyaratkan permohonan tersebut harus memenuhi ketentuan Pasal 222 ayat (2) jo. Pasal 8 ayat (4) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, yang syarat-syaratnya sebagai berikut:

1. Debitor memiliki lebih dari satu Kreditor;
2. Kreditor memperkirakan Debitor tidak akan dapat melanjutkan membayar utang-utangnya yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih;
3. Terdapat fakta atau keadaan yang terbukti secara sederhana;

Menimbang, bahwa selanjutnya dipertimbangkan mengenai syarat materiil permohonan PKPU yang diajukan oleh Pemohon, namun terlebih dahulu akan dipertimbangkan mengenai hubungan hukum Pemohon PKPU dan Termohon PKPU dan keberadaan hutang yang didalilkan oleh Pemohon PKPU dan yang dibantah oleh Termohon PKPU, yaitu sebagaimana terurai dibawah ini;

Menimbang, bahwa setelah dicermati dalil-dalil dan bukti-bukti baik yang diajukan oleh Pemohon PKPU maupun yang diajukan oleh Termohon PKPU, maka dapat disimpulkan bahwa lahirnya utang Termohon PKPU kepada Pemohon PKPU adalah adanya perbuatan hukum jual beli apartemen dimana Pemohon PKPU sebagai Pembeli dan Termohon PKPU sebagai Penjual ;

Menimbang, bahwa Pemohon PKPU mendalilkan bahwa Termohon PKPU telah melakukan perbuatan wanprestasi, karena Termohon PKPU tidak juga memproses AJB milik Pemohon PKPU sampai dengan batas waktu akhir pengurusan AJB tanggal 30 Juni 2019. Oleh karenanya Pemohon PKPU berhak mendapatkan Jaminan Pengembalian Pembelian Unit Apartemen Condotel AMARSVATI No. A#06-07 sejumlah Rp865.132.221,00 (delapan ratus enam puluh lima juta seratus tiga puluh dua ribu dua ratus dua puluh satu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rupiah) sebagaimana PPJB Unit Condotel Amarsvati No. 1211000000038 dan Perjanjian Pengelolaan Unit Condotel Amarsvati No. 1211000000038 tertanggal 10 Januari 2018;

Menimbang, bahwa sebaliknya Termohon PKPU mendalilkan bahwa Termohon PKPU telah melaksanakan kewajibannya kepada Pemohon PKPU sehubungan Proses Akta Jual Beli Unit Apartemen Condotel AMARSVATI No. A#06-07, Pemohon PKPU menunggu Surat Pemberitahuan AJB atas Unit Apartemen Condotel AMARSVATI No. A#06-07 sesuai Pasal 1 angka 39 PPJB Unit Condotel Amarsvati No.: 1211000000038 Jo. Pasal 11 ayat (1) huruf a PPJB Unit Condotel Amarsvati No.: 1211000000038 yang telah terbit SHMSRS Nomor: 00128 tertanggal 05 Mei 2023, sehingga Termohon PKPU tidak mempunyai utang yang merupakan kewajiban yang dinyatakan dalam jumlah uang;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, dapat disimpulkan adanya tuntutan Pemohon untuk membatalkan jual beli unit apartemen tersebut dan Termohon membantah tentang hal tersebut, sehingga dengan adanya bantahan dari Termohon tentang pembatalan jual beli unit apartemen masih memerlukan kepastian hukum tentang pembatalannya, pembatalan atas perikatan yang telah terjadi mempunyai kepastian hukum apabila telah ada kesepakatan kedua belah pihak dan putusan hakim;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa hutang yang didalilkan oleh Pemohon berasal dari pembatalan jual beli unit Apartemen Condotel AMARSVATI No. A#06-07 yang belum mempunyai kepastian hukum pembatalannya, oleh karena hutang tersebut masih digantungkan pada adanya sengketa pembatalan jual beli unit apartemen tersebut dan pembatalannya belum mempunyai kepastian hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan diatas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa pembuktian adanya utang yang lahir dari perbuatan hukum pembatalan jual beli apartemen ini menjadi tidak sederhana karena belum ada kepastian hukum mengenai pembatalan jual beli apartemen, sebagaimana disyaratkan dalam pasal 8 ayat (4) Undang-undang no 37 tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang ;

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim telah cukup alasan untuk menyatakan bahwa pembuktian tentang utang dari Pemohon PKPU kepada Termohon PKPU dalam perkara ini tidak dapat dilakukan secara sederhana. Oleh karena itu, permohonan tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

Halaman 43 dari 45 Putusan Nomor 112/Pdt.Sus-PKPU/2023/PN Niaga Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan dari Pemohon PKPU ditolak maka Pemohon PKPU dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya akan ditentukan dalam amar putusan ;

Memperhatikan Pasal 222 (ayat) 2 jo. Pasal 224 (ayat) 1 dan 2 jo. Pasal 225 (ayat) 2 jo. Pasal 8 (ayat) 4 Undang-undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan kewajiban pembayaran Utang (PKPU), serta ketentuan-ketentuan lain yang bersangkutan;

MENGADILI :

1. Menolak Permohonan Pemohon PKPU untuk seluruhnya;
2. Menghukum Pemohon PKPU untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 1. 509.000,00 (satu juta lima ratus sembilan ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Jumat, tanggal 08 Desember 2023, oleh kami **Taufan Mandala, S.H., M.Hum.**, sebagai Hakim Ketua, **Mochammad Djoenaidie, S.H., M.H.** dan **Saifudin Zuhri, S.H., M.Hum.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari **Kamis, tanggal 14 Desember 2023**, oleh kami **Taufan Mandala, S.H., M.Hum.**, sebagai Hakim Ketua, dengan didampingi **Mochammad Djoenaidie, S.H., M.H.** dan **Djuanto, S.H., M.H.**, dibantu **Dicky Aditya Herwindo, S.H., M.H.** Panitera Pengganti, serta disampaikan kepada para pihak melalui prosedur e-Litigasi selaku pengguna terdaftar, masing-masing kepada Kuasa Pemohon PKPU melalui email febry.sh@gmail.com. dan Kuasa Termohon PKPU melalui email dhumaharahap@gmail.com.

Hakim Anggota;

t.t.d

Mochammad Djoenaidie, S.H., M.H.

t.t.d

Djuanto, S.H., M.H.

Hakim Ketua;

t.t.d

Taufan Mandala, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti;

t.t.d

Dicky Aditya Herwindo, S.H., M.H.

Biaya - Biaya

1. Biaya PNBP

Rp. 1.000.000,-

Halaman 44 dari 45 Putusan Nomor 112/Pdt.Sus-PKPU/2023/PN Niaga Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Biaya Proses (ATK)	Rp.	169.000,-
3. Biaya Relas Panggilan	Rp.	300.000,-
4. Biaya PNBP Panggilan	Rp.	20.000,-
5. Materai	Rp.	10.000,-
6. Redaksi	Rp.	10.000,-
Jumlah		Rp. 1.509.000,-
(satu juta lima ratus sembilan rupiah)		