



**PUTUSAN**

**Nomor 71/Pdt.Sus-PKPU/2024/PN.Niaga.Jkt.Pst**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili perkara permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU), telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam permohonan yang diajukan oleh:

**Denny Sadsunu Wasana**, Pemegang kartu tanda penduduk Republik Indonesia dengan nomor induk kependudukan 5171011704780004, Tempat tanggal lahir Yogyakarta, 17 April 1978, Jenis kelamin Laki-Laki, Agama Islam, Kewarganegaraan Warga Negara Indonesia, pekerjaan Karyawan Swasta, beralamat di Komp. Polri Munjul, Jl. Bhayangkara III No. 71, Kel. Munjul, Kec. Cipayung, Kota Adm. Jakarta Timur, DKI Jakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Ghazi Luthfi, S.H.**, dan **Taufik Ismail Gurbadi, S.H.**, Para Advokat dari Kantor Hukum Anggaraksa, beralamat di Plaza Simatupang Lt. 6 Unit 3, JJ. T.B. Simatupang Kav. IS No. 01, Jakarta Selatan, 12310, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 23 Januari 2024, untuk selanjutnya disebut sebagai ----- **PEMOHON**;

**LAWAN**

**PT Karya Cipta Agung Persada**, suatu Perseroan Terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia yang beralamat di Jalan Raya Lapangan Tembak No. 60, RT 002, RW 007, Kelurahan Kelapa Dua Wetan, Kecamatan Ciracas, Jakarta Timur, dalam hal ini diwakilkan **CHAIRUL ANWAR** dalam kedudukan dan jabatannya selaku Direktur PT Karya Cipta Agung Persada, memberikan kuasa kepada Galih Putra Perdana, S.H., Dkk Para Advokat pada LPMP Law Office, beralamat di Epicentrum Walk Lantai 3, A306, Kawasan Rasuna, Jl. H.R. Rasuna Said, Kuningan, Jakarta Selatan 12940, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 13 Maret 2024, Kemudian memberikan kuasa substitusi kepada Muhammad Zaky Rabbani, S.H., M.H., Advokat dari LPMP Law Office, beralamat di Epicentrum Walk Lantai 3, A306, Kawasan Rasuna, Jl. H.R. Rasuna Said, Kuningan, Jakarta Selatan

Halaman 1 Putusan Nomor 71/Pdt.Sus-PKPU/2024/PN.Niaga.Jkt.Pst



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12940, berdasarkan Surat Kuasa Substitusi tertanggal 21 Maret 2024, untuk selanjutnya disebut sebagai--- **TERMOHON PKPU**;

Pengadilan Niaga tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Pemohon dengan surat permohonan PKPU tanggal 28 Februari 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 28 Februari 2024 dalam Register Nomor:71/Pdt.Sus-PKPU/2024/PN.Niaga.Jkt.Pst,telah mengajukan Permohonan PKPU sebagai berikut:

### I. DOMISILI HUKUM TERMOHON PKPU

1. Berdasarkan ketentuan Pasal 224 ayat (1) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang ("**Undang-Undang Kepailitan dan PKPU**"), telah diatur sebagai berikut:

Pasal 224 ayat (1) Undang-Undang Kepailitan dan PKPU

*"Permohonan penundaan kewajiban pembayaran utang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 222 harus diajukan kepada Pengadilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3, dengan ditandatangani oleh pemohon dan oleh advokatnya."*

Adapun Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang Kepailitan dan PKPU mengatur sebagai berikut:

Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang Kepailitan dan PKPU

*"Putusan atas permohonan pernyataan pailit dan hal-hal lain yang berkaitan dan/atau diatur dalam Undang-Undang ini, diputuskan oleh Pengadilan yang daerah hukumnya meliputi daerah tempat kedudukan hukum Debitor."*

2. Termohon PKPU merupakan Perseroan Terbatas yang didirikan dan tunduk berdasarkan Hukum Republik Indonesia yang beralamat di Jalan Raya Lapangan Tembak No. 60, RT 002, RW 007, Kelurahan Kelapa Dua Wetan, Kecamatan Ciracas, Jakarta Timur.
3. Berdasarkan ketentuan Pasal 5 Keputusan Presiden Nomor 97 Tahun 1999 tentang Pembentukan Pengadilan Niaga Pada Pengadilan Negeri Ujung Pandang, Pengadilan Negeri Medan, Pengadilan Negeri Surabaya, dan Pengadilan Negeri Semarang ("**Keppres 97/1999**") mengatur sebagai berikut:

Halaman 2 Putusan Nomor 71/Pdt.Sus-PKPU/2024/PN.Niaga.Jkt.Pst



Pasal 5 Keppres 97/1999

*"Pada saat berlakunya Keputusan Presiden ini, maka daerah hukum Pengadilan Niaga Pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat meliputi wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Propinsi Jawa Barat, Sumatera Selatan, Lampung dan Kalimantan Barat."*

4. Berdasarkan ketentuan di atas domisili dari Termohon PKPU tersebut masuk dalam yurisdiksi Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan dengan demikian permohonan PKPU yang diajukan oleh Pemohon PKPU ini layak untuk diterima karena telah sesuai dengan ketentuan Pasal 224 ayat (1) jo. Pasal 3 Ayat (1) Undang-Undang Kepailitan dan PKPU sebagaimana yang telah Pemohon PKPU uraikan tersebut diatas.

## II. HUBUNGAN HUKUM ANTARA PEMOHON PKPU DENGAN TERMOHON PKPU.

5. Pemohon PKPU dan Termohon PKPU terikat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Apartemen nomor 0020/PPJB-EAST8/KCAP/V/2019 tertanggal 20 Mei 2019 ("**PPJB**") dimana Pemohon PKPU bertindak selaku pembeli dan Termohon PKPU bertindak selaku penjual. Adapun objek yang dijual belikan antara Pemohon PKPU dan Termohon PKPU adalah unit apartemen East8 Cibubur dengan spesifikasi sebagai berikut:

Lokasi : Apartemen East8 di Cibubur  
Jalan Raya Lapangan Tembak No. 60, RT 002, RW 007, Kelurahan Kelapa Dua Wetan, Kecamatan Ciracas, Jakarta Timur  
Letak Sarusun : Tower B, Lantai 17, Unit 73  
Type : Studio 1  
Luas Sarusun Semi : 21,25 M<sup>2</sup>  
Gross  
Tanggal Selesai : **30 Juni 2021**  
Pembangunan  
Tanggal Penyerahan : **90 (sembilan puluh) hari kalender terhitung sejak berakhirnya masa toleransi penyerahan pembangunan.**

6. Selain itu, Pemohon PKPU dan Termohon PKPU juga memiliki hubungan perjanjian berdasarkan Surat Pesanan No. SP00508/SP/KCAP/10/18 tertanggal 2 Oktober 2018 ("**Surat Pesanan**") untuk unit apartemen East8 Cibubur dengan spesifikasi pesanan sebagai berikut:

Type/Tower/Lantai/No. : B/17/75  
Unit

Halaman 3 Putusan Nomor 71/Pdt.Sus-PKPU/2024/PN.Niaga.Jkt.Pst



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Type Unit : 2 Bedroom  
Luas Semi Gross : 35,00 M<sup>2</sup>

7. Dalam PPJB, diatur bahwa harga yang harus dibayarkan oleh Pemohon PKPU kepada Termohon PKPU adalah sebesar Rp. 345.977.340,- (tiga ratus empat puluh lima juta sembilan ratus tujuh puluh tujuh ribu tiga ratus empat puluh Rupiah). Atas kewajiban pembayaran tersebut, Pemohon PKPU melakukan pembayaran kepada Termohon PKPU dengan jadwal pembayaran sebagai berikut:

No	Keterangan	Tanggal Pembayaran	Nilai Pembayaran
1	Uang Tanda Jadi	12 November 2018	Rp5.000.000,-
2	Angsuran 1	14 November 2018	Rp340.977.340,-

8. Selanjutnya, berdasarkan Surat Pesanan, Pemohon PKPU telah melakukan pembayaran sebesar Rp. 45.000.000,- (empat puluh lima juta Rupiah) dengan rincian pembayaran sebagai berikut:

No	Keterangan	Tanggal Pembayaran	Nilai Pembayaran
1	Uang Tanda Jadi	12 November 2018	Rp5.000.000,-
2	Angsuran 1	1 Maret 2020	Rp40.000.000,-

9. Sehingga dengan demikian, total pembayaran yang telah dilakukan oleh Pemohon PKPU terhadap Termohon PKPU adalah sebesar Rp. 390.977.340,- (tiga ratus sembilan puluh juta sembilan ratus tujuh puluh tujuh ribu tiga ratus empat puluh Rupiah).
10. Sebagaimana dijelaskan dalam Poin 5 Permohonan PKPU *a quo*, Termohon PKPU harus menyelesaikan pembangunan pada tanggal 30 Juni 2021. Selanjutnya, dalam ketentuan Pasal 6 ayat (3) PPJB diatur sebagai berikut:

*"PIHAK KEDUA setuju apabila PIHAK PERTAMA terlambat menyelesaikan pembangunan Apartemen, maka PIHAK PERTAMA diberi waktu untuk menyelesaikan pembangunan Apartemen tersebut dalam waktu 150 (seratus lima puluh) hari kerja terhitung sejak tanggal penyelesaian pembangunan (Masa Toleransi Penyelesaian Pembangunan)."*

11. Selanjutnya, Termohon PKPU juga memiliki kewajiban untuk melakukan serah terima sesuai dengan tanggal penyerahan sebagaimana diatur dalam Lampiran II PPJB yaitu maksimal 90 (sembilan puluh) hari kalender terhitung sejak berakhirnya masa toleransi penyelesaian pembangunan.
12. Namun hingga tanggal Permohonan *a quo* diajukan oleh Pemohon PKPU, Termohon PKPU belum juga menjalankan kewajibannya kepada Pemohon PKPU sebagaimana diatur dalam PPJB yaitu untuk menyelesaikan

Halaman 4 Putusan Nomor 71/Pdt.Sus-PKPU/2024/PN.Niaga.Jkt.Pst



pembangunan dan melakukan serah terima kepada Pemohon PKPU. Kenyataannya, sampai dengan saat ini unit apartemen East8 juga belum dilakukan pembangunan sama sekali. Saat ini di tanah yang dijanjikan akan dibangun unit apartemen masih hanya berupa hamparan kosong.

### III. TERMOHON PKPU MEMPUNYAI UTANG YANG TELAH JATUH WAKTU DAN DAPAT DITAGIH OLEH PEMOHON PKPU

13. Termohon PKPU merupakan debitor yang mempunyai utang yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih oleh Pemohon PKPU berdasarkan PPJB dan Surat Pesanan antara Pemohon PKPU dengan Termohon PKPU.

14. Berdasarkan ketentuan dalam lampiran II PPJB, diatur bahwa Termohon PKPU wajib untuk menyelesaikan pembangunan pada tanggal 30 Juni 2021. Selanjutnya, dalam Pasal 6 ayat (3) PPJB, diatur bahwa Termohon PKPU berhak atas masa toleransi penyelesaian pembangunan selama 150 (seratus lima puluh) hari kerja terhitung tanggal penyelesaian pembangunan yaitu tanggal 30 Juni 2021. Sehingga dengan demikian, seharusnya Termohon PKPU selesai melakukan pembangunan pada tanggal 2 Februari 2022 dan kemudian melakukan penyerahan kepada Pemohon PKPU paling lambat pada tanggal 3 Mei 2022.

15. Akibat keterlambatan yang terjadi dan tidak dipenuhinya ketentuan dalam PPJB oleh Termohon PKPU, Pemohon PKPU telah mengajukan pembatalan dan menandatangani formulir pembatalan sebagaimana format yang dimiliki oleh Termohon PKPU pada tanggal 20 Juni 2022. Formulir tersebut telah ditandatangani oleh Pemohon PKPU dan pegawai dari Termohon PKPU. Namun hingga tanggal Permohonan PKPU *a quo* diajukan, Termohon PKPU juga belum melakukan pembatalan dan pengembalian uang dari Pemohon PKPU.

16. Berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman ("PP 12/2021"), Termohon PKPU seharusnya melakukan pengembalian sepenuhnya uang yang telah dibayarkan oleh Pemohon PKPU sebagaimana diatur dalam PP 12/2021 sebagai berikut:

Pasal 22F PP 12/2021:

"(1) *Pembayaran yang dilakukan oleh calon pembeli kepada pelaku pembangunan pada saat Pemasaran menjadi bagian pembayaran atas harga Rumah.*

Halaman 5 Putusan Nomor 71/Pdt.Sus-PKPU/2024/PN.Niaga.Jkt.Pst





(2) Pelaku pembangunan yang menerima pembayaran pada saat Pemasaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus menyampaikan informasi mengenai:

- a. jadwal pelaksanaan pembangunan;
- b. jadwal penandatanganan PPJB; dan
- c. jadwal penandatanganan akta jual beli dan serah terima Rumah."

Pasal 22H PP 12/2021:

"(1) Dalam hal pelaku pembangunan lalai memenuhi jadwal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22F ayat (2) huruf a dan/atau huruf b, calon pembeli dapat membatalkan pembelian Rumah tunggal, Rumah deret, atau Rumah susun.

(2) Dalam hal calon pembeli membatalkan pembelian Rumah tunggal, Rumah deret, atau Rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (1), seluruh pembayaran yang diterima pelaku pembangunan harus dikembalikan sepenuhnya kepada calon pembeli."

17. Dengan demikian, berdasarkan ketentuan Pasal 22H ayat (2) jo. Pasal 22F PP 12/2021 tersebut maka Termohon PKPU berkewajiban untuk mengembalikan pembayaran yang sepenuhnya sudah dilakukan oleh Pemohon PKPU.

18. Berdasarkan penjelasan tersebut di atas, terbukti bahwa Termohon PKPU merupakan debitor yang mempunyai hutang yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih oleh Pemohon PKPU berdasarkan PPJB dan Surat Pesanan antara Pemohon PKPU dengan Termohon PKPU. Oleh karena itu, sudah sepatutnya Majelis Hakim Yang Mulia dan Bijaksana untuk dapat menerima dan mengabulkan Permohonan PKPU *a quo*.

#### IV. TERMOHON PKPU TIDAK MEMENUHI KEWAJIBAN HUKUMNYA YANG TELAH JATUH WAKTU DAN DAPAT DITAGIH KEPADA PEMOHON PKPU

19. Termohon PKPU tidak memenuhi kewajiban hukumnya yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih kepada Pemohon PKPU walaupun telah diperingati oleh Pemohon PKPU, sehingga dengan demikian terbukti bahwa Permohonan PKPU *a quo* adalah didasarkan pada adanya hutang Termohon PKPU yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih.

20. Pemohon PKPU telah berupaya untuk menagih pembayaran kewajiban hukum yang terutang kepada Termohon PKPU berdasarkan PPJB melalui



surat Teguran (Somasi) Pertama nomor 008/ARS/I/2024/SS/ERY tertanggal 8 Januari 2024 yang telah diterima oleh Termohon PKPU tertanggal 8 Januari 2024 serta surat Teguran (Somasi) Kedua nomor 013/ARS/I/2024/SS/GHL tertanggal 17 Januari 2024 yang telah diterima oleh Termohon PKPU tanggal 17 Januari 2024, setelah menerima surat-surat tersebut, Termohon PKPU melalui kuasa hukumnya berdasarkan surat nomor 002/LPMP/GP/I/2024 tertanggal 18 Januari 2024 perihal Undangan Pertemuan mengundang Pemohon PKPU untuk hadir dalam pertemuan guna membahas mengenai pembayaran kewajiban hukum Termohon PKPU kepada Pemohon PKPU yang dilaksanakan pada tanggal 22 Januari 2024.

21. Untuk menunjukkan iktikad baik dari Pemohon PKPU, Pemohon PKPU hadir dalam pertemuan yang telah diagendakan oleh Termohon PKPU tersebut. Dalam pertemuan tersebut Termohon PKPU menyampaikan kepada Pemohon PKPU bahwa Termohon PKPU mengakui seluruh tagihan Pemohon PKPU kepada Termohon PKPU, akan tetapi pada saat ini kondisi keuangan Termohon PKPU tidak memungkinkan untuk melakukan pembayaran secara langsung dan sekaligus kepada Pemohon PKPU. Pemohon PKPU memberikan waktu kepada Termohon PKPU untuk dapat menyampaikan rencana pembayaran kewajiban secara tertulis dan resmi kepada Pemohon PKPU dalam waktu 3 (hari) kerja.
22. Selanjutnya, Termohon PKPU melalui kuasa hukumnya berdasarkan surat nomor 004/LPMP/GP/I/2024 tertanggal 24 Januari 2024 perihal Penawaran Penyelesaian Permasalahan Hukum menyampaikan penawaran penyelesaian tagihan Pemohon PKPU yang pada intinya Termohon PKPU menawarkan pembayaran dengan cara cicilan sebesar Rp10.000.000,- (sepuluh juta Rupiah) setiap bulan kepada Pemohon PKPU.
23. Penawaran tersebut jelas tidak dapat diterima oleh Pemohon PKPU, selanjutnya Pemohon PKPU menyampaikan surat nomor 019 / ARS / I / 2024 / SS / GHL tertanggal 26 Januari 2024 perihal Tanggapan Atas Surat Rekan Nomor 004/LPMP/GP/I/2024 Serta Somasi Ketiga dan Terakhir yang mana pada intinya Pemohon PKPU menolak pembayaran dengan cara cicilan sebesar Rp10.000.000,- (sepuluh juta Rupiah) tersebut dan meminta kepada Termohon PKPU untuk segera melakukan pembayaran secara langsung dan sekaligus atas semua tagihan Pemohon PKPU yaitu sebesar Rp390.997.340,- (tiga ratus sembilan puluh juta sembilan ratus



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sembilan puluh tujuh ribu tiga ratus empat puluh Rupiah) dalam jangka waktu 3 (tiga) hari kerja sejak tanggal surat Pemohon PKPU nomor 019/ARS/I/2024/SS/GHL tertanggal 26 Januari 2024 tersebut.

24. Namun hingga tanggal Permohonan PKPU ini diajukan, Termohon PKPU sama sekali belum melakukan pembayaran kepada Pemohon PKPU sedikitpun, **termasuk melakukan cicilan sebagaimana yang ditawarkan oleh Termohon PKPU sendiri.**

25. Berdasarkan hal tersebut, Termohon PKPU telah lalai dan tidak memenuhi kewajiban hukumnya yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih kepada Pemohon PKPU. Pasal 1238 KUHPerdara mengatur sebagai berikut:

Pasal 1238 KUHPerdara:

*"Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi periakatanya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan."*

26. Kaidah hukum dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 236K/Pdt.Sus/2010 tertanggal 29 April 2010 mempertimbangkan sebagai berikut:

*"Menimbang, bahwa oleh karena Pemohon I telah melakukan peringatan/somasi kepada Termohon dan Pemohon II, guna menyelesaikan kewajibannya sehingga dengan telah dilakukannya somasi oleh pihak kreditur, namun debitur tetap tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana yang telah diperjanjikan, **maka pihak kreditur dengan sendirinya mempunyai piutang yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih.**"*

27. Sehingga berdasarkan penjelasan tersebut di atas, maka terbukti secara sederhana sesuai dengan ketentuan Pasal 8 ayat (4) Undang-Undang Kepailitan dan PKPU bahwa Permohonan PKPU *a quo* adalah didasarkan pada adanya hutang Termohon PKPU yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih berdasarkan PPJB dan Surat Pesanan dengan sisa kewajiban pembayaran yang belum dilunasi oleh Termohon PKPU sejumlah Rp390.977.340,- (tiga ratus sembilan puluh juta sembilan ratus tujuh puluh tujuh ribu tiga ratus empat puluh Rupiah). Oleh karena itu, sudah sepatutnya Majelis Hakim Yang Mulia dan Bijaksana untuk dapat menerima dan mengabulkan Permohonan PKPU *a quo*.

## V. TERMOHON PKPU MEMILIKI UTANG KEPADA KREDITUR LAIN

Halaman 8 Putusan Nomor 71/Pdt.Sus-PKPU/2024/PN.Niaga.Jkt.Pst

### Disclaimer

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





28. Disamping kewajiban hukum Termohon PKPU kepada Pemohon PKPU sebagaimana telah diuraikan diatas, Termohon PKPU juga **mempunyai kewajiban yang terhutang kepada Kreditor Lain** yaitu Utang Termohon PKPU kepada **Ny. Latifah Hanum ("Kreditor Lain")** atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Apartemen nomor 0031/PPJB-EAST8/KCAP/XII/2019 tertanggal 5 Desember 2019 antara Termohon PKPU dengan Kreditor Lain ("**PPJB Kreditor Lain 1**") dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Apartemen nomor 0032/PPJB-EAST8/KCAP/XII/2019 tertanggal 5 Desember 2019 antara Termohon PKPU dengan Kreditor Lain ("**PPJB Kreditor Lain 2**") dengan total nilai kewajiban Termohon PKPU kepada Kreditor Lain sebesar Rp. 392.126.650,- (tiga ratus sembilan puluh dua juta seratus dua puluh enam ribu enam ratus lima puluh Rupiah).
29. Terhadap tagihan tersebut, Kreditor lain telah menagih kewajiban Termohon PKPU tersebut melalui Surat nomor 016/ARS/II/2024/SS/GHL tertanggal 24 Januari 2024 perihal Teguran (Somasi) Pertama yang telah diterima oleh Termohon PKPU tanggal 24 Januari 2024.
30. Atas surat tersebut, Termohon PKPU telah menjawab melalui kuasa hukumnya berdasarkan surat nomor 007/LPMP/GP/II/2024 tertanggal 5 Februari 2024 perihal Jawaban Somasi dan Penawaran Penyelesaian Permasalahan Hukum, dalam surat tersebut Termohon PKPU menyampaikan pengakuannya atas utang Termohon PKPU kepada Kreditor Lain dan penawaran penyelesaian tagihan Kreditor Lain dengan cara cicilan sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta Rupiah) setiap bulan kepada Kreditor Lain.
31. Kreditor Lain menyampaikan surat nomor 032/ARS/II/2024/SS/GHL tertanggal 7 Februari 2024 perihal Tanggapan Atas Surat Rekan No. 007/LPMP/GP/II/2024 serta Somasi Kedua dan Terakhir yang telah diterima oleh Termohon PKPU tertanggal 7 Februari 2024 yang mana pada intinya Kreditor Lain menolak pembayaran dengan cara cicilan sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta Rupiah) tersebut dan meminta kepada Termohon PKPU untuk segera melakukan pembayaran secara langsung dan sekaligus atas semua tagihan Kreditor Lain yaitu sebesar Rp. 392.126.650,- (tiga ratus sembilan puluh dua juta seratus dua puluh enam ribu enam ratus lima puluh Rupiah) dalam jangka waktu 3 (tiga) hari kerja sejak tanggal surat Kreditor Lain nomor 032/ARS/II/2024/SS/GHL tertanggal 7 Februari 2024 tersebut. Namun hingga saat Permohonan



PKPU ini diajukan, Termohon PKPU sama sekali belum membayar kewajibannya kepada Kreditor Lain maupun melakukan pembayaran cicilan sesuai dengan penawarannya.

32. Sehingga berdasarkan fakta hukum tersebut di atas jelas terbukti secara sederhana bahwa Termohon PKPU memiliki lebih dari 1 (satu) Kreditor dan oleh karenanya Permohonan PKPU *a-quo* telah memenuhi ketentuan Pasal 222 ayat (1) dan (3) Undang-Undang Kepailitan dan PKPU dan Permonohan PKPU a quo secara hukum layak untuk diterima. Oleh karena itu, sudah sepatutnya Majelis Hakim Yang Mulia dan Bijaksana untuk dapat menerima dan mengabulkan Permohonan PKPU *a quo*.

**VI. PERMOHONAN PKPU A QUO TELAH MEMENUHI SYARAT UNTUK DIKABULKAN SESUAI DENGAN KETENTUAN PASAL 222 AYAT (1) jo. AYAT (3) UNDANG-UNDANG KEPAILITAN DAN PKPU**

33. Berdasarkan uraian-uraian di atas jelas terbukti secara sederhana bahwa Termohon PKPU mempunyai kewajiban yang terhutang kepada Pemohon PKPU yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih. Oleh karena itu Permohonan PKPU *a quo* yang diajukan oleh Pemohon PKPU ini secara hukum layak untuk diterima karena telah sesuai dengan ketentuan Pasal 222 ayat (1) jo. ayat (3) jo. Pasal 8 ayat (4) Undang-Undang Kepailitan dan PKPU.

34. Terhadap adanya kewajiban yang terhutang sebesar Rp390.977.340,- (tiga ratus sembilan puluh juta sembilan ratus tujuh puluh tujuh ribu tiga ratus empat puluh Rupiah) yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih, Pemohon PKPU telah beritikad baik untuk menunggu Termohon PKPU melaksanakan kewajibannya, namun hingga saat ini Termohon PKPU tetap mengabaikan kewajiban hukumnya untuk membayar kewajiban yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih serta wajib dibayar oleh Termohon PKPU kepada Pemohon PKPU tersebut, sehingga dapat disimpulkan bahwa Termohon PKPU tidak mampu untuk melakukan pembayaran atas kewajiban hukumnya tersebut.

35. Oleh karenanya dapat disimpulkan bahwa Pemohon PKPU telah memperkirakan bahwa Termohon PKPU tidak dapat melanjutkan untuk membayar kewajiban yang terhutang yang telah jatuh tempo kepada Pemohon PKPU. Hal mana sesuai dengan ketentuan Pasal 222 Ayat (3) Undang-Undang Kepailitan dan PKPU, yang berbunyi sebagai berikut:

Halaman 10 Putusan Nomor 71/Pdt.Sus-PKPU/2024/PN.Niaga.Jkt.Pst



Pasal 222 Ayat (3) Undang-Undang 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.”*

36. Sehingga berdasarkan ketentuan hukum dan seluruh uraian yang telah Pemohon PKPU sampaikan tersebut diatas, maka **telah terbukti adanya kewajiban yang terhutang yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih,** dimana **Termohon PKPU tidak mampu melanjutkan untuk membayar utangnya tersebut kepada Pemohon PKPU** sesuai dengan ketentuan Pasal 222 Ayat (3) Undang-Undang Kepailitan dan PKPU.

37. Oleh karena itu Pemohon PKPU memohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang mengadili Perkara a quo untuk dapat menerima dan mengabulkan seluruh Permohonan PKPU a quo yang diajukan oleh Pemohon PKPU, dengan **menjatuhkan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Sementara (PKPUS) kepada Termohon PKPU agar Termohon PKPU dapat mengajukan Rencana Perdamaian untuk penyelesaian kewajibannya yang terhutang kepada Pemohon PKPU dan juga Kreditor Termohon PKPU lainnya.**

**VII. PERMOHONAN PKPU A-QUO HARUS DIKABULKAN DAN PENGADILAN NIAGA HARUS MELAKUKAN PENUNJUKAN PENGURUS DAN HAKIM PENGAWAS SESUAI DENGAN KETENTUAN PASAL 225 AYAT (3) UNDANG-UNDANG KEPAILITAN DAN PKPU**

38. Berdasarkan ketentuan Pasal 225 Ayat (3) Undang-Undang Kepailitan dan PKPU yang kutipannya sebagai berikut:

Pasal 225 Ayat (3) Undang-Undang Kepailitan dan PKPU

*“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.”*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sehingga berdasarkan ketentuan hukum tersebut maka Pemohon PKPU memohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia dan Bijaksana untuk menunjuk dan mengangkat:

- 1) **ALBERT YULIUS, S.H.**, Kurator dan Pengurus yang terdaftar di Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai dengan Surat Bukti Pendaftaran Kurator dan Pengurus Nomor AHU-19 AH.04.05-2022 tanggal 25 Maret 2022 yang saat ini beralamat kantor pada Yulius and Partners, The Bellezza Shopping Arcades Unit GF SA 19-20 Jl. Arteri Permata Hijau No 34, Jakarta Selatan 12210;
- 2) **JON PARULIAN PURBA, S.H.**, Kurator dan Pengurus yang terdaftar di Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai dengan Surat Bukti Pendaftaran Kurator dan Pengurus Nomor AHU-534 AH.04.03-2021 tanggal 4 Oktober 2021 yang saat ini beralamat kantor pada CHR Office, Grand Slipi Tower Lt. 9 Unit 0, Jl. Letjend S. Parman Kav 22-24 Jakarta Barat;
- 3) **STELLA VALENTINA, S.H., M.Kn.**, Kurator dan Pengurus yang terdaftar di Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai dengan Surat Bukti Perpanjangan Pendaftaran Kurator dan Pengurus Nomor AHU-22 AH.04.06-2023 tanggal 2 Februari 2023 yang saat ini beralamat kantor pada Soho Capital-Central Park Lt. 32 Unit 07, Jl. Letjen S. Parman Kav. 28, RT 3/RW 5, Jakarta Barat;
- 4) **OKTAVIANUS WIJAYA SAKTI, S.H.**, Kurator dan Pengurus yang terdaftar di Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai dengan Surat Bukti Pendaftaran Kurator dan Pengurus Nomor AHU-211 AH.04.05-2022 tanggal 8 September 2022 yang saat ini beralamat kantor pada Law Firm Hotman Paris & Partners, The Kensington Commercial Blok A-12, Jl. Boulevard Raya, Kelapa Gading Permai, Jakarta Utara, 14240; dan
- 5) **SAIFULLOH AKHMAD, S.H., M.H., CLA.**, Kurator dan Pengurus yang terdaftar di Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai dengan Surat Bukti Pendaftaran Kurator dan Pengurus Nomor AHU-147 AH.04.05-2022 tanggal 5 April 2022 yang saat ini beralamat kantor pada Law Firm Strategic Legal Counsel (CORIM), Graha Corim level 2, Jl. K.H. Ahmad Dahlan No. 1, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan 12130.

Halaman 12 Putusan Nomor 71/Pdt.Sus-PKPU/2024/PN.Niaga.Jkt.Pst



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selaku **TIM PENGURUS** yang akan diajukan oleh Pemohon PKPU dalam proses PKPU dalam Perkara *a quo*. Oleh karena itu maka Saudara Albert Yulius, S.H., Saudara Jon Parulian Purba, S.H., Saudari Stella Valentina, S.H., M.Kn., Saudara Oktavianus Wijaya Sakti, S.H., dan Saudara Saifulloh Akhmad, S.H., M.H., CLA. telah membuat: (i) Surat Pernyataan Kesediaan Untuk Ditunjuk Sebagai Pengurus tertanggal 16 Februari 2024 atas nama Albert Yulius, S.H., (ii) Surat Pernyataan Kesediaan Untuk Ditunjuk Sebagai Pengurus tertanggal 16 Februari 2024 atas nama Jon Parulian Purba, S.H., (iii) Surat Pernyataan Kesediaan Untuk Ditunjuk Sebagai Pengurus tertanggal 16 Februari 2024 atas nama Stella Valentina, S.H., M.Kn., (iv) Surat Pernyataan Kesediaan Untuk Ditunjuk Sebagai Pengurus tertanggal 16 Februari 2024 atas nama Oktavianus Wijaya Sakti, S.H., dan (v) Surat Pernyataan Kesediaan Untuk Ditunjuk Sebagai Pengurus tertanggal 16 Februari 2024 atas nama Saifulloh Akhmad, S.H., M.H., CLA., yang pada pokoknya surat tersebut isinya menyatakan bahwa mereka bersedia untuk diangkat sebagai **Tim Pengurus** dalam proses Pengurusan PKPU *a quo*, dan juga menyatakan tidak mempunyai benturan kepentingan (*conflict of interest*) baik dengan Pemohon PKPU maupun dengan Termohon PKPU serta tidak sedang menangani perkara kepailitan dan/atau penundaan kewajiban pembayaran utang (PKPU) lebih dari 3 (tiga) perkara.

39. Sehubungan dengan Permohonan PKPU *a quo*, Pemohon PKPU juga memohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang mengadili Perkara *a quo* untuk dapat menetapkan **Hakim Pengawas** untuk mengawasi proses PKPU *a quo* dan bertindak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

## VIII. PETITUM

Berdasarkan dalil-dalil dan fakta-fakta hukum yang diuraikan tersebut di atas, maka Pemohon PKPU mohon dengan hormat agar Majelis Hakim Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan memutus perkara *a quo* berkenan untuk memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

1. Mengabulkan Permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) yang diajukan oleh Pemohon PKPU terhadap Termohon PKPU/PT Karya Cipta Agung Persada.
2. Menetapkan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) Sementara terhadap Termohon PKPU/PT Karya Cipta Agung Persada

Halaman 13 Putusan Nomor 71/Pdt.Sus-PKPU/2024/PN.Niaga.Jkt.Pst





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

selama 45 (empat puluh lima) hari terhitung sejak Putusan *a quo* diucapkan.

3. Menunjuk Hakim Pengawas dari Hakim-Hakim Niaga di Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk mengawasi proses Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) Termohon PKPU/PT Karya Cipta Agung Persada.
4. Menunjuk dan/atau mengangkat:
  - a. **ALBERT YULIUS, S.H.**, Kurator dan Pengurus yang terdaftar di Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai dengan Surat Bukti Pendaftaran Kurator dan Pengurus Nomor AHU-19 AH.04.05-2022 tanggal 25 Maret 2022 yang saat ini beralamat kantor pada Yulius and Partners, The Bellezza Shopping Arcades Unit GF SA 19-20 Jl. Arteri Permata Hijau No 34, Jakarta Selatan 12210;
  - b. **JON PARULIAN PURBA, S.H.**, Kurator dan Pengurus yang terdaftar di Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai dengan Surat Bukti Pendaftaran Kurator dan Pengurus Nomor AHU-534 AH.04.03-2021 tanggal 4 Oktober 2021 yang saat ini beralamat kantor pada CHR Office, Grand Slipi Tower Lt. 9 Unit 0, Jl. Letjend S. Parman Kav 22-24 Jakarta Barat;
  - c. **STELLA VALENTINA, S.H. M.Kn.**, Kurator dan Pengurus yang terdaftar di Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai dengan Surat Bukti Perpanjangan Pendaftaran Kurator dan Pengurus Nomor AHU-22 AH.04.06-2023 tanggal 2 Februari 2023 yang saat ini beralamat kantor pada Soho Capital-Central Park Lt. 32 Unit 07, Jl. Letjen S. Parman Kav. 28, RT 3/RW 5, Jakarta Barat;
  - d. **OKTAVIANUS WIJAYA SAKTI, S.H.**, Kurator dan Pengurus yang terdaftar di Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai dengan Surat Bukti Pendaftaran Kurator dan Pengurus Nomor AHU-211 AH.04.05-2022 tanggal 8 September 2022 yang saat ini beralamat kantor pada Law Firm Hotman Paris & Partners, The Kensington Commercial Blok A-12, Jl. Boulevard Raya, Kelapa Gading Permai, Jakarta Utara, 14240; dan
  - e. **SAIFULLOH AKHMAD, S.H., M.H., CLA.**, Kurator dan Pengurus yang terdaftar di Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sesuai dengan Surat Bukti Pendaftaran Kurator

Halaman 14 Putusan Nomor 71/Pdt.Sus-PKPU/2024/PN.Niaga.Jkt.Pst



dan Pengurus Nomor AHU-147 AH.04.05-2022 tanggal 5 April 2022 yang saat ini beralamat kantor pada Law Firm Strategic Legal Counsel (CORIM), Graha Corim level 2, Jl. K.H. Ahmad Dahlan No. 1, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan 12130.

selaku **TIM PENGURUS** dalam proses Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) Termohon PKPU/PT Karya Cipta Agung Persada atau sebagai Tim Kurator dalam hal Termohon PKPU/PT Karya Cipta Agung Persada dinyatakan Pailit.

5. Memerintahkan Tim Pengurus untuk memanggil Termohon PKPU/PT Karya Cipta Agung Persada dan kreditor yang dikenal dengan surat tercatat atau melalui kurir, untuk menghadap dalam Sidang yang diselenggarakan paling lambat pada hari ke-45 (empat puluh lima) terhitung sejak Putusan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Sementara *a quo* diucapkan.

Atau apabila Majelis Hakim yang Mulia dan Bijaksana berpendapat lain mohon agar Majelis Hakim memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Pemohon PKPU dan Termohon PKPU hadir kuasanya masing-masing sebagaimana tersebut diatas;

Menimbang, bahwa selanjutnya pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan membacakan surat permohonan penundaan kewajiban pembayaran utang yang isinya tetap dipertahankan oleh Para Pemohon PKPU;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan Para Pemohon PKPU tersebut diatas, Termohon PKPU telah mengajukan jawaban tertanggal 18 Maret 2024 yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Termohon PKPU menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang disampaikan dalam Permohonan PKPU, kecuali yang diakui secara tegas oleh Termohon PKPU dalam Jawaban ini.

**A. HUBUNGAN HUKUM JUAL BELI SATUAN APARTEMEN ANTARA TERMOHON PKPU DAN PEMOHON PKPU**

2. Guna memberikan pemahaman yang jelas dan menyeluruh kepada Majelis Hakim Yang Terhormat dalam memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, Termohon PKPU akan menguraikan terlebih dahulu hubungan hukum yang menjadi dasar pengajuan Permohonan PKPU, yaitu jual beli satuan



apartemen di antara Termohon PKPU selaku penjual dan Pemohon PKPU selaku pembeli.

3. Seperti disampaikan dalam Permohonan PKPU, **Termohon PKPU dan Pemohon PKPU terikat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Apartemen No. 0020/PPJB-EAST8/KCAP/V/2019 tertanggal 20 Mei 2019** (untuk selanjutnya disebut "**PPJB 0020**") dengan objek jual beli berupa 1 (satu) unit apartemen East8 di Cibubur sebagai berikut:

Lokasi : Apartemen East 8 di Cibubur  
Jalan Raya Lapangan Tembak No. 60, RT  
002, RW 007, Kel. Kelapa Dua Wetan,  
Kec. Ciracas, Jakarta Timur  
Letak Sarusun : Tower B, Lantai 17, Unit 73  
Type : STUDIO 1  
Luas Sarusun Semi : 21,25 M<sup>2</sup>  
Gross

Sehubungan dengan PPJB 0020 tersebut, Pemohon PKPU telah membayarkan seluruh harga pembeliannya kepada Termohon PKPU sebesar Rp345.977.340,00 (tiga ratus empat puluh lima juta sembilan ratus tujuh puluh tujuh ribu tiga ratus empat puluh Rupiah) dengan rincian:

- Pada tanggal 12 November 2018, sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta Rupiah) untuk pembayaran Uang Tanda Jadi;
- Pada tanggal 14 November 2018, sebesar Rp340.977.340,00 (tiga ratus empat puluh lima juta sembilan ratus tujuh puluh tujuh ribu tiga ratus empat puluh Rupiah) untuk pembayaran Angsuran I/Pelunasan.

4. Selain berdasarkan PPJB 0020, **Termohon PKPU dan Pemohon PKPU juga terikat dalam hubungan hukum berdasarkan Surat Pesanan No.: SP00508/SP/KCAP/10/18 tertanggal 2 Oktober 2018** (untuk selanjutnya disebut "**Surat Pesanan SP00508**") untuk 1 (satu) unit apartemen East8 di Cibubur dengan spesifikasi pesanan sebagai berikut:

Lokasi : Apartemen East 8 di Cibubur  
Jalan Raya Lapangan Tembak No. 60, RT  
002, RW 007, Kel. Kelapa Dua Wetan,  
Kec. Ciracas, Jakarta Timur  
Letak Sarusun : B/17/75  
Type Unit : 2 Bedroom  
Luas Semi Gross : 35 M<sup>2</sup>



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sehubungan dengan Surat Pesanan SP00508 tersebut, Pemohon PKPU telah membayarkan sebagian harga pengikat pesanan/pembeliannya kepada Termohon PKPU sebesar Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta Rupiah), dengan perincian:

- Pada tanggal 12 November 2018, sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta Rupiah) untuk pembayaran Uang Tanda Jadi;
  - Pada tanggal 1 Maret 2020, sebesar Rp40.000.000,00 (empat puluh juta Rupiah) untuk pembayaran Angsuran I.
5. Termohon PKPU menolak dalil Pemohon PKPU dalam butir 12 Permohonan PKPU yang menuduh seolah-olah Termohon PKPU sama sekali tidak pernah melakukan pembangunan Apartemen East8 di Cibubur. **FAKTANYA, Termohon PKPU telah memulai dan hingga saat ini telah menyelesaikan sebagian tahap pembangunan Apartemen East8 di Cibubur, yaitu pembangunan fondasi dan pemasangan tiang pancang.** Jika dipersentasekan, **progres pembangunan tersebut kurang lebih telah mencapai 20% (dua puluh persen) dari progres keseluruhan pembangunan Apartemen East8.**
6. Oleh karena satu dan lain hal, serta faktor-faktor yang berada di luar kendali Termohon PKPU, pembangunan Apartemen East8 di Cibubur memang terpaksa harus terhenti sejak tahun 2018 dan belum dapat Termohon PKPU lanjutkan kembali hingga saat ini. Sebagai konsekuensinya, Termohon PKPU menjadi belum dapat melakukan serah terima unit apartemen kepada Pemohon PKPU sesuai jadwal yang disepakati dalam PPJB 0020. Sehubungan dengan hal tersebut, benar Pemohon PKPU pernah menandatangani dan mengajukan formulir pembatalan atas jual beli unit apartemen berdasarkan PPJB 0020, pada tanggal 20 Juni 2022.
7. Selanjutnya, Pemohon PKPU melalui kuasa hukumnya menyampaikan Surat No. 008/ARS/II/2024/SS/ERY tertanggal 8 Januari 2024 Perihal: Surat Teguran (Somasi) Pertama dan Surat No. 013/ARS/II/2024/SS/GHL tertanggal 17 Januari 2024 Perihal: Surat Teguran (Somasi) Kedua. Menanggapi kedua surat teguran tersebut, Termohon PKPU melalui kuasa hukumnya kemudian mengundang Pemohon PKPU untuk melakukan pertemuan pada tanggal 22 Januari 2024 guna membahas lebih lanjut pokok permasalahan yang terjadi secara baik, melalui Surat No.

Halaman 17 Putusan Nomor 71/Pdt.Sus-PKPU/2024/PN.Niaga.Jkt.Pst

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

002/LPMP/GP/II/2024 tertanggal 18 Januari 2024 Perihal: Undangan Pertemuan.

8. Dalam pertemuan tanggal 22 Januari 2024 tersebut, **Termohon PKPU dengan itikad baik telah mengakui kewajibannya, serta setuju dan menyatakan kesediaan untuk mengembalikan seluruh harga pembelian yang sebelumnya dibayarkan oleh Pemohon PKPU berdasarkan PPJB 0020 dan Surat Pesanan SP00508, yaitu sebesar total Rp390.977.340,00 (tiga ratus sembilan puluh juta sembilan ratus tujuh puluh tujuh ribu tiga ratus empat puluh Rupiah).** Akan tetapi, karena kondisi keuangan Termohon PKPU yang tidak memungkinkan untuk mengembalikan seluruh harga pembelian tersebut kepada Pemohon PKPU secara langsung dan sekaligus, maka Termohon PKPU meminta waktu untuk dapat mempertimbangkan rencana pembayaran pengembaliannya kepada Pemohon PKPU. Permintaan mana kemudian disetujui oleh Pemohon PKPU dengan memberikan waktu paling lambat 3 (tiga) hari setelah pertemuan dilaksanakan.
9. Sesuai dengan jangka waktu yang disepakati, Termohon PKPU melalui Surat No. 004/LPMP/GP/II/2024 tertanggal 24 Januari 2024 Perihal: Penawaran Penyelesaian Permasalahan Hukum **telah menawarkan dan menyampaikan rencana pembayaran pengembalian harga pembelian, yaitu dengan cara mencicil sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta Rupiah) setiap bulannya, cicilan mana akan segera mulai dibayarkan jika Pemohon PKPU menyetujuinya.** Penawaran tersebut merupakan bentuk komitmen dan tanggung jawab dari Termohon PKPU kepada Pemohon PKPU untuk menyelesaikan permasalahan yang terjadi, dan sangat pantas dan patut ditengah-tengah kondisi keuangan Termohon PKPU yang sedang tidak baik.
10. Sayangnya, **Pemohon PKPU menolak mentah-mentah penawaran dari Termohon PKPU tersebut dan selanjutnya menentukan, serta memaksa Termohon PKPU untuk dapat membayarkan seluruh pengembalian harga pembelian secara langsung dan sekaligus dalam jangka waktu 3 (tiga) hari kerja berikutnya.** Penolakan penawaran tersebut, Pemohon PKPU sampaikan melalui Surat No. 019/ARS/II/2024/SS/GHL tertanggal 26 Januari 2024 Perihal: Tanggapan atas Surat Rekan Nomor 004/LPMP/GP/II/2024 serta Somasi Ketiga dan Terakhir.

Halaman 18 Putusan Nomor 71/Pdt.Sus-PKPU/2024/PN.Niaga.Jkt.Pst





**B. TERMOHON PKPU TIDAK MEMILIKI KEWAJIBAN PEMBAYARAN YANG TELAH JATUH TEMPO DAN DAPAT DITAGIH KEPADA PEMOHON PKPU**

11. Termohon PKPU menolak dengan tegas seluruh dalil Pemohon PKPU yang pada dasarnya menyatakan bahwa Termohon PKPU memiliki utang yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih kepada Pemohon PKPU.
12. Mohon perhatian Majelis Hakim Yang Terhormat, bahwa **baik dalam PPJB 0020 maupun Surat Pesanan SP00508 tidak terdapat satu pun ketentuan yang mengatur mengenai tata cara dan jangka waktu pengembalian harga pembelian kepada Pemohon PKPU jika terjadi pembatalan jual beli unit-unit apartemen karena terjadinya keterlambatan pembangunan dan serah terima unit-unit dimaksud.** Sebagaimana telah dikutip juga oleh Pemohon PKPU dalam butir 10, PPJB 0020 tersebut **hanya mengatur mengenai konsekuensi keterlambatan pembangunan sebagai berikut:**

**Pasal 6 ayat (3)**

*"Pihak Kedua setuju apabila PIHAK PERTAMA terlambat menyelesaikan pembangunan Apartemen, maka PIHAK PERTAMA diberi waktu untuk menyelesaikan pembangunan Apartemen tersebut dalam waktu 150 (seratus lima puluh) hari kerja terhitung sejak tanggal penyelesaian pembangunan (Masa Toleransi Penyelesaian Pembangunan)"*

dan selanjutnya:

**Pasal 6 ayat (4)**

*"Apabila PIHAK PERTAMA tidak dapat melakukan serah terima sesuai dengan batas toleransi tanggal penyerahan bertahap, maka PIHAK PERTAMA akan dikenakan denda keterlambatan sebesar 1% (satu per mil) per hari dengan maksimal denda sebesar 3% (tiga persen) dari sisa penyelesaian pembangunan atas Unit Apartemen milik PIHAK KEDUA dengan ketentuan PIHAK KEDUA tepat waktu dalam melakukan pembayaran angsuran dan/atau kewajiban pembayaran lainnya pada waktu dan jumlah yang telah ditentukan (tidak pernah lalai atau tidak pernah telat dalam melakukan pembayaran angsuran dan/atau kewajiban pembayaran lainnya) dan*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PIHAK KEDUA telah membayar lunas seluruh kewajiban pembayarannya dan selama masa pembayaran.”

13. In casu sebagaimana telah diuraikan dalam bagian A di atas, walaupun Termohon PKPU telah mengakui, setuju dan bersedia untuk mengembalikan seluruh harga pembelian yang telah dibayarkan oleh Pemohon PKPU kepada Termohon PKPU berdasarkan PPJB 0020 maupun Surat Pesanan SP00508 sebesar total Rp390.977.340,00 (tiga ratus sembilan puluh juta sembilan ratus tujuh puluh tujuh ribu tiga ratus empat puluh Rupiah), **Termohon PKPU dan Pemohon PKPU faktanya belum mencapai kesepakatan apa pun mengenai tata cara dan waktu pembayaran pengembalian harga pembelian dimaksud.** Artinya, kewajiban pembayaran pengembalian harga pembelian dari Termohon PKPU kepada Pemohon PKPU tersebut **BELUM DAPAT DITENTUKAN WAKTUNYA** atau dengan kata lain **BELUM JATUH TEMPO** dan **DAPAT DITAGIH** hingga saat ini.

14. Termohon PKPU menolak dalil Pemohon PKPU dalam butir 24 Permohonan PKPU. **Termohon PKPU belum melakukan pembayaran pengembalian harga pembelian kepada Pemohon PKPU, karena Pemohon PKPU telah menolak penawaran pembayaran secara mencicil dari Termohon PKPU.** Seperti Termohon PKPU sampaikan saat memberikan penawaran tersebut, Termohon PKPU akan segera mulai membayarkan cicilan setelah Pemohon PKPU menerima atau sepakat dengan penawaran Termohon PKPU dimaksud.

15. Termohon PKPU menolak dalil Pemohon PKPU dalam butir 25 – 26 Permohonan PKPU. **Adanya surat teguran/somasi dari Pemohon PKPU tidak serta merta menjadikan kewajiban pembayaran pengembalian harga pembelian menjadi jatuh tempo dan dapat ditagih.** Terlebih, merujuk kepada pendapat ahli J. Satrio yang menyatakan:

**“ITIKAD BAIK MENUNTUT AGAR DALAM PELAKSANAAN SUATU PERJANJIAN PARA PIHAK MENGINDAHKAN TUNTUTAN KEPANTASAN DAN KEPATUTAN YANG BERLAKU DALAM PERGAULAN HIDUP (Pasal 1338 ayat (3) B.W.).**

*Demikian juga kreditur tidak bisa seenaknya menyatakan debitur berada dalam keadaan lalai. Hak-hak debitur harus juga dilindungi.*

Halaman 20 Putusan Nomor 71/Pdt.Sus-PKPU/2024/PN.Niaga.Jkt.Pst



*Ada norma-norma yang harus diindahkan oleh kreditur agar tegurannya berlaku sebagai suatu somasi yang sah.*

**ITIKAD BAIK MENUNTUT AGAR DI DALAM SOMASI KEPADA DEBITUR DIBERIKAN WAKTU YANG PATUT DAN PANTAS UNTUK MEMENUHI TUNTUTAN KREDITOR.”**

(Sumber: Buku “WANPRESTASI menurut KUHPerdara, Doktrin dan Yurisprudensi, halaman 47-48, Penerbit PT Citra Aditya Bakti, Bandung 2014)

maka surat-surat teguran/somasi yang disampaikan oleh Pemohon PKPU kepada Termohon PKPU patut dipertanyakan keabsahannya, karena tidak mengindahkan asas itikad baik sama sekali. Dalam hal ini, Pemohon PKPU memberikan tenggat waktu yang sangat tidak pantas dan tidak masuk akal kepada Termohon PKPU, padahal Termohon PKPU berulang kali telah menjelaskan kondisi keuangan Termohon PKPU saat ini tidak memungkinkan untuk memenuhi tuntutan dari Pemohon PKPU dimaksud. Bahkan, sepertinya Pemohon PKPU tidak sedikit pun mempertimbangkan penawaran yang telah Termohon PKPU sampaikan.

16. Perlu Termohon PKPU sampaikan juga bahwa sepanjang tidak terdapat kesepakatan antara Termohon PKPU dan Pemohon PKPU, maka mengenai tata cara dan jangka waktu pengembalian harga pembelian tersebut masih menjadi sengketa dan harus diselesaikan oleh para pihak. *In casu*, sengketa tersebut lebih tepat dan sudah seharusnya diperiksa dan diadili melalui mekanisme gugatan perdata, karena memerlukan pemeriksaan dan pembuktian lebih lanjut yang tidak sederhana.

17. Dengan demikian, terbukti bahwa Termohon PKPU tidak memiliki kewajiban pembayaran yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih kepada Pemohon PKPU.

**C. TERMOHON PKPU TIDAK MEMILIKI KEWAJIBAN PEMBAYARAN YANG TELAH JATUH TEMPO DAN DAPAT DITAGIH KEPADA KREDITOR LAIN**

18. Benar, Termohon PKPU selaku penjual dan Ny. Latifah Hanum selaku pembeli (untuk selanjutnya disebut “Kreditor Lain”) terikat dalam

*Halaman 21 Putusan Nomor 71/Pdt.Sus-PKPU/2024/PN.Niaga.Jkt.Pst*



**Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Apartemen No. 0031/PPJB-EAST8/KCAP/XII/2019 tertanggal 5 Desember 2019** (untuk selanjutnya disebut "**PPJB 0031**") dan **Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Apartemen No. 0032/PPJB-EAST8/KCAP/XII/2019 tertanggal 5 Desember 2010** (untuk selanjutnya disebut "**PPJB 0032**"), sehubungan jual beli 2 (dua) unit Apartemen East8 di Cibubur.

19. Melalui Surat No. 016/ARS/I/2024/SS/GHL tertanggal 24 Januari 2024 perihal Teguran (Somasi) Pertama, **Kreditor Lain telah menyampaikan keinginannya untuk melakukan pembatalan PPJB 0031 dan PPJB 0032 dan meminta kepada Termohon PKPU untuk mengembalikan seluruh harga pembelian yang sudah dibayarkan, sebesar total Rp392.126.650,- (tiga ratus sembilan puluh dua juta seratus dua puluh enam ribu enam ratus lima puluh Rupiah) secara langsung dan sekaligus.** Sebagai tanggapan atas surat teguran dimaksud, melalui Surat No. 007/LPMP/GP/II/2024 tertanggal 5 Februari 2024 Perihal: Jawaban Somasi dan Penawaran Penyelesaian Permasalahan Hukum, **Termohon PKPU menyetujui dan menyatakan kesediaannya untuk mengembalikan seluruh harga pembelian tersebut.** Mengingat kondisi keuangan Termohon PKPU yang tidak mungkin untuk memenuhi permintaan dari Kreditor Lain, **Termohon PKPU menawarkan untuk melakukan pembayaran secara mencicil sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta Rupiah) setiap bulannya.** Cicilan mana akan segera direalisasikan oleh Termohon PKPU segera setelah Kreditor Lain menerima penawaran penyelesaian dari Termohon PKPU dimaksud.

20. Namun melalui Surat Nomor 032/ARS/II/2024/SS/GHL tertanggal 7 Februari 2024 Perihal Tanggapan Atas Surat Rekan No. 007/LPMP/GP/II/2024 serta Somasi Kedua dan Terakhir, **penawaran dari Termohon PKPU tersebut ditolak dan Kreditor Lain meminta agar pengembalian harga pembelian tersebut dibayarkan secara langsung dan sekaligus dalam jangka waktu 3 (tiga) hari berikutnya.** Termohon PKPU selanjutnya meminta kepada Kreditor Lain untuk dapat mempertimbangkan kembali keputusan penolakan tersebut melalui Surat No. 008/LPMP/GP/III/2024 tertanggal 12 Februari 2024 Perihal Tanggapan Surat No.: 032/ARS/III/2024/SS/GHL, **tetapi tidak pernah ditanggapi lebih lanjut oleh Kreditor Lain.**

21. Merujuk kepada uraian di atas, maka **sama halnya dengan Pemohon PKPU, terbukti bahwa kewajiban pembayaran pengembalian harga**

Halaman 22 Putusan Nomor 71/Pdt.Sus-PKPU/2024/PN.Niaga.Jkt.Pst



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembelian unit Apartemen East8 di Cibubur berdasarkan PPJB 0031 dan PPJB 0032 **BELUM DAPAT DITENTUKAN WAKTUNYA** atau dengan kata lain **BELUM JATUH TEMPO** dan **DAPAT DITAGIH** hingga saat ini. Hal tersebut dikarenakan:

- a. Tidak terdapat satu pun ketentuan dalam PPJB 0031 dan PPJB 0032 yang mengatur mengenai tata cara dan jangka waktu pengembalian harga pembelian kepada Kreditor Lain jika terjadi pembatalan jual beli unit-unit apartemen karena keterlambatan pembangunan dan serah terima unit-unit dimaksud.
- b. Termohon PKPU dan Kreditor Lain belum mencapai kesepakatan mengenai tata cara dan jangka waktu pembayaran pengembalian harga pembelian sebagai akibat dari pembatalan PPJB 0031 dan PPJB 0032. Hal ini juga yang menyebabkan Termohon PKPU belum mulai merealisasikan cicilan pembayarannya kepada Kreditor Lain hingga saat ini.
- c. Surat-surat Teguran/Somasi yang disampaikan oleh Kreditor Lain kepada Termohon PKPU patut dipertanyakan keabsahannya, karena tidak mengindahkan ~~asas~~ itikad baik sesuai ketentuan Pasal 1338 ayat (3) B.W.
- d. Sepanjang tidak terdapat kesepakatan antara Termohon PKPU dan Pemohon PKPU, maka mengenai tata cara dan jangka waktu pengembalian harga pembelian tersebut masih menjadi sengketa, serta harus diselesaikan oleh para pihak melalui mekanisme pengadilan perdata.

**22. Dengan demikian, terbukti bahwa Termohon PKPU tidak memiliki kewajiban pembayaran yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih kepada Kreditor Lain** sebagaimana disampaikan oleh Pemohon PKPU dalam Permohonan PKPU.

**D. TERMOHON PKPU TIDAK MEMILIKI ITIKAD BURUK UNTUK TIDAK MEMBAYARKAN KEWAJIBANNYA, BAIK KEPADA PEMOHON PKPU MAUPUN KEPADA KREDITOR LAIN**

**23. Termohon PKPU sama sekali tidak memiliki itikad buruk untuk tidak membayarkan kewajibannya** berupa pengembalian harga pembelian sebesar Rp390.977.340,00 (tiga ratus sembilan puluh juta sembilan ratus tujuh puluh tujuh ribu tiga ratus empat puluh Rupiah) kepada Pemohon

Halaman 23 Putusan Nomor 71/Pdt.Sus-PKPU/2024/PN.Niaga.Jkt.Pst

**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)





PKPU, dan sebesar Rp392.126.650,- (tiga ratus sembilan puluh dua juta seratus dua puluh enam ribu enam ratus lima puluh Rupiah) kepada Kreditor Lain. **Seperti telah Termohon PKPU sampaikan berulang-ulang kali di atas, saat ini kondisi keuangan Termohon PKPU sedang tidak baik sehingga tidak mungkin untuk membayarkan kewajiban-kewajiban tersebut secara penuh dan sekaligus.**

24. Ditengah-tengah kondisi keuangan yang sedang tidak baik tersebut, **faktanya Termohon PKPU tetap berupaya maksimal dan berkomitmen untuk menyelesaikan permasalahan hukum dengan Pemohon PKPU dan Kreditor Lain dengan cara menyetujui permintaan pembatalan jual beli unit apartemen yang diajukan dan menyatakan kesediaannya untuk mengembalikan seluruh harga pembelian yang sudah dibayarkan.** Tidak selesai sampai di sana, **Termohon PKPU juga telah menawarkan suatu cara pengembalian yang pantas dan patut.**

25. Dalam hal ini **justru Pemohon PKPU dan Kreditor Lain yang patut diduga memiliki itikad buruk kepada Termohon PKPU.** *In casu*, baik Pemohon PKPU maupun Kreditor Lain **selalu memberikan tuntutan-tuntutan yang tidak mungkin dapat dipenuhi oleh Termohon PKPU.** Bahkan, Pemohon PKPU dan Kreditor Lain **tidak pernah membuka ruang negosiasi atas penawaran yang Termohon PKPU sampaikan.** Tindakan tersebut tentu menimbulkan kesan bahwa sejak awal Pemohon PKPU dan Kreditor Lain secara bersama-sama memang sudah memiliki niat jahat (*bad faith*) memanfaatkan instrumen hukum PKPU ini guna memaksakan kehendak mereka sendiri dan/atau bahkan menghancurkan bisnis dari Termohon PKPU.

26. Terlepas dari semua hal di atas, perlu Termohon PKPU sampaikan dan garis bawahi dalam kesempatan ini bahwa **Termohon PKPU masih memiliki komitmen dan berupaya semaksimal mungkin untuk dapat melanjutkan atau memulai kembali proses pembangunan Apartemen East8 di Cibubur.** Di sisi lain, **Termohon PKPU juga selalu dan akan tetap beritikad baik, serta bertanggung jawab untuk mengembalikan seluruh harga pembelian yang telah dibayarkan oleh Pemohon PKPU dan/atau Kreditor Lain.** Tentunya pengembalian harga pembelian tersebut harus dilakukan sesuai ketentuan hukum yang berlaku, serta dengan memperhatikan kemampuan finansial dari Termohon PKPU.



**E. PERMOHONAN PKPU TERHADAP PEMOHON PKPU TIDAK SESUAI DENGAN UU KPKPU**

27. Merujuk kepada uraian dalam bagian A, B dan C di atas, maka terbukti dengan tegas bahwa Permohonan PKPU yang diajukan oleh Pemohon PKPU terhadap Termohon PKPU tidak memenuhi ketentuan Pasal 8 ayat (4) jo. Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepalitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (untuk selanjutnya disebut “UU KPKPU”), karena:

- a. Kewajiban pembayaran Termohon PKPU baik kepada Pemohon PKPU maupun Termohon PKPU belum jatuh tempo dan dapat ditagih. Sehingga persyaratan debitor mempunyai dua atau lebih kreditor dan tidak membayar lunas sedikitnya satu utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih, MENJADI TIDAK TERPENUHI;
- b. Selain itu, untuk menentukan jatuh tempo atas kewajiban-kewajiban pembayaran Termohon PKPU tersebut nyatanya masih membutuhkan pemeriksaan dan pembuktian lebih lanjut melalui mekanisme gugatan perdata. Sehingga, persyaratan adanya fakta atau keadaan yang terbukti secara sederhana atas adanya dua atau lebih kreditor dan tidak membayar lunas sedikitnya satu utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih, MENJADI TIDAK TERPENUHI.

28. Lagi pula sebagaimana dijelaskan dalam bagian D, Permohonan PKPU a quo juga patut diduga kuat diajukan dengan dasar itikad buruk oleh Pemohon PKPU (dan Kreditor Lain), hal mana sangat tidak sesuai dan mencerminkan semangat dari UU KPKPU.

29. Oleh karena itu, Termohon PKPU memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat untuk menolak Permohonan PKPU yang diajukan Pemohon PKPU untuk seluruhnya. Selanjutnya, Majelis Hakim Yang Terhormat juga selayaknya tidak mengabulkan permintaan Pemohon PKPU sehubungan dengan penunjukan dan/atau pengangkatan Hakim Pengawas dan Tim Pengurus.

**BERDASARKAN SEGALA HAL YANG TELAH DIURAIKAN DALAM JAWABAN INI**, Termohon PKPU memohon kepada Majelis Hakim Yang Terhormat berkenan untuk memberikan putusan dengan amar sebagai berikut:

*Halaman 25 Putusan Nomor 71/Pdt.Sus-PKPU/2024/PN.Niaga.Jkt.Pst*



1. Menolak Permohonan PKPU dari Pemohon PKPU (Denny Sadsunu Wasana) untuk seluruhnya.
2. Menghukum Pemohon PKPU untuk membayar segala biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

atau apabila Majelis Hakim Yang Terhormat berpendapat lain, mohon untuk diputuskan dengan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil permohonannya, Pemohon PKPU telah mengajukan bukti surat berupa fotocopy yang telah diberi meterai secukupnya serta telah di sesuaikan dengan pembandingnya dipersidangan sebagai berikut:

1. P-1a : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Apartemen nomor 0020/PPJB-EAST8/KCAP/V/2019 tertanggal 20 Mei 2019 antara Pemohon PKPU dengan Termohon PKPU;
2. P-1b : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Surat Pesanan No. SP00508/SP/KCAP/10/18 tertanggal 2 Oktober 2018 antara Pemohon PKPU dengan Termohon PKPU;
3. P-1c : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Kwitansi pembayaran Uang Tanda Jadi tertanggal 12 November 2018 senilai Rp5.000.000,- atas PPJB;
4. P-1d : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Kwitansi pembayaran Angsuran I tertanggal 29 Oktober 2018 senilai Rp340.977.340,- atas PPJB;
5. P-1e : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Kwitansi pembayaran Uang Tanda Jadi tertanggal 12 November 2018 senilai Rp5.000.000,- atas Surat Pesanan;
6. P-1f : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Kwitansi pembayaran Angsuran I tertanggal 1 Maret 2020 senilai Rp40.000.000,- atas Surat Pesanan;
7. P-2a : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Formulir Pembatalan Pembelian Unit Pemohon PKPU Yang Telah Diterima Oleh Termohon PKPU atas unit sesuai dengan PPJB;
8. P-2b : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Formulir



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembatalan Pembelian Unit Pemohon PKPU Yang Telah Diterima Oleh Termohon PKPU atas unit sesuai dengan Surat Pesanan;

9. P-2c : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Foto Tampak Depan Proyek Apartemen Termohon PKPU;
10. P-2d : Fotocopy sesuai dengan Printout dari Foto Pembangunan Mangkrak Proyek Apartemen Termohon PKPU;
11. P-2e : Fotocopy sesuai dengan Fotocopy dari Foto Pembangunan Mangkrak Proyek Apartemen Termohon PKPU;
12. P-2f : Fotocopy sesuai dengan Fotocopy dari Foto Pembangunan Mangkrak Proyek Apartemen Termohon PKPU;
13. P-3a : Fotocopy sesuai dengan Fotocopy dari Surat Teguran (Somasi) Pertama nomor 008/ARS/1/2024/SS/ERY tertanggal 8 Januari 2024;
14. P-3b : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Tanda terima surat Teguran (Somasi) Pertama nomor 008/ARS/1/2024/SS/ERY tertanggal 8 Januari 2024;
15. P-3c : Fotocopy sesuai dengan Fotocopy dari Surat Teguran (Somasi) Kedua nomor 013/ARS/1/2024/SS/GHL tertanggal 17 Januari 2024;
16. P-3d : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Tanda terima surat Teguran (Somasi) Kedua nomor 013/ARS/1/2024/SS/GHL tertanggal 17 Januari 2024;
17. P-3e : Fotocopy sesuai dengan Fotocopy dari Surat kuasa hukum Termohon PKPU nomor 002/LPMP/GP/1/2024 tertanggal 18 Januari 2024 perihal Undangan Pertemuan;
18. P-3f : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Berita acara rapat antara Pemohon PKPU dan Termohon PKPU tertanggal 22 Januari 2024;
19. P-3g : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Surat kuasa hukum Termohon PKPU Nomor 004/LPMP/GP/1/2024 tertanggal 24 Januari 2024 perihal Penawaran Penyelesaian Permasalahan Hukum;
20. P-3h : Fotocopy sesuai dengan Fotocopy dari Surat

Halaman 27 Putusan Nomor 71/Pdt.Sus-PKPU/2024/PN.Niaga.Jkt.Pst



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- nomor 019/ARS/1/2024/SS/GHL tertanggal 26 Januari 2024 perihal Tanggapan Atas Surat Rekan Nomor 004/LPMP/GP/1/2024 Serta Somasi Ketiga dan Terakhir;
21. P-3i : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Tanda terima Surat nomor 019/ARS/1/2024/SS/GHL tertanggal 26 Januari 2024 perihal Tanggapan Atas Surat Rekan Nomor 004/LPMP/GP/1/2024 Serta Somasi Ketiga dan Terakhir;
22. P-4a : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Surat Pernyataan Kesiediaan Untuk Ditunjuk Sebagai Pengurus Atas Nama Albert Yulius, S.H. tertanggal 16 Februari 2024;
23. P-4b : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Surat Bukti Pendaftaran Kurator dan Pengurus Nomor AHU-19 AH.04.05-2022 tanggal 25 Maret 2022 Atas Nama Albert Yulius, S.H.;
24. P-4c : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Surat Pernyataan Kesiediaan Untuk Ditunjuk Sebagai Pengurus Atas Nama Jon Parulian Purba, S.H. tertanggal 16 Februari 2024;
25. P-4d : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Surat Bukti Pendaftaran Kurator dan Pengurus Nomor AHU-534 AH.04.03-2021 tanggal 4 Oktober 2021 Atas Nama Jon Parulian Purba, S.H.;
26. P-4e : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Surat Pernyataan Kesiediaan Untuk Ditunjuk Sebagai Pengurus Atas Nama Oktavianus Wijaya Sakti, S.H. tertanggal 16 Februari 2024;
27. P-4f : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Surat Bukti Pendaftaran Kurator dan Pengurus Nomor AHU-211 AH.04.05-2022 tanggal 8 September 2022 Atas Nama Oktavianus Wijaya Sakti, S.H.;
28. P-4g : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Surat Pernyataan Kurator dan Pengurus Atas Nama Stella Valentina, S.H., M.Kn. tertanggal 16 Februari 2024;
29. P-4h : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Surat Bukti Perpanjangan Pendaftaran Kurator dan Pengurus Nomor AHU-22 AH.04.06-2023 tanggal 2 Februari 2023 Atas Nama Stella Valentina, S.H., M.Kn.;
30. P-4i : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Surat Pernyataan

Halaman 28 Putusan Nomor 71/Pdt.Sus-PKPU/2024/PN.Niaga.Jkt.Pst





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kesediaan Untuk Ditunjuk Sebagai Pengurus Atas Nama Saifulloh Akhmad, S.H., M.H., CLA. tertanggal 16 Februari 2024;

31. P-4j : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Surat Bukti Pendaftaran Kurator dan Pengurus Nomor AHU-147 AH.04.05-2022 tanggal 5 April 2022 Atas Nama Saifulloh Akhmad, S.H., M.H., CLA.;
32. P-5 : Fotocopy sesuai dengan Printout dari Artikel Kedudukan dan Kekuatan Hukum Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Dalam Hukum Positif Indonesia dalam Deposisi: Jurnal Publikasi Ilmu Hukum, Vol. 1, No. 4 Desember 2023 Halaman 7-15;
33. P-6 : Fotocopy sesuai dengan Printout dari Pasal 22H ayat (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman;
34. P-7 : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Putusan Pengadilan Niaga Pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat nomor 397/Pdt.Sus-PKPU/2023/PN.Niaga Jkt. Pst tertanggal 25 Januari 2024;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil permohonannya, Pemohon PKPU telah mengajukan Kreditur Lain merupakan Latifah Hanum, Warga Negara Indonesia, pemegang kartu tanda penduduk Republik Indonesia dengan nomor induk kependudukan 3276027103690002, beralamat di Lembah Nirmala II Blok F No.1 RT 014, RW 013, Kelurahan Mekarsari, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Jawa Barat pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ghazi Luthfi, S.H., dan Taufik Ismail Gurbadi, S.H., Advokat dari Kantor Hukum Anggaraksa, beralamat di Plaza Simatupang Lt. 6 Unit 3, Jl. T.B. Simatupang Kav. IS No. 01, Jakarta Selatan, 12310, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 15 Maret 2024, telah mengajukan bukti surat berupa fotocopy yang telah di bubuhi meterai secukupnya serta telah dicocokkan dengan pbandingnya dipersidangan sebagai berikut:

1. KL-1 : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Kartu Tanda

Halaman 29 Putusan Nomor 71/Pdt.Sus-PKPU/2024/PN.Niaga.Jkt.Pst



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penduduk Republik Indonesia dengan Nomor Induk Kependudukan 3276027103690002 atas nama Latifah Hanum;

2. KL-2a : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Apartemen nomor 0031/PPJB-EAST8/KCAP/XII/2019 tertanggal 5 Desember 2019 antara Termohon PKPU dengan Kreditur Lain;
3. KL-2b : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Apartemen nomor 0032/PPJB-EAST8/KCAP/XII/2019 tertanggal 5 Desember 2019 antara Termohon PKPU dengan Kreditur Lain;
4. KL-2c : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Kwitansi pembayaran Uang Tanda Jadi tertanggal 26 Juli 2016 senilai Rp5.000.000, atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Apartemen nomor 0031/PPJB-EAST8/KCAP/XII/2019;
5. KL-2d : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Kwitansi pembayaran Angsuran 1 tertanggal 2 Agustus 2016 senilai Rp2.469.666, atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Apartemen nomor 0031/PPJB-EAST8/KCAP/XII/2019;
6. KL-2e : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Kwitansi pembayaran Angsuran 2 tertanggal 4 September 2016 senilai Rp2.469.666, atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Apartemen nomor 0031/PPJB-EAST8/KCAP/XII/2019;
7. KL-2f : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Kwitansi pembayaran Angsuran 3 tertanggal 6 Oktober 2016 senilai Rp2.469.666, atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Apartemen nomor 0031/PPJB-EAST8/KCAP/XII/2019;
8. KL-2g : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Kwitansi pembayaran Angsuran 4 tertanggal 6 November 2016 senilai Rp2.469.666, atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Apartemen nomor 0031/PPJB-EAST8/KCAP/X11/2019;
9. KL-2h : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Kwitansi pembayaran Angsuran 5 tertanggal 10 Desember 2016 senilai Rp2.469.666, atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Halaman 30 Putusan Nomor 71/Pdt.Sus-PKPU/2024/PN.Niaga.Jkt.Pst



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Satuan Apartemen nomor 0031/PPJB-EAST8/KCAP/XII/2019;
10. KL-2i : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Kwitansi pembayaran Angsuran 6 tertanggal 12 Januari 2017 senilai Rp2.469.666, atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Apartemen nomor 0031/PPJB-EAST8/KCAP/XII/2019;
11. KL-2j : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Kwitansi pembayaran Angsuran 7 tertanggal 5 Februari 2017 senilai Rp2.469.666, atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Apartemen nomor 0031/PPJB-EAST8/KCAP/XII/2019;
12. KL-2k : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Kwitansi pembayaran Angsuran 8 tertanggal 20 Maret 2017 senilai Rp2.469.666, atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Apartemen nomor 0031/PPJB- EAST8/KCAP/XII/2019;
13. KL-2l : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Kwitansi pembayaran Angsuran 9 tertanggal 18 April 2017 senilai Rp2.469.666, atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Apartemen nomor 0031/PPJB- EAST8/KCAP/XII/2019;
14. KL-2m : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Kwitansi pembayaran Angsuran 10 tertanggal 15 Mei 2017 senilai Rp2.469.666, atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Apartemen nomor 0031/PPJB- EAST8/KCAP/XII/2019;
15. KL-2n : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Kwitansi pembayaran Angsuran 11 tertanggal 7 Juni 2017 senilai Rp2.469.666, atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Apartemen nomor 0031/PPJB- EASTS/KCAP/XII/2019;
16. KL-2o : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Kwitansi pembayaran Angsuran 12 tertanggal 17 Juli 2017 senilai Rp2.469.666, atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Apartemen nomor 0031/PPJB- EAST8/KCAP/X11/2019;
17. KL-2p : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Kwitansi pembayaran Angsuran 13 tertanggal 7 Agustus 2017 senilai Rp2.469.666, atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Apartemen nomor 0031/PPJB-EAST8/KCAP/XII/2019;

Halaman 31 Putusan Nomor 71/Pdt.Sus-PKPU/2024/PN.Niaga.Jkt.Pst



18. KL-2q : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Kwitansi pembayaran Angsuran 14 tertanggal 12 September 2017 senilai Rp2.469.666,- atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Apartemen nomor 0031/PPJB-EAST8/KCAP/XII/2019;
19. KL-2r : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Kwitansi pembayaran Angsuran 15 tertanggal 30 Oktober 2017 senilai Rp2.469.666, atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Apartemen nomor 0031/PPJB-EAST8/KCAP/XII/2019;
20. KL-2s : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Kwitansi pembayaran Angsuran 16 tertanggal 27 November 2017 senilai Rp2.469.666,- atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Apartemen nomor 0031/PPJB-EAST8/KCAP/XII/2019;
21. KL-2t : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Kwitansi pembayaran Angsuran 17 tertanggal 27 Desember 2017 senilai Rp2.469.666,- atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Apartemen nomor 0031/PPJB-EAST8/KCAP/XII/2019;
22. KL-2u : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Kwitansi pembayaran Angsuran 18 tertanggal 20 Januari 2018 senilai Rp2.469.666, atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Apartemen nomor 0031/PPJB-EAST8/KCAP/XII/2019;
23. KL-2v : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Kwitansi pembayaran Angsuran 19 tertanggal 28 Februari 2018 senilai Rp2.469.666, atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Apartemen nomor 0031/PPJB-EAST8/KCAP/XII/2019;
24. KL-2w : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Kwitansi pembayaran Angsuran 20 tertanggal 26 Maret 2018 senilai Rp2.469.666, atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Apartemen nomor 0031/PPJB-EAST8/KCAP/XII/2019;
25. KL-2x : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Kwitansi



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- pembayaran Angsuran 21 tertanggal 9 April 2018 senilai Rp2.469.666, atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Apartemen nomor 0031/PPJB- EAST8/KCAP/XII/2019;
26. KL-2y : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Kwitansi pembayaran Angsuran 22 tertanggal 11 Mei 2018 senilai Rp2.469.666, atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Apartemen nomor 0031/PPJB- EAST8/KCAP/XII/2019;
27. KL-2z : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Kwitansi pembayaran Angsuran 23 tertanggal 2 Juni 2018 senilai Rp2.469.666, atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Apartemen nomor 0031/PPJB- EAST8/KCAP/XII/2019;
28. KL-2aa : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Kwitansi pembayaran Angsuran 24 tertanggal 4 Juni 2018 senilai Rp2.469.666, atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Apartemen nomor 0031/PPJB- EAST8/KCAP/XII/2019;
29. KL-2bb : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Kwitansi pembayaran Angsuran 25 tertanggal 24 Agustus 2018 senilai Rp2.469.666, atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Apartemen nomor 0031/PPJB- EAST8/KCAP/XII/2019;
30. KL-2cc : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Kwitansi pembayaran Pelunasan tertanggal 12 Desember 2019 senilai Rp254.618.350,- atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Apartemen nomor 0031/PPJB- EAST8/KCAP/XII/2019;
31. KL-2dd : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Kwitansi pembayaran Uang Tanda Jadi tertanggal 26 Juli 2016 senilai Rp5.000.000,- atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Apartemen nomor 0032/PPJB- EAST8/KCAP/XII/2019;
32. KL-2ee : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Kwitansi pembayaran Angsuran I tertanggal 2 Agustus 2016 senilai Rp2.630.666, atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Apartemen nomor 0032/PPJB- EAST8/KCAP/XII/2019;
33. KL-2ff : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Kwitansi pembayaran Angsuran 2 tertanggal 4 September 2016 senilai Rp2.630.666, atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Halaman 33 Putusan Nomor 71/Pdt.Sus-PKPU/2024/PN.Niaga.Jkt.Pst





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Satuan Apartemen nomor 0032/PPJB-EAST8/KCAP/XII/2019;
34. KL-2gg : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Kwitansi pembayaran Angsuran 3 tertanggal 6 Oktober 2016 senilai Rp2.630.666, atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Apartemen nomor 0032/PPJB- EAST8/KCAP/XII/2019;
35. KL-2hh : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Kwitansi pembayaran Angsuran 4 tertanggal 6 November 2016 senilai Rp2.630.666, atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Apartemen nomor 0032/PPJB-EAST8/KCAP/XII/2019;
36. KL-2ii : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Kwitansi pembayaran Angsuran 5 tertanggal 10 Desember 2016 senilai Rp2.630.666, atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Apartemen nomor 0032/PPJB-EAST8/KCAP/XII/2019;
37. KL-2jj : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Kwitansi pembayaran Angsuran 6 tertanggal 12 Januari 2017 senilai Rp2.630.666, atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Apartemen nomor 0032/PPJB-EAST8/KCAP/XII/2019;
38. KL-2kk : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Kwitansi pembayaran Angsuran 7 tertanggal 5 Februari 2017 senilai Rp2.630.666, atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Apartemen nomor 0032/PPJB-EAST8/KCAP/XII/2019;
39. KL-2ll : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Kwitansi pembayaran Angsuran 8 tertanggal 20 Maret 2017 senilai Rp2.630.666, atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Apartemen nomor 0032/PPJB- EAST8/KCAP/X1/2019;
40. KL-2mm : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Kwitansi pembayaran Angsuran 9 tertanggal 18 April 2017 senilai Rp2.630.666, atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Apartemen nomor 0032/PPJB- EAST8/KCAP/XII/2019;
41. KL-2nn : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Kwitansi

Halaman 34 Putusan Nomor 71/Pdt.Sus-PKPU/2024/PN.Niaga.Jkt.Pst



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- pembayaran Angsuran 10 tertanggal 15 Mei 2017 senilai Rp2.630.666, atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Apartemen nomor 0032/PPJB- EAST8/KCAP/XII/2019;
42. KL-2oo : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Kwitansi pembayaran Angsuran 11 tertanggal 7 Juni 2017 senilai Rp2.630.666, atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Apartemen nomor 0032/PPJB- EAST8/KCAP/XII/2019;
43. KL-2pp : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Kwitansi pembayaran Angsuran 12 tertanggal 17 Juli 2017 senilai Rp2.630.666, atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Apartemen nomor 0032/PPJB- EAST8/KCAP/XII/2019;
44. KL-2qq : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Kwitansi pembayaran Angsuran 13 tertanggal 7 Agustus 2017 senilai Rp2.630.666, atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Apartemen nomor 0032/PPJB- EAST8/KCAP/XII/2019;
45. KL-2rr : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Kwitansi pembayaran Angsuran 14 tertanggal 12 September 2017 senilai Rp2.630.666, atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Apartemen nomor 0032/PPJB- EAST8/KCAP/XII/2019;
46. KL-2ss : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Kwitansi pembayaran Angsuran 15 tertanggal 30 Oktober 2017 senilai Rp2.630.666, atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Apartemen nomor 0032/PPJB- EAST8/KCAP/XII/2019;
47. KL-2tt : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Kwitansi pembayaran Angsuran 16 tertanggal 27 November 2017 senilai Rp2.630.666, atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Apartemen nomor 0032/PPJB- EAST8/KCAP/XII/2019;
48. KL-2uu : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Kwitansi pembayaran Angsuran 17 tertanggal 27 Desember 2017 senilai Rp2.630.666, atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Apartemen nomor 0032/PPJB- EAST8/KCAP/XII/2019;
49. KL-2vv : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Kwitansi

Halaman 35 Putusan Nomor 71/Pdt.Sus-PKPU/2024/PN.Niaga.Jkt.Pst



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- pembayaran Angsuran 18 tertanggal 20 Januari 2018 senilai Rp2.630.666, atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Apartemen nomor 0032/PPJB-EAST8/KCAP/XII/2019;
50. KL-2ww : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Kwitansi pembayaran Angsuran 19 tertanggal 28 Februari 2018 senilai Rp2.630.666, atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Apartemen nomor 0032/PPJB-EAST8/KCAP/XII/2019;
51. KL-2xx : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Kwitansi pembayaran Angsuran 20 tertanggal 26 Maret 2018 senilai Rp2.630.666, atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Apartemen nomor 0032/PPJB-EAST8/KCAP/XII/2019;
52. KL-2yy : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Kwitansi pembayaran Angsuran 21 tertanggal 9 April 2018 senilai Rp2.630.666, atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Apartemen nomor 0032/PPJB-EAST8/KCAP/XII/2019;
53. KL-2zz : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Kwitansi pembayaran Angsuran 22 tertanggal 11 Mei 2018 senilai Rp2.630.666, atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Apartemen nomor 0032/PPJB-EAST8/KCAP/XII/2019;
54. KL-2aaa : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Kwitansi pembayaran Angsuran 23 tertanggal 2 Juni 2018 senilai Rp2.630.666, atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Apartemen nomor 0032/PPJB-EAST8/KCAP/XII/2019;
55. KL-2bbb : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Kwitansi pembayaran Angsuran 24 tertanggal 4 Juni 2018 senilai Rp2.630.666, atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Apartemen nomor 0032/PPJB-EAST8/KCAP/XII/2019;
56. KL-2ccc : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Kwitansi pembayaran Angsuran 25 tertanggal 24 Agustus 2018 senilai Rp2.630.666, atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Apartemen nomor 0032/PPJB-EAST8/KCAP/XII/2019;
57. KL-3a : Fotocopy sesuai dengan Fotocopy dari Surat

Halaman 36 Putusan Nomor 71/Pdt.Sus-PKPU/2024/PN.Niaga.Jkt.Pst



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- nomor 016/ARS/II/2024/SS/GHL tertanggal 24 Januari 2024 perihal Teguran (Somasi) Pertama;
58. KL-3b : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Tanda terima surat nomor 016/ARS/1/2024/SS/GHL tertanggal 24 Januari 2024 perihal Teguran (Somasi) Pertama;
59. KL-3c : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Surat nomor 005/LPMP/GP/II/2024 tertanggal 29 Januari 2024 perihal Tanggapan 016/ARS/II/2024/SS/GHL;
60. KL-3d : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Surat nomor 007/LPMP/GP/II/2024 tertanggal 5 Februari 2024 perihal Jawaban Somasi dan Penawaran Penyelesaian Permasalahan Hukum;
61. KL-3e : Fotocopy sesuai dengan Fotocopy dari Surat nomor 032/ARS/II/2024/SS/GHL tertanggal 7 Februari 2024 perihal Tanggapan Atas Surat Rekan No. 007/LPMP/GP/II/2024 serta Somasi Kedua dan Terakhir;
62. KL-3f : Fotocopy sesuai dengan Fotocopy dari Tanda terima surat nomor 032/ARS/II/2024/SS/GHL tertanggal 7 Februari 2024 perihal Tanggapan Atas Surat Rekan No. 007/LPMP/GP/II/2024 serta Somasi Kedua dan Terakhir;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, Termohon PKPU, telah mengajukan bukti surat berupa fotocopy yang telah diberi meterai secukupnya serta telah di sesuaikan dengan pembandingnya dipersidangan sebagai berikut:

1. T-1 : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Apartemen No. 0020/PPJB-EAST8/KCAP/V/2019 tertanggal 20 Mei 2019 ("PPJB 0020");
2. T-2 : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Surat Pesanan No.: SP00508/SP/KCAP/10/18 tertanggal 2 Oktober 2018 ("Surat Pesanan SP00508");
3. T-3a : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Kwitansi Pembayaran Uang Tanda Jadi tertanggal 12 November 2018, terkait PPJB 0020;
4. T-3b : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Kwitansi

Halaman 37 Putusan Nomor 71/Pdt.Sus-PKPU/2024/PN.Niaga.Jkt.Pst



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pembayaran Angsuran 1/Pelunasan tertanggal 29 Oktober 2018, terkait PPJB 0020;
5. T-4a : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Kwitansi Pembayaran Uang Tanda Jadi tertanggal 12 November 2018, terkait Surat Pesanan SP00508;
6. T-4b : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Kwitansi Pembayaran Angsuran I tertanggal 1 Maret 2020, terkait Surat Pesanan SP00508;
7. T-5a : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Proforma Invoice No. 02/Pro/KCAP-IPR/E8/VII/2019 tertanggal 24 Juli 2019, beserta seluruh lampirannya;
8. T-5b : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Progress Valuation No. 3 – Periode Hingga 25 Maret 2020 Proyek East 8 Apartement Cibubur, Pekerjaan Struktur, Arsitektur & Plumbing Pemadam Kebakaran;
9. T-5c : Fotocopy sesuai dengan Printout dari Foto-foto Progres Pelaksanaan Pembangunan Apartemen East8 di Cibubur;
10. T-6 : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Surat No. 008/ARS/II/2024/SS/ERY tertanggal 8 Januari 2024 Perihal: Surat Teguran (Somasi) Pertama;
11. T-7 : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Surat No. 013/ARS/II/2024/SS/GHL tertanggal 17 Januari 2024 Perihal: Surat Teguran (Somasi) Kedua;
12. T-8a : Fotocopy sesuai dengan Fotocopy dari Surat No. 002/LPMP/GP/II/2024 tertanggal 18 Januari 2024 Perihal: Undangan Pertemuan;
13. T-8b : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Tanda Terima Surat No. 002/LPMP/GP/II/2024 tertanggal 18 Januari 2024;
14. T-9 : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Berita Acara Rapat tertanggal 22 Januari 2024;
15. T-10a : Fotocopy sesuai dengan Fotocopy dari Surat No. 004/LPMP/GP/II/2024 tertanggal 24 Januari 2024 Perihal: Penawaran Penyelesaian Permasalahan Hukum;
16. T-10b : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Tanda Terima Surat No. 004/LPMP/GP/II/2024 tertanggal 24 Januari 2024;
17. T-11 : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Surat

Halaman 38 Putusan Nomor 71/Pdt.Sus-PKPU/2024/PN.Niaga.Jkt.Pst





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 019/ARS//2024/SS/GHL tertanggal 26 Januari 2024

Perihal: Tanggapan atas Surat Rekan Nomor 004/LPMP/GP//2024 serta Somasi Ketiga dan Terakhir;

18. T-12 : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Apartemen No. 0031/PPJB-EAST8/KCAP/XII/2019 tertanggal 5 Desember 2019 ("PPJB 0031");
19. T-13 : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Apartemen No. 0032/PPJB-EAST8/KCAP/XII/2019 tertanggal 5 Desember 2010;
20. T-14a : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Kwitansi Pembayaran Uang Tanda Jadi tertanggal 26 Juli 2016, terkait PPJB 0031;
21. T-14b : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Kwitansi Pembayaran Angsuran 1 tertanggal 2 Agustus 2016, terkait PPJB 0031;
22. T-14c : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Kwitansi Pembayaran Angsuran 2 tertanggal 4 September 2016, terkait PPJB 0031;
23. T-14d : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Kwitansi Pembayaran Angsuran 3 tertanggal 6 Oktober 2016, terkait PPJB 0031;
24. T-14e : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Kwitansi Pembayaran Angsuran 4 tertanggal 6 November 2016, terkait PPJB 0031;
25. T-14f : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Kwitansi Pembayaran Angsuran 5 tertanggal 10 Desember 2016, terkait PPJB 0031;
26. T-14g : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Kwitansi Pembayaran Angsuran 6 tertanggal 12 Januari 2017, terkait PPJB 0031;
27. T-14h : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Kwitansi Pembayaran Angsuran 7 tertanggal 5 Februari 2017, terkait PPJB 0031;
28. T-14i : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Kwitansi Pembayaran Angsuran 8 tertanggal 20 Maret 2017, terkait PPJB 0031;

Halaman 39 Putusan Nomor 71/Pdt.Sus-PKPU/2024/PN.Niaga.Jkt.Pst



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

29. T-14j : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Kwitansi  
Pembayaran Angsuran 9 tertanggal 18 April 2017, terkait  
PPJB 0031;
30. T-14k : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Kwitansi  
Pembayaran Angsuran 10 tertanggal 15 Mei 2017, terkait  
PPJB 0031;
31. T-14l : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Kwitansi  
Pembayaran Angsuran 11 tertanggal 7 Juni 2017, terkait  
PPJB 0031;
32. T-14m : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Kwitansi  
Pembayaran Angsuran 12 tertanggal 17 Juli 2017, terkait  
PPJB 0031;
33. T-14n : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Kwitansi  
Pembayaran Angsuran 13 tertanggal 7 Agustus 2017,  
terkait PPJB 0031;
34. T-14o : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Kwitansi  
Pembayaran Angsuran 14 tertanggal 12 September 2017,  
terkait PPJB 0031;
35. T-14p : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Kwitansi  
Pembayaran Angsuran 15 tertanggal 30 Oktober 2017,  
terkait PPJB 0031;
36. T-14q : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Kwitansi  
Pembayaran Angsuran 16 tertanggal 27 November 2017,  
terkait PPJB 0031;
37. T-14r : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Kwitansi  
Pembayaran Angsuran 17 tertanggal 27 Desember 2017,  
terkait PPJB 0031;
38. T-14s : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Kwitansi  
Pembayaran Angsuran 18 tertanggal 20 Januari 2018,  
terkait PPJB 0031;
39. T-14t : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Kwitansi  
Pembayaran Angsuran 19 tertanggal 28 Februari 2018,  
terkait PPJB 0031;
40. T-14u : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Kwitansi  
Pembayaran Angsuran 20 tertanggal 26 Maret 2018,  
terkait PPJB 0031;
41. T-14v : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Kwitansi

Halaman 40 Putusan Nomor 71/Pdt.Sus-PKPU/2024/PN.Niaga.Jkt.Pst



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pembayaran Angsuran 21 tertanggal 9 April 2018, terkait PPJB 0031;
42. T-14w : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Kwitansi  
Pembayaran Angsuran 22 tertanggal 11 Mei 2018, terkait PPJB 0031;
43. T-14x : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Kwitansi  
Pembayaran Angsuran 23 tertanggal 02 Juni 2018, terkait PPJB 0031;
44. T-14y : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Kwitansi  
Pembayaran Angsuran 24 tertanggal 4 Juni 2018, terkait PPJB 0031;
45. T-14z : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Kwitansi  
Pembayaran Angsuran 25 tertanggal 24 Agustus 2018, terkait PPJB 0031;
46. T-14aa : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Kwitansi Pelunasan  
Pembayaran Unit B-05-11 tertanggal 12 Desember 2019, terkait PPJB 0031;
47. T-15a : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Kwitansi  
Pembayaran Uang Tanda Jadi tertanggal 26 Juli 2016, terkait PPJB 0032;
48. T-15b : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Kwitansi  
Pembayaran Angsuran 1 tertanggal 2 Agustus 2016, terkait PPJB 0032;
49. T-15c : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Kwitansi  
Pembayaran Angsuran 2 tertanggal 4 September 2016, terkait PPJB 0032;
50. T-15d : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Kwitansi  
Pembayaran Angsuran 3 tertanggal 6 Oktober 2016, terkait PPJB 0032;
51. T-15e : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Kwitansi  
Pembayaran Angsuran 4 tertanggal 6 November 2016, terkait PPJB 0032;
52. T-15f : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Kwitansi  
Pembayaran Angsuran 5 tertanggal 10 Desember 2016, terkait PPJB 0032;
53. T-15g : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Kwitansi

Halaman 41 Putusan Nomor 71/Pdt.Sus-PKPU/2024/PN.Niaga.Jkt.Pst



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pembayaran Angsuran 6 tertanggal 12 Januari 2017,  
terkait PPJB 0032;
54. T-15h : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Kwitansi  
Pembayaran Angsuran 7 tertanggal 5 Februari 2017,  
terkait PPJB 0032;
55. T-15i : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Kwitansi  
Pembayaran Angsuran 8 tertanggal 20 Maret 2017, terkait  
PPJB 0032;
56. T-15j : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Kwitansi  
Pembayaran Angsuran 9 tertanggal 18 April 2017, terkait  
PPJB 0032;
57. T-15k : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Kwitansi  
Pembayaran Angsuran 10 tertanggal 15 Mei 2017, terkait  
PPJB 0032;
58. T-15l : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Kwitansi  
Pembayaran Angsuran 11 tertanggal 7 Juni 2017, terkait  
PPJB 0032;
59. T-15m : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Kwitansi  
Pembayaran Angsuran 12 tertanggal 17 Juli 2017, terkait  
PPJB 0032;
60. T-15n : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Kwitansi  
Pembayaran Angsuran 13 tertanggal 7 Agustus 2017,  
terkait PPJB 0032;
61. T-15o : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Kwitansi  
Pembayaran Angsuran 14 tertanggal 12 September 2017,  
terkait PPJB 0032;
62. T-15p : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Kwitansi  
Pembayaran Angsuran 15 tertanggal 30 Oktober 2017,  
terkait PPJB 0032;
63. T-15q : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Kwitansi  
Pembayaran Angsuran 16 tertanggal 27 November 2017,  
terkait PPJB 0032;
64. T-15r : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Kwitansi  
Pembayaran Angsuran 17 tertanggal 27 Desember 2017,  
terkait PPJB 0032;
65. T-15s : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Kwitansi

Halaman 42 Putusan Nomor 71/Pdt.Sus-PKPU/2024/PN.Niaga.Jkt.Pst



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pembayaran Angsuran 18 tertanggal 20 Januari 2018,  
terkait PPJB 0032;
66. T-15t : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Kwitansi  
Pembayaran Angsuran 19 tertanggal 28 Februari 2018,  
terkait PPJB 0032;
67. T-15u : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Kwitansi  
Pembayaran Angsuran 20 tertanggal 26 Maret 2018,  
terkait PPJB 0032;
68. T-15v : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Kwitansi  
Pembayaran Angsuran 21 tertanggal 9 April 2018, terkait  
PPJB 0032;
69. T-15w : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Kwitansi  
Pembayaran Angsuran 22 tertanggal 11 Mei 2018, terkait  
PPJB 0032;
70. T-15x : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Kwitansi  
Pembayaran Angsuran 23 tertanggal 2 Juni 2018, terkait  
PPJB 0032;
71. T-15y : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Kwitansi  
Pembayaran Angsuran 24 tertanggal 4 Juni 2018, terkait  
PPJB 0032;
72. T-15z : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Kwitansi  
Pembayaran Angsuran 25 tertanggal 24 Agustus 2018,  
terkait PPJB 0032;
73. T-16 : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Surat  
No. 016/ARS/I/2024/SS/GHL tertanggal 24 Januari 2024  
perihal Teguran (Somasi) Pertama;
74. T-17a : Fotocopy sesuai dengan Fotocopy dari Surat  
No. 005/LPMP/GP/II/2024 tertanggal 29 Januari 2024  
Perihal: Tanggapan Surat No. 016/ARS/I/2024/SS/GHL;
75. T-17b : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Tanda Terima Surat  
No. 005/LPMP/GP/II/2024 tertanggal 29 Januari 2024;
76. T-18a : Fotocopy sesuai dengan Fotocopy dari Surat  
No. 007/LPMP/GP/II/2024 tertanggal 5 Februari 2024  
Perihal: Jawaban Somasi dan Penawaran Penyelesaian  
Permasalahan Hukum;
77. T-18b : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Tanda Terima Surat  
No. 007/LPMP/GP/II/2024 tertanggal 5 Februari 2024;

Halaman 43 Putusan Nomor 71/Pdt.Sus-PKPU/2024/PN.Niaga.Jkt.Pst





78. T-19 : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Surat  
Nomor 032/ARS/II/2024/SS/GHL tertanggal 7 Februari  
2024 Perihal Tanggapan Atas Surat Rekan No.  
007/LPMP/GP/II/2024 serta Somasi Kedua dan Terakhir;
79. T-20a : Fotocopy sesuai dengan Fotocopy dari Surat  
No. 008/LPMP/GP/II/2024 tertanggal 12 Februari 2024  
Perihal Tanggapan Surat No.: 032/ARS/II/2024/SS/GHL;
80. T-20b : Fotocopy sesuai dengan Aslinya dari Tanda Terima Surat  
No. 008/LPMP/GP/II/2024 tertanggal 12 Februari 2024;
81. T-21 : Fotocopy sesuai dengan Printout dari Daftar Customer  
Apartemen East8 di Cibubur per Januari 2024;

Menimbang, bahwa dipersidangan Pemohon PKPU dan Termohon PKPU tidak menghadirkan saksi-saksi dan ahli walaupun oleh Majelis hakim telah memberikan kesempatan untuk itu;

Menimbang, bahwa selanjutnya para Pemohon PKPU dan Termohon PKPU dan telah mengajukan kesimpulannya masing-masing pada tanggal 16 April 2024;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Permohonan Pemohon PKPU adalah sebagaimana telah diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa dalam permohonannya, Pemohon PKPU pada pokoknya mendalilkan Termohon PKPU (PT. Karya Cipta Agung Persada) mempunyai utang kepada Pemohon PKPU, selain itu juga mempunyai utang kepada Kreditor Lain dan utang tersebut telah jatuh tempo dan dapat ditagih, sehingga Pemohon PKPU memperkirakan Termohon PKPU tidak dapat lagi membayar utang kepada para kreditornya, oleh karena itu Pemohon PKPU mohon kepada Majelis Hakim agar Termohon PKPU dinyatakan berada dalam



keadaan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Sementara (PKPUS) paling lama 45 (empat puluh lima) hari terhitung sejak Putusan *a quo* diucapkan;

Menimbang, bahwa terhadap dalil pokok Pemohon PKPU tersebut, Termohon PKPU telah membantah dengan alasan pada pokoknya dalam PPJB 0020 maupun Surat Pesanan SP00508 tidak terdapat satu pun ketentuan yang mengatur mengenai tata cara dan jangka waktu pengembalian harga pembelian kepada Pemohon PKPU jika terjadi pembatalan jual beli unit-unit apartemen karena terjadinya keterlambatan pembangunan dan serah terima unit-unit dimaksud;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil permohonannya, Pemohon PKPU telah mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda P-1a sampai dengan P-7 sedangkan Termohon PKPU untuk membuktikan dalil bantahannya telah mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda T-1 sampai dengan T-21;

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

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan pokok permohonan perkara *a quo*, Majelis Hakim perlu mempertimbangkan syarat-syarat formil dan syarat materiil Permohonan Pemohon PKPU;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 224 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) yang menentukan "Permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang harus diajukan kepada Pengadilan dengan ditanda-tangani oleh Pemohon dan oleh Advokatnya" ;

Menimbang, bahwa dari ketentuan tersebut diatas, setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati surat permohonan Pemohon PKPU, ternyata permohonan tersebut diajukan oleh perorangan yaitu Denny Sadsunu Wasana, yang dalam hal ini dikuasakan kepada : Ghazi Luthfi, S.H., dan Taufik Ismail Gurbadi, S.H., Para Advokat dari Kantor Hukum Anggaraksa, beralamat di Plaza Simatupang Lt. 6 Unit 3, JJ. T.B. Simatupang Kav. IS No. 01, Jakarta Selatan, 12310, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 23 Januari 2024;

Menimbang, bahwa selain daripada itu, permohonan yang diajukan oleh Pemohon PKPU juga telah ditanda-tangani oleh Pemohon PKPU dan Kuasa Hukumnya dan untuk melengkapi legalitas surat kuasanya telah dilampirkan pula fotocopy Berita Acara Pengambilan Sumpah Para Advokat dan fotocopy

*Halaman 45 Putusan Nomor 71/Pdt.Sus-PKPU/2024/PN.Niaga.Jkt.Pst*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kartu Tanda Pengenal masing-masing Para Advokat, sehingga permohonan yang diajukan oleh Pemohon PKPU telah memenuhi syarat formil sebagaimana ditentukan dalam Pasal 224 ayat (1) Undang-Undang No. 37 tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang;

Menimbang, bahwa lebih lanjut berdasarkan ketentuan Pasal 224 ayat (1) jo Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang No. 37 tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU), menentukan bahwa permohonan PKPU adalah menjadi kewenangan dari Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri yang wilayah hukumnya meliputi tempat kedudukan hukum dari Debitor;

Menimbang, bahwa dalam permohonan PKPU, sebagai Termohon PKPU adalah PT Karya Cipta Agung Persada, suatu Perseroan Terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia yang beralamat di Jalan Raya Lapangan Tembak No. 60, RT 002, RW 007, Kelurahan Kelapa Dua Wetan, Kecamatan Ciracas, Jakarta Timur, yang dalam hal ini diwakilkan kepada CHAIRUL ANWAR dalam kedudukan dan jabatannya selaku Direktur PT Karya Cipta Agung Persada;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 5 Keputusan Presiden Nomor 97 Tahun 1999 tentang Pembentukan Pengadilan Niaga Pada Pengadilan Negeri Ujung Pandang, Pengadilan Negeri Medan, Pengadilan Negeri Surabaya, dan Pengadilan Negeri Semarang ("Keppres 97/1999") telah mengatur bahwa "Pada saat berlakunya Keputusan Presiden ini, maka daerah hukum Pengadilan Niaga Pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat meliputi wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Propinsi Jawa Barat, Sumatera Selatan, Lampung dan Kalimantan Barat", maka berdasarkan tempat kedudukan / domisil Termohon PKPU diatas maka Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara a quo;

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

Menimbang, bahwa selanjutnya dipertimbangkan mengenai syarat materiil pengajuan Permohonan PKPU yang diajukan oleh Pemohon PKPU;

Halaman 46 Putusan Nomor 71/Pdt.Sus-PKPU/2024/PN.Niaga.Jkt.Pst



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 222 ayat (1), Pasal 222 (3) dan Pasal 8 ayat (4) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang sebagaimana tersebut di atas, untuk dapat dikabulkannya permohonan penetapan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU), maka syarat-syarat yang harus dipenuhi adalah :

1. Debitur mempunyai utang lebih dari 1 (satu) Kreditor;
2. Kreditor memperkirakan Debitur 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 sebelum mempertimbangkan syarat-syarat materiil diatas, Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan mengenai hubungan hukum Pemohon PKPU dengan Termohon PKPU serta keberadaan utang yang didalilkan oleh Pemohon PKPU dan utang yang dibantah oleh Termohon PKPU sebagaimana terurai dibawah ini;

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mencermati 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 berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Apartemen nomor 0020/PPJB-EAST8/KCAP/V/2019 tertanggal 20 Mei 2019 ("PPJB") dengan objek jual beli berupa 1 (satu) unit apartemen East8 di Cibubur dan Surat Pesanan No.: SP00508/SP/KCAP/10/18 tertanggal 2 Oktober 2018 (vide bukti P-1a dan P-1b);

Menimbang, bahwa Pemohon PKPU mendalilkan untuk 1 (satu) unit apartemen East8 di Cibubur atas Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Apartemen nomor 0020/PPJB-EAST8/KCAP/V/2019 tertanggal 20 Mei 2019 ("PPJB"), Pemohon PKPU telah membayarkan seluruh harga pembeliannya termasuk uang tanda jadi dan angsuran I (pelunasan) kepada Termohon PKPU sebesar Rp 345.977.340,00 (tiga ratus empat puluh lima juta sembilan ratus tujuh puluh tujuh ribu tiga ratus empat puluh rupiah) dan terhadap Surat Pesanan No.: SP00508/SP/KCAP/10/18 tertanggal 2 Oktober 2018, Pemohon PKPU telah membayarkan uang tanda jadi sebesar Rp 5.000.000,00 (lima juta



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rupiah) dan angsuran I sebesar Rp 40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) (vide bukti P-1c, P-1d, P-1e dan P-1f);

Menimbang, bahwa menurut Pemohon PKPU, berdasarkan ketentuan dalam lampiran II PPJB, diatur bahwa Termohon PKPU wajib untuk menyelesaikan pembangunan pada tanggal 30 Juni 2021 dan dalam Pasal 6 ayat (3) PPJB, diatur bahwa Termohon PKPU berhak atas masa toleransi penyelesaian pembangunan selama 150 (seratus lima puluh) hari kerja terhitung tanggal penyelesaian pembangunan yaitu tanggal 30 Juni 2021, sehingga seharusnya Termohon PKPU selesai melakukan pembangunan pada tanggal 2 Februari 2022 dan kemudian melakukan penyerahan kepada Pemohon PKPU paling lambat pada tanggal 3 Mei 2022, namun oleh karena tidak dipenuhinya ketentuan dalam PPJB oleh Termohon PKPU, Pemohon PKPU telah mengajukan pembatalan dan menandatangani formulir pembatalan atas unit sesuai dengan PPJB dan unit sesuai dengan Surat Pesanan (vide bukti P-2a, P-2b) dan formulir tersebut telah ditandatangani oleh Pemohon PKPU dan pegawai dari Termohon PKPU namun hingga Permohonan PKPU *a quo* diajukan, Termohon PKPU juga belum melakukan pembatalan dan pengembalian uang dari Pemohon PKPU maka Termohon PKPU berkewajiban untuk mengembalikan pembayaran yang sepenuhnya sudah dilakukan oleh Pemohon PKPU akan tetapi Termohon PKPU tidak memenuhi kewajiban hukumnya yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih kepada Pemohon PKPU walaupun telah diperingati oleh Pemohon PKPU;

Menimbang, bahwa atas keberadaan utang Termohon PKPU kepada Pemohon PKPU tersebut, Termohon PKPU membantahnya dengan alasan pada pokoknya Termohon PKPU tidak memiliki kewajiban pembayaran yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih kepada Pemohon PKPU karena dalam PPJB 0020 maupun Surat Pesanan SP00508 tidak terdapat ketentuan yang mengatur mengenai tata cara dan jangka waktu pengembalian harga pembelian kepada Pemohon PKPU jika terjadi pembatalan jual beli unit-unit apartemen karena terjadinya keterlambatan pembangunan dan serah terima unit-unit dimaksud, walaupun Termohon PKPU telah mengakui, setuju dan bersedia untuk mengembalikan seluruh harga pembelian yang telah dibayarkan oleh Pemohon PKPU kepada Termohon PKPU berdasarkan PPJB 0020 maupun Surat Pesanan SP00508 sebesar total Rp 390.977.340,00 (tiga ratus sembilan puluh juta sembilan ratus tujuh puluh tujuh ribu tiga ratus empat puluh rupiah), antara Termohon PKPU dengan Pemohon PKPU faktanya belum mencapai

Halaman 48 Putusan Nomor 71/Pdt.Sus-PKPU/2024/PN.Niaga.Jkt.Pst





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kesepakatan apapun mengenai tata cara dan waktu pembayaran pengembalian harga pembelian dimaksud, yang artinya kewajiban pembayaran pengembalian harga pembelian dari Termohon PKPU kepada Pemohon PKPU tersebut belum dapat ditentukan waktunya / belum jatuh tempo dan dapat ditagih;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil Pemohon PKPU dan Termohon PKPU tersebut di atas, dapat disimpulkan adanya tuntutan dari Pemohon PKPU untuk pengembalian uang atas pembatalan jual beli unit apartemen sesuai dengan PPJB 0020 dan Surat Pesanan SP00508 tersebut sedangkan Termohon PKPU membantahnya. Sehingga dengan adanya bantahan dari Termohon PKPU tentang belum adanya kesepakatan mengenai tata cara dan waktu pembayaran / pengembalian harga pembelian masih memerlukan kepastian hukum tentang pembatalannya dan 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 utang yang didalilkan oleh Pemohon PKPU berasal dari pembatalan jual beli unit apartemen sesuai dengan PPJB 0020 dan Surat Pesanan SP00508 belum mempunyai kepastian hukum untuk pengembalian pembayaran yang sepenuhnya sudah dilakukan oleh Pemohon PKPU, oleh karena utang 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 jual beli apartemen ini menjadi tidak sederhana karena belum ada kepastian hukum mengenai pembatalan jual beli apartemen tersebut, sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 222 ayat (1) dan (2) jo. Pasal 8 ayat (4) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) tidak terpenuhi;

Menimbang, bahwa selain dari pada itu, sebagaimana dipertimbangkan di atas mengenai hubungan hukum antara Pemohon dan Termohon adalah hubungan jual beli unit apartemen dimana Pemohon adalah pembeli dan Termohon adalah penjual sebagai pengembang (developer) apartemen tersebut, oleh karenanya Majelis Hakim merujuk pada Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 3 Tahun 2023 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Kamar Mahkamah Agung Tahun 2023 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas

Halaman 49 Putusan Nomor 71/Pdt.Sus-PKPU/2024/PN.Niaga.Jkt.Pst



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bagi Pengadilan, dimana dalam Rumusan Hukum Kamar Perdata Khusus yang menyatakan:

*Permohonan pernyataan pailit ataupun PKPU terhadap pengembang (developer) apartemen dan/atau rumah susun tidak memenuhi syarat sebagai pembuktian secara sederhana sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 8 ayat (4) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.*

Sedangkan perkara *a quo* oleh karena Termohon sebagai pengembang (developer) terhadap pembanguna apartemen yang menjadi obyek jual beli, maka permohonan PKPU yang diajukan oleh Pemohon terhadap Termohon selaku pengembang (developer) tidak memenuhi syarat pembuktian secara sederhana sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 8 ayat (4) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004;

Menimbang, bahwa sebagaimana dipertimbangkan di atas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa pembuktian tentang utang dari Pemohon PKPU kepada Termohon PKPU dalam perkara ini tidak dapat dilakukan secara sederhana, oleh karenanya permohonan tersebut haruslah dinyatakan ditolak;

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 (3), Pasal 8 ayat (4) dan Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) serta ketentuan-ketentuan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI :

1. Menolak permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) dari Pemohon PKPU tersebut;
2. Membebankan biaya perkara kepada Pemohon PKPU sejumlah Rp.1.930.000,- (satu juta sembilan ratus tiga puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, pada hari Senin, tanggal 22 April 2024, oleh kami, Heneng Pujadi, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Adeng Abdul Kohar, S.H., M.H., dan Betsji Siske Manoe, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari **Kamis**,

Halaman 50 Putusan Nomor 71/Pdt.Sus-PKPU/2024/PN.Niaga.Jkt.Pst



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**tanggal 25 April 2024**, diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh  
Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut, Agustiawan,  
S.H., M.H., Panitera Pengganti dan Kuasa Pemohon serta Kuasa Termohon;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

**Adeng Abdul Kohar, S.H., M.H.,**

**Heneng Pujadi, S.H., M.H.,**

**Betsji Siske Manoe, S.H., M.H.,**

Panitera Pengganti,

**Agustiawan, S.H., M.H.**

## Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran .....	: Rp 1.000.000,00;
2. Biaya Proses .....	: Rp 500.000,00;
3. Panggilan Sidang .....	: Rp 400.000,00;
4. PNBPN Panggilan .....	: Rp 10.000,00;
5. Meterai .....	: Rp 10.000,00;
6. Redekasi .....	: Rp 10.000,00;
Jumlah .....	: Rp 1.930.000,00;

(satu juta sembilan ratus tiga puluh ribu rupiah)