



PUTUSAN

Nomor 78/Pdt.Sus-PKPU/2023/PN Niaga Jkt.Pst

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri memeriksa dan memutus perkara permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang telah menjatuhkan putusan yang diajukan oleh:

1. **PUTU WINARTI**, Warga Negara Indonesia, Pemegang KTP No. 3174084801740002, beralamat di Jl. KH Mahmud Raya No.36, RT 008 RW 004, Kelurahan Duren Tiga, Kecamatan Pancoran, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta (selanjutnya disebut sebagai "**PEMOHON PKPU I**");
2. **IR. R.R. INDAH MINARTI**, Warga Negara Indonesia, Pemegang KTP No. 3174085601710004, beralamat di Jl. RS Fatmawati No.43, RT 002 RW 001, Kelurahan Pondok Labu, Kecamatan Cilandak, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta (selanjutnya disebut sebagai "**PEMOHON PKPU II**");
3. **TEGUH BOEDIYANA**, Warga Negara Indonesia, Pemegang KTP No. 3275080705510012, beralamat di Jl. Kenanga 4 No.40, RT 010 RW 008, Kelurahan Jatibening Baru Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat (selanjutnya disebut sebagai "**PEMOHON PKPU III**");

Dalam hal ini para Pemohon PKPU telah memberikan kuasa kepada Fandy Martua Rindang Simbolon, SH., Syamsul Huda Yudha, SH., MH., Roberto Bosta Sianturi, SH., MBA., Bryan Roberto Mahulae, SH., MH. dan Gulam Dalula Mayvolta, SH.,MH. Para Advokat pada Kantor Hukum **Martua Rindang Law Firm** yang beralamat di Indonesia Stock Exchange, Tower 2, Level 17th, Jl. Jendral Sudirman Kavling 52-53, RT/RW 005/003, Kelurahan Senayan, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta., masing – masing berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Desember 2022, yang semuanya telah terdaftar di Kepaniteraan PN Jakarta Pusat; untuk selanjutnya disebut sebagai **PARA PEMOHON PKPU**;

Terhadap



PT DESINDO WIJAYA TAMA suatu perseroan terbatas yang didirikan menurut dan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia, beralamat di Ruko Jatibening Park, Jl. Jati Bening Estate, Kelurahan Jatibening, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi, Jawa Barat, berdasarkan Akta Nomor : 03, tanggal 02 Oktober 2012 berupa Pendirian Perseroan Terbatas PT Desindo Wijaya Tama yang dalam hal ini diwakili oleh **Sujono Manurung** selaku Direktur berdasarkan Akta Perubahan Terakhir No. 26 tanggal 21 Mei 2021 yang telah memberikan Kuasa kepada, Eko Doso Dadi Utomo S.H., M.H., dan Asri Hayati Saputra, S.H., M.H., Advokat/Pengacara dan Konsultan Hukum dari Kantor Hukum "Eko Doso Dadi Utomo Sh And Partners", beralamat kantor di Jl. Kedondong II No. 34 Margonda, Depok Jawa barat Indonesia, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 27 Maret 2023 dan telah terdaftar di Kepaniteraan PN Jakarta Pusat dibawah Register No.966 / Leg.Srt.Kuasa /Advokat/Insidentil/PN.Niaga.Jkt.Pst, pada tanggal 30 Maret 2023; untuk selanjutnya disebut sebagai **TERMOHON PKPU**;

Pengadilan Niaga tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Pemohon dengan surat permohonannya tanggal 25 Januari 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri tanggal 7 Maret 2023 di bawah Register Nomor 78/Pdt.Sus-PKPU/2023/PN Niaga Jkt.Pst, telah mengajukan permohonan pernyataan pailit sebagai berikut:

I. TENTANG DASAR HUKUM PENGAJUAN PERMOHONAN PKPU

Bahwa Permohonan PKPU *aquo* yang diajukan oleh PARA PEMOHON PKPU berdasarkan ketentuan hukum sebagai berikut:

Pasal 222 ayat (1) UU Kepailitan :

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

Pasal 222 ayat (3) UU Kepailitan :

Halaman 2 dari 43 Putusan PKPU Nomor 78/Pdt.Sus-PKPU/2023/PN Niaga Jkt.Pst



“Kreditor yang memperkirakan bahwa Debitor tidak dapat melanjutkan pembayaran 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 Debitornya.”

Pasal 225 ayat (3) UU Kepailitan :

“Dalam hal **PERMOHONAN DIAJUKAN OLEH KREDITOR, PENGADILAN** dalam waktu paling lama 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 Bersama dengan Debitor mengurus harta Debitor.”

Bahwa dengan demikian Permohonan PKPU *aquo* yang membuktikan :

- a. Adanya utang yang telah jatuh waktu / tempo dan dapat ditagih antara PARA PEMOHON PKPU dan TERMOHON PKPU.
- b. TERMOHON PKPU mempunyai lebih dari 1 (satu) Kreditor.
- c. TERMOHON PKPU tidak dapat melanjutkan pembayaran utangnya yang sudah jatuh waktu / tempo dan dapat ditagih

HARUS DIKABULKAN oleh Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sebagaimana ketentuan Pasal 222 ayat (1), Jo. Pasal 222 ayat (3), Jo. Pasal 225 ayat (3) UU Kepailitan dan PKPU.

Permohonan PKPU oleh PARA PEMOHON PKPU telah memperhatikan ketentuan Keputusan Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor:109/KMA/SK/IV/2020 Tentang Pemberlakuan Buku Pedoman Penyelesaian Perkara Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang pada huruf B Permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) pada poin 1.2.1 Permohonan oleh Kreditor Perorangan.

II. PENGADILAN NIAGA PADA PENGADILAN NEGERI JAKARTA PUSAT MEMILIKI KEWENANGAN UNTUK MEMERIKSA, MENGADILI DAN MEMUTUS PERMPOHONAN PKPU A QUO

A. Bahwa pengajuan Permohonan PKPU *a quo* diatur dalam UU Kepailitan, Permohonan PKPU *a quo* wajib ditandatangani oleh PEMOHON PKPU dan oleh Advokatnya, serta diajukan pada daerah tempat kedudukan hukum Debitor (*in casu* TERMOHON PKPU).

Pasal 224 ayat (1) UU Kepailitan :

Halaman 3 dari 43 Putusan PKPU Nomor 78/Pdt.Sus-PKPU/2023/PN Niaga Jkt.Pst



“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.”

Bahwa Permohonan PKPU *a quo* yang diajukan oleh PEMOHON PKPU I, PEMOHON PKPU II, dan PEMOHON PKPU III selaku PARA PEMOHON PKPU dan Advokatnya.

Pasal 3 UU Kepailitan :

“Putusan atas permohonan pernyataan pailit dan hal-hal lain yang berkaitan dan/atau dalam undang-undang ini, diputuskan oleh Pengadilan yang daerah hukumnya meliputi daerah tempat kedudukan hukum Debitor.”

Sehingga Permohonan PKPU *a quo* yang diajukan oleh PEMOHON PKPU di Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, telah sesuai dengan tempat kedudukan hukum Debitor (*in casu* TERMOHON PKPU) yang berada di Wilayah Kota Bekasi – Jawa Barat. Sehingga Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat memiliki kewenangan mengadili, memeriksa dan memutus Permohonan PKPU *a quo* yang telah memenuhi ketentuan Pasal 3 Jo. Pasal 224 ayat (1) UU Kepailitan.

B. Bahwa lebih lanjut terhadap kewenangan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat diatur dalam Pasal 5 Keputusan Presiden Republik Indonesia No 97 Tahun 1999 tentang Pembentukan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, Pengadilan Negeri Ujung Padang, Pengadilan Negeri Medan, Pengadilan Negeri Surabaya dan Pengadilan Negeri Semarang disebutkan bahwa:

*“Daerah hukum Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat meliputi wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta, **Provinsi Jawa Barat**, Sumatera Selatan, Lampung dan Kalimantan Barat.”*

Dengan demikian, mengingat kedudukan hukum TERMOHON PKPU adalah provinsi Jawa Barat, maka berdasarkan ketentuan hukum di atas PEMOHON PKPU telah tepat dalam mengajukan Permohonan PKPU *a quo* di Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan Majelis Hakim Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berwenang untuk memeriksa, mengadili dan memutus Permohonan PKPU *a quo*.

II. HUBUNGAN HUKUM PEMOHON PKPU I DENGAN TERMOHON PKPU

Halaman 4 dari 43 Putusan PKPU Nomor 78/Pdt.Sus-PKPU/2023/PN Niaga Jkt.Pst



A. PEMOHON PKPU I ADALAH PEMBELI DARI PROPERTI YANG DIMILIKI DAN DIJUAL OLEH TERMOHON PKPU YANG TELAH MEMENUHI KEWAJIBANNYA

1. Bahwa, PEMOHON PKPU I adalah pembeli satu unit Kios yang berada di Lantai Dasar No 19, City Terrace Apartment berdasarkan Surat Pemesanan No 00007/0913 tanggal 06 September 2013 dengan harga Rp. 270.501.000,- (dua ratus tujuh puluh juta lima ratus satu ribu rupiah). (Bukti P-4)
2. Bahwa, PEMOHON PKPU I telah melakukan pembayaran dan melunasi pembelian satu unit Kios yang berada di Lantai Dasar No 19, City Terrace Apartment dengan harga Rp.270.501.000,- (dua ratus tujuh puluh juta lima ratus satu ribu rupiah) sesuai dengan Surat Keterangan Lunas yang dikeluarkan dan ditandatangani oleh Nurman Firman selaku Pengembang City Terrace Apartemen (Bukti P-5)

B. TERMOHON PKPU MENYATAKAN KEWAJIBANNYA UNTUK MENGEMBALIKAN UANG PEMOHON PKPU I APABILA TERMOHON PKPU GAGAL UNTUK MELAKSANAKAN PEMBANGUNAN PALING LAMBAT BULAN FEBRUARI TAHUN 2014

Bahwa, atas keinginannya sendiri, TERMOHON PKPU kemudian membuat Surat Pernyataan yang menyatakan TERMOHON PKPU berkewajiban mengembalikan seluruh uang yang telah disetor oleh PEMOHON I sebesar 100% (seratus persen) tanpa potongan apabila TERMOHON PKPU tidak melaksanakan/melakukan pembangunan paling lambat bulan Februari 2014 dan hingga PERMOHONAN ini didaftarkan, TERMOHON PKPU tidak menunjukkan perkembangan pembangunan yang berarti atas pembangunan Apartemen The City Terrace sejak tahun 2017 (Bukti P-6) dimana menjadi sangat tidak relevan apabila pembangunan Apartemen The City Terrace dikaitkan dengan pandemi Covid-19 dikarenakan pembangunan seharusnya telah selesai dilakukan dan serah terima unit paling lambat tahun 2018.

C. TERMOHON PKPU GAGAL MELAKSANAKAN / MELAKUKAN PEMBANGUNAN PALING LAMBAT BULAN FEBRUARI TAHUN 2014

Bahwa, TERMOHON PKPU kemudian baru melaksanakan pembangunan setelah mendapat Surat Keputusan Kepala Badan Pengelolaan Lingkungan Hidup Kota Bekasi No.660.1/1534/BPLH.AMDAL tentang Kelayakan Lingkungan Hidup Rencana Kegiatan Pembangunan Apartemen City Terrace di Jalan Raya DR. Ratna RT. 001 RW. 001

Halaman 5 dari 43 Putusan PKPU Nomor 78/Pdt.Sus-PKPU/2023/PN Niaga Jkt.Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Jatibening, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi tanggal 5 November 2014 sesuai dengan uraian Putusan PTUN BANDUNG Nomor 42/G/2015/PTUN-BDG tanggal 12 Agustus 2015. (Bukti P-7)

D. TERMOHON PKPU TIDAK DAPAT MEMBAYAR PENGEMBALIAN UANG PEMOHON PKPU I

1. Bahwa, sesuai dengan Surat Pernyataan yang dibuat oleh TERMOHON PKPU, uang yang dikembalikan oleh TERMOHON PKPU kepada PEMOHON PKPU I adalah sebesar uang yang telah disetor oleh PEMOHON PKPU I yaitu sebesar Rp.270.501.000,- (dua ratus tujuh puluh juta lima ratus seribu rupiah).
2. Bahwa Pasal 1 Angka 6 UU No 37 Tahun 2004 (“UU Kepailitan”) menjelaskan bahwa *“Utang adalah kewajiban yang dinyatakan atau dapat dinyatakan dalam jumlah uang baik dalam mata uang Indonesia maupun mata uang asing, baik secara langsung maupun yang akan timbul di kemudian hari atau kontinjen, yang timbul karena perjanjian atau undang-undang dan yang wajib dipenuhi oleh Debitor dan bila tidak dipenuhi memberi hak kepada Kreditor untuk mendapat pemenuhannya dari harta kekayaan Debitor.”*
3. Bahwa berdasarkan pengertian Utang berdasarkan Pasal 6 UU Kepailitan diatas maka TERMOHON PKPU telah memiliki utang kepada PEMOHON PKPU I sebesar Rp. 270.501.000,- (dua ratus tujuh puluh juta lima ratus seribu rupiah).
4. Bahwa selanjutnya PEMOHON PKPU I mengirimkan Somasi tertanggal 27 Desember 2022 yang menegur TERMOHON PKPU untuk membayar utang TERMOHON PKPU dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari kalender sejak tanggal surat Somasi yang jatuh temponya adalah tanggal 3 Januari 2023 dan Surat Somasi telah diterima. (Bukti P-8)
5. Bahwa berdasarkan Keputusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No3/KMA/SK/I/2020 tentang Pemberlakuan Buku Pedoman Perkara Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, pada bagian B angka 5 butir 5.1.2.a.b. disebutkan bahwa salah satu cara untuk menentukan “jatuh tempo” suatu utang dalam hal tidak ada kesepakatan, maka jatuh tempo ditentukan pada saat utang tersebut ditagih atau dapat dimintakan setiap saat, sebagaimana ketentuan selengkapnyanya sebagai berikut:
“b Menentukan jatuh waktu dapat didasarkan antara lain sebagai berikut:

Halaman 6 dari 43 Putusan PKPU Nomor 78/Pdt.Sus-PKPU/2023/PN Niaga Jkt.Pst



- i. *Dicantumkan dalam perjanjian, termasuk percepatan jatuh waktu (akselerasi);*
 - ii. *Adanya Putusan Pengadilan atau Putusan Arbitrase yang telah berkekuatan hukum tetap;*
 - iii. *Apabila tidak dicantumkan dalam perjanjian maka jatuh waktu ditentukan pada saat utang tersebut ditagih;*
 - iv. *Apabila tidak ada kesepakatan tentang jatuh waktu maka pemenuhan perjanjian itu dapat dimintakan setiap saat.”*
6. Bahwa setelah PEMOHON PKPU I mengirimkan Somasi yang jatuh tempo tanggal 3 Januari 2023, TERMOHON PKPU telah membalas Surat Somasi dengan mengundang PARA PEMOHON PKPU dan/atau Advokatnya untuk Rapat membahas masalah utang tersebut. TERMOHON PKPU mengundang PARA PEMOHON PKPU dan/atau Advokatnya untuk menghadiri Pertemuan pada hari Senin tanggal 9 Januari 2023 berdasarkan Surat Tanggapan atas Surat dari Martua Rindang Law Firm No.003/DWT-MRLF/MJ-JA/I/2023 tertanggal 3 Januari 2023 (Bukti P-9). Dalam rapat tersebut, TERMOHON PKPU mengakui adanya hutang dan berjanji untuk melakukan pembayaran setelah mendapat dana pinjaman dari Bank Exim Malaysia pada bulan Maret 2023 namun TERMOHON PKPU tidak dapat menjelaskan pinjaman yang diajukan. Sehingga Pertemuan tersebut hanya mengulur-ulur waktu atas kewajiban pengembalian utang TERMOHON PKPU kepada PEMOHON PKPU I;
7. Bahwa sampai dengan diajukannya Permohonan PKPU ini, TERMOHON PKPU tidak juga melakukan pembayaran atas utangnya yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih tersebut, walaupun PEMOHON PKPU I telah berulang-ulang kali menegur dan meminta TERMOHON PKPU untuk segera membayar lunas seluruh utang atau kewajibannya tersebut, baik secara langsung maupun melalui surat SOMASI (Vide Bukti P-8) yang telah dikirim dan telah diterima oleh TERMOHON PKPU, namun ternyata tidak pernah ada itikad baik dari TERMOHON PKPU untuk membayar utangnya hanya sebatas janji belaka tanpa ada kepastian kapan menyelesaikan kewajibannya.
- III. HUBUNGAN HUKUM PEMOHON PKPU II DENGAN TERMOHON PKPU
- A. PEMOHON PKPU II ADALAH PEMBELI UNIT KIOS APARTEMEN CITY TERRACE YANG TELAH MELUNASI SEBAGIAN DARI KEWAJIBANNYA



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa pada tanggal 03 September 2013, TERMOHON PKPU telah menjual 1 (satu) unit Kios Usaha di Apartemen City Terrace kepada PEMOHON PKPU II. Kesepakatan Jual Beli tersebut dituangkan dalam Surat Pemesanan Unit Kios di Kota Bekasi No. 0001/0913 tanggal 04-09-2013 (empat September dua ribu tiga belas) (Bukti P-10).
2. Bahwa berdasarkan Surat Pemesanan Unit tersebut, TERMOHON PKPU menjual 1 unit Kios yang berada di Lantai 2 No.20 kepada PEMOHON PKPU II dengan harga (+ PPN) Rp. 271.725.000,-. (dua ratus tujuh puluh satu tujuh ratus dua puluh lima ribu Rupiah) dan PEMOHON PKPU II telah membayarkan secara mencicil dari sebagian dari harga penjualan (+ PPN) yaitu sebesar Rp.81.517.500,-. (delapan puluh satu juta lima ratus tujuh belas ribu lima ratus rupiah). Bahwa kemudian Pembayaran tersebut telah diakui oleh TERMOHON PKPU dalam kwitansi Tanda Terima Sementara No. 00034/0915 tertanggal 19 September 2015 (Bukti P-11).

C. TERMOHON PKPU MENYATAKAN KEWAJIBANNYA UNTUK MENGEMBALIKAN UANG PEMOHON PKPU II APABILA TERMOHON PKPU GAGAL UNTUK MELAKSANAKAN PEMBANGUNAN PALING LAMBAT BULAN FEBRUARI TAHUN 2014

Bahwa, atas keinginannya sendiri TERMOHON PKPU kemudian membuat Surat Pernyataan yang menyatakan TERMOHON PKPU berkewajiban mengembalikan seluruh uang yang telah disetor oleh PEMOHON PKPU II sebesar 100% (seratus persen) tanpa potongan apabila TERMOHON PKPU tidak melaksanakan/melakukan pembangunan paling lambat bulan Februari 2014 (Bukti P-12) dan hingga PERMOHONAN ini didaftarkan, TERMOHON PKPU tidak menunjukkan perkembangan yang berarti atas pembangunan Apartemen The City Terrace sejak tahun 2017 (Vide Bukti P-6) dimana menjadi sangat tidak relevan apabila pembangunan Apartemen The City Terrace dikaitkan dengan pandemi Covid-19 dikarenakan pembangunan seharusnya telah selesai dilakukan dan serah terima unit paling lambat tahun 2018.

D. TERMOHON PKPU GAGAL MELAKSANAKAN / MELAKUKAN PEMBANGUNAN PALING LAMBAT BULAN FEBRUARI TAHUN 2014

Bahwa, TERMOHON PKPU kemudian baru melaksanakan pembangunan setelah mendapat Surat Keputusan Kepala Badan Pengelolaan Lingkungan Hidup Kota Bekasi No. 660.1/1534/BPLH.AMDAL tentang Kelayakan Lingkungan Hidup Rencana Kegiatan Pembangunan

Halaman 8 dari 43 Putusan PKPU Nomor 78/Pdt.Sus-PKPU/2023/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

Apartemen City Terrace di Jalan Raya DR. Ratna RT. 001 RW. 001 Kelurahan Jatibening, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi tanggal 5 November 2014 sesuai dengan uraian Putusan PTUN BANDUNG Nomor 42/G/2015/PTUN-BDG tanggal 12 Agustus 2015. (Vide Bukti P-7)

E. TERMOHON PKPU TIDAK DAPAT MEMBAYAR KEWAJIBAN PENGEMBALIAN UANG PEMOHON II

1. Bahwa, sesuai dengan Surat Pernyataan yang dibuat oleh TERMOHON PKPU, uang yang dikembalikan oleh TERMOHON PKPU kepada PEMOHON PKPU II adalah sebesar uang yang telah disetor oleh PEMOHON PKPU II yaitu sebesar Rp.81.517.500,- (delapan puluh satu juta lima ratus tujuh belas ribu lima ratus rupiah).
2. Bahwa Pasal 1 Angka 6 UU No 37 Tahun 2004 (“UU Kepailitan”) menjelaskan bahwa *“Utang adalah kewajiban yang dinyatakan atau dapat dinyatakan dalam jumlah uang baik dalam mata uang Indonesia maupun mata uang asing, baik secara langsung maupun yang akan timbul di kemudian hari atau kontinjen, yang timbul karena perjanjian atau undang-undang dan yang wajib dipenuhi oleh Debitor dan bila tidak dipenuhi memberi hak kepada Kreditor untuk mendapat pemenuhannya dari harta kekayaan Debitor.”*
3. Bahwa berdasarkan pengertian Utang berdasarkan Pasal 6 UU Kepailitan diatas maka TERMOHON PKPU telah memiliki utang kepada PEMOHON PKPU II sebesar Rp.81.517.500,- (delapan puluh satu juta lima ratus tujuh belas ribu lima ratus rupiah).
4. Bahwa selanjutnya PEMOHON PKPU I mengirimkan Somasi tertanggal 27 Desember 2022 yang menegur TERMOHON PKPU untuk membayar utang TERMOHON PKPU dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari kalender sejak tanggal surat Somasi yang jatuh temponya adalah tanggal 3 Januari 2023 dan Surat Somasi telah diterima. (Bukti P-13)
5. Bahwa berdasarkan Keputusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No.3/KMA/SK/I/2020 tentang Pemberlakuan Buku Pedoman Perkara Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, pada bagian B angka 5 butir 5.1.2.a.b. disebutkan bahwa salah satu cara untuk menentukan “jatuh tempo” suatu utang dalam hal tidak ada kesepakatan, maka jatuh tempo ditentukan pada saat utang tersebut ditagih atau dapat dimintakan setiap saat, sebagaimana ketentuan selengkapnya sebagai berikut:

Halaman 9 dari 43 Putusan PKPU Nomor 78/Pdt.Sus-PKPU/2023/PN Niaga Jkt.Pst



“b Menentukan jatuh waktu dapat didasarkan antara lain sebagai berikut:

- v. Dicantumkan dalam perjanjian, termasuk percepatan jatuh waktu (akselerasi);*
- vi. Adanya Putusan Pengadilan atau Putusan Arbitrase yang telah berkekuatan hukum tetap;*
- vii. Apabila tidak dicantumkan dalam perjanjian maka jatuh waktu ditentukan pada saat utang tersebut ditagih;*
- viii. Apabila tidak ada kesepakatan tentang jatuh waktu maka pemenuhan perjanjian itu dapat dimintakan setiap saat.”*

6. Bahwa setelah PEMOHON PKPU I mengirimkan Somasi yang jatuh tempo tanggal 3 Januari 2023, ternyata TERMOHON PKPU membalas Surat Somasi dengan mengundang PARA PEMOHON PKPU dan/atau Advokatnya untuk Rapat membahas masalah utang tersebut. TERMOHON PKPU mengundang PARA PEMOHON PKPU dan/atau Advokatnya untuk menghadiri Pertemuan pada tanggal 9 Januari 2023 berdasarkan Surat Tanggapan atas Surat dari Martua Rindang Law Firm No. 003/DWT-MRLF/MJ-JA/1/2023 tertanggal 3 Januari 2023 (Vide Bukti P-9), dalam rapat tersebut, TERMOHON PKPU mengakui adanya hutang dan berjanji untuk melakukan pembayaran setelah mendapat dana pinjaman dari Bank Exim Malaysia pada bulan Maret 2023 namun TERMOHON PKPU tidak menjelaskan sejauh mana kepastian pinjaman yang diajukan. Sehingga Pertemuan tersebut hanya mengulur-ulur waktu tanpa ada kejelasan pembayaran kapan.

7. Bahwa sampai dengan diajukannya Permohonan PKPU ini, TERMOHON PKPU tidak juga melakukan pembayaran atas utangnya yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih tersebut, walaupun PEMOHON PKPU I telah berulang-ulang kali menegur dan meminta TERMOHON PKPU untuk segera membayar lunas seluruh utang atau kewajibannya tersebut, baik secara langsung maupun melalui surat SOMASI (Vide Bukti P-13) yang telah dikirim dan telah diterima oleh TERMOHON PKPU, namun ternyata tidak pernah ada itikad baik dari TERMOHON PKPU untuk membayar utangnya hanya sebatas janji belaka tanpa ada kepastian kapan menyelesaikan kewajibannya.

IV. HUBUNGAN HUKUM PEMOHON PKPU III DENGAN TERMOHON PKPU



A. PEMOHON PKPU III ADALAH PEMBELI DARI PROPERTI YANG DIMILIKI DAN DIJUAL OLEH TERMOHON PKPU YANG TELAH MEMENUHI KEWAJIBANNYA

1. Bahwa, PEMOHON PKPU III adalah pembeli satu unit Apartemen yang berada di Blok B, Lantai 16 No 8, The Cityland berdasarkan Surat Pemesanan No.00038/0714 tanggal 01 Juli 2014 dengan harga Rp.350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah). (Bukti P-14)
2. Bahwa, PEMOHON PKPU III telah melakukan pembayaran dan melunasi pembelian satu unit Apartemen yang berada di Blok B, Lantai 16 No 8, The Cityland dengan harga Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta rupiah) sesuai dengan Konfirmasi Pengikatan Jual Beli Apartemen City Land No. 005/KPJB/AP_CTL/VII/2014 yang ditandatangani pada tanggal 21-07-2014 (dua puluh satu Juli tahun dua ribu empat belas). (Bukti P-15)

B. TERMOHON PKPU TIDAK HANYA TERLAMBAT MELAKUKAN KEWAJIBANNYA, NAMUN TERMOHON PKPU SAMA SEKALI TIDAK MELAKSANAKAN KEWAJIBANNYA

1. Bahwa, sesuai dengan Konfirmasi Pengikatan Jual Beli Apartemen City Land No.005/KPJB/AP_CTL/VII/2014 tanggal 21-07-2014 (dua puluh satu Juli tahun dua ribu empat belas). (Vide Bukti P-15), dalam Ketentuan Pokok Konfirmasi Pengikatan Jual Beli poin 10 menyatakan bahwa:

“10. Tanggal Serah Terima: 24 (dua puluh empat) bulan terhitung sejak penandatanganan Konfirmasi Pengikatan Jual Beli ini, dengan tidak mengabaikan pasal 6 (enam) yang terdapat dalam Syarat dan Ketentuan Perjanjian”

Pasal 6 Syarat dan Ketentuan Perjanjian:

“6. Para Pihak akan menandatangani Berita Acara Serah Terima unit dan menyerahkan secara fisik objek Perjanjian ini secara bertahap dimulai pada tanggal Serah terima sebagaimana tercantum dalam Konfirmasi Pengikatan Jual Beli ini. Apabila pada tanggal jatuh tempo PIHAK PERTAMA belum melakukan serah terima unit maka akan diberikan waktu toleransi selama 3 (tiga) bulan pertama untuk melakukan serah terima Apabila setelah tiga bulan pertama PIHAK PERTAMA belum juga melakukan serah terima maka akan diberi toleransi perpanjangan 3 (tiga) bulan kedua untuk melakukan serah terima.”



Bahwa atas poin tersebut, TERMOHON PKPU seharusnya menyelesaikan pekerjaannya dan melakukan serah terima unit paling lama 24 (dua puluh empat) bulan ditambah 3 (tiga) bulan pertama dan 3 (tiga) bulan kedua untuk melakukan serah terima atau secara keseluruhan 30 (tiga puluh) bulan sejak tanggal pendatangannya Konfirmasi Pengikatan Jual Beli yaitu 21-07-2014 (dua puluh satu Juli tahun dua ribu empat belas) menjadi tanggal 21-01-2018 (dua puluh satu Januari tahun dua ribu delapan belas).

2. Bahwa sampai dengan diajukan Permohonan PKPU ini, TERMOHON PKPU tidak melakukan pembangunan unit PEMOHON PKPU III melainkan lokasi tempat seharusnya unit dibangun sudah terendam oleh air dan terbengkalai (Bukti P-16) dimana menjadi sangat tidak relevan apabila pembangunan Apartemen The City Land dikaitkan dengan pandemi Covid-19 dikarenakan pembangunan seharusnya telah selesai dilakukan dan serah terima unit paling lambat tahun 2018 sesuai PPJB antara PEMOHON PKPU I dengan TERMOHON PKPU.

C. TERMOHON PKPU TIDAK DAPAT MELAKSANAKAN KEWAJIBANNYA DAN WAJIB MELAKUKAN PENGEMBALIAN UANG PEMOHON PKPU III

1. Bahwa, dikarenakan TERMOHON PKPU tidak dapat melaksanakan kewajibannya maka TERMOHON PKPU wajib untuk melakukan pengembalian uang PEMOHON III sebesar uang yang telah disetor oleh PEMOHON PKPU III yaitu sebesar Rp. 350.000.000,-. (tiga ratus lima puluh juta rupiah).

2. Bahwa Pasal 1 Angka 6 UU No 37 Tahun 2004 ("UU Kepailitan") menjelaskan bahwa "*Utang adalah kewajiban yang dinyatakan atau dapat dinyatakan dalam jumlah uang baik dalam mata uang Indonesia maupun mata uang asing, baik secara langsung maupun yang akan timbul di kemudian hari atau kontinjen, yang timbul karena perjanjian atau undang-undang dan yang wajib dipenuhi oleh Debitor dan bila tidak dipenuhi memberi hak kepada Kreditor untuk mendapat pemenuhannya dari harta kekayaan Debitor.*"

3. Bahwa berdasarkan pengertian Utang berdasarkan Pasal 6 UU Kepailitan diatas maka TERMOHON PKPU telah memiliki utang kepada PEMOHON PKPU III sebesar Rp. 350.000.000,-. (tiga ratus lima puluh juta rupiah).

4. Bahwa selanjutnya PEMOHON PKPU III mengirimkan Somasi tertanggal 27 Desember 2022 yang menegur TERMOHON PKPU untuk

Halaman 12 dari 43 Putusan PKPU Nomor 78/Pdt.Sus-PKPU/2023/PN Niaga Jkt.Pst



membayar utang TERMOHON dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari kalender sejak tanggal surat Somasi yang jatuh temponya adalah tanggal 3 Januari 2023 dan Surat Somasi telah diterima. (Vide Bukti P-17)

5. Bahwa berdasarkan Keputusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No 3/KMA/SK/I/2020 tentang Pemberlakuan Buku Pedoman Perkara Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, pada bagian B angka 5 butir 5.1.2.a.b. disebutkan bahwa salah satu cara untuk menentukan “jatuh tempo” suatu utang dalam hal tidak ada kesepakatan, maka jatuh tempo ditentukan pada saat utang tersebut ditagih atau dapat dimintakan setiap saat, sebagaimana ketentuan selengkapnya sebagai berikut:

“b Menentukan jatuh waktu dapat didasarkan antara lain sebagai berikut:

- ix. Dicantumkan dalam perjanjian, termasuk percepatan jatuh waktu (akselerasi);*
- x. Adanya Putusan Pengadilan atau Putusan Arbitrase yang telah berkekuatan hukum tetap;*
- xi. Apabila tidak dicantumkan dalam perjanjian maka jatuh waktu ditentukan pada saat utang tersebut ditagih;*
- xii. Apabila tidak ada kesepakatan tentang jatuh waktu maka pemenuhan perjanjian itu dapat dimintakan setiap saat.”*

6. Bahwa setelah PEMOHON PKPU I mengirimkan Somasi yang jatuh tempo tanggal 3 Januari 2023, ternyata TERMOHON PKPU membalas Surat Somasi dengan mengundang PARA PEMOHON PKPU dan/atau Advokatnya untuk Rapat membahas masalah utang tersebut. TERMOHON PKPU mengundang PARA PEMOHON PKPU dan/atau Advokatnya untuk menghadiri Pertemuan pada tanggal 9 Januari 2023 berdasarkan Surat Tanggapan atas Surat dari Martua Rinding Law Firm No. 003/DWT-MRLF/MJ-JA/I/2023 tertanggal 3 Januari 2023 (Vide Bukti P-9), dalam rapat tersebut, TERMOHON PKPU mengakui adanya hutang dan berjanji untuk melakukan pembayaran setelah mendapat dana pinjaman dari Bank Exim Malaysia pada bulan Maret 2023 namun TERMOHON PKPU tidak menjelaskan sejauh mana kepastian pinjaman yang diajukan. Sehingga Pertemuan tersebut hanya mengulur-ulur waktu tanpa ada kejelasan pembayaran kapan.



D. Bahwa sampai dengan diajukannya Permohonan PKPU ini, TERMOHON PKPU tidak juga melakukan pembayaran atas utangnya yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih tersebut, walaupun PEMOHON PKPU I telah berulang-ulang kali menegur dan meminta TERMOHON PKPU untuk segera membayar lunas seluruh utang atau kewajibannya tersebut, baik secara langsung maupun melalui surat SOMASI (Vide Bukti P-17) yang telah dikirim dan telah diterima oleh TERMOHON PKPU, namun ternyata tidak pernah ada itikad baik dari TERMOHON PKPU untuk membayar utangnya hanya sebatas janji belaka tanpa ada kepastian kapan menyelesaikan kewajibannya.

V. ADANYA UTANG TERMOHON KEPADA KREDITUR LAIN

Bahwa disamping utang atau kewajibannya yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih yaitu:

- A. Sebesar Rp 750.000.000 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) kepada MARTIANA S sesuai dengan No. Pemesanan 00061/0315 tanggal 07-03-2015 (tujuh Maret tahun dua ribu lima belas).
- B. Sebesar Rp 730.000.000 (tujuh ratus tiga puluh juta rupiah) kepada SAIFUL ICHLAS sesuai dengan No. Pemesanan 00082/0316 tanggal 17-03-2016 (tujuhbelas Maret tahun dua ribu enam belas) dan Surat Perjanjian Jual Beli No. 001/KPJB/AP_CTL/VI/2016 tanggal 01-08-2016 (satu Agustus tahun dua ribu enam belas).
- C. Sebesar Rp 605.647.884 (enam ratus lima juta enam ratus empat puluh tujuh ribu delapan ratus delapan puluh empat rupiah) kepada DRS K WIDODO sesuai dengan No. Pesanan 00015/1113 tanggal 28-11-2013 (dua puluh delapan Maret tahun dua ribu tiga belas) dan Surat Perjanjian Jual Beli No. 004/KPJB/RK_CTL/VI/2014 tanggal 13-07-2014 (tiga belas Juli tahun dua ribu empat belas).
- D. Sebesar Rp 428.400.000 (empat ratus dua puluh delapan juta empat ratus ribu rupiah) kepada IDA SARAAN sesuai dengan No. Pesanan 00003/1113 tanggal 22-11-2013 (dua puluh dua November tahun dua ribu tiga belas).
- E. Sebesar Rp 375.000.000 (tiga ratus tujuh puluh lima juta rupiah) kepada DONNY DONOVAND. S sesuai dengan No. Pemesanan 00091/0615 tanggal 02-06-2015 (dua Juni tahun dua ribu limabelas) dan Surat Perjanjian Jual Beli No. 033/KPJB/AP_CTL/VIII/2016 tanggal 20-09-2016 (dua puluh Agustus tahun dua ribu enam belas).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- F. Sebesar Rp 298.485.000 (dua ratus sembilan puluh delapan juta empat ratus delapan puluh lima juta rupiah) kepada H. ISMANTO S.E sesuai dengan No. Pemesanan 00013/1212 tanggal 24-12-2012 (duapuluh empat Desember tahun dua ribu duabelas) dan Surat Perjanjian Jual Beli No. 085/PPJB/DWT_CTA/IV/2014 tanggal 21-07-2014 (dua puluh satu Juli tahun dua ribu empat belas).
- G. Sebesar Rp 272.990.000 (dua ratus tujuh puluh dua juta sembilan ratus sembilan puluh ribu rupiah) kepada AZHARI SASTRANEGARA sesuai dengan No. Pemesanan 00044/0213 tanggal 15-02-2013 (lima belas Februari tahun dua ribu tiga belas) dan Surat Perjanjian Jual Beli No. 069/PPJB/DWT_CTA/XII/2013 tanggal 14-12-2013 (empat belas Desember tahun dua ribu tiga belas).
- H. Sebesar Rp 168.740.000 (seratus enam puluh delapan juta tujuh ratus empat puluh ribu rupiah) kepada INE SEPTIANE sesuai dengan No. Pemesanan 00004/1212 tanggal 01-12-2012 (satu Desember tahun dua ribu dua belas).
- I. Sebesar Rp 109.895.502 (seratus sembilan juta delapan ratus sembilan puluh lima ribu lima ratus dua rupiah) kepada DIDIK SYAHRIAL.
- J. Sebesar Rp 92.400.000 (sembilan puluh dua juta empat ratus ribu rupiah) kepada TOTO HENDARTO, SH sesuai dengan No. Pemesanan 00009/0616 tanggal 01-06-2013 (satu Juni tahun dua ribu tiga belas).
- K. Sebesar Rp 80.250.267 (delapan puluh juta dua ratus lima puluh ribu dua ratus enam puluh tujuh rupiah) kepada MAHFUDIN, ST sesuai dengan No. Pemesanan 00005/0913 tanggal 06-09-2013 (enam September tahun dua ribu tiga belas).
- L. Sebesar Rp 80.083.000 (delapan puluh juta delapan puluh tiga ribu rupiah) kepada ALVIN KHUROIRIA MILAWANGI sesuai dengan No. Pemesanan 00009/0913 tanggal 07-09-2013 (tujuh September dua ribu tiga belas).
- M. Sebesar Rp 80.000.000 (delapan puluh juta rupiah) kepada DENI RIDWAN sesuai dengan No. Pemesanan 00019/0913.
- N. Sebesar Rp 80.000.000 (delapan puluh juta rupiah) kepada ROSMIATI sesuai dengan No. Pemesanan 00010/0913 tanggal 08-08-2013 (delapan September tahun dua ribu tiga belas).
- O. Sebesar Rp 69.000.000 (enam puluh sembilan juta rupiah) kepada ANWAR BASKORO, S.KOM sesuai dengan No. Pemesanan 00045/1214 tanggal 01-12-2014 (satu Desember tahun dua ribu empat belas).

Halaman 15 dari 43 Putusan PKPU Nomor 78/Pdt.Sus-PKPU/2023/PN Niaga Jkt.Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

P. Sebesar Rp 29.000.000 (dua puluh sembilan juta rupiah) kepada NURPENDI sesuai dengan No. Pemesanan 00025/0313 tanggal 11-09-2013 (sebelas September tahun dua ribu tiga belas)

Sehingga seluruhnya adalah sebanyak 19 (Sembilan belas) unit properti di *The City Terrace* dan *The City Land* dengan nilai utang sebesar Rp. 4.985.957.218,- (empat milyar sembilan ratus delapan puluh lima juta sembilan ratus lima puluh tujuh ribu dua ratus delapan belas rupiah).

VI. PEMOHON PKPU MEMPERKIRAKAN TERMOHON PKPU TIDAK DAPAT MELAKUKAN PEMBAYARAN UTANG YANG SUDAH JATUH WAKTU / TEMPO DAN DAPAT DITAGIH

Bahwa berdsasarkan hal – hal sebagaimana yang telah diruaikan dalam Permohonan PKPU ini, maka secara nyata TERMOHON PKPU memiliki kewajiban berupa utang setidak – tidaknya sebesar Rp.4.985.957.218,- (empat milyar Sembilan ratus delapan puluh lima juta sembilan ratus lima puluh tujuh ribu dua ratus delapan belas rupiah) yang telah jatuh tempo dan belum dibayarkan kepada PARA PEMOHON PKPU. Akan tetapi, TERMOHON PKPU tetap tidak melaksanakan kewajibannya sebagaimana seharusnya meskipun telah dilayangkan teguran oleh PEMOHON PKPU I dan PEMOHON PKPU III

Bahwa demikian menunjukkan dan membuktikan TERMOHON PKPU selaku Debitor tidak dapat melanjutkan pembayaran utang – utangnya yang telah jatuh waktu / tempo, dan oleh karenanya PERMOHONAN PKPU ini diajukan agar memperoleh jaminan kepastian hukum yang jelas dan pasti bagi PARA PEMOHON PKPU dan Kreditor – kreditor lainnya sebagaimana diatur :

Pasal 222 ayat (3) UU Kepailitan

“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.”

Bahwa berdasarkan hal – hal tersebut diatas, telah terbukti dan tidak terbantahkan lagi TERMOHON PKPU memiliki utang yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih kepada minimal 2 (dua) Kreditor sehingga syarat minimal 2 (dua) Kreditor sebagaimana diatu dalam :

Pasal 222 ayat (1) UU Kepailitan

Halaman 16 dari 43 Putusan PKPU Nomor 78/Pdt.Sus-PKPU/2023/PN Niaga Jkt.Pst



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

Bahwa dengan demikian, sebagaimana urarain diatas, sesuai ketentuan Pasal 1 angka (6) UU Jo. Pasal 222 ayat (10) Jo. Pasal 222 ayat (3) UU Kepailitan dan PKPU dan Penjelasan Pasal 2 ayat (1) UU Kepailitan dan PKPU dikaitkan dengan dengan bukti – bukti yang telah diajukan oleh PARA PEMOHON PKPU. Maka, TERMOHON PKPU telah terbukti secara sah dan meyakinkan memiliki utang yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih kepada PEMOHON PKPU dan Kreditor Lain, dan PEMOHON PKPU memperkirakan TERMOHON PKPU tidak dapat melakukan pembayaran utang yang sudah jatuh waktu / tempo dan dapat ditagih, oleh karena itu berdasarkan Pasal 225 ayat (3) Kepailitan dan PKPU, Pengadilan Negeri Jakarta Pusat **HARUS MENGABULKAN PERMOHONAN PKPU *aquo* paling lambat 20 (dua puluh) hari sejak didaftarkannya Permohonan PKPU.**

VII. TENTANG PERMOHONAN PKPU TERHADAP TERMOHON PKPU TELAH SESUAI DENGAN KETENTUAN DALAM UNDANG-UNDANG NOMOR 37 TAHUN 2004 (“UU No.37/2004”)

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, terbukti bahwa TERMOHON PKPU telah berutang kepada Para PEMOHON PKPU dan tidak memenuhi kewajibannya kepada Para PEMOHON PKPU pada tanggal jatuh tempo. Disamping itu TERMOHON PKPU juga memiliki utang kepada pihak lain (kreditor lain), sehingga persyaratan untuk diajukannya Permohonan PKPU ini terhadap TERMOHON PKPU telah sesuai dengan Pasal 222 ayat (1) dan ayat (3) Undang-Undang No.37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU, dengan tujuan untuk memberikan kesempatan kepada TERMOHON PKPU guna mengajukan rencana perdamaian yang pokoknya berisikan skema restrukturisasi usaha dan jaminan kesanggupan membayar kembali utang-utang kepada Para PEMOHON PKPU pada khususnya dan seluruh Kreditor lainnya pada umumnya. Oleh karenanya, permohonan PKPU ini terhadap TERMOHON PKPU harus dikabulkan.

VIII. PENUNJUKAN DAN PENGANGKATAN HAKIM PENGAWAS DAN USULAN PENUNJUKAN PENGURUS DAN/ATAU KURATOR DALAM HAL DEBITOR DINYATAKAN PAILIT

Bahwa sehubungan dengan permohonan PKPU *a quo*, maka berdasarkan ketentuan Pasal 225 ayat (3) Undang-Undang No.37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU, PEMOHON PKPU dengan ini memohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini



agar berkenan menunjuk Hakim Pengawas dari Hakim Niaga Pengadilan Niaga pada pengadilan Negeri Jakarta Pusat, serta sekaligus mengusulkan untuk mengangkat Pengurus:

- Saudara AGAM RUKMANA, SH., selaku Kurator dan Pengurus yang terdaftar di Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Nomor: AHU-163 AH.04.03-2018 tanggal 06 April 2018 yang beralamat di Kantor Hukum Kresna & Associates, Apartemen Sky View, Lantai 6, Unit 601, Jl Lengkong Gudang Timur, BSD City, Serpong, Tangerang Selatan.
- Saudara ANDRE PARULIAN TANDO, SH., selaku Kurator dan Pengurus yang terdaftar di Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Nomor : AHU-240 AH.04.03-2021 tanggal 30 Maret 2021 yang beralamat kantor di Jl. Kayu Putih Timur No. 7, Pulo Gadung, Jakarta Timur.

yang berdasarkan keterangannya sendiri, saat ini tidak sedang menangani lebih dari 3 (tiga) perkara kepailitan dan berhak untuk menjabat sebagai Pengurus dan/atau Kurator Sementara maupun Kurator Tetap/Kurator Kepailitan, dan tidak ada benturan kepentingan jika diangkat sebagai Pengurus dan/atau Kurator Sementara maupun Kurator Tetap/Kurator Kepailitan apabila TERMOHON PKPU dinyatakan pailit nantinya.

Berdasarkan uraian yang dikemukakan di atas dan bukti-bukti yang disampaikan oleh PEMOHON, maka PEMOHON mohon agar Majelis Hakim yang terhormat, yang memeriksa perkara ini, berkenan memeriksa permohonan PKPU ini, dan memberikan penetapan/putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan permohonan PEMOHON PKPU untuk seluruhnya;
2. Menetapkan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) Sementara terhadap PT DESINDO WIJAYA TAMA selaku TERMOHON PKPU, paling lama 45 (empat puluh lima) hari terhitung sejak putusan perkara *a quo* diucapkan;
3. Menunjuk Hakim Pengawas untuk mengawasi proses Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU);
4. Menunjuk dan mengangkat :
 - Saudara AGAM RUKMANA, SH., selaku Kurator dan Pengurus yang terdaftar di Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Nomor : AHU-163 AH.04.03-2018 tanggal 06 April 2018 yang beralamat di Kantor Hukum Kresna & Associates, Apartemen

Halaman 18 dari 43 Putusan PKPU Nomor 78/Pdt.Sus-PKPU/2023/PN Niaga Jkt.Pst



Sky View, Lantai 6, Unit 601, Jl. Lengkong Gudang Timur, BSD City, Serpong, Tangerang Selatan.

- Saudara ANDRE PARULIAN TANDO, SH., selaku Kurator dan Pengurus yang terdaftar di Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Nomor : AHU-240 AH.04.03-2021 tanggal 30 Maret 2021 yang beralamat kantor di Jl. Kayu Putih Timur No. 7, Pulo Gadung, Jakarta Timur.

Selaku Pengurus dalam proses PKPU dan/atau selaku Kurator apabila TERMOHON PKPU/ PT DESINDO WIJAYA TAMA dinyatakan pailit.

5. Menetapkan Biaya pengurusan dan imbalan jasa bagi Pengurus akan ditetapkan kemudian setelah Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) berakhir;
6. Menghukum TERMOHON PKPU untuk membayar biaya perkara.

Apabila Majelis Hakim yang memeriksa permohonan PKPU ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aquo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Para Pemohon dan Termohon masing-masing menghadap Kuasanya tersebut di atas;

Menimbang bahwa pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan membaca surat permohonannya yang isinya tetap dipertahankan oleh Para Pemohon;

Menimbang bahwa terhadap permohonan tersebut Termohon telah mengajukan jawaban sebagai berikut:

I. Dalam Eksepsi

Kewenangan Mengadili (Kompetensi Absolut)

Bahwa sebagaimana diatur dalam Keputusan Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI) nomor:109/KMA/SK/IV/2020 tentang Pemberlakuan Buku Pedoman Penyelesaian Perkara Kepailitan dan PKPU, Buku I angka 5.2.1 huruf k yang mengizinkan penyampaian Eksepsi dalam persidangan. maka izinkan Termohon menyampaikan Eksepsi sebagai berikut:

1. Bahwa Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang mengadili perkara *a quo* (Kompetensi Relatif/Obyek Perkara) mengingat dalil Pemohon dalam surat gugatan yang mendasarkan adanya hubungan antara konsumen (Pemohon) sebagai pembeli dan Termohon sebagai Pihak Penjual (develover) atas bangunan apartemen/rumah susun;
2. Bahwa hubungan antara pembeli dan Penjual antara Pemohon dan



Termohon dapat dilihat/dibuktikan oleh adanya suatu perikatan jual beli (PPAJB) yang mana apabila ada sengketa dan/atau timbul permasalahan maka itu menjadi ranah Kompetensi dari Pengadilan Negeri untuk mengadili apakah perbuatan hukum yang diformulasikan kedalam suatu akta perikatan adaiah termasuk dalam Perbuatan Wanprestasi atau Perbuatan Melawan Hukum;

3. Bahwa sebagaimana dimaksud pasal 2 ayat (1) UU No.37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU menyatakan” Debitor yang mempunyai dua atau lebih Kreditor dan tidak membayar lunas sedikitnya satu utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih, dinyatakan pailit dengan putusan Pengadilan, baik atas permohonannya sendiri maupun atas permohonan satu atau lebih kreditornya;
4. *Bahwa selanjutnya dalam pasal 1 angka 6 menyatakan bahwa” Utang adalah kewajiban yang dinyatakan atau dapat dinyatakan dalam jumlah uang baik dalam mata uang Indonesia maupun mata uang asing, baik secara langsung maupun yang akan timbul di kemudian hari atau kontinjen,yang timbul karena perjanjian atau undang-undang dan yang wajib dipenuhi oleh Debitor dan bila tidak dipenuhi memberi hak kepada Kreditor untuk mendapat pemenuhannya dari harta kekayaan Debitor:*
5. Bahwa pasal 8 ayat (4) UU No.37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU mempertegas tentang syarat materiil untuk dinyatakan pailit yang harus dipenuhi berdasarkan fakta dan bukti sederhana sebagaimana dimaksud pasal 2 ayat (1) UU No.37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU;
6. Bahwa dalam kepailitan menganut suatu asas bahwa utang yang didalilkan haruslah dibuktikan secara sederhana,namun demikian ternyata dalam surat permohonan perkara a quo para Pemohon tidak dapat membuktikan adanya hubungan hukum antara Para Pemohon dan Termohon yang terjadi karena adanya hubungan kausalitas utang piutang yang menimbulkan hak tagih bagi para pemohon dan kewajiban membayar bagi Pemohon melainkan yang ada hanya hubungan jual beli atas suatu bangunan dalam suatu rumah susun/apartemen;
7. Bahwa kewajiban Termohon untuk melaksanakan pembangunan apartemen dan melakukan serah terima Unit kepada Para Pemohon dan Para Kreditor Lainnya, sesungguhnya bukan utang yang timbul karena adanya kelaiaian atau *wanprestasi* secara sengaja oleh Termohon, namun keadaan lalai atau belum terpenuhinya prestasi

Halaman 20 dari 43 Putusan PKPU Nomor 78/Pdt.Sus-PKPU/2023/PN Niaga Jkt.Pst



Termohon kepada Para Pemohon akibat dari adanya rentetan kejadian keadaan memaksa (*force majeure*), sebagai rangkain kejadian yang timbul di luar kemauan dan kemampuan Termohon, yang menimbulkan kerugian sangat besar bagi pihak Termohon;

8. Bahwa dalil Para Pemohon sebagaimana Surat Permohonannya mengenai utang dari Termohon, adalah sebagai kewajiban yang belum terlaksana akibat adanya kejadian dan keadaan memaksa (*force majeure*), sehingga kewajiban utang Termohon kepada Para Pemohon dan Kreditor lainnya dalam perkara a *quo* merupakan utang yang **TIDAK SEDERHANA**, oleh karena itu membutuhkan pembuktian lebih lanjut pada persidangan perkara gugatan perdata biasa yaitu Pengadilan Negeri;
9. Bahwa atas klaim Pemohon II yang menyatakan bahwa Termohon mempunyai kewajiban utang kepada Pemohon II sebesar Rp. 81.517.500,- sangat tidak berdasarkan fakta karena sesungguhnya sesuai dengan Perianian maka Pemohon II lah yang masih mempunyai kewajiban utang membayar cicilan harga 1 unit Kios kepada Termohon sebesar Rp. 190.207.500.-
10. Bahwa dengan kelalaian dan *wanprestasi* dari Pemohon II untuk melunasi kewajiban utang membayar cicilan harga 1 unit Kios kepada Termohon sebesar Rp. 190.207.500,- menjadi salah satu andil kurang tersedianya dana untuk melaksanakan penyelesaian pembangunan gedung Apartemen.
11. Bahwa terhadap perselisihan Klaim antara Pemohon II yang menyatakan Termohon mempunyai utang sebesar Rp. 81.517.500,- namun disisi lain Termohon meyakini bahwa **justru Pemohon II lah yang telah lalai dan *wanprestasi* untuk melunasi kewajiban utang membayar cicilan harga 1 unit Kios kepada Termohon sebesar Rp. 190.207.500,-** maka untuk menemukan kebenaran terhadap perbedaan tersebut masih membutuhkan pembuktian pada persidangan perkara **gugatan biasa** sehingga pembuktian utang Pemohon II dan Termohon menjadi **TIDAK SEDERHANA**;
12. Bahwa berdasarkan uraian-uraian diatas maka Termohon PKPU mohon agar Permohonan Para Pemohon ditolak;

II. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa bersama ini Termohon menolak seluruh dalil - dalil yang diajukan oleh Para Pemohon, kecuali apa yang diakui dan dinyatakan

Halaman 21 dari 43 Putusan PKPU Nomor 78/Pdt.Sus-PKPU/2023/PN Niaga Jkt.Pst



secara tegas kebenarannya pada jawaban ini.

2. Bahwa Termohon adalah merupakan Perseroan Terbatas yang menjalankan usaha dibidang Properti.
3. Bahwa Termohon sebagai developer Apartemen City Land dan City Terrace yang dalam pembangunan dengan total 4 Tower dan dengan progress pembangunan City terrace 80% dan terhenti karena proses Pengadilan dan situasi covid 19 dengan kondisi Forje majeure.
4. Bahwa Termohon sebagai perusahaan yang bergerak dibidang properti yang telah mempunyai reputasi baik, sejak awal berkomitmen hendak melaksanakan semua kesepakatan dan ketentuan sebagaimana dalam PPJB antara Termohon dengan Para Kreditor pembeli unit Apartemen secara keseluruhan, namun kendala dan gangguan dari luar maupun dari kalangan Kreditor itu sendiri membuat progres pelaksanaan penyelesaian proyek pembangunan Apartemen menjadi terganggu, hal ini tentu saja diluar ekspektasi Termohon yang sejak awal mengharapkan kerja sama yang baik dengan Para Kreditor pembeli unit Apartemen maupun Kreditor lainnya terjalin dengan baik selamanya.
5. Bahwa gangguan yang dimaksud diantaranya yaitu seringnya Para Kreditor mengajukan dan menyampaikan Surat Somasi dan/atau Tekanan-tekanan kepada Termohon baik secara verbal maupun secara tertulis, termaksud adanya Surat Somasi dari Para Pemohon, adanya gugatan hukum melalui Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) maupun gugatan Perdata biasa melalui Pengadilan Negeri Bekasi dan juga adanya beberapa kali Permohonan PKPU yang diajukan oleh Kreditor lain sebelumnya melalui Pengadilan Niaga Jakarta Pusat yang membuat energi dan fokus Termohon menjadi terganggu yang tentu saja mengakibatkan kerugian yang sangat besar dialami oleh Termohon sehingga berdampak serius pada pelaksanaan pembangunan gedung apartemen hingga saat ini.

Sebagaimana diketahui Permohonan PKPU terhadap Termohon yang terakhir kali dan telah Putus oleh Yang Mulai Majelis Hakim yaitu Permohonan PKPU Nomor : 8/Pdt.Sus-PKPU/2023/PN.Niaga.Jkt.Pst, yang diputus tanggal 6 Maret 2023

6. Bahwa dengan adanya pengajuan beberapa kali permohonan PKPU terhadap Termohon sebagaimana sebelumnya pada tahun 2018 terdapat 2 (dua) kali Permohonan PKPU yang menyebabkan calon Investor mengurungkan niat untuk turut andil dalam penyelesaian

Halaman 22 dari 43 Putusan PKPU Nomor 78/Pdt.Sus-PKPU/2023/PN Niaga Jkt.Pst



pembangunan gedung apartemen, karena seharusnya pada tahun 2018 itulah saat Termohon sedang giat dan fokus serta kerja keras dalam melaksanakan pembangunan gedung Apartemen, namun Termohon tidak dapat menghindari segala macam gangguan sebagaimana tersebut diatas yang merupakan keadaan memaksa (*force majeure*) dan sangat merugikan Termohon yang pada akhirnya mengganggu keseluruhan proses penyelesaian kewajiban Termohon kepada Para Kreditor.

7. Bahwa selanjutnya pada tahun 2023 yang menjadi momen kebangkitan Termohon setelah terpuruk akibat adanya Pandemi Covid-19, untuk kembali menyelesaikan pembangunan gedung Apartemen menjadi terganggu karena adanya Permohonan PKPU **Nomor : 8/Pdt.Sus-PKPU/2023/PN.Niaga.Jkt.Pst, yang diputus tanggal 6 Maret 2023**, dan kemudian diikuti oleh Permohonan PKPU **Nomor : 76/Pdt.Sus-PKPU/2023/PN.Niaga.Jkt.Pst, tertanggal 7 Maret 2023** serta Permohonan PKPU **Nomor : 78/Pdt.Sus-PKPU/2023/PN.Niaga.Jkt.Pst, yang diputus tanggal 6 Maret 2023**, maka terhadap rentetan gangguan berupa seringnya Para Kreditor mengajukan dan menyampaikan Surat Somasi dan/atau tekanan-tekanan kepada Termohon baik secara verbal maupun secara tertulis, termaksud gugatan-gugatan perdata biasa, maupun gugatan TUN dan permohonan-permohonan PKPU merupakan **keadaan memaksa (*force majeure*), sebaqai ranqkain keiadian yang timbul di luar kemauan dan kemampuan Termohon. vanq menimbulkan keruaian baqi pihak Termohon** sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 angka (2) huruf j, Undang-Undang Nomor: 18 Tahun 1999 Tentang Jasa Konstruksi
8. Bahwa selain itu keadaan ekonomi global yang kurang bagus dan tidak berpihak pada pengembangan bisnis property di tanah air sedikit banyaknya mempengaruhi progres pembangunan gedung Apartemen sehingga belum bisa dilaksanakan serah terima unit sebagaimana tuntutan Para Pemohon.
9. Bahwa dengan banyaknya gangguan dan hambatan merupakan keadaan memaksa (*force majeure*) sebagaimana di atas, menyebabkan pula Termohon kesulitan untuk menjalin kerja sama dengan Pihak Perbankan Nasional dalam rangka pembiayaan penyelesaian proyek pembangunan gedung Apartemen, hal ini tentu saja sangat berdampak

Halaman 23 dari 43 Putusan PKPU Nomor 78/Pdt.Sus-PKPU/2023/PN Niaga Jkt.Pst



bagi kelangsungan usaha Termohon

10. Bahwa kemudian diperparah lagi dengan adanya Pandemi Covid-19 yang juga diakui dan diketahui oleh Para Pemohon perihal adanya pandemic Covid-19 sebagaimana dalil Para Pemohon halaman 4 huruf B, halaman 6 huruf C dan halaman 8 huruf B angka (2), yang mana Pandemi Covid-19 merupakan kelanjutan dari rangkaian keadaan memaksa (*force majeure*), yang sungguh sangat kuat dampaknya dirasakan oleh Termohon, sehingga Termohon harus kembali memulai semuanya dari awal karena semua rencana dan schedule pelaksanaan pembangunan proyek yang sudah tersusun harus batal dan mengalami penyesuaian yang cukup signifikan karena adanya status Pandemi Covid-19
11. Bahwa Pandemi Covid-19 sebagai bagian dari rentetan kejadian dan keadaan memaksa (*force majeure*) tidak hanya menyebabkan batalnya rencana pelaksanaan penyelesaian pembangunan proyek gedung Apartemen namun juga menyebabkan Calon Investor yang awalnya sudah berniat untuk berinvestasi dalam menyelesaikan pembangunan gedung apartemen menjadi urung karena tidak adanya kepastian akan situasi atau keadaan akibat Pandemi Covid-19
12. Bahwa walaupun Termohon belum memenuhi kewajiban terhadap Para Pembeli unit termaksud juga kepada Para Pemohon karena adanya rentetan kejadian dan merupakan keadaan memaksa (*force majeure*), namun kabar baiknya adalah Termohon hingga saat ini tidak mempunyai kewajiban utang pada Bank manapun, sehingga untuk melanjutkan pembanguna gedung Apartemen, Termohon sangat mengharapkan kerja sama yang baik dari para Kreditor termaksud juga kepada Para Pemohon agar bersabar dan memberi waktu kepada Termohon untuk beberapa waktu lagi sehingga Termohon dapat fokus untuk mengupayakan penyelesaian pembanguna gedung Apartemen yang sempat tertunda.
13. Bahwa sekali lagi Termohon sampaikan komitmen Termohon untuk menyelesaikan seluruh kewajibannya kepada Para Kreditor saat ini hanya terkendala oleh masalah waktu yang senantiasa dikejar oleh Para Kreditor, namun Termohon terus berupaya dan bekerja keras untuk memenuhi seluruh permintaan dan keinginan Para Kreditor sebagaimana mestinya, walaupun Termohon sadari kendala-kendala dan hambatan kedepannya tetap akan selalu ada namun tetap berharap

Halaman 24 dari 43 Putusan PKPU Nomor 78/Pdt.Sus-PKPU/2023/PN Niaga Jkt.Pst



kejadian-kejadian yang terqualifikasi merupakan keadaan memaksa (*force majeure*) kedepannya tidak terjadi lagi.

14. Bahwa pada awal tahun 2023 ini sesungguhnya Termohon kembali melakukan peninjauan dengan pihak Perbankan dan juga berupaya untuk menggaet minai investor yang sempat tertunda akibat adanya gangguan dan hambatan-hambatan yang merupakan keadaan memaksa (*force majeure*) sebelumnya, karena dengan kerja sama yang erat dan baik antara Termohon dengan Pihak Bank ataupun dengan Investor dapat mempercepat pelaksanaan dan pengerjaan penyelesaian proyek gedung Apartemen sehingga segala hak-hak Para Kreditor termaksud juga Para Pemohon dapat segera diserahkan oleh Termohon.
15. Bahwa Termohon menolak dengan tegas dan tidak sependapat dengan Para Pemohon yang secara *Eksplisit* menilai bahwa Termohon tidak dapat melaksanakan kewajiban kepada Para Pemohon, karena mengingat keadaan yang dialami oleh Termohon saat ini merupakan keadaan memaksa (*force majeure*) sangat dipengaruhi oleh situasi-s^uasi sebelumnya sebagaimana telah Termohon sampaikan diatas dan juga hingga saat ini Termohon masih terus berupaya dengan sungguh-sungguh untuk menyelesaikan seluruh kewajibannya secara komprehensif kepada seluruh Kreditor termaksud kepada Para Pemohon. Yang mana kejadian yang merupakan bagian dari keadaan memaksa (*force majeure*) turut diketahui pula oleh Para Pemohon sebagaimana dalam Surat Permohonannya pada halaman 4 huruf C dan pada halaman 6 huruf D yang pada pokoknya Para Pemohon mengetahui adanya Perkara PTUN Bandung Nomor : 42/G/2015/PTUN Bandung tanggal 12 Agustus 2015
16. Bahwa apa yang dilakukan oleh Para Pemohon dalam perkara *a quo* yang berupaya untuk memohonkan PKPU terhadap Termohon, adalah sama halnya dengan gangguan-gangguan sebelumnya yang merupakan keadaan memaksa (*force majeure*) yang jelas-jelas sangat menghambat kinerja dan fokus Termohon dalam menyelesaikan dan menjalankan segala kewajibannya kepada Para Kreditor.
17. Bahwa Termohon kembali menegaskan pula bahwa hingga saat ini Termohon tetap berkomitmen untuk menyelesaikan seluruh kewajibannya kepada Para Kreditor termaksud kepada Para Pemohon dan berharap kejadian-kejadian sebagai suatu keadaan memaksa (*force*

Halaman 25 dari 43 Putusan PKPU Nomor 78/Pdt.Sus-PKPU/2023/PN Niaga Jkt.Pst



majeure) tidak terjadi lagi

18. Bahwa mengingat tuntutan dari Para Pemohon kepada Termohon yang belum dapat dipenuhi karena adanya rentetan kejadian keadaan memaksa (*force majeure*), sebagai rangkain kejadian yang timbul di luar kemauan dan kemampuan Termohon, yang menimbulkan kerugian bagi pihak Termohon sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 angka (2) huruf j, Undang-Undang Nomor: 18 Tahun 1999 Tentang Jasa Konstruksi.

19. Bahwa kewajiban Termohon untuk melaksanakan pembangunan apartemen dan melakukan serah terima Unit kepada Para Pemohon dan Para Kreditor Lainnya, sesungguhnya bukan utang yang timbul karena adanya kelalaian atau *wanprestasi* secara sengaja oleh Termohon, namun keadaan lalai atau belum terpenuhinya prestasi Termohon kepada Para Pemohon akibat dari adanya rentetan kejadian keadaan memaksa (*force majeure*), sebagai rangkain kejadian yang timbul di luar kemauan dan kemampuan Termohon, yang menimbulkan kerugian sangat besar bagi pihak Termohon.

Maka dalil Para Pemohon sebagaimana Surat Permohonannya mengenai utang dari Termohon, adalah sebagai kewajiban yang belum terlaksana akibat adanya kejadian dan keadaan memaksa (*force majeure*), sehingga kewajiban utang Termohon kepada Para Pemohon dan Kreditor lainnya dalam perkara a *quo* merupakan utang yang **TIDAK SEDERHANA**, oleh karena itu membutuhkan pembuktian lebih lanjut pada persidangan perkara gugatan perdata biasa

20. Bahwa sebagaimana dalil Para Pemohon dalam surat permohonannya pada halaman 5 dan 6 huruf A angka 2, pada pokoknya menyatakan bahwa Termohon menjual 1 unit Kios yang berada dilantai 2 No. 20 kepada Pemohon PKPU II dengan harga (+PPN) Rp. 271.725.000,- namun Pemohon PKPU II baru membayar secara cicil sebesar Rp. 81.517.500,- dan kemudian pembayaran tersebut telah diakui oleh Termohon dalam Kwitansi Tanda Terima sementara No. 00034/0915 tertanggal 19 September 2015

21. Bahwa terhadap dalil Para Pemohon tersebut diatas, merupakan pengakuan dari Para Pemohon bahwa Pemohon II masih pula mempunyai kewajiban kepada Termohon sebesar Rp. 190.207.500,- sebagai pelunasan dari pembe'an 1 unit Kios yang berada dilantai 2 No. 20 tersebut diatas

Halaman 26 dari 43 Putusan PKPU Nomor 78/Pdt.Sus-PKPU/2023/PN Niaga Jkt.Pst



Bahwa terhadap desakan-desakan Pemohon II agar Termohon menyelesaikan pembangunan gedung apartemen dan segera menyerahkan Unit Kios yang berada dilantai 2 No. 20 kepada Pemohon II menjadi Kontradiksi dengan kelalaian dan *wanprestasi* dari Pemohon II untuk melunasi kewajiban membayar tunas harga 1 unit Kios dimaksud kepada Termohon yaitu sebesar Rp. 190.207.500,- sehingga dalam Perkara *a quo* sesungguhnya Pemohon II yang masih mempunyai utang kepada Termohon.

Bahwa atas klaim Pemohon II yang menyatakan bahwa Termohon mempunyai kewajiban utang kepada Pemohon II sebesar Rp. 81.517.500,- sangat tidak berdasarkan fakta karena sesungguhnya sesuai dengan Perjanjian maka Pemohon II lah yang masih mempunyai kewajiban utang membayar cicilan harga 1 unit Kios kepada Termohon sebesar Rp. 190.207.500,-

Bahwa dengan kelalaian dan *wanprestasi* dari Pemohon II untuk melunasi kewajiban utang membayar cicilan harga 1 unit Kios kepada Termohon sebesar Rp. 190.207.500,- menjadi salah satu andil kurang tersedianya dana untuk melaksanakan penyelesaian pembangunan gedung Apartemen.

Bahwa terhadap perselisihan Klaim antara Pemohon II yang menyatakan Termohon mempunyai utang sebesar Rp. 81.517.500,- namun disisi lain Termohon meyakini oahwa Pemohon II lah yang telah lalai dan *wanprestasi* untuk melunasi kewajiban utang membayar cicilan harga 1 unit Kios kepada Termohon sebesar Rp. 190.207.500,- maka untuk menemukan kebenaran terhadap perbedaan tersebut masih membutuhkan pembuktian pada persidangan perkara gugatan biasa sehingga pembuktian utang Pemohon II dan Termohon menjadi **TIDAK SEDERHANA** ;

22. Bahwa oleh karena kewajiban utang Termohon kepada Para Pemohon dan Kreditor lainnya dalam perkara *a quo* merupakan utang yang **TIDAK SEDERHANA** karena masih membutuhkan pembuktian dalam persidangan perkara perdata biasa maka persyaratan *materiil* dalam permohonan PKPU perkara *a quo* tidak terpenuhi oleh karena itu cukup alasan bag; Majelis Hakim yang Mulia untuk menolak permohonan PKPU perkara *a quo*
23. **Bahwa sebagaimana dalil Para Pemohon pada halaman 5 angka 5, halaman 7 angka 5 dan halaman 9 angka 5 yang mengutip**

Halaman 27 dari 43 Putusan PKPU Nomor 78/Pdt.Sus-PKPU/2023/PN Niaga Jkt.Pst



Keputusan Mahkamah Agung RI No. 3/KMA/SK/II/2020 tentang Buku Pedoman Perkara kepailitan dan PKPU, pada bagian B angka 5 butir 5.1.2.a.b, **hal tersebut sesungguhnya sudah tidak relevan karena** Keputusan Mahkamah Agung RI No. 3/KMA/SK/II/2020 tentang Pemberlakuan Buku Pedoman Perkara kepailitan dan PKPU, **sudah tidak berlaku dan telah dicabut berdasarkan** Keputusan Ketua Mahkamah Agung RI Nomor : 109/KMA/SK/IV/2020 Tentang Pemberlakuan Buku Pedoman Penyelesaian Perkara Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang

24. Bahwa, namun demikian sebagaimana maksud dari dalil Para Pemohon mengenai jatuh waktu suatu utang dapat ditagih yang mengutip ketentuan yang sudah tidak berlaku dan dicabut tersebut yaitu **Keputusan Mahkamah Agung RI No. 3/KMA/SK/II/2020 tentang Pemberlakuan Buku Pedoman Perkara kepailitan dan PKPU**, namun pada pokoknya maksud dari dalil Para Pemohon mengenai jatuh waktu suatu utang dapat ditagih dapat ditemukan pada **Keputusan Ketua Mahkamah Agung RI Nomor : 109/KMA/SK/IV/2020 Tentang Pemberlakuan Buku Pedoman Penyelesaian Perkara Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang** pada huruf B angka 5.2.2 butir c. poin b) sebagaimana dikutip:

c. Penentuan jatuh waktu dapat dilihat antara lain sebagai berikut:

b) Adanya Putusan Pengadilan atau Putusan Arbitrase yang telah berkekuatan hukum tetap

Maka oleh karena mengenai jatuh waktu suatu utang dapat ditagih sebagaimana ketentuan dalam **Keputusan Ketua Mahkamah Agung RI Nomor : 109/KMA/SK/IV/2020 Tentang Pemberlakuan Buku Pedoman Penyelesaian Perkara Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang** pada huruf B angka 5.2.2 butir c. poin b) sebagaimana tersebut diatas, dikaitkan dengan Perjanjian antara Para Pemohon dan Termohon sebagaimana dalam PPJB mengatur mengenai Penyelesaian sengketa, maka sudah seharusnya perkara *a quo* terlebih dahulu diperiksa dan diputus oleh Badan Arbitrase Nasional (BANI) sebagaimana termuat dalam PPJB

25. Bahwa oleh karena sebelumnya telah dipahami oleh Para Pemohon mengenai penentuan jatuh waktu suatu utang dapat ditagih walaupun dengan dasar hukum yang salah dan telah dicabut, namun substansinya adalah pemahaman Para Pemohon tentang ketentuan jatuh waktu

Halaman 28 dari 43 Putusan PKPU Nomor 78/Pdt.Sus-PKPU/2023/PN Niaga Jkt.Pst



suatu utang dapat ditagih setelah **Adanya Putusan Pengadilan atau Putusan Arbitrase yang telah berkekuatan hukum tetap** karena hal tersebut juga diatur dalam Perjanjian antara Para Pemohon dan Termohon sebagaimana dalam PPJB mengatur mengenai Penyelesaian sengketa

26. Bahwa terhadap fakta adanya Perjanjian antara Para Pemohon dan Termohon sebagaimana dalam PPJB mengatur mengenai Penyelesaian sengketa termaksud juga penentuan jatuh waktu suatu utang dapat ditagih yang didalilkan berulang kali oleh Para Pemohon walaupun dengan dasar hukum yang salah dan telah dicabut, maka **Adanya Putusan Pengadilan atau Putusan Arbitrase yang telah berkekuatan hukum** dalam perkara a quo menjadi mutlak dan suatu keharusan, sehingga penyelesaian dan pembuktian adanya kewajiban utang Termohon kepada Para Pemohon dan Kreditor lainnya dalam perkara a quo menjadi **TIDAK SEDERHANA** karena harus terlebih dahulu mendapatkan **Putusan Pengadilan atau Putusan Arbitrase yang telah berkekuatan hukum**, sehingga syarat *materiil* dalam permohonan PKPU perkara a quo **TIDAK TERPENUHI** oleh karena syarat *materiil* **TIDAK TERPENUHI** maka cukup alasan bagi Majelis hakim yang Mulia untuk menolak Permohonan Para Pemohon PKPU terhadap Termohon dalam perkara a quo.
27. Bahwa mengenai permohonan Para Pemohon kepada Termohon dalam perkara a quo yaitu Permohonan PKPU **Nomor : 78/Pdt.Sus-PKPU/2023/PN.Niaga.Jkt.Pst, tanggal 7 Maret 2023** yang diajukan bersamaan dengan Permohonan PKPU kepada Termohon dalam Perkara Permohonan PKPU **Nomor : 76/Pdt.Sus-PKPU/2023/PN.Niaga.Jkt.Pst, tertanggal 7 Maret 2023**, jadi ada 2 (dua) perkara Permohonan PKPU terhadap Termohon yang diperiksa secara bersamaan, maka sudah seharusnya Permohonan PKPU terhadap Termohon dalam perkara a quo yaitu perkara **Nomor : 78/Pdt.Sus-PKPU/2023/PN.Niaga.Jkt.Pst** untuk dinyatakan **DITOLAK**, karena tidak sesuai dengan **Keputusan Ketua Mahkamah Agung RI Nomor : 109/KMA/SK/IV/2020 Tentang Pemberlakuan Buku Pedoman Penyelesaian Perkara Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang**, pada huruf B angka 5.2.3. **Terhadap permohonan PKPU yang masih dalam proses oersidangan maupun dalam proses pengurusan PKPU tidak da oat diajukan lagi**

Halaman 29 dari 43 Putusan PKPU Nomor 78/Pdt.Sus-PKPU/2023/PN Niaga Jkt.Pst



permohonan PKPU yang baru terhadap Debitor yang sama.

Bahwa terhadap 2 (dua) permohonan PKPU yang bersamaan waktu terhadap Debitor yang sama, maka sudah seharusnya terhadap 2 (dua) permohonan PKPU dinayatkan **DITOLAK** oleh Majelis Hakim yang Mulia, karena selain tidak sesuai dengan **Keputusan Ketua Mahkamah Agung RI Nomor : 109/KMA/SK/IV/2020 Tentang Pemberlakuan Buku Pedoman Penyelesaian Perkara Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang**, pada huruf B angka 5.2.3, tersebut diatas, penolakan tersebut juga untuk menghindari adanya Putusan yang saling bertentangan satu sama lain.

28. Bahwa selain perkara-perkara yang diajukan baik oleh Pemohon dalam register perkara **Nomor : 76/Pdt.Sus-PKPU/2023/PN.Niaga.Jkt.Pst** maupun pihak pemohon lainnya dalam register perkara **Nomor : 78/Pdt.Sus- PKPU/2023/PN.Niaga.Jkt.Pst di pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta pusat**, juga pernah diajukan perkara serupa yakni (PKPU), dan perkara tersebut telah diputus oleh majelis hakim pada tanggal 6 Maret 2023, dengan amar **"DITOLAK"**:

29. Bahwa mengenai hal-hal dan selebihnya yang tidak ditanggapi oleh Termohon dalam Jawaban perkara a quo, karena hal tersebut menurut Termohon merupakan dalil-dalil yang saat ini tidak relevan dan tidak berhubungan dengan Termohon maka secara tegas ditolak kebenarannya;

M a k a :

Berdasarkan seluruh uraian tersebut diatas, Termohon dengan hormat memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo agar sudah kiranya menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) Para Pemohon PKPU tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon PKPU untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

A t a u : Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon kiranya dapat memutus perkara ini dengan seadil - adilnya (*ex lequo et bono*)

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil permohonannya, Para Pemohon telah mengajukan bukti surat bermeterai cukup, berupa :

Halaman 30 dari 43 Putusan PKPU Nomor 78/Pdt.Sus-PKPU/2023/PN Niaga Jkt.Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bukti P-1.1 Copy dari Copy IDENTITAS PEMOHON I ATAS NAMA PUTU WINARTI DENGAN KARTU TANDA PENDUDUK DENGAN NO. 3174084801740002.
2. Bukti P-1.2 Copy dari Asli SURAT PEMESANAN SATU KIOS UNIT APARTEMEN DENGAN NO 00007/0913 TANGGAL 06 SEPTEMBER 2013.
3. Bukti P-1.3 Copy dari Asli SURAT KETERANGAN LUNAS YANG DIKELUARKAN DAN DITANDATANGANI OLEH NURMAN FIRMAN SELAKU PENGEMBANG CITY TERRACE APARTMENT.
4. Bukti P-1.4 Copy dari Print Out PROGRESS PEMBANGUNAN CITY TERRACE APARTMENT SEJAK TAHUN 2016 SAMPAI DENGAN TAHUN 2023.
5. Bukti P-1.5 Copy dari Copy PETIKAN PUTUSAN PENGADILAN TATA USAHA NEGARA BANDUNG NO. 42/G/2015/PTUN-BDG TANGGAL 12 AGUSTUS 2015.
6. Bukti P-1.6 Copy dari Copy SURAT SOMASI KEPADA PT DESINDO WIJAYA TAMA (TERMOHON PKPU) YANG DILAKUKAN PADA TANGGAL 27 DESEMBER 2022 .
7. Bukti P-1.7 Copy dari Asli SURAT TANGGAPAN ATAS SURAT DARI MARTUA RINDANG LAW FIRM NO. 003/DWT-MRLF/MJ-JA/I/2023 TERTANGGAL 3 JANUARI 2023.
8. Bukti P-1.8 Copy dari Asli SURAT KONFIRMASI PERIKATAN JUAL BELI.
9. Bukti P-1.9 Copy dari Asli SURAT PERNYATAAN DARI PT DESINDO WIJAYA TAMA (TERMOHON) YANG MENYATAKAN PENGEMBALIAN DANA SEBESAR 100% (SERATUS PERSEN).
10. Bukti P-1.10 Copy dari Salinan Lunak KEPUTUSAN PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA NOMOR 12 TAHUN 2020 TENTANG PENETAPAN BENCANA NONALAM PENYEBARAN CORONA VIRUS DISEASE 2019 Covid-19 SEBAGAI BENCANA NASIONAL tanggal 13 April 2020

Halaman 31 dari 43 Putusan PKPU Nomor 78/Pdt.Sus-PKPU/2023/PN Niaga Jkt.Pst



11. Bukti P-2.1 Copy dari Copy IDENTITAS PEMOHON II ATAS NAMA IR. R.R INDAH MINARTI DENGAN KARTU TANDA PENDUDUK DENGAN NO. 3174085601710004.
12. Bukti P-2.2 Copy dari Asli SURAT PEMESANAN SATU UNIT KIOS DENGAN NO 00001/0913 TANGGAL 04 SEPTEMBER 2013.
13. Bukti P-2.3 Copy dari Asli KWITANSI PEMBAYARAN A.N IR. R.R. INDAH MINARTI.
14. Bukti P-2.4 Copy dari Asli SURAT PERNYATAAN DARI PT DESINDO WIJAYA TAMA (TERMOHON) YANG MENYATAKAN PENGEMBALIAN DANA SEBESAR 100% (SERATUS PERSEN).
15. Bukti P-2.5 Copy dari Copy SURAT SOMASI KEPADA PT DESINDO WIJAYA TAMA (TERMOHON PKPU) YANG DILAKUKAN PADA TANGGAL 27 DESEMBER 2022.

Menimbang, bahwa selama pemeriksaan, Selain mengajukan bukti surat, Para Pemohon juga menghadirkan 3 (tiga) orang Saksi dibawah sumpah bahwa pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- 1) Saksi **Toto Indarto**, dibawah sumpah bahwa pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut :
- Bahwa benar saksi adalah pemesan unit apartemen green Terrace sejak tahun 2013;
 - Bahwa benar surat pernyataan adalah garansi dari PT Desindo, yang berjanji akan mengembalikan uang
 - Bahwa benar Desindo menyatakan akan membangun apartemen kembali;
 - Bahwa benar saya membeli untuk citi terrace
 - Bahwa benar saya membeli unit apartemen City terrace di jati bening bekasi
 - Bahwa waktu beli belum ada bangunan tapi sudah dipasarkan, saya beli tower 5 unit 5
 - Bahwa pembelian secara cash bertahap, saya waktu itu 27 kali, belum lunas, Juni 2015 harus lunas, tapi saya belum lunas
 - Bahwa benar saya belum lunas, karena pada saat itu saya mendapatkan surat pernyataan bahwa pihak pembngembang berjanji akan membangun pada tahun 2014, sampai sekarang sudah dibangun;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa ada surat pernyataan uang kami akan dikembalikan;
- Bahwa pembangunan apartemen sudah jadi sampai 70%, mandeg sejak tahun 2019;
- Bahwa sebelum tahun 2019 belum ada tukang-tukang disitu
- Bahwa uang saya sudah masuk 70 juta;
- Bahwa, jadi tagihan , jadi dulu pada saat saya membeli , saya menanyakan kapan dibangun, dari pihak pengembang menyatakan akan membangun 2014;
- Bahwa saya terakhir ke lokasi pada Desember 2022
- Bahwa antara saya dan pengembang tidak ada ppjb;
- Bahwa saya sebagai saksi dari pemohon satu
- Bahwa saya sudah membayar 92 juta empat ratus ribu
- Bahwa tidak saya lunasin karena ada surat pernyataan dari pengembang
- Bahwa benar surat pernyataan yang membuat direktur marketing untuk saya
- Bahwa dibuatnya surat tersebut dibuat dikantornya
- Bahwa benar karena dibuat surat tersebut karena menjanjikan akan dibangun
- Bahwa sampai sekarang belum ada yang menempati apartemen, sampai sekarang mangkrak.

2) Saksi **H. Ismanto**, dibawah sumpah bahwa pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa benar saya membeli Citi Terrace
- Bahwa benar saya pesan sejak 2012, DP 2013, DP kedua 2014
- Bahwa saya waktu itu mengambil caash bertahap selama 2 tahun
- Bahwa saya bayar cicilan Rp. 8.250.000 sebulan sampai dengan lunas
- Bahwa pada saat pembayaran saya diberikan kwitansi, dan diberikan tanda lunas (saksi maju untuk melihat contoh surat keterangan lunas dari Termohon)
- Bahwa benar saya belum pernah serah terima unit, sama sekali tidak ada pemberitahuan, selama 30 bulan, diberi waktu tenggang lagi 6 bulan, tapi karena bagaimana pihak desindo tidak pernah memberitahu kepada saya;
- Bahwa benar setiap bulan saya cek lokasi sekalian bayar, pada saat itu belum sampai 50 % , pada tahun 2019 ada pemberitahuan ada pembangunan lagi ada pemborong baru;

Halaman 33 dari 43 Putusan PKPU Nomor 78/Pdt.Sus-PKPU/2023/PN Niaga Jkt.Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa apartemen sudah mangjrak sejak tahun 2019, saya masih aktif bayar ;
- Bawha terakhir angsuran terakhir 8 November 2016;
- Bahwa waktu itu 2018 sudah berhenti, 2019 ada pemberitahuan pembangunan lagi, saya bangga juga ada pembangunan, namun sudah tidak ada lagi
- bahwa saya ditawarkan kembali pada saat pembanguna diteruskan dan saya ditawari lagi dengan harga beda lebih mjarah, itu menarik buat saya; (saksi maju ke depan hakim untuk melihat bukti foto pembangunan apartemen)
- bahwa benar ada pembukuan yang rapih dari termohon
- bahwa benar saya pernah langsung ke kantro pusatnya ketemu ibu irene, beliau sendiri pada saat itu, saya minta tukar Desindo dengan apartemen yang di pamulang;
- bahwa, saya menanyakan , jawaban termohon , sabar dulu pak, ada pemborong baru, namun pemborong baru dihentikan sampai sekarang;
- bahwa saya masih sabar menunggu, tapi saya rugi sebenarnya
- bahwa benar ada bentuk bangunan, kamipun bangga ada bentuk bangunan, namun dinding masih bolong dan belum ada fasilitas
- bahwa, jadi saya sebenarnya saya membayr DP sampai lunas sudah PPJB dan sudah tertera hak dan kewajiban, hak saya meminta pembangunan selesai, janji selesai dalam jangka waktu 30 bulan;
- bahwa apabila pembangunan wanprestasi, saya bisa komplain
- bahwa benar ada gambar dalam brosur
- bahwa saya tidak tahu , saya terfokus hanya unit yang saya pesan;
- bahwa benar saya tidak tahu ada yang mengajukan PKPU kemuiian ditolak.

3) Saksi **Doni Donovan. S**, dibawah sumpah bahwa pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa benar saya mengetahui PT Desindo tahu, karena saya salah satu orang yang mengambil unit Citi Land
- Bahwa saya mengambil Citi Land, saya ambil unit apartemen
- Bahwa saya belum tahu mereka mau bikin berapa tower
- Bahwa, saya masuk angsuran pertama tahun 2015, setiap bulan saya bayar angsuran
- Bahwa benar saya tahu di lokaasi ada pembangunan, ada crane dan sudah ada proses pembangunan;

Halaman 34 dari 43 Putusan PKPU Nomor 78/Pdt.Sus-PKPU/2023/PN Niaga Jkt.Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saya tinggal berdekatan dengan lokasi, sampai hari ini pun disamping Citi land ini tempat usaha saya, saya punya bengkel
- Bahwa saya ambil unit ini sebelum saya buka bengkel;(Saksi maju melihat bukti foto pembangunan apartemen yang sedang berjalan)
- Bahwa progress belum ada aktifitas, sepengetahuan saya, saya sudah lihat lokasi langsung karena dekat dengan usaha saya;
- Bahwa tidak ada pembangunan sejak tahun 2017;
- Bahwa saat ini saya melihat masih ada kantor dan tiang pancang
- Bahwa saya melakukan penundaan pembayaran kepada pihak Desindo karena tidak ada progress
- Bahwa sampai saat ini belum ada satupun yang menghuni apartemen
- Bahwa , dijanjikan serah terima pada tahun 2021.

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil bantahannya, Kuasa Termohon telah mengajukan bukti surat bermeterai cukup, berupa;

1. Bukti T - 1 fotocopi sesuai dengan Aslinya Konfirmasi Pengikatan Jual Beli No. 005 /KPJB/AP_CTL/VII/2014 tanggal 21 Juli 2014 antara Termohon dengan Pemohon III
2. Bukti T - 2 fotocopi dari fotocopi Tanggapan Somasi dari Termohon kepada Para Pemohon
3. Bukti T.- 3 fotocopi dari fotocopi Putusan PK No.60 PK/TUN/2016 atas gugatan warga terhadap BPLH Kota Bekasi (terkait keberatan Ijin Amdal)
4. Bukti T.- 4 fotocopi dari fotocopi Putusan No144/Pdt.G/2019/PN.Bks atas gugatan dari pihak yang mengaku memiliki tanah dalam obyek perkara a quo
5. Bukti T.- 5 fotocopi sesuai dengan Aslinya Rekapitulasi Progress Pekerjaan Pembangunan Apartemen City Terrace oleh Termohon
6. Bukti T - 6 fotocopi sesuai dengan print out Putusan Nomor 8/Pdt.Sus PKPU /2023 /PN Niaga Jkt.Pst tanggal 6-03-2023
7. Bukti T - 7 Fotocopi dari ft Asli Surat Pernyataan Surat pernyataan penolakan PKPU Dari beberapa konsumen/pembeli unit apartemen
8. Bukti T.- 8 Fotocopi dari Fotocopi Perjanjian Pemborongan antara Termohon dengan PT.Multikarya Dimensi tanggal 15 Mei 2020 No.: 05/DWT-MKD/JA- CTA/LEG/V/2020

Halaman 35 dari 43 Putusan PKPU Nomor 78/Pdt.Sus-PKPU/2023/PN Niaga Jkt.Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bukti T.- 9 Fotocopi dari Fotocopi Perjanjian Pemborongan antara Termohon dengan PT.Multikarya Dimensi tanggal 15 Mei 2020 No.:04/DWT-MKD/MJACTL.LEG/V/ 2020
10. Bukti T.- 10 Fotocopi sesuai dengan aslinya Perjanjian Pemborongan antara Termohon dengan PT.Multikarya Dimensi tanggal 09 Januari 2023 No.10/DWT-MKD/JA-CTA/LEG/I/2023
11. Bukti T. – 11 Fotocopi sesuai dengan aslinya Perjanjian Pemborongan antara Termohon dengan PT.Multikarya Dimensi tanggal 09 Januari 2023 No.:09/DWT-MKD/MJA- CTL. LEG /I/ 2023
12. Bukti T. - 12 Fotocopi sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan Penghentian sementara Pembangunan Proyek The Cityland - Apartment (Menara Jatibening) Surat tanggal 05 April 2019

Menimbang, bahwa selama pemeriksaan, Selain mengajukan bukti surat, Termohon juga menghadirkan 1 (satu) orang Saksi bernama **Ir. Suheri (Bagian Legal)**, dibawah sumpah bahwa pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa saya mengenal Para Pemohon namun sekilas saja;
- Bahwa benar awalnya saya di divisi marketing, melakukan penjualan terhadap produk apartemen
- Bahwa benar ada 3 tower apartemen
- Bahwa secara penjualan belum sold out 100%, penjualan baru 80%
- Bahwa faktornya tidak jauh dari Desindo ada pembangunan apartemen juga
- Bahwa mememasarkannya efektif dari 2012 s/d 2020, 2021
- Bahwa saya menjelaskan secara total unit yang akan dibangun dan yang akan dipasarkan yang terjual 80% dan bisa dikatakan dari penjualan 80%, pembelian dari customer dengan cara installment, yaitu cash bertahap, jadaid ada 3 pola pembayaran, pola pertama cash keras, maksimal 30 hari kerja sudah lunas;
- Bahwa benar dari penjualan 80% mayoritas belum lunas, belum lunas karena terjadinya covid jadi banyak penundaan pembayaran;
- Bahwa benar penundaan pembayaran ini sangat mempengaruhi pembangunan, sekali dikerjakan nomenklatur naik terus, jadi harus dibangun terus;
- Bahwa yang saya tahu secara garis begitu;
- Bahwa benar secara marketing disaat kita memasarkan produk tidka jauh dari lokasi muncul kompetitor dengan produk yang sama;

Halaman 36 dari 43 Putusan PKPU Nomor 78/Pdt.Sus-PKPU/2023/PN Niaga Jkt.Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saya pernah mendengar adanya konsumen ingin dilanjutkan dan menolak untuk pkpu
- Bahwa benar secara garis besar saya tahu ada perjanjian kerja borongan untuk kembali membangun;
- Bahwa benar ada permohonan pkpu yang diajukan ditolak oleh pengadilan ;
- Bahwa, sebagai legal mulai dari 2015, untuk marketing pak iwan
- Bahwa benar citi terrace secara fisik 80% sudah selesai, kalau ciiti land baru 20%, secara fisik sudah ada basement;
- Bahwa benar, pembangunan sebelum covid sudah 70%, sampai dengan saat ini belum ada pergerakan ;
- Bahwa secara detail saya tidak mengetahui kenapa mangkrak;
- Bahwa secara legalitas diserahkan unit sesuai dengan ppjb;
- Bahwa dimulai dari tahun 2021, sudah seharusnya sudah ada penyerahan, namun saat ini belum;
- Bahwa, saya tidak pernah tahu ada jaminan akan mengembalikan uang kembali;
- Bahwa yang saya tahu kami menyurati pihak konsumen;
- Bahwa, benar ada yang pro dan ada yang kontra konsumen, dalam arti mereka tidak menginginkan pkpu, hanya menginginkan uang kembali dan ada yang ingin tetap dibangun;
- Bahwa rencana sehabis lebaran aktifitas akan dibangun kembali, info dari management, namun belum dipublish;
- Bahwa dipasarkan sejak 2012, pada saat dipasarkan perusahaan sudah mengantongi perizinan semuanya, ketika perizinan keluar perusahaan mengadakan action land clearing, berbarengan dengan izin, setelah izin keluar baru dipasarkan;
- Bahwa benar saksi tahu ada perjanjian kerja borongan , polanya untuk membangun habis lebaran;
- Bahwa citi terrace terdiri satu tower, secara teknis tiga letter c
- Bahwa dalam satu tower lebih kurang 100 unit, terdiri dari 14 lantai;
- Bahwa, dari tiga letter c seluruhnya sudah total 80%;
- Bahwa, diawal kita menjual umum memang ditanyakan konsumen, disitu kita katakan antara 3 sampai 4 tahun namun diperjalannya ada kendala;
- Bahwa , citi land dipasarkan pada saat citi terrace penjualan sudah 60%;
- Bahwa, benar masih ada aktifitas kantor dilokasi.

Menimbang, bahwa selanjutnya Para Pemohon, dan Termohon telah mengajukan kesimpulannya masing-masing tertanggal 10 Mei 2023;

Halaman 37 dari 43 Putusan PKPU Nomor 78/Pdt.Sus-PKPU/2023/PN Niaga Jkt.Pst



Menimbang, bahwa selanjutnya Para Pemohon, dan Termohon tidak mengajukan sesuatu apapun lagi dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat putusan ini segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Pemohon PKPU adalah meminta agar Termohon PKPU dinyatakan dalam keadaan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Sementara karena tidak membayar utangnya kepada para Pemohon yang sudah jatuh waktu dan belum dibayarkan;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan pokok permohonan perkara *a quo*, Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu tentang formalitas permohonan Pemohon;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 224 ayat (1) Undang-Undang No. 37 tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) yang menentukan "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";

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati dengan seksama, para Pemohon PKPU adalah perorangan yaitu :

1. **PUTU WINARTI**, Warga Negara Indonesia, Pemegang KTP No. 3174084801740002, beralamat di Jl. KH Mahmud Raya No.36, RT 008 RW 004, Kelurahan Duren Tiga, Kecamatan Pancoran, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta; sebagai PEMOHON PKPU I;
2. **IR. R.R. INDAH MINARTI**, Warga Negara Indonesia, Pemegang KTP No. 3174085601710004, beralamat di Jl. RS Fatmawati No.43, RT 002 RW 001, Kelurahan Pondok Labu, Kecamatan Cilandak, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta; sebagai PEMOHON PKPU II;
3. **TEGUH BOEDIYANA**, Warga Negara Indonesia, Pemegang KTP No. 3275080705510012, beralamat di Jl. Kenanga 4 No.40, RT 010 RW 008, Kelurahan Jatibening Baru Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi, Provinsi Jawa Barat ; sebagai PEMOHON PKPU III;

Dalam hal ini para Pemohon PKPU telah memberikan kuasa kepada Fandy Martua Rindang Simbolon, SH., Syamsul Huda Yudha, SH., MH., Roberto Bosta Sianturi, SH., MBA., Bryan Roberto Mahulae, SH., MH. dan Gulam Dalula Mayvolta, SH.,MH. Para Advokat pada Kantor Hukum **Martua Rindang Law**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Firm yang beralamat di Indonesia Stock Exchange, Tower 2, Level 17th, Jl. Jendral Sudirman Kavling 52-53, RT/RW 005/003, Kelurahan Senayan, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta., masing – masing berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 17 Desember 2022, yang semuanya telah terdaftar di Kepaniteraan PN Jakarta Pusat;

Menimbang, bahwa berdasarkan hal tersebut, ternyata surat Permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang yang diajukan oleh Pemohon, telah ditandatangani oleh Pemohon dan para Advokatnya, dengan demikian salah satu syarat formal yang harus dipenuhi oleh para Pemohon mengenai surat permohonannya telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 3 ayat (1) yang menentukan kewenangan Pengadilan yang memeriksa dan mengadili perkara Kepailitan dan Permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang ditentukan oleh Pengadilan yang daerah hukumnya meliputi daerah tempat kedudukan hukum Debitor ;

Menimbang, bahwa Termohon PKPU adalah **PT. DESINDO WIJAYA TAMA**, suatu perseroan terbatas yang didirikan menurut dan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia, beralamat di Ruko Jatibening Park, Jl. Jati Bening Estate, Kelurahan Jatibening, Kecamatan Pondok Gede, Kota Bekasi, Jawa Barat, berdasarkan Akta Nomor : 03, tanggal 02 Oktober 2012 berupa Pendirian Perseroan Terbatas PT Desindo Wijaya Tama yang dalam hal ini diwakili oleh **Sujono Manurung** selaku Direktur berdasarkan Akta Perubahan Terakhir No. 26 tanggal 21 Mei 2021 yang telah memberikan Kuasa kepada, Eko Doso Dadi Utomo S.H., M.H., dan Asri Hayati Saputra, S.H., M.H., Advokat/Pengacara dan Konsultan Hukum dari Kantor Hukum “Eko Doso Dadi Utomo Sh And Partners”, beralamat kantor di Jl. Kedondong II No. 34 Margonda, Depok Jawa barat Indonesia, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 27 Maret 2023 dan telah terdaftar di Kepaniteraan PN Jakarta Pusat RegisterNo.966/Leg.Srt.Kuasa/Advokat/Insidentil/PN.Niaga.Jkt.Pst,pada tanggal 30 Maret 2023 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 5 Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 97 TAHUN 1999 Tentang Pembentukan Pengadilan Niaga Pada Pengadilan Negeri Ujung Pandang, Pengadilan Negeri Medan, Pengadilan Negeri Surabaya, dan Pengadilan Negeri Semarang, alamat dan tempat kedudukan hukum Termohon PKPU/Debitor tersebut di atas masuk dalam wilayah hukum Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat,

Halaman 39 dari 43 Putusan PKPU Nomor 78/Pdt.Sus-PKPU/2023/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

sehingga dengan demikian Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara a quo;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 223 Undang-Undang No. 37 tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) yang menentukan “ Dalam hal Debitor adalah, Bank, Perusahaan Efek, Bursa Efek, Lembaga Kliring dan Penjaminan, Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian, perusahaan Asuransi, Perusahaan Reasuransi, Dana Pensiun dan Badan Usaha Milik Negara yang bergerak di bidang kepentingan publik maka yang dapat mengajukan permohonan penundaan kewajiban pembayaran utang adalah Lembaga sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (3), ayat (4), ayat (5);

Menimbang, bahwa berdasarkan pengamatan Majelis Hakim sepanjang persidangan dalam pemeriksaan perkara ini, tidak menemukan indikasi bila Termohon atau Debitor adalah badan yang telah ditentukan dalam Pasal tersebut, diatas atau bukan juga merupakan Badan Usaha Milik Negara, melainkan Perseroan Terbatas biasa yang tidak tunduk pada pasal tersebut dalam penuntutannya;

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

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan pokok permohonan para Pemohon, Majelis Hakim akan mempertimbangkan tentang legal standing para Pemohon PKPU terhadap Termohon PKPU sebagai berikut;

Menimbang, bahwa terhadap Termohon PKPU PT Desindo Wijaya Tama telah teregister dalam 2 (dua) nomor perkara pada PN Niaga Jakarta Pusat yang dimohonkan oleh Pemohon yang berbeda yaitu Perkara Nomor 76/Pdt.Sus-PKPU/2023/PN Niaga Jkt.Pst, yang didaftarkan pada tanggal 7 Maret 2023 oleh Pemohon Rini Fahmi dan perkara Nomor 78/Pdt.Sus-PKPU/2023/PN Niaga Jkt.Pst, yang didaftarkan pada tanggal 7 Maret 2023 oleh para Pemohon Putu Winarti, Ir. RR. Indah Minarti dan Teguh Boediyana dengan Termohon yang sama yaitu PT Desindo Wijaya Tama,;

Menimbang, bahwa pendaftaran perkara permohonan PKPU oleh para Pemohon dilakukan pada hari dan tanggal yang sama dengan pendaftaran permohonan Pemohon Rini Fahmi yaitu tanggal 07 Maret 2023, akan tetapi berdasarkan nomor urut register, perkara Pemohon atas nama Rini Fahmi telah terdaftar lebih dahulu dalam Buku Register Perkara yaitu dengan Nomor

Halaman 40 dari 43 Putusan PKPU Nomor 78/Pdt.Sus-PKPU/2023/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

76/Pdt.Sus-PKPU/2023/PN Niaga Jkt.Pst, pada tanggal 7 Maret 2023 sedangkan para Pemohon tercatat kemudian dalam Buku Register Perkara dengan Nomor 78// Pdt.Sus-PKPU/2023/PN Niaga Jkt.Pst, pada tanggal 7 Maret 2023 yang keduanya di periksa oleh Majelis Hakim yang sama berdasarkan Penetapan Ketua PN Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat;

Menimbang, bahwa berdasarkan nomor perkara, maka Majelis Hakim telah memberikan putusan terhadap perkara permohonan PKPU Nomor 76/Pdt.Sus-PKPU/2023/PN Niaga Jkt.Pst pada hari Selasa, tanggal 23 Mei 2023 dengan amar yang berbunyi :

MENGADILI:

1. Mengabulkan permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Sementara (PKPUS) dari Pemohon tersebut untuk paling lama 44 (empat puluh empat) hari terhitung sejak tanggal putusan ini diucapkan;
2. Menunjuk Bintang AL, S.H.,M.H., Hakim Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sebagai Hakim Pengawas;
3. Mengangkat
 - a. Sdr. Zakaria, S.H., M.H., Kurator dan Pengurus yang terdaftar di Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Indonesia berdasarkan Surat Bukti Pendaftaran Kurator dan Pengurus No. AHU-561 AH.04.03-2021 tertanggal 14 Februari 2021 yang berkantor di Kantor Rahmat Suroso Adinugraha Advocates, Gedung Sopo Del Office Tower A, Lt.23, Jl. Mega Kuningan Barat III Lot.10. 1-6, Jakarta ;
 - b. Sdr. Wahyu Sandhya, S.H., Kurator dan Pengurus yang terdaftar di Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Indonesia berdasarkan Surat Bukti Pendaftaran Kurator dan Pengurus No. AHU-228 AH.04.03-2021 tertanggal 30 Maret 2021 yang berkantor di Jl. Hijau Lestari 1 Blok B4 No.12, Perumahan Pondok Hijau, Pisangan, Ciputat Timur, Tangerang Selatan ;
 - c. Sdr. Toni Mulia, S.H., M.H. Kurator dan Pengurus yang terdaftar di Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Indonesia berdasarkan Surat Bukti Pendaftaran Kurator dan Pengurus No. AHU-98 AH.04.03-2019 tertanggal 02 April 2019 yang berkantor di Jl. Kamal Raya Blok F No. 19, Cengkareng Barat ;
 - d. Sdr. Agus Setiawan, S.H., M.H. Kurator dan Pengurus yang terdaftar di Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Indonesia berdasarkan Surat Bukti Pendaftaran Kurator dan Pengurus No. AHU-228 AH.04.03-

Halaman 41 dari 43 Putusan PKPU Nomor 78/Pdt.Sus-PKPU/2023/PN Niaga Jkt.Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2019 tertanggal 13 Juli 2020 yang berkantor di Agus Setiawan & Partners, Rukan Citra Extension Blok BG 1 No. 17, Pegadungan, Kali Deres, Jakarta Barat;

sebagai Tim Pengurus;

4. Menetapkan biaya pengurusan dan imbalan jasa bagi Pengurus ditetapkan kemudian setelah penundaan kewajiban pembayaran utang berakhir;
5. Menangguhkan biaya perkara permohonan penundaan kewajiban pembayaran utang setelah penundaan kewajiban pembayaran utang berakhir;

Menimbang, bahwa berpedoman pada Keputusan Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI) nomor:109/KMA/SK/IV/2020 tentang Pemberlakuan Buku Pedoman Penyelesaian Perkara Kepailitan dan PKPU disebutkan bahwa *Terhadap permohonan PKPU yang masih dalam proses persidangan maupun dalam proses pengurusan PKPU tidak dapat diajukan lagi permohonan PKPU yang baru terhadap Debitor yang sama.*

Menimbang, bahwa oleh karena terhadap Termohon PKPU dalam perkara ini telah ditetapkan dalam PKPU Sementara, dalam perkara lain yaitu perkara Nomor 76/Pdt.Sus-PKPU/2023/PN Niaga Jkt.Pst, yang telah diputus pada tanggal 23 Mei 2023 maka permohonan para Pemohon menjadi cacat formil karena para Pemohon tidak memiliki legal standing untuk mengajukan permohonan PKPU terhadap Termohon PT Desindo Wijaya Tama;

Menimbang, bahwa meskipun permohonan para Pemohon dinyatakan cacat formil, akan tetapi para Pemohon tidak kehilangan haknya untuk mengajukan tagihan piutangnya terhadap Termohon PT Desindo Wijaya Tama karena para Pemohon dapat mengajukan tagihan piutangnya pada saat Rapat Kreditur yang akan diselenggarakan oleh Pengurus yang telah diangkat dalam Putusan Perkara Nomor 76/ Pdt.Sus-PKPU/2023/PN Niaga Jkt.Pst, tanggal 23 Mei 2023;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan – pertimbangan hukum tersebut diatas, permohonan para Pemohon dinyatakan ditolak dan para Pemohon dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan Undang-undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang serta ketentuan–ketentuan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang dari para Pemohon tersebut;

Halaman 42 dari 43 Putusan PKPU Nomor 78/Pdt.Sus-PKPU/2023/PN Niaga Jkt.Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum para Pemohon untuk membayar biaya perkara sejumlah
RP.2.580.000,-(dua juta lima ratus delapan puluh ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, pada hari Selasa, tanggal 23 Mei 2023 oleh kami, R. Bernadette Samosir, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua ; Bambang Sucipto, S.H., M.H., dan Dariyanto, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut diucapkan pada hari dan tanggal itu juga dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Fakhri Bani Hamid, S.H., M.H., sebagai Panitera Pengganti dan dihadiri oleh Kuasa Para Pemohon serta Kuasa Termohon.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Bambang Sucipto, S.H., M.H.

R. Bernadette Samosir, S.H., M.H.

Dariyanto, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Fakhri Bani Hamid, S.H., M.H.

Perincian Biaya :

- | | |
|--------------------|-----------------|
| 1. PNBP | : Rp2.000.000,- |
| 2. Biaya proses | : Rp 150.000,- |
| 3. Biaya Panggilan | : Rp 400.000,- |
| 4. PNBP Panggilan | : Rp 10.000,- |
| 5. Redaksi | : Rp 10.000,- |
| 6. Materai | : Rp 10.000,- |
| Jumlah | :Rp2.580.000,- |
- (dua juta lima ratus delapan puluh ribu rupiah)

Halaman 43 dari 43 Putusan PKPU Nomor 78/Pdt.Sus-PKPU/2023/PN Niaga Jkt.Pst