



P U T U S A N

Nomor 492/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN.Niaga.Jkt.Pst.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang mengadili perkara Permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, menjatuhkan putusan sebagai berikut, dalam permohonan yang diajukan oleh:

HJ. FLORA LARISMAN : NIK: 3674036312490001, lahir di Jakarta, tanggal 23 Desember 1949, beralamat di Japos Graha Lestari G1-14, RT.006/RW.008, Kelurahan Jurangmangu Barat, Kecamatan Pondok Aren, Tangerang Selatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada : **Mandiro Wibowo, SH., Bernard Fransiscus Lubis, SH., Bagus Wicaksono, SH., MH., CLA., Deika Aldilla, SH. dan Mathias Mayodhi Hutagalung, SH.,** - Para Advokat pada Kantor Hukum **Law Offices “Mandiro Wibowo (MW) & Partners”**, beralamat di The Vida Building 7th Floor, Jl. Raya Perjuangan No.8, Kebon Jeruk, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Desember 2021;

Selanjutnya disebut sebagai : **Pemohon PKPU**;

TERHADAP:

PT. PRIMA BINTARO ROYALE : Perseroan Terbatas yang berkedudukan di Jakarta dan beralamat di The Bellezza Permata Hijau Office Walk 2nd Floor #56A, Jl. Arteri Permata Hijau No 34, Jakarta Selatan 12210, diwakili oleh **Dedi Setiadi, MBA.**, dalam jabatannya selaku Direktur **PT. Prima Bintaro Royale**, yang selanjutnya memeberikan kuasa kepada : **Rusmin Widjaya, SH., MH dan Vivi, SH** - Para Advokat pada Kantor Hukum **“Rusmin Widjaya dan Rekan”**, beralamat di Jalan Siliwangi No. 152, Kota Bogor, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 24 Desember 2021;

Selanjutnya disebut sebagai : **Termohon PKPU**;

Pengadilan Niaga tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar Para Pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan oleh Para Pihak;

Halaman 1 Putusan Nomor 492/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN.Niaga.Jkt.Pst.



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pemohon PKPU dengan surat permohonannya tertanggal 20 Desember 2021 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dalam Register Perkara Nomor 492/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN.Niaga.Jkt.Pst. tanggal 20 Desember 2021, telah mengajukan permohonan pernyataan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang sebagai berikut:

I. KEDUDUKAN DAN HUBUNGAN HUKUM ANTARA PEMOHON PKPU DAN TERMOHON PKPU

1. Bahwa, Pemohon PKPU adalah individu yang telah melakukan pembelian dan pemesanan unit Apartemen Bintaro Icon yang terletak daerah Desa Pondok Jaya, Kecamatan Pondok, Proipinsi Banten dari Termohon PKPU. (Bukti P-1);
2. Bahwa, Termohon PKPU merupakan Perseroan Terbatas yang didirikan berdasarkan Akte Notaris Nomor 319 (tiga sembilan belas) tanggal 18 (delapan belas) Februari 2013 (dua ribu tiga belas) yang dibuat dihadapan Notaris Kurnia Ariyani, S.H, di Tangerang, yang telah mendapatkan pengesahan dari Menteri Hukum dan Perundang-undangan Republik Indonesia tanggal 12 (dua belas) April 2013 (dua ribu tiga belas) No: AHU-19540.AH.01.01 (Bukti P-2);
3. Bahwa, pada tanggal 28 (dua puluh delapan) November 2015 (dua ribu lima belas) Pemohon PKPU telah melakukan pemesanan unit apartemen yang dipasarkan oleh Termohon PKPU berdasarkan Surat Pesanan Nomor: SP/BR/15/11/638 yaitu Apartemen Bintaro Icon Tower Roseville Unit No 09 (sembilan) Lantai BR10 Type 2 (dua) Bed Room, dengan luas Nett 44,86 M2, Luas Semi 52,71 M2 dengan pemandangan Kolam Renang, seharga Rp 1.130.653.340,- (satu milyar seratus tiga puluh juta enam ratus lima puluh tiga ribu tiga ratus empat puluh rupiah) yang dibayarkan secara tunai secara bertahap selama 47 (empat Puluh tujuh) pembayaran Angsuran (Bukti P-3);
4. Bahwa, Pemohon PKPU telah melakukan pelunasan pembayaran atas pesanan unit apartemennya kepada Termohon selama 47 (empat puluh tujuh) kali Pembayaran Angsuran. Dengan perincian sebagai berikut:

Nomor	Nomor Kwitansi/ Resi	Tanggal	Terlampir Dalam Daftar Bukti
01.	OR/2016/01/0740 5	05/01/2016	Bukti P – 4A

Halaman 2 Putusan Nomor 492/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN.Niaga.Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

02.	OR/2016/02/0764 5	05/02/2016	Bukti P – 4B
03.	OR/2016/03/0789 6	04/03/2016	Bukti P – 4C
04.	OR/2016/04/0814 6	05/04/2016	Bukti P – 4D
05.	OR/2016/05/0835 5	04/05/2016	Bukti P – 4E
06.	OR/2016/06/0859 7	06/06/2016	Bukti P – 4F
07.	OR/2016/07/0882 7	11/07/2016	Bukti P – 4G
08.	OR/2016/08/0903 6	05/08/2016	Bukti P – 4H
09.	OR/2016/09/0924 2	05/09/2016	Bukti P – 4I
10.	OR/2016/10/0949 3	05/10/2016	Bukti P – 4J
11.	OR/2016/12/0987 4	05/12/2016	Bukti P – 4K
12.	OR/2017/01/1007 4	05/01/2017	Bukti P – 4L
13.	OR/2017/02/1025 3	06/02/2017	Bukti P – 4M
14.	OR/2017/03/1039 6	01/03/2017	Bukti P – 4N
15.	OR/2017/04/1062 2	05/04/2017	Bukti P – 4O
16.	OR/2017/05/1078 5	05/05/2017	Bukti P – 4P
17.	OR/2017/06/1093 6	05/06/2017	Bukti P – 4Q
18.	OR/2017/07/1109 4	04/07/2017	Bukti P – 4R
19.	OR/2017/08/1123 6	04/08/2017	Bukti P – 4S
20.	OR/2017/09/1138 0	05/09/2017	Bukti P – 4T
21.	OR/2017/10/1153 6	05/10/2017	Bukti P – 4U
22.	OR/2017/11/1169 3	06/11/2017	Bukti P – 4V
23.	OR/2017/12/1182 0	05/12/2017	Bukti P – 4W
24.	OR/2018/01/1199 5	05/01/2018	Bukti P – 4X
25.	OR/2018/02/1212 5	05/02/2018	Bukti P – 4Y
26.	OR/2018/03/1226 9	05/03/2018	Bukti P – 4Z
27.	OR/2018/04/1238	05/04/2018	Bukti P – 4AA

Halaman 3 Putusan Nomor 492/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN.Niaga.Jkt.Pst.



	5		
28.	487M- INDOMARET VILLA JPS2	04/05/18	Bukti P – 4BB
29.	487M- INDOMARET VILLA JPS2	05/06/18	Bukti P – 4CC
30.	Z027-CRM BINTARO ST MTG 3	05/07/18	Bukti P – 4DD
31.	OR/2018/08/1280 1	06/08/2018	Bukti P – 4EE
32.	OR/2018/09/1290 3	05/09/2018	Bukti P – 4FF
33.	OR/2018/10/1300 6	05/10/2018	Bukti P – 4GG
34.	OR/2018/11/1309 2	05/11/2018	Bukti P – 4HH
35.	OR/2018/12/1316 6	05/12/2018	Bukti P – 4II
36.	OR/2019/01/1323 6	07/01/2019	Bukti P – 4JJ
37.	OR/2019/02/1329 6	06/02/2019	Bukti P – 4KK
38.	OR/2019/03/1335 2	04/03/2019	Bukti P – 4LL
39.	OR/2019/04/1340 2	04/04/2019	Bukti P – 4MM
40.	OR/2019/05/1349 1	06/05/2019	Bukti P – 4NN
41.	OR/2019/06/1356 9	03/06/2019	Bukti P – 4OO
42.	OR/2019/07/1364 6	04/07/2019	Bukti P – 4PP
43.	OR/2019/08/1370 5	05/08/2019	Bukti P – 4QQ
44.	OR/2019/09/1377 8	05/09/2019	Bukti P – 4RR
45.	OR/2019/10/1383 0	03/10/2019	Bukti P – 4SS
46.	OR/2019/11/1388 3	06/11/2019	Bukti P – 4TT
47.	OR/2019/12/1392 4	05/12/2019	Bukti P – 4UU

5. Bahwa, pada tanggal 28 (dua puluh delapan) Maret 2018 (dua ribu delapan belas) Pemohon PKPU dan Termohon PKPU menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Exclusive Apartemet “Bintaro Icon Tower Roseville” Nomor: 57 (lima puluh tujuh) terkait dengan unit

Halaman 4 Putusan Nomor 492/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN.Niaga.Jkt.Pst.



apartemen yang telah dipesan oleh Pemohon PKPU kepada Termohon PKPU sebagaimana dimaksud dalam Surat Pesanan Nomor SP/BR/15/11/638;

Di dalam Pasal 5 (lima) PPJB tersebut mencantumkan kewajiban Termohon PKPU untuk melakukan serah terima unit apartemen selambat-lambatnya pada tanggal 30 (tiga puluh) Desember 2019 (dua ribu sembilan belas) dengan masa grace period selama 6 (enam) bulan atau dengan masa Grace Period 6 (enam) bulan yaitu sampai dengan 30 (tiga puluh) Juni 2020, adapun bunyi Pasal 5 (lima) Perikatan Perjanjian Jual Beli (PPJB) selengkapny adalah sebagai berikut:

- “
1. *Penyerahan unit akan dilakukan oleh Pihak Pertama kepada Pihak Kedua berdasarkan Berita Acara Serah Terima Unit selambat-lambatnya 30-12-2019 (tiga puluh Desember dua ribu sembilan belas), dengan masa Grace Period 6 (enam) bulan, dengan ketentuan :*
 - a. *Tidak ada tunggakan terhadap semua pembayaran yang telah jatuh tempo yang menjadi kewajiban Pihak Kedua;*
 - b. *Pembayaran harga jual / harga pengikatan telah mencapai 100 % (seratus persen) dan tidak ada denda keterlambatan pembayaran;*
 - c. *Tidak melakukan kelalaian atau pelanggaran atas kewajiban-kewajibannya sebagai Pihak dalam perjanjian ini;*
 - d. *Pihak Kedua yang menggunakan fasilitas KPA (kredit pemilikan apartemen), maka serah terima dilakukan setelah Pihak Pertama menerima bukti pelunasan dari Bank KPA;*
 2. *Dalam hal Pembayaran Pihak Kedua pada saat serah terima unit belum lunas, apabila terjadi keterlambatan penyerahan Unit, Pihak Kedua tidak dapat meminta pembayaran denda dalam bentuk apapun atas keterlambatan serah terima unit kepada Pihak Pertama;*
 3. *Untuk penyerahan dimaksud Pihak Pertama akan menyampaikan undangan pemberitahuan paling lambat 14 (empat belas) hari kalender sebelum tanggal ditentukan ;*
 4. *Pihak Kedua dapat meminta waktu penundaan penyerahan dimaksud untuk paling lama 7 (tujuh) hari kalender sebelum waktu yang ditentukan dengan memberitahukan Pihak Pertama paling lambat dalam 5 (lima) hari sebelum waktu penyerahan yang ditetapkan Pihak*



Pertama dan Para Pihak sepakat untuk mengatur jadwal ulang serah terima;

- 5. Apabila Pihak Kedua telah di undang oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tidak memenuhi undangan tersebut dan tidak melakukan konfirmasi apapun kepada Pihak Pertama, maka Pihak Kedua dianggap telah menerima penyerahan unit dalam keadaan baik dan seluruh hak dan kewajiban beralih sepenuhnya kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua dengan ini memberik kuasa kepada Pihak Pertama untuk dan atas nama Pihak Kedua menandatangani Berita Acara Serah Terima;*
- 6. Apabila Pembayaran Harga Jual dilakukan dengan menggunakan fasilitas dari Bank KPA, maka Pihak Pertama akan menyerahkan secara fisik Unit "Apartemen Bintaro Icon" kepada Pihak Kedua selambat-lambatnya pada perkiraan Tanggal Penyerahan dengan Penandatanganan Berita Acara Serah Terima oleh Para Pihak. Dengan ketentuan Pihak Kedua tidak lalai dalam memenuhi kewajiban-kewajibannya berdasarkan Perjanjian, dan Pihak Pertama telah menerima pelunasan atas Harga Jual dari Bank KPA;*
- 7. Apabila penyerahan Unit Apartemen menjadi tertunda akibat dari terjadinya suatu keadaan memaksa (force majeure) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 (empat belas) Perjanjian ini, karena pemasangan instalasi listrik Perusahaan Listrik Negara (PLN) dan Pemasangan Jaringan Telepon Pihak Kedua setuju bahwa Pihak Pertama tidak dikenakan denda dan/atau sanksi apapun;*
- 8. Sejak tanggal Penandatanganan Berita Acara Serah Terima tersebut, maka resiko-resiko atas Unit Apartemen beralih kepada Pihak Kedua, dan Pihak Pertama tidak mempunyai tanggung jawab lagi terhadap Unit Apartemen;*
- 9. Apabila dalam jangka waktu 90 (sembilan puluh) hari kalender sejak tanggal ditandatanganinya Berita Acara Serah Terima, Pihak Kedua menemukan kerusakan-kerusakan atas Unit Apartemen, Pihak Kedua dapat meminta secara tertulis kepada Pihak Pertama untuk memperbaiki kerusakan tersebut, dengan ketentuan bahwa :
 - a. Kewajiban Pihak Pertama tersebut dibatasi oleh desain dan spesifikasi Unit Apartemen sebagaimana unit yang dibeli oleh Pihak Kedua;**



- b. Kerusakan-kerusakan Unit Apartemen tersebut bukan disebabkan oleh kesalahan Pihak Kedua;*
- 10. Dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari kerja sejak Pihak Pertama menerima permintaan perbaikan sebagaimana tersebut dalam ayat 9 (sembilan) diatas, Pihak Pertama akan melakukan pemeriksaan atas keluhan Pihak Kedua sebagai dasar untuk pelaksanaan pekerjaan perbaikan atas kerusakan-kerusakan Unit Apartemen;*
- 11. Setelah Pihak Pertama melakukan pemeriksaan keluhan sebagaimana tersebut dalam ayat 10 (sepuluh) diatas, Pihak Pertama akan memperbaiki kerusakan-kerusakan tersebut;*
- 12. Setelah Pihak Pertama selesai melakukan perbaikan tersebut, maka Pihak Kedua akan diminta dan wajib untuk menandatangani Berita Acara Penyelesaian Perbaikan;*
- 13. Perbaikan atas klaim yang dilakukan Pihak Pertama tidak dapat dilakukan bersamaan dengan pekerjaan Penataan Interior yang dilakukan Pihak Kedua, apabila tetap dilakukan maka pemeliharaan akan menjadi hangus dan Pihak Pertama tidak akan melanjutkan pekerjaan perbaikan;*
- 14. Setelah masa pemeliharaan 90 (sembilan puluh) hari kalender maka kewajiban pemeliharaan selanjutnya diatur sebagai berikut :*
- a. Untuk kerusakan pada objek pemilikan perseorangan-menjadi kewajiban dan tanggung jawab Pihak Kedua;*
- b. Untuk kerusakan pada objek kepemilikan bersama menjadi kewajiban dan tanggung jawab perhimpunan penghuni;*
- 15. Pada saat penandatanganan Berita Acara Serah Terima, maka secara fisik unit telah menjadi tanggung jawab sepenuhnya Pihak Kedua dan Pihak Kedua bertanggung jawab atas segala hak dan kewajiban yang melekat kepada Unit;*
- a. Secara fisik unit telah menjadi tanggung jawab sepenuhnya Pihak Kedua sehingga Pihak Kedua – bertanggung jawab atas segala hak dan kewajiban yang melekat kepada unit ;*
- b. Segala resiko atas unit dimaksud telah beralih sepenuhnya kepada Pihak Kedua dan segala beban yang timbul berkenaan dengan penggunaan unit, termasuk tapi tidak terbatas pada iuran pajak bumi dan bangunan dan/atau pajak/iuran/ pungutan lain, menjadi tanggungan dan di bayar oleh Pihak Kedua ;*



16. Pihak Kedua dalam melaksanakan Penataan Interior harus meminta persetujuan terlebih dahulu kepada Pihak Pertama/perhimpunan penghuni :
 - a. Design dari apa yang akan dilakukan ;
 - b. Daftar nama pekerja yang akan terlibat ;
 - c. Surat Pernyataan bahwa kegiatannya hanya akan dilakukan pada jam 09.00 wib sampai dengan 18.00 wib, setiap harinya tidak akan menimbulkan gangguan pada kegiatan-kegiatan lainnya di "Apartemen Bintaro Icon" serta akan bertanggung jawab atas segala kerusakan yang ditimbulkan oleh kegiatannya baik kerusakan atas unit yang bersangkutan maupun atas bagian, benda dan/atau tanah kepemilikan bersama ;
17. Pihak Pertama akan memberikan rambu-rambu yang harus dipatuhi oleh Pihak Kedua dalam kegiatan Penataan Interior yang dilakukannya.
18. Pihak Kedua membayar uang jaminan pelaksanaan fitting out sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah), yang akan dikembalikan kepada Pihak Kedua setelah selesainya pekerjaan fitting out, dengan dipotong biaya perbaikan kerusakan-kerusakan yang mungkin ditimbulkannya ;
19. Belum selesainya fitting out oleh Pihak Kedua, tidak menjadikan alasan bagi Pihak Kedua untuk tidak melaksanakan pembayaran Service Charge dan iuran lainnya yang menjadi beban Pihak Kedua."

6. Bahwa, Pemohon PKPU telah melaksanakan seluruh kewajiban pembayaran Unit Apartemen terhadap Termohon PKPU, namun sampai dengan diajukannya permohonan *aquo*, Termohon belum dapat melakukan serah terima unit yang dipesan oleh Pemohon PKPU.

II. DASAR HUKUM UTANG

7. Bahwa, sebagaimana Pasal 1 angka (6) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (selanjutnya disebut "UU Kepailitan dan PKPU"), menerangkan jika yang dimaksud dengan utang adalah :

Pasal 1 angka (6) UU Kepailitan dan PKPU berbunyi:

"Utang adalah kewajiban yang dinyatakan atau dapat dinyatakan dalam jumlah uang baik mata uang Indonesia maupun mata uang asing, baik secara langsung maupun yang akan timbul di kemudian hari atau kontijen, yang timbul karena perjanjian atau Undang- Undang dan yang wajib



dipenuhi oleh Debitor dan bila tidak dipenuhi memberi hak kepada Kreditor untuk mendapatkan pemenuhannya dari harta kekayaan Debitor.”

8. Bahwa, demikian juga dengan isi Penjelasan Pasal 2 ayat (1) UU Kepailitan dan PKPU dimana menyatakan :

”Yang dimaksud dengan utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih adalah kewajiban untuk membayar utang yang telah jatuh waktu, baik karena telah diperjanjikan, karena pengenaan sanksi atau denda oleh instansi yang berwenang, maupun karena Putusan Pengadilan, Arbiter, atau Majelis Arbitrase”

9. Bahwa, Oleh karena itu berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dimana Termohon PKPU lalai untuk menyerahkan terimakan unit apartemen tepat pada waktunya, maka telah Terpenuhi Fakta Secara Sederhana bahwa kewajiban/utang tersebut di atas telah memenuhi ketentuan Pasal 222 ayat (3) UU Kepailitan dan PKPU yang berbunyi:

”Kreditor yang memperkirakan bahwa Debitor tidak dapat melanjutkan membayar utangnya yang sudah jatuh waktu dan dapat ditagih, dapat memohon agar kepada Debitor diberi penundaan kewajiban pembayaran utang, untuk memungkinkan Debitor mengajukan rencana perdamaian yang meliputi tawaran pembayaran sebagian atau seluruh utang kepada Kreditornya.”

10. Bahwa, berdasarkan Pasal 1 angka 2 jo. Pasal 222 ayat (1) dan (2) UU No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU, Pemohon PKPU selaku kreditor mempunyai hak untuk melakukan penagihan dan menuntut pelaksanaan pembayaran atas seluruh utang pokok, bunga, dan denda bunga sebagaimana tersebut diatas kepada Termohon PKPU termasuk namun tidak terbatas untuk mengajukan Permohonan PKPU a quo.

Pasal 1 ayat (2) UU No. 37 Tahun 2004 berbunyi:

”Kreditor adalah orang yang mempunyai piutang karena perjanjian atau Undang-Undang yang dapat ditagih di muka pengadilan.”

Pasal 222 ayat (1) UU No. 37 Tahun 2004 berbunyi:

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

Pasal 222 ayat (2) UU No. 37 Tahun 2004 berbunyi:

”Kreditor yang memperkirakan bahwa Debitor tidak dapat melanjutkan membayar utangnya yang sudah jatuh waktu dan dapat ditagih, dapat memohon agar kepada Debitor diberi Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, untuk memungkinkan Debitor mengajukan rencana perdamaian



yang meliputi tawaran pembayaran sebagian atau seluruh utangnya kepada Kreditornya.”

11. Bahwa, sebagaimana juga dengan Yurisprudensi, antara lain:

Putusan Mahkamah Agung No. 236KK/Pdt.Sus/2010 tertanggal 29(dua puluh sembilan) April 2010(dua ribu sepuluh), dengan pertimbangan hukum pada putusan tersebut halaman 51(lima puluh satu)paragraf ke - 1(satu) sampai dengan halaman 52(lima puluh dua) paragraf ke – 1 (satu) yang kami kutip sebagai berikut:

”Bahwa Judex Facti sama sekali tidak mempertimbangkan fakta tersebut diatas meskipun telah disampaikan oleh Pemohon Kasasi (dahulu Termohon Pailit) dalam risalah jawabannya dalam perkara a quo, dimana Judex Facti dalam putusan Nomor : 73/Pailit/2009/PN.NiagaJkt.Pst. halaman 77(tujuh puluh tujuh) paragraf ke-3(tiga)menyatakan sebagai berikut:

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

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

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

Halaman 10 Putusan Nomor 492/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN.Niaga.Jkt.Pst.



utang dalam arti luas sehingga kewajiban yang tidak dipenuhi oleh penjual terhadap pembeli sebagaimana diperjanjikan adalah utang penjual kepada pembeli karena secara sederhana kewajiban tersebut dapat dinilai dengan uang yaitu sebesar uang yang telah dibayarkan oleh pembeli kepada penjual.

Berdasarkan pertimbangan tersebut maka ketika penjual gagal memenuhi kewajibannya terhadap pembeli maka penjual adalah debitor dan pembeli adalah kreditor.”

12. Bahwa, berdasarkan uraian secara runut kronologis di atas maka dapat disimpulkan jika Permintaan Serah Terima Apartemen Pemohon PKPU kepada Termohon PKPU adalah merupakan bentuk Kewajiban/Utang Yang Sah Dan Mengikat Secara Hukum dimana telah sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka (6) Jo.Penjelasan Pasal 2 ayat (1) UU Kepailitan dan PKPU sehingga kewajiban pembayaran utang yang dimiliki Termohon PKPU kepada Pemohon PKPU merupakan Utang Yang Telah Jatuh Waktu (Jatuh Tempo) Dan Dapat Ditagih dengan total tagihan sebagai berikut:

Tagihan Pokok 1 unit apartemen	: Rp. 1.130.653.340
Denda keterlambatan maks 6 bulan	:
$1/1000 \times 1.130.653.340 = 130.653,34$	
$130.653,34 \times 168 \text{ hari (6 bulan)}$: Rp. 21.949.761,12
<hr/>	
Total keseluruhan tagihan	: Rp. 1.152.603.101,12

Terbilang ; satu milyar seratus lima puluh dua juta enam ratus tiga ribu seratus satu rupiah.

III. TERMOHON MEMPUNYAI UTANG KEPADA KREDITOR LAIN SELAIN KEPADA PEMOHON.

13. Bahwa, Termohon selain memiliki Utang kepada Pemohon PKPU dalam penyerahan unit apartemen yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih oleh Pemohon PKPU, ternyata Termohon PKPU juga mempunyai utang kepada kreditor lainnya, yaitu kepada:

Yan Permana Agung Putra, lahir di Jember pada tanggal 20 Januari 1988, beralamat di Jl. Bhakti IV No.4, RT.002 / RW.008, Kelurahan Gaga, Kecamatan Larangan, NIK : 3515172001880003.

Yang telah melakukan pembelian unit unitnya berdasarkan :

- Surat Pemesanan Unit Nomor SP/BR/19/09/1076 Tanggal 19 September 2019

Halaman 11 Putusan Nomor 492/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN.Niaga.Jkt.Pst.



- Surat Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor :31 Tanggal 27 September 2019
- Kuitansi-kuitansi dan bukti transfer :
 - Tanda Terima Kwitansi Booking Fee Tanggal 23 Maret 2019
 - Bukti Transfer Pembayaran DP 1 berupa Transfer Rekening Koran BCA tanggal 06 Mei 2019.
 - Bukti Transfer Pembayaran DP 2 berupa Transfer Rekening Koran BCA tanggal 10 Juni 2019.
 - Bukti Transfer Pembayaran DP 3 berupa Transfer Rekening Koran BCA tanggal 01 Juli 2019
 - Bukti Transfer Pembayaran DP 4 berupa Transfer Rekening Koran BCA tanggal 07 Agustus 2019.
 - Tanda Terima Kwitansi Pembayaran DP 5 Tanggal 09 September 2019
 - Tanda Terima Kwitansi Pembayaran DP 6 Tanggal 30 September 2019 Nomor : OR/2019/09/1383

Dan telah melakukan pelunasan atas pembelian unitnya berdasarkan :

Persetujuan Kredit Persetujuan Kredit BNI Griya Impian Pembelian Apartemen dari Bank Negara Indonesia (BNI) nomor JKL/259/2019/6.1/2442/R tanggal 10 September 2019

Termohon PKPU memiliki hutang kepada Yan Permana Putra tersebut berupa kewajiban melaksanakan penyerahan Unit Apartemen Bintaro Icon Tower Roseville Unit no 16 Lantai BR 18 yang akan jatuh tempo pada tanggal 30 Juni 2023.

14. Bahwa selain **Yan Permana Agung Putra**, terdapat Kreditur Lainnya lagi yang akan Pemohon PKPU buktikan dalam agenda Pembuktian.

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

15. Bahwa oleh karena itu berdasarkan ketentuan Pasal 222 ayat (1) dan ayat (3) UU Kepailitan dan PKPU, Pemohon PKPU mengajukan Permohonan PKPU a quo terhadap Termohon PKPU dengan alasan :

- 1) Pemohon PKPU menginginkan sebuah jalan keluar yang dapat memberikan Kepastian Hukum terkait pelunasan Piutang para Kreditor yaitu melalui Proses PKPU dimana apabila di kemudian hari ternyata Termohon PKPU kembali ingkar atau lalai melaksanakan kewajibannya sesuai dengan isi dari Proposal Perdamaian yang telah diajukannya

Halaman 12 Putusan Nomor 492/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN.Niaga.Jkt.Pst.



maka memiliki konsekuensi yang bermuara pada proses Kepailitan yang tentunya hal ini memiliki kekuatan memaksa kepada Termohon PKPU untuk lebih serius menyelesaikan seluruh seluruh utang yang ada;

2) Pemohon PKPU berharap agar Termohon PKPU dapat memanfaatkan momentum proses PKPU sebagai momen yang tepat untuk membenahi perusahaan, yang bukan hanya dari segi pemenuhan kewajiban saja tetapi juga dari sisi Tata Kelola Perusahaan demi kemajuan Termohon PKPU sendiri dan demi kepentingan para Stakeholder;

16. Bahwa dengan melihat beberapa hal tersebut di atas maka telah terdapat sebuah fakta jika Termohon PKPU sudah tidak dapat melanjutkan untuk membayar utang – utangnya baik kepada Pemohon PKPU maupun kepada Kreditor Lain oleh karena hal ini Permohonan PKPU *a quo* telah sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 222 ayat (3) UU Kepailitan dan PKPU yang menyatakan :

"Kreditor yang memperkirakan bahwa Debitor tidak dapat melanjutkan membayar utangnya yang sudah jatuh waktu dan dapat ditagih, dapat memohon agar kepada Debitor diberikan penundaan kewajiban pembayaran utang untuk memungkinkan Debitor mengajukan rencana perdamaian yang meliputi tawaran pembayaran sebagian atau seluruh utang kepada Kreditornya."

V. PERMOHONAN PKPU A QUO BERDASAR HUKUM UNTUK DIKABULKAN

17. Bahwa, berdasarkan seluruh uraian di atas, baik dari sisi pembuktian mengenai fakta maupun dasar hukum yang digunakan maka Permohonan PKPU *a quo* telah memenuhi segala syarat Permohonan PKPU sebagaimana diatur dalam UU Kepailitan dan PKPU;

18. Bahwa, Permohonan PKPU *a quo* diajukan dengan dasar pembuktian yang sangat sederhana sehingga oleh karenanya azas pembuktian secara sederhana di dalam Permohonan PKPU *a quo* pun telah terpenuhi;

19. Maka dari itu berdasarkan ketentuan Pasal 225 ayat (3) UU Kepailitan dan PKPU dimana menyatakan demikian :

"Dalam hal permohonan diajukan oleh Kreditor, Pengadilan dalam waktu paling lambat 20 (dua puluh) hari sejak tanggal di daftarkannya surat permohonan, harus mengabulkan permohonan penundaan kewajiban pembayaran utang sementara dan harus menunjuk Hakim Pengawas dari Hakim Pengadilan serta mengangkat 1 (satu) atau lebih pengurus yang bersama sama dengan Debitor mengurus harta Debitor."

Halaman 13 Putusan Nomor 492/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN.Niaga.Jkt.Pst.



VI. PENUNJUKAN DAN PENGANGKATAN HAKIM PENGAWAS DAN PENGURUS DAN ATAU KURATOR

20. Bahwa, sehubungan dengan Permohonan PKPU *a quo*, maka Pemohon PKPU dengan ini turut memohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa serta mengadili perkara *a quo* agar berkenan untuk menunjuk Hakim Pengawas dari Hakim – Hakim pada Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat serta berkenan untuk menunjuk dan mengangkat sebagai Pengurus / Tim Pengurus :

- a) **Saudara Abi Prima Prawira, S.H.** Kurator dan Pengurus yang terdaftar di Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Bukti Pendaftaran Kurator dan Pengurus No: AHU-138 AH.04.03-2017, beralamat kantor di Fennieka & Associates, Jl. Belawan No.8, Jakarta Pusat;
- b) **Saudara Warakah Anhar, S.H, M.H.** Kurator dan Pengurus yang terdaftar di Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Bukti Pendaftaran Kurator dan Pengurus No: AHU.AH.04.03-29, beralamat kantor di Amir Syamsudin & Partners, Gedung Menara Sudirman Kav. 60, Jakarta Selatan;
- c) **Saudara Yongki Martinus Siahaan, S.H., M.H.** Kurator dan Pengurus yang terdaftar di Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Bukti Pendaftaran Kurator dan Pengurus No: AHU-117 AH.04.03-2018, beralamat kantor di Jl. Bendungan Hilir III, No.9, Jakarta Pusat;

Sebagai Pengurus dalam proses Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Selanjutnya berkenan diangkat sebagai Kurator apabila masuk dalam proses kepailitan

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka Pemohon PKPU memohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat cq. Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara *a quo* agar berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) yang diajukan oleh Pemohon PKPU untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Termohon PKPU, yakni PT Prima Bintaro Royaleperseroan terbatas yang berkedudukan di Jakarta dan beralamat di The Bellezza Permata Hijau Office Walk 2nd Floor #56A, Jl. Arteri Permata Hijau No 34,

Halaman 14 Putusan Nomor 492/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN.Niaga.Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jakarta Selatan 12210 berada dalam Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang dengan segala akibat hukumnya;

3. Mengangkat Hakim Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sebagai Hakim Pengawas;
 4. Menunjuk dan Mengangkat :
 - a) **Saudara Abi Prima Prawira, S.H.** Kurator dan Pengurus yang terdaftar di Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Bukti Pendaftaran Kurator dan Pengurus No: AHU-138 AH.04.03-2017, beralamat kantor di Fennieka & Associates Jl. Belawan No.8, Jakarta Pusat;
 - b) **Saudara Warakah Anhar, S.H, M.H.** Kurator dan Pengurus yang terdaftar di Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Bukti Pendaftaran Kurator dan Pengurus No: AHU.AH.04.03-29, beralamat kantor di Amir Syamsudin & Partners, Gedung Menara Sudirman Kav. 60, Jakarta Selatan;
 - c) **Saudara Yongki Martinus Siahaan, S.H., M.H.** Kurator dan Pengurus yang terdaftar di Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Bukti Pendaftaran Kurator dan Pengurus No: AHU-117 AH.04.03-2018, beralamat kantor di Jl. Bendungan Hilir III, No.9, Jakarta Pusat;
- Sebagai Pengurus dalam proses Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Selanjutnya berkenan diangkat sebagai Kurator apabila masuk dalam proses kepailitan
5. Menghukum Termohon PKPU untuk menanggung dan membayar seluruh biaya perkara yang timbul atas permohonan PKPU ini.

Atau apabila Ketua Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat cq. Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *aquo* berpendapat lain, Pemohon PKPU memohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, **Pemohon PKPU** hadir Kuasa Hukumnya : Mandiro Wibowo, SH., Bernard Fransiscus Lubis, SH., Bagus Wicaksono, SH., MH., CLA., Deika Aldilla, SH. dan Mathias Mayodhi Hutagalung, SH., - Para Advokat pada Kantor Hukum Law Offices "Mandiro Wibowo (MW) & Partners" - sebagaimana tersebut di atas, **sedangkan Termohon PKPU** hadir kuasa hukumnya : Rusmin Widjaya, SH., MH

Halaman 15 Putusan Nomor 492/Pdt.Sus-PKPU/2021/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

dan Vivi, SH Para Advokat dari Kantor Hukum "Rusmin Widjaya dan Rekan" - sebagaimana tersebut di atas;

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

Menimbang, bahwa terhadap permohonan Pemohon PKPU tersebut, pada persidangan tanggal 5 Januari 2022 Termohon PKPU telah memberikan jawaban sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Termohon PKPU menolak seluruh dalil-dalil Para Pemohon PKPU kecuali yang diakui secara tegas oleh Termohon PKPU;
2. Bahwa benar Termohon PKPU merupakan Perusahaan yang bergerak dibidang Developer yang sedang membangun proyek Apartemen di Jakarta dengan nama "Apartemen Bintaro Icon";
3. Bahwa benar Termohon PKPU menjual unit Apartemen Bintaro Icon Tower Roseville Unit 09 Lantai BR 10 Type 2 (dua) Bed Room dengan luas Nett 44,86 m² luas semi 52, 71 m² kepada Pemohon PKPU berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Apartemen Bintaro Icon Tower Roseville Nomor: 57 tertanggal 28 Maret 2018;
4. Bahwa Pemohon PKPU dalam surat kuasanya, telah salah dalam menyebutkan kedudukan Termohon PKPU yakni berkedudukan di Jakarta yang senyatanya Termohon PKPU berkedudukan di Jakarta Selatan sehingga permohonan Pemohon PKPU haruslah ditolak atau setidaknya, dinyatakan tidak dapat diterima;
5. Bahwa sebelumnya Pemohon PKPU telah mengajukan 3 (tiga) permohonan PKPU dihadapan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tahun 2021, yaitu perkara Nomor: 135/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN.Niaga.Jkt.Pst, Nomor: 155/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN.Niaga.Jkt.Pst dan Nomor: 211/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN.Niaga.Jkt.Pst dan atas 3 (tiga) permohonan PKPU tersebut Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah menolak Permohonan Pemohon PKPU. Dengan permohonan Pemohon sebagai subyek hukum Pemohon PKPU sebanyak 3 (tiga) kali perkara PKPU dan dengan objek/permasalahan yang sama maka adalah beralasan dan berdasar hukum permohonan Pemohon PKPU dalam perkara aquo haruslah ditolak atau tidak dapat diterima karena nebis in idem;

Halaman 16 Putusan Nomor 492/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN.Niaga.Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa Termohon PKPU mempunyai tagihan atau piutang terhadap Yan Permana Agung Putra sebesar Rp. 186.120.000,- (seratus delapan puluh enam juta seratus dua puluh ribu rupiah) sehingga Yan Permana Agung Putra juga mempunyai utang kepada Termohon PKPU sehingga Yan Permana Agung Putra tidak mempunyai kualitas atau Legal standing sebagai Kreditur lain dalam perkara aquo. Dengan adanya tagihan atau piutang Termohon PKPU kepada Yan Permana Agung Putra maka perkara aquo menjadi tidak memenuhi asas pembuktian sederhana sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 8 Ayat 4 Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 dan oleh karenanya mohon kepada majelis hakim yang memeriksa dan memutus perkara aquo, untuk menolak permohonan Pemohon PKPU dalam perkara aquo atau setidaknya menyatakan permohonan pemohon PKPU tidak dapat diterima ;
7. Bahwa Pemohon PKPU dalam permohonannya hanya mendalilkan terdapat kreditur lain, selain Yan Permana Agung Putra namun tidak secara spesifik menyebutkan siapa kreditur lain dimaksud sebagaimana dalil Pemohon PKPU angka 14 halaman 13 permohonan aquo dan oleh karenanya dalil permohonan Pemohon PKPU menjadi tidak jelas dan kabur (obscuur libels) dan sudah sepatutnya permohonan Pemohon PKPU ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;
8. Bahwa Termohon PKPU menolak secara tegas permohonan PKPU yang diajukan oleh Pemohon PKPU karena pemohon PKPU mengutip Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) hanya sebagian saja, tidak secara utuh dan menyeluruh (komprehensif). Bahwa PPJB Nomor 57 yang dibuat dan ditanda tangani pada Tanggal 28 Maret 2018 antara Pemohon PKPU dengan Termohon PKPU adalah mengikat Para Pihak sesuai pasal 1338 KUHPerdato jo 1320 KUHPerdato maka bila terjadi perselisihan dalam pelaksanaan perjanjian antara Para Pihak in casu Pemohon PKPU dengan Termohon PKPU dan atas perselisihan telah dilakukan musyawarah tidak tercapai kata sepakat, Para Pihak telah memilih dan menundukan diri (choice of forum) pada Badan Arbitrase Nasional Indonesia untuk memeriksa dan memutus perkara aquo. Bahwa dengan demikian permasalahan aquo merupakan wewenang Badan Arbitrase Nasional Indonesia untuk memeriksa dan memutus perkara aquo, sesuai dengan ketentuan pasal 15 PPJB sehingga permohonan Pemohon PKPU dalam perkara aquo yang meminta diperiksa dan diputus oleh Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat adalah tidak tepat dan tidak beralasan hukum dan oleh karenanya

Halaman 17 Putusan Nomor 492/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN.Niaga.Jkt.Pst.



permohonan Pemohon PKPU haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

9. Bahwa dalam perselisihan antara Pemohon PKPU dengan Termohon PKPU, Termohon PKPU telah berupaya dengan itikad baik untuk melakukan pertemuan dalam rangka penyelesaian dengan pihak Pemohon PKPU, namun upaya Termohon PKPU tersebut ditolak oleh Pemohon PKPU dan baik Pemohon PKPU maupun Kreditur Lain Yan Permana Agung Putra tidak pernah melakukan somasi apapun untuk mengingatkan kepada Termohon PKPU ;

10. Bahwa dalam pasal 6 angka 1, angka 2 dan angka 3 PPJB Termohon PKPU akan menyerahkan unit pada pihak kedua tanggal 30 Desember 2019 dengan grace periode 6 (enam) bulan dan apabila sampai dengan 30 Juni 2020 Termohon PKPU belum menyerahkan unit apartemen maka Termohon PKPU dikenakan denda sebesar 1_{0/100} (satu permil) per hari dengan ketentuan tidak berlaku apabila terjadi keadaan memaksa (force majeure). Artinya penyelesaian pembangunan apartemen diberikan toleransi sampai dengan 30 Juni 2020. Dengan demikian, Termohon PKPU menolak secara tegas seluruh dalil Pemohon PKPU dikarenakan pada pelaksanaan perjanjian in casu PPJB, terjadi kondisi Force Majeure dan hal ini telah diatur dan disepakati Para Pihak in casu Pemohon PKPU dan Termohon PKPU dalam pasal 14 angka 1 Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 57 tertanggal 28 Maret 2018. Bahwa force majeure ditimbulkan oleh situasi dan kondisi yang tidak wajar dengan adanya pandemi covid 19 yang melanda seluruh dunia termasuk Indonesia pada bulan Februari 2020 sehingga pembangunan proyek Apartemen Bintaro Icon atas Tower Roseville tidak berjalan sebagaimana mestinya dan berdasarkan kesepakatan Para Pihak in casu Pemohon PKPU dan Termohon PKPU khususnya Pasal 14 angka 1 Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 57 tertanggal 28 Maret 2018 disebutkan :

(1) Yang dimaksud dengan Force Majeure adalah peristiwa-peristiwa yang terjadi di luar kekuasaan Para Pihak, tetapi tidak terbatas pada bencana alam, pemogokan umum, perang, terorisme, epidemi, Perubahan Peraturan Perundang-undangan, kekacauan social, yang merintangangi atau menghalangi salah satu dari Para Pihak untuk menjalankan kewajiban dalam perjanjian ini, tidak termasuk kewajiban pembayaran Pihak Pertama berdasarkan perjanjian ini.

Bahwa secara umum keadaan Kahar atau Force Majeure sering dipahami sebagai suatu kejadian yang terjadi diluar kehendak manusia, yang tidak

Halaman 18 Putusan Nomor 492/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN.Niaga.Jkt.Pst.



dapat di hindari kejadiannya yang mengakibatkan tidak dapat terlaksananya suatu kegiatan sebagaimana mestinya.

Keadaan Kahar merupakan salah satu ketentuan paling umum dalam pembentukan suatu perjanjian. Bahkan untuk sector-sektor tertentu seperti konstruksi misalnya berdasarkan Undang-Undang No.2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi (UUKJ) mewajibkan dituliskannya ketentuan mengenai keadaan Kahar sebagai standar dalam perjanjian jasa konstruksi yang menjelaskan tentang kejadian yang menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak. UUKJ menjelaskan bahwa suatu keadaan memaksa, Para Pihak tidak mungkin melaksanakan hak dan kewajibannya dan resiko yang diakibatkan oleh keadaan tersebut dapat diperjanjikan oleh Para Pihak.

Bahwa Force Majeure terkait bencana non alam berupa epidemi dan terlebih lagi jangkauannya lebih luas yakni pandemi yakni Covid 19 sangat berdampak terhadap dunia usaha dan bisnis diseluruh dunia, termasuk Indonesia. Bahwa kejadian pandemi covid 19 diluar kemauan atau kendali Para Pihak in casu Pemohon PKPU dan Termohon PKPU, baik karena kondisi dan keadaan bencana non alam (kesehatan) covid 19 maupun kebijakan-kebijakan atau peraturan-peraturan yang dikeluarkan Pemerintah seperti Pembatasan Sosial Berskala Besar (PSBB) dan Pemberlakuan Pembatasan Kegiatan Masyarakat (PPKM), sehingga pertumbuhan ekonomi Indonesia mengalami kontraksi minus yang menandakan Indonesia memasuki resesi dan menimbulkan ketidakpastian bagi dunia usaha serta berdampak pada pelaksanaan PPJB dan menimbulkan kerugian bagi Para Pihak in casu Pemohon PKPU dan Termohon PKPU. hal aquo pada akhirnya mengganggu jalannya pembangunan dan penyelesaian proyek apartemen Bintaro Icon dan kejadian pandemic covid 19 sangat mempengaruhi pelaksanaan perjanjian dan hal aquo tidak dapat diduga atau dihindari oleh siapapun, tidak hanya masyarakat namun juga Para Pihak in casu Pemohon PKPU dan Termohon PKPU.

Dengan diterbitkannya Keputusan Presiden No.12 Tahun 2020 menyebabkan dapat didalilkannya keadaan Kahar untuk perjanjian-perjanjian yang mendefinisikan keadaan Kahar sebagai keadaan yang menurut pemerintah merupakan bencana nasional, dengan tetap tetap mengacu pada unsur-unsur Keadaan Kahar dalam perjanjian.

Halaman 19 Putusan Nomor 492/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN.Niaga.Jkt.Pst.



Penentuan Keadaan Kahar juga dapat diperkuat dengan penerapan PSBB di beberapa wilayah seperti DKI Jakarta serta sebagian area Banten dan Jawa Barat. Penerapan PSBB dipercaya telah membatasi aktivitas masyarakat dan pelaku usaha. Apabila dampak dari pembatasan PSBB telah mengakibatkan pelaku usaha terhalang melaksanakan kewajibannya, dan dapat dibuktikan bahwa dengan itikad baik ia tidak menemukan alternative lain yang dapat ditempuh untuk melaksanakan kewajiban tersebut, maka situasi tersebut dapat dipertimbangkan sebagai dasar untuk mendalilkan keadaan Kahar.

Bahwa force Majeure terkait bencana non alam, selain telah diatur dalam pasal 14 PPJB antara Pemohon PKPU dan Termohon PKPU juga diatur dalam Pasal 1244 KUHPerdara dan Pasal 1245 KUHPerdara yang berbunyi sebagai berikut :

Pasal 1244 KUHPerdara yang menyatakan :

"Debitur tidak harus dihukum untuk mengganti biaya, kerugian dan bunga bila ia dapat membuktikan bahwa tidak dilaksanakannya perikatan itu atau tidak tepatnya waktu dalam melaksanakan perikatan itu disebabkan oleh sesuatu hal yang tak terduga, yang tak dapat dipertanggungjawabkan kepadanya walaupun tidak ada itikad buruk kepadanya".

Pasal 1245 KUHPerdara yang menyatakan :

"Tidak ada penggantian biaya, kerugian dan bunga bila karena keadaan memaksa atau karena hal yang terjadi secara kebetulan, debitur terhalang untuk memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau melakukan sesuatu perbuatan yang terlarang baginya".

Berdasarkan ketentuan tersebut, maka unsur utama yang dapat menimbulkan keadaan Force Majeur adalah :

1. Adanya kejadian yang tidak terduga;
2. Adanya halangan yang menyebabkan suatu prestasi tidak mungkin dilaksanakan;
3. Ketidakmampuan tersebut tidak disebabkan oleh kesalahan debitur;
4. Ketidakmampuan tersebut tidak dapat dibebankan resiko kepada Debitur.

Bahwa ketentuan Pasal 1244 dan 1245 KUHPerdara di atas, Prof. R. Subekti berpendapat bahwa keadaan Kahar merupakan situasi dimana Debitur menunjukkan bahwa tidak terlaksananya perjanjian itu disebabkan oleh hal-hal yang sama sekali tidak dapat diduga, dan dimana ia tidak dapat berbuat apa – apa terhadap keadaan atau peristiwa yang timbul

Halaman 20 Putusan Nomor 492/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN.Niaga.Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diluar dugaannya artinya tidak terlaksananya atau keterlambatan pelaksanaan kewajiban itu bukan disebabkan karena kelalaian atau kesalahan Debitur, karena tidak ada kesalahan maupun kelalaian pada Debitur, maka selayaknya Debitur tidak boleh dihukum dengan sanksi-sanksi yang diancamkan atas kesalahan atau kelalaian.

Bahwa Force Majeur juga terdapat dalam yurisprudensi atau putusan Mahkamah Agung RI yang Termohon PKPU kutip sebagai berikut :

- Tindakan Administrasi penguasa, perintah dari yang berkuasa, keputusan, segala tindakan Administratif yang menentukan atau mengikat, atau suatu kejadian mendadak yang tidak dapat diatasi oleh pihak-pihak dalam perjanjian (Putusan MA RI No. 3389K/Sip/1984) ;
- Terhalangnya atau tercegahnya prestasi yang dilakukan Tergugat dalam malapetaka atau daya paksa bukan wanprestasi (Putusan MA RI No.243PK/Pdt/2015) ;
- Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat nomor 21/Pailit/2004/PN.Niaga.Jkt.Pst dikutip sebagai berikut :

“ situasi atau keadaan yang sama sekali tidak dapat diduga dan/atau yang sangat memaksa yang terjadi diluar kekuasaan pihak yang harus berprestasi.”

- Putusan Mahkamah Agung RI nomor 3389K/PDT/1984 dikutip sebagai berikut :

“Mahkamah Agung mengakui bahwa munculnya tindakan administratif penguasa yang menentukan atau mengikat adalah suatu kejadian yang tidak dapat diatasi oleh Para Pihak dalam perjanjian dan dianggap sebagai force majeure sehingga membebaskan pihak yang terkena dampak dari mengganti kerugian.”

Force majeure tersebut bersifat relatif yang mengakibatkan pelaksanaan prestasi secara normal tidak mungkin dilakukan atau untuk sementara waktu ditangguhkan sampai ada perubahan kebijakan atau tindakan penguasa yang berpengaruh pada pelaksanaan prestasi.”

- Putusan Mahkamah Agung RI nomor 409K/SIP/1983 dikutip sebagai berikut :

“keadaan memaksa yang diakibatkan oleh suatu malapetaka yang secara patut tidak dapat dicegah oleh pihak yang harus berprestasi.”

Halaman 21 Putusan Nomor 492/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN.Niaga.Jkt.Pst.



- Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 558k/SIP/1971 risiko tidak terduga, tidak diketahui sebelumnya, tidak disebabkan oleh kesalahan pihak-pihak dalam perjanjian.
- 11. Bahwa keadaan force majeure terkait epidemi atau pandemi telah diatur dan disepakati Para Pihak in casu Pemohon PKPU dan Termohon PKPU dalam perjanjian in casu PPJB. Dengan adanya kesepakatan Para Pihak dalam perjanjian in casu Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 57 tertanggal 28 Maret 2018, maka sesuai ketentuan pasal 1338 KUHPerdara perjanjian yang dibuat oleh Para Pihak berlaku sebagai Undang-Undang dan mengikat Para Pihak in casu Pemohon PKPU dan Termohon PKPU sehingga permohonan Pemohon PKPU haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;
- 12. Bahwa keadaan atau Fakta-fakta force majeure atau pandemi covid 19 dalam pelaksanaan Perjanjian in casu PPJB antara Pemohon PKPU dan Termohon PKPU, akan Termohon PKPU sampaikan dan buktikan dalam persidangan pada perkara aquo;
- 13. Bahwa terkait dalil Pemohon PKPU adanya kreditur lain yakni Yan Permana Agung Putra, Termohon PKPU dan Yan Permana Agung Putra telah membuat dan menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual beli (PPJB) Nomor 31 yang dibuat dan ditanda tangani di hadapan Kurnia Ariyani, Sarjana Hukum, Notaris di Tangerang tertanggal 27 September 2019;
- 14. Bahwa dalam pasal 15 PPJB telah diatur dan disepakati oleh Para Pihak in casu Termohon PKPU dan Yan Permana Agung Putra yakni apabila terjadi perselisihan atas PPJB, Para Pihak in casu Termohon PKPU dan Yan Permana Agung Putra telah memilih dan menundukan diri (choice of forum) pada Badan Arbitrase Nasional Indonesia untuk memeriksa dan memutus perkara aquo. Dengan demikian permasalahan aquo merupakan wewenang Badan Arbitrase Nasional Indonesia untuk memeriksa dan memutus perkara aquo;
- 15. Bahwa selain Para Pihak in casu Termohon PKPU dan Yan Permana Agung Putra telah memilih dan menundukan diri (choice of forum) pada Badan Arbitrase Nasional Indonesia untuk memeriksa dan memutus perkara aquo, Termohon PKPU menolak secara tegas seluruh dalil Pemohon PKPU angka 13 dikarenakan dalam pelaksanaan PPJB terjadi kondisi Force majeure dan hal aquo telah disepakati Para Pihak in casu kreditur lain Yan Permana Agung Putra dan Termohon PKPU serta telah diatur dalam pasal 14 angka 1 Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 31 yang dibuat dan ditanda

Halaman 22 Putusan Nomor 492/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN.Niaga.Jkt.Pst.



tangani di hadapan Kurnia Ariyani, Sarjana Hukum, Notaris di Tangerang tertanggal 27 September 2019 dan Termohon PKPU menyampaikan jawaban atas dalil Pemohon PKPU angka 13 sebagaimana diuraikan Termohon PKPU dalam jawaban Termohon PKPU angka 4 dan 5 diatas sehingga dalil permohonan Pemohon PKPU angka 13 dalam perkara aquo haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

16. Bahwa pelaksanaan PPJB Nomor 31 yang dibuat dan ditanda tangani di hadapan Kurnia Ariyani, Sarjana Hukum, Notaris di Tangerang tertanggal 27 September 2019 antara Termohon PKPU dengan Yan Permana Agung Putra dilaksanakan pada saat situasi epidemi yakni tahun 2020 – 2021, dan sampai saat ini situasi epidemi masih berlangsung sehingga merintangangi atau menghalangi Termohon PKPU untuk melaksanakan Pembangunan apartemen sebagaimana dalil Termohon PKPU angka 10, 11, 12 jawaban aquo sehingga permohonan Pemohon PKPU haruslah ditolak atau dikesampingkan;
17. Bahwa disamping uraian diatas, Termohon PKPU juga mempunyai tagihan atau piutang terhadap Yan Permana Agung Putra sebesar Rp. 186.120.000,- (seratus delapan puluh enam juta seratus dua puluh ribu rupiah) sehingga Yan Permana Agung Putra juga mempunyai utang kepada Termohon PKPU dan oleh karenanya terjadi perselisihan utang piutang diantara Para Pihak in casu Termohon PKPU dan kreditur lain Yan Permana Agung Putra sehingga kondisi tersebut tidak memenuhi asas pembuktian sederhana sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 8 Ayat 4 Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 dan oleh karenanya atas perselisihan aquo haruslah diperiksa dan diadili pada Peradilan Umum. Dengan demikian Yan Permana Agung Putra tidak mempunyai legal standing dalam perkara aquo sehingga Yan Permana Agung Putra tidak dapat diklasifikasi sebagai kreditur lain. Dengan demikian permohonan Pemohon PKPU dalam perkara aquo haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;
18. Bahwa selain Yan Permana Agung Putra mempunyai utang kepada Termohon PKPU sebagaimana diuraikan pada angka 17 diatas, kewajiban Termohon PKPU untuk menyerahkan unit kepada Yan Permana Agung Putra adalah tanggal 30 Juni 2023. Dengan demikian belum ada kewajiban Termohon PKPU kepada Yan Permana Agung Putra untuk menyerahkan unit yang diperjanjikan Para Pihak in casu Termohon PKPU dengan Yan Permana Agung Putra dan oleh karenanya permohonan Pemohon PKPU haruslah ditolak atau setidaknya, tidak dapat diterima;

Halaman 23 Putusan Nomor 492/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN.Niaga.Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

19. Bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, Termohon PKPU menolak secara tegas permohonan PKPU yang diajukan oleh Pemohon PKPU karena berdasarkan Pasal 222 ayat (1) UU Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (UU Kepailitan dan PKPU) yang berbunyi "Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang diajukan oleh Debitur yang mempunyai lebih dari 1 (satu) Kreditor atau oleh kreditor" yang artinya bahwa *dalam mengajukan PKPU, baik Debitur atau Kreditor sebagai Pemohon PKPU harus tetap dapat membuktikan bahwa Kreditor dalam PKPU tersebut adalah lebih dari 1 (satu) Kreditor;*

20. Bahwa berdasarkan uraian Termohon PKPU maka permohonan Pemohon PKPU tidak memenuhi ketentuan yang diatur dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang No 37 Tahun 2004 tentang kepailitan, yang menyebutkan bahwa :

"Debitur 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"

Dengan demikian permohonan PKPU dari Pemohon PKPU dalam perkara aquo haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Berdasarkan uraian diatas maka mohon kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara aquo memutuskan hal-hal sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak seluruh permohonan Pemohon PKPU atau setidaknya menyatakan permohonan Pemohon PKPU tidak dapat diterima;
2. Membebankan biaya-biaya perkara dalam perkara aquo kepada Pemohon PKPU;

Atau Apabila Majelis Hakim Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (Ex Aequo Et Bono);

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil-dalil permohonannya, Pemohon PKPU telah mengajukan bukti-bukti surat - yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-11, sebagai berikut:

1. Bukti P-1 : Foto copy Kartu Tanda Penduduk No 3674036312490001 an Flora Larisman;
2. Bukti P-2 : Foto copy Perjanjian Pengikatan Jual Beli Exclusive Apartemen "Bintaro Icon Tower Rosevile" Nomor 57 tanggal 28 Maret 2018;
3. Bukti P-3A : Foto copy Surat Pesanan Nomor SP/BR/15/11/638 tanggal 28 November 2015;

Halaman 24 Putusan Nomor 492/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN.Niaga.Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bukti P-3B : Foto copy Kwitansi No : OR/2015/11/07060 Untuk Pembayaran NUP (*Booking Fee*) tanggal 26 November 2015;
5. Bukti P-3C : Foto copy Kwitansi No : OR/2015/11/07071 Untuk Pelunasan NUP (*Booking Fee*) tanggal 27 November 2015;
6. Bukti P-3D : Foto copy Kwitansi No : OR/2015/12/07153 Untuk Pembayaran Uang Muka (*Down Payment*) tanggal 04 Desember 2015;
7. Bukti P-4A : Foto copy Kwitansi No OR/2016/01/07405 tanggal 05 /01/ 2016;
8. Bukti P-4B : Foto copy Kwitansi No OR/2016/02/07645 tanggal 05 /02/ 2016;
9. Bukti P-4C : Foto copy Kwitansi No OR/2016/03/07896 tanggal 04/03/2016;
10. Bukti P-4D : Foto copy Kwitansi No OR/2016/04/08146 tanggal 05/04/2016;
11. Bukti P-4E : Foto copy Kwitansi No OR/2016/05/08355 tanggal 04/05/2016;
12. Bukti P-4F : Foto copy Kwitansi No OR/2016/06/08597 tanggal 06/06/2016;
13. Bukti P-4G : Foto copy Kwitansi No OR/2016/07/08827 tanggal 11/07/2016;
14. Bukti P-4H : Foto copy Kwitansi No OR/2016/08/09036 tanggal 05/08/2016;
15. Bukti P-4I : Foto copy Kwitansi No OR/2016/09/09242 tanggal 05/09/2016;
16. Bukti P-4J : Foto copy Kwitansi No OR/2016/10/09493 tanggal 05/10/2016;
17. Bukti P-4K : Foto copy Kwitansi No OR/2016/12/09874 tanggal 05/12/2016;
18. Bukti P-4L : Foto copy Kwitansi No OR/2017/01/10074 tanggal 05/01/2017;
19. Bukti P-4M : Foto copy Kwitansi No OR/2017/02/10253 tanggal 06/02/2017;
20. Bukti P-4N : Foto copy Kwitansi No OR/2017/03/10396 tanggal 01/03/2017;
21. Bukti P-4O : Foto copy Kwitansi No OR/2017/04/10622 tanggal 05/04/2017;
22. Bukti P-4P : Foto copy Kwitansi No OR/2017/05/10785 tanggal 05/05/2017;
23. Bukti P-4Q : Foto copy Kwitansi No OR/2017/06/10936 tanggal 05/06/2017;
24. Bukti P-4R : Foto copy Kwitansi No OR/2017/07/11094 tanggal 04/07/2017;
25. Bukti P-4S : Foto copy Kwitansi No OR/2017/08/11236 tanggal 04/08/2017;
26. Bukti P-4T : Foto copy Kwitansi No OR/2017/09/11380 tanggal 05/09/2017;
27. Bukti P-4U : Foto copy Kwitansi No OR/2017/10/11536 tanggal 05/10/2017;
28. Bukti P-4V : Foto copy Kwitansi No OR/2017/11/11693 tanggal 06/11/2017;
29. Bukti P-4W : Foto copy Kwitansi No OR/2017/12/11820 tanggal 05/12/2017;
30. Bukti P-4X : Foto copy Kwitansi No OR/2018/01/11995 tanggal 05/01/2018;
31. Bukti P-4Y : Foto copy Kwitansi No OR/2018/02/12125 tanggal 05/02/2018;
32. Bukti P-4Z : Foto copy Kwitansi No OR/2018/03/12269 tanggal 05/03/2018;
33. Bukti P-4AA : Foto copy Kwitansi No OR/2018/04/12385 tanggal 05/04/2018 dan;
34. Bukti P-4BB : Foto copy Resi Pembayaran No 487M-INDOMARET VILLA

Halaman 25 Putusan Nomor 492/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN.Niaga.Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

JPS2 tanggal 04/05/18 dan Resi Pembayaran No 487M-INDOMARET VILLA JPS2 tanggal 05/06/18;

35. Bukti P-4CC : Foto copy Resi Pembayaran Z027-CRM BINTARO ST MTG 3 tanggal 05/07/18;
36. Bukti P-4DD : Foto copy Kwitansi No OR/2018/08/12801 tanggal 06/08/2018;
37. Bukti P-4EE : Foto copy Kwitansi No OR/2018/09/12903 tanggal 05/09/2018;
38. Bukti P-4FF : Foto copy Kwitansi No OR/2018/10/13006 tanggal 05/10/2018;
39. Bukti P-4GG : Foto copy Kwitansi No OR/2018/11/13092 tanggal 05/11/2018;
40. Bukti P-4HH : Foto copy Kwitansi No OR/2018/12/13166 tanggal 05/12/2018;
41. Bukti P-4II : Foto copy Kwitansi No OR/2019/01/13236 tanggal 07/01/2019;
42. Bukti P-4JJ : Foto copy Kwitansi No OR/2019/02/13296 tanggal 06/02/2019;
43. Bukti P-4KK : Foto copy Kwitansi No OR/2019/03/13352 tanggal 04/03/2019;
44. Bukti P-4LL : Foto copy Kwitansi No OR/2019/04/13402 tanggal 04/04/2019;
45. Bukti P-4MM : Foto copy Kwitansi No OR/2019/05/13491 tanggal 06/05/2019;
46. Bukti P-4NN : Foto copy Kwitansi No OR/2019/06/13569 tanggal 03/06/2019;
47. Bukti P-4OO : Foto copy Kwitansi No OR/2019/07/13646 tanggal 04/07/2019;
48. Bukti P-4PP : Foto copy Kwitansi No OR/2019/08/13705 tanggal 05/08/2019;
49. Bukti P-4QQ : Foto copy Kwitansi No OR/2019/09/13778 tanggal 05/09/2019;
50. Bukti P-4RR : Foto copy Kwitansi No OR/2019/10/13830 tanggal 03/10/2019;
51. Bukti P-4SS : Foto copy Kwitansi No OR/2019/11/13883 tanggal 06/11/2019;
52. Bukti P-4TT : Foto copy Kwitansi No OR/2019/12/13924 tanggal 05/12/2019;
53. Bukti P-5 : Foto copy Gambar Apartemen Bintaro Icon Yang di Pasarkan Kepada Konsumen sebagaimana terdapat dalam <https://www.bintaro-icon.com/>;
54. Bukti P-6 : Foto copy Foto keadaan pembangunan tower-tower apartemen yang saat ini belum terbangun;
55. Bukti P-7A : Foto copy Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 236 K/Pdt.Sus/2010, tertanggal 29 April 2010;
56. Bukti P-7B : Foto copy Putusan Mahkamah Agung RI Nomor: 853 K/Pdt.Sus/2010, tertanggal 29 April 2010;
57. Bukti P-7C : Foto copy Putusan Majelis Hakim Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 199/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN.Niaga.Jkt.Pst., tanggal 10 Oktober 2019;
58. Bukti P-7D : Foto copy Putusan Majelis Hakim Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 436/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst., tanggal 26 Januari 2021;
59. Bukti P-7E : Foto copy Putusan No. 110/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN.Jkt.Pst,

Halaman 26 Putusan Nomor 492/Pdt.Sus-PKPU/2021/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

tertanggal 17 Juni 2020;

60. Bukti P-7F : Foto copy Putusan No. 155/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN.Jkt.Pst, tertanggal 03 Mei 2021;
61. Bukti P-8A : Asli Surat Kesediaan ditunjuk dan diangkat sebagai Pengurus PKPU atas Nama Abi Prima Prawira, SH;
62. Bukti P-8B : Foto copy Surat Bukti Pendaftaran Kurator dan Pengurus No AHU-138 AH.04.03-2017 atas nama Abi Prima Prawira, SH;
63. Bukti P-9A : Asli Surat Kesediaan ditunjuk dan diangkat sebagai Pengurus PKPU atas Nama Warakah Anhar, SH, MH;
64. Bukti P-9B : Foto copy Surat Bukti Pendaftaran Kurator dan Pengurus No AHU.AH.04.03-29 atas nama Warakah Anhar, SH, MH;
65. Bukti P-10A : Asli Surat Kesediaan ditunjuk dan diangkat sebagai Pengurus PKPU atas Nama Yongki Martinus Siahaan, SH, MH;
66. Bukti P-10B : Foto copy Surat Bukti Pendaftaran Kurator dan Pengurus No AHU-117 AH.04.03-2018 atas nama Yongki Martinus Siahaan, SH, MH dan surat pernyataan independensi pengurus;
67. Bukti P-11 : Foto copy Putusan Majelis Hakim Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 140/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN.Niaga.Jkt.Pst., tanggal 06 Juli 2020;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat yang diajukan oleh Pemohon PKPU tersebut telah dimateraikan secukupnya, dan telah disesuaikan dengan asli serta pembeding lainnya di persidangan;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat sebagaimana tersebut di atas, Pemohon PKPU tidak mengajukan Saksi maupun Ahli di persidangan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil permohonan Pemohon PKPU, Kreditur Lain atas nama Yan Pernama Agung Putra, yang memberikan kuasa kepada : Mandiro Wibowo, SH, Bernard Fransiscus Lubis, SH, Bagus Wicaksono, SH, MH, CLA, Deika Aldilla, SH dan Mathias Mayodhi Hutagalung SH., selaku Advokat pada Kantor Hukum "Law Offices Mandiro Wibowo (MW) & Partners" yang beralamat di The Vida Building 7th Floor, Jl. Raya Perjuangan No 8, Kebon Jeruk, Jakarta Barat 11530, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 23 Desember 2021- telah mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda KL-1 sampai dengan KL-3G, sebagai berikut:

1. Bukti KL-1 : Foto copy Kartu Tanda Penduduk No 3515172001880003 an Yan Pernama Agung Putra;
2. Bukti KL-2 : Foto copy Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli Exclusive

Halaman 27 Putusan Nomor 492/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN.Niaga.Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apartemen "Bintaro Icon Tower Rosevile" Nomor 31 tanggal 27 September 2019;

3. Bukti KL-3A : Foto copy Surat Pesanan Nomor SP/BR/19/09/1076 tanggal 19 September 2019;
4. Bukti KL-3B : Foto copy Tanda Terima Booking Fee tanggal 23 Maret 2019;
5. Bukti KL-3C : Foto copy Transfer Rekening Koran BCA atas Pembayaran :
1. Bukti Transfer Pembayaran DP 1 tanggal 06 Mei 2019, 2. Bukti Transfer Pembayaran DP 2 berupa Transfer Rekening Koran BCA tanggal 10 Juni 2019, 3. Bukti Transfer Pembayaran DP 3 berupa Transfer Rekening Koran BCA tanggal 01 Juli 2019, 4. Bukti Transfer Pembayaran DP 4 berupa Transfer Rekening Koran BCA tanggal 07 Agustus 2019;;
6. Bukti KL-3D : Foto copy Tanda Terima Kwitansi Pembayaran DP 5 tanggal 09 September 2019, Nomor : OR/2019/09/13786;
7. Bukti KL-3E : Foto copy Tanda Terima Kwitansi Pembayaran DP 6 tanggal 30 September 2019, Nomor : OR/2019/09/13823;
8. Bukti KL-3F : Foto copy Persetujuan Kredit BNI Griya Impian Pembelian Apartemen dari Bank Negara Indonesia (BNI) Nomor JKL/259/2019/6.1/2442/R tanggal 10 September 2019;
9. Bukti KL-3G : Foto copy Perjanjian Kredit Nomor: LNC/259/2019/054 antara Bank Negara Indonesia (BNI) dan Yan Permana Agung Putra tertanggal 27 September 2019;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat yang diajukan oleh Kreditur Lain tersebut telah dimateraikan secukupnya, dan telah disesuaikan dengan asli serta pembanding lainnya di persidangan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, Para Termohon PKPU telah mengajukan bukti-bukti surat, yang diberi tanda T-1 sampai dengan T-30, sebagai berikut:

1. Bukti T-1 : Foto copy Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Prima Bintaro Royale Nomor : 319 tertanggal 18 Februari 2013 yang dibuat dihadapan Notaris Kurnia Ariyani, S.H., Notaris di Kota Tangerang;
2. Bukti T-2 : Foto copy Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: AHU-19540.AH.01.01.Tahun 2013 tentang Pengesahan Akta Pendirian Perseroan Terbatas

Halaman 28 Putusan Nomor 492/Pdt.Sus-PKPU/2021/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

Menteri Kehakiman dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia;

3. Bukti T-3 : Foto copy Berita Acara Rapat PT. Prima Bintaro Royale No. 09 tertanggal 12 Maret 2019 yang dibuat dihadapan Notaris Kurnia Ariyani, S.H., Notaris di Kota Tangerang;
4. Bukti T-4 : Foto copy Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: AHU-0014041.AH.01.02.Tahun 2019 Perihal Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas PT. Prima Bintaro Royale;
5. Bukti T-5 : Foto copy Perjanjian Pengikatan Jual Beli Exclusive Apartement Bintaro Icon Tower Roseville No. 57 tertanggal 28 Maret 2018 atas nama Hj. Flora Larisman;
6. Bukti T-6 : Foto copy Perjanjian Pengikatan Jual Beli Exclusive Apartement Bintaro Icon Tower Roseville No. 31 tertanggal 27 September 2019 atas nama Yan Permana Agung Putra yang dibuat dihadapan Notaris Kurnia Ariyani, SH, Notaris di Tangerang;
7. Bukti T-7 : Foto copy Laporan Kartu Piutang periode 01/01/2010 sampai dengan 10/08/2020 atas nama Yan Permana Agung Putra sebesar Rp. 186.120.000,- (Seratus delapan puluh enam juta seratus dua puluh ribu rupiah);
8. Bukti T-8 : Foto copy Kwitansi Official Receipt atas nama Yan Permana sebesar Rp. 10.000.000,- (Sepuluh juta rupiah) tertanggal 07 Mei 2019;
9. Bukti T-9 : Foto copy Kwitansi Official Receipt atas nama Yan Permana sebesar Rp. 4.893.515,- (Empat juta delapan ratus Sembilan puluh tiga juta lima ratus lima belas rupiah) tertanggal 27 Mei 2019;
10. Bukti T-10 : Foto copy Kwitansi Official Receipt atas nama Yan Permana sebesar Rp. 4.893.515,- (Empat juta delapan ratus Sembilan puluh tiga juta lima ratus lima belas rupiah) tertanggal 10 Juni 2019;
11. Bukti T-11 : Foto copy Kwitansi Official Receipt atas nama Yan Permana sebesar Rp. 4.893.515,- (Empat juta delapan ratus Sembilan puluh tiga juta lima ratus lima belas rupiah) tertanggal 1 Juli 2019;

Halaman 29 Putusan Nomor 492/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN.Niaga.Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bukti T-12 : Foto copy Kwitansi Official Receipt atas nama Yan Permana sebesar Rp. 4.893.515,- (Empat juta delapan ratus Sembilan puluh tiga juta lima ratus lima belas rupiah) tertanggal 07 Agustus 2019;
13. Bukti T-13 : Foto copy Kwitansi Official Receipt atas nama Yan Permana sebesar Rp. 4.893.515,- (Empat juta delapan ratus Sembilan puluh tiga juta lima ratus lima belas rupiah) tertanggal 9 September 2019;
14. Bukti T-14 : Foto copy Kwitansi Official Receipt atas nama Yan Permana sebesar Rp. 8.185.000,- (Delapan juta seratus delapan puluh lima ribu rupiah) tertanggal 30 September 2019;
15. Bukti T-15 : Foto copy Kwitansi Official Receipt atas nama Yan sebesar Rp. 124.080.000,- (Seratus dua puluh empat juta delapan puluh ribu rupiah) tertanggal 30 September 2019;
16. Bukti T-16 : Foto copy Rekening Koran periode 30 April 2019 sampai dengan 31 Mei 2019 yang dikeluarkan oleh BNI;
17. Bukti T-17 : Foto copy Rekening Koran periode 01 September 2019 sampai dengan 30 September 2019 yang dikeluarkan oleh BNI;
18. Bukti T-18 : Foto copy Rekening Koran periode 31 Mei 2019 sampai dengan 30 Juni 2019 yang dikeluarkan oleh BNI;
19. Bukti T-19 : Foto copy Rekening Koran periode 30 Juni 2019 sampai dengan 31 Juli 2019 yang dikeluarkan oleh BNI;
20. Bukti T-20 : Foto copy Rekening Koran periode 31 Juli 2019 sampai dengan 31 Agustus 2019 yang dikeluarkan oleh BNI;
21. Bukti T-21 : Foto copy Rekening Koran periode 31 Agustus 2019 sampai dengan 30 September 2019 yang dikeluarkan oleh BNI;
22. Bukti T-22 : Foto copy Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2020 tentang Penetapan Bencana Non alam penyebaran Corona Virus Disease 2019 (Covid-19) sebagai bencana Nasional tertanggal 13 April 2020;
23. Bukti T-23 : Foto copy Peraturan Menteri Kesehatan Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2020 tentang Pedoman Pembatasan Sosial Berkala Besar dalam Rangka Percepatan Penanganan Corona Virus Disease 2019 (Covid 19) tertanggal 3 April 2020;
24. Bukti T-24 : Foto copy Keputusan Menteri Kesehatan Republik Indonesia Nomor HK. 01.07/Menkes/239/2020 Tahun 2020 tentang Penetapan Pembatasan Sosial Berskala Besar di Wilayah

Halaman 30 Putusan Nomor 492/Pdt.Sus-PKPU/2021/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

Provinsi DKI Jakarta dalam rangka percepatan penanganan corona Virus Disease 2019 (Covid – 19) tertanggal 7 April 2020;

25. Bukti T-25 : Foto copy Peraturan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 51 Tahun 2020 tentang Pelaksanaan Pembatasan Sosial Berskala Besar pada masa transisi menuju masyarakat sehat, aman dan produktif tertanggal 4 Juni 2020;
26. Bukti T-26 : Foto copy Peraturan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 88 Tahun 2020 tentang Perubahan atas peraturan Gubernur Nomor 33 Tahun 2020 tentang pelaksanaan Pembatasan Sosial Berskala Besar dalam Penanganan Corona Virus Disease 2019 (Covid-19) di Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta tertanggal 11 September 2020;
27. Bukti T-27 : Foto copy Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2020 tentang Pembatasan Sosial Berskala Besar dalam rangka percepatan penanganan corona Virus Disease 2019 (Covid – 19) tertanggal 31 Maret 2020;
28. Bukti T-28 : Foto copy Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 135 / Pdt.Sus-PKPU / 2021 / PN.Niaga.Jkt.Pst antara Hj. Flora Larisman (Pemohon PKPU) dengan PT. Prima Bintaro Royale (Termohon PKPU) tertanggal 5 April 2021;
29. Bukti T-29 : Foto copy Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 155 / Pdt.Sus-PKPU / 2021 / PN.Niaga.Jkt.Pst antara Hj. Flora Larisman (Pemohon PKPU) dengan PT. Prima Bintaro Royale (Termohon PKPU) tertanggal 3 Mei 2021;
30. Bukti T-30 : Foto copy Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor : 211 / Pdt.Sus-PKPU / 2021 / PN.Niaga.Jkt.Pst antara Hj. Flora Larisman (Pemohon PKPU) dengan PT. Prima Bintaro Royale (Termohon PKPU) tertanggal 8 Juni 2021;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat yang diajukan oleh Termohon PKPU tersebut telah dimateraikan secukupnya, dan telah disesuaikan dengan asli serta pembeding lainnya di persidangan;

Halaman 31 Putusan Nomor 492/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN.Niaga.Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat sebagaimana tersebut di atas, Termohon PKPU tidak mengajukan Saksi maupun Ahli di persidangan;

Menimbang, bahwa pada akhirnya kedua belah pihak menyatakan tidak mengajukan bukti-bukti lagi di persidangan, sehingga acara pembuktian dinyatakan cukup, dan selanjutnya Pemohon PKPU serta Termohon PKPU masing-masing telah mengajukan kesimpulannya pada persidangan tanggal 26 Januari 2021;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, segala sesuatu yang terjadi di persidangan sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan perkara ini, dianggap sebagai telah termasuk dan turut dipertimbangkan sehingga menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang yang diajukan oleh Pemohon PKPU adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa sebagaimana disebutkan dalam permohonannya, Pemohon PKPU pada pokoknya mendalilkan bahwa Termohon PKPU (PT. Prima Bintaro Royale) memiliki utang berupa kewajiban menyerahkan unit apartemen kepada Pemohon PKPU yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih - yang terbukti secara sederhana, serta adanya utang kepada Kreditor Lain, sesuai ketentuan Pasal 222 ayat (1) dan (3) Undang-Undang Nomor 37 tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, oleh karenanya Pemohon PKPU **memohon** kepada Majelis Hakim agar Termohon PKPU dinyatakan berada dalam keadaan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) Sementara, dengan segala akibat hukumnya;

Menimbang, bahwa terhadap pokok dalil permohonan yang diajukan oleh Pemohon PKPU dan hal yang dimohonkan oleh Pemohon PKPU sebagaimana tersebut di atas, Termohon PKPU pada pokoknya memberikan jawaban dengan menyatakan bahwa Pemohon PKPU telah salah dalam memahami isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan keadaan Force Majeure yang dialami Termohon PKPU, serta tidak terbukti adanya Kreditor Lain - sehingga permohonan Pemohon PKPU tidak memenuhi ketentuan Pasal 222 ayat (1) dan (3) Undang-Undang Nomor 37 tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan

Halaman 32 Putusan Nomor 492/Pdt.Sus-PKPU/2021/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

Kewajiban Pembayaran Utang, oleh karenanya Termohon PKPU memohon agar permohonan Pemohon PKPU dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil permohonannya, Pemohon PKPU telah mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-11, Kreditur Lain mengajukan bukti surat KL-1 sampai dengan KL-3G, **sedangkan** Termohon PKPU untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya telah mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda T-1 sampai dengan T-30;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan lebih lanjut mengenai permohonan Pemohon PKPU dan bukti-bukti yang diajukan oleh Para Pihak sebagaimana tersebut di atas, terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan formalitas permohonan Pemohon PKPU, sebagaimana ketentuan yang diatur dalam Pasal 224 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang - yang menyebutkan bahwa "Permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.....harus diajukan kepada Pengadilan....dengan ditanda-tangani oleh Pemohon dan oleh Advokatnya";

Menimbang, bahwa memenuhi ketentuan tersebut diatas, setelah Majelis membaca dan meneliti permohonan Pemohon PKPU, ternyata permohonan Pemohon PKPU ditanda-tangani oleh Hj. Flora Larisman dan ditanda-tangani juga oleh Advokat : Mandiro Wibowo, SH., Bernard Fransiscus Lubis, SH., Bagus Wicaksono, SH., MH., CLA., Deika Aldilla, SH. dan Mathias Mayodhi Hutagalung, SH., - Para Advokat pada Kantor Hukum Law Offices "Mandiro Wibowo (MW) & Partners", beralamat di The Vida Building 7th Floor, Jl. Raya Perjuangan No.8, Kebon Jeruk, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Desember 2021;

Menimbang, bahwa sebagaimana tersebut dan terbaca dalam surat permohonan, Pemohon PKPU dan Para Advokat kuasanya telah bertanda-tangan dalam surat permohonan tersebut, dan untuk melengkapi legalitas surat kuasanya telah dilampirkan pula foto copy Berita Acara Pengambilan Sumpah Para Advokat dan foto copy Kartu Tanda Pengenal masing-masing Para Advokat kuasanya;

Menimbang, bahwa dengan demikian - berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, permohonan Pemohon PKPU telah memenuhi syarat formil

Halaman 33 Putusan Nomor 492/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN.Niaga.Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana ditentukan dalam Pasal 224 ayat (1) Undang-Undang No. 37 tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang;

Menimbang, bahwa selanjutnya sesuai dengan ketentuan Pasal 224 ayat (1) dan ketentuan Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang No. 37 tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, terkait dengan kewenangan mengadili, oleh karena sebagaimana tersebut dalam permohonan Termohon PKPU beralamat di The Bellezza Permata Hijau Office Walk 2nd Floor #56A, Jl. Arteri Permata Hijau No 34, Jakarta Selatan 12210, maka sesuai dengan tempat kedudukan hukum (domisili) Termohon PKPU tersebut, Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berwenang untuk mengadili perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya 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 dalam Pasal 2 ayat (3), (4) dan (5) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang - disebutkan bahwa:

- Ayat (3) : Dalam hal Debitor adalah Bank, permohonan pernyataan pailit hanya dapat diajukan oleh Bank Indonesia;
- Ayat (4) : Dalam hal Debitor adalah Perusahaan Efek, Bursa Efek, Lembaga Kliring dan Penjaminan, Lembaga Penyimpanan dan Penyelesaian, permohonan pernyataan pailit hanya dapat diajukan oleh Badan Pengawas Pasar Modal;
- Ayat (5) : Dalam hal Debitor adalah Perusahaan Asuransi, Perusahaan Reasuransi, Dana Pensiun, atau Badan Usaha Milik Negara yang bergerak di bidang kepentingan publik, permohonan pernyataan pailit hanya dapat diajukan oleh Menteri Keuangan;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan tersebut di atas, sepanjang pemeriksaan persidangan perkara ini, Termohon PKPU tidak termasuk dalam

Halaman 34 Putusan Nomor 492/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN.Niaga.Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kategori bank, badan atau perusahaan sebagaimana disebutkan dalam Pasal 2 ayat (3), (4) dan (5) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, sebagaimana tersebut di atas, melainkan Perseroan biasa yang tidak tunduk pada pasal tersebut dalam pengajuan permohonannya;

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

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai materi permohonan penetapan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) yang diajukan Pemohon PKPU, sebagai berikut - di bawah ini;

Menimbang, bahwa Pasal 222 ayat (1) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, menentukan bahwa *"Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang diajukan oleh Debitur yang mempunyai lebih dari 1 (satu) Kreditur atau oleh Kreditur"*;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pasal 222 ayat (3) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, menentukan bahwa *"Kreditur yang memperkirakan bahwa Debitur tidak dapat melanjutkan membayar utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih, dapat memohon agar kepada Debitur diberi Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang untuk memungkinkan Debitur mengajukan rencana perdamaian yang meliputi tawaran pembayaran sebagian atau seluruhnya Utang kepada Krediturnya"*;

Menimbang, bahwa kemudian Pasal 8 ayat (4) Undang-Undang RI Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang menentukan bahwa *"Permohonan pernyataan pailit harus dikabulkan apabila terdapat fakta atau keadaan yang terbukti secara sederhana bahwa persyaratan untuk dinyatakan pailit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) telah dipenuhi"*;

Halaman 35 Putusan Nomor 492/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN.Niaga.Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 8 ayat (4) Undang-Undang RI Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang ini, juga menjadi syarat untuk dikabulkannya permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) - oleh karena adanya PKPU dapat berakibat terjadinya kepailitan;

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

1. Termohon PKPU mempunyai utang kepada Pemohon PKPU yang sudah jatuh waktu dan dapat ditagih;
2. Termohon PKPU mempunyai utang lebih dari 1 (satu) Kreditor;
3. Pemohon PKPU memperkirakan bahwa Termohon PKPU tidak dapat melanjutkan pembayaran hutangnya;
4. Terdapat fakta atau keadaan yang terbukti secara sederhana;

Menimbang, bahwa dalam hubungannya dengan syarat-syarat untuk dapat dikabulkannya suatu permohonan penetapan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) sebagaimana tersebut di atas, terhadap bukti-bukti surat yang diajukan oleh Pemohon PKPU dan bukti-bukti surat yang diajukan oleh Termohon PKPU, Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti yang relevan - dalam satu kesatuan pertimbangan, sebagai berikut di bawah ini;

Menimbang, bahwa sebagaimana didalilkan dalam permohonannya, Pemohon PKPU pada pokoknya mendalilkan bahwa Pemohon PKPU telah membeli kepada Termohon PKPU 1 (satu) unit Apartemen Bintaro Icon Tower Roseville Unit No. 09 (sembilan) Lantai BR10 Type 2 (dua) Bed Room, dengan luas Nett 44,86 M2, Luas Semi 52,71 M2 dengan pemandangan Kolam Renang, dengan harga Rp 1.130.653.340,- (satu milyar seratus tiga puluh juta enam ratus lima puluh tiga ribu tiga ratus empat puluh rupiah), dan telah dibayar lunas secara bertahap selama 47 (empat puluh tujuh) kali angsuran pembayaran (Bukti P-3);

Menimbang, bahwa atas pembelian lunas 1 (satu) unit Apartemen Bintaro Icon Tower Roseville tersebut, pada tanggal 28 Maret 2018, Pemohon

Halaman 36 Putusan Nomor 492/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN.Niaga.Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PKPU dan Termohon PKPU telah menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Exclusive Apartemet "Bintaro Icon Tower Roseville" Nomor 57 tanggal 28 Maret 2018 (bukti surat P-2, sama dengan bukti surat T-5) - terkait dengan unit apartemen yang telah dipesan oleh Pemohon PKPU kepada Termohon PKPU, sebagaimana dimaksud dalam Surat Pesanan Nomor SP/BR/15/11/638 (bukti surat P-3A);

Menimbang, bahwa dalam Pasal 5 PPJB Nomor 57 tanggal 28 Maret 2018 tersebut dicantumkan kewajiban Termohon PKPU untuk melakukan serah terima Unit Apartemen selambat-lambatnya pada tanggal 30 Desember 2019 dengan masa grace period selama 6 (enam) bulan, yaitu sampai dengan tanggal 30 Juni 2020;

Menimbang, bahwa menurut Pemohon PKPU - meskipun atas pembelian 1 (satu) unit Apartemen Bintaro Icon Tower Roseville tersebut - Pemohon PKPU telah melaksanakan seluruh kewajiban pembayaran, namun sampai dengan diajukannya permohonan *aquo*, Termohon PKPU belum melakukan serah terima unit yang telah dipesan oleh Pemohon PKPU;

Menimbang, bahwa oleh karena Pemohon PKPU telah membayar lunas, namun Termohon PKPU belum melakukan serah terima atas unit Apartemen Bintaro Icon Tower Roseville yang dipesan oleh Pemohon PKPU, maka menurut Pemohon PKPU adalah merupakan bentuk Kewajiban/Utang yang sah dan mengikat secara hukum - sesuai dengan ketentuan Pasal 1 angka (6) Jo. Penjelasan Pasal 2 ayat (1) UU Kepailitan dan PKPU, sehingga kewajiban pembayaran utang yang dimiliki Termohon PKPU kepada Pemohon PKPU merupakan utang yang telah jatuh waktu (jatuh tempo) dan dapat ditagih;

Menimbang, bahwa atas pendirian Pemohon PKPU sebagaimana tersebut di atas, Termohon PKPU pada pokoknya memberikan jawaban bahwa Pemohon PKPU telah salah dalam memahami isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 57 tanggal 28 Maret 2018 dan tidak memahami adanya keadaan Force Majeure yang dialami Termohon PKPU, serta tidak dapat membuktikan adanya Kreditor Lain dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa menurut Termohon PKPU, Pemohon PKPU mengutip Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 57 tanggal 28 Maret 2018 hanya sebagian saja, tidak secara utuh dan menyeluruh, padahal PPJB Nomor 57 tanggal 28 Maret 2018 yang dibuat dan ditandatangani oleh Pemohon

Halaman 37 Putusan Nomor 492/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN.Niaga.Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PKPU dan Termohon PKPU adalah mengikat Para Pihak - yang sesuai ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara dan Pasal 1320 KUHPerdara - apabila terjadi perselisihan dalam pelaksanaan perjanjian antara Para Pihak in casu Pemohon PKPU dengan Termohon PKPU - dan atas perselisihan tersebut telah dilakukan musyawarah tetapi tidak tercapai kata sepakat, maka Para Pihak telah memilih dan menundukkan diri pada Badan Arbitrase Nasional Indonesia untuk memeriksa dan memutus perkara aquo;

Menimbang, bahwa dengan demikian, menurut Termohon PKPU permasalahan aquo merupakan wewenang Badan Arbitrase Nasional Indonesia untuk memeriksa dan memutus perkara aquo, sesuai dengan ketentuan pasal 15 PPJB Nomor 57 tanggal 28 Maret 2018 sehingga permohonan Pemohon PKPU dalam perkara aquo yang meminta diperiksa dan diputus oleh Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat adalah tidak tepat dan tidak beralasan hukum, oleh karenanya permohonan Pemohon PKPU haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa dalam perselisihan antara Pemohon PKPU dengan Termohon PKPU, Termohon PKPU telah berupaya dengan itikad baik untuk melakukan pertemuan dalam rangka penyelesaian dengan pihak Pemohon PKPU, namun upaya Termohon PKPU tersebut ditolak oleh Pemohon PKPU, dan baik Pemohon PKPU maupun Kreditur Lain Yan Permana Agung Putra tidak pernah melakukan somasi apapun untuk mengingatkan kepada Termohon PKPU;

Menimbang, bahwa selanjutnya terkait dengan adanya keadaan force majeure epidemi atau pandemi, menurut Termohon PKPU telah diatur dan disepakati Para Pihak - Pemohon PKPU dan Termohon PKPU dalam PPJB Nomor 57 tanggal 28 Maret 2018, dan keadaan force majeure tersebut telah terjadi, maka dengan adanya kesepakatan Para Pihak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 57 tertanggal 28 Maret 2018 tersebut, sesuai dengan ketentuan pasal 1338 KUHPerdara - perjanjian yang dibuat oleh Para Pihak berlaku sebagai Undang-Undang dan mengikat Para Pihak yaitu Pemohon PKPU dan Termohon PKPU, sehingga permohonan Pemohon PKPU haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, pada pokoknya Termohon PKPU mengakui adanya hubungan hukum antara Pemohon

Halaman 38 Putusan Nomor 492/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN.Niaga.Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PKPU dengan Termohon PKPU yang telah diikat dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 57 tertanggal 28 Maret 2018, **atas jual beli 1** (satu) unit Apartemen Bintaro Icon Tower Roseville Unit No. 09 (sembilan) Lantai BR10 Type 2 (dua) Bed Room, dengan luas Nett 44,86 M2, Luas Semi 52,71 M2, dengan harga Rp.1.130.653.340,- (satu milyar seratus tiga puluh juta enam ratus lima puluh tiga ribu tiga ratus empat puluh rupiah), dan telah dibayar lunas oleh Pemohon PKPU, namun sampai dengan batas waktu yang ditentukan dalam perjanjian, Termohon PKPU belum menyerahkan 1 (satu) unit Apartemen Bintaro Icon Tower Roseville tersebut kepada Pemohon PKPU;

Menimbang, bahwa selanjutnya dengan tidak diserahkannya 1 (satu) unit Apartemen Bintaro Icon Tower Roseville tersebut oleh Termohon PKPU kepada Pemohon PKPU, apakah Termohon PKPU dapat dinyatakan telah memiliki utang - yang dapat dimohonkan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU), Majelis mempertimbangkan sebagai berikut - dibawah ini;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan dalam pertimbangan sebelumnya, bahwa hubungan hukum yang terjadi antara Pemohon PKPU dengan Termohon PKPU adalah jual beli Satuan Rumah Susun Apartemen Bintaro Icon Tower Roseville antara Pemohon PKPU selaku Pembeli dengan Termohon PKPU selaku Penjual - sesuai dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 57 tertanggal 28 Maret 2018;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil Pemohon PKPU dan bantahan Termohon PKPU, Majelis menilai ada perselisihan antara Pemohon PKPU dengan Termohon PKPU terhadap pelaksanaan isi PPJB Nomor 57 tertanggal 28 Maret 2018, yaitu menurut Pemohon PKPU dengan tidak diserahkannya unit apartemen yang telah dibeli oleh Pemohon PKPU melewati jangka waktu yang disepakati, maka hal itu menjadi utang Temohon PKPU kepada Pemohon PKPU, **sedangkan** menurut Termohon PKPU, dengan belum diserahkannya Unit Apartemen yang telah dibeli oleh Pemohon PKPU kepada Pemohon PKPU, jalan penyelesaiannya adalah mengikuti isi perjanjian yang telah disepakati sebagaimana yang tercantum dalam PPJB;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan terjadinya perselisihan antara Pemohon PKPU dengan Termohon PKPU, dalam Pasal 15 angka 1 dan 2 Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Exclusive Apartemet "Bintaro Icon Tower Roseville" Nomor 57 tanggal 28 Maret 2018 (bukti surat P-2, sama dengan bukti surat T-5), disebutkan sebagai berikut:

Halaman 39 Putusan Nomor 492/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN.Niaga.Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Suatu perselisihan dan perbedaan pendapat yang mungkin timbul dalam pelaksanaan perjanjian ini akan diselesaikan oleh Para Pihak secara musyawarah untuk mencapai kata mufakat;
2. Jika terjadi perbedaan penafsiran atau perbedaan pendapat atau perselisihan yang tidak dapat diselesaikan secara musyawarah, apabila tidak tercapai kata sepakat/musyawarah, maka dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kalender Para Pihak sepakat untuk memilih penyelesaiannya melalui Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI)....”

Menimbang, bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Exclusive Apartemet “Bintaro Icon Tower Roseville” Nomor 57 tanggal 28 Maret 2018 (bukti surat P-2, sama dengan bukti surat T-5), antara Pemohon PKPU dengan Termohon PKPU - masih berlaku bagi Para Pihak, dan tidak ada bukti bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tersebut telah dibatalkan, sehingga oleh karenanya PPJB tersebut masih mengikat Pemohon PKPU selaku Pembeli Unit Apartemen dan Termohon PKPU selaku penjual Unit Apartemen, dan dalam perjanjiannya ada hak dan kewajiban secara timbal balik;

Menimbang, bahwa selanjutnya disebutkan dalam Pasal 6 angka 2 Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Exclusive Apartemet “Bintaro Icon Tower Roseville” Nomor 57 tanggal 28 Maret 2018, “Apabila sampai dengan 30-06-2020 Pihak Pertama belum menyerahkan Unit Apartemen kepada Pihak Kedua, maka Pihak Pertama dikenakan denda sebesar 10/00 (satu permil) per hari atau maksimal 5% (lima persen) dari sisa progress pembangunan Unit Apartemen Pihak Kedua, ketentuan ini menjadi tidak berlaku apabila Pihak Kedua belum melunasi pembayaran harga jual/total harga pengikatan dan atau Pihak Kedua menunda-nunda serah terima unit tersebut”;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis berpendapat bahwa:

- Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 57 tanggal 28 Maret 2018 belum ada pembatalan, dan masih berlaku bagi Pemohon PKPU dan Termohon PKPU;
- Antara Pemohon PKPU dengan Termohon PKPU telah terjadi peselisihan tentang pelaksanaan isi dari PPJB Nomor 57 tanggal 28 Maret 2018;
- Yang disepakati dalam perjanjian adalah pembelian dan penyerahan unit, tidak ada kesepakatan tentang - jika unit tidak diserahkan maka uang

Halaman 40 Putusan Nomor 492/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN.Niaga.Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembayaran akan diminta kembali dan menjadi utang Termohon PKPU kepada Pemohon PKPU;

- Tidak ada bukti pernyataan pengakuan utang dari pihak Termohon PKPU atau menyepakati adanya utang dari Termohon PKPU kepada Pemohon PKPU;

Menimbang, bahwa dalam keadaan sebagaimana tersebut di atas, menurut Majelis Hakim - Pemohon PKPU tidak dapat membuktikan adanya utang Termohon PKPU kepada Pemohon PKPU yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih;

Menimbang, bahwa demikian juga mengenai dalil Pemohon PKPU tentang adanya utang Termohon PKPU kepada Kreditur Lain (Yan Permana Agung Putra), oleh karena Kreditur Lain tersebut juga menyangkut adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Unit Apartemen "Bintaro Icon Tower Roseville", yang PPJBnya masih berlaku bagi Para Pihak dan belum ada pembatalan, maka Pemohon PKPU juga tidak dapat membuktikan tentang adanya utang Termohon PKPU kepada Kreditur Lain (Yan Permana Agung Putra) tersebut;

Menimbang, bahwa sesuai dengan asas dasar dalam hukum perdata yaitu asas *Pacta Sunt Servanda*, pada dasarnya menegaskan bahwa perjanjian yang sah mengikat pihak-pihak yang membuat atau melakukan perjanjian, sehingga jika perjanjian tersebut masih berlaku bagi Para Pihak dan isinya tidak bertentangan dengan norma-norma hukum, maka ada kewajiban untuk melaksanakan isi perjanjian tersebut;

Menimbang, bahwa dengan demikian, berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 57 tanggal 28 Maret 2018 antara Pemohon PKPU dengan Termohon PKPU, maka ada kewajiban dari Termohon PKPU untuk menyelesaikan Unit Satuan Rumah Susun Apartemen Bintaro Icon Tower Roseville yang telah dibeli oleh Pemohon PKPU, yang untuk selanjutnya menyerahkan Unit Satuan Rumah Susun tersebut kepada Pemohon PKPU, sehingga menurut Majelis penyerahan unit Satuan Rumah Susun Apartemen Bintaro Icon Tower Roseville dari Termohon PKPU kepada Pemohon PKPU inilah yang dapat dituntut oleh Pemohon PKPU kepada Termohon PKPU;

Menimbang, bahwa selanjutnya sehubungan dengan syarat untuk dapat dikabulkannya permohonan PKPU yaitu adanya fakta dan keadaan

Halaman 41 Putusan Nomor 492/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN.Niaga.Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang terbukti secara sederhana, Majelis berpendirian bahwa adanya fakta dan keadaan utang yang terbukti secara sederhana tersebut mengacu kepada adanya utang yang telah jatuh waktu dan tidak dibayar - yang harus terbukti secara jelas (*Jawa : Cetho*), yang statusnya telah benar-benar diakui sebagai utang oleh Debitur (Termohon PKPU), dan tidak bisa adanya utang tersebut dinyatakan secara sepihak oleh pihak Kreditor (Pemohon PKPU), sesuai dengan penjelasan Pasal 8 ayat (4) Undang-Undang Nomor 37 tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang;

Menimbang, bahwa dalam Penjelasan Pasal 8 ayat (4) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang disebutkan bahwa yang dimaksud dengan "*Fakta atau keadaan yang terbukti secara sederhana*" adalah adanya fakta dua atau lebih Kreditor dan fakta utang yang telah jatuh waktu dan tidak dibayar;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta dan pendapat Majelis Hakim sebagaimana telah dipertimbangkan tersebut di atas, oleh karena Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Unit Apartemen Bintaro Icon Tower Roseville Nomor 57 tanggal 28 Maret 2018, belum ada pembatalan, maka Perjanjian Pengikatan Jual Beli tersebut masih berlaku dan mengikat Pemohon PKPU dan Termohon PKPU, sehingga apabila terjadi perselisihan - sesuai dengan PPJB seharusnya Para Pihak menyelesaikannya melalui Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI), atau mengajukan gugatan wanprestasi (ingkar janji) ke Pengadilan Negeri;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, Majelis berpendapat bahwa Pemohon PKPU tidak dapat membuktikan adanya utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih, dan juga tidak dapat membuktikan adanya fakta dan keadaan yang terbukti secara sederhana;

Menimbang, bahwa oleh karena Pemohon PKPU tidak dapat membuktikan adanya utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih, dan juga tidak dapat membuktikan adanya *fakta dan keadaan yang terbukti secara sederhana*, maka permohonan Pemohon PKPU - tidak memenuhi ketentuan Pasal 222 ayat (3), Pasal 8 ayat (4) dan Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan Pemohon PKPU tidak memenuhi ketentuan Pasal 222 ayat (3), Pasal 8 ayat (4) dan Pasal 2 ayat (1)

Halaman 42 Putusan Nomor 492/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN.Niaga.Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, maka permohonan Pemohon PKPU dalam perkara ini tidak cukup alasan hukum untuk dikabulkan, sehingga haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan Pemohon PKPU tidak cukup beralasan dan dinyatakan ditolak, maka bukti-bukti surat Pemohon PKPU dan Termohon PKPU yang lainnya, serta penunjukan Hakim Pengawas dan Pengurus tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan dan haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan Pemohon PKPU dinyatakan ditolak, maka sebagai pihak yang kalah - kepada Pemohon PKPU dihukum untuk membayar biaya perkara - sejumlah sebagaimana akan disebutkan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan ketentuan Pasal 2 ayat (1) jo Pasal 8 ayat (4) jo Pasal 222 ayat (1) dan (3) jo Pasal 224 ayat (1) dan (3) Undang-Undang Nomor 37 tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, serta ketentuan-ketentuan lain dari segala peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menolak permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang yang diajukan oleh Pemohon PKPU (Hj. Flora Larisman) tersebut;
2. Menghukum Pemohon PKPU untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.2.590.000,- (dua juta lima ratus sembilan puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, pada hari **Rabu, tanggal 23 Februari 2022** oleh kami, H. Saifudin Zuhri, SH., MHum., sebagai Hakim Ketua, Yusuf Pranowo, SH., MH. dan Dra. Susanti Arsi Wibawani, SH., MH., masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan oleh Hakim Ketua tersebut pada hari itu juga - dalam persidangan yang terbuka untuk umum, didampingi Hakim-Hakim Anggota, dibantu Edward Willy, SH. Panitera Pengganti, dihadiri Kuasa Pemohon PKPU dan Kuasa Termohon PKPU.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Halaman 43 Putusan Nomor 492/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN.Niaga.Jkt.Pst.



Yusuf Pranowo, SH., MH.

H. Saifudin Zuhri, SH., MHum.

Dra. Susanti Arsi Wibawani, SH., MH.

Panitera Pengganti,

Edward Willy, SH.

Perincian Biaya:

- Biaya Pendaftaran -----	=	Rp2.000.000,00
- Biaya Proses -----	=	Rp 150.000,00
- Biaya Panggilan + PNBP -----	=	Rp 420.000,00
- Meterai -----	=	Rp 10.000,00
- Redaksi -----	=	Rp 10.000,00
		----- +

Jumlah-----= Rp2.590.000,00

(dua juta lima ratus sembilan puluh ribu rupiah)