



P U T U S A N

Nomor: 207/Pdt.Sus-PKPU/2022/PN.Niaga.Jkt.Pst.

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang mengadili permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) pada peradilan tingkat pertama, menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam permohonan yang diajukan oleh:

PT PITER GAN ARCHITECT, Berkedudukan di Jalan Dewi Sartika 64 B, Rukun Tetangga 004, Rukun Warga 003, Kelurahan Cipayung, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan, dalam hal ini diwakili oleh Piter Tarigan, dalam jabatannya selaku Direktur memberikan kuasa kepada 1. Magivena Pinintha, S.H., 2. Dean Ray Jonathan, S.H., 3. Hizkia Trifirmendo, S.H., dan 4. Adiel Paris Sianturi, S.H., kesemuannya adalah Advokat dan Penasihat Hukum pada kantor hukum Venna Simanjuntak & Partners yang beralamat di Mitra Matraman, Jalan Matraman Raya No. 148 Blok C-22, Matraman, Jakarta Timur Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 10 Agustus 2022, selanjutnya disebut sebagai **“Pemohon PKPU”**.

Terhadap :

PT PROPERTI BALI BENOA, suatu Perseroan Terbatas yang didirikan berdasarkan hukum negara Republik Indonesia yang beralamat di Office 8, Lantai 18, Unit C-D, Jalan Senopati Nomor 8, Senayan, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai **“Termohon PKPU”**.

Pengadilan Niaga Jakarta Pusat tersebut;
Telah membaca Laporan Hakim Pengawas dalam Perkara PKPU ini;
Telah membaca Laporan Tim Pengurus dalam PKPU ini;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pemohon PKPU dengan surat permohonannya tertanggal 10 Agustus 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 15 Agustus 2022, Nomor: 207/Pdt.Sus-PKPU/2022/PN.Niaga.Jkt.Pst.

Menimbang bahwa pada hari Rabu, tanggal 24 Mei 2023 telah dilaksanakan Rapat Kreditor dengan agenda Pembahasan Rencana

Halaman 1 Putusan Nomor: 207/Pdt.Sus-PKPU/2022/PN.Niaga.Jkt.Pst.



Perdamaian Serta Pemungutan Suara terhadap Rencana Perdamaian yang ditawarkan oleh Debitor kepada Para Kreditor di Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dimana dalam rapat tersebut dihadiri oleh Tim Pengurus, Hakim Pengawas, Panitia Pengganti, Debitor dan Para Kreditor.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan telah datang menghadap di persidangan, Pengurus, Sdr. Susino, S.H., dan Sdri. Vingky Engeny Saripah Intang, S.H., serta PT Properti Bali Benoa (Dalam PKPU) dan Para Kreditor/Kuasanya;

Menimbang bahwa Hakim Pengawas telah menerima laporan Tim Pengurus sebagaimana surat 028/PKPU-PBB/V/2023 tanggal 24 Mei 2023 Laporan Hasil Pemungutan Suara/ Voting Terhadap Rencana Perdamaian PT Properti Bali Benoa (Dalam PKPU);

Menimbang, bahwa dalam laporan Pengurus dan Rekomendasi Hakim Pengawas tanggal 24 Mei 2023, menyampaikan bahwa pada hari Rabu, tanggal 24 Mei 2023, telah dilaksanakan Rapat Kreditor dengan agenda Pembahasan Rencana Perdamaian Serta Pemungutan Suara terhadap Rencana Perdamaian yang ditawarkan oleh Debitor kepada Para Kreditornya yang dilaksanakan di Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dimana dalam rapat tersebut dihadiri oleh Tim Pengurus, Hakim Pengawas, Panitia Pengganti, Debitor serta Kuasa Hukumnya dan Para Kreditor/Kuasanya;

Menimbang, bahwa dalam Rapat Kreditor dengan agenda Pembahasan Rencana Perdamaian Serta Pemungutan Suara/ Voting terhadap Rencana Perdamaian tersebut telah dilaporkan oleh Pengurus kepada Hakim Pengawas bahwa:

1. Bahwa pada tanggal 24 Mei 2023 telah dilaksanakan Rapat Kreditor dengan agenda Pembahasan Rencana Perdamaian Serta Pemungutan Suara terhadap Rencana Perdamaian, pada Rapat Kreditor tersebut Debitor menyampaikan bahwa Rencana Perdamaian yang ditawarkan kepada para Kreditor Merupakan Rencana Perdamaian Final namun Debitor masih membutuhkan waktu untuk negosiasi terakhir dengan PT Bank Tabungan Negara (Persero) Tbk sehingga Debitor mengajukan Permohonan Perpanjangan PKPU selama 7 (tujuh) hari;
2. Bahwa Permohonan Pemberian Perpajakan PKPU selama 7 (tujuh) hari yang diajukan oleh Debitor tersebut tidak dapat disetujui oleh seluruh Kreditor Konkuren yang hadir, dan hanya di setujui oleh Kreditor Separatis,



oleh karenanya Bapak Hakim Pengawas menghentikan sementara rapat untuk meminta pendapat kepada Majelis Hakim;

3. Bahwa Bapak Hakim Pengawas menyampaikan bahwa dengan adanya agenda seluruh Hakim Niaga seluruh Indonesia yang akan dilaksanakan pada tanggal 29 Mei 2023 sampai dengan tanggal 31 Mei 2023 serta mengingat Pemberian PKPU berikut Perpanjangan tidak boleh melebihi 270 (dua ratus tujuh puluh) hari setelah Putusan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Sementara diucapkan sebagaimana ketentuan Pasal 228 ayat (6) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang ("UU Kepailitan & PKPU") maka Majelis Hakim perkara *a quo* tidak dapat memberikan Perpanjangan waktu PKPU kepada PT Properti Bali Benoa (Dalam PKPU);
4. Bahwa sesuai pendapat dan arahan Majelis Hakim Perkara *a quo* maka Bapak Hakim Pengawas menyampaikan agar dilaksanakan Pemungutan Suara/ Voting Terhadap Rencana Perdamaian PT Properti Bali Benoa (Dalam PKPU);
5. Bahwa sesuai dengan persetujuan Bapak Hakim Pengawas maka Tim Pengurus PT Properti Bali Benoa (Dalam PKPU) melaksanakan Pemungutan Suara/ Voting Terhadap Rencana Perdamaian yang ditawarkan oleh PT Properti Bali Benoa (Dalam PKPU) kepada para Kreditornya, dengan hasil Pemungutan Suara/ Voting sebagaimana rincian sebagai berikut:
 - Kreditor Separatis
Terdapat 1 (satu) Kreditor Separatis, namun pada saat dipanggil menyatakan tidak memberikan pendapat/memberikan suara terhadap Rencana Perdamaian PT Properti Bali Benoa (Dalam PKPU);
 - Kreditor Konkuren
Terdapat **8 (delapan)** Kreditor Konkuren yang hadir dan memberikan suara **SETUJU** terhadap Rencana Perdamaian PT Properti Bali Benoa (Dalam PKPU), dengan total tagihan **Rp. 11.427.746.109,- (sebelas miliar empat ratus dua puluh tujuh juta tujuh ratus empat puluh enam ribu seratus Sembilan Rupiah)** dan total suara **1.143 (seribu setatus empat puluh tiga)** suara atau sama dengan **100% (seratus persen)** suara.

Dengan demikian, berdasarkan ketentuan Pasal 281 ayat (1) huruf a dan b Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang yang menyatakan:

Pasal 281

Halaman 3 Putusan Nomor: 207/Pdt.Sus-PKPU/2022/PN.Niaga.Jkt.Pst.



(1) "Rencana Perdamaian dapat diterima berdasarkan:

- a. Persetujuan lebih dari $\frac{1}{2}$ (satu perdua) jumlah kreditor konkuren yang haknya diakui atau sementara diakui yang hadir pada rapat Kreditor sebagaimana dimaksud dalam pasal 280, yang bersama-sama mewakili $\frac{2}{3}$ (dua pertiga) dari seluruh kreditor tagihan yang diakui atau sementara diakui dari kreditor konkuren atau kuasanya yang hadir dalam rapat tersebut; dan
 - b. Persetujuan lebih dari $\frac{1}{2}$ (satu perdua) jumlah kreditor yang piutangnya dijamin dengan gadai, jaminan fidusia, hipotek, atau hak-hak kebendaan lainnya yang hadir dan mewakili paling sedikit $\frac{2}{3}$ (dua pertiga) bagian dari seluruh tagihan dari kreditor tersebut atau kuasanya yang hadir dalam rapat tersebut";
6. Bahwa merujuk pada hasil Pemungutan Suara/ Voting Terhadap Rencana Perdamaian PT Properti Bali Benoa (Dalam PKPU) yang dilaksanakan pada hari Rabu, tanggal 24 Mei 2023 di Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat maka Tim Pengurus menyampaikan telah memenuhi syarat sebagaimana ketentuan Pasal 281 ayat (1) huruf a dan b Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

Menimbang, bahwa sesuai uraian tersebut diatas, serta berdasarkan ketentuan Pasal 281 ayat (1) huruf a dan huruf b Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang sebagai berikut:

Pasal 281

(2) "Rencana Perdamaian dapat diterima berdasarkan:

- a. Persetujuan lebih dari $\frac{1}{2}$ (satu perdua) jumlah kreditor konkuren yang haknya diakui atau sementara diakui yang hadir pada rapat Kreditor sebagaimana dimaksud dalam pasal 280, yang bersama-sama mewakili $\frac{2}{3}$ (dua pertiga) dari seluruh kreditor tagihan yang diakui atau sementara diakui dari kreditor konkuren atau kuasanya yang hadir dalam rapat tersebut; dan
- b. Persetujuan lebih dari $\frac{1}{2}$ (satu perdua) jumlah kreditor yang piutangnya dijamin dengan gadai, jaminan fidusia, hipotek, atau hak-hak kebendaan lainnya yang hadir dan mewakili paling sedikit $\frac{2}{3}$ (dua pertiga) bagian dari seluruh tagihan dari kreditor tersebut atau kuasanya yang hadir dalam rapat tersebut."

Halaman 4 Putusan Nomor: 207/Pdt.Sus-PKPU/2022/PN.Niaga.Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan tersebut di atas dan surat Tim Pengurus PT Properti Bali Benoa (Dalam PKPU) Hakim Pengawas merekomendasikan kepada Majelis Hakim Perkara Nomor: 207/Pdt.Sus-PKPU/2022/PN.Niaga.Jkt.Pst., agar Majelis Hakim Pemutus memberikan Pengesahan (Homologasi) terhadap Proposol Perdamaian yang disetujui oleh Para Kreditor pada hari Rabu, tanggal 2023 sidang Permusyawaratan Majelis Hakim yang akan dilaksanakan pada hari Kamis, tanggal 25 Mei 2023 di Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat.

Menimbang, bahwa pada Persidangan pada hari Kamis tanggal 25 Mei 2023 Majelis telah menanyakan kepada Pemohon PKPU, Para Kreditor/Kuasanya yang hadir di Persidangan serta Debitor yang pada pokoknya membenarkan telah terjadi Perdamaian antara Debitor dengan Para Kreditor dalam Rapat Kreditor dengan agenda Pembahasan Rencana Perdamaian Serta Pemungutan Suara terhadap Rencana Perdamaian yang dilaksanakan pada hari Rabu tanggal 24 Mei 2023 serta dalam persidangan tersebut tidak ada pihak-pihak yang keberatan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat putusan ini, segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan/rapat termasuk dan tidak terbatas terhadap seluruh hasil pemungutan suara/ voting yang telah dilakukan dalam Proses PKPU ini berikut Perjanjian Perdamaian yang telah disetujui dan ditandatangani oleh PT Properti Bali Benoa (Dalam PKPU) dengan Para Kreditor dianggap telah tercantum dalam Putusan ini;

Menimbang bahwa oleh karena para pihak menyatakan tidak ada lagi hal-hal yang akan diajukan dalam perkara ini, maka selanjutnya Majelis Hakim akan menjatuhkan putusan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa Perjanjian Perdamaian yang disepakati antara Debitor dengan Para Kreditor telah diatur syarat dan ketentuan sebagaimana di dalam Perjanjian Perdamaian sebagai berikut:

1.LATAR BELAKANG DAN PENDAHULUAN

- 1.1 Perseroan merupakan perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum negara Republik Indonesia dan berkedudukan di Kota Administrasi Jakarta Selatan, Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
- 1.2 Perseroan merupakan pemilik dan pengembang properti dari kondotel yang berlokasi di Nusa Dua, Kabupaten Badung, Provinsi Bali.

Halaman 5 Putusan Nomor: 207/Pdt.Sus-PKPU/2022/PN.Niaga.Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1.3 Sehubungan tersebarnya virus COVID-19 yang telah ditetapkan oleh *World Health Organisation* ("WHO") sebagai pandemi global, hal ini memiliki dampak yang sangat signifikan bagi keberlangsungan kegiatan usaha Perseroan. Penetapan WHO yang menyatakan bahwa virus COVID-19 sebagai darurat internasional sejak tahun 2020 yang mana telah diikuti juga oleh penetapan dari Pemerintah Republik Indonesia yang menyatakan COVID-19 sebagai status Bencana Nasional Non-Alam berakibat pada pembatasan aktivitas publik.
- 1.4 Pembatasan publik yang ditetapkan oleh Pemerintah Republik Indonesia tersebut tentunya memberikan dampak yang sangat signifikan terhadap kondisi perekonomian Indonesia termasuk kepada kondisi ekonomi dari Perseroan.
- 1.5 Adapun dampak signifikan tersebut adalah melemahnya daya beli masyarakat secara menyeluruh terhadap sektor properti sehingga keberlangsungan kegiatan usaha Perseroan menjadi terganggu dan menyebabkan penurunan terhadap tingkat likuiditas serta keadaan keuangan Perseroan dalam beberapa tahun terakhir.
- 1.6 Fakta-fakta dan kondisi-kondisi tersebut di atas menyebabkan Perseroan belum mampu membayar utang-utangnya kepada para kreditur Perseroan.
- 1.7 Salah satu kewajiban utang yang tidak dapat dipenuhi oleh Perseroan adalah kewajiban kepada vendor Perseroan yang mengajukan Permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang ("PKPU") terhadap Perseroan yang terdaftar pada tanggal 15 Agustus 2022 pada Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dengan nomor register perkara No. 207/Pdt.Sus-PKPU/2022/PN.Niaga.Jkt Pst dan telah diputus pada tanggal 5 September 2022 ("Putusan PKPU Perseroan").
- 1.8 Menanggapi kondisi di atas, Perseroan saat ini sedang mengupayakan untuk melakukan peningkatan terhadap kemampuan keuangannya, yakni dengan mengoptimalkan pelaksanaan proyek yang dimiliki oleh Perseroan.
- 1.9 Perseroan meyakini bahwa dengan menurunnya virus COVID-19 oleh Pemerintah Republik Indonesia dan meningkatnya tingkat pariwisata di Indonesia dapat memberikan dampak positif terhadap keberlangsungan dari proyek yang dimiliki oleh Perseroan sehingga dapat membantu Perseroan dalam meningkatkan kemampuan

Halaman 6 Putusan Nomor: 207/Pdt.Sus-PKPU/2022/PN.Niaga.Jkt.Pst.



keuangannya untuk membayarkan kewajiban-kewajiban pembayaran Perseroan kepada para kreditur.

- 1.10 Perjanjian Perdamaian ini ditawarkan oleh Perseroan kepada seluruh kreditur dari Perseroan ("Kreditur") sebagai bentuk skema pembayaran kembali kewajiban terhutang Perseroan dengan didasarkan pada kemampuan Perseroan saat ini dan kedepannya.
- 1.11 Perseroan meyakini bahwa Perjanjian Perdamaian ini merupakan skema terbaik dan paling adil yang dapat ditawarkan dan juga memberikan hasil pengembalian kewajiban terbaik kepada Kreditur.
- 1.12 Perjanjian Perdamaian akan mengikat setelah disetujui dalam pemungutan suara (*voting*) pada rapat kreditur dan disahkan (*homologasi*) melalui Putusan Homologasi sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 286 UU 37/2004 dan akan berlaku efektif sejak Tanggal Berlaku.

2.KLASIFIKASI KREDITUR

- 2.1 Perjanjian Perdamaian ini berlaku dan mengikat kreditur berdasarkan klasifikasi – klasifikasi sebagai berikut:
 - a. "Kreditur Finansial" yaitu PT Bank Tabungan Negara (Persero), Tbk.;
 - b. "Kreditur Dagang" yang terdiri dari kreditur vendor dan/atau kreditur yang tidak dijamin dimana terbagi menjadi klasifikasi sebagai berikut:
 - (i) "Kreditur Dagang Terverifikasi" terdiri dari Kreditur yang mempunyai tagihan kepada Perseroan dimana Kreditur tersebut telah mengajukan tagihan kepada Pengurus dalam proses PKPU, terverifikasi dan diakui oleh Pengurus; dan
 - (ii) "Kreditur Dagang Tidak Terverifikasi" yang terdiri dari:
 1. Kreditur yang tercatat dalam pembukuan Perseroan dan tagihannya diakui oleh Perseroan sebelum Putusan PKPU Perseroan namun Kreditur yang bersangkutan tidak mengajukan atau mendaftarkan tagihannya kepada Pengurus dalam proses PKPU; atau
 2. Kreditur yang memiliki tagihan kepada Perseroan yang tidak teridentifikasi; atau yang baru teridentifikasi atau diakui Perseroan setelah Putusan Homologasi namun tagihan tersebut berasal dari atau timbul karena kondisi, perbuatan hukum, pada permulaan atau dalam rangkaian kejadian,



atau ketentuan hukum apapun yang berlaku sebelum Putusan Homologasi.

Adapun nilai tagihan atau total kewajiban dari Perseroan dari Kreditur Finansial dan Kreditur Dagang Terverifikasi adalah sebagaimana tercantum dalam Daftar Piutang Tetap yang diterbitkan oleh Pengurus dalam Perkara No. 207/Pdt.Sus/PKPU/2022/PN.Niaga.Jkt.Pst ("DPT").

2.2 Pembagian atau penentuan jenis klasifikasi kreditur sebagaimana diatur dalam Pasal ini bertujuan untuk mempermudah penyajian skema atau pola penyelesaian atas masing-masing klasifikasi. Pengelompokan dan klasifikasi kreditur disebutkan dalam Perjanjian Perdamaian ini dimaksudkan untuk keperluan pengaturan skema restrukturisasi kepada Kreditur dan ketentuan khusus yang ada didalamnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 di bawah ini.

3.PERJANJIAN PERDAMAIAN DAN KETENTUAN KHUSUS RESTRUKTURISASI

3.1. Perjanjian Perdamaian ini dibuat dengan mempertimbangkan dan mendasarkan kepada keadaan kegiatan usaha Perseroan beberapa tahun kebelakang, saat ini dan proyeksi kegiatan usaha Perseroan kedepannya.

Skema restrukturisasi yang diatur dalam Perjanjian Perdamaian ini telah mempertimbangkan asumsi – asumsi serta proyeksi dari kegiatan usaha Perseroan termasuk untuk proyek-proyek yang sedang berjalan yang merupakan salah satu sumber dari pembayaran kembali atas setiap kewajiban Perseroan kepada seluruh Kreditur dengan menggunakan metode dan skema sebagaimana diatur lebih lanjut dalam Pasal 3 ini.

3.2. Urutan Penggunaan Dana

Setiap dana yang diterima oleh Perseroan yang bersumber dari kegiatan usaha Perseroan akan digunakan untuk pembayaran – pembayaran dengan merujuk pada metode *cash waterfall* sesuai dengan urutan penggunaan sebagai berikut:

- a. Pembayaran atas pengeluaran – pengeluaran yang bersifat operasional, pengembangan dan/atau pengelolaan usaha Perseroan;
- b. Pembayaran untuk pembangunan proyek milik Perseroan. Alokasi pembayaran untuk pembangunan proyek milik Perseroan adalah



60% dari surplus kas operasional setelah dikurangi pengeluaran-pengeluaran yang disebutkan di poin a di atas; dan

- c. Pembayaran kepada masing-masing klasifikasi Kreditur atas CFADS (sebagaimana didefinisikan di bawah).

Pembayaran kepada masing – masing Kreditur sebagaimana diuraikan di atas akan diatur lebih lanjut dalam Pasal 3.4 Perjanjian Perdamaian ini.

3.3. Sumber Pelunasan dan Skema Penyelesaian kepada Kreditur

Sumber pelunasan utang dan skema penyelesaian kepada Kreditur adalah terdiri dari sebagai berikut:

- a. Setiap kas yang tersedia akan dibagikan kepada Kreditur sesuai dengan prinsip *cash waterfall* berdasarkan urutan yang diatur dalam Perjanjian Perdamaian (*Cash Flow Available for Debt Services* atau “**CFADS**”).

Perseroan akan melakukan pembayaran kepada seluruh Kreditur yang bersumber dari CFADS dengan didasarkan pada nilai terutang yang diajukan pada proses PKPU sebagaimana disebutkan dalam DPT.

- b. Penjualan atas aset Perseroan yaitu tanah yang beralamat di Kelurahan Benoa, Kecamatan Kuta Selatan, Kabupated Badung, Provinsi Bali yang terdaftar atas nama Perseroan berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 7706/Benoa (“Penjualan Aset Perseroan”).

3.4. Ketentuan Khusus Restrukturisasi

Setiap CFADS yang dimiliki dan tersedia oleh Perseroan setelah Tanggal Berlaku akan dibayarkan kepada masing - masing klasifikasi Kreditur sesuai dengan skema penyelesaian berikut ini:

KREDITUR	SKEMA PENYELESAIAN
KREDITUR FINANSIAL	<p>1. Sebesar 60% dari CFADS akan dialokasikan untuk penyelesaian atas total utang Kreditur Finansial (“Utang Kreditur Finansial”).</p> <p>2. Utang Kreditur Finansial akan diselesaikan oleh Perseroan pada tahun ke-11 sejak Tanggal Berlaku (“Jangka Waktu Penyelesaian Kreditur Finansial”). Dalam hal CFADS tidak</p>



	<p>tersedia, Jangka Waktu Penyelesaian Kreditur Finansial akan diperpanjang.</p> <p>3. Perseroan akan melakukan pembayaran bunga kepada Kreditur Finansial melalui skema <i>balloon payment</i> sebesar Rp 50.000.000 sampai dengan Rp 125.000.000 per-bulan sejak Tanggal Berlaku sampai dengan tahun ke-6 sejak Tanggal Berlaku sesuai dengan ketersediaan CFADS.</p> <p>4. Kreditur Finansial akan diberikan bunga yang mulai berlaku pada tahun ke-7 setelah Tanggal Berlaku sampai dengan Jangka Waktu Penyelesaian Kreditur Finansial berakhir sebesar 5,4% per-tahun dari Utang Kreditur Finansial dan akan dibayarkan sesuai dengan ketersediaan dari CFADS.</p> <p>5. Sebesar 95% dari bunga, bunga selama proses PKPU Perseroan dan denda tertagih terdahulu kepada Kreditur Finansial akan dihapuskan.</p> <p>6. 5% sisa dari bunga, bunga selama proses PKPU Perseroan dan denda tertagih terdahulu kepada Kreditur Finansial tersebut akan dibayarkan oleh Perseroan paling lambat pada bulan ke-5 setelah Tanggal Berlaku.</p> <p>7. Kreditur Finansial wajib untuk memberikan setiap dan seluruh hak yang dimiliki oleh Perseroan berdasarkan perjanjian kredit antara Perseroan dengan Kreditur Finansial yang telah ada apabila Perseroan menyelesaikan kewajiban pembayaran yang disebutkan dalam poin no. 6 di atas.</p> <p>8. Seluruh biaya provisi dan administrasi kepada Kreditur Finansial yang tertagih terdahulu dan di masa yang akan datang akan dihapuskan.</p> <p>9. Perseroan akan melakukan percepatan</p>
--	--



	<p>pembayaran (<i>pre-payment</i>) kepada Kreditur Finansial apabila Perseroan dapat melakukan Penjualan Aset Perseroan paling lambat pada tahun ke-5 sejak Tanggal Berlaku.</p> <p>Apabila Perseroan dapat melakukan Penjualan Aset Perseroan tersebut, Perseroan akan melakukan pembayaran pokok sebesar Rp 75.000.000.000 dari hasil Penjualan Aset Perseroan kepada Kreditur Finansial.</p> <p>Untuk menghindari keragu-raguan, apabila percepatan pembayaran (<i>pre-payment</i>) tidak terjadi, Perseroan membutuhkan tambahan jangka waktu 3 tahun dari Jangka Waktu Penyelesaian Kreditur Finansial untuk menyelesaikan Utang Kreditur Finansial sebagaimana disebutkan di Pasal ini.</p> <p>Penjualan Aset Perseroan akan dilakukan dengan tetap tunduk pada peraturan perundang-undangan yang berlaku dan perjanjian kredit yang relevan dengan tetap mendapatkan persetujuan – persetujuan korporasi lainnya yang diperlukan sebelumnya (apabila dipersyaratkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku dan/atau anggaran dasar Perseroan).</p>
KREDITUR DAGANG TERVERIFIKASI	<ol style="list-style-type: none">1. Sebesar 40% dari CFADS akan dialokasikan untuk penyelesaian atas utang Kreditur Dagang Terverifikasi.2. Total utang Kreditur Dagang Terverifikasi akan dibayarkan oleh Perseroan dalam jangka waktu 4 tahun sejak Tanggal Berlaku sesuai dengan ketersediaan dari CFADS.
KREDITUR DAGANG TIDAK TEREVERIFIKASI	<ol style="list-style-type: none">1. Sebesar 40% dari CFADS akan dialokasikan untuk penyelesaian atas utang Kreditur Dagang Tidak Terverifikasi (“CFADS Kreditur Dagang”).



PT ADHI PERSADA GEDUNG	2. Total utang Kreditur Dagang Tidak Terverifikasi akan dibayarkan oleh Perseroan dalam jangka waktu 4 tahun sejak Tanggal Berlaku sesuai dengan ketersediaan dari CFADS Kreditur Dagang.
	1. Sebesar 30% dari CFADS Kreditur Dagang akan dialokasikan untuk penyelesaian atas utang PT Adhi Persada Gedung ("APG"). 2. Total utang APG akan dibayarkan oleh Perseroan dalam jangka waktu 5 tahun sejak Tanggal Berlaku sesuai dengan ketersediaan dari CFADS Kreditur Dagang.

3.5. KETENTUAN UMUM RESTRUKTURISASI

- 5.1. Setiap ketentuan dan syarat-syarat dalam Perjanjian Perdamaian ini yang telah disetujui di rapat kreditur dan disahkan (homologasi) oleh Majelis Hakim pada Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dalam Perkara No. 207/Pdt.Sus-PKPU/2022/PN.Niaga.Jkt.Pst akan merubah setiap perjanjian dan kesepakatan tertulis maupun lisan yang telah ada sebelum Tanggal Berlaku, termasuk namun tidak terbatas pada setiap perjanjian dan kesepakatan tertulis maupun lisan berikut setiap janji, perjanjian dan kesepakatan yang diberikan oleh Perseroan baik tertulis maupun lisan sebelum Tanggal Berlaku. Semua perjanjian, kesepakatan, baik lisan maupun tertulis, termasuk pula putusan-putusan badan peradilan maupun arbitrase dari yurisdiksi manapun yang telah ada sebelumnya akan tetap berlaku selama tidak bertentangan dengan ketentuan-ketentuan dan syarat-syarat dalam Perjanjian Perdamaian yang telah disetujui di rapat kreditur dan disahkan (homologasi) oleh Majelis Hakim pada Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dalam Perkara No. 207/Pdt.Sus-PKPU/2022/PN.Niaga.Jkt.Pst.
- 5.2. Setelah rapat kreditur dengan agenda pemungutan suara (voting) atas Perjanjian Perdamaian ini dilakukan dan disetujui oleh mayoritas para kreditur sesuai dengan ketentuan dimaksud dalam Pasal 281 ayat (1) UU 37/2004,

Halaman 12 Putusan Nomor: 207/Pdt.Sus-PKPU/2022/PN.Niaga.Jkt.Pst.



Majelis Hakim dalam Perkara No. 207/Pdt.Sus-PKPU/2022/PN.Niaga.Jkt.Pst Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 285 ayat (1) UU 37/2004 akan mengesahkan (homologasi) Perjanjian Perdamaian.

5.3. Apabila Perjanjian Perdamaian ini telah disetujui oleh mayoritas kreditur dalam pemungutan suara pada Rapat Kreditur sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 281 ayat (1) UU 37/2004 dan telah memperoleh kekuatan hukum tetap, maka Perjanjian Perdamaian ini berlaku efektif sebagai Perjanjian Perdamaian yang mengikat Perseroan dan seluruh kreditur tanpa terkecuali, sesuai dengan ketentuan dimaksud dalam Pasal 286 dan Pasal 287 UU 37/2004.

5.4. Keadaan Kahar

a. Keadaan kahar berarti peristiwa apa pun yang tidak berada dalam kendali Perseroan, timbul secara langsung maupun tidak langsung ("**Keadaan Kahar**"), terhadap Perseroan tetapi hanya sepanjang:

- i. Peristiwa tersebut tidak dapat untuk dicegah, dihindari atau disingkirkan oleh Perseroan;
- ii. Peristiwa tersebut berdampak negatif secara materiil terhadap Perseroan untuk memenuhi kewajibannya berdasarkan Perjanjian Perdamaian ini dan untuk mengurangi konsekuensinya (kejadian tersebut bukan merupakan akibat langsung atau tidak langsung dari kegagalan Perseroan untuk melaksanakan kewajibannya berdasarkan Perjanjian Perdamaian ini); dan
- iii. Perseroan telah melakukan pemberitahuan segera kepada Kreditur untuk menjelaskan kejadian tersebut, dampaknya dan tindakan yang diambil untuk memenuhi ketentuan ini.

b. Peristiwa – peristiwa yang termasuk ke dalam Keadaan Kahar dalam Pasal ini yaitu, termasuk namun tidak terbatas, pada:

- i. perang yang dideklarasikan oleh Pemerintah Republik Indonesia atau pemimpin negara lawan terhadap Pemerintah Republik Indonesia;

Halaman 13 Putusan Nomor: 207/Pdt.Sus-PKPU/2022/PN.Niaga.Jkt.Pst.



- ii. gangguan publik, huru-hara, pemberontakan, sabotase, peledakan, kerusakan, peperangan, blokade, aksi terorisme, atau gangguan sipil yang sama atas tindakan keputusan pengadilan, pemerintah, badan pengawas atau otoritas publik lainnya, atau kejadian dan keadaan serupa lainnya;
- iii. ledakan, kebakaran, gempa bumi, banjir atau bencana alam lainnya oleh tindakan Tuhan;
- iv. timbul penyakit termasuk virus yang menular yang ditetapkan sebagai pandemi oleh Pemerintah Republik Indonesia atau Badan Kesehatan Dunia, apabila terhadap keadaan pandemi tersebut masih berlanjut dan terbit keputusan lebih lanjut dari pejabat yang berwenang dan mengakibatkan pelaksanaan kinerja yang tidak baik maupun terbatas terhadap kegiatan usaha dan/atau pelaksanaan prestasi oleh Perseroan;
- v. pemogokan massal, perselisihan perburuhan, penutupan tempat kerja atau tindakan perselisihan industri lainnya oleh pekerja atau karyawan Perseroan; dan/atau
- vi. tindakan Pemerintah Republik Indonesia, penerbitan atau perubahan hukum atau peraturan perundangundangan, dan kejadian-kejadian yang tak terduga yang menghalangi Perseroan untuk melaksanakan Perjanjian Perdamaian ini.

Kecuali sebagaimana ditentukan pada Pasal ini, Perseroan wajib dibebaskan dari pelaksanaan dan tidak dapat dianggap gagal bayar sehubungan dengan kewajiban apapun dalam Perjanjian Perdamaian ini selama hal tersebut disebabkan oleh Keadaan Kahar.

Segera dalam hal apapun dalam maksimal 30 hari kalender setelah tanggal dimulainya peristiwa Keadaan Kahar, jika Perseroan berkeinginan untuk mengajukan pernyataan peristiwa Keadaan Kahar sebagai penyebab penundaan atau alasan dalam pelaksanaan kewajiban dalam Perjanjian Perdamaian ini, maka Perseroan harus memberi tahu Kreditur



secara tertulis mengenai tanggal, sifat dan durasi yang diakibatkan dari peristiwa Keadaan Kahar tersebut.

- 5.5. Perjanjian Perdamaian ini hanya dapat diubah atau diamandemen berdasarkan usulan atau permintaan dari Perseroan, dengan catatan disetujui oleh 50% dari total Kreditur yang mengajukan tagihan dalam proses PKPU.
- 5.6. Perseroan akan melakukan upaya terbaiknya untuk mendapatkan dana – dana untuk dapat menjaga ketersediaan CFADS yang nantinya akan digunakan dalam melakukan pembayaran kepada seluruh Kreditur. Apabila karena satu dan lain hal dan/atau karena adanya Keadaan Kahar mengakibatkan CFADS Perseroan tidak mencukupi pembayaran sebagaimana diatur lebih lanjut di Perjanjian Perdamaian, ketidakcukupan dan/atau ketidaksediaan CFADS ini tidak dapat diartikan sebagai keadaan gagal bayar Perseroan kepada Kreditur. Dalam jangka waktu paling lambat 90 hari sejak kejadian tersebut, Perseroan akan berupaya untuk memastikan kesediaan CFADS agar dapat melakukan pembayaran kepada Kreditur.
- 5.7. Setelah Tanggal Berlaku dan sepanjang Perseroan melaksanakan kewajibannya sesuai dengan Perjanjian Perdamaian ini, seluruh Kreditur dengan ini berjanji untuk tidak melakukan atau memulai suatu proses hukum atau tindakan hukum apapun terhadap Perseroan di setiap pengadilan, forum penyelesaian sengketa, instansi regulator dan instansi penegak hukum di Indonesia maupun di yurisdiksi lain dengan mempertimbangkan ketentuan – ketentuan restrukturisasi yang diatur dalam Perjanjian Perdamaian ini.
- 5.8. Pemindahan Hak
Kreditur dapat memindahkan hak atas tagihan mereka kepada pihak lain berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dengan tetap tunduk pada ketentuan berikut:
 - a. Tiap pihak ketiga yang menerima pengalihan atau pemindahan hak tagihan dari kreditur berdasarkan Perjanjian Perdamaian akan tetap terikat dan tunduk



pada seluruh ketentuan yang diatur dalam Perjanjian Perdamaian;

- b. Kreditur yang mengalihkan atau memindahkan hak tagihannya kepada pihak ketiga wajib mengirimkan pemberitahuan tertulis kepada Perseroan mengenai pengalihan hak tagihan tersebut sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia. Kelalaian untuk mengirimkan pemberitahuan tertulis akan dianggap belum terjadi pengalihan hak tagihan tersebut.

5.9. Untuk keperluan pembayaran utang yang dilakukan secara tunai kepada Kreditur berdasarkan Perjanjian Perdamaian ini, Kreditur wajib memberikan pemberitahuan secara tertulis kepada Perseroan mengenai rekening Kreditur untuk tujuan pembayaran utang secara tunai tersebut, dan Perseroan hanya akan membayarkan utang secara tunai tersebut apabila Perseroan telah menerima surat pemberitahuan mengenai rekening tersebut. Ketidadaan pemberitahuan mengenai rekening Kreditur sampai dengan tanggal jatuh tempo pembayaran utang oleh Perseroan, tidak dianggap sebagai kegagalan Perseroan atas pelaksanaan Perjanjian Perdamaian ini.

5.10. Pelaksanaan Perjanjian Perdamaian yang telah dihomologasi tunduk dan dilakukan berdasarkan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam UU 37/2004.

Menimbang, bahwa di Persidangan Pengesahan Perdamaian (*homologasi*) Majelis telah menanyakan kepada Para Kreditur dan Debitor yang hadir serta Tim Pengurus dan ternyata tidak ada pihak-pihak yang menyatakan keberatan terhadap Perdamaian/ Homologasi tersebut;

Menimbang, berkaitan dengan materi perdamaian antara kreditor dengan debitor tidak diatur bentuknya secara pasti dan masing-masing bisa dibuat dengan formula yang berbeda-beda sesuai dengan kesepakatan dan bila ada pihak yang tidak setuju tidak menjadi masalah karena adanya mekanismenya yaitu dengan Pemungutan Suara (*Voting*) dan sepanjang pengamatan Majelis sesuai laporan Hakim Pengawas telah dibuat sesuai dengan mekanisme yang ada;



Menimbang, berdasarkan pertimbangan sebagaimana laporan Hakim Pengawas, Tim Pengurus, Debitor dan Para Kreditor serta Pertanyaan Majelis Hakim kepada para Kreditor dan Debitor yang hadir pada persidangan Pengesahan Perdamaian (*homologasi*) pada hari Kamis 24 Mei 2023 sebagaimana tersebut di atas ternyata tidak ditemukan adanya alasan-alasan guna menolak untuk mengesahkan perdamaian sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 285 ayat (2) Undang-Undang Nomor: 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang;

Menimbang, oleh karena Pengadilan tidak menemukan adanya alasan-alasan guna menolak untuk mengesahkan perdamaian sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 285 ayat (2) Undang-Undang Nomor: 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, maka dengan demikian Pengadilan wajib mengesahkan perdamaian tersebut.

Menimbang, bahwa mengenai imbalan jasa serta biaya-biaya yang harus dibayar pada Pengurus serta biaya-biaya yang dikeluarkan selama proses pengurusan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang yang wajib dibayar oleh Debitor kepada Pengurus, akan ditetapkan kemudian;

Menimbang, bahwa oleh karena Pengadilan telah mengesahkan perdamaian, maka dengan demikian Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU), Perkara Nomor: 207/Pdt.Sus-PKPU/2022/PN.Niaga.Jkt.Pst., demi hukum berakhir dan Termohon Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) dihukum untuk membayar biaya perkara sejumlah yang akan ditentukan dalam amar putusan;

Mengingat dan memperhatikan Pasal 285 ayat (1), Pasal 281 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan:

M E N G A D I L I

1. Menyatakan sah perdamaian yang dilakukan antara Pemohon Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) PT Properti Bali Benoa (Dalam PKPU) dengan para Kreditornya, sebagaimana yang telah disepakati bersama pada hari Rabu, tanggal 24 Mei 2023;
2. Menghukum Debitor dan Para Kreditor untuk mentaati isi perdamaian tersebut;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) perkara Nomor: 207/Pdt.Sus-PKPU/2022/PN.Niaga.Jkt.Pst., demi Hukum berakhir;
4. Menghukum Termohon Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) PT Properti Bali Benoa membayar biaya perkara sejumlah Rp. 7.740.000,- (tujuh juta tujuh ratus empat puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam Rapat Musyawaratan Majelis Hakim Niaga pada Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada hari **Rabu**, tanggal **24 Mei 2023**, yang terdiri dari **Bintang Al, S.H., M.H.**, selaku Hakim Ketua, **Buyung Dwikora, S.H., M.H.**, dan **Yusuf Pranowo, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan tersebut pada hari **Kamis**, tanggal **25 Mei 2023**, yang diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota, dengan dibantu oleh Saiful Hadiyanto, S.Kom., M.H., Panitera Pengganti, serta dihadiri oleh Kuasa Pemohon PKPU, Kuasa Termohon PKPU serta Para Kreditor dan Tim Pengurus.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

BUYUNG DWIKORA, S.H., M.H.

BINTANG AL, S.H., M.H.

YUSUF PRANOWO, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

SAIFUL HADIYANTO, S.Kom., M.H.

PerincianBiaya :

Halaman 18 Putusan Nomor: 207/Pdt.Sus-PKPU/2022/PN.Niaga.Jkt.Pst.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Biaya Pendaftaran-----	Rp 2.000.000,-
- Biaya proses -----	Rp 150.000,-
- Panggilan Sidang -----	Rp. 400.000,-
- PNBP Panggilan -----	Rp. 20.000,-
- Redaksi -----	Rp 60.000,-
- Materai -----	Rp 60.000,-
- Pemberitahuan putusan -----	Rp. 5.000.000,-
- PNBP Pembacaan putusan ---	Rp. 50.000,-
J u m l a h -----	Rp 7.740.000,-

(tujuh juta tujuh ratus empat puluh ribu rupiah)