



**P U T U S A N**

**Nomor 486/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:

**PT ARTEFAK ARKINDO**, suatu Perseroan Terbatas yang didirikan menurut dan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia, berkedudukan di Jakarta beralamat di Gedung ITS Tower Lantai 9 Unit 8, Jalan Raya Pasar Minggu No. 18, Pejaten Timur, Pasar Minggu, Jakarta Selatan, diwakili oleh **Ir. Agus Sudjatmiko** dalam jabatannya selaku **Direktur**, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada **Obed Sakti Andre Dominika, SH, MH., Yusuf Pasaribu, SH., Ferry Sahala Tampubolon, SH.,** para Advokat dan Konsultan Hukum pada YOF & Partners, beralamat kantor di Senayan Trade Center 2<sup>nd</sup> floor, Unit 89, Jalan Asia Afrika Pintu IX, Gelora, Tanah Abang, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 10 Desember 2021, selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

**TERHADAP**

**PT. TITANIUM PROPERTY**, suatu Perseroan Terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia, beralamat di Jalan Raya Bogor KM 27, Pekayon, Pasar Rebo, Jakarta Timur, diwakili oleh **Zulfakher bin Mohd Toon** selaku **Direktur**, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada **M. Prasetyo Suharyadi, SH., Maruli Tua Rajagukguk, SH., Julpin Rajagukguk, SH.,** para Advokat dari Kantor Hukum MS LAW OFFICE, yang beralamat di Wisma Bhakti Mulya Building 3<sup>rd</sup> floor, Unit 302, Jalan Kramat Raya No. 160, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Desember 2021, selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Niaga tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Mendengar Para Pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan oleh Para Pihak;

*Halaman 1 dari 35 Putusan Nomor 486/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN.Niaga.Jkt.Pst.*



**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Pemohon PKPU dengan surat permohonannya tanggal 16 Desember 2021 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dalam Register Perkara Nomor 486/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN.Niaga.Jkt.Pst. tanggal 16 Desember 2021, telah mengajukan permohonan pernyataan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang sebagai berikut:

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

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

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

**Pasal 222 ayat (1) UUK&PKPU, menyatakan:**

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

**Pasal 222 ayat (3) UUK&PKPU, menyatakan:**

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

2. Bahwa dengan mengacu pada ketentuan Pasal 225 ayat (3) UUK&PKPU, maka apabila Permohonan PKPU dikabulkan, Majelis Hakim Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang

Halaman 2 dari 35 Putusan Nomor 486/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN.Niaga.Jkt.Pst.



mengadili Perkara *a quo* harus menunjuk Hakim Pengawas serta mengangkat Pengurus yang bersama TERMOHON PKPU, mengurus Harta Kekayaan TERMOHON PKPU.

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

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

**B. TENTANG SYARAT FORMIL PERMOHONAN PKPU TERKAIT KEDUDUKAN HUKUM PEMOHON PKPU DAN TERMOHON PKPU**

3. Bahwa PEMOHON PKPU adalah Perseroan Terbatas yang bergerak di bidang jasa Investasi Proyek, Teknik Arsitektur, dan Manajemen Konstruksi, didirikan menurut dan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT. Artefak Arkindo No. 18 Tanggal 18 Agustus 1997 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir melalui Akta Perubahan No. 01 Tanggal 01 November 2021.
4. Bahwa Pasal 224 ayat (1) UUK&PKPU mengatur sebagai berikut:  
*“(1) Permohonan penundaan kewajiban pembayaran utang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 222 harus diajukan kepada Pengadilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3, dengan ditandatangani oleh pemohon dan oleh advokatnya.”*
5. Bahwa PEMOHON PKPU telah menunjuk **OBED SAKTI ANDRE DOMINIKA, S.H., M.H., YUSUF PASARIBU, S.H., dan FERRY SAHALA TAMPUBOLON, S.H.**, Para Advokat & Konsultan Hukum pada **YOF & PARTNERS**, yang beralamat kantor di Senayan Trade Center 2<sup>nd</sup> Floor, Unit 89, Jalan Asia Afrika Pintu IX, Gelora, Tanah Abang, Jakarta Pusat – 10270.
6. Bahwa Permohonan *a quo* telah ditandatangani oleh PEMOHON PKPU serta **OBED SAKTI ANDRE DOMINIKA, S.H., M.H., YUSUF PASARIBU, S.H., dan FERRY SAHALA TAMPUBOLON, S.H.**, selaku kuasa hukum PEMOHON PKPU. Dengan demikian, Permohonan PKPU *a quo* telah memenuhi ketentuan Pasal 224 ayat (1) UUK&PKPU.

Halaman 3 dari 35 Putusan Nomor 486/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN.Niaga.Jkt.Pst.



7. Bahwa TERMOHON PKPU adalah Perseroan Terbatas yang bergerak di bidang pengembangan real estate berupa proyek apartemen Titanium Square yang berlokasi di Jalan Raya Bogor KM.27, Pekayon, Pasar Rebo, Jakarta Timur.
8. Bahwa Pasal 223 UUK&PKPU mengatur sebagai berikut:  
*"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), dan ayat (5)."*
9. Bahwa TERMOHON PKPU merupakan satu Perseroan Terbatas tertutup dengan penanaman modal asing sehingga, Pasal 223 UUK&PKPU tidak berlaku terhadap TERMOHON PKPU.
10. Berdasarkan fakta-fakta hukum yang telah PEMOHON PKPU uraikan di atas, maka syarat formal Permohonan PKPU telah PEMOHON PKPU penuhi dalam Permohonan *a quo*.

**C. TERMOHON PKPU/PT TITANIUM PROPERTY MEMPUNYAI UTANG YANG TELAH JATUH WAKTU/TEMPO DAN DAPAT DITAGIH KEPADA PEMOHON PKPU/PT ARTEFAK ARKINDO**

11. Bahwa hubungan hukum antara PEMOHON PKPU dan TERMOHON PKPU adalah berdasarkan Surat Perjanjian Kontrak Pekerjaan Konsultasi Supervisi Pembangunan Aston Titanium Square Tahun 2011 Nomor : 003/PTTP-PTAA/KT/MK/TS/VI/2011 tanggal 01 Juni 2011 ("Perjanjian").
12. Berdasarkan Perjanjian, PEMOHON PKPU menerima tugas dari TERMOHON PKPU untuk melaksanakan pekerjaan konsultan supervisi pembangunan Apartemen dan Mall Titanium Square yang berlokasi di Jalan Raya Bogor KM. 27, Pekayon, Pasar Rebo, Jakarta Timur, dengan nilai kontrak *lumpsum fixed price* sebesar Rp2.700.000.000,00 (dua miliar tujuh ratus juta Rupiah) dengan jangka waktu pekerjaan selama 16 (enam belas) bulan dan masa pemeliharaan selama 12 (dua belas) bulan.



13. Bahwa karena pekerjaan pembangunan Apartemen dan Mall Titanium Square bertambah lama dari perkiraan awal maka, antara PEMOHON PKPU dengan TERMOHON PKPU menyepakati untuk mengubah isi Perjanjian melalui Addendum Ke - I Surat Perjanjian Kontrak Pekerjaan Konsultasi Supervisi Pembangunan Aston Titanium Square Tahun 2012 Nomor : 003 A/PTTP-PTAA/KT/MK/TS/X/2012 tertanggal 02 Oktober 2012 ("**Addendum I Perjanjian**").
14. Berdasarkan Addendum I Perjanjian, nilai kontrak *lumpsum fixed price* berubah semula bernilai Rp2.700.000.000,00 (dua miliar tujuh ratus juta Rupiah) menjadi Rp4.262.000.000,00 (empat miliar dua ratus enam puluh dua juta Rupiah) dan jangka waktu pekerjaan berubah semula selama 16 (enam belas) bulan dan masa pemeliharaan selama 12 (dua belas) bulan menjadi selama 31 (tiga puluh satu) bulan dan masa pemeliharaan selama 12 (dua belas) bulan.
15. Bahwa selama berlangsungnya pekerjaan, terdapat penambahan personil Quantity Surveyor sebanyak 2 (dua) orang selama 5 (lima) bulan pelaksanaan pekerjaan sejak bulan Agustus tahun 2013 sampai dengan bulan Desember 2013. Untuk itu, antara PEMOHON PKPU dengan TERMOHON PKPU menyepakati untuk kembali mengubah isi Perjanjian melalui Addendum Ke - II Surat Perjanjian Kontrak Pekerjaan Konsultasi Supervisi Pembangunan Aston Titanium Square Tahun 2012 Nomor : 003 B/PTTP-PTAA/KT/MK/TS/VII/2013 tertanggal 01 Juli 2013 ("**Addendum II Perjanjian**").
16. Berdasarkan Addendum II Perjanjian, nilai kontrak *lumpsum fixed price* berubah semula bernilai Rp4.262.000.000,00 (empat miliar dua ratus enam puluh dua juta Rupiah) menjadi Rp4.337.000.000,00 (empat miliar tiga ratus tiga puluh tujuh juta Rupiah).
17. Bahwa PEMOHON PKPU telah melaksanakan tugasnya dengan baik sesuai dengan ketentuan pada Perjanjian sebagaimana diubah melalui Addendum I Perjanjian dan Addendum II Perjanjian. Namun, PEMOHON PKPU baru mendapatkan sebagian haknya dari TERMOHON PKPU berdasarkan Perjanjian sebagaimana diubah melalui Addendum I Perjanjian dan Addendum II Perjanjian.
18. Bahwa untuk menyelesaikan sisa pembayaran nilai kontrak berdasarkan Perjanjian sebagaimana diubah melalui Addendum I Perjanjian dan Addendum II Perjanjian dari TERMOHON PKPU kepada PEMOHON PKPU, telah dibuat satu Berita Acara Kesepakatan tanggal 16 Februari





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2016 (“**BA Kesepakatan**”) yang berisi, pada intinya, sisa utang TERMOHON PKPU kepada PEMOHON PKPU sebesar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta Rupiah) yang akan dibayar dengan cara:

- a. Sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta Rupiah) dibayarkan secara bertahap selama 6 (enam) bulan mulai bulan Maret tahun 2016; dan
- b. Sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta Rupiah) dikompensasikan dengan unit Apartemen Titanium Square tipe 1 *bedroom* (luas 29,76 m<sup>2</sup>).

19. Bahwa meskipun sudah ada BA Kesepakatan, TERMOHON PKPU hanya melakukan realisasi pembayaran sebesar Rp25.000.000,- (dua puluh lima juta rupiah) berdasarkan kwitansi No.300b/D-AA/MK/INV-TITANIUM/III/2016 tertanggal 24 Maret 2016 sehingga seluruh sisa utang senilai sebesar Rp575.000.000,00 (lima ratus tujuh puluh lima juta rupiah) kepada PEMOHON PKPU.

20. Bahwa setelah TERMOHON melakukan pembayaran tertanggal 24 Maret tersebut, TERMOHON PKPU tidak kunjung melakukan realisasi pembayaran seluruh sisa utang senilai sebesar Rp575.000.000,00 (lima ratus tujuh puluh lima juta rupiah) kepada PEMOHON PKPU.

21. Bahwa PEMOHON PKPU selalu beritikad baik untuk menyelesaikan permasalahan ini melalui musyawarah mufakat, yang mana PEMOHON PKPU telah berkomunikasi dan berdialog secara kekeluargaan serta mengirimkan surat-surat kepada TERMOHON PKPU untuk tujuan agar TERMOHON PKPU melaksanakan kewajibannya dengan melunasi sisa utangnya kepada TERMOHON PKPU) sebagaimana surat sebagai berikut:

- a. Surat No. 143/AA-TTP/V/2018 tanggal 28 Mei 2018 Perihal: Permohonan Pembayaran; dan
- b. Surat No. 006/D-AAMK/PROY/II/2021 tanggal 19 Januari 2021 Perihal: Permohonan Pembayaran.

22. Bahwa sampai dengan tanggal Permohonan *a quo*, TERMOHON PKPU ternyata tidak mempunyai itikad baik untuk melakukan pembayaran sisa utang kepada PEMOHON PKPU.

23. Bahwa Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut “**KUHPerdata**”) mengatur sebagai berikut:

*“Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi*

Halaman 6 dari 35 Putusan Nomor 486/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



*perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan."*

24. Lebih lanjut Pasal 1243 KUHPdata mengatur, sebagai berikut:

*"penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya."*

25. Bahwa karena TERMOHON PKPU tidak memberikan kejelasan terkait pelaksanaan kewajibannya kepada PEMOHON PKPU, maka PEMOHON PKPU telah mengirimkan surat peringatan (somasi) kepada TERMOHON PKPU yang pada pokoknya meminta kepada TERMOHON PKPU untuk melakukan pembayaran sisa utangnya sebesar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta Rupiah) sebagai berikut:

- a. Somasi/Peringatan I (Pertama) melalui surat tercatat No. 039/YOF/SS/XI/2021 tertanggal 16 November 2021;
- b. Somasi Somasi/Peringatan ke-II (Kedua) dan Terakhir melalui surat tercatat No.041/YOF/SS/XI/2021 tertanggal 22 November 2021;

26. Bahwa surat-surat somasi tersebut telah PEMOHON PKPU sampaikan dan telah diterima oleh TERMOHON PKPU. Namun, TERMOHON PKPU masih tidak memiliki itikad baik atau upaya yang nyata untuk melaksanakan/melunasi kewajibannya kepada PEMOHON PKPU.

27. Bahwa pada Somasi/Peringatan ke-II (Kedua) dan Terakhir melalui surat tercatat Somasi/Peringatan ke-II (Kedua) dan Terakhir melalui surat tercatat No.041/YOF/SS/XI/2021 tertanggal 22 November 2021, PEMOHON PKPU memberikan waktu bagi TERMOHON PKPU untuk segera melaksanakan/melunasi kewajibannya kepada PEMOHON PKPU paling lambat 2 (dua) hari kerja sejak surat dikirimkan.

28. Bahwa sampai dengan batas waktu tanggal **24 November 2021** terlewati, bahkan sampai dengan tanggal Permohonan PKPU a quo diajukan, TERMOHON PKPU masih juga tidak memiliki itikad baik atau upaya yang nyata untuk melaksanakan/melunasi kewajibannya kepada PEMOHON PKPU sebesar Rp575.000.000,00 (lima ratus tujuh puluh lima juta rupiah).

29. Bahwa meskipun TERMOHON PKPU sudah diingatkan oleh PEMOHON PKPU untuk membayar kewajibannya, ternyata, hingga diajukannya

Halaman 7 dari 35 Putusan Nomor 486/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN.Niaga.Jkt.Pst.



Permohonan PKPU *a quo*, TERMOHON PKPU tetap tidak menyelesaikan kewajibannya membayar utang kepada PEMOHON PKPU sehingga, berdasarkan Pasal 1 angka 6 *jo*. Penjelasan Pasal 2 ayat (1) UUK&PKPU, maka kewajiban pembayaran TERMOHON PKPU kepada PEMOHON PKPU sebagaimana PEMOHON PKPU uraikan di atas adalah merupakan **UTANG** yang telah **JATUH WAKTU** dan **DAPAT DITAGIH**.

30. Dengan demikian, berdasarkan fakta-fakta yang telah PEMOHON PKPU uraikan di atas serta berdasarkan Pasal 1238 *jo*. Pasal 1243 KUHPdata *jo*. Pasal 1 angka 6 *jo*. Penjelasan Pasal 2 ayat (1) *jo*. Pasal 222 ayat (1) dan ayat (3) UUK&PKPU, maka **TERMOHON PKPU telah terbukti, secara sederhana, memiliki UTANG yang telah JATUH WAKTU dan DAPAT DITAGIH kepada PEMOHON PKPU.**

#### D. TERMOHON PKPU MEMPUNYAI LEBIH DARI 1 (SATU) KREDITOR

31. Bahwa untuk dapat dinyatakan PKPU, berdasarkan Pasal 222 ayat (1) UUK&PKPU, TERMOHON PKPU selaku Debitor harus mempunyai lebih dari 1 (satu) Kreditor.
32. Bahwa berdasarkan Nota Dinas No. 200/PTTP/MKT/IX/2017 tanggal 20 September 2017 dan *Purchase Order* No. 032.R2/IX/PQ-TP/PTDAP/2017 tanggal 28 September 2017, TERMOHON PKPU telah melakukan pemesanan pembelian *bed*, *matress*, dan *linen* dari PT DUTA ABADI PRIMANTARA dengan nilai pemesanan sebesar Rp109.510.500,00 (seratus sembilan juta lima ratus sepuluh ribu lima ratus Rupiah).
33. Bahwa PT DUTA ABADI PRIMANTARA telah menerbitkan *Invoice* No. 1709007594 untuk pembayaran uang muka pembelian *bed*, *matress*, dan *linen* sebesar Rp32.422.500,00 (tiga puluh dua juta empat ratus dua puluh dua ribu lima ratus Rupiah) yang telah dibayar oleh TERMOHON PKPU pada tanggal 22 September 2017.
34. Bahwa untuk sisa pembayaran pembelian *bed*, *matress*, dan *linen* sebesar Rp73.845.750,00 (tujuh puluh tiga juta delapan ratus empat puluh lima ribu tujuh ratus lima puluh Rupiah), PT DUTA ABADI PRIMANTARA telah menerbitkan *Invoice* No. 1712005168 yang baru dibayar oleh TERMOHON PKPU sebesar Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta Rupiah).





35. Bahwa PT DUTA ABADI PRIMANTARA telah berkomunikasi dengan TERMOHON PKPU dengan mengirimkan surat elektronik tanggal 30 Juli 2019 untuk menanyakan kejelasan pembayaran sisa utang TERMOHON PKPU kepada PT DUTA ABADI PRIMANTARA sebesar Rp28.845.750,00 (dua puluh delapan juta delapan ratus empat puluh lima ribu tujuh ratus lima puluh Rupiah) namun, tidak mendapatkan jawaban dari TERMOHON PKPU.
36. Dengan demikian, selain kepada PEMOHON PKPU, TERMOHON PKPU juga memiliki utang kepada PT DUTA ABADI PRIMANTARA sebesar Rp28.845.750,00 (dua puluh delapan juta delapan ratus empat puluh lima ribu tujuh ratus lima puluh Rupiah). Sehingga, terbukti bahwa TERMOHON PKPU memiliki lebih dari 1 (satu) sebagaimana disyaratkan Pasal 222 ayat (1) UUK&PKPU.

**E. PEMOHON PKPU MEMPERKIRAKAN BAHWA TERMOHON PKPU TIDAK DAPAT MELANJUTKAN MEMBAYAR UTANGNYA YANG SUDAH JATUH WAKTU/TEMPO DAN DAPAT DITAGIH**

37. Bahwa mengingat kondisi TERMOHON PKPU yang sampai dengan saat ini sudah tidak lagi melakukan pembayaran kepada PEMOHON PKPU meskipun sudah diperingatkan berulang kali; maka PEMOHON PKPU sangat berkeyakinan TERMOHON PKPU tidak akan sanggup melanjutkan pembayaran dan/atau melunasi semua utangnya tersebut sebagaimana dimaksud pada Pasal 222 ayat (3) UUK&PKPU. Sehingga, untuk menyelesaikan semua kewajiban/Utang TERMOHON PKPU kepada PEMOHON PKPU dan Para Kreditor TERMOHON PKPU lainnya, perlu dilakukan penjadwalan ulang atas pembayaran utang TERMOHON PKPU tersebut melalui sarana Putusan PKPU.
38. Untuk itu PEMOHON PKPU mengajukan Permohonan PKPU *a quo* guna memberikan kesempatan kepada TERMOHON PKPU agar dapat mengajukan Rencana Perdamaian yang meliputi tawaran pembayaran sebagian atau seluruh utangnya baik kepada PEMOHON PKPU maupun kepada Para Kreditor TERMOHON PKPU Lainnya dalam suatu koridor hukum yang jelas dan pasti, sebagaimana yang disyaratkan dalam Pasal 222 ayat (1) dan ayat (3) UUK&PKPU.
39. Bahwa Permohonan PKPU ini sangat layak dikabulkan, dengan pertimbangan kondisi TERMOHON PKPU yang sudah tidak dapat melanjutkan pembayaran utangnya meskipun kondisi TERMOHON



PKPU masih mempunyai prospek ke depan untuk menyelesaikan seluruh utangnya. Sehingga, satu-satunya cara untuk dapat menyelamatkan kondisi TERMOHON PKPU hanya dengan memberikan kesempatan untuk melakukan penjadwalan ulang atas Utang TERMOHON PKPU terhadap PEMOHON PKPU dan Para Kreditor lainnya melalui Proposal/Rencana Perdamaian yang akan dibahas dalam Proses PKPU, sebagaimana diamanatkan dalam UUK&PKPU, dengan catatan bahwa Proposal/Rencana Perdamaian yang diajukan tersebut realistis dan dapat mengakomodir kepentingan semua kreditor.

40. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, terbukti Permohonan PKPU *a quo* yang diajukan oleh PEMOHON PKPU terhadap TERMOHON PKPU telah memenuhi syarat formil maupun materiil pengajuan suatu Permohonan PKPU sebagaimana diatur dalam UU Kepailitan dan PKPU; sehingga Permohonan PKPU *a quo* demi hukum harus dikabulkan dalam jangka waktu paling lambat 20 (dua puluh) hari sejak didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, sebagaimana diatur dengan tegas dalam ketentuan Pasal 225 ayat (3) UUK&PKPU.

**F. PENUNJUKKAN DAN PENGANGKATAN HAKIM PENGAWAS DAN PENGURUS**

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

**Suhenda, S.H.**, yang terdaftar sebagai Kurator dan Pengurus di Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia RI, beralamat kantor di Jl. Cipedak RT.03, RW.03, Jagakarsa, Jakarta Selatan, sebagaimana ternyata Surat Bukti Perpanjangan Pendaftaran Kurator dan Pengurus Nomor: AHU-80 AH.04.03-2018 tertanggal 23 Januari 2018;

Selaku **PENGURUS** dalam hal TERMOHON PKPU masuk dalam Proses PKPU atau selaku **KURATOR** apabila nantinya TERMOHON PKPU dinyatakan Pailit.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

1. Menerima dan mengabulkan Permohonan PKPU yang diajukan oleh PEMOHON PKPU terhadap TERMOHON PKPU/PT TITANIUM PROPERTY;
2. Memberikan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Sementara (PKPU Sementara) selama 45 (*empat puluh lima*) hari terhitung sejak tanggal Putusan diucapkan, terhadap:

**TERMOHON PKPU/PT TITANIUM PROPERTY**, suatu Perseroan Terbatas yang didirikan berdasarkan hukum negara Republik Indonesia, yang beralamat di Jalan Raya Bogor KM.27, Pekayon, Pasar Rebo, Jakarta Timur;

3. Menunjuk Hakim Pengawas untuk mengawasi Proses Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang TERMOHON PKPU/PT TITANIUM PROPERTY.
4. Menunjuk dan mengangkat:

**Suhenda, S.H.**, yang terdaftar sebagai Kurator dan Pengurus di Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia RI, beralamat kantor di Jl. Cipedak RT.03, RW.03, Jagakarsa, Jakarta Selatan, sebagaimana ternyata Surat Bukti Perpanjangan Pendaftaran Kurator dan Pengurus Nomor: AHU–80 AH.04.03–2018 tertanggal 23 Januari 2018;

Selaku **PENGURUS** dalam hal TERMOHON PKPU masuk dalam Proses PKPU atau selaku **KURATOR** apabila nantinya TERMOHON PKPU dinyatakan Pailit.

5. Menghukum TERMOHON PKPU/PT TITANIUM PROPERTY untuk membayar seluruh biaya perkara.

## Atau

Apabila Yang Terhormat Majelis Hakim Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang mengadili Perkara *a quo* berpendapat lain, PEMOHON PKPU mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, untuk Pemohon PKPU hadir kuasa hukumnya, yaitu Obed Sakti Andre Dominika, SH, MH., dari Kantor Hukum “YOF & Partners” sebagaimana tersebut di atas, sedangkan Termohon PKPU hadir kuasa hukumnya, yaitu Julpin Rajagukguk, SH., dari Kantor Hukum MS Law Office, sebagaimana tersebut di atas;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 6 Januari 2022, Termohon PKPU telah memberikan jawaban sebagai berikut:

Bahwa adapun yang menjadi dasar dan alasan Termohon PKPU dalam mengajukan Jawaban terhadap Permohonan PKPU *a quo*, adalah sebagai berikut:

1. Bahwa Termohon PKPU dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Pemohon PKPU yang diuraikan dalam Permohonannya, kecuali yang diakui secara tegas dan tertulis dalam Jawaban ini.
2. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 222 ayat (1) *jo.* Pasal 222 ayat (3) Undang-Undang RI No. 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (selanjutnya disebut "**UUK PKPU**"), untuk dapat dikabulkannya Permohonan PKPU *a quo* harus dibuktikan unsur-unsur sebagai berikut:
  - a. Adanya Utang Termohon PKPU kepada Pemohon PKPU yang telah jatuh waktu/tempo dan dapat ditagih;
  - b. Termohon PKPU mempunyai lebih dari 1 (satu) Kreditor;
  - c. Pemohon PKPU memperkirakan Termohon PKPU tidak dapat melanjutkan pembayaran utangnya yang sudah jatuh waktu/tempo dan dapat ditagih.

**Pasal 222 ayat (1) UUK PKPU, menyatakan:**

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

**Pasal 222 ayat (3) UUK PKPU, menyatakan:**

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

3. Bahwa selanjutnya dengan merujuk pada **Buku I huruf B Pasal 5.2.4 halaman 50 dari Keputusan Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 109/KMA/SK/IV/2020 tentang Pemberlakuan Buku**

Halaman 12 dari 35 Putusan Nomor 486/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



**Pedoman Penyelesaian Perkara Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang**, Pertimbangan Hukum untuk menolak Permohonan PKPU *a quo* dapat didasarkan pada pertimbangan-pertimbangan sebagai berikut:

- a. Alasan formal persyaratan pengajuan permohonan PKPU
  - i. Pemohon tidak mempunyai kedudukan hukum (legal standing) yang sah;
  - ii. Tidak terpenuhi syarat formal kewenangan absolut dan relatif
- b. Tidak terbukti adanya utang ketentuan Pasal 2 ayat (1) dan Pasal 8 ayat (4) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU;
- c. Pertimbangan mengenai biaya perkara.

**Buku I huruf B Pasal 5.2.4 halaman 50 dari Keputusan Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 109/KMA/SK/IV/2020 tentang Pemberlakuan Buku Pedoman Penyelesaian Perkara Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, menyatakan:**

***5.2.4 Pertimbangan hukum menolak permohonan PKPU dapat didasarkan pada pertimbangan sebagai berikut:***

- a. Alasan formal persyaratan pengajuan permohonan PKPU
    - i. Pemohon tidak mempunyai kedudukan hukum (legal standing) yang sah;
    - ii. Tidak terpenuhi syarat formal kewenangan absolut dan relatif
  - b. Tidak terbukti adanya utang ketentuan Pasal 2 ayat (1) dan Pasal 8 ayat (4) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU;
  - c. Pertimbangan mengenai biaya perkara.
4. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 222 ayat (1) jo. Pasal 222 ayat (3) UUK PKPU dan ketentuan Buku I huruf B Pasal 5.2.4 halaman 50 dari Keputusan Ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 109/KMA/SK/IV/2020 tentang Pemberlakuan Buku Pedoman Penyelesaian Perkara Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, maka dari Dalil-dalil Pemohon PKPU dalam Permohonan PKPU *a quo*, secara jelas dan terang benderang Permohonan PKPU *a quo* harus ditolak/tidak memenuhi syarat untuk dikabulkan karena:

**A. UTANG TERMOHON PKPU YANG DIDALILKAN OLEH PEMOHON PKPU BELUM JATUH TEMPO DAN BELUM DAPAT DITAGIH.**





- B. UTANG TERMOHON PKPU YANG DIDALILKAN OLEH PEMOHON PKPU BELUM JATUH TEMPO DAN BELUM DAPAT DITAGIH KARENA KEADAAN KAHAR/FORCE MAJEURE SEHINGGA PEMOHON PKPU BUKANLAH KREDITOR TERMOHON PKPU.
- C. TERMOHON PKPU TIDAK MEMPUNYAI UTANG KEPADA KREDITOR LAIN KARENA KEADAAN KAHAR/FORCE MEJEURE
- D. TERMOHON PKPU ADALAH DEVELOPER YANG BERITIKAD BAIK DAN MAMPU MELAKSANAKAN KEWAJIBANNYA KEPADA PARA KREDITORNYA.

Untuk memudahkan Majelis Hakim Yang Mulia, selanjutnya Termohon PKPU akan menguraikan dalam jawaban ini, sebagai berikut:

**A. ALASAN PENOLAKAN PERTAMA: UTANG TERMOHON PKPU YANG DIDALILKAN OLEH PEMOHON PKPU BELUM JATUH TEMPO DAN BELUM DAPAT DITAGIH.**

1. Bahwa Termohon PKPU adalah perusahaan Developer yang bergerak dibidang Pengembangan Property Apartement dan Mall Titanium Square yang berlokasi di Jalan Raya Bogor KM. 27, Pekayon, Pasar Rebo, Jakarta Timur. Sedangkan Termohon PKPU adalah perusahaan jasa yang bergerak dibidang project investment, architec enggineering and management construction.
2. Bahwa benar hubungan hukum antara Termohon PKPU dengan Pemohon PKPU berdasarkan Surat Perjanjian Kontrak Pekerjaan Konsultasi Supervisi Pembangunan Aston Titanium Square Tahun 2011 Nomor: 003/PTTP-PTAA/KT/MK/TS/VI/2011 tertanggal 01 Juni 2021 ("SPK")
3. Bahwa berdasarkan kontrak tersebut, antara Termohon PKPU dan Pemohon PKPU sepakat bahwa Termohon PKPU memberikan pekerjaan kepada Pemohon PKPU untuk melakukan pekerjaan konsultan supervisi dengan biaya pekerjaan sebesar Rp 2.700.000.000,-(dua miliar tujuh ratus juta Rupiah).
4. Bahwa dalam melaksanakan pekerjaanya, Pemohon PKPU melalui surat Nomor 15/SRT/ENG-AA/PTTP/IX/2012 tanggal 24 September 2012, mengajukan penambahan biaya sebesar Rp 2.025.000.000,-(dua miliar dua puluh lima juta rupiah) dan mengusulkan perpanjangan waktu +15 (lima belas) bulan dimulai sejak 02 Oktober 2012 sampai dengan 31 Desember 2013.
5. Bahwa kemudian, antara Pemohon PKPU dan Termohon PKPU sepakat membuat dan menandatangani Addendum Ke-I Surat Perjanjian Kontrak



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pekerjaan Konsultansi Supervisi Pembangunan Aston Titanium Square Tahun 2012 No. 003A/PTTP-PTAA/KT/MK/TS/X/2012 tanggal 02 Oktober 2012, berubah semula bernilai Rp 2.700.000.000,- (*dua miliar tujuh ratus juta Rupiah*) menjadi Rp 4.262.000.000,- (*empat miliar dua ratus enam puluh dua juta Rupiah*) dan jangka waktu pekerjaan berubah semula selama 16 (*enam belas*) bulan dan masa pemeliharaan selama 12 (*dua belas*) bulan menjadi selama 31 (*tiga puluh satu*) bulan dan masa pemeliharaan selama 12 (*dua belas*) bulan ("**Addendum I SPK**").

6. Bahwa pada tanggal 24 Juni 2013, Pemohon PKPU mengajukan permohonan biaya pekerjaan tambah senilai Rp 100.000.000,- (*seratus juta Rupiah*) atas tenaga ahli Quantity Surbeyor sebanyak 2 (*dua*) orang melalui Surat Nomor:021/SRT/ENG-AA/PTTP/VI/VI/2013.
7. Bahwa atas permohonan penambahan biaya tersebut, kemudian Pemohon PKPU dan Termohon PKPU sepakat membuat Addendum Ke-II Surat Perjanjian Kontrak Pekerjaan Konsultasi Supervisi Pembangunan Aston Titanium Square Tahun 2012 Nomor: 003B/PTTP-PTAA/KS/MK/TS/VII/2013 tanggal 01 Juli 2013 yang dalam Addendum I SPK sebesar Rp 4.262.000.000,- (*empat miliar dua ratus enam puluh dua juta Rupiah*) berubah menjadi Rp 4.337.000.000,- (*empat miliar tiga ratus tiga puluh tujuh juta Rupiah*) ("**Addendum II SPK**").
8. Bahwa benar Pemohon PKPU telah melaksanakan pekerjaannya dengan baik dan Termohon PKPU juga telah melaksanakan kewajibannya dengan melakukan pembayaran sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati, walaupun masih terdapat sisa pembayaran nilai kontrak sebesar Rp 600.000.000,- (*enam ratus juta rupiah*) kepada Pemohon PKPU.
9. Bahwa atas sisa pembayaran nilai kontrak sebesar Rp 600.000.000,- (*enam ratus juta rupiah*) dari Termohon PKPU kepada Pemohon PKPU, telah ada penyelesaian yang termuat dalam Berita Acara Kesepakatan pada tanggal 16 September 2016 ("**BA Kesepakatan**") yang pada pokoknya Termohon PKPU akan membayarkan dengan cara:
  1. Pembayaran Tunai sebesar Rp 300.000.000 (sudah termasuk pajak), dibayarkan 6 bulan secara bertahap mulai bulan Maret 2016;
  2. Sisa Pembayaran sebesar Rp 300.000.000 dikompensasikan dengan unit Apartemen Titanium Square tipe I *bedroom* dengan luas 29,76m<sup>2</sup>)
10. Bahwa kewajiban Termohon PKPU kepada Pemohon PKPU telah direalisasikan sesuai dengan BA Kesepakatan, sehingga dalil-dalil Pemohon PKPU pada halaman 5 dan 6 yang menyatakan Pemohon

Halaman 15 dari 35 Putusan Nomor 486/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)



PKPU mempunyai utang yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih kepada Termohon PKPU sebesar Rp 575.000.000,- (*lima ratus tujuh puluh lima juta rupiah*) adalah tidak benar, mengada-ada dan tidak sesuai dengan fakta karena :

**Termohon PKPU dengan itikad baiknya telah melaksanakan kewajibannya sesuai dengan BA Kesepakatan, yaitu:**

1. Telah melakukan pembangunan unit Apartemen Titanium Square tipe I *bedroom* dengan luas 29,76m<sup>2</sup> dengan surat pesanan Nomor:TS-RS00467 tanggal 17 Februari 2016;
2. Telah melakukan pembayaran tahap I kepada Termohon PKPU sebesar Rp 25.000.000,- pada tanggal 24 Maret 2016 dan sisa pembayaran sebesar Rp 275.000.000,-.

Maka kewajiban Termohon PKPU kepada Pemohon PKPU hanyalah sebesar Rp 275.000.000,- dan bukan Rp 575.000.000,- (*lima ratus tujuh puluh lima juta rupiah*).

**11.** Bahwa sampai dengan Jawaban ini dibuat, antara Pemohon PKPU dengan Termohon PKPU masih terdapat pembicaraan-pembicaraan terkait dengan penyelesaian kewajiban Termohon PKPU kepada Pemohon PKPU diantaranya melalui:

- a. Surat No. 300/D-AA/MK/INV-TITANIUM/III/2016 tanggal 24 Maret 2016; dari PT Artefak Artefak/Pemohon PKPU kepada PT Titanium Property/Termohon PKPU
- b. Surat No. 143/AA-TTP/V/2018 tanggal 28 Mei 2018; dari PT Artefak Artefak/Pemohon PKPU kepada PT Titanium Property/Termohon PKPU
- c. Surat No. 008/PTTP/MKT/VII/2020 tanggal 17 Juli 2020, jawaban dari PT Titanium Property/Termohon PKPU kepada PT Artefak Artefak/Pemohon PKPU.
- d. Surat No. 006/D-AAMK/PROY/II/2021 tanggal 19 Januari 2021, tanggapan dari PT Artefak Artefak/Pemohon PKPU kepada PT Titanium Property/Termohon PKPU;
- e. Surat tertanggal 21 Januari 2021, Jawaban dari PT Titanium Property/Termohon PKPU kepada PT Artefak Artefak/Pemohon PKPU atas surat tertanggal 21 Januari 2021.

**12.** Bahwa selain itu, memang benar Pemohon PKPU telah memberikan somasi sesuai dengan dalil Para Pemohon PKPU pada angka 25 dan



angka 27 halaman 6 Permohonan PKPU a quo yang menyatakan pada pokoknya, sebagai berikut:

25. bahwa karena Termohon PKPU tidak memberikan kejelasan terkait pelaksanaan kewajiban kepada Pemohon PKPU, maka Pemohon PKPU telah mengirimkan surat peringatan (somasi) kepada Termohon PKPU dtsr.... sebagai berikut:

- a. Somasi/Peringatan I (Pertama) melalui Surat No.039/YOF/SS/XI/2021 tertanggal 16 November 2021
- b. Somasi/Peringatan ke-II (Kedua) dan terakhir melalui surat tercatat No. 041/YOF/SS/XI/2021 tertanggal 22 November 2021.

13. Lebih lanjut, Pasal 1238 dan Pasal 1243 KUHPPerdata mengatur tentang wanprestasi/kelalaian, sebagai berikut:

**Pasal 1238 KUHPPerdata**

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

**Pasal 1243 KUHPPerdata**

*"penggantian biaya, rugi dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukannya."*

14. Bahwa dari uraian di atas telah terbukti Termohon PKPU tidak pernah melakukan tindakan wanprestasi sebagaimana diatur Pasal 1238 dan Pasal 1243 KUHPPerdata karena masih bernegosiasi terkait dengan jangka waktu penyelesaian dengan Pemohon PKPU, maka utang Termohon PKPU yang didalilkan oleh Para Pemohon PKPU belum jatuh tempo dan belum dapat ditagih karena masih terdapat pembicaraan-pembicaraan diantara Pemohon PKPU dengan Termohon PKPU.

15. Dengan demikian Permohonan PKPU yang diajukan Para Pemohon PKPU haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

**B. ALASAN PENOLAKAN KEDUA: UTANG TERMOHON PKPU YANG DIDALILKAN OLEH PARA PEMOHON PKPU BELUM JATUH TEMPO DAN BELUM DAPAT DITAGIH KARENA KEADAAN KAHAR/FORCE**



## **MAJEURE SEHINGGA PEMOHON PKPU BUKANLAH KREDITOR TERMOHON PKPU.**

16. Bahwa sebagaimana Termohon PKPU uraikan diatas, hubungan hukum antara Pemohon PKPU dengan Termohon PKPU berdasarkan SPK *jo.* Addendum I SPK, *jo.* Addendum II SPK *jo.* BA Kesepakatan.
17. Bahwa sejak tahun 2019 hingga saat ini, Republik Indonesia dan dunia global sedang menghadapi Bencana Non Alam berupa pandemi *Covid-19* yang mengguncang roda perekonomian khususnya pada sektor Properti.
18. Bahwa akibatnya, Pemerintah Republik Indonesia telah menetapkan pandemi *Covid-19* sebagai bencana nasional terhitung sejak tanggal 13 April 2020 sampai dengan saat ini berdasarkan Keputusan Presiden Republik Indonesia No. 12 Tahun 2020 tentang Penetapan Bencana Nonalam Penyebaran *Corona Virus Disease 2019 (Covid-19)* Sebagai Bencana Nasional;
19. Bahwa Termohon PKPU telah memberitahukan kepada Pemohon PKPU bahwa Termohon PKPU saat ini sedang mengalami kesulitan finansial/keuangan melalui Surat tertanggal 21 Januari 2021 dan meminta perpanjangan waktu pembayaran untuk segera menyelesaikannya.
20. Bahwa selain itu, Pandemi *Covid-19* yang telah terjadi sejak tanggal 13 April 2020 sampai dengan saat ini, membuat Termohon PKPU mengalami kesulitan untuk memasarkan dan menjual properti kepada Para Pembeli dan/atau mencari Investor, sehingga mempengaruhi finansial Termohon PKPU yang berakibat terlambatnya pembayaran kepada Pemohon PKPU.
21. Bahwa oleh karena Termohon PKPU telah meminta perpanjangan waktu pembayaran kepada Pemohon PKPU dan saat ini masih terdapat pembicaraan-pembicaraan untuk menyelesaikan seluruh kewajiban Termohon PKPU kepada Pemohon PKPU sebagaimana yang telah Termohon PKPU uraikan dalam jawaban ini pada angka 11 diatas, maka utang Termohon PKPU belum dapat dinyatakan jatuh tempo dan belum dapat ditagih.
22. Dengan demikian Permohonan PKPU yang diajukan Para Pemohon PKPU haruslah ditolak atau setidaknya-tidaknya tidak dapat diterima.

## **C. ALASAN PENOLAKAN KETIGA: TERMOHON PKPU TIDAK MEMPUNYAI UTANG KEPADA KREDITOR LAIN KARENA KEADAAN KAHAR/FORCE MEJEURE**





23. Bahwa hubungan hukum antara Pemohon PKPU dengan Kreditor Lain adalah berdasarkan Nota Dinas No. 200/PTTP/MKT/IX/2017 tanggal 20 September 2017 dan *Purchase Order* No. 032.R2/IX/PQ-TP/PTDAP/2017 tanggal 28 September 2017, TERMOHON PKPU telah melakukan pemesanan pembelian *bed, mattress, dan linen* dari PT DUTA ABADI PRIMANTARA dengan nilai pemesanan sebesar Rp109.510.500,00 (seratus sembilan juta lima ratus sepuluh ribu lima ratus Rupiah).
24. Bahwa terhadap pemesanan pembelian *bed, mattress, dan linen*, Termohon PKPU telah melakukan pembayaran diantaranya:
- a. Pembayaran pertama berdasarkan *Invoice* No. 1709007594 untuk pembayaran uang muka pembelian *bed, mattress, dan linen* sebesar Rp32.422.500,00 (tiga puluh dua juta empat ratus dua puluh dua ribu lima ratus Rupiah) yang telah dibayar oleh TERMOHON PKPU pada tanggal 22 September 2017.
  - b. Pembayaran Kedua berdasarkan *Invoice* No. 1712005168 telah dibayarkan oleh TERMOHON PKPU sebesar Rp45.000.000,00 (empat puluh lima juta Rupiah) dari Rp73.845.750,00 (tujuh puluh tiga juta delapan ratus empat puluh lima ribu tujuh ratus lima puluh Rupiah).
25. Bahwa saat ini, sisa utang Termohon PKPU kepada Kreditor Lain hanyalah sebesar Rp 28.845.750,- (*dua puluh delapan juta delapan ratus empat puluh lima ribu tujuh ratus lima puluh lima puluh Rupiah*).
26. Bahwa tertundanya pembayaran sisa utang kepada Kreditor Lain bukanlah kemauan dari Termohon PKPU akan tetapi akibat dari Pandemi Covid-19 yang mengguncang perekonomian secara nasional dan global khususnya pada sektor properti sehingga Pemerintah Republik Indonesia telah menetapkan Pandemi Covid-19 sebagai bencana Nasional.
27. Berdasarkan hal tersebut diatas, maka utang Termohon PKPU kepada Kreditor Lain yang didalilkan dalam Permohonan PKPU *aquo* adalah belum jatuh tempo dan dapat ditagih akibat situasi pandemi covid -19.
28. Oleh karenanya, mohon menjadi perhatian Majelis Hakim untuk menolak atau setidaknya tidak menerima Permohonan PKPU yang diajukan oleh Pemohon.

**D. ALASAN PENOLAKAN KEEMPAT: TERMOHON PKPU ADALAH DEVELOPER YANG BERITIKAD BAIK DAN MAMPU MELAKSANAKAN KEWAJIBANNYA KEPADA PARA KREDITORNYA.**



29. Bahwa Termohon PKPU selalu memberikan yang terbaik kepada Para mitra bisnisnya, hal mana dapat dibuktikan bahwa hingga saat ini Termohon PKPU telah menyelesaikan puluhan unit apartement dan atas unit tersebut telah diserahkan dan dihuni oleh Para Konsumennya.
30. Bahwa kewajiban/utang Termohon PKPU, sebagaimana didalilkan oleh Para Pemohon PKPU dalam Permohonannya, terbukti telah ada penyelesaiannya dalam bentuk BA Kesepakatan dan saat ini antara Termohon PKPU dengan Pemohon PKPU masih terdapat pembicaraan-pembicaraan terkait dengan pelaksanaan dan penyelesaian kewajiban dimaksud.
31. Bahwa Selain itu, situasi pandemi Covid-19 seharusnya menjadi alasan yang cukup bagi Majelis Hakim untuk menolak atau setidaknya tidak menerima Permohonan PKPU *a quo*, karena bagaimanapun juga sistem perekonomian khususnya pada sektor industri sangat berdampak sehingga patut dan wajar adanya keterlambatan pemenuhan kewajiban suatu perusahaan dan seharusnya Pemohon PKPU dan Termohon PKPU dapat menyelesaikannya secara musyawarah untuk mufakat dan bukan mengajukan permohonan PKPU yang dapat mengancam perusahaan Termohon PKPU.
32. Maka berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, Termohon PKPU merupakan Developer yang beritikad baik dan mampu melaksanakan kewajibannya kepada Para mitra bisnisnya.

## PETITUM

Berdasarkan hal - hal yang telah Termohon PKPU uraikan, dengan ini Termohon PKPU mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a-quo* berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dalil-dalil jawaban Termohon PKPU untuk seluruhnya;
2. Menolak untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima Permohonan PKPU yang diajukan oleh Pemohon PKPU dengan register perkara Nomor: 486/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN.Niaga.Jkt.Pst yang terdaftar di Kepaniteraan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 16 Desember 2021.
3. Menghukum Pemohon PKPU untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

**ATAU;**

*Halaman 20 dari 35 Putusan Nomor 486/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN.Niaga.Jkt.Pst.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa serta mengadili perkara *a quo* berpendapat lain dan untuk menghindari konflik kepentingan dalam perkara PKPU *a quo*, mohon mengganti seluruhnya dan/atau menambah Pengurus yang diusulkan oleh Pemohon PKPU dengan nama sebagai berikut:

**R. ANGGIE MUHAMMAD GINANJAR, S.H.,** Kurator dan Pengurus yang terdaftar di Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Perpanjangan Pendaftaran Kurator dan Pengurus Nomor: AHU-621 AH.04.03-2021 tertanggal 26 November 2021.

Selaku Tim Pengurus dalam Proses Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Termohon PKPU dan Tim Kurator dalam hal Termohon PKPU dinyatakan Pailit.

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil-dalil permohonannya, Pemohon PKPU telah mengajukan bukti-bukti surat, yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-18, sebagai berikut:

1. Fotokopi Salinan Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT Artefak Arkindo tanggal 18 Agustus 1997 nomor 18, diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Salinan Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Artefak Arkindo tanggal 01 November 2021 nomor 01, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) Republik Indonesia atas nama IR AGUS SUDJATMIKO, diberi tanda P-3;
4. Fotokopi Surat Perjanjian Kontrak Pekerjaan Konsultansi Supervisi Pembangunan Aston Titanium Square Tahun 2011 Nomor 003/PTTP-PTAA/KT/MK/TS/VI/2011 tanggal 01 Juni 2011, diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Addendum ke-I Surat Perjanjian Kontrak Pekerjaan Konsultansi Supervisi Pembangunan Aston Titanium Square Tahun 2012 Nomor 003A/PTTP-PTAA/KT/MK/TS/X/2012 tanggal 02 Oktober 2012, diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Addendum ke-II Surat Perjanjian Kontrak Pekerjaan Konsultansi Supervisi Pembangunan Aston Titanium Square Tahun 2012 Nomor 003A/PTTP-PTAA/KT/MK/TS/X/2012 tanggal 02 Oktober 2012, diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Berita Acara Kesepakatan Para Pihak tertanggal 16 Februari 2016, diberi tanda P-7;
8. Fotokopi Surat Tembusan Arsip PT Artefak Arkindo Nomor 300/D-AA/MK/INV-TITANIUM/III/2016 perihal Pembayaran Tahap I Pekerjaan Jasa Konsultansi Supervisi Pembangunan Aston Titanium Square tertanggal 24 Maret 2016, diberi tanda P-8a;

Halaman 21 dari 35 Putusan Nomor 486/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN.Niaga.Jkt.Pst.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Fotokopi Kwitansi PT Artefak Arkindo No.300b/D-AA/MK/INV-Titanium/III/2016 tertanggal 24 Maret 2016, diberi tanda P-8b;
10. Fotokopi Surat Tembusan Arsip PT Artefak Arkindo Nomor 143/AA-TTP/V/2018 perihal Permohonan Pembayaran tertanggal 28 Mei 2018, diberi tanda P-9;
11. Fotokopi Surat PT Titanium Property Nomor 008/PTTP/MKT/VII/2020 perihal Jawaban Surat dari PT Artefak Arkindo tertanggal 17 Juli 2020, diberi tanda P-10;
12. Fotokopi Surat Tembusan Arsip PT Artefak Arkindo Nomor 006/D-AAMK/PROY/II/2021 perihal Permohonan Pembayaran tertanggal 19 Januari 2021, diberi tanda P-11;
13. Fotokopi Surat PT Titanium Property tertanggal 21 Januari 2021 kepada PT Artefak Arkindo, diberi tanda P-12;
14. Fotokopi Surat Tembusan Arsip PT Artefak Arkindo Nomor 020/AAMK/CS/IX/2021 perihal Permohonan Pembayaran tertanggal 7 September 2021, diberi tanda P-13;
15. Fotokopi Surat Kuasa PT Artefak Arkindo kepada Advokat selaku kuasa hukum tertanggal 15 November 2021 untuk menyampaikan somasi kepada PT Titanium Property, diberi tanda P-14;
16. Fotokopi Surat Tembusan Arsip YOF & Partners selaku Kuasa Hukum PT Artefak Arkindo nomor 039/YOF/SS/XI/2021 tertanggal 16 November 2021 perihal Somasi/Peringatan kepada PT Titanium Property, diberi tanda P-15a;
17. Fotokopi Tanda Terima PT Titanium Property menerima Surat YOF & Partners selaku Kuasa Hukum PT Artefak Arkindo nomor 039/YOF/SS/XI/2021 tertanggal 16 November 2021 perihal Somasi/Peringatan kepada PT Titanium Property, diberi tanda P-15b;
18. Fotokopi Surat Tembusan Arsip YOF & Partners selaku Kuasa Hukum PT Artefak Arkindo nomor 041/YOF/SS/XI/2021 tertanggal 22 November 2021 perihal Somasi/Peringatan Terakhir kepada PT Titanium Property, diberi tanda P-16a;
19. Fotokopi Tanda Terima PT Titanium Property menerima Surat YOF & Partners selaku Kuasa Hukum PT Artefak Arkindo nomor 041/YOF/SS/XI/2021 tertanggal 22 November 2021 perihal Somasi/Peringatan Terakhir kepada PT Titanium Property, diberi tanda P-16b;

Halaman 22 dari 35 Putusan Nomor 486/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN.Niaga.Jkt.Pst.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20. Asli Surat Pernyataan Kesiediaan a.n. Suhenda, S.H. sebagai Pengurus dalam Permohonan PKPU tertanggal 07 Januari 2022, diberi tanda P-17;
21. Fotokopi Surat Bukti Perpanjangan Pendaftaran Kurator dan Pengurus Nomor : AHU- 80 AH.04.03-2018 tertanggal 23 Januari 2018 a.n. Suhenda, S.H., diberi tanda P-18;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat yang diajukan oleh Pemohon PKPU tersebut telah dimaterai secukupnya, bukti surat P-1 sampai dengan P-7, P-10 sampai dengan P-14, P-15b, P-16b, P-18 adalah fotokopi sesuai aslinya, bukti surat P-8a, P-8b, P-9, P-15a, P-16 a adalah fotokopi dari fotokopi, dan bukti surat P-17 adalah asli;

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 I atas nama **PT Duta Abadi Primantara**, yang beralamat di Jalan Sultan Agung No. 16, Manggarai, Jakarta Selatan, diwakili oleh Aria Hermawan, selaku Direksi, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Obed Sakti Andre Dominika, SH, MH., Yusuf Pasaribu, SH., Ferry Sahala Tampubolon, SH.**, para Advokat dan Konsultan Hukum pada YOF & Partners, beralamat kantor di Senayan Trade Center 2<sup>nd</sup> floor, Unit 89, Jalan Asia Afrika Pintu IX, Gelora, Tanah Abang, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 001/DAP/SK.XII/2021 tanggal 6 Desember 2021, telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda KL 1-1 sampai dengan KL 1-12, sebagai berikut:

1. Fotokopi Salinan Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT Duta Abadi Primantara Nomor 141 tanggal 14 Februari 1990, diberi tanda KL 1-1;
2. Fotokopi Salinan Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Perseroan Terbatas PT Duta Abadi Primantara Nomor 30 tanggal 12 Februari 2008, diberi tanda KL 1-1a;
3. Fotokopi Akta Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT Duta Abadi Primantara Nomor 09 Tanggal 19 Januari 2018, diberi tanda KL 1-2;
4. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk atas nama Aria Hermawan, diberi tanda KL 1-3;
5. Fotokopi Surat Kuasa PT Duta Abadi Primantara kepada Advokat selaku kuasa hukum tertanggal 17 November 2021 untuk menyampaikan Somasi atas tagihan kepada PT Titanium Property, diberi tanda KL 1-3;
6. Fotokopi Surat Tembusan Arsip YOF & Partners selaku Kuasa Hukum PT Duta Abadi Primantara nomor 040/YOF/SS/XI/2021 tertanggal 18

Halaman 23 dari 35 Putusan Nomor 486/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN.Niaga.Jkt.Pst.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

November 2021 perihal Somasi/Peringatan kepada PT Titanium Property, diberi tanda KL 1-5a;

7. Fotokopi Tanda Terima PT Titanium Property menerima Surat YOF & Partners selaku Kuasa Hukum PT Duta Abadi Primantara nomor 040/YOF/SS/XI/2021 tertanggal 18 November 2021 perihal Somasi/Peringatan kepada PT Titanium Property, diberi tanda KL 1-5b;
8. Fotokopi Surat Tembusan Arsip YOF & Partners selaku Kuasa Hukum PT Duta Abadi Primantara nomor 042/YOF/SS/XI/2021 tertanggal 24 November 2021 perihal Somasi/Peringatan Terakhir kepada PT Titanium Property, diberi tanda KL 1-6a;
9. Fotokopi Tanda Terima PT Titanium Property menerima Surat YOF & Partners selaku Kuasa Hukum PT Duta Abadi Primantara nomor 042/YOF/SS/XI/2021 tertanggal 24 November 2021 perihal Somasi/Peringatan Terakhir kepada PT Titanium Property, diberi tanda KL 1-6b;
10. Fotokopi Purchase Order Nomor : 032.R2/IX/PO-TP/PTDAP/2017 tanggal 28 September 2017, diberi tanda KL 1-7;
11. Fotokopi Tanda Terima Nomor 054171 tertanggal 29 September 2017 Pembayaran Down Payment dari PT Titanium Property, diberi tanda KL 1-8;
12. Fotokopi Tukar Faktur Nomor TGR17100009 per tanggal 29 Oktober 2017 antara PT Duta Abadi Primantara dengan PT Titanium Property, diberi tanda KL 1-9;
13. Fotokopi Mutasi Rekening Koran Giro atas nama PT Duta Abadi Primantara halaman 13/21 Periode September 2017, diberi tanda KL 1-10;
14. Fotokopi Mutasi Rekening Koran Giro atas nama PT Duta Abadi Primantara halaman 7/25 Periode Mei 2019, diberi tanda KL 1-11;
15. Fotokopi Surat Elektronik dari PT Titanium Properti kepada PT Duta Abadi Primantara berupa pelampiran dokumen scan bukti transfer pembayaran ke-2, diberi tanda KL 1-12;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat yang diajukan oleh Kreditur Lain I tersebut telah dimateraikan secukupnya, bukti surat KL 1-1, KL 1-2, KL 1-4, KL 1-5b, KL 1-6b, KL 1-9 berupa fotokopi dari asli, bukti surat KL 1-5a, KL 1-6a, KL 1-7, KL 1-8 berupa fotokopi dari fotokopi, bukti surat KL 1-10 sampai dengan KL 1-12 berupa print out, sedangkan bukti surat KL 1-3 berupa fotokopi legalisir tanpa meterai;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil permohonan Pemohon PKPU, Kreditur Lain II atas nama **PT Lifeplus Indonesia**, yang beralamat di

Halaman 24 dari 35 Putusan Nomor 486/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

Apartemen Titanium Square, Jalan Raya Bogor Km. 27, Pekayon, Pasar Rebo, Jakarta Timur, diwakili oleh Intan Safina binti Yusof, selaku Direktur Utama, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Obed Sakti Andre Dominika, SH, MH., Yusuf Pasaribu, SH., Ferry Sahala Tampubolon, SH.**, para Advokat dan Konsultan Hukum pada YOF & Partners, beralamat kantor di Senayan Trade Center 2<sup>nd</sup> floor, Unit 89, Jalan Asia Afrika Pintu IX, Gelora, Tanah Abang, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 November 2021, telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda KL 2-1 sampai dengan KL 2-12, sebagai berikut:

1. Fotokopi Kartu Identitas Warga Negara Malaysia dan Paspor a.n. Intan Safina Binti Yusof, diberi tanda KL 2-1;
2. Fotokopi Pernyataan Kesanggupan Pembayaran Utang, tertanggal 19 Februari 2021, diberi tanda KL 2-2;
3. Fotokopi Perjanjian Utang Piutang Antara PT Titanium Property dan PT Lifeplus Indonesia, diberi tanda KL 2-3;
4. Fotokopi NPWP PT Lifeplus Indonesia, diberi tanda KL 2-4;
5. Fotokopi Akta Pendirian PT Arthananta Adipratama, No. 01, Tertanggal 16 Maret 2005 dan Akta Pengesahan Kemenkum HAM, diberi tanda KL 2-5;
6. Fotokopi Akta Perubahan Nama Perusahaan dari PT Arthananta Adipratama Menjadi PT Lifeplus Indonesia, No. 01, Tertanggal 17 Januari 2007 dan Akta Pengesahan Kemenkum HAM, diberi tanda KL 2-6;
7. Fotokopi Akta Perubahan Anggaran Dasar PT Lifeplus Indonesia, No. 05, Tertanggal 14 Mei 2008 dan Akta Pengesahan Kemenkum HAM, diberi tanda KL 2-7;
8. Fotokopi Akta Perubahan Anggaran Dasar PT Lifeplus Indonesia, No. 226, Tertanggal 20 Juni 2008 dan Akta Pengesahan Kemenkum HAM, diberi tanda KL 2-8;
9. Fotokopi Akta Perubahan Anggaran Dasar PT Lifeplus Indonesia, No. 30, Tertanggal 26 Agustus 2014 dan Akta Pengesahan Kemenkum HAM, diberi tanda KL 2-9;
10. Fotokopi Akta Perubahan Anggaran Dasar PT Lifeplus Indonesia, No. 50, Tertanggal 28 April 2015 dan Akta Pengesahan Kemenkum HAM, diberi tanda KL 2-10;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat yang diajukan oleh Kreditur Lain I tersebut telah dimaterai secukupnya, bukti surat KL 2-1 sampai dengan KL 2-10, kecuali bukti surat KL 2-4 berupa fotokopi dari fotokopi;

Halaman 25 dari 35 Putusan Nomor 486/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN.Niaga.Jkt.Pst.



Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, Termohon PKPU telah mengajukan bukti-bukti surat, yang diberi tanda T-1 sampai dengan T-14, sebagai berikut:

1. Fotokopi Surat Perjanjian Kontrak Pekerjaan Konsultasi Supervisi Pembangunan Aston Titanium Square Tahun 2011 Nomor: 003/PTTP-PTAA/KT/MK/TS/VI/2011 tertanggal 01 Juni 2021 antara PT Titanium Property dengan PT Artefak Arkindo, diberi tanda T-1.a;
2. Fotokopi Surat Nomor 15/SRT/ENG-AA/PTTP/IX/2012 tanggal 24 September 2012 Perihal: Addendum dari PT Artefak Arkindo kepada PT Titanium Property, diberi tanda T-1.b;
3. Fotokopi Addendum Ke-I Surat Perjanjian Kontrak Pekerjaan Konsultansi Supervisi Pembangunan Aston Titanium Square Tahun 2012 No. 003A/PTTP-PTAA/KT/MK/TS/X/2012 tanggal 02 Oktober 2012 antara PT Titanium Property dengan PT Artefak Arkindo, diberi tanda T-1.c;
4. Fotokopi Surat Nomor:021/SRT/ENG-AA/PTTP/VI/VI/2013 tertanggal 24 Juni 2013, Perihal: Addendum dari PT Artefak Arkindo kepada PT Titanium Property, diberi tanda T-1.d;
5. Fotokopi Addendum Ke-II Surat Perjanjian Kontrak Pekerjaan Konsultansi Supervisi Pembangunan Aston Titanium Square Tahun 2012 No. 003B/PTTP-PTAA/KT/KT/MK/TS/VIII/2013 tanggal 01 Juli 2013 antara PT Titanium Property dengan PT Artefak Arkindo, diberi tanda T-1.e;
6. Fotokopi Berita Acara Kesepakatan pada tanggal 16 Februari 2016 antara PT Titanium Property dengan PT Artefak Arkindo, diberi tanda T-2;
7. Fotokopi Surat dari PT Artefak Arkindo kepada PT Titanium Property Nomor: 300/D-AA/MK/INV-TITANIUM/III/2018 tanggal 24 Maret 2016, Perihal Pembayaran Tahap I, diberi tanda T-3.a;
8. Fotokopi Surat Pesanan Unit Apartemen antara PT Titanium Property dan PT Artefak Arkindo tertanggal 17 Februari 2016, diberi tanda T-3.b;
9. Fotokopi Slip Penyetoran Uang dari PT Titanium Property kepada PT Artefak Arkindo melalui Bank Bank BRI tanggal 31 Maret 2016, diberi tanda T-3.c;
10. Fotokopi Kwitansi Pembayaran Nomor: 300b/D-AA/MK/INV-TITANIUM/III/2016 tanggal 24 Maret 2016, diberi tanda T-3.d;
11. Fotokopi Surat dari PT Artefak Arkindo kepada PT Titanium Property tanggal 19 Januari 2021, Perihal Permohonan Pembayaran, diberi tanda T-4.a;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Fotokopi Surat Jawaban PT Titanium Property tanggal 21 Januari 2021 atas surat dari PT Artefak Arkindo tanggal 19 Januari 2021, diberi tanda T-4.b;
13. Fotokopi Tanda Terima Surat Jawaban PT Titanium Property tanggal 21 Januari 2021 kepada PT Artefak Arkindo, diberi tanda T-4.c;
14. Fotokopi Nota Dinas No. 200/PTTP/MKT/IX/2017 tanggal 20 September 2017 dan *Purchase Order* No. 032.R2/IX/PQ-TP/PTDAP/2017 tanggal 28 September 2017, diberi tanda T-5;
15. Fotokopi Bukti Setoran Pembayaran dari PT Titanium Property kepada PT Duta Abadi Primantara melalui Bank BCA tertanggal 22 September 2017, diberi tanda T-6.a;
16. Fotokopi Slip Pengiriman Uang atas nama Pengirim PT Titanium Property kepada PT Duta Abadi Primantara melalui Bank BRI tanggal 08 Mei 2019, diberi tanda T-6.b;
17. Fotokopi Somasi/Peringatan dari kuasa hukum PT Artefak Arkindo kepada PT Titanium Property melalui Surat No.039/YOF/SS/XI/2021 tertanggal 16 November 2021, diberi tanda T-7;
18. Fotokopi Somasi/Peringatan Terakhir (Pertama) dari kuasa hukum PT Artefak Arkindo kepada PT Titanium Property melalui Surat No.041/YOF/SS/XI/2021 tertanggal 22 November 2021, diberi tanda T-8;
19. Fotokopi Somasi/Peringatan dari kuasa hukum PT Duta Abadi Primantara kepada PT Titanium Property melalui Surat No.040/YOF/SS/XI/2021 tertanggal 18 November 2021, diberi tanda T-9;
20. Fotokopi Somasi/Peringatan dari kuasa hukum PT Duta Abadi Primantara kepada PT Titanium Property melalui Surat No.042/YOF/SS/XI/2021 tertanggal 24 November 2021, diberi tanda T-10;
21. Fotokopi Surat Perpanjangan Pendaftaran Kurator dan Pengurus Nomor: AHU-621 AH.04.03-2021 tertanggal 26 November 2021 atas nama R. ANGGIE MUHAMMAD GINANJAR, S.H., diberi tanda T-11;
22. Asli Surat Kesiadaan R. ANGGIE MUHAMMAD GINANJAR, S.H. sebagai Pengurus dalam Permohonan PKPU *a quo* tanggal 10 Januari 2021, diberi tanda T-12;
23. Fotokopi Surat Perjanjian Utang Piutang Antara PT Titanium Property Dan PT Lifeplus Indonesia tertanggal 19 Februari 2021, diberi tanda T-13;
24. Fotokopi Surat Pernyataan Kesanggupan Pembayaran Utang dari PT Titanium Property kepada PT Lifeplus Indonesia tertanggal 19 Februari 2021, diberi tanda T-14;

Halaman 27 dari 35 Putusan Nomor 486/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN.Niaga.Jkt.Pst.



Menimbang, bahwa bukti-bukti surat yang diajukan oleh Termohon PKPU tersebut telah dimateraikan secukupnya, bukti surat T-1.a sampai dengan T-14 berupa fotokopi dari asli, kecuali bukti surat T-1.e, T-3.b, T-4.b dan T-4.c berupa fotokopi dari fotokopi;

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 dan Termohon PKPU masing-masing telah mengajukan kesimpulannya pada persidangan tanggal 20 Januari 2022;

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 (PKPU) yang diajukan oleh Pemohon PKPU adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Pemohon menadailkan dalam permohonannya, Termohon mempunyai sisa utang yang belum dibayar kepada Pemohon sebesar Rp600.000.000,- (enam ratus juta Rupiah) berdasarkan Perjanjian sebagaimana diubah melalui Addendum I Perjanjian dan Addendum II Perjanjian dari TERMOHON PKPU kepada PEMOHON PKPU, telah dibuat satu Berita Acara Kesepakatan tanggal 16 Februari 2016 ("**BA Kesepakatan**") yang berisi, pada intinya, sisa utang TERMOHON PKPU kepada PEMOHON PKPU sebesar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta Rupiah) yang akan dibayar dengan cara:

- a. Sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta Rupiah) dibayarkan secara bertahap selama 6 (enam) bulan mulai bulan Maret tahun 2016; dan
- b. Sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta Rupiah) dikompensasikan dengan unit Apartemen Titanium Square tipe 1 *bedroom* (luas 29,76 m<sup>2</sup>).

Menimbanag, bahwa atas dalil Pemohon, Termohon telah menyampaikan jawabannya yang pada pokoknya menolak dalil Permohonan Pemohon dengan alasan, Termohon tidak melakukan tindakan wanprestasi sebagaimana diatur Pasal 1238 dan Pasal 1243 KUHPerdara karena masih bernegosiasi terkait dengan jangka waktu penyelesaian dengan Pemohon PKPU, maka utang





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Termohon PKPU yang didalilkan oleh Para Pemohon PKPU belum jatuh tempo dan belum dapat ditagih karena masih terdapat pembicaraan-pembicaraan diantara Pemohon PKPU dengan Termohon PKPU;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan tentang pokok persoalan yang diajukan oleh Pemohon, terlebih dahulu akan dipertimbangkan tentang syarat formal yang harus dipenuhi oleh pihak-pihak dalam permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, baik bagi Pemohon maupun Termohon, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 224 ayat (1), Undang-Undang Nomor : 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Kewajiban Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU);

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 224 ayat (1) Undang-Undang No. 37 tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) yang menentukan "Permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 222 harus diajukan kepada Pengadilan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3, dengan ditandatangani oleh Pemohon dan oleh advokatnya";

Menimbang, bahwa Pemohon penundaan kewajiban pembayaran utang adalah **PT ARTEFAK ARKINDO**, suatu Perseroan Terbatas yang didirikan menurut dan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia, diwakili oleh **Ir. Agus Sudjatmiko** dalam jabatannya selaku **Direktur**, dalam hal ini telah memberikan Kuasa kepada **Obed Sakti Andre Dominika, SH, MH., Yusuf Pasaribu, SH., Ferry Sahala Tampubolon, SH.**, para Advokat dan Konsultan Hukum pada YOF & Partners, beralamat kantor di Senayan Trade Center 2<sup>nd</sup> floor, Unit 89, Jalan Asia Afrika Pintu IX, Gelora, Tanah Abang, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 10 Desember 2021;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang Nomor : 37 tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, yang menentukan kewenangan pengadilan yang memeriksa dan mengadili perkara Kepailitan dan Permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU), ditentukan oleh pengadilan yang daerah hukumnya meliputi daerah tempat kedudukan hukum debitor ;

Halaman 29 dari 35 Putusan Nomor 486/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

Menimbang, bahwa Termohon adalah **PT. TITANIUM PROPERTY**, suatu Perseroan Terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia, beralamat di Jalan Raya Bogor KM 27, Pekayon, Pasar Rebo, Jakarta Timur, diwakili oleh **Zulfakher bin Mohd Toon** selaku **Direktur**, dalam hal ini telah memberikan Kuasa kepada **M. Prasetyo Suharyadi, SH., Maruli Tua Rajagukguk, SH., Julpin Rajagukguk, SH.**, para Advokat dari Kantor Hukum MS LAW OFFICE, yang beralamat di Wisma Bhakti Mulya Building 3<sup>rd</sup> floor, Unit 302, Jalan Kramat Raya No. 160, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Desember 2021,

Menimbang, bahwa berdasarkan tempat kedudukan hukum Termohon/Debitor tersebut di atas, masih termasuk dalam wilayah hukum Pengadilan Niaga Jakarta Pusat, dengan demikian Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara a quo;

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

Menimbang, bahwa sepanjang pengamatan Majelis Hakim selama persidangan perkara aquo, tidak ditemukan indikasi bahwa Termohon adalah Badan atau perusahaan yang penuntutannya ditentukan dalam Pasal 223 tersebut dan bukan juga termasuk Badan Usaha Milik Negara yang penuntutannya telah ditentukan secara tegas dalam Undang-Undang No. 37 Tahun 2004;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut, syarat-syarat formal yang harus dipenuhi oleh pemohon penundaan kewajiban pembayaran utang telah terpenuhi, selanjutnya akan dipertimbangkan syarat materil dari Permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang sebagaimana dimaksud dalam pasal 222 ayat (1) dan ayat (3) Undang-Undang Nomor : 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) yaitu (1) Penundaan kewajiban Pembayaran Utang diajukan oleh debitor yang mempunyai lebih dari 1 (satu) kreditur atau oleh

Halaman 30 dari 35 Putusan Nomor 486/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN.Niaga.Jkt.Pst.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kreditur. .... (3) Kreditur yang memperkirakan bahwa debitur tidak dapat melanjutkan membayar utangnya yang sudah jatuh waktu dan dapat ditagih, dapat memohon agar kepada debitur diberi Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, untuk mengajukan rencana Perdamaian yang meliputi tawaran pembayaran sebagian atau seluruh utang kepada krediturnya ;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan utang adalah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 6 Undang-Undang No. 37 tahun 2004 yang dimaksud dengan Utang adalah kewajiban yang dinyatakan atau dapat dinyatakan dalam jumlah uang baik dalam mata uang Indonesia maupun mata uang asing, baik secara langsung maupun yang akan timbul dikemudian hari atau kontingen, yang timbul karena perjanjian atau undang-undang dan yang wajib dipenuhi oleh Debitur dan bila tidak dipenuhi memberi hak kepada Kreditur untuk dapat pemenuhannya dari harta kekayaan Debitur ;

Menimbang, bahwa Pemohon telah mendalilkan Termohon mempunyai utang kepada pemohon yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih, namun karena keberadaan utang tersebut dibantah, berdasarkan Pasal 163 HIR/283 RBG. "Barangsiapa yang mengaku mempunyai hak atau suatu peristiwa, ia harus membuktikan adanya hak atau peristiwa itu yang dikenal dalam Hukum Acara Perdata azas ACTORI IN CUMBIT PROBATIO, namun berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, No.2786 K/Pdt/1983, agar memikulkan beban pembuktian secara adil dan berimbang kepada Pihak-pihak;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat yang diajukan oleh Pemohon PKPU tersebut telah dimaterai secukupnya, bukti surat P-1 sampai dengan P-7, P-10 sampai dengan P-14, P-15b, P-16b, P-18 adalah fotokopi sesuai aslinya, bukti surat P-8a, P-8b, P-9, P-15a, P-16 a adalah fotokopi dari fotokopi, dan bukti surat P-17 adalah asli;

Menimbang, bahwa Menimbang, bahwa bukti-bukti surat yang diajukan oleh Termohon PKPU tersebut telah dimaterai secukupnya, bukti surat T-1.a sampai dengan T-14 berupa fotokopi dari asli, kecuali bukti surat T-1.e, T-3.b, T-4.b dan T-4.c berupa fotokopi dari fotokopi;

Menimbang, bahwa Pemohon juga mengajukan bukti Kreditur lain I, berupa, bukti surat KL 1-1, KL 1-2, KL 1-4, KL 1-5b, KL 1-6b, KL 1-9 berupa fotokopi dari asli, bukti surat KL 1-5a, KL 1-6a, KL 1-7, KL 1-8 berupa fotokopi dari fotokopi, bukti surat KL 1-10 sampai dengan KL 1-12 berupa print out, bukti-bukti tersebut telah diberi materai, sedangkan bukti surat KL 1-3 berupa fotokopi legalisir tanpa meterai;

Halaman 31 dari 35 Putusan Nomor 486/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

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat yang diajukan oleh Kreditor Lain 2 tersebut telah dimateraikan secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya yaitu bukti surat KL 2-1 sampai dengan KL 2-10, kecuali bukti surat KL 2-4 berupa fotokopi dari fotokopi;

Menimbang, bahwa selanjutnya majelis hakim akan mempertimbangkan, bukti-bukti yang diajukan oleh pihak-pihak dihubungkan dengan dalil-dalil yang dikemukakan, sehingga diharapkan dapat membuktikan apakah permohonan yang diajukan oleh Termohon dapat dikabulkan atau tidak;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 sampai dengan bukti P-14 berupa : Surat Perjanjian Kontrak Pekerjaan Konsultansi Supervisi Pembangunan Aston Titanium Square Tahun 2011 Nomor 003/PTTP-PTAA/KT/MK/TS/VI/2011 tanggal 01 Juni 2011, Addendum ke-I, Addendum ke-II Surat Perjanjian , Berita Acara Kesepakatan Para Pihak tertanggal 16 Februari 2016, Pembayaran Tahap I Pekerjaan Jasa Konsultansi Supervisi Pembangunan Aston Titanium Square tertanggal 24 Maret 2016, Kwitansi PT Artefak Arkindo No.300b/D-AA/MK/INV-Titanium/III/2016 tertanggal 24 Maret 2016, Surat Tembusan Arsip PT Artefak Arkindo Nomor 143/AA-TTP/V/2018 perihal Permohonan Pembayaran tertanggal 28 Mei 2018, Surat PT Titanium Property Nomor 008/PTTP/MKT/VII/2020, Surat Tembusan Arsip PT Artefak Arkindo Nomor 006/D-AAMK/PROY/II/2021 perihal Permohonan Pembayaran tertanggal 19 Januari 2021, Surat PT Titanium Property tertanggal 21 Januari 2021 kepada PT Artefak Arkindo, Surat Tembusan Arsip PT Artefak Arkindo Nomor 020/AAMK/CS/IX/2021 perihal Permohonan Pembayaran tertanggal 7 September 2021, Surat Kuasa PT Artefak Arkindo kepada Advokat selaku kuasa hukum tertanggal 15 November 2021 untuk menyampaikan somasi kepada PT Titanium Property ;

Menimbang, bahwa bukti-bukti tersebut juga diajukan oleh Termohon sebagai bukti pembanding yaitu bukti T-1A sampai dengan bukti T-6B yang terdiri dari : Surat Perjanjian Kontrak Pekerjaan Konsultasi Supervisi Pembangunan Aston Titanium Square Tahun 2011 Nomor: 003/PTTP-PTAA/KT/MK/TS/VI/2011 tertanggal 01 Juni 2021 , Surat Nomor 15/SRT/ENG-AA/PTTP/IX/2012 tanggal 24 September 2012 , Addendum Ke-I Surat Perjanjian Kontrak Pekerjaan Konsultansi Supervisi Pembangunan Aston Titanium Square Tahun 2012 No. 003A/PTTP-PTAA/KT/MK/TS/X/2012 tanggal 02 Oktober 2012 ,Surat Nomor:021/SRT/ENG-AA/PTTP/VI/VI/2013 tertanggal 24 Juni 2013, Addendum Ke-II Surat Perjanjian Kontrak Pekerjaan Konsultansi Supervisi Pembangunan Aston Titanium Square Tahun 2012 No. 003B/PTTP-

Halaman 32 dari 35 Putusan Nomor 486/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

PTAA/KT/KT/MK/TS/VII/2013 tanggal 01 Juli 2013, Berita Acara Kesepakatan pada tanggal 16 Februari 2016 antara PT Titanium Property dengan PT Artefak Arkindo, Surat dari PT Artefak Arkindo kepada PT Titanium Property Nomor: 300/D-AA/MK/INV-TITANIUM/III/2018 tanggal 24 Maret 2016, Surat Pesanan Unit Apartemen antara PT Titanium Property dan PT Artefak Arkindo tertanggal 17 Februari 2016 ;

Demikian juga bukti : Slip Penyetoran Uang dari PT Titanium Property kepada PT Artefak Arkindo melalui Bank Bank BRI tanggal 31 Maret 2016, Kwitansi Pembayaran Nomor: 300b/D-AA/MK/INV-TITANIUM/III/2016 tanggal 24 Maret 2016, Surat dari PT Artefak Arkindo kepada PT Titanium Property tanggal 19 Januari 2021, Perihal Permohonan Pembayaran, Surat Jawaban PT Titanium Property tanggal 21 Januari 2021 atas surat dari PT Artefak Arkindo tanggal 19 Januari 2021, Tanda Terima Surat Surat Jawaban PT Titanium Property tanggal 21 Januari 2021 kepada PT Artefak Arkindo, Bukti Setoran Pembayaran dari PT Titanium Property kepada PT Duta Abadi Primantara melalui Bank BCA tertanggal 22 September 2017, Pengiriman Uang atas nama Pengirim PT Titanium Property kepada PT Duta Abadi Primantara melalui Bank BRI tanggal 08 Mei 2019;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti tersebut diatas, baik bukti Pemohon dan bukti termohon, menunjukkan sisa utang Termohon kepada Pemohon terhitung tanggal ditandatanganinya Berita Acara penyelesaian utang antara Pemohon dan Termohon sebagaimana Berita Acara Kesepakatan Para Pihak tertanggal 16 Februari 2016, utang tersebut sudah dianggap lunas. Dan tidak dapat dijadikan dalil bahwa Termohon tidak membayar sisa utang dari pekerjaan yang telah dilakukan oleh Pemohon berdasarkan Perjanjian Kontrak Pekerjaan Konsultansi Supervisi Pembangunan Aston Titanium Square Tahun 2011 Nomor 003/PTTP-PTAA/KT/MK/TS/VI/2011 tanggal 01 Juni 2011, yang telah diadakan Addendum ke-I, dan Addendum ke-II terhadap Surat Perjanjian;

Menimbang, bahwa karena antara Pemohon dan Termohon telah menganggap tidak ada utang diantara keduanya, maka terhadap kelanjutan pelaksanaan dari isi Berita Acara penyelesaian utang tertanggal 16 Februari 2016, yang telah ditandatanganinya kedua belah pihak, merupakan kesepakatan baru, dengan demikian perlu dibuktikan pelaksanaan kesepakatan baru tersebut dalam persidangan, sehingga Majelis Hakim menyimpulkan untuk membuktikan keberadaan utang Termohon kepada Pemohon baik terhadap pembayaran sejumlah uang maupun penyerahan hasil penjualan satu unit apartemen

Halaman 33 dari 35 Putusan Nomor 486/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN.Niaga.Jkt.Pst.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Titanium Square tipe 1 *bedroom* (luas 29,76 m<sup>2</sup>) kepada Pemohon bila telah laku terjual, tidak lagi merupakan perkara yang sederhana;

Menimbang, bahwa selanjutnya karena keberadaan utang antara Termohon dan Pemohon dinyatakan tidak dapat dibuktikan secara sederhana, berarti keberadaan utang masih dipertanyakan;

Menimbang, bahwa dengan dinyatakan utang Termohon kepada Pemohon tidak sederhana, dengan sendirinya akan mempengaruhi keberadaan dua Kreditur sebagai syarat untuk dapat dikabulkannya Permohonan penundaan kewajiban pembayaran utang, oleh karenanya keberadaan kreditur lain dan utangnya tidak relevan lagi untuk dibuktikan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, ketentuan Pasal 8 ayat (4) Undang-Undang No; 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang tidak terpenuhi, **maka permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang yang diajukan oleh Pemohon harus dinyatakan ditolak;**

Menimbang, bahwa majelis hakim hanya mempertimbangkan bukti-bukti yang relevan, sedangkan bukti lain tidak dipertimbangkan lagi serta dikesampingkan;

Menimbang, bahwa karena permohonan Pemohon dinyatakan ditolak, maka segala biaya yang dikeluarkan dalam perkara ini dibebankan kepada Pemohon ;

Memperhatikan ketentuan Pasal 8 ayat (4) jo Pasal 222 ayat (1) dan (3) jo Pasal 224 ayat (1) dan (3) jo pasal 225 ayat (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;

## M E N G A D I L I :

1. Menolak Permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang yang diajukan oleh Pemohon seluruhnya;
2. Membebankan biaya perkara sebesar Rp5.290.000,00 (lima juta dua ratus sembilan puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, pada hari **Rabu, tanggal 26 Januari 2022** oleh kami, Dulhusin, SH., MH., sebagai Hakim Ketua, Bambang Sucipto SH., MH. dan H. Dariyanto, SH., MH., masing-masing sebagai

Halaman 34 dari 35 Putusan Nomor 486/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN.Niaga.Jkt.Pst.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Anggota, putusan mana diucapkan oleh Hakim Ketua tersebut pada hari **Rabu**, tanggal **2 Ferbruari 2022** dalam persidangan yang terbuka untuk umum, didampingi Hakim-Hakim Anggota, dibantu Andre, SH., Panitera Pengganti, dihadiri Kuasa Pemohon PKPU dan Kuasa Termohon PKPU.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua

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

**Dulhusin, S.H., M.H.**

**H. Daryanto, S.H., M.H.**

Panitera Pengganti,

**A n d r e, SH.**

## Perincian biaya:

1. Pendaftaran	: Rp.1.000.000,00
2. Biaya proses	: Rp. 150.000,00
3. Panggilan	: Rp.4.100.000,00
4. PNBP	: Rp. 20.000,00
5. Meterai	: Rp. 10.000,00
6. Redaksi	: <u>Rp. 10.000,00</u>
J U M L A H	Rp.5.290.000,00

(satu juta delapan ratus ribu rupiah)