



**PUTUSAN**  
Nomor 484 K/Pdt.Sus-Pailit/2013

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata khusus permohonan pernyataan pailit pada tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

**PT JAYA NUR SUKSES**, yang diwakili oleh Direktur Perseroan Tn. Budi Widjaja, berkedudukan di Jalan Buni Nomor 22 Tomang, Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Alexius Tantrajaya, SH., M.Hum., dan kawan-kawan, para Advokat, berkantor di Jalan Raya Perjuangan Nomor 9/i, Kebon Jeruk, Jakarta Barat, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 27 Desember 2012;

Pemohon Kasasi dahulu Termohon Pailit/Termohon PKPU (Debitor);

Terhadap:

- I **RIANA SIMANJUNTAK**, bertempat tinggal di Jalan Pademangan IV/12 Nomor 4 RT.009/RW.008 Kelurahan Pademangan, Kecamatan Pademangan, Jakarta Utara;
- II **NY. Hj. ROHANI HASAN**, bertempat tinggal di Jalan Cucur Timur A12/1, PAB Timur, RW.004 RT.002, Kelurahan Pondok Karya, Kecamatan Pondok Aren, Tangerang, keduanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Prof. Dr. O.C. Kaligis, SH., MH., dan kawan-kawan, para Advokat, berkantor di O.C. Kaligis & Associates, beralamat di Jalan Majapahit Nomor 18-20, Kompleks Majapahit Permai, Blok B. 122-123, Jakarta Pusat, masing-masing berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Desember 2012;

Termohon Kasasi I dan II dahulu Pemohon Pailit I dan II/Pemohon PKPU I dan II (Kreditor I

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi I dan II dahulu sebagai Pemohon Pailit I dan II/ Pemohon PKPU I dan II (Kreditor I dan II) telah mengajukan permohonan pernyataan pailit di depan persidangan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, pada pokoknya sebagai berikut:

Hal. 1 dari 5 hal. Put. Nomor ... K/Pdt/...



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan ini mengajukan Permohonan Pernyataan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang kepada Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat terhadap:

PT Jaya Nur Sukses

Suatu Perseroan Terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia, yang terakhir diketahui berkedudukan dan beralamat di Jalan Buni Nomor 22, Tomang, Jakarta Barat;

Untuk selanjutnya disebut sebagai Termohon;

Bahwa Pasal 222 ayat (1) Jo. ayat (3) Undang Undang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang menyatakan:

- (1). Penundaan kewajiban pembayaran utang diajukan oleh Debitor yang mempunyai lebih dari 1 (satu) Kreditor atau oleh Kreditor;
- (2) ....;
- (3). Kreditor yang memperkirakan bahwa Debitor tidak dapat melanjutkan membayar utangnya yang sudah jatuh waktu dan dapat ditagih, dapat memohon agar kepada Debitor diberi penundaan kewajiban pembayaran utang, untuk memungkinkan Debitor mengajukan rencana perdamaian yang meliputi tawaran pembayaran sebagian atau seluruh utang kepada Kreditornya;

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 222 ayat (1) Jo. ayat (3) Undang Undang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang tersebut maka dasar permohonan penundaan kewajiban pembayaran utang yang kami ajukan ini adalah sebagai berikut:

- a. Termohon memiliki utang kepada Para Pemohon yang sudah jatuh tempo dan dapat ditagih;
- b. Termohon memiliki lebih dari satu kreditor;

Bahwa Permohonan ini diajukan berdasarkan hal-hal dan alasan-alasan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 222 ayat (1) dan Pasal 222 ayat (3) Undang Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (selanjutnya disebut "UU KEPAILITAN & PKPU") sebagai berikut:

- I. Utang Termohon Kepada Pemohon I Yang Telah Jatuh Tempo Dan Dapat Ditagih;
  1. Bahwa Termohon adalah perseroan terbatas yang merupakan pemilik Rumah Susun dan Satuan Rumah Susun terletak di Kawasan Gunung Sahari, Kelurahan Gunung Sahari Utara, Kecamatan Sawah Besar, Kotamadya Jakarta Pusat, yang dikenal dengan nama "Menara Chrysant Kondominium Rajawali";



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa berdasarkan UU Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun yang dimaksud dengan Rumah Susun adalah:

Dalam Undang Undang ini yang dimaksud dengan:

Pasal 1 angka 1 menyatakan:

1). "Rumah Susun" adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian-bersama, benda bersama dan tanah bersama;

Berdasarkan Pasal 1 ayat 1.1 huruf w Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli Satuan Rumah Susun yang dimaksud dengan Rumah Susun adalah:

"Rumah Susun berarti suatu rumah susun sebagaimana dimaksud/ didefinisikan Peraturan Rumah Susun, yang berlokasi/terletak di Jalan Rajawali Selatan I Nomor 1, Kelurahan Gunung Sahari Utara, Kecamatan Sawah Besar, Wilayah Jakarta Pusat, Daerah Khusus Ibukota Jakarta, yang terdiri dari 3 (tiga) blok, dan ketiga blok ini terdiri dari Satuan Rumah Susun, yang pada waktu Perjanjian ini dibuat dan ditandatangani sedang didalam proses pembangunan oleh Perseroan, yang struktur, komponen dan yang dipergunakan untuk membangun Rumah Susun ini adalah sebagaimana dirinci dalam Lampiran II, yang merupakan bagian yang integral dan tidak terpisahkan dari perjanjian ini";

3. Bahwa Termohon telah melakukan Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli Satuan Rumah Susun dengan Asih Tribandini pada tanggal 4 April 1997 untuk pembelian unit satuan rumah susun di Menara Chrysant Kondominium Rajawali (buktiP-1);

4. Bahwa atas pembelian satu unit satuan rumah susun tersebut, Asih Tribandini telah melakukan pelunasan pembayaran kepada Termohon, dengan rincian pembayaran sebagai berikut:

- 1). Pada tanggal 7 Oktober 1996 Asih Tribandini telah membayar booking fee kepada Termohon sebesar US\$500 (lima ratus dolar);
- 2). Pada tanggal 21 Oktober 1996 Asih Tribandini membayar kepada Termohon angsuran 1 sebesar US\$2,540.45 (dua ribu lima ratus empat puluh dolar empat puluh lima sen);
- 3). Pada tanggal 21 November 1996 Asih Tribandini membayar kepada Termohon angsuran 2 sebesar US\$952,67 (sembilan ratus lima puluh dua dolar enam puluh tujuh sen);

Hal. 3 dari 25 hal. Put. No. 484 K/Pdt.Sus-Pailit/2013

#### 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

- 4). Pada tanggal 21 Desember 1996 Asih Tribandini membayar kepada Termohon angsuran 3 sebesar US\$952,67 (sembilan ratus lima puluh dua dolar enam puluh tujuh sen);
- 5). Pada tanggal 21 Januari 1997 Asih Tribandini membayar kepada Termohon angsuran 4 sebesar US\$952,67 (sembilan ratus lima puluh dua dolar enam puluh tujuh sen);
- 6). Pada tanggal 21 Februari 1997 Asih Tribandini membayar kepada Termohon angsuran 5 sebesar US\$952,67 (sembilan ratus lima puluh dua dolar enam puluh tujuh sen);
- 7). Pada tanggal 21 Maret 1997 Asih Tribandini membayar kepada Termohon angsuran 6 sebesar US\$1,270.23 (seribu dua ratus tujuh puluh dolar dua puluh tiga sen);
- 8). Pada tanggal 21 April 1997 Asih Tribandini membayar pelunasan kepada Termohon sebesar US\$17,283.15 (tujuh belas ribu dua ratus delapan puluh tiga dolar lima belas sen);
5. Bahwa pada tanggal 5 September 2002, Asih Tribandini telah melakukan pengalihan hak dan kewajiban atas Satuan Rumah Susun kepada Pemohon I berdasarkan Perjanjian Pengalihan Hak dan Kewajiban (bukti P-2), dimana terhadap pengalihan hak dan kewajiban tersebut diketahui dan disetujui oleh Termohon ditandai dengan ikut ditandatanganinya Perjanjian Pengalihan Hak dan Kewajiban tersebut oleh Termohon;
6. Bahwa sebagai akibat adanya Pengalihan Hak dan Kewajiban dari Asih Tribandini kepada Pemohon I, maka dibuatlah addendum atas Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli Satuan Rumah Susun antara Termohon dengan Asih Tribandini pada tanggal 5 September 2002 (bukti P-3);
7. Bahwa Pasal 1 addendum atas Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli Satuan Rumah Susun tertanggal 5 September 2002 yang dibuat antara Termohon dan Asih Tribandini pada pokoknya menyatakan adanya perubahan pihak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 4 April 1997, hal mana dinyatakan bahwa yang menjadi para pihak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun tertanggal 4 April 1997 adalah Pemohon I dan Termohon;
8. Bahwa Pasal 2 addendum atas Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli Satuan Rumah Susun tertanggal 5 September 2002 yang dibuat antara Termohon dan Asih Tribandini, menyatakan sebagai berikut:

#### 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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"Dengan adanya pengalihan tersebut, maka segala hak dan kewajiban Pihak Kedua dalam perjanjian menjadi hak dan kewajiban Pihak Kedua (Riana Simanjuntak)";

9. Bahwa dengan adanya addendum tersebut, maka Pemohon I telah menjadi pemilik atas Satuan Rumah Susun Menara Chrysant Kondominium Rajawali dengan spesifikasi yaitu:

Tower Utara (North);

Lantai 07;

Nomor Unit 10;

Type Studio - 31;

Wilyah Jakarta Pusat;

Kelurahan Gunung Sahari Utara;

Kecamatan Sawah Besar;

10. Bahwa berdasarkan addendum atas Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli Satuan Rumah Susun antara Termohon dengan Asih Tribandini tertanggal 5 September 2002 Jo. Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli Satuan Rumah Susun antara Termohon dengan Asih Tribandini pada tanggal 4 April 1997, maka adalah berdasarkan hukum dan merupakan fakta yang tidak terbantahkan bahwa secara tegas dan nyata segala hak dan kewajiban dari Asih Tribandini telah beralih seluruhnya kepada Pemohon I;

11. Bahwa berdasarkan Pasal 5.1 dari Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli Satuan Rumah Susun tanggal 4 April 1997 disepakati dan dinyatakan secara tegas bahwa batas waktu penyelesaian pembangunan rumah susun dan satuan rumah susun adalah pada tanggal 31 Agustus 1997;

12. Bahwa berdasarkan Pasal 5.3 dari Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli Satuan Rumah Susun tertanggal 4 April 1997 disepakati bahwa akan diberikan toleransi keterlambatan penyelesaian pembangunan rumah susun dalam jangka waktu paling lambat 3 (tiga) bulan sejak tanggal penyelesaian pembangunan yang disepakati pada Pasal 5.1, yang mana seharusnya Termohon selambat-lambatnya melakukan penyelesaian pembangunan pada tanggal 30 November 1997, tanpa dikenakan denda;

13. Bahwa namun demikian sampai dengan 30 November 1997 Termohon masih belum juga dapat melaksanakan kewajibannya untuk melakukan penyelesaian pembangunan rumah susun Menara Chrysant Condominium Rajawali, hal mana berdasarkan Pasal 5.4 dari Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli Satuan Rumah

*Hal. 5 dari 25 hal. Put. No. 484 K/Pdt.Sus-Pailit/2013*

#### 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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Susun tertanggal 4 April 1997, apabila Termohon setelah diberi jangka waktu 3 bulan tersebut tidak juga dapat menyelesaikan pembangunan Rumah Susun maka Termohon diberi kesempatan kembali untuk menyelesaikan pembangunan Rumah Susun dalam jangka waktu 6 (enam) bulan berikutnya dan Termohon akan dikenakan denda keterlambatan sebesar 1.5% per bulan dari harga jual yang telah diterima oleh Termohon dengan denda maksimum sebesar 9% dari harga jual yang telah diterima oleh Termohon;

14. Bahwa sampai dengan saat ini Termohon masih tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk melakukan penyelesaian pembangunan yang seharusnya diselesaikan pada 31 Agustus 1997;
  15. Bahwa Pemohon I sebagai pihak yang memiliki hak dan kewajiban berdasarkan Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli Satuan Rumah Susun tertanggal 4 April 1997 antara Termohon dan Asih Tribandini Jo. addendum atas Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli Satuan Rumah Susun antara Termohon dengan Asih Tribandini pada tanggal 5 September 2002, maka Pemohon I memiliki kedudukan hukum untuk melakukan penagihan atas haknya serta untuk bertindak selaku kreditur dari Termohon;
  16. Bahwa berdasarkan syarat pembayaran yang merupakan Lampiran A dari Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli Satuan Rumah Susun tertanggal 4 April 1997 antara Termohon dan Asih Tribandini, terbukti bahwa Termohon telah menerima pembayaran sebesar US\$25,404.50 (dua puluh lima ribu empat ratus empat dolar lima puluh sen);
  17. Bahwa belum dilaksanakannya penyelesaian pembangunan selama  $\pm$  15 tahun dari tanggal penyelesaian pembangunan yang seharusnya dilakukan oleh Termohon, maka adalah jelas dan terang bahwa Termohon memiliki hutang yang telah jatuh tempo kepada Pemohon I sebesar US\$2,286.40 (dua ribu dua ratus delapan puluh enam dolar empat puluh sen);
- II. Utang Termohon Kepada Pemohon II Yang Telah Jatuh Tempo Dan Dapat Ditagih;
1. Bahwa Termohon telah melakukan Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli Satuan Rumah Susun dengan Andi Cipta pada tanggal 14 Juni 1999 untuk pembelian unit satuan rumah susun di Menara Chrysant Kondominium Rajawali (bukti P-4);
  2. Bahwa atas pembelian satu unit rumah susun tersebut, Andi Cipta telah melakukan pelunasan pembayaran kepada Termohon pada tanggal 11 Juni 1999

#### 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)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebesar Rp43.298.757,00 (empat puluh tiga juta dua ratus sembilan puluh delapan ribu tujuh ratus lima puluh tujuh rupiah);

3. Bahwa pada 30 Mei 2005, Andi Cipta telah melakukan pengalihan hak dan kewajiban atas Satuan Rumah Susun kepada Pemohon II berdasarkan Perjanjian Pengalihan Hak dan Kewajiban (buktiP-5), dimana terhadap pengalihan hak dan kewajiban tersebut diketahui dan disetujui oleh Termohon ditandai dengan ikut ditandatanganinya Perjanjian Pengalihan Hak dan Kewajiban tersebut oleh Termohon;
4. Bahwa sebagai akibat adanya Pengalihan Hak dan Kewajiban dari Andi Cipta kepada Pemohon II, maka dibuatlah addendum atas Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli Satuan Rumah Susun antara Termohon dengan Andi Cipta pada tanggal 30 Mei 2005 (buktiP-6);
5. Bahwa Pasal 1 addendum atas Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli Satuan Rumah Susun tertanggal 30 Mei 2005 yang dibuat antara Termohon dan Andi Cipta yang pada pokoknya menyatakan adanya perubahan pihak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tertanggal 14 Juni 1999, hal mana dinyatakan dan disetujui bahwa yang menjadi Para Pihak dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun tertanggal 14 Juni 1999 adalah Pemohon II dan Termohon;
6. Bahwa Pasal 2 addendum atas Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli Satuan Rumah Susun tertanggal 30 Mei 2005 yang dibuat antara Termohon dan Pemohon II, menyatakan sebagai berikut:  
"Dengan adanya pengalihan tersebut, maka segala hak dan kewajiban Pihak Kedua dalam perjanjian menjadi hak dan kewajiban Pihak Kedua (Ny.Hj.Rohani Hasan)";
7. Bahwa dengan adanya addendum tersebut, maka Pemohon II telah menjadi pemilik atas Satuan Rumah Susun Menara Chrysant Kondominiun Rajawali dengan spesifikasi yaitu:  
Tower Selatan (South);  
Lantai 10;  
Nomor Unit 19;  
Type Studio - 32;  
Wilyah Jakarta Pusat;  
Kelurahan Gunung Sahari;  
Kecamatan Utara Sawah Besar;

Hal. 7 dari 25 hal. Put. No. 484 K/Pdt.Sus-Pailit/2013

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

8. Bahwa berdasarkan addendum atas Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli Satuan Rumah Susun tertanggal 30 Mei 2005 Jo. Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli Satuan Rumah Susun antara Termohon dengan Andi Cipta pada tanggal 14 Juni 1999, maka adalah berdasarkan hukum dan merupakan fakta yang tidak terbantahkan bahwa secara tegas dan nyata segala hak dan kewajiban dari Andi Cipta telah beralih seluruhnya kepada Pemohon II;
9. Bahwa berdasarkan Pasal 5.1 dari Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli Satuan Rumah Susun tanggal 14 Juni 1999 disepakati dan dinyatakan secara tegas bahwa batas waktu penyelesaian pembangunan rumah susun dan satuan rumah susun adalah pada tanggal 31 Desember 1999;
10. Bahwa berdasarkan Pasal 5.3 dari Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli Satuan Rumah Susun tanggal 14 Juni 1999 disepakati bahwa akan diberikan toleransi keterlambatan penyelesaian pembangunan rumah susun dalam jangka waktu paling lambat 3(tiga) bulan sejak tanggal penyelesaian pembangunan yang disepakati pada Pasal 5.1, yang mana seharusnya Termohon selambat-lambatnya melakukan penyelesaian pembangunan pada tanggal 31 Maret 2000, tanpa dikenakan denda;
11. Bahwa namun demikian sampai dengan 31 Maret 2000 Termohon masih belum juga dapat melaksanakan kewajibannya untuk melakukan penyelesaian pembangunan rumah susun Menara Chrysant Kondominium Rajawali, hal mana berdasarkan Pasal 5.4 dari Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli Satuan Rumah Susun tanggal 14 Juni 1999, apabila Termohon setelah diberi jangka waktu 3 bulan tersebut tidak juga dapat menyelesaikan pembangunan Rumah Susun maka Termohon diberi kesempatan kembali untuk menyelesaikan pembangunan Rumah Susun dalam jangka waktu 6 (enam) bulan berikutnya dan Termohon akan dikenakan denda keterlambatan sebesar 1.5% per bulan dari harga jual yang telah diterima oleh Termohon dengan denda maksimum sebesar 9% dari harga jual yang telah diterima oleh Termohon;
12. Bahwa sampai dengan saat ini Termohon masih tidak dapat memenuhi kewajibannya untuk melakukan penyelesaian pembangunan yang seharusnya diselesaikan pada 31 Desember 1999;
13. Pemohon II sebagai pihak yang memiliki hak dan kewajiban berdasarkan addendum Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli Satuan Rumah Susun tertanggal 30 Mei 2005 Jo. Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli Satuan Rumah Susun antara Termohon dengan Andi Cipta pada tanggal 14 Juni 1999, maka

#### 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)





Pemohon II memiliki kedudukan hukum untuk melakukan penagihan atas haknya serta untuk bertindak selaku kreditur dari Termohon;

14. Bahwa berdasarkan syarat pembayaran yang merupakan Lampiran A dari Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli Satuan Rumah Susun antara Termohon dengan Andi Cipta pada tanggal 14 Juni 1999, terbukti bahwa Termohon telah menerima pembayaran sebesar Rp43.298.757,00 (empat puluh tiga juta dua ratus sembilan puluh delapan ribu tujuh ratus lima puluh tujuh rupiah);
15. Bahwa belum dilaksanakannya penyelesaian pembangunan selama  $\pm$  13 tahun dari tanggal penyelesaian pembangunan yang seharusnya dilakukan oleh Termohon, maka adalah jelas dan terang bahwa Termohon memiliki hutang kepada Pemohon I sebesar Rp3.896.888,13 (tiga juta delapan ratus sembilan puluh enam ribu delapan ratus delapan puluh delapan koma tiga belas rupiah);

III. Utang Menurut UU Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan Dan PKPU (selanjutnya disebut "UU Kepailitan dan PKPU");

1. Pasal 1 angka 6 UU Kepailitan dan PKPU menyatakan sebagai berikut: "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 kontinjen, yang timbul karena perjanjian atau undang-undang dan yang wajib dipenuhi oleh Debitor dan bila tidak dipenuhi memberi hak kepada Kreditor untuk mendapat pemenuhannya dari harta kekayaan Debitor"; Bahwa dengan Termohon tidak melaksanakan kewajibannya untuk menyelesaikan pembangunan rumah susun kepada Para Pemohon, sedangkan Para Pemohon telah melunasi seluruh kewajibannya dengan melakukan pembayaran lunas atas harga unit satuan rumah susun kepada Termohon, maka adalah jelas dan terang bahwa kewajiban dari Termohon untuk membayar denda kepada Pemohon I sebesar US\$2,286.40 (dua ribu dua ratus delapan puluh enam dolar empat puluh sen) dan kepada Pemohon II sebesar Rp3.896.888,13 (tiga juta delapan ratus sembilan puluh enam ribu delapan ratus delapan puluh delapan koma tiga belas rupiah) menurut Pasal 1 angka 6 UU Kepailitan dan PKPU dapat dikwalifisir sebagai utang;
2. Bahwa Mahkamah Agung dalam memeriksa perkara perdata khusus (kepailitan) pada tingkat kasasi pada Perkara Nomor 236K/Pdt.Sus/2010 tanggal 29 April 2010 (bukti P-7) dalam pertimbangan hukumnya halaman 64-65 menyatakan: "Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak salah menerapkan hukum

*Hal. 9 dari 25 hal. Put. No. 484 K/Pdt.Sus-Pailit/2013*



karena putusan dan pertimbangannya telah tepat dan benar yaitu mengabulkan Permohonan Pemohon karena secara sederhana terbukti Termohon Pailit telah memenuhi syarat untuk dinyatakan pailit sesuai dengan semangat ketentuan Pasal 19 ayat (3) UU Nomor 37 Tahun 2004 serta guna memberikan perlindungan terhadap pembeli yang beritikad baik, Permohonan Pailit dapat diajukan kembali apabila dalam perkembangannya Termohon Pailit yang pada awalnya berdasarkan Putusan Pengadilan tidak dalam keadaan pailit ternyata gagal memenuhi kewajibannya. Berdasarkan bukti persidangan, terbukti secara sederhana bahwa Termohon tidak dapat memberikan unit apartemen kepada Para Pemohon serta pembeli lainnya sesuai dengan waktu yang dijanjikan bahwa UU Kepailitan menerapkan pengertian utang dalam arti luas sehingga kewajiban yang tidak dipenuhi oleh Penjual terhadap pembeli sebagaimana diperjanjikan adalah utang Penjual kepada Pembeli karena secara sederhana kewajiban tersebut dapat dinilai dengan uang yaitu sebesar uang yang telah dibayarkan oleh Pembeli kepada Penjual. Berdasarkan pertimbangan tersebut maka ketika Penjual gagal memenuhi kewajibannya terhadap Pembeli maka Penjual adalah debitor dan Pembeli adalah Kreditor";

**IV. Termohon Memiliki Lebih Dari Satu Kreditor;**

Bahwa berdasarkan hal-hal di bawah ini, maka telah terbukti secara sah dan meyakinkan, serta dapat dibuktikan secara sederhana bahwa Termohon mempunyai utang kepada kreditur-kreditur lain, yaitu antara lain:

1. PT Utama Karya (Persero) beralamat di Jalan Letjen MT.Haryono Kaveling 8 Cawang, dengan tagihan pokok kepada Termohon sebesar Rp55.327.200.680,00 (lima puluh lima miliar tiga ratus dua puluh tujuh juta dua ratus ribu enam ratus delapan puluh rupiah) (bukti P-8);
2. Para Penghuni Rumah Susun Menara Chrysant Kondominium Rajawali sebagai kreditur dari Termohon berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Termohon dengan para penghuni rumah susun, hal mana utang Termohon adalah berupa denda keterlambatan sebesar 9% dari harga jual yang telah diterima Termohon:
  - 2.1. Ricard Wilson Beh, sebagai kreditur dari Termohon berdasarkan Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli Satuan Rumah Susun tertanggal 14 Februari 2002 (bukti P-9);
  - 2.2. Tn.Sung Endy sebagai kreditur dari Termohon berdasarkan PPJB tertanggal 8 November 2002 antara Termohon dengan Tn.Sung Endy, (bukti P-10);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2.3. H.Tarnatmo.S.E., sebagai kreditur dari Termohon berdasarkan PPJB tertanggal 19 Agustus 2003 antara Termohon dengan H.Tarnatmo.SE., (buktiP-11); ,
- 2.4. Bong Bun Min sebagai kreditur dari Termohon berdasarkan PPJB tertanggal 1 September 2003 antara Termohon dengan Bong Bun Min (bukti P-12);
- 2.5. Thomas Setiawan sebagai kreditur dari Termohon berdasarkan PPJB tertanggal 22 April 2004 antara Termohon dengan Thomas Setiawan (buktiP-13);
- 2.6. Tn.Oey In Hauw sebagai kreditur dari Termohon berdasarkan PPJB tertanggal 18 Maret 2004 antara Termohon dengan Tn.Oey In Hauw (bukti P-14);
- 2.7. Hj.Acach Suarsah.S.IP., sebagai kreditur dari Termohon berdasarkan PPJB tertanggal 1 April 2005 antara Termohon dengan Hj.Acach Suarsah.S.IP., (bukti P-15);
- 2.8. Marakarna sebagai kreditur dari Termohon berdasarkan PPJB tertanggal 9 Mei 2005 antara Termohon dengan Marakarna (bukti P-16);
- 2.9. Yuniarti sebagai kreditur dari Termohon berdasarkan PPJB tertanggal 26 Juli 2006 antara Termohon dengan Yuniarti (bukti P-17);

Bahwa Pemohon pada hakikatnya hanya merupakan salah satu kreditur dari banyaknya kreditur-kreditur yang merupakan para penghuni dari satuan rumah susun Menara Chrysant yang mana oleh Termohon telah ditelantarkan pembangunan rumah susunnya walaupun telah dibayar oleh Pemohon serta Para Penghuni Rumah susun sebagai pembeli yang beritikad baik; Berdasarkan pada Pasal 5.4 buktiP-11 sampai dengan buktiP-17 yang merupakan suatu bentuk perjanjian baku yang dibuat oleh Termohon dengan Para Penghuni Rumah Susun Menara Chrysant Kondominium Rajawaii yang pada pokoknya menyatakan bahwa apabila Termohon tidak dapat menyelesaikan pembangunan dalam batas waktu yang diperjanjikan maka Termohon akan dikenakan denda keterlambatan sebesar 1.5% per bulan dari harga jual yang telah diterima oleh Termohon dengan denda maksimum sebesar 9% dari harga jual yang telah diterima oleh Termohon;

Bahwa tidak dilaksanakannya kewajiban Termohon untuk menyelesaikan pembangunan, telah menunjukkan bahwa Termohon juga memiliki hutang sebesar 9% dari keseluruhan harga jual yang telah diterima Termohon dari Para Penghuni Rumah Susun Menara Chrysant Kondominium Rajawaii sebagaimana dinyatakan

*Hal. 11 dari 25 hal. Put. No. 484 K/Pdt.Sus-Pailit/2013*

#### 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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada poin 3.1 sampai dengan 3.9 tersebut di atas dan juga kepada seluruh Para Penghuni Rumah Susun Menara Chrysant Kondominium Rajawali;

Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 236 K/Pdt.Sus/2010 tanggal 29 April 2010 halaman 65 menyatakan:

"Bahwa Termohon tidak dapat memberikan unit apartemen kepada Para Pemohon serta pembeli lainnya sesuai dengan waktu yang dijanjikan; bahwa UU Kepailitan menerapkan pengertian utang dalam arti luas sehingga kewajiban yang tidak dipenuhi oleh Penjual terhadap Pembeli sebagaimana diperjanjikan adalah utang Penjual kepada Pembeli karena secara sederhana kewajiban tersebut dapat dinilai dengan uang yaitu sebesar uang yang telah dibayarkan oleh Pembeli kepada Penjual. Berdasarkan pertimbangan tersebut maka ketika Penjual gagal memenuhi kewajibannya terhadap Pembeli maka Penjual adalah debitor dan Pembeli adalah kreditor";

Bahwa adapun dengan tidak dilaksanakannya penyelesaian pembangunan rumah susun sampai dengan saat ini, maka adalah suatu konsekuensi yang logis dan berdasarkan hukum untuk juga menyatakan bahwa kegagalan Termohon untuk menyelesaikan pembangunan dan berdasarkan pada Pasal 5.4 dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Rumah Susun yang merupakan suatu bentuk perjanjian baku yang dibuat oleh Termohon dengan Para Penghuni Rumah Susun Menara Chrysant Kondominium Rajawaii, maka adalah jelas dan terang Termohon memiliki utang kepada seluruh Penghuni Rumah Susun Chrysant Tower Kondominium Rajawaii yang berjumlah  $\pm$  600 orang;

Bahwa kegagalan Termohon yang tidak melaksanakan kewajibannya untuk menyerahkan rumah susun kepada para penghuni rumah susun Chrysant Tower Kondominium Rajawaii menunjukkan Termohon dalam keadaan yang sangat tidak sehat dan Termohon tidak memiliki itikad baik untuk menyelesaikan utang-utangnya sehingga adalah sudah sepatutnya apabila Permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang yang diajukan oleh Para Pemohon dikabulkan oleh Majelis Hakim pada Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat;

Bahwa berdasarkan seluruh uraian di atas, terbukti persyaratan mengenai Debitor memiliki lebih dari satu Kreditor telah terpenuhi;

- V. Terpenuhinya Syarat Diajukannya Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Berdasarkan Ketentuan Pasal 222 Ayat (1) Jo. Ayat (3) Undang Undang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang;

### 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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan uraian kami tersebut di atas maka permohonan penundaan kewajiban pembayaran utang a quo yang diajukan oleh Pemohon telah memenuhi ketentuan Pasal 222 ayat (1) Jo. Pasal 222 ayat (3) UU Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Nomor 37 Tahun 2004, dengan demikian sudah patut dan sepatasnya permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang yang diajukan oleh Para Pemohon dapat diterima;

## VI. Pengangkatan Pengurus;

1. Bahwa 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" (garis bawah oleh Pemohon);
2. Bahwa untuk memenuhi ketentuan Pasal 225 Ayat (3) UU KEPAILITAN & PKPU, maka Pemohon PKPU mohon agar Majelis Hakim Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa Permohonan PKPU ini menunjuk dan mengangkat Saudara Dudi Pramedi.SH., Kurator & Pengurus Terdaftar sebagaimana Surat bukti Pendaftaran Kurator dan Pengurus Nomor AHU.AH.04.03-10 dan Bhoma Satriyo Anindito.SH., Kurator & Pengurus Terdaftar sebagaimana Surat bukti Pendaftaran Kurator dan Pengurus Nomor AHU.AH.04.03-32 keduanya berkantor di Jalan Setiabudi Timur I Nomor 20, Jakarta Selatan-12910;

Bahwa, berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Pemohon mohon kepada Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan Permohonan Para Pemohon untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Termohon, yaitu PT Jaya Nur Sukses yang berkedudukan dan beralamat di Jalan Buni Nomor 22, Tomang, Jakarta Barat berada dalam Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang dengan segala akibat hukumnya;
3. Mengangkat Hakim Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sebagai Hakim Pengawas;
4. Menunjuk dan mengangkat Saudara Dudi Pramedi.SH., Kurator & Pengurus Terdaftar sebagaimana Surat bukti Pendaftaran Kurator dan Pengurus Nomor AHU.AH.04.03-10 dan Bhoma Satriyo Anindito.SH., Kurator & Pengurus Terdaftar

Hal. 13 dari 25 hal. Put. No. 484 K/Pdt.Sus-Pailit/2013

### 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)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana Surat bukti Pendaftaran Kurator dan Pengurus Nomor AHU.AH.04.03-32 keduanya berkantor di Jalan Setiabudi Timur I Nomor 20, Jakarta Selatan-12910 sebagai Pengurus Termohon;

5. Menghukum Termohon untuk membayar seluruh biaya perkara;

Atau:

Mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap permohonan pernyataan pailit tersebut, Termohon mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Ne Bis In Idem:

Bahwa Permohonan Pernyataan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) terhadap PT Jaya Nur Sukses di Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dalam perkara ini Nomor 44/PKPU/2012/ PN Niaga Jkt.Pst., yang diajukan oleh: Riana Simanjuntak sebagai Pemohon I PKPU dan Nyonya Hj.Rohani Hasan sebagai Pemohon II PKPU, dengan berdalih bahwa Pemohon I PKPU dan Pemohon II PKPU mengaku sebagai Kreditor, mempunyai tagihan yang sudah jatuh tempo dan dapat ditagih kepada PT Jaya Nur Sukses sebagai Termohon PKPU, yang utang tersebut timbul karena tidak selesainya pesanan unit satuan rumah susun (sarusun) Menara Chrysant Kondominium Rajawali oleh PT Jaya Nur Sukses, dan sebagai Kreditor lainnya adalah PT Utama Karya (Persero) dan Para Penghuni Rumah Susun Menara Chrysant Kondominium Rajawali yang bernama: Ricard Wilson Beh, Tn.Sung Endy, H.Tarnatmo.SE., Bong Bun Min, Thomas Setiawan, Tn.Oey In Hauw, Hj.Acach Suarsah.S.IP, Marakarna dan Yuniarti;

Sedangkan dalam perkara Permohonan Pernyataan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) terhadap PT Jaya Nur Sukses dalam perkara Nomor 30/PKPU/2012/PN Niaga Jkt.Pst., yang telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 26 Juli 2012 (buktiT-5), dengan amar putusan adalah: "Menyatakan permohonan Para Pemohon PKPU tersebut tidak dapat diterima", dan sebagai Pemohon I PKPU adalah PT Utama Karya (Persero), dan sebagai Pemohon II PKPU adalah Nyonya Hj.Rohani Hasan, dan sebagai Termohon PKPU adalah PT Jaya Nur Sukses, adapun dalil Permohonannya adalah bahwa Pemohon I PKPU dan Pemohon II PKPU mengaku sebagai Kreditor, mempunyai tagihan yang sudah jatuh tempo dan dapat ditagih kepada PT Jaya Nur Sukses, menurut Pemohon I PKPU utang tersebut timbul dari pembangunan sarusun Menara Chrysant Kondominium Rajawali, sedangkan menurut Pemohon II PKPU utang tersebut timbul karena tidak selesainya pesanan unit satuan

#### 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

rumah susun (sarusun) Menara Chrysant Kondominium Rajawali oleh PT Jaya Nur Sukses, dan sebagai Kreditor lainnya adalah Kantor Pajak dan Para Penghuni Rumah Susun Menara Chrysant Kondominium Rajawali yang bernama: Ricard Wilson Beh, Tn.Sung Endy, H.Tarnatmo.SE., Bong Bun Min, Thomas Setiawan, Tn.Oey In Hauw, Hj.Acah Suarsah.S.IP, Marakarna dan Yuniarti;

Berdasarkan hal sebagaimana diuraikan di atas, maka terbukti subjek maupun objek sengketa dalam perkara permohonan PKPU Nomor 44/PKPU/ 2012/PN Niaga Jkt.Pst., dan perkara permohonan PKPU Nomor 30/PKPU/2012/PN Niaga Jkt.Pst., tersebut adalah sama, yakni PT HUTAMA KARYA (Persero) dahulu Pemohon I PKPU/sekarang sebagai Kreditor lainnya, sedangkan Nyonya Hj. Rohani Hasan dahulu dan sekarang adalah tetap sama sebagai Pemohon II PKPU, dan sebagai Termohon PKPU dahulu dan sekarang adalah sama yakni PT Jaya Nur Sukses, adapun dalil permohonannya adalah juga sama yakni mengaku sebagai Kreditor, mempunyai tagihan yang sudah jatuh tempo dan dapat ditagih kepada PT Jaya Nur Sukses, dan utang tersebut timbul dari pembangunan sarusun Menara Chrysant Kondominium Rajawali, dan sebagai Kreditor lainnya adalah sama, yakni: Para Penghuni Rumah Susun Menara Chrysant Kondominium Rajawali yang bernama: Ricard Wilson Beh, Tn.Sung Endy, H.Tarnatmo.SE., Bong Bun Min, Thomas Setiawan, Tn.Oey In Hauw, Hj.Acah Suarsah.S.IP, Marakarna dan Yuniarti. Dengan demikian terbukti perkara permohonan PKPU Nomor 44/PKPU/2012/PN Niaga Jkt.Pst.. adalah ne bis in idem dengan perkara permohonan PKPU Nomor 30/PKPU/2012/ PN Niaga Jkt.Pst., yang telah diputus berdasarkan Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 30/PKPU/2012/PN Niaga Jkt.Pst., tanggal 26 Juli 2012 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap/pasti, dan karenanya menurut hukum permohonan PKPU dari Para Pemohon I PKPU dan Pemohon II PKPU tersebut seluruhnya haruslah dinyatakan ditolak;

Bahwa berdasarkan hal sebagaimana telah diuraikan di atas, terbukti Pemohon I PKPU dan Pemohon II PKPU bukanlah Kreditor sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 222 ayat (1) Jo. ayat (3) Undang Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, demikian pula Termohon PKPU tidak mempunyai utang yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih oleh Para Pemohon I PKPU dan Pemohon II PKPU, oleh karenanya maka syarat-syarat untuk diajukannya Permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang berdasarkan ketentuan Pasal 222 ayat (1) Jo. ayat (3) UU Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU dalam perkara a quo adalah tidak terpenuhi, untuk itu sudah sepatutnya

*Hal. 15 dari 25 hal. Put. No. 484 K/Pdt.Sus-Pailit/2013*

#### 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

menurut hukum permohonan PKPU dalam perkara a quo haruslah dinyatakan ditolak seluruhnya;

Berdasarkan hal sebagaimana tersebut di atas, maka Termohon PKPU mohon agar kiranya Majelis Hakim Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan mengadili perkara ini, agar berkenan untuk memberikan putusan sebagai berikut: 1. Menolak Permohonan Pemohon I dan Pemohon II tersebut untuk seluruhnya;

2. Menghukum Pemohon I dan Pemohon II untuk membayar biaya perkara ini; Atau:

Mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa, terhadap permohonan pernyataan pailit tersebut Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah memberikan Putusan Nomor 44/PKPU/2012/PN Niaga Jkt.Pst., tanggal 26 Desember 2012, yang amarnya sebagai berikut:

1. Menyatakan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) sementara bagi Debitur sudah berakhir;
2. Menyatakan Termohon PT Jaya Nur Sukses beralamat di Jalan Buni Nomor 22, Tomang, Jakarta Barat, Pailit dengan segala akibat hukumnya;
3. Menetapkan dan mengangkat Sdr. Agus Iskandar, SH.,MH., Hakim Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sebagai Hakim Pengawas;
4. Menetapkan dan mengangkat Saudara:
  - a. Dudi Pramedi.SH., Kurator dan Pengurus terdaftar sebagaimana Surat bukti Pendaftaran Kurator dan Pengurus Nomor AHU.AH.04.03-0 ber Kantor di Jalan Setiabudi Timur I Nomor 20 Jakarta Selatan;
  - b. Bhoma Satriyo Anindito.SH., Kurator dan Pengurus terdaftar sebagaimana Surat bukti Pendaftaran Kurator dan Pengurus Nomor AHU.AH.04.03-32 yang ber Kantor di Jalan Setiabudi Timur I Nomor 20 Jakarta Selatan;

Sebagai Kurator dari Termohon Pailit;

5. Menghukum Debitor PKPU/Termohon PKPU/PT Jaya Nur Sukses untuk membayar ongkos sebesar Rp1.127.000,00 (satu juta seratus dua puluh tujuh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tersebut diucapkan dengan dihadiri oleh Kuasa Pemohon I dan II serta Kuasa Termohon pada tanggal 26 Desember 2012, terhadap putusan tersebut Termohon Pailit/ Termohon PKPU melalui kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Desember 2012 mengajukan permohonan kasasi pada tanggal 27 Desember 2012, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Dan Memori Kasasi Kepailitan Nomor 73 Kas/Pailit/2012/PN.Niaga. Jkt.Pst. Jo. Nomor 44/PKPU/ 2012/PN Niaga



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jkt.Pst., yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Niaga Jakarta Pusat, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Niaga Jakarta Pusat pada tanggal 27 Desember 2012 dan tambahan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Niaga Jakarta Pusat pada tanggal 8 Januari 2012;

Bahwa memori kasasi dan tambahan memori kasasi tersebut telah disampaikan kepada Pemohon Pailit I dan II/ Pemohon PKPU I dan II pada tanggal 7 Januari 2013 dan tanggal 16 Januari 2013, kemudian Pemohon Pailit I dan II/ Pemohon PKPU I dan II mengajukan kontra memori kasasi dan tambahan kontra memori kasasi yang masing-masing diterima di Kepaniteraan Pengadilan Niaga Jakarta Pusat pada tanggal 14 Januari 2013 dan tanggal 23 Januari 2013;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi a quo beserta keberatan-keberatannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam jangka waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa keberatan-keberatan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dalam memori kasasinya adalah:

- I. Bahwa Pengadilan Tingkat Pertama telah salah menerapkan hukum atau melanggar hukum yang berlaku dalam putusannya, karena:
  1. Telah menjatuhkan Putusan Pernyataan Pailit terhadap Pemohon Kasasi lewat waktu 45 (empat puluh lima) hari, seperti ditentukan Pasal 225 ayat (4) UU Nomor 37 Tahun 2004;
  2. Telah menjatuhkan Putusan Pernyataan Pailit terhadap Pemohon Kasasi tidak berdasarkan ketentuan Pasal 225 (5) UU Nomor 37 Tahun 2004 yaitu alasan debitur tidak hadir dalam sidang pada hari ke-45;
  3. Telah menjatuhkan Putusan Pernyataan Pailit terhadap Pemohon Kasasi tidak berdasarkan ketentuan Pasal 228 (5) UU Nomor 37 Tahun 2004 yaitu tidak dapat ditetapkan PKPU tetap;
- II. Bahwa Pengadilan Tingkat Pertama telah salah menerapkan hukum ataupun melanggar hukum yang berlaku khususnya ketentuan Pasal 225 ayat (4) UU Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, yang seharusnya Majelis Hakim yang memutus perkara PKPU Nomor 44/ PKPU/2012/PN Jkt.Pst., dalam sidang hari ke 45 seperti yang telah ditetapkan dalam amar ke 5 putusannya, yaitu pada tanggal 20 Desember 2012, melakukan hal-hal sebagai berikut:

*Hal. 17 dari 25 hal. Put. No. 484 K/Pdt.Sus-Pailit/2013*

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

1. Mendengar laporan Debitur, Hakim Pengawas, Pengurus dan Kreditur yang hadir (Pasal 228 ayat (1) UU Nomor 37 Tahun 2004);
2. Mendengar laporan apakah Debitur mengajukan Rencana Perdamaian ataukah tidak dan apakah Kreditur sudah dapat memberikan suara terhadap rencana perdamaian tersebut (Pasal 228 ayat (4) UU Nomor 37 Tahun 2004);
3. Mendengar apakah ada permohonan Debitur untuk meminta agar Kreditur memberikan PKPU tetap atau menolak (Pasal 228 ayat (4) UU Nomor 37 Tahun 2004);

Namun hal tersebut di atas tidak dilakukan, melainkan sidang dinyatakan hanya ditunda tanggal 26 Desember 2012 oleh Hakim Ketua selaku Hakim Tunggal, tanpa dihadiri Hakim Pengawas;

III. Bahwa Pengadilan Tingkat Pertama telah salah menerapkan hukum ataupun melanggar hukum yang berlaku sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 225 ayat (4) Jo. Pasal 228 ayat (1) UU Nomor 37 Tahun 2004, dimana disamping Majelis Hakim memutus perkara PKPU Nomor 44/PKPU/ 2012/PN Jkt.Pst., telah lewat waktu dari sidang hari ke 45 yang jatuh waktu pada tanggal 20 Desember 2012 sebagaimana yang telah ditetapkan dalam putusannya tanggal 5 November 2012, dan perkara ini baru diputus pada hari ke 51 yakni tanggal 26 Desember 2012, secara langsung oleh Majelis Hakim tanpa terlebih dahulu mendengar Debitur, Laporan Hakim Pengawas, Pengurus dan Kreditur yang hadir sebagaimana yang diharuskan Pasal 228 ayat (1) UU Nomor 37 Tahun 2004;

IV. Bahwa Pengadilan Tingkat Pertama telah salah menerapkan hukum ataupun melanggar hukum yang berlaku, karena menjatuhkan Putusan Pernyataan Pailit PT Jaya Nur Sukses berdasarkan ketentuan Pasal 230 ayat (1) UU Nomor 37 Tahun 2004, karena senyatanya berdasarkan fakta hukum selama persidangan, PT Jaya Nur Sukses yang dianggap sebagai Debitur tidak pernah mengajukan PKPU Tetap ataupun Rencana Perdamaian, dengan alasan karena terbukti PT Jaya Nur Sukses tidak mempunyai Kreditur dan tidak mempunyai utang yang sudah jatuh waktu dan dapat ditagih, sehingga tidak dapat dibuat Rencana Perdamaian;

V. Bahwa Pengadilan Tingkat Pertama telah salah menerapkan hukum ataupun melanggar hukum yang berlaku, karena menjatuhkan Putusan Pernyataan Pailit dengan alasan Debitur tidak mengajukan Rencana Perdamaian, sedang alasan tersebut tidak diatur oleh Pasal 228 ayat (4) dan Pasal 228 ayat (1) UU Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang;

#### 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)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Alasan tidak mengajukan Rencana Perdamaian tersebut juga melanggar hukum yang berlaku, karena Pemohon Kasasi yang dianggap sebagai Debitur dalam perkara PKPU Nomor 44/PKPU/2012/PN Jkt.Pst., tidak mempunyai Kreditur dan tidak mempunyai utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih, karena itu tidak mungkin Pemohon Kasasi dipaksa agar dapat menawarkan Rencana Perdamaian kepada Kreditur;

VI. Bahwa Pengadilan Tingkat Pertama terlebih lagi telah salah menerapkan hukum ataupun melanggar hukum yang berlaku, sehingga putusannya tidak berdasar hukum, sebagaimana terbukti dari amar butir 1 dan butir 2 putusannya Nomor 44/PKPU/2012/PN Jkt.Pst., tanggal 26 Desember 2012, yang menyatakan:

1. Menyatakan perdamaian dalam proses Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) PT Jaya Nur Sukses (dalam PKPU tidak dipenuhi dan/atau belum tercapai;
2. Menyatakan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) Tetap dalam proses Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) PT Jaya Nur Sukses (Dalam PKPU) tidak dapat ditetapkan dan/ atau tidak ada persetujuan;

Padahal senyatanya selama proses PT Jaya Nur Sukses (dalam PKPU Sementara) yang diputuskan sejak pada tanggal 5 November 2012 sampai tanggal 26 Desember 2012 perkara ini diputus PT Jaya Nur Sukses yang dianggap sebagai Debitur dalam perkara ini, terbukti tidak pernah melakukan:

- a. Bahwa oleh karena terbukti PT Jaya Nur Sukses tidak mempunyai utang dan tidak mempunyai Kreditur, maka tidak pernah dibuatkan dan diajukan Rencana Perdamaian dalam perkara ini;
- b. Bahwa oleh karena tidak pernah dibuatkan dan diajukan Rencana Perdamaian, maka PT Jaya Nur Sukses tidak pernah memohonkan PKPU Tetap;

Berdasarkan hal sebagaimana tersebut di atas, terbukti amar butir 1 dan butir 2 Putusan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut yang menjadi dasar pertimbangan hukum putusan untuk menyatakan Pailit Pemohon Kasasi adalah tidak berdasarkan hukum ataupun melanggar hukum yang berlaku, karena tidak berdasarkan fakta hukum dan bukti-bukti yang ada di persidangan:

VII. Bahwa Pengadilan Tingkat Pertama telah salah menerapkan hukum karena mendengar sepihak dari Pengurus yang menyatakan Pemohon Kasasi mempunyai Kreditur dan utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih, sedang kenyataannya Pengurus tidak melaksanakan tugasnya seperti diatur dalam Pasal 225 ayat (3) UU

*Hal. 19 dari 25 hal. Put. No. 484 K/Pdt.Sus-Pailit/2013*

#### 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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 37 Tahun 2004, yaitu bersama-sama dengan Debitur mengurus harta Debitur;

Pengurus juga tidak melaporkan keadaan harta Debitur seperti yang diatur Pasal 239 UU Nomor 37 Tahun 2004 dan juga tidak membuat daftar piutang yang memuat nama, tempat tinggal kreditur, jumlah piutang masing-masing, penjelasan piutang dan apakah piutang tersebut diakui atau dibantah oleh Pengurus, seperti diatur Pasal 272 UU Nomor 37 Tahun 2004;

VIII. Bahwa Pengadilan Tingkat Pertama salah menerapkan hukum ataupun melanggar hukum yang berlaku, karena Hakim Pengawas tidak menyampaikan bantahan PT Jaya Nur Sukses yang dianggap sebagai Debitur atas tagihan tersebut kepada Majelis Hakim Pemutus perkara PKPU Nomor 44/PKPU/2012/PN Jkt.Pst.;

IX. Bahwa Pengadilan Tingkat Pertama tidak berwenang ataupun melampaui batas wewenangnya, karena memutus Permohonan PKPU Nomor 44/PKPU/2012/PN Jkt.Pst., dan pernyataan Pailit ini tidak menurut ketentuan Pasal 8 ayat (4) UU Nomor 37 Tahun 2004 yaitu terdapatnya fakta atau keadaan yang terbukti secara sederhana;

Adapun dalil-dalil dari Permohonan PKPU dalam perkara ini, yakni:

Pemohon I PKPU: mengaku selaku Penerima Pengalihan Hak dan Kewajiban atas unit Satuan Rumah Susun (Sarusun) Menara Chrysant Kondominium Rajawali CNT Lantai 07, Nomor 10, type 31, dari Asih Tribandini, mendalilkan bahwa karena Termohon PKPU selaku pemilik Sarusun Menara Chrysant Kondominium Rajawali belum melaksanakan penyelesaian pembangunan selama  $\pm$  15 tahun dari tanggal penyelesaian pembangunan yang seharusnya dilakukan oleh Termohon PKPU, maka Termohon PKPU memiliki hutang yang telah jatuh tempo kepada Pemohon I sebesar US\$2,286.40 (dua ribu dua ratus delapan puluh enam dolar empat puluh sen);

Pemohon II PKPU: mengaku selaku Penerima Pengalihan Hak dan Kewajiban atas unit Sarusun Menara Chrysant Kondominium Rajawali CST Lantai 10, Nomor 19, type 32, dari Andi Cipta, mendalilkan bahwa karena Termohon PKPU selaku pemilik Sarusun Menara Chrysant Kondominium Rajawali belum melaksanakan penyelesaian pembangunan selama + 13 tahun dari tanggal penyelesaian pembangunan yang seharusnya dilakukan oleh Termohon PKPU, maka Termohon PKPU memiliki hutang kepada Pemohon I PKPU sebesar Rp3.896.888,13 (tiga juta delapan ratus sembilan puluh enam ribu delapan ratus delapan puluh delapan koma tiga belas rupiah);

#### 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

Sedangkan Kreditur lainnya didalilkan PT Utama Karya (Persero), beserta 9 penghuni sarusun Menara Chrysant Kondominium Rajawali (yakni: Ricard Wilson Beh, Tn.Sung Endy, H.Tarnatmo.SE., Bong Bun Min, Thomas Setiawan, Tn.Oey In Hauw, Hj.Acrah Suarsah.S.IP., Marakarna dan Yuniarti); Bahwa berdasarkan permohonan Pemohon I dan II serta Kreditur lainnya yang didalilkan dalam perkara ini, mereka Para Pemohon I dan II telah menempatkan dirinya seolah sebagai Kreditur terhadap Pemohon Kasasi yang dianggap sebagai Debitur yang mempunyai utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih, berdasarkan Perjanjian/ Pengikatan Perjanjian Jual Beli Rumah Susun yang telah dilakukan serah terima dan dihuni mereka dengan cara perolehan melalui pembelian unit bekas pakai dalam keadaan apa adanya (as it is) dari pemilik asal yakni Asih Tribandini dan Andi Cipta yang telah menghuninya sejak tahun 1998, adalah fakta dan keadaan yang tidak terbukti secara sederhana, seperti dimaksud Pasal 8 ayat (4) UU Nomor 37 Tahun 2004, karena itu Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara Permohonan PKPU Nomor 44/PKPU/ 2012/PN Jkt.Pst., apalagi menyatakan pailit terhadap Pemohon Kasasi/ PT Jaya Nur Sukses, karena:

- Pemohon I PKPU adalah Penghuni Unit Sarusun Menara Chrysant Kondominium Rajawali CNT Lantai 07, Nomor 10, type 31, berdasarkan peralihan hak melalui pembelian unit bekas pakai dalam keadaan apa adanya (as is) dari Asih Tribandini yang telah menerima dan menempati unit rumah susun apartemen dari Pemohon Kasasi sejak tahun 1998;
- Pemohon II PKPU adalah Penghuni Unit Sarusun Menara Chrysant Kondominium Rajawali CST Lantai 10, Nomor 19, type 32, berdasarkan peralihan hak melalui pembelian unit bekas pakai dalam keadaan apa adanya (as it is) dari Andi Cipta yang telah menerima dan menempati unit rumah susun apartemen dari Pemohon Kasasi sejak tahun 1998, dan berdasarkan buktiT-5 berupa Putusan Nomor 30/PKPU/2012/ PN Jkt.Pst., tanggal tanggal 26 Juli 2012, halaman 47, Pemohon II PKPU terbukti bukan Kreditur Pemohon Kasasi;
- PT Utama Karya (Persero) semula sebagai Pemohon I PKPU dalam perkara Nomor 30/PKPU/2012/PN Jkt.Pst., (buktiT-5), terbukti bukan Kreditur Pemohon Kasasi, atas dasar Putusan Nomor 30/PKPU/ 2012/PN Jkt.Pst., tanggal tanggal 26 Juli 2012, halaman 46;

*Hal. 21 dari 25 hal. Put. No. 484 K/Pdt.Sus-Pailit/2013*

#### 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)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sedangkan nama-nama Para Penghuni Rumah Susun Menara Chrysant Kondominium Rajawali, yakni: Ricard Wilson Beh, Tn.Sung Endy, H. Tarnatmo.SE., Bong Bun Min, Thomas Setiawan, Tn.Oey In Hauw, Hj.Acah Suarsah,S.IP, Marakarna dan Yuniarti, yang didalilkan sebagai kreditur lainnya oleh Para Pemohon I dan II PKPU, dan nama lainnya yang disebut oleh Pengurus sebagai Kreditur Pemohon Kasasi juga bukan Kreditur Pemohon Kasasi karena telah menerima dan menempati unit Sarusun Menara Chrysant Kondominium Rajawali dari Pemohon Kasasi;
- Bahwa terbukti utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih yang didalilkan Para Pemohon I dan II PKPU dalam permohonannya adalah didasarkan pada asumsi denda yang didalilkan sebagai utang;
- Berdasarkan fakta dan keadaan tersebut di atas, terdapat fakta dan keadaan yang tidak terbukti sederhana seperti diatur Pasal 8 ayat (4) UU Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, karena Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak berwenang memeriksa dan memutus perkara Permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) dan Pernyataan Pailit Nomor 44/PKPU/2012/PN Jkt.Pst., ini;

X. Bahwa Pengadilan Tingkat Pertama telah salah menerapkan hukum ataupun melanggar hukum yang berlaku, karena telah memutus Permohonan PKPU Nomor 44/PKPU/2012/PN.Jkt.Pst., dan Pernyataan Pailit dalam perkara ini tidak didasarkan pada fakta hukum yang terbukti di persidangan, yakni:

- Bahwa inti pokok permasalahan dalam perkara ini adalah jual beli unit apartemen yang sudah ada serah terima fisik unit sejak tahun 1998, sedangkan tuntutan prestasi dalam perkara ini sebagaimana dalil Permohonan Pemohon PKPU seharusnya menurut hukum, akibat hukumnya adalah wanprestasi;
- Bahwa sejak Putusan PKPU Sementara tanggal 5 November 2012 hingga perkara ini diputus tanggal 26 Desember 2012, dalam kenyataan Pengurus tidak pernah bersama Termohon PKPU/PT Jaya Nur Sukses yang dianggap sebagai Debitur untuk bersama membuat daftar piutang Kreditur, hal ini jelas adalah dikarenakan kesulitan Pengurus menemukan Krediturnya;
- Bahwa dari dalil permohonan dalam perkara ini, terbukti asumsi denda telah dipaksakan menjadi utang;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa terbukti kedudukan Para Pemohon I dan II juga telah dipaksakan menjadi Kreditur, terbukti berdasarkan Putusan Nomor 30/PKPU/2012/ PN Niaga Jkt.Pst., tanggal 26 Juli 2012 (buktiT-5) pada halaman 47, Pemohon II PKPU/ Nyonya Hj. Rohani Hasan telah dinyatakan bukan Kreditur, demikian pula PT Utama Karya (Persero) dipaksakan menjadi Kreditur lain, padahal dari bukti berupa Putusan Nomor: 30/PKPU/2012/ PN Niaga Jkt.Pst., tanggal 26 Juli 2012, pada halaman 46, PT Utama Karya (persero) telah dinyatakan bukan Kreditur, dengan demikian Putusan Pernyataan Pailit PT Jaya Nur Sukses dalam perkara ini tidak memenuhi ketentuan Pasal 222 ayat (1) dan (3) UU Nomor 37 Tahun 2004;
- Bahwa perkara ini terdapat fakta dan keadaan pembuktiannya tidak sederhana sebagaimana dimaksud Pasal 8 ayat (4) UU Nomor 37 Tahun 2004 terbukti dari proses persidangannya dilakukan seperti acara perdata, adanya jawaban, replik, bukti dan kesimpulan, dan kemudian diputusnya perkara ini telah melewati batas waktu 45 hari sebagaimana yang telah ditentukan Pasal 225 ayat (4) UU Nomor 37 Tahun 2004, dan tepatnya diputus pada hari ke 51;
- Bahwa terbukti dalam perkara ini, dalil yang disampaikan Para Pemohon I dan II PKPU adalah tuntutan prestasi yang merupakan kewenangan perkara perdata umum yang menjadi kewenangan Pengadilan Negeri, akan tetapi telah dipaksakan untuk diproses dalam perkara kepailitan melalui Pengadilan Niaga;

XI. Bahwa Pengadilan Tingkat Pertama telah melampaui batas kewenangannya memutus perkara PKPU dan menyatakan pailit terhadap Pemohon Kasasi/ PT Jaya Nur Sukses, tanpa mempertimbangkan permohonan Pemohon Kasasi yang telah mohon kepada Pengurus dan Hakim Pengawas, termasuk permohonan Pemohon Kasasi sendiri kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara Nomor 44/PKPU/2012/PN Jkt.Pst. ini, melalui suratnya tertanggal 20 Desember 2012 (terlampir), agar Putusan PKPU dalam perkara ini dicabut/diakhiri, karena Pemohon Kasasi tidak mempunyai Kreditur dan tidak mempunyai utang yang jatuh waktu dan dapat ditagih, yang bisa dipakai sebagai dasar mengajukan permohonan PKPU dan mengajukan penawaran Rencana Perdamaian seperti dimaksud Pasal 222 ayat (3) UU Nomor 37 Tahun 2004;

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

*Hal. 23 dari 25 hal. Put. No. 484 K/Pdt.Sus-Pailit/2013*

#### 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)





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa keberatan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi tertanggal 27 Desember 2012, tambahan memori kasasi tertanggal 8 Januari 2012, kontra memori kasasi tertanggal 14 Januari 2013 dan tambahan kontra memori kasasi tertanggal 28 Januari 2013 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Keberatan Pemohon Kasasi tidak dapat dibenarkan oleh karena mengacu pada Pasal 235 ayat (1) Undang Undang Nomor 37 Tahun 2004, maka terhadap putusan pailit tersebut tidak dapat diajukan upaya hukum apapun;
- Bahwa dengan gagalnya “perdamaian” sehingga lampau dari waktu yang ditentukan dalam PKPU sementara, sesuai Pasal 230 ayat (1) Undang Undang Nomor 37 Tahun 2004, maka PT Jaya Nur Sukses ada dalam keadaan pailit;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, ternyata Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 44/PKPU/2012/PN Niaga Jkt.Pst., tanggal 26 Desember 2012 dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, sehingga permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi PT JAYA NUR SUKSES tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, Pemohon Kasasi harus dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan Perubahan Kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009, serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI :

- 1 Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **PT JAYA NUR SUKSES** tersebut;
- 2 Menghukum Pemohon Kasasi/Termohon Pailit/Termohon PKPU untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi yang ditetapkan sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada Mahkamah Agung pada hari **Selasa** tanggal **22 Oktober 2013** oleh **Prof. Dr. Valerine**

### 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

**J.L. Kriekhoff, S.H., M.A.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Soltoni Mohdally, S.H., M.H.**, dan **Dr. H. Abdurrahman, S.H., M.H.**, Hakim-Hakim Agung, masing-masing sebagai Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum **pada hari itu juga** oleh Ketua dengan dihadiri oleh Anggota-Anggota tersebut dan **Florensani Kendenan, S.H., M.H.**, Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota  
TTD/Soltoni Mohdally, S.H., M.H.  
TTD/Dr.H.Abdurrahman, S.H., M.H.

Ketua Majelis,  
TTD/Prof.Dr.Valerine J.L.Kriekhoff, S.H., M.A.

Biaya-biaya Kasasi :

1. M e t e r a i .....Rp 6.000,00.  
2. R e d a k s i .....Rp 5.000,00.  
3. Administrasi kasasi ..... Rp4.989.000,00.  
Jumlah ..... Rp5.000.000,00.

Panitera Pengganti,  
TTD/  
FLORENSANI KENDENAN, SH., MH.  
Untuk Salinan  
MAHKAMAH AGUNG R.I.  
Panitera

SOEROSO ONO, SH.MH.  
NIP. 19490827 198303 1 002

Hal. 25 dari 25 hal. Put. No. 484 K/Pdt.Sus-Pailit/2013