



PUTUSAN

Nomor 48/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN.Smg

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Nama : **HENDRICK HARTONO,S.T**
Tempat/Tanggal Lahir : Semarang, 31-07-1980
Jenis Kelamin : Laki-Laki
Pekerjaan : Karyawan Swasta
Kewarganegaraan : Indonesia
N.I.K KTP : 3471023107800001
Alamat : Jl. A M. Sangaji 33 A, RT. 010, RW. 003 Kelurahan
Cokrodiningratan, Kecamatan Jetis, Kota Yog-yakarta
– Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY)

Dalam hal ini memberikan Kuasa kepada :

- | | |
|------------------------------|---------------------------|
| 1). VICTOR UMBU HUKAPATI,S.H | 2). ASWAR HAMZAH,S.H.,M.H |
| 3). LESLY ANDERSON LAY,S.H | 4). ENDANG ERNIAWATI,S.H |

Kesemuanya adalah Advokat/Penasihat Hukum, yang beralamat kantor di Perum Taman Indah Gedawang, Kav. A4, Jln. Haji Suradi, RT. 004, RW. 008, Kel. Gedawang, Kec. Banyumanik, Kota Semarang – Jawa Tengah., berdasarkan surat Kuasa teranggal 23 November 2020,selanjutnya disebut sebagai **PEMOHON** ;

Terhadap;

PT. CITA KAYANA SEMESTA, diwakili oleh GUNTUR RADITYA WARDHANA, Direktur Utama, berkedudukan di Kota Semarang yang dahulu di Cemara Suara Merdeka Lantai 12 Jalan Pandanaran No 30 Semarang dan sekarang beralamat di Jalan Prof Hamka 103-105, Ngaliyan, Kota Semarang, Dengan Anggaran Dasarnya telah dimuat dalam Akta No. 52 tanggal 28 Juni 2016 yang dibuat dihadapan Sugiharto, Notaris di Semarang, yang telah memberikan kuasa kepada ARI WIDIYANTO, S.H.,M.Kn, Advokat dan Penasihat Hukum di Kantor AW & Partners yang berkedudukan di Jl. Brigjend Sudiarto - Kompleks Ruko Gayamsari No. 15 Semarang. Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 078/AW-A/XII/2020/SMG tanggal 7 Desember 2020, selanjutnya disebut : **TERMOHON** ;

Halaman 1 dari 40 halaman Putusan PKPU Nomor 48/Pdt.Sus-PKPU/2020./PN.Smg



Pengadilan Niaga tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pemohon PKPU dengan Surat Permohonannya tanggal 26 Nopember 2020 telah mengajukan Permohonan PKPU terhadap Termohon PKPU sebagaimana permohonan Pemohon yang didaftarkan dan dicatat di Kepaniteraan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang, dalam Register Nomor 48/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN.Smg. tanggal 1 Desember 2020, yang pada pokoknya sebagai berikut :

Adapun alasan alasan yang menjadi duduk perkara dan dasar hukum diajukannya Permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang oleh PEMOHON PKPU, adalah sebagai berikut:

I. HUBUNGAN HUKUM PEMOHON PKPU DENGAN TERMOHON PKPU

1. Bahwa TERMOHON PKPU adalah merupakan perusahaan yang bergerak di bidang usaha pembangunan properti dan apartemen serta sekaligus melakukan pemasaran berikut melakukan penjualan kepada masyarakat umum. Sehubungan dengan bidang usaha TERMOHON PKPU tersebut maka dalam hal ini TERMOHON PKPU adalah merupakan pihak Pengembang Apartemen Akavia Mansion d/a Akavia Lifemark, sekaligus pihak yang melakukan Pemasaran berikut menjualkannya pada masyarakat umum.

2. Bahwa pada tanggal 17 Januari 2017 PEMOHON PKPU (Bukti P-1) telah melakukan pemesanan pada TERMOHON PKPU atas 1 (Satu) Unit Apartemen Akavia Mansion seharga Rp. 150.000.000,- (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah) yang terletak di Jl. Prof. Hamka, Kelurahan Tambakaji, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang d/h Akavia Lifemark. Atas pemesanan 1 (Satu) unit apartemen tersebut, maka PEMOHON PKPU telah melakukan pembayaran Uang Tanda Jadi (UTJ) kepada TERMOHON PKPU sebesar Rp. 5.000.000,- (Lima Juta Rupiah) di tanggal 21 Desember 2016 (Bukti P-2).

3. Bahwa dengan dibayarkannya pembayaran Uang Tanda Jadi (UTJ) tersebut maka telah ada/terdapat Surat Pemesanan Unit Apartemen No. 1732.SPUA.AKAV-M.CKS.I-2017 tanggal 17 Januari 2017 (Bukti P-3) yang ditandatangani oleh PEMOHON PKPU dan TERMOHON PKPU atas 1 (Satu) Unit Apartemen Akavia Mansion, Tipe Studio, Lantai 17, Tower Caldea, No. Unit: C 1732, Kelengkapan Semi Furnished. Hal mana

Halaman 2 dari 40 halaman Putusan PKPU Nomor 48/Pdt.Sus-PKPU/2020./PN.Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

karena PEMOHON PKPU telah melakukan pembayaran Uang Tanda Jadi (UTJ) sebesar Rp. 5.000.000,- (Lima Juta Rupiah) dan oleh karena harga apartemen a quo yang disepakati antara PEMOHON PKPU dengan TERMOHON PKPU adalah sebesar Rp. 150.000.000,- (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah), maka kewajiban pelunasan PEMOHON PKPU pada TERMOHON PKPU adalah tinggal sebesar Rp. 145.000.000,- (Seratus Empat Puluh Lima Juta Rupiah) yang harus dibayarkan oleh PEMOHON PKPU pada TERMOHON PKPU selambat-lambatnya pada hari Rabu tanggal 10 (Sepuluh) bulan September tahun 2017 (Dua Ribu Tujuh Belas).

4. Bahwa terkait dengan hal diatas, maka pada tanggal 15 September 2017 PEMOHON PKPU telah melakukan pembayaran pelunasan pada TERMOHON PKPU sebesar Rp. 145.000.000,- (Seratus Empat Puluh Lima Juta Rupiah) sebagaimana Kuitansi No. C-1732/KP-AKV-M/CKS/IX/2017 (Bukti P-4). Sehingga dengan demikian maka uang yang diserahkan PEMOHON PKPU pada TERMOHON PKPU untuk kepentingan pembayaran pelunasan pembelian apartemen a quo seluruhnya (Termasuk Uang Tanda Jadi) adalah sebesar Rp. 150.000.000,- (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah). Dengan adanya pelunasan pembayaran oleh PEMOHON PKPU tersebut maka kemudian PEMOHON PKPU dengan TERMOHON PKPU telah menandatangani Kesepakatan Pra Jual Beli Nomor: S090/KPJB/AKV-L/CKS/IX/2017 tanggal 15 September 2017 (Bukti P-5) yang telah pula dibukukan dan didaftarkan dengan Nomor: 525/W /IX/2017 tanggal 15-09-2017 oleh PROF. DR. LILIANA TEDJOSAPUTRO, S.H.,M.H, Notaris di Semarang.

5. Bahwa \pm 2 (Dua) tahun berjalan sejak saat terjadinya pelunasan oleh PEMOHON PKPU kepada TERMOHON PKPU, ternyata TERMOHON PKPU selaku pengembang Apartemen Akavia Mansion tidak kunjung melakukan pembangunan apartemen a quo, **sehingga untuk itu PEMOHON PKPU mengajukan pembatalan kepada TERMOHON PKPU pada tanggal 16 Desember 2019 sebagaimana ketentuan dalam Poin 5 Kesepakatan Para Jual Beli Nomor: S090/KPJB/AKV-L/CKS/IX/2017 tanggal 15 September 2017 (Bukti P-4). Atas pengajuan pembatalan tersebut pada akhirnya PEMOHON PKPU dengan TERMOHON PKPU menandatangani Kesepakatan Pembatalan Pemesanan Unit Apartement Akavia Mansion (Akavia**

Halaman 3 dari 40 halaman Putusan PKPU Nomor 48/Pdt.Sus-PKPU/2020./PN.Smg

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)



Lifemark) No. 1101/AKAV-BTL/CKS/XII/2019 tanggal 28 Desember 2019 (Bukti P-6).

6. Bahwa sebagai akibat dari kesepakatan pembatalan tersebut diatas, maka TERMOHON PKPU telah berjanji untuk mengembalikan uang PEMOHON PKPU yang telah dibayarkan dan diterima oleh TERMOHON PKPU dari PEMOHON PKPU dengan besaran nilai yang disepakati antara TERMOHON PKPU dengan PEMOHON PKPU adalah sebesar Rp. 204.000.000,- (Dua Ratus Empat Juta Rupiah) i.c sebelum dipotong pajak. Besaran nilai yang wajib dikembalikan TERMOHON PKPU kepada PEMOHON PKPU tersebut ditentukan sesuai dengan ketentuan Poin 5 Kesepakatan Para Jual Beli Nomor: S090/KPJB/AKV-L/CKS/IX/2017 tanggal 15 September 2017. **Mengenai hal ini, maka kemudian TERMOHON PKPU sepakat untuk membayar kepada PEMOHON PKPU sebesar Rp. 204.000.000,- (Dua Ratus Empat Juta Rupiah) i.c sebelum dipotong pajak, paling lambat pada tanggal 31 Januari 2020, dengan cara pembayaran yakni ditransfer TERMOHON PKPU ke Rekening Bank Central Asia (BCA) atas nama PEMOHON PKPU dengan Nomor Rekening: 0608168888.**

7. Bahwa juga telah disepakati antara PEMOHON PKPU dengan TERMOHON PKPU bahwa TERMOHON PKPU sepakat dikenakan denda sebesar 1‰ (Satu Per Mil) untuk setiap hari keterlambatan dari jumlah yang sudah disepakati sejak tanggal jatuh tempo yakni ditanggal 31 Januari 2020 sampai dengan pada saat pembayaran keterlambatan tersebut dilakukan.

8. Bahwa berangkat dari uraian fakta-fakta tersebut diatas, ternyata sampai dengan tanggal jatuh tempo yakni ditanggal 31 Januari 2020, **TERMOHON PKPU tidak kunjung membayar kewajibannya kepada PEMOHON PKPU sebagaimana yang telah disepakati. Sehingga dengan demikian pula terbukti bahwa PEMOHON PKPU memilik piutang kepada TERMOHON PKPU sebesar Rp. 204.000.000,- (Dua Ratus Empat Juta Rupiah) i.c sebelum dipotong pajak, termasuk denda (Akan Dihitung Dalam Proses Verifikasi).**

II. TERMOHON PKPU MEMILIKI UTANG PADA PEMOHON PKPU YANG SUDAH JATUH WAKTU DAN DAPAT DITAGIH

1. Bahwa berdasarkan fakta sebagai PEMOHON PKPU kemukakan pada Romawi I Permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) ini, terbukti bahwa PEMOHON PKPU

Halaman 4 dari 40 halaman Putusan PKPU Nomor 48/Pdt.Sus-PKPU/2020./PN.Smg



memilik piutang kepada TERMOHON PKPU sebesar Rp. 204.000.000,- (Dua Ratus Empat Juta Rupiah) i.c sebelum dipotong pajak, termasuk denda (Akan Dihitung Dalam Proses Verifikasi).

2. Bahwa sampai dengan tanggal Jatuh Waktunya yakni di tanggal 31 Januari 2020, ternyata TERMOHON PKPU (Si Berutang) tidak kunjung memenuhi kewajiban membayar utangnya tersebut kepada PEMOHON PKPU (Si Berpiutang). Mendapati kenyataan yang demikian, PEMOHON PKPU (In Person) sudah berupaya melakukan penagihan dengan cara menghubungi TERMOHON PKPU agar TERMOHON PKPU dapat memenuhi kewajibannya kepada PEMOHON PKPU, namun upaya yang ditempuh PEMOHON PKPU (In Person) tidak berhasil. Karena upaya yang dilakukan PEMOHON PKPU (In Person) tersebut diatas tidak berhasil, maka PEMOHON PKPU melalui Kuasa Hukum telah memberikan Somasi kepada TERMOHON PKPU yakni ditinggal 13 November 2020 yang salah 1 (Satu) tembusan suratnya disampaikan kepada Direkturnya (Bukti P-7 Jo. Bukti P-8 Jo. Bukti P-9 Jo. Bukti P-10) yakni Sdr. GUNTUR RADITYA WARDHANA yang beralamat di Perum Bukit Panjang Asri, RT. 007, RW. 008, Kelurahan Manyaran, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang – Jawa Tengah. Hal mana tujuannya agar TERMOHON PKPU segera memenuhi kewajibannya kepada PEMOHON PKPU, akan tetapi melalui Somasi a quo TERMOHON PKPU tidak mengindahkan dan malahan menjanji-janjikan sesuatu yang tidak ada kepastian hukumnya kepada PEMOHON PKPU sebagaimana surat tanggapan TERMOHON PKPU tanggal 20 November 2020 (Bukti P-11) atas surat Somasi Pertama & Terakhir yang disampaikan Kuasa Hukum PEMOHON PKPU pada TERMOHON PKPU tanggal 13 November 2020, sehingga untuk itu maka demi hukum PEMOHON PKPU mengajukan Permohonan PKPU ini demi mendapatkan kepastian hukum.

3. Bahwa sebagaimana diketahui bahwa Somasi adalah merupakan suatu pernyataan lalai (*Ingebreke Stelling*) yang menentukan saat kapan TERMOHON PKPU selaku Debitor dapat dinyatakan lalai atau wanprestasi terhadap kewajibannya (Kontra Prestasi) sesuai dengan ketentuan Pasal 1238 KUHPerdata Jo. Surat Edaran Mahkamah Agung RI. No. 3 Tahun 1963;

4. **Bahwa berdasarkan fakta hukum diatas maka telah menunjukan sekaligus membuktikan bahwa PEMOHON PKPU**

Halaman 5 dari 40 halaman Putusan PKPU Nomor 48/Pdt.Sus-PKPU/2020./PN.Smg



adalah Kreditor dan TERMOHON PKPU adalah Debitor, dimana TERMOHON PKPU selaku Debitor mempunyai Utang pada PEMOHON PKPU selaku Kreditor sebesar sebesar Rp. 204.000.000,- (Dua Ratus Empat Juta Rupiah) i.c sebelum dipotong pajak, termasuk denda (Akan Dihitung Dalam Proses Verifikasi).

5. Bahwa mengenai utang TERMOHON PKPU tersebut jelas-jelas adalah berupa kewajiban dalam jumlah uang, baik secara langsung maupun yang akan timbul di kemudian hari atau kontinjen, yang timbul karena perjanjian atau Undang-Undang dan yang wajib dipenuhi oleh TERMOHON PKPU dan bila tidak dipenuhi memberi hak kepada PEMOHON PKPU untuk mendapatkan pemenuhannya dari harta kekayaan TERMOHON PKPU sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 ayat (2), ayat (3) Jo. Pasal 1 angka (6) UU KPKPU.

Pasal 1 ayat (2) UU KPKPU :

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

Pasal 1 ayat (3) UU KPKPU :

Debitor adalah orang yang mempunyai utang karena perjanjian atau Undang-Undang yang pelunasannya dapat ditagih di muka Pengadilan.

Pasal 1 angka (6) UU KPKPU :

Utang adalah kewajiban yang dinyatakan atau dapat dinyatakan dalam jumlah uang baik dalam mata uang Indonesia maupun mata uang asing, baik secara langsung maupun yang akan timbul di kemudian hari atau kontinjen, yang timbul karena perjanjian atau Undang-Undang dan yang wajib dipenuhi oleh Debitor dan bila tidak dipenuhi memberi hak kepada Kreditor untuk mendapatkan pemenuhannya dari harta kekayaan Debitor.

6. Bahwa dengan demikian, telah terbukti secara sederhana (Simple Proofing) bahwa TERMOHON PKPU mempunyai Utang Yang Sudah Jatuh Waktu Dan Dapat Ditagih. Untuk itu maka Permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) yang diajukan oleh PEMOHON PKPU ini telah memenuhi ketentuan Pasal 222 ayat (3) Jo. Pasal 2 ayat (1) Jo. Penjelasan Pasal 2 ayat (1) UU KPKPU;

Pasal 222 ayat (3) UU KPKPU :

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.

Pasal 2 ayat (1) UU KPKPU :

Debitor yang mempunyai dua atau lebih Kreditor dan tidak membayar lunas sedikitnya satu utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih, dinyatakan pailit dengan putusan Pengadilan, baik atas permohonannya sendiri maupun atas permohonan satu atau lebih Kreditornya.

Penjelasan Pasal 2 ayat (1) UU KPKPU:

Yang dimaksud dengan utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih adalah kewajiban untuk membayar utang yang telah jatuh waktu, baik karena telah diperjanjikan, karena percepatan waktu penagihannya sebagaimana diperjanjikan, karena pengenaan sanksi atau denda oleh instansi yang berwenang, maupun karena putusan Pengadilan, arbiter atau majelis arbitrase.

III. TERMOHON PKPU MEMPUNYAI KREDITOR LAIN

1. Bahwa selain mempunyai utang pada PEMOHON PKPU, ternyata TERMOHON PKPU juga mempunyai utang pada Kreditor-Kreditor lainnya, yakni:

a. **ANNA RAHARJO**, Tempat/Tgl Lahir : Sleman, 31-08-1998, Jenis Kelamin: Perempuan, Pekerjaan : Karyawan Swasta, Kewarganegaraan: Indonesia, NIK: 3404104210710003, Beralamat di Grogolsari Juwangen, RT. 006/RW.002, Kelurahan Puwomartani, Kecamatan Kalasan, Kabupaten Sleman-Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY), (Bukti P-12), dengan uraian dan penjelasan sebagai berikut:

- Bahwa hubungan Hukum Kreditor Lain dari TERMOHON PKPU sebagaimana tersebut diatas berawal ketika ANNA RAHARJO melakukan pemesanan kepada TERMOHON PKPU atas 2 (Dua) Unit Apartemen Akavia Mansion, yang terletak di Jl. Prof. Hamka, Kelurahan Tambakaji, Kecamatan Ngali-yan, Kota Semarang d/h Akavia Lifemark, yakni:

a. Tipe Studio, Lantai 17, Tower Caldea, No. Unit: C 1728, Kelengkapan Semi Furnished, dengan harga yang disepakati sebesar Rp. 150.000.000,- (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Tipe Studio, Lantai 17, Tower Caldea, No. Unit: C 1730, Kelengkapan Semi Furnished, dengan harga yang disepakati sebesar Rp. 150.000.000,- (Seratus Lima Puluh Juta Rupiah).
- Bahwa sehubungan dengan pemesanan tersebut diatas, maka ANNA RAHARJO telah melakukan pembayaran Uang Tanda Jadi (UTJ) untuk 2 (Dua) apartemen yang dipesan tersebut pada TERMOHON PKPU masing-masing sebesar Rp. 5.000.000,- (Lima Juta Rupiah) dan oleh karenanya Uang Tanda Jadi (UTJ) yang dibayarkan ANNA RAHARJO tersebut terakumulasi seluruhnya adalah sebesar Rp. 10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah), dengan perincian:
- a. Pembayaran Uang Tanda Jadi sebesar Rp. 5.000.000,- (Lima Juta Rupiah) tanggal 21 Desember 2016 atas Apartemen Tipe Studio, Lantai 17, Tower Caldea, No. Unit: C 1728, Kelengkapan Semi Furnished, sebagaimana tersebut dalam Surat Pemesanan Unit Apartemen No.1728.SPUA.AKAV.M.CKS.I-2017 tanggal 17 Januari 2017 (Bukti P-13).
- b. Pembayaran Uang Tanda Jadi sebesar Rp. 5.000.000,- (Lima Juta Rupiah) tanggal 21 Desember 2016, atas Apartemen Tipe Studio, Lantai 17, Tower Caldea, No. Unit: C 1730, Kelengkapan Semi Furnished, sebagaimana tersebut dalam Surat Pemesanan Unit Apartemen No. 1730.SPUA.AKAV.M.CKS.I-2017 tanggal 17 Januari 2017 (Bukti P-14).
- Bahwa selanjutnya ANNA RAHARJO telah pula melunasi harga yang disepakati, dengan perincian masing-masing apartemennya, sebagai berikut:
- a. Pembayaran sebesar Rp. 145.000.000,- (Seratus Empat Puluh Lima Juta Rupiah) tanggal 23 Januari 2017, untuk pelunasan apartement Tipe Studio, Lantai 17, Tower Caldea, No. Unit: C 1728, Kelengkapan Semi Furnished.
- b. Pembayaran sebesar Rp. 145.000.000,- (Seratus Empat Puluh Lima Juta Rupiah) tanggal 24 Juli 2017, untuk pelunasan apartement Tipe Studio, Lantai 17, Tower Caldea, No. Unit: C 1730, Kelengkapan Semi Furnished.

Halaman 8 dari 40 halaman Putusan PKPU Nomor 48/Pdt.Sus-PKPU/2020./PN.Smg



- Bahwa karena telah dilunasi oleh ANNA RAHARJO, maka kemudian telah dibuatkan Kesepakatan Pra Jual Beli untuk 2 (Dua) Apartemen yang telah dilunasi tersebut, sebagai berikut:

a. Kesepakatan Pra Jual Beli Nomor: S001/KPJB/AKV-L/CKS/II/2017 tanggal 17 Februari 2017 antara TERMOHON PKPU dengan ANNA RAHARJO atas apartemen Tipe Studio, Lantai 17, Tower Caldea, No. Unit: C 1728, Kelengkapan Semi Furnished. Hal mana Kesepakatan Pra Jual Beli tersebut telah dibukukan dan didaftarkan dengan Nomor: 4552/L/II/2017 tanggal 17 Februari 2017 oleh PROF. DR. LILIANA TEDJOSAPUTRO,S.H.,M.H, Notaris di Semarang (Bukti P-15).

b. Kesepakatan Pra Jual Beli Nomor: S075/KPJB/AKV-L/CKS/ VII/ 2017 tanggal 02 Agustus 2017 antara TERMOHON PKPU dengan ANNA RAHARJO atas apartemen Tipe Studio, Lantai 17, Tower Caldea, No. Unit: C 1730, Kelengkapan Semi Furnished. Hal mana Kesepakatan Pra Jual Beli tersebut telah dibukukan dan didaftarkan dengan Nomor: 518/W/VIII/2017 tanggal 02-08-2017 oleh PROF. DR. LILIANA TEDJOSAPUTRO,S.H.,M.H, Notaris di Semarang (Bukti P-16).

- Bahwa dalam perjalanannya ternyata telah terjadi pembatalan pemesanan antara antara TERMOHON PKPU dengan ANNA RAHARJO atas 2 (Dua) apartemen tersebut diatas, yakni:

a. Apartement Tipe Studio, Lantai 17, Tower Caldea, No. Unit: C 1728, Kelengkapan Semi Furnished.

Dibatalkan Berdasarkan:

Kesepakatan Pembatalan Pemesanan Unit Apartement Akavia Mansion (Akavia Lifemark) No.1102/AKAVIA-BTL/CKS/XII/2019 tanggal 20 Desember 2019 (Bukti P-17) Jo. Kesepakatan Pembatalan Pemesanan Unit Apartement Akavia Mansion (Akavia Lifemark) No. 044/AKAVIA-BTL/CKS/IX/2020 tanggal 08 September 2020 (Bukti P-18)

b. Apartement Tipe Studio, Lantai 17, Tower Caldea, No. Unit: C 1730, Kelengkapan Semi Furnished.

Dibatalkan Berdasarkan:

Kesepakatan Pembatalan Pemesanan Unit Apartement Akavia Mansion (Akavia Lifemark) No.1103/AKAVIA-BTL/CKS/XII/2019 tanggal 20 Desember 2019 (Bukti P-19) Jo. Kesepakatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembatalan Pemesanan Unit Apartement Akavia Mansion (Akavia Lifemark) No. 043/AKAVIA-BTL/CKS/IX/2020 tanggal 08 September 2020 (Bukti P-20)

- Bahwa sebagai akibat dari kesepakatan pembatalan tersebut diatas, maka TERMOHON PKPU telah berjanji untuk mengembalikan seluruh uang ANNA RAHARJO yang telah dibayarkan dan diterima oleh TERMOHON PKPU dengan besaran nilai pembatalan yang disepakati antara TERMOHON PKPU dengan ANNA RAHARJO sebagai berikut:

a. Sebesar Rp. 287.810.000, (Dua Ratus Delapan Puluh Tujuh Juta Delapan Ratus Sepuluh Ribu Rupiah) i.c terkait dengan pembatalan pemesanan unit Apartement Tipe Studio, Lantai 17, Tower Caldea, No. Unit: C 1728, Kelengkapan Semi Furnished, berdasarkan Kesepakatan Pembatalan Pemesanan Unit Apartement Akavia Mansion (Akavia Lifemark) No. 1102/AKAVI-BTL/CKS/XII/2019 tanggal 20 Desember 2019 Jo. Kesepakatan Pembatalan Pemesanan Unit Apartement Akavia Mansion (Akavia Lifemark) No. 044/AKAVIA-BTL/CKS/IX/2020 tanggal 08 September 2020.

b. Sebesar Rp. 287.810.000, (Dua Ratus Delapan Puluh Tujuh Juta Delapan Ratus Sepuluh Ribu Rupiah) i.c terkait dengan pembatalan pemesanan unit Apartement Tipe Studio, Lantai 17, Tower Caldea, No. Unit: C 1730, Kelengkapan Semi Furnished, berdasarkan Kesepakatan Pembatalan Pemesanan Unit Apartement Akavia Mansion (Akavia Lifemark) No.1103/AKAVIA-BTL/CKS/XII/2019 tanggal 20 Desember 2019 Jo. Kesepakatan Pembatalan Pemesanan Unit Apartement Akavia Mansion (Akavia Lifemark) No. 043/ AKAVIA-BTL/CKS/IX/2020 tanggal 08 September 2020.

- Bahwa mengenai pengembalian uang ANNA RAHARJO tersebut, disepakati dibayarkan oleh TERMOHON PKPU dengan cara pembayaran yakni ditransfer ke Rekening Bank Central Asia (BCA) atas nama ANNA RAHARJO dengan Nomor Rekening: 0373022800.

- Bahwa sebagaimana yang disepakati pula antara TERMOHON PKPU dengan ANNA RAHARJO bahwa pada prinsipnya TERMOHON PKPU akan melakukan pengembalian uang tersebut

Halaman 10 dari 40 halaman Putusan PKPU Nomor 48/Pdt.Sus-PKPU/2020./PN.Smg



diasas kepada ANNA RAHARJO paling lambat 30 September 2020. Hal mana apabila pada waktu yang ditentukan ternyata ANNA RAHARJO belum menerimanya maka TERMOHON PKPU sepakat dikenakan denda sebesar 1‰ (Satu Per Mil) untuk setiap hari keterlambatan dari jumlah yang sudah disepakati sejak tanggal jatuh tempo sampai dengan pada saat pembayaran keterlambatan tersebut dilakukan.

- Bahwa ternyata sampai dengan tanggal jatuh tempo yakni ditanggal 30 September 2020, TERMOHON PKPU tidak kunjung membayar kewajibannya kepada ANNA RAHARJO sebagai-mana yang telah disepakati. Untuk itu dan oleh karenanya maka TERMOHON PKPU memiliki utang kepada ANNA RAHARJO, sebesar:

a. **Rp. 287.810.000, (Dua Ratus Delapan Puluh Tujuh Juta Delapan Ratus Sepuluh Ribu Rupiah)**, i.c terkait dengan pembatalan pemesanan unit Apartement Tipe Studio, Lantai 17, Tower Caldea, No. Unit: C 1728, Kelengkapan Semi Furnished, berdasarkan Kesepakatan Pembatalan Pemesanan Unit Apar-temen Akavia Mansion (Akavia Lifemark) No. 1102/AKAVIA-BTL/ CKS/XII/2019 tanggal 20 Desember 2019 Jo. Kesepakatan Pembatalan Pemesanan Unit Apartement Akavia Mansion (Akavia Lifemark) No. 044/AKAVIA-BTL/CKS/IX/2020 tanggal 08 September 2020.

b. **Rp. 287.810.000, (Dua Ratus Delapan Puluh Tujuh Juta Delapan Ratus Sepuluh Ribu Rupiah)**, i.c terkait dengan pembatalan pemesanan unit Apartemen Tipe Studio, Lantai 17, Tower Caldea, No. Unit: C 1730, Kelengkapan Semi Furnished, berdasarkan Kesepakatan Pembatalan Pemesanan Unit Apar-temen Akavia Mansion (Akavia Lifemark) No.1103/AKAVIA-BTL/CKS/XII/2019 tanggal 20 Desember 2019 Jo. Kesepakatan Pembatalan Pemesana Unit Apartement Akavia Mansion (Akavia Lifemark) No. 043/AKAVIA-BTL/CKS/IX/2020 tanggal 08 September 2020.

- Bahwa pada tanggal 31 Juli 2020, TERMOHON PKPU menyampaikan 2 (Dua) surat kepada ANNA RAHARJO (Bukti P-21 & Bukti P-22) yang pada pokoknya TERMOHON PKPU meminta ANNA RAHARJO menunggu pencairan pembatalan sampai tanggal



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

31 Oktober 2020, namun demikian sampai dengan tanggal 31 Oktober 2020 TERMOHON PKPU tidak memenuhi/mengindahkan apa yang telah dinyatakannya.

- Bahwa ANNA RAHARJO sudah beberapa kali berupaya melakukan penagihan dengan cara menghubungi TERMOHON PKPU agar TERMOHON PKPU dapat memenuhi kewajibannya, namun upaya yang ditempuh ANNA RAHARJO tersebut tidak berhasil dan/atau membuahkan hasil. Kemudian ANNA RAHARJO melalui Kuasa Hukumnya juga telah memberikan Somasi kepada TERMOHON PKPU yakni ditanggal 13 November 2020 yang salah 1 (Satu) tembusan suratnya disampaikan kepada Direktornya (Bukti P-23 Jo. Bukti P-24 Jo. Bukti P-25 Jo. Bukti P-26) yakni Sdr. GUNTUR RADITYA WARDHANA yang beralamat di Perum Bukit Panjang Asri, RT. 007, RW. 008, Kelurahan Manyaran, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang – Jawa Tengah. Hal mana tujuannya agar TERMOHON PKPU segera memenuhi kewajibannya kepada ANNA RAHARJO, akan tetapi melalui Somasi a quo TERMOHON PKPU tidak mengindahkan dan malahan menjanji-janjikan sesuatu yang tidak ada kepastian hukumnya kepada ANNA RAHARJO sebagaimana surat tanggapan TERMOHON PKPU tanggal 20 November 2020 (Bukti P-27) atas surat Somasi Pertama & Terakhir yang disampaikan Kuasa Hukum ANNA RAHARJO pada TERMOHON PKPU tanggal 13 November 2020.

b. **STEFANUS CENDRA HOGI SOPACUA**, Jenis Kelamin: Laki-Laki, Kewarganegaraan: Indonesia, Beralamat di Golo, Umbulharjo, Kabupaten Bantul-Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY), dengan uraian dan penjelasan sebagai berikut:

- Bahwa hubungan Hukum Kreditor Lain dari TERMOHON PKPU sebagaimana tersebut diatas berawal ketika STEFANUS CENDRA HOGI SOPACUA melakukan pemesanan kepada TERMOHON PKPU atas 1 (Satu) Unit Apartemen Akavia Mansion, yang terletak di Jl. Prof. Hamka, Kelurahan Tambakaji, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang d/h Akavia Lifemark, yakni: Unit No. C1736 seharga Rp. 287.810.000,- (Dua Ratus Delapan Puluh Tujuh Juta Delapan Ratus Sepuluh Ribu Rupiah).

Halaman 12 dari 40 halaman Putusan PKPU Nomor 48/Pdt.Sus-PKPU/2020./PN.Sm



- Bahwa dalam perjalanannya telah terjadi pembatalan pemesanan unit apartemen sebagaimana tersebut diatas antara TERMOHON PKPU dengan STEFANUS CENDRA HOGI SOPACUA, sehingga TERMOHON PKPU wajib untuk mengem-balikan uang STEFANUS CENDRA HOGI SOPACUA sebesar Rp. 287.810.000,- (Dua Ratus Delapan Puluh Tujuh Juta Delapan Ratus Sepuluh Ribu Rupiah).
- Bahwa TERMOHON PKPU telah berjanji untuk mengembalikan uang STEFANUS CENDRA HOGI SOPACUA sebesar Rp. 287.810. 000,- (Dua Ratus Delapan Puluh Tujuh Juta Delapan Ratus Sepuluh Ribu Rupiah) pada tanggal 31 Oktober 2020 melalui Rekening BCA (Bank Central Asia) atas nama STEFANUS CENDRA HOGI SOPACUA dengan No. Rek 0373294419 sebagaimana surat TERMOHON PKPU yang ditujukan kepada STEFANUS CENDRA HOGI SOPACUA tanggal 21 Juli 2020 (Bukti P-28), akan tetapi sampai dengan tanggal jatuh tempo tersebut TERMOHON PKPU sama sekali tidak merealisasikannya.

c. **IVANA OCTARINA SOPACUA**, Jenis Kelamin: Perempuan, Kewarganegaraan: Indonesia, Beralamat di Golo, Umbulharjo, Kabupaten Bantul-Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY), dengan uraian dan penjelasan sebagai berikut:

- Bahwa hubungan Hukum Kreditor Lain dari TERMOHON PKPU sebagaimana tersebut diatas berawal ketika IVANA OCTA-RINA SOPACUA melakukan pemesanan kepada TERMOHON PKPU atas 1 (Satu) Unit Apartemen Akavia Mansion, yang terletak di Jl. Prof. Hamka, Kelurahan Tambakaji, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang d/h Akavia Lifemark, yakni: Unit No. C1734 seharga Rp. 287.810.000,- (Dua Ratus Delapan Puluh Tujuh Juta Delapan Ratus Sepuluh Ribu Rupiah).
- Bahwa dalam perjalanannya telah terjadi pembatalan pemesanan unit apartemen sebagaimana tersebut diatas antara TERMOHON PKPU dengan IVANA OCTARINA SOPA-CUA, sehingga TERMOHON PKPU wajib untuk mengembalikan uang IVANA OCTARINA SOPACUA sebesar Rp. 287.810.000,- (Dua Ratus Delapan Puluh Tujuh Juta Delapan Ratus Sepuluh Ribu Rupiah).

Halaman 13 dari 40 halaman Putusan PKPU Nomor 48/Pdt.Sus-PKPU/2020./PN.Smg



- Bahwa TERMOHON PKPU telah berjanji untuk mengembalikan uang IVANA OCTARINA SOPACUA sebesar Rp. 287.810.000,- (Dua Ratus Delapan Puluh Tujuh Juta Delapan Ratus Sepuluh Ribu Rupiah) pada tanggal 31 Oktober 2020 melalui Rekening BCA (Bank Central Asia) atas nama IVANA OCTARINA SOPA-CUA dengan No. Rek 0372717503 sebagaimana surat TERMOHON PKPU yang ditujukan kepada IVANA OCTARINA SOPACUA tanggal 31 Juli 2020 (Bukti P-29), akan tetapi sampai dengan tanggal jatuh tempo tersebut TERMOHON PKPU sama sekali tidak merealisasikannya.

2. Bahwa berdasarkan uraian kenyataan diatas sepanjang mengenai Kreditor Lain TERMOHON PKPU yang terurai dalam Permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) ini, maka dengan demikian Permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) yang diajukan oleh PEMOHON PKPU ini telah memenuhi ketentuan Pasal 222 ayat (1) dan ayat (3) UU KPKPU;

Pasal 222 ayat (1) UU KPKPU :

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

Pasal 222 ayat (3) UU KPKPU :

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.

IV. TERMOHON PKPU TIDAK MEMBAYAR SEDIKITNYA SATU UTANG YANG SUDAH JATUH WAKTU DAN DAPAT DITAGIH

1. Bahwa telah terbukti bahwa TERMOHON PKPU memiliki 2 (Dua) Kreditor dan telah terbukti pula bahwa TERMOHON PKPU tidak membayar lunas lebih dari 1 (Satu) utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih. Fakta Hukum ini menunjukkan bahwa pada dasarnya syarat yang ditentukan dalam ketentuan Pasal 2 ayat (1) Jo. Pasal 222 Ayat (1) UU KPKPU telah dipenuhi dalam Permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) yang diajukan oleh PEMOHON PKPU.

Pasal 2 ayat (1) UU KPKPU :



Debitor yang mempunyai 2 (dua) atau lebih Kreditor dan tidak membayar lunas sedikitnya satu utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih.

Pasal 222 ayat (1) UU KPKPU :

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

2. Bahwa sekali lagi PEMOHON PKPU kemukakan bahwa faktanya TERMOHON PKPU memiliki kewajiban berupa utang pada PEMOHON PKPU selaku Kreditor sebesar Rp. 204.000.000,- (Dua Ratus Empat Juta Rupiah) i.c sebelum dipotong pajak, termasuk denda (Akan Dihitung Dalam Proses Verifikasi) yang sudah jatuh waktu dan dapat ditagih. Namun demikian sampai dengan Permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) ini didaftarkan di Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang dan meskipun PEMOHON PKPU telah meminta pemenuhan kewajiban dari TERMOHON PKPU secara patut, TERMOHON PKPU tetap tidak memenuhi kewajibannya kepada PEMOHON PKPU.

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

1. Bahwa sebagaimana yang telah diuraikan secara jelas diatas bahwa pada intinya TERMOHON PKPU sebagaimana tersebut dalam Permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) ini memiliki Utang kepada PEMOHON PKPU yang sudah jatuh waktu dan dapat ditagih, yakni sebesar Rp. 204.000.000,- (Dua Ratus Empat Juta Rupiah) i.c sebelum dipotong pajak, termasuk denda (Akan Dihitung Dalam Proses Verifikasi).

2. Bahwa sebab hal yang demikian diatas menimbulkan keraguan mengenai kemampuan dan keinginan TERMOHON PKPU untuk memenuhi kewajibannya kepada PEMOHON PKPU, disisi lain terhadap Kreditor Lainnya yang disebutkan PEMOHON PKPU dalam permohonan ini juga tidak mendapatkan pelunasan pembayaran dari TERMOHON PKPU.

3. Bahwa oleh karena itu berangkat dari kenyataan ini, PEMOHON PKPU telah dapat memperkirakan bahwa TERMOHON PKPU tidak dapat melanjutkan pembayaran utangnya kepada PEMOHON PKPU sehingga menurut PEMOHON PKPU adalah layak bagi TERMOHON PKPU diberi

Halaman 15 dari 40 halaman Putusan PKPU Nomor 48/Pdt.Sus-PKPU/2020./PN.Smg



Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) guna memungkinkannya diajukan rencana perda-maian sesuai ketentuan Pasal 222 ayat (3) UU KPKPU;

4. Bahwa PEMOHON PKPU berkeyakinan bahwa jika TERMOHON PKPU diberikan waktu yang wajar yaitu berupa suatu Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (Suspensi³ Of Payment), maka TERMOHON PKPU mempunyai waktu yang cukup untuk dapat menyelesaikan kewajibannya dengan pengajuan Rencana Perdamaian sehingga TERMOHON PKPU dapat segera menyelesaikan seluruh utangnya kepada PEMOHON PKPU dan seluruh Kreditor -Kreditornya secara komprehensif;

VI. PENUNJUKAN DAN PENGANGKATAN HAKIM PENGAWAS DAN PENGURUS

Bahwa sehubungan dengan permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) ini, maka sesuai dengan Pasal 225 ayat (3) UU KPKPU, PEMOHON PKPU mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang Cq. Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini agar berkenan menunjuk Hakim Pengawas dari Hakim Niaga Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang, serta mengangkat Pengurus dalam proses PKPU ini, yakni:

JATI PRIHANTONO,S.H, Kurator dan Pengurus yang terdaftar di Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, yang tercatat dengan Surat Bukti Perpanjangan Pendaftaran Kurator dan Pengurus No. AHU.AH.04.03-142 tertanggal 10 Juni 2016, yang berkantor pada Kantor Hukum Jati Prihantono,S.H & Partners, beralamat di Desa Kuanyar, RT. 003, RW. 002, Kecamatan Manyong, Kabupaten Jepara – Jawa Tengah.

Selaku Pengurus dalam proses permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) dan selaku Kurator dalam proses Kepailitan nantinya dalam perkara a quo;

VII. PERMOHONAN

Bahwa berdasarkan seluruh penjelasan maupun segala uraian diatas, maka baik itu syarat formal maupun syarat materil Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) yang telah ditentukan dan diatur dalam

Halaman 16 dari 40 halaman Putusan PKPU Nomor 48/Pdt.Sus-PKPU/2020./PN.Smg



ketentuan Pasal 224 ayat 1 Jo. Pasal 222 ayat (3) Jo. Pasal 2 ayat (1) Jo. Penjelasan Pasal 2 ayat (1) Jo. Pasal 1 angka (6) UU KPKPU telah dapat dipenuhi oleh PEMOHON PKPU. Maka untuk itu PEMOHON PKPU mohon dengan segala kerendahan hati kepada Yth. Ketua Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang Cq. Yth. Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berkenan untuk menjatuhkan putusan:

1. Mengabulkan permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) yang diajukan oleh PEMOHON PKPU untuk seluruhnya;
2. Menunjuk Hakim Pengawas dari Hakim-Hakim Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang untuk melakukan pengawasan terhadap proses Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) sesuai permohonan ini;
3. Mengangkat:

JATI PRIHANTONO,S.H, Kurator dan Pengurus yang terdaftar di Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, yang tercatat dengan Surat Bukti Perpanjangan Pendaftaran Kurator dan Pengurus No. AHU.AH. 04.03-142 tertanggal 10 Juni 2016, yang berkantor pada Kantor Hukum Jati Prihantono,S.H & Partners, beralamat di Desa Kuanyar, RT. 003, RW. 002, Kecamatan Manyong, Kabupaten Jepara – Jawa Tengah.

Selaku Pengurus dalam proses permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) dan selaku Kurator dalam proses Kepailitan nantinya dalam perkara a quo;

4. Memerintahkan Pengurus untuk memanggil TERMOHON Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang serta Kreditor yang dikenal dengan surat tercatat atau melalui kurir, untuk menghadap dalam sidang yang diselenggarakan paling lambat pada hari yang ke-45 (Empat Puluh Lima), terhitung Sejak Putusan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Sementara (PKPUS) a quo diucapkan;

5. Menghukum TERMOHON PKPU untuk membayar biaya permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) yang diajukan oleh PEMOHON PKPU sesuai dengan ketentuan peraturan Perundang-Undangan;

ATAU

Apabila Yth. Ketua Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang Cq. Yth. Majelis Hakim Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang yang memeriksa dan memutus perkara ini berpendapat lain,

Halaman 17 dari 40 halaman Putusan PKPU Nomor 48/Pdt.Sus-PKPU/2020./PN.Smg



mohon Putusan yang seadil-adilnya berdasar-kan Ketuhanan Yang Maha Esa;

Demikian permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) ini Kami ajukan dengan harapan Yth. Ketua Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang Cq. Yth. Majelis Hakim Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang berkenan untuk mengabulkannya. Teriring ucapan terimakasih.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, pihak Pemohon PKPU dan Termohon PKPU telah datang kuasanya dan menghadap di persidangan ;

Menimbang bahwa selanjutnya Majelis Hakim mengupayakan perdamaian dari para pihak namun tidaklah berhasil sehingga persidangan dilanjutkan dengan Pembacaan Permohonan oleh Kuasa Pemohon dengan tidaklah terdapat suatu Perubahan apapun;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan PKPU tersebut, Kuasa Termohon PKPU memberikan jawaban sebagai berikut:

A. HUBUNGAN HUKUM ANTARA TERMOHON PKPU DENGAN PEMOHON PKPU

1. Bahwa benar Termohon PKPU adalah badan hukum perseroan yang memiliki usaha pembangunan dan pemasaran (penjualan) properti yaitu apartemen "Akavia Mansion" yang dibangun di kawasan terintegrasi yang diberi nama Akavia Lifemark yang terletak di jalan Prof. Hamka Kelurahan Tambakaji Kecamatan Ngaliyan Kota Semarang. (bukti T.1 s/d T.2)
2. Bahwa benar Pemohon PKPU telah melakukan pemesanan kepada Termohon PKPU yaitu 1 (satu) unit apartemen Akavia Mansion seharga Rp. 150.000.000,- (*seratus lima puluh juta rupiah*) yang terletak di jalan Prof. Hamka Kelurahan Tambakaji Kecamatan Ngaliyan Kota Semarang dan pada tanggal 22 Desember 2016 telah melakukan pembayaran uang tanda jadi sebesar Rp. 5.000.000,- (*lima juta rupiah*) sedangkan kekurangannya sebesar Rp. 145.000.000,- (*seratus empat puluh lima juta rupiah*) juga telah dibayarkan oleh Pemohon PKPU kepada Termohon PKPU pada tanggal 15 September 2017.
3. Bahwa kemudian baik antara Pemohon PKPU dengan Termohon PKPU telah menandatangani Kesepakatan Pra Jual Beli Nomor S090/KPJB/AKV/-L//CKS/IX/2017 tanggal 15 September 2017 dengan salah satu ketentuannya termuat dalam angka 3 huruf – f,

Halaman 18 dari 40 halaman Putusan PKPU Nomor 48/Pdt.Sus-PKPU/2020./PN.Smg



menyatakan : “*batas waktu kewajiban menyerahkan unit apartemen oleh Termohon PKPU kepada Pemohon PKPU adalah **paling lambat bulan Juli 2021**.*” (bukti T.3)

4. Bahwa berjalannya waktu setelah penandatanganan Kesepakatan Pra Jual Beli tersebut, ternyata kelangsungan usaha Termohon PKPU mengalami hambatan sebagaimana dimaksud dan akan dijelaskan lebih lanjut di bagian huruf- B Jawaban ini.

5. Bahwa meskipun demikian, sebenarnya kewajiban Termohon PKPU untuk menyerahkan unit apartemen kepada Pemohon PKPU **baru akan jatuh tempo pada bulan Juli 2021**, namun karena Pemohon PKPU terus menanyakan dan mendesak agar Termohon PKPU mengembalikan uang pembayaran rencana pembelian unit apartemen dan Pemohon PKPU juga terus mendesak untuk meminta pembatalan rencana pembelian unit apartemen, maka atas iktikad baik dari Termohon PKPU akhirnya Termohon PKPU menyetujui pembatalan tersebut dengan maksud untuk memberikan alternatif penyelesaian kepada Pemohon PKPU.

6. Bahwa namun di saat Termohon PKPU sedang berusaha untuk dapat memenuhi pengembalian uang pembayaran rencana pembelian kepada Pemohon PKPU, kembali lagi Termohon PKPU dihadapkan pada kendala dan hambatan karena adanya pandemi covid-19. Bahwa pandemi global covid-19 secara signifikan mengurangi pengeluaran dan konsumsi di Indonesia untuk bidang usaha properti sepanjang tahun 2020, dan wabah ini memberikan dampak yang besar yang menyebabkan konsumsi pribadi selama periode ini menjadi terhambat padahal hal tersebut merupakan pendorong utama pendapatan Termohon PKPU.

B. KELANGSUNGAN USAHA TERMOHON PKPU

1. Bahwa proses pembangunan proyek Akavia Lifemark telah dilakukan sejak bulan Desember 2016, diawali dengan melakukan pengurusan berbagai perijinan yang diperlukan dan telah memperoleh pengesahan dari dinas terkait, yaitu :

- a. Ijin Penyambungan Jalan Masuk Nomor 611.5/12179 tanggal 18 Juli 2016, yang dikeluarkan oleh Dinas Bina Marga Kota Semarang. (bukti T.4)



- b. Ijin Penebangan Pohon Nomor 521.4/7569 tanggal 4 Agustus 2016, yang dikeluarkan oleh Dinas Kebersihan dan Pertamanan Kota Semarang. (bukti T.5)
 - c. Pertimbangan Teknis Pertanahan (PTP) Nomor 3898/PTP.9/33.74/VIII/2016 tanggal 30 Agustus 2016, yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Semarang. (bukti T.6)
 - d. Rekomendasi Ketinggian Bangunan Nomor B/2312/XI/2016 tanggal 27 November 2016, yang dikeluarkan oleh Pusat Penerbangan Angkatan Darat. (bukti T.7)
 - e. Toleransi Ketinggian Bangunan Nomor 553.94/8924 tanggal 7 Desember 2016, yang dikeluarkan oleh Dishubkominfo Kota Semarang. (bukti T.8)
 - f. Ijin Lokasi Nomor 510.43/2/DPM-PTSP/II/2017 tanggal 30 Januari 2017, yang dikeluarkan oleh Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu. (bukti T.9)
 - g. Keterangan Rencana Kota (KRK) Nomor 591/415/DISTARU/II/2017 tanggal 9 Februari 2017, yang dikeluarkan oleh Dinas Penataan Ruang Kota Semarang. (bukti T.10)
 - h. Rekomendasi APAR Nomor 364.1/1549/2017 tanggal 28 Agustus 2017, yang dikeluarkan oleh Dinas Pemadam Kebakaran Kota Semarang. (bukti T.11)
 - i. Andalalin Nomor 551.1/742 tanggal 15 Januari 2018, yang dikeluarkan oleh Dinas Perhubungan Kota Semarang. (bukti T.12)
 - j. Kelayakan Lingkungan Hidup Nomor 660.1/126/2018 tanggal 22 Januari 2018, yang dikeluarkan oleh Walikota Semarang. (bukti T.13)
 - k. Ijin Lingkungan Nomor 660.1/127/2018 tanggal 22 Januari 2018, yang dikeluarkan oleh Walikota Semarang. (bukti T.14)
 - l. IMB Nomor 644.1/236/DPM-PTSP/II/2018 tanggal 22 Januari 2018, yang dikeluarkan oleh Walikota Semarang. (bukti T.15).
2. Bahwa selanjutnya Termohon PKPU juga telah melakukan persiapan pembangunan proyek Akavia Lifemark, di antaranya dengan melakukan:
- a. *Land clearing* dan pekerjaan pematangan lahan,
 - b. *Ground Breaking* yang dilaksanakan pada tanggal 23 Januari 2018 (bukti T.16.1 s/d T.16.2)
3. Bahwa setelah pelaksanaan *ground breaking* dan ketika Termohon PKPU telah bersiap untuk memulai pembangunan proyek

Halaman 20 dari 40 halaman Putusan PKPU Nomor 48/Pdt.Sus-PKPU/2020./PN.Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Akavia Lifemark, Termohon PKPU menerima Surat dari Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Propinsi Jawa Tengah Nomor 005/260 tanggal 5 Februari 2018 perihal undangan untuk hadir di Kantor Kecamatan Ngaliyan Kota Semarang yang pada pokoknya membahas tentang penambahan luas pembangunan jalan tol Trans Jawa ruas Batang-Semarang II yang mengenai lahan proyek pembangunan Akavia Lifemark. (bukti T. 17)

4. Bahwa selanjutnya pada tanggal 9 Maret 2018, Gubernur Jawa Tengah telah menerbitkan Keputusan Gubernur Nomor 590/20 Tahun 2018 tentang PERSETUJUAN PENETAPAN LOKASI PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN TAMBAHAN RUAS JALAN TOL TRANS JAWA, dan menetapkan 2 (dua) bidang tanah SHM 4316 seluas $\pm 1.540 \text{ m}^2$ (kurang lebih seribu lima ratus empat puluh meter persegi) dan SHM 1439 seluas $\pm 1.566 \text{ m}^2$ (kurang lebih seribu lima ratus enam puluh enam) yang terletak di jalan Prof. Hamka RT.007 RW. 008 Kelurahan Tambakaji Kecamatan Ngaliyan Kota Semarang (yang merupakan lahan proyek pembangunan Akavia Lifemark) termasuk terkena perluasan pembangunan jalan tol Trans Jawa ruas Batang-Semarang II. (bukti T.18)

5. Bahwa selain itu besarnya ganti kerugian yang diberikan kepada Termohon PKPU adalah harga yang jauh dibawah harga kewajaran, oleh karenanya Termohon PKPU mengajukan permohonan keberatan terhadap penetapan ganti kerugian tersebut melalui Pengadilan Negeri Semarang dan perkaranya telah diputus berdasarkan Penetapan Nomor 176/Pdt.P/2019/PN Semarang. (bukti T.19)

6. Bahwa dengan dikeluarkannya Keputusan Gubernur Nomor 590/20 Tahun 2018 tentang PERSETUJUAN PENETAPAN LOKASI PENGADAAN TANAH BAGI PEMBANGUNAN TAMBAHAN RUAS JALAN TOL TRANS JAWA, adalah merupakan perubahan kebijakan pemerintah dan dapat dikategorikan sebagai *force majeure* karena terjadi di luar kekuasaan dari Termohon PKPU, apalagi dengan penetapan ganti kerugian yang jauh di bawah dari harga kewajaran telah membawa dampak yang serius terhadap likuiditas keuangan Termohon PKPU.

7. Bahwa selain itu, oleh karena lahan proyek Akavia Lifemark terkena dampak pembangunan tambahan ruas jalan tol telah mengakibatkan proses perencanaan pembangunan Akavia Lifemark

Halaman 21 dari 40 halaman Putusan PKPU Nomor 48/Pdt.Sus-PKPU/2020./PN.Smg



menjadi terhambat karena beberapa persyaratan ijin yang sudah ada mengalami perubahan dan harus dilakukan pengurusan dan pengesahan ulang.

8. Bahwa meskipun dengan berbagai kendala dan hambatan yang terjadi di luar kekuasaannya sebagaimana telah dikemukakan di atas, sampai dengan saat diajukannya Permohonan PKPU a quo, Termohon PKPU masih menjalankan kegiatan usahanya dan berkomitmen untuk memenuhi seluruh kewajibannya kepada semua pemangku kepentingan serta terus berupaya melakukan negosiasi dengan para investor untuk mencari jalan keluar agar pembangunan Akavia Lifemark dapat terus berlanjut dan dapat diwujudkan.

9. Bahwa Permohonan PKPU dalam perkara a quo diajukan oleh Pemohon PKPU yang di dasarkan pada ketentuan pasal 222 ayat (3), Undang-Undang No.37 tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU yang pada pokoknya menyatakan bahwa tujuan pengajuan PKPU adalah untuk memungkinkan Termohon PKPU mengajukan rencana perdamaian yang meliputi tawaran pembayaran sebagian atau seluruh utang kepada Kreditor. Sehingga oleh karenanya dengan rencana perdamaian tersebut Termohon PKPU diberikan waktu dan kesempatan untuk melanjutkan usahanya dengan harapan kelangsungan usaha, kinerja dan keuangan dari Termohon PKPU dapat berkembang dengan baik karena adanya investor atau proyek baru.

10. Bahwa terkait dengan kelangsungan usaha Termohon PKPU, saat ini Termohon PKPU telah memperoleh beberapa kandidat calon investor yang bersedia menjalin kerjasama untuk melanjutkan pembangunan proyek Akavia Lifemark, oleh karenanya Termohon PKPU optimis untuk memulihkan kinerjanya sehingga dapat membayar utang-utangnya dengan melakukan restrukturisasi atau penjadwalan kembali atas utang-utang terhadap para kreditor baik Pemohon PKPU maupun kreditor lainnya.

11. Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka mohon kiranya Yang Mulia Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara a quo berkenan mengedepankan prinsip/asas keadilan dan kelangsungan usaha sebagaimana diamanatkan oleh Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU.

c. PERMOHONAN PKPU A QUO MENJADI MOMENTUM TERMOHON PKPU UNTUK MENUNJUKKAN IKTIKAD BAIK DALAM MELAKSANAKAN

Halaman 22 dari 40 halaman Putusan PKPU Nomor 48/Pdt.Sus-PKPU/2020./PN.Smg



RESTRUKTURISASI UTANG

1. Bahwa Bahwa Permohonan PKPU *a quo* sesungguhnya menjadi momentum dan peluang bagi Termohon PKPU untuk menyelesaikan kewajibannya kepada para kreditor melalui mekanisme Permohonan Penundaan Kewajiban Utang di Pengadilan Niaga, agar memberikan kepastian hukum atas setiap kesepakatan-kesepakatan yang diharapkan bisa dicapai. Hal ini telah sejalan dengan keinginan dari Termohon PKPU, untuk membuktikan bahwa Termohon PKPU pada dasarnya beritikad baik dan sangat berkeinginan untuk mencapai perdamaian guna menyelesaikan seluruh utangnya dengan cara restrukturisasi kepada seluruh kreditor Termohon PKPU, tidak terkecuali kepada Pemohon PKPU.

2. Bahwa Termohon PKPU berharap bahwa Permohonan PKPU ini justru bisa membuktikan komitmen dan kemampuan untuk menormalkan kondisi finansial dan operasional perusahaan Termohon PKPU dan Termohon PKPU yakin akan dapat menyelesaikan permasalahan keuangannya dan melunasi seluruh utang yang sudah jatuh tempo dan dapat ditagih apabila diberikan waktu dan kesempatan untuk melakukan restrukturisasi utang dalam perkara *a quo*.

3. Bahwa Termohon PKPU akan senantiasa memastikan keberlangsungan usaha dengan menjaga kepercayaan para pemegang saham dan pemangku kepentingan lainnya serta menjaga struktur modal yang optimal dengan mempertimbangkan kebutuhan modal masa depan dan efisiensi modal, profitabilitas, proyeksi arus kas operasi, proyeksi belanja modal, dan proyeksi peluang investasi yang strategis.

4. Bahwa Termohon PKPU berkeyakinan kuat dapat mencapai kesepakatan dengan Para Kreditor khususnya terkait proses restrukturisasi utang dalam perkara ini. Bahwa Termohon PKPU memiliki integritas dan komitmen yang tinggi untuk menyelesaikan seluruh kewajiban pembayaran utang serta kelangsungan usaha di masa depan.

D. RENCANA PERDAMAIAN

1. Bahwa Termohon PKPU untuk kepentingan melunasi utangnya, akan menyiapkan dan mewujudkan proposal Rencana Perdamaian yang konkret

Halaman 23 dari 40 halaman Putusan PKPU Nomor 48/Pdt.Sus-PKPU/2020./PN.Sm



dan dapat diterima oleh seluruh krediturnya dengan melalui mekanisme penjadwalan kembali atas utang-utangnya, karena Termohon PKPU masih memiliki beberapa proyek bisnis dan investor baru yang prospektif.

2. Bahwa proposal Rencana Perdamaian oleh Termohon PKPU akan secepatnya disampaikan dalam Rapat Kreditur setelah Putusan PKPU sementara ditetapkan dalam perkara ini.

Berdasarkan hal yang telah dikemukakan di atas, maka Termohon PKPU mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim Yang Mengadili dan Memeriksa perkara a quo berkenan untuk menjatuhkan putusan sebagaimana amar Putusan yang termuat dalam Permohonan Pemohon PKPU,

Atau

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya berdasarkan asas peradilan yang baik (*Ex Ae quo Et Bono*).

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil permohonannya Kuasa Pemohon telah mengajukan alat bukti surat yang setelah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan telah diberi materai cukup, yakni sebagai berikut :

1. P-1 KTP atas nama Hendrick Hartono, S.T
2. P-2 Struk Pembayaran Uang Tanda Jadi (UTJ) dari PEMOHON PKPU kepada TERMOHON PKPU sebesar Rp. 5.000.000,- (Lima Juta Rupiah) tanggal 21 Desember 2016;
3. P-3 Surat Pemesanan Unit Apartemen No. 1732.SPUA.AKAV-M.CKS.I-2017 tanggal 17 Januari 2017;
4. P-4 Kuitansi No. C-1732/KP-AKV-M/CKS/IX/2017 Tanggal 15 September 2017;
5. P-5 Kesepakatan Pra Jual Beli Nomor: S090/KPJB/AKV-L/CKS/IX/2017 tanggal 15 September 2017;
6. P-6 Kesepakatan Pembatalan Pemesanan Unit Apartement Akavia Mansion (Akavia Lifemark) No. 1101/AKAV-BTL/CKS/XII/2019 tanggal 28 Desember 2019;
7. P-7 Surat Kuasa PEMOHON PKPU pada Kuasa Hukum PEMOHON PKPU tanggal 15 Oktober 2020;
8. P-8 Surat Somasi Pertama & Terakhir tanggal 13 November 2020;
9. P-9 Bukti Terima Kiriman Surat Peringatan Pertama & Terakhir yang ditujukan kepada TERMOHON PKPU tanggal 13 November 2020;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. P-10 Bukti Terima Kiriman Surat Peringatan Pertama & Terakhir yang ditujukan kepada Direktur TERMOHON PKPU tanggal 13 November 2020;
11. P-11 Surat TERMOHON PKPU Tanggal 20 November 2020 sehubungan dengan surat peringatan yang dikirimkan/disampaikan Kuasa Hukum PEMOHON PKPU tanggal 13 November 2020 pada TERMOHON PKPU
12. P-12 Surat TERMOHON PKPU yang ditujukan kepada STEFANUS CENDRA HOGI SOPACUA tanggal 31 Juli 2020 terkait Pembatalan Pemesanan Unit Apartemen Akavia Mansion Unit No. C1736;
13. P-13 Surat TERMOHON PKPU yang ditujukan kepada IVANA OCTARINA SOPACUA tanggal 31 Juli 2020 terkait Pembatalan Pemesanan Unit Apartemen Akavia Mansion Unit No. C1734;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalilnya Kuasa Termhon telah mengajukan alat bukti surat tersebut telah dicocokkan sesuai dengan aslinya dan telah diberi materai cukup, sebagai berikut :

- a. T.1 Akta Pendirian PT
- b. T.2 Akta Penegasan No. 27
- c. T.3 Kesepakatan Pra Jual Beli antara Termohon PKPU dengan Pemohon PKPU
- d. T.4 Ijin Penyambungan Jalan Masuk
- e. T.5 Ijin Penebangan Pohon
- f. T.6 Pertimbangan Teknis Pertanahan
- g. T.7 Rekomendasi Ketinggian Bangunan
- h. T.8 Toleransi Ketinggian Bangunan gedung
- i. T.9 Pemberian Ijin Lokasi
- j. T.10 Keterangan Rencana Kota (KRK)
- k. T.11 Rekomendasi APAR
- l. T.12 Andalalin Nomor 551.1/742
- m. T.13 Kelayakan Lingkungan Hidup Nomor 660.1/126/2018
- n. T.14 Ijin Lingkungan Nomor 660.1/127/2018
- o. T.15 IMB Nomor 644.1/236/DPM-PTSP/II/2018
- p. T.16-T.16.2 Dokumentasi Ground Breaking
- q. T.17 Surat Nomor 005/260 tanggal 5 Februari 2018
- r. T.18 Keputusan Gubernur Nomor 590/20 Tahun 2018
- s. T.19 Salinan Penetapan No. 176/Pdt.P/2019/PN.Sm

Halaman 25 dari 40 halaman Putusan PKPU Nomor 48/Pdt.Sus-PKPU/2020./PN.Sm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dipersidangan pihak kuasa kreditur lainnya (ANNA RAHARJO) telah mengajukan alat bukti surat berupa:

1. KL-1 KTP atas nama ANNA RAHARJO
2. KL-2 Surat Pemesanan Unit Apartemen No. 1728.SPUA.AKAV.M.CKS.I-2017 tanggal 17 Januari 2017
3. KL-3 Surat Pemesanan Unit Apartemen No. 1730.SPUA.AKAV.M.CKS.I-2017 tanggal 17 Januari 2017
4. KL-4 Kesepakatan Pra Jual Beli Nomor: S001/KPJB/AKV-L/CKS/II/2017 tanggal 17 Februari 2017
5. KL-5 Kesepakatan Pra Jual Beli Nomor: S075/KPJB/AKV-L/CKS/ VII/2017 tanggal 02 Agustus 2017
6. KL-6 Kesepakatan Pembatalan Pemesanan Unit Apartement Akavia Mansion (Akavia Lifemark) No.1102/AKAVIA-BTL/CKS/XII/2019 tanggal 20 Desember 2019
7. KL-7 Kesepakatan Pembatalan Pemesanan Unit Apartement Akavia Mansion (Akavia Lifemark) No. 044/AKAVIA-BTL/CKS/IX/2020 tanggal 08 September 2020
8. KL-8 Kesepakatan Pembatalan Pemesanan Unit Apartement Akavia Mansion (Akavia Lifemark) No.1103/AKAVIA-BTL/CKS/XII/2019 tanggal 20 Desember 2019
9. KL-9 Kesepakatan Pembatalan Pemesanan Unit Apartement Akavia Mansion (Akavia Lifemark) No. 043/AKAVIA-BTL/CKS/IX/2020 tanggal 08 September 2020
10. KL-10 Surat TERMOHON PKPU yang ditujukan kepada ANNA RAHARJO tanggal 31 Juli 2020 terkait Pembatalan Pemesanan Unit Apartemen Akavia Mansion Unit No. C1728
11. KL-11 Surat TERMOHON PKPU yang ditujukan kepada ANNA RAHARJO tanggal 31 Juli 2020 terkait Pembatalan Pemesanan Unit Apartemen Akavia Mansion Unit No. C1730
12. KL-12 Surat Kuasa ANNA RAHARJO pada Kuasa Hukum (Guna Peringatan /Somasi)
13. KL-13 Surat Somasi Pertama & Terakhir tanggal 13 November 2020 dari Kuasa Hukum ANNA RAHARJO kepada TERMOHON PKPU
14. KL-14 Bukti Terima Kiriman Surat Peringatan Pertama & Terakhir dari Kuasa Hukum ANNA RAHARJO yang ditujukan kepada TERMOHON PKPU tanggal 13 November 2020

Halaman 26 dari 40 halaman Putusan PKPU Nomor 48/Pdt.Sus-PKPU/2020./PN.Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. KL-15 Bukti Terima Kiriman Surat Peringatan Pertama & Terakhir dari Kuasa Hukum ANNA RAHARJO yang ditujukan kepada Direktur TERMOHON PKPU tanggal 13 November 2020

16. KL-16 Surat TERMOHON PKPU Tanggal 20 November 2020 yang ditujukan kepada Kuasa Hukum Anna Raharjo, sehubungan dengan surat peringatan yang dikirimkan/ disampaikan Kuasa Hukum Anna Raharjo kepada TERMOHON PKPU tanggal 13 November 2020;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Kuasa Pemohon PKPU, Kuasa Termohon PKPU dan Kuasa Kreditur lainnya (ANNA RAHARJO) dipersidangan tidak mengajukan alat bukti saksi maupun Ahli ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Pemohon PKPU dan Kuasa Termohon PKPU telah mengajukan kesimpulan masing-masing pada tanggal 16 Desember 2020, dan selanjutnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan putusan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari Permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) yang diajukan oleh Kuasa Pemohon PKPU adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Permohonan PKPU yang diajukan Kuasa Pemohon PKPU pada pokoknya memohon agar Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang memutuskan untuk memberikan PKPU kepada Termohon PKPU dengan mendalilkan bahwa Termohon PKPU mempunyai utang kepada Pemohon PKPU dan Kreditur lainnya yang sudah jatuh waktu dan dapat ditagih serta mempunyai kreditor lain ;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil permohonannya maka Kuasa Pemohon PKPU di depan persidangan telah mengajukan alat bukti surat yang diberi tanda P-1. s/d P-13 dan untuk Kuasa Kreditur lainnya juga telah mengajukan alat bukti surat berupa KL-1 s/d KL-16 sedangkan Kuasa Termohon PKPU di depan persidangan telah mengajukan alat bukti surat yang diberi tanda T-1 s/d T-19;

Menimbang bahwa para pihak dipersidangan yakni Kuasa Pemohon dan Kuasa Termohon tidaklah mengajukan alat bukti selainnya yang berupa alat bukti saksi dan Ahli;

Halaman 27 dari 40 halaman Putusan PKPU Nomor 48/Pdt.Sus-PKPU/2020./PN.Smg



Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan syarat-syarat formal dan syarat materiil Permohonan PKPU tersebut;

Menimbang, bahwa Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (UU KPKPU) menegaskan “ Permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, Pasal 10, Pasal 11, Pasal 12, Pasal 43, Pasal 56, Pasal 57, Pasal 58, Pasal 68, Pasal 161, Pasal 171, Pasal 207, dan Pasal 212 harus diajukan oleh seorang advokat”.

Menimbang bahwa dengan telah terungkap secara fakta yakni telah terdapatnya tanda tangan dari Pemohon PKPU dan Kuasa Hukumnya yakni para Advokat sebagaimana mendasarkan pada surat Kuasa dan Kartu Identitas dari masing masing Advokat tersebut maka terhadap terhadap syata dari Permohonan harus ditandatangani oleh Pemohon dan Kuasa Hukumnya seorang Advokat sebagi syarat formalitas dari Permohonan Pemohon PKPU telah terpenuhi;

Menimbang bahwa selanjutnya dalam pasal 1 ayat (7) UU KPKPU menegaskan “ Pengadilan adalah pengadilan niaga dalam lingkungan peradilan umum“. sedemikian halnya pada Pasal 3 ayat (1) UU KPKPU menegaskan “putusan atas permohonan pernyataan pailit dan hal-hal lain yang berkaitan dan/atau diatur dalam Undang-undang ini, diputuskan oleh pengadilan yang daerah hukumnya meliputi daerah tempat kedudukan Debitor”.

Menimbang, berdasarkan alat bukti surat P-1 yang berupa KTP dari Pemohon yang berdomisili di Yogyakarta dan alat bukti surat T-1 yaitu Akta Nomor 52 tanggal 28 Juni 2016 yang berhubungan kedudukan Hukum dari PT CITA KAYANA SEMESTA (Termohon PKPU) di kota semarang maka secara fakta telah terdapat kewenangan dari Majelis Hakim untuk memeriksa dan mengadili perkara Permohonan PKPU sebagaimana tersebut; yang daerah hukumnya meliputi daerah tempat kedudukan Debitor

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan bahwa permohonan PKPU yang diajukan oleh Para Pemohon PKPU telah memenuhi syarat formal sebagaimana yang ditentukan undang-undang;

Menimbang, bahwa untuk dikabulkannya suatu permohonan PKPU, secara tegas diatur dalam Undang-undang Nomor 37 tahun 2004, tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, dengan mensyaratkan Permohonan tersebut harus memenuhi syarat materiil

Halaman 28 dari 40 halaman Putusan PKPU Nomor 48/Pdt.Sus-PKPU/2020./PN.Smg



sebagaimana ditentukan dalam Pasal 222 ayat (1) dan (3) jo Pasal 8 ayat (4) yang syarat-syaratnya adalah sebagai berikut :

1. Debitor memiliki lebih dari satu kreditor;
2. Kreditor memperkirakan Debitor tidak akan dapat melanjutkan membayar utang-utangnya yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih;

Menimbang, bahwa tentang "Debitor memiliki lebih dari satu Kreditor" dipertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan Kreditor menurut Pasal 1 angka (2) UU No. 37 tahun 2004, adalah orang yang mempunyai piutang karena perjanjian atau undang-undang yang pelunasannya dapat ditagih dimuka Pengadilan;

Menimbang, bahwa kemudian yang dimaksud dengan Debitor menurut Pasal 1 angka (3) UU No. 37 tahun 2004, adalah orang yang mempunyai utang karena perjanjian atau undang-undang yang pelunasannya dapat ditagih dimuka Pengadilan;

Menimbang, bahwa selanjutnya yang dimaksud dengan utang, menurut Pasal 1 angka 6 Undang-Undang Nomor 37 tahun 2004 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 kontijen, yang timbul karena perjanjian atau Undang-Undang dan yang wajib dipenuhi oleh Debitor dan bila tidak dipenuhi memberi hak kepada Kreditor untuk mendapatkan pemenuhannya dari harta kekayaan Debitor ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Pemohon PKPU dalam Permohonan PKPU telah mendalihkan:

- Bahwa ± 2 (Dua) tahun berjalan sejak saat terjadinya pelunasan oleh PEMOHON PKPU kepada TERMOHON PKPU, ternyata TERMOHON PKPU selaku pengembang Apartemen Akavia Mansion tidak kunjung melakukan pembangunan apartemen a quo, sehingga untuk itu PEMOHON PKPU mengajukan pembatalan kepada TERMOHON PKPU pada tanggal 16 Desember 2019 sebagaimana ketentuan dalam Poin 5 Kesepakatan Para Jual Beli Nomor: S090/KPJB/AKV-L/CKS/IX/2017 tanggal 15 September 2017 (Bukti P-4). Atas pengajuan pembatalan tersebut pada akhirnya PEMOHON PKPU dengan TERMOHON PKPU menandatangani Kesepakatan Pembatalan Pemesanan Unit Apartement Akavia Mansion (Akavia Lifemark) No. 1101/AKAV-BTL/CKS/XII/2019 tanggal 28 Desember 2019 (Bukti P-6).

Halaman 29 dari 40 halaman Putusan PKPU Nomor 48/Pdt.Sus-PKPU/2020./PN.Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sebagai akibat dari kesepakatan pembatalan tersebut diatas, maka TERMOHON PKPU telah berjanji untuk mengembalikan uang PEMOHON PKPU yang telah dibayarkan dan diterima oleh TERMOHON PKPU dari PEMOHON PKPU dengan besaran nilai yang disepakati antara TERMOHON PKPU dengan PEMOHON PKPU adalah sebesar Rp. 204.000.000,- (Dua Ratus Empat Juta Rupiah) i.c sebelum dipotong pajak. Besaran nilai yang wajib dikembalikan TERMOHON PKPU kepada PEMOHON PKPU tersebut ditentukan sesuai dengan ketentuan Poin 5 Kesepakatan Para Jual Beli Nomor: S090/KPJB/AKV-L/CKS/IX/2017 tanggal 15 September 2017. Mengenai hal ini, maka kemudian TERMOHON PKPU sepakat untuk membayar kepada PEMOHON PKPU sebesar Rp. 204.000.000,- (Dua Ratus Empat Juta Rupiah) i.c sebelum dipotong pajak, paling lambat pada tanggal 31 Januari 2020, dengan cara pembayaran yakni ditransfer TERMOHON PKPU ke Rekening Bank Central Asia (BCA) atas nama PEMOHON PKPU dengan Nomor Rekening: 0608168888.

- Bahwa juga telah disepakati antara PEMOHON PKPU dengan TERMOHON PKPU bahwa TERMOHON PKPU sepakat dikenakan denda sebesar 1%0 (Satu Per Mil) untuk setiap hari keterlambatan dari jumlah yang sudah disepakati sejak tanggal jatuh tempo yakni ditanggal 31 Januari 2020 sampai dengan pada saat pembayaran keterlambatan tersebut dilakukan.

Menimbang bahwa terhadap dalih dari Kuasa Pemohon yang berkaitan terdapatnya hutang sebesar Rp. 204.000.000,- tersebut oleh Kuasa Termohon tidaklah dilakukan bantahan atas peristiwanya sebagaimana dalam jawabannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Kuasa Pemohon PKPU telah pula mendalilkan Termohon PKPU memiliki kreditor lain yang selain Pemohon PKPU, yaitu

1. ANNA RAHARJO, Tempat/Tgl Lahir : Sleman, 31-08-1998, Jenis Kelamin: Perempuan, Pekerjaan : Karyawan Swasta, Kewarga-negaraan: Indonesia, NIK: 3404104210710003, Beralamat di Grogolsari Juwangen, RT. 006/RW.002, Kelurahan Puwomartani, Kecamatan Kalasan, Kabupaten Sleman-Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY), (Bukti P-12), dengan uraian dan penjelasan sebagai berikut:

- Bahwa hubungan Hukum Kreditor Lain dari TERMOHON PKPU sebagaimana tersebut diatas berawal ketika ANNA RAHARJO melakukan pemesanan kepada TERMOHON PKPU atas 2 (Dua) Unit Apartemen Akavia Mansion, yang terletak

Halaman 30 dari 40 halaman Putusan PKPU Nomor 48/Pdt.Sus-PKPU/2020./PN.Sm



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

di Jl. Prof. Hamka, Kelurahan Tambakaji, Kecamatan Ngali-yan, Kota Semarang
d/h Akavia Lifemark, yakni:

- Tipe Studio, Lantai 17, Tower Caldea, No. Unit: C 1728, Kelengkapan Semi
Furnished, dengan harga yang disepakati sebesar Rp. 150.000.000,- (Seratus
Lima Puluh Juta Rupiah).

- Tipe Studio, Lantai 17, Tower Caldea, No. Unit: C 1730, Kelengkapan Semi
Furnished, dengan harga yang disepakati sebesar Rp. 150.000.000,- (Seratus
Lima Puluh Juta Rupiah).

- Bahwa sehubungan dengan pemesanan tersebut diatas, maka ANNA
RAHARJO telah melakukan pembayaran Uang Tanda Jadi (UTJ) untuk 2 (Dua)
apartemen yang dipesan tersebut pada TERMOHON PKPU masing-masing
sebesar Rp. 5.000.000,- (Lima Juta Rupiah) dan oleh karenanya Uang Tanda
Jadi (UTJ) yang dibayarkan ANNA RAHARJO tersebut terakumulasi seluruhnya
adalah sebesar Rp. 10.000.000,- (Sepuluh Juta Rupiah), dengan perincian:

a. Pembayaran Uang Tanda Jadi sebesar Rp. 5.000.000,- (Lima Juta Rupiah)
tanggal 21 Desember 2016 atas Apartemen Tipe Studio, Lantai 17, Tower
Caldea, No. Unit: C 1728, Kelengkapan Semi Furnished, sebagaimana
tersebut dalam Surat Pemesanan Unit Apartemen
No.1728.SPUA.AKAV.M.CKS.I-2017 tanggal 17 Januari 2017 (Bukti P-13).

b. Pembayaran Uang Tanda Jadi sebesar Rp. 5.000.000,- (Lima Juta Rupiah)
tanggal 21 Desember 2016, atas Apartemen Tipe Studio, Lantai 17, Tower
Caldea, No. Unit: C 1730, Kelengkapan Semi Furnished, sebagaimana
tersebut dalam Surat Pemesanan Unit Apartemen No.
1730.SPUA.AKAV.M.CKS.I-2017 tanggal 17 Januari 2017 (Bukti P-14).

- Bahwa selanjutnya ANNA RAHARJO telah pula melunasi harga yang
disepakati, dengan perincian masing-masing apartemennya, sebagai berikut:

a. Pembayaran sebesar Rp. 145.000.000,- (Seratus Empat Puluh Lima Juta
Rupiah) tanggal 23 Januari 2017, untuk pelunasan apartement Tipe Studio,
Lantai 17, Tower Caldea, No. Unit: C 1728, Kelengkapan Semi Furnished.

b. Pembayaran sebesar Rp. 145.000.000,- (Seratus Empat Puluh Lima Juta
Rupiah) tanggal 24 Juli 2017, untuk pelunasan apartement Tipe Studio, Lantai
17, Tower Caldea, No. Unit: C 1730, Kelengkapan Semi Furnished.

Halaman 31 dari 40 halaman Putusan PKPU Nomor 48/Pdt.Sus-PKPU/2020./PN.Smg

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

- Bahwa karena telah dilunasi oleh ANNA RAHARJO, maka kemudian telah dibuatkan Kesepakatan Pra Jual Beli untuk 2 (Dua) Apartemen yang telah dilunasi tersebut, sebagai berikut:

a. Kesepakatan Pra Jual Beli Nomor: S001/KPJB/AKV-L/CKS/II/2017 tanggal 17 Februari 2017 antara TERMOHON PKPU dengan ANNA RAHARJO atas apartemen Tipe Studio, Lantai 17, Tower Caldea, No. Unit: C 1728, Kelengkapan Semi Furnished. Hal mana Kesepakatan Pra Jual Beli tersebut telah dibukukan dan didaftarkan dengan Nomor: 4552/L/II/2017 tanggal 17 Februari 2017 oleh PROF. DR. LILIANA TEDJOSAPUTRO,S.H.,M.H, Notaris di Semarang (Bukti P-15).

b. Kesepakatan Pra Jual Beli Nomor: S075/KPJB/AKV-L/CKS/ VII/ 2017 tanggal 02 Agustus 2017 antara TERMOHON PKPU dengan ANNA RAHARJO atas apartemen Tipe Studio, Lantai 17, Tower Caldea, No. Unit: C 1730, Kelengkapan Semi Furnished. Hal mana Kesepakatan Pra Jual Beli tersebut telah dibukukan dan didaftarkan dengan Nomor: 518/W/VIII/2017 tanggal 02-08-2017 oleh PROF. DR. LILIANA TEDJOSAPUTRO,S.H.,M.H, Notaris di Semarang (Bukti P-16).

- Bahwa dalam perjalanannya ternyata telah terjadi pembatalan pemesanan antara antara TERMOHON PKPU dengan ANNA RAHARJO atas 2 (Dua) apartemen tersebut diatas, yakni:

a. Apartement Tipe Studio, Lantai 17, Tower Caldea, No. Unit: C 1728, Kelengkapan Semi Furnished.

Dibatalkan Berdasarkan:

Kesepakatan Pembatalan Pemesanan Unit Apartement Akavia Mansion (Akavia Lifemark) No.1102/AKAVIA-BTL/CKS/XII/2019 tanggal 20 Desember 2019 (Bukti P-17) Jo. Kesepakatan Pembatalan Pemesanan Unit Apartement Akavia Mansion (Akavia Lifemark) No. 044/AKAVIA-BTL/CKS/IX/2020 tanggal 08 September 2020 (Bukti P-18)

b. Apartement Tipe Studio, Lantai 17, Tower Caldea, No. Unit: C 1730, Kelengkapan Semi Furnished.

Dibatalkan Berdasarkan:

Halaman 32 dari 40 halaman Putusan PKPU Nomor 48/Pdt.Sus-PKPU/2020./PN.Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kesepakatan Pembatalan Pemesanan Unit Apartement Akavia Mansion (Akavia Lifemark) No.1103/AKAVIA-BTL/CKS/XII/2019 tanggal 20 Desember 2019 (Bukti P-19) Jo. Kesepakatan Pembatalan Pemesanan Unit Apartement Akavia Mansion (Akavia Lifemark) No. 043/AKAVIA-BTL/CKS/IX/2020 tanggal 08 September 2020 (Bukti P-20)

- Bahwa sebagai akibat dari kesepakatan pembatalan tersebut diatas, maka TERMOHON PKPU telah berjanji untuk mengembalikan seluruh uang ANNA RAHARJO yang telah dibayarkan dan diterima oleh TERMOHON PKPU dengan besaran nilai pembatalan yang disepakati antara TERMOHON PKPU dengan ANNA RAHARJO sebagai berikut:

a. Sebesar Rp. 287.810.000, (Dua Ratus Delapan Puluh Tujuh Juta Delapan Ratus Sepuluh Ribu Rupiah) i.c terkait dengan pembatalan pemesanan unit Apartement Tipe Studio, Lantai 17, Tower Caldea, No. Unit: C 1728, Kelengkapan Semi Furnished, berdasarkan Kesepakatan Pembatalan Pemesanan Unit Apartement Akavia Mansion (Akavia Lifemark) No. 1102/AKAVI-BTL/CKS/XII/2019 tanggal 20 Desember 2019 Jo. Kesepakatan Pembatalan Pemesanan Unit Apartement Akavia Mansion (Akavia Lifemark) No. 044/AKAVIA-BTL/CKS/IX/2020 tanggal 08 September 2020.

b. Sebesar Rp. 287.810.000, (Dua Ratus Delapan Puluh Tujuh Juta Delapan Ratus Sepuluh Ribu Rupiah) i.c terkait dengan pembatalan pemesanan unit Apartement Tipe Studio, Lantai 17, Tower Caldea, No. Unit: C 1730, Kelengkapan Semi Furnished, berdasarkan Kesepakatan Pembatalan Pemesanan Unit Apartement Akavia Mansion (Akavia Lifemark) No.1103/AKAVIA-BTL/CKS/XII/2019 tanggal 20 Desember 2019 Jo. Kesepakatan Pembatalan Pemesanan Unit Apartement Akavia Mansion (Akavia Lifemark) No. 043/AKAVIA-BTL/CKS/IX/2020 tanggal 08 September 2020.

- Bahwa mengenai pengembalian uang ANNA RAHARJO tersebut, disepakati dibayarkan oleh TERMOHON PKPU dengan cara pembayaran yakni ditransfer ke Rekening Bank Central Asia (BCA) atas nama ANNA RAHARJO dengan Nomor Rekening: 0373022800.

- Bahwa sebagaimana yang disepakati pula antara TERMOHON PKPU dengan ANNA RAHARJO bahwa pada prinsipnya TERMOHON PKPU akan melakukan pengembalian uang tersebut diatas kepada ANNA RAHARJO paling lambat 30 September 2020. Hal mana apabila pada waktu yang ditentukan ternyata ANNA

Halaman 33 dari 40 halaman Putusan PKPU Nomor 48/Pdt.Sus-PKPU/2020./PN.Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RAHARJO belum menerimanya maka TERMOHON PKPU sepakat dikenakan denda sebesar 1%0 (Satu Per Mil) untuk setiap hari keterlambatan dari jumlah yang sudah disepakati sejak tanggal jatuh tempo sampai dengan pada saat pembayaran keterlambatan tersebut dilakukan.

- Bahwa ternyata sampai dengan tanggal jatuh tempo yakni ditanggal 30 September 2020, TERMOHON PKPU tidak kunjung membayar kewajibannya kepada ANNA RAHARJO sebagai-mana yang telah disepakati. Untuk itu dan oleh karenanya maka TERMOHON PKPU memiliki utang kepada ANNA RAHARJO, sebesar:

a. Rp. 287.810.000, (Dua Ratus Delapan Puluh Tujuh Juta Delapan Ratus Sepuluh Ribu Rupiah), i.c terkait dengan pembatalan pemesanan unit Apartement Tipe Studio, Lantai 17, Tower Caldea, No. Unit: C 1728, Kelengkapan Semi Furnished, berdasarkan Kesepakatan Pembatalan Pemesanan Unit Apar-temen Akavia Mansion (Akavia Lifemark) No. 1102/AKAVIA-BTL/CKS/XII/2019 tanggal 20 Desember 2019 Jo. Kesepakatan Pembatalan Pemesanan Unit Apartement Akavia Mansion (Akavia Lifemark) No. 044/AKAVIA-BTL/CKS/IX/2020 tanggal 08 September 2020.

b. Rp. 287.810.000, (Dua Ratus Delapan Puluh Tujuh Juta Delapan Ratus Sepuluh Ribu Rupiah), i.c terkait dengan pembatalan pemesanan unit Apartemen Tipe Studio, Lantai 17, Tower Caldea, No. Unit: C 1730, Kelengkapan Semi Furnished, berdasarkan Kesepakatan Pembatalan Pemesanan Unit Apar-temen Akavia Mansion (Akavia Lifemark) No.1103/AKAVIA-BTL/CKS/XII/2019 tanggal 20 Desember 2019 Jo. Kesepakatan Pembatalan Pemesana Unit Apartement Akavia Mansion (Akavia Lifemark) No. 043/AKAVIA-BTL/CKS/IX/2020 tanggal 08 September 2020.

- Bahwa pada tanggal 31 Juli 2020, TERMOHON PKPU menyampaikan 2 (Dua) surat kepada ANNA RAHARJO (Bukti P-21 & Bukti P-22) yang pada pokoknya TERMOHON PKPU meminta ANNA RAHARJO menunggu pencairan pembatalan sampai tanggal 31 Oktober 2020, namun demikian sampai dengan tanggal 31 Oktober 2020 TERMOHON PKPU tidak memenuhi/mengindahkan apa yang telah dinyatakannya.

- Bahwa ANNA RAHARJO sudah beberapa kali berupaya melakukan penagihan dengan cara menghubungi TERMOHON PKPU agar TERMOHON PKPU dapat memenuhi kewajibannya, namun upaya yang ditempuh ANNA RAHARJO

Halaman 34 dari 40 halaman Putusan PKPU Nomor 48/Pdt.Sus-PKPU/2020./PN.Smg

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)



tersebut tidak berhasil dan/atau membuahkan hasil. Kemudian ANNA RAHARJO melalui Kuasa Hukumnya juga telah memberikan Somasi kepada TERMOHON PKPU yakni ditanggal 13 November 2020 yang salah 1 (Satu) tembusan suratnya disampaikan kepada Direktornya (Bukti P-23 Jo. Bukti P-24 Jo. Bukti P-25 Jo. Bukti P-26) yakni Sdr. GUNTUR RADITYA WARDHANA yang beralamat di Perum Bukit Panjang Asri, RT. 007, RW. 008, Kelurahan Manyaran, Kecamatan Semarang Barat, Kota Semarang – Jawa Tengah. Hal mana tujuannya agar TERMOHON PKPU segera memenuhi kewajibannya kepada ANNA RAHARJO, akan tetapi melalui Somasi a quo TERMOHON PKPU tidak mengindahkan dan malahan menjanjikan-janjikan sesuatu yang tidak ada kepastian hukumnya kepada ANNA RAHARJO sebagaimana surat tanggapan TERMOHON PKPU tanggal 20 November 2020 (Bukti P-27) atas surat Somasi Pertama & Terakhir yang disampaikan Kuasa Hukum ANNA RAHARJO pada TERMOHON PKPU tanggal 13 November 2020.

b. STEFANUS CENDRA HOGI SOPACUA, Jenis Kelamin: Laki-Laki, Kewarganegaraan: Indonesia, Beralamat di Golo, Umbulharjo, Kabupaten Bantul-Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY), dengan uraian dan penjelasan sebagai berikut:

- Bahwa hubungan Hukum Kreditor Lain dari TERMOHON PKPU sebagaimana tersebut diatas berawal ketika STEFANUS CENDRA HOGI SOPACUA melakukan pemesanan kepada TERMOHON PKPU atas 1 (Satu) Unit Apartemen Akavia Mansion, yang terletak di Jl. Prof. Hamka, Kelurahan Tambakaji, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang d/h Akavia Lifemark, yakni: Unit No. C1736 seharga Rp. 287.810.000,- (Dua Ratus Delapan Puluh Tujuh Juta Delapan Ratus Sepuluh Ribu Rupiah).
- Bahwa dalam perjalanannya telah terjadi pembatalan pemesana unit apartemen sebagaimana tersebut diatas antara TERMOHON PKPU dengan STEFANUS CENDRA HOGI SOPACUA, sehingga TERMOHON PKPU wajib untuk mengem-balikan uang STEFANUS CENDRA HOGI SOPACUA sebesar Rp. 287.810.000,- (Dua Ratus Delapan Puluh Tujuh Juta Delapan Ratus Sepuluh Ribu Rupiah).
- Bahwa TERMOHON PKPU telah berjanji untuk mengembalikan uang STEFANUS CENDRA HOGI SOPACUA sebesar Rp. 287.810. 000,- (Dua Ratus Delapan Puluh Tujuh Juta Delapan Ratus Sepuluh Ribu Rupiah) pada tanggal 31 Oktober 2020 melalui Rekening BCA (Bank Central Asia) atas nama

Halaman 35 dari 40 halaman Putusan PKPU Nomor 48/Pdt.Sus-PKPU/2020./PN.Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

STEFANUS CENDRA HOGI SOPACUA dengan No. Rek 0373294419 sebagaimana surat TERMOHON PKPU yang ditujukan kepada STEFANUS CENDRA HOGI SOPACUA tanggal 21 Juli 2020 (Bukti P-28), akan tetapi sampai dengan tanggal jatuh tempo tersebut TERMOHON PKPU sama sekali tidak merealisasikannya.

c. IVANA OCTARINA SOPACUA, Jenis Kelamin: Perempuan, Kewarganegaraan: Indonesia, Beralamat di Golo, Umbulharjo, Kabupaten Bantul-Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY), dengan uraian dan penjelasan sebagai berikut:

- Bahwa hubungan Hukum Kreditor Lain dari TERMOHON PKPU sebagaimana tersebut diatas berawal ketika IVANA OCTARINA SOPACUA melakukan pemesanan kepada TERMOHON PKPU atas 1 (Satu) Unit Apartemen Akavia Mansion, yang terletak di Jl. Prof. Hamka, Kelurahan Tambakaji, Kecamatan Ngaliyan, Kota Semarang d/h Akavia Lifemark, yakni: Unit No. C1734 seharga Rp. 287.810.000,- (Dua Ratus Delapan Puluh Tujuh Juta Delapan Ratus Sepuluh Ribu Rupiah).

- Bahwa dalam perjalanannya telah terjadi pembatalan pemesana unit apartemen sebagaimana tersebut diatas antara TERMOHON PKPU dengan IVANA OCTARINA SOPACUA, sehingga TERMOHON PKPU wajib untuk mengembalikan uang IVANA OCTARINA SOPACUA sebesar Rp. 287.810.000,- (Dua Ratus Delapan Puluh Tujuh Juta Delapan Ratus Sepuluh Ribu Rupiah).

- Bahwa TERMOHON PKPU telah berjanji untuk mengembalikan uang IVANA OCTARINA SOPACUA sebesar Rp. 287.810.000,- (Dua Ratus Delapan Puluh Tujuh Juta Delapan Ratus Sepuluh Ribu Rupiah) pada tanggal 31 Oktober 2020 melalui Rekening BCA (Bank Central Asia) atas nama IVANA OCTARINA SOPACUA dengan No. Rek 0372717503 sebagaimana surat TERMOHON PKPU yang ditujukan kepada IVANA OCTARINA SOPACUA tanggal 31 Juli 2020 (Bukti P-29), akan tetapi sampai dengan tanggal jatuh tempo tersebut TERMOHON PKPU sama sekali tidak merealisasikannya.

Menimbang bahwa terdapatnya Kreditor lainnya sebagaimana dalih dari Kuasa Pemohon tidaklah dibantah oleh Kuasa Termohon dalam Jawabannya sehingga membebaskan dari Kuasa Pemohon untuk membuktikan dalihnya, maka secara fakta terhadap Termohon PKPU yang mempunyai dua atau lebih Kreditor telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa terhadap syarat "Kreditor memperkirakan Debitor

Halaman 36 dari 40 halaman Putusan PKPU Nomor 48/Pdt.Sus-PKPU/2020./PN.Smg

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

tidak akan dapat melanjutkan membayar utang-utangnya yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih” dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa menurut Majelis dengan telah terdapatnya tagihan piutang dari pemohon PKPU dan Kreditor Lain tersebut sebagaimana telah dialihkan oleh Kuasa Pemohon PKPU dan telah ternyata diakui secara tegas oleh Kuasa Termohon PKPU dalam jawabannya dan akan mengajukan rencana perdamaian untuk merestrukturisasi kembali dengan itikad baik karena telah terdapat Investor baru maka secara fakta terhadap dalih dari Kuasa Pemohon PKPU dalam kedudukannya Pemohon adalah Kreditor yang memperkirakan Debitor tidak akan dapat melanjutkan membayar utang-utangnya yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih menjadikan terpenuhi;

Menimbang bahwa selanjutnya menurut Majelis menjadikan suatu bentuk Konklusi, in casu secara fakta apabila dihubungkan terhadap alat bukti surat yang diajukan oleh Kuasa Pemohon yakni P-1 vide P-13 dan alat bukti surat yang diajukan oleh Kuasa Kreditor lainnya yakni KL-1 vide KL- dengan alat bukti surat yang diajukan oleh Kuasa Termohon yakni T-1 vide T-19 menjadikan saling terdapat Korelasi dari faktanya untuk Penguat dalih Kuasa Pemohon dengan dalih dari Kuasa Pemohon yang berhubungan yakni adanya hutang oleh Termohon kepada Pemohon dan Kreditor lainnya yang dapat diperkirakan oleh Pemohon terhadap hutang tersebut yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih diperkirakan tidak dapat dibayar oleh Termohon;

Menimbang bahwa dengan demikian menurut Majelis secara fakta terhadap sifat sederhana dalam perkara PKPU sebagaimana didasarkan dari pasal 8 (4) dengan keterkaitan dengan pasal 2 (1) Undang-undang Nomor 37 tahun 2004, tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang adalah telah terpenuhi;

Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian uraian pertimbangan hukum sebagaimana tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa Permohonan PKPU dari Para Pemohon PKPU telah memenuhi ketentuan Pasal 222 ayat (3) Undang-undang Nomor 37 tahun 2004, tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, sehingga berdasarkan Pasal 225 ayat (3) dan ayat (4) Undang-undang tersebut, maka permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Sementara haruslah dikabulkan terhitung sejak putusan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang sementara ini diucapkan, dengan ketentuan sebagaimana disebutkan dalam amar putusan dibawah ini;

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya Penundaan Kewajiban

Halaman 37 dari 40 halaman Putusan PKPU Nomor 48/Pdt.Sus-PKPU/2020./PN.Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembayaran Utang Sementara, maka Majelis Hakim harus menunjuk Hakim Pengawas yang berasal dari Hakim Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang dan mengangkat Pengurus;

Menimbang bahwa terhadap adanya Hakim Pengawas maka Majelis Hakim menunjuk Hakim yang telah bersertipikat sebagai Hakim Niaga dan berdedikasi dalam perkara Niaga yakni Sdr. EKO B. SUPRIYANTO,SH.MH.

Menimbang, bahwa dalam Permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang ini, Para Pemohon PKPU mohon agar menunjuk dan mengangkat yakni: JATI PRIHANTONO, S.H., Kurator dan Pengurus yang terdaftar di Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, yang tercatat dengan Surat Bukti Perpanjangan Pendaftaran Kurator dan Pengurus No. AHU.AH.04.03-142 tertanggal 10 Juni 2016, yang berkantor pada Kantor Hukum Jati Prihantono, S.H & Partners, beralamat di Desa Kuanyar, RT. 003, RW. 002, Kecamatan Manyong, Kabupaten Jepara – Jawa Tengah, selaku Pengurus dalam proses permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) dan selaku Kurator dalam proses Kepailitan nantinya dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa selanjutnya sebagaimana surat pernyataan dari JATI PRIHANTONO, SH., tertanggal 24 November 2020, dalam kedudukannya selaku Pengurus yang dilampiri dengan Surat Bukti Perpanjangan Pendaftaran Kurator dan Pengurus serta kartu Anggota AKPI, maka Majelis Hakim berpendapat permohonan Para Pemohon PKPU tersebut cukup beralasan secara hukum sehingga patut untuk dikabulkan karena Pengurus yang dimohonkan tersebut tidak sedang menangani perkara kepailitan dan PKPU 3 (tiga) perkara atau lebih, bersikap independen serta tidak ada benturan kepentingan dengan para pihak;

Menimbang, bahwa terhadap biaya PKPU dan Imbalan Jasa Pengurus akan ditetapkan kemudian berdasarkan pedoman yang ditetapkan oleh Peraturan Menteri Hukum dan HAM RI Nomor 2 tahun 2017, setelah Pengurus selesai menjalankan tugasnya sehingga mengenai biaya perkara ditangguhkan setelah proses PKPU telah berakhir;

Memperhatikan Pasal 222 ayat (1) dan (3), Pasal 224 ayat (1) dan (3), Pasal 225 ayat (3) dan (4) Undang-undang Nomor 37 tahun 2004, tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang serta Ketentuan-ketentuan lain yang bersangkutan;

MENGADILI

Halaman 38 dari 40 halaman Putusan PKPU Nomor 48/Pdt.Sus-PKPU/2020./PN.Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan Permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) dari Pemohon HENDRICK HARTONO, S.T.
2. Menetapkan Termohon PT CITRA KAYANA SEMESTA berkedudukan di Kota Semarang yang dahulu di Cemara Suara Merdeka Lantai 12 Jalan Pandanaran No 30 Semarang dan sekarang beralamat di Jalan Prof Hamka 103-105, Ngaliyan, Kota Semarang, Propinsi Jawa Tengah, dalam keadaan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Sementara (PKPUS) selama paling lama 45 (empat puluh lima) hari;
3. Menunjuk Sdr. EKO BUDI SUPRIYANTO, SH.MH., Hakim Niaga di Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang, sebagai Hakim Pengawas;
4. Mengangkat JATI PRIHANTONO, S.H., Kurator dan Pengurus yang terdaftar di Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia yang tercatat dengan surat bukti perpanjangan pendaftaran Kurator dan Pengurus Nomor : AHU.AH.04.03-142 tanggal 10 Juni 2016, yang berkantor pada kantor hukum Jati Prihantono, SH & Partners, beralamat di Desa Kuanyar RT.003, RW 002, Kecamatan Manyong, Kabupaten Jepara Jawa Tengah;
5. Menanggihkan biaya perkara dalam Permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Sementara sampai Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang berakhir ;

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang, pada hari Jumat, tanggal 18 Desember 2020, oleh kami, YOGI ARSONO, S.H.,K.N.,M.H. sebagai Hakim Ketua, MUHAMAD YUSUF, S.H.,M.H dan ALOYSIUS P. BAYUAJI, S.H.,M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Semarang Nomor 48/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN.Smg tanggal 1 Desember 2020, Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Senin tanggal 21 Desember 2020 oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh SITI RIKHANAH, S.H.,M.H., Panitera Pengganti dan dihadiri oleh Kuasa Pemohon dan kuasa Termohon ;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

TTD

TTD

Halaman 39 dari 40 halaman Putusan PKPU Nomor 48/Pdt.Sus-PKPU/2020./PN.Smg



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MUHAMAD YUSUF, S.H.,M.H.

YOGI ARSONO, S.H.,K.N.,M.H.

TTD

ALOYSIUS P BAYUAJI, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

TTD

SITI RIKHANAH, S.H.,M.H.

Halaman 40 dari 40 halaman Putusan PKPU Nomor 48/Pdt.Sus-PKPU/2020./PN.Smg

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)