



**PUTUSAN**

Nomor 4 K/Pdt.Sus-Pailit/2016

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

memeriksa perkara perdata khusus kepailitan pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

1. **ANDI MIRIAM AMIRUDDIN, S.Psi.**, bertempat tinggal di Jalan Teluk Bayur 5/11 Kavling RT 011-RW 017, Kelurahan Duren Sawit, Kecamatan Duren Sawit, Jakarta Timur;
2. **Ir. SUJATNO POLINA, M.BA.**, bertempat tinggal di Villa Gading Indah, Blok 0/30, RT003-RW014, Kelurahan Kelapa Gading, Jakarta Utara, dalam hal ini keduanya memberi kuasa kepada Nur Hariandi, S.H., M.H. dan Kawan, Para Advokat, beralamat di Gedung Lingga Darma Ruang D, Jalan Buncit Raya 17, Pejaten, Pasar Minggu, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Tanggal 27 Oktober 2015;

Pemohon Kasasi I dan II dahulu Pemohon Pailit I dan II;

T e r h a d a p

**PT LIFESTYLE RESIDENTIAL**, beralamat di Tatavera Office Park, Suite 1503, Jalan Letjen TB Simatupang Kavling 22-26, Cilandak Barat, Cilandak, Jakarta Selatan;

Termohon Kasasi dahulu Termohon Pailit;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Termohon sebuah perusahaan pengembang yang akan/sedang/telah membangun dan akan menjual suatu bangunan rumah di atas sebidang tanah yang terletak di Jalan Cilandak Tengah Nomor 28, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan, setempat dikenal dengan "Utopia Residence 2";
2. Bahwa Pemohon I adalah pribadi yang berminat untuk membeli unit rumah di Utopia Residence 2 dari Termohon, yang berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Utopia Residence 2 Nomor 107/LRD/PPJB-UTO 2/1-R/ II/2013

Halaman 1 dari 13 hal. Put. Nomor 4 K/Pdt.Sus-Pailit/2016



tanggal 4 Februari 2013 (selanjutnya disebut "PPJB Pemohon I") Pemohon I akan membeli 1 (satu) unit bangunan rumah seluas 150 m<sup>2</sup> (seratus lima puluh meter persegi) di atas sebidang tanah seluas 100 m<sup>2</sup> (seratus meter persegi) yang terletak di Utopia Residence 2 Unit R, dengan harga jual beli yang disepakati sebesar Rp2.650.000.000,00 (dua miliar enam ratus lima puluh juta rupiah);

3. Bahwa Pemohon II adalah pribadi yang berminat untuk membeli unit rumah di Utopia Residence 2 dari Termohon, yang berdasarkan Tanda Terima Sementara tanggal 10 November 2012 (selanjutnya disebut "Tanda Terima Pemohon M") Pemohon II akan membeli 1 (satu) unit bangunan rumah seluas 150 m<sup>2</sup> (seratus lima puluh meter persegi) di atas sebidang tanah seluas 100 m<sup>2</sup> (seratus meter persegi) yang terletak di Utopia Residence 2 Unit T, dengan harga jual beli yang disepakati sebesar Rp2.200.000.000,00 (dua miliar dua ratus juta rupiah);
4. Bahwa berdasarkan PPJB Pemohon I maka Termohon wajib menyerahkan unit rumah yang disepakati kepada Para Pemohon pada sekitar bulan April 2014, akan tetapi sampai dengan Permohonan Pailit *a quo* diajukan Termohon belum menyerahkan unit rumah yang diperjanjikan tersebut kepada Para Pemohon, bahkan Termohon belum menyelesaikan pembangunan unit rumah dimaksud. Dalam hal ini kami mohon perhatian Majelis Hakim Niaga yang terhormat, bahwa saat ini operasional perusahaan Termohon telah terhenti dan Direktur Utama Termohon saat ini sedang menjalani hukuman di Lembaga Pemasyarakatan karena tersangkut dalam suatu perkara pidana;
5. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, cukuplah untuk menjelaskan mengenai latar belakang, maksud dan tujuan dari diajukannya permohonan pailit dalam perkara *a quo*;

Bahwa Permohonan Pailit ini diajukan berdasarkan alasan-alasan hukum yang didasarkan pada Pasal 2 Ayat (1) dan Pasal 8 Ayat (4) Undang Undang Nomor 37 tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (selanjutnya disebut "UU Kepailitan"). Adapun Permohonan Pailit ini diajukan berdasarkan alasan-alasan sebagai berikut:

- I. Termohon Memiliki Utang Yang Telah Jatuh Tempo dan Dapat Ditagih;
  1. Bahwa berdasarkan PPJB Pemohon I dan Tanda Terima Pemohon II maka Termohon mengikatkan dirinya untuk membangun, menjual dan menyerahkan unit rumah kepada Para Pemohon masing-masing sebagai berikut:



- a. Dengan Pemohon I berupa 1 (satu) unit bangunan rumah seluas 150 m<sup>2</sup> (seratus lima puluh meter persegi) di atas sebidang tanah seluas 100 m<sup>2</sup> (seratus meter persegi) yang terletak di Utopia Residence 2 Unit R, dengan harga Rp2.650.000.000,00 (dua miliar enam ratus lima puluh juta rupiah) yang telah dibayar lunas seluruhnya oleh Pemohon I masing-masing sebagai berikut:
    - i. Pembayaran pertama sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) pada tanggal 4 Februari 2013 dan;
    - ii. Pembayaran kedua/pelunasan sebesar Rp2.600.000.000,00 (dua miliar enam ratus juta rupiah) pada tanggal 7 Februari 2013;
  - b. Dengan Pemohon II berupa 1 (satu) unit bangunan rumah seluas 150 m<sup>2</sup> (seratus lima puluh meter persegi) di atas sebidang tanah seluas 100 m<sup>2</sup> (seratus meter persegi) yang terletak di Utopia Residence 2 Unit T, dengan harga Rp2.250.000.000,00 (dua miliar dua ratus juta rupiah) yang telah dibayar sebesar Rp610.000.000,00 (enam ratus sepuluh juta rupiah) oleh Pemohon II dengan perincian sebagai berikut:
    - i. Pembayaran pertama sebesar Rp305.000.000,00 (tiga ratus lima juta rupiah) pada tanggal 29 Januari 2012 dan;
    - ii. Pembayaran kedua sebesar Rp305.000.000,00 (tiga ratus lima juta rupiah) pada tanggal 3 Desember 2012;
2. Bahwa berdasarkan Pasal 5 ayat 1 PPJB Pemohon I menyebutkan sebagai berikut:  
"Pihak Pertama (*in casu* Termohon) akan melakukan serah terima unit kurang lebih pada bulan Juli 2014, kecuali selama jangka waktu tersebut terjadi hal-hal yang diluar kekuasaan Pihak Pertama (*in casu* Termohon) atau alasan *force majeure*";  
Akan tetapi Termohon sama sekali tidak melaksanakan kewajibannya untuk menyerahkan unit rumah pada waktu yang telah ditentukan (April 2014), bahkan sampai dengan Permohonan Pailit *a quo* diajukan Termohon belum menyelesaikan pembangunan perumahan Utopia Residence 2;
3. Bahwa sedangkan berdasarkan Pasal 5 ayat 5 PPJB Pemohon I menyebutkan sebagai berikut:  
"Apabila Pihak Pertama (*in casu* Termohon) tidak dapat melakukan serah terima unit rumah selambat-lambatnya 6 bulan dari tanggal tersebut pada ayat 1 di atas atau tanggal perpanjangan waktu yang telah disetujui kedua belah pihak, dan hal ini sepenuhnya disebabkan oleh *wanprestasi* dari



Pihak Pertama (*in casu* Termohon), maka Pihak Pertama (*in casu* Termohon) akan dikenakan denda keterlambatan sebesar 1‰ (satu per mil) per hari dari harga pengikatan dengan maksimal denda sebesar 1% (satu persen) dari harga pengikatan”;

Sehingga telah nyata bahwa Termohon mempunyai kewajiban/utang kepada Para Pemohon untuk segera menyerahkan unit rumah ditambah denda sebesar 1‰ (satu permil) perhari keterlambatan, sebagaimana telah diperjanjikan dalam PPJB tersebut;

4. Bahwa kewajiban Termohon untuk menyerahkan unit rumah kepada Para Pemohon merupakan utang sebagaimana yang dimakud dalam Pasal 1 angka (6) Undang Undang Kepailitan yang menyebutkan 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 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 mendapat pemenuhannya dari harta kekayaan Debitor;
5. Bahwa dari uraian tersebut di atas, maka telah jelas dan nyata serta terbukti secara hukum bahwa Termohon mempunyai utang yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih kepada Para Pemohon, yang apabila diperhitungkan atau dinyatakan dalam jumlah uang, maka sampai dengan diajukannya Permohonan Pailit *a quo* kewajiban/utang Termohon kepada Para Pemohon tersebut adalah sebagai berikut:
  - a. Pemohon I : Total Pembayaran tagihan sejumlah harga Rp2.650.000.000,00 (dua miliar enam ratus lima puluh juta rupiah) belum termasuk denda;
  - b. Pemohon II : Total Pembayaran tagihan sejumlah Rp610.000.000,00 (enam ratus sepuluh juta rupiah) belum termasuk denda;Sehingga tagihan utang seluruhnya adalah sebesar Rp3.260.000.000,00 (tiga miliar dua ratus enam puluh juta rupiah) belum termasuk denda sebesar 1‰ (satu permil) untuk setiap hari keterlambatan;
- II. Para Pemohon memperkirakan termohon tidak akan dapat melanjutkan usahanya dan tidak lagi dapat melaksanakan kewajibannya yang sudah jatuh tempo dan dapat ditagih;
6. Bahwa oleh karena Termohon tidak menyerahkan unit rumah yang telah diperjanjikan dan telah dibayar oleh Para Pemohon, maka Para Pemohon berkali-kali menghubungi Termohon untuk meminta kepastian dan agar



Termohon segera menyelesaikan pembangunan dan menyerahkan unit rumah yang telah diperjanjikan tersebut;

7. Bahwa selanjutnya Para Pemohon menerima informasi bahwa telah terjadi perbuatan tindak pidana yang dilakukan oleh Direktur Termohon yang mengakibatkan Direktur Termohon harus menjalani hukuman di Lembaga Pemasyarakatan, karenanya Para Pemohon memperkirakan Termohon tidak akan dapat melanjutkan usahanya dan tidak lagi dapat melaksanakan kewajibannya yang sudah jatuh tempo dan dapat ditagih; Dengan demikian Para Pemohon memohon dengan hormat agar Pengadilan menjatuhkan pernyataan pailit terhadap Termohon, sehingga tercipta kepastian hukum berkenaan dengan pelaksanaan jual beli unit rumah yang telah diperjanjikan tersebut;

III. Tagihan Para Pemohon telah memenuhi syarat sebagai dasar mengajukan permohonan pernyataan pailit;

8. Bahwa Pasal 2 ayat 1 Undang Undang Kepailitan menyebutkan syarat putusan pernyataan pailit sebagai berikut:

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;

Bahwa sebagaimana telah diuraikan sebelumnya di atas, Termohon telah terbukti memiliki kewajiban/utang kepada Pemohon I dan Pemohon II serta tidak menutup kemungkinan adanya Kreditor-Kreditor lain selain daripada Para Pemohon, oleh karenanya maka syarat dua atau lebih Kreditor telah terpenuhi;

9. Bahwa sebagaimana telah diuraikan pula sebelumnya, Termohon tidak memenuhi kewajibannya kepada Pemohon I dan Pemohon II sampai dengan waktu yang telah diperjanjikan, sehingga telah jelas dan nyata serta terbukti secara hukum bahwa syarat Termohon tidak membayar lunas utang yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih kepada Para Pemohon, telah terpenuhi;

10. Bahwa selanjutnya Pasal 8 ayat 4 Undang Undang Kepailitan menyebutkan sebagai berikut:

Permohonan pernyataan pailit harus dikabulkan apabila terdapat fakta atau keadaan yang terbukti secara sederhana bahwa persyaratan untuk dinyatakan pailit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) telah dipenuhi;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan ketentuan Pasal tersebut di atas, dan mengingat bahwa syarat putusan pernyataan pailit telah terpenuhi dan terbukti secara sederhana, maka permohonan pailit *a quo* haruslah dikabulkan dan Termohon haruslah dinyatakan pailit dengan segala akibat hukumnya;

#### IV. Penunjukan Hakim Pengawas Dan Kurator;

11. Bahwa sehubungan dengan Permohonan Pailit *a quo*, maka Pemohon dengan ini memohon kepada Majelis Hakim Niaga yang Terhormat agar berkenan menunjuk Hakim Pengawas yang berasal dari Hakim Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, serta berkenan menunjuk dan mengangkat:

A. Ramos Lecopnata Pardede, S.H. Kurator dan Pengurus yang terdaftar di Departemen Hukum dan HAM Republik Indonesia berdasarkan surat bukti pendaftaran Kurator dan Pengurus Nomor AHU.AH.04.03-12, tanggal 24 Maret 2014, yang berkedudukan di Kantor Hukum RA&P Law Office, yang beralamat di Cempaka Arcici Club Lt. II, Jalan Cempaka Putih Barat XXVI, Jakarta Pusat dan;

B. Rulianto, S.H., Kurator dan Pengurus yang terdaftar di Departemen Hukum dan HAM Republik Indonesia berdasarkan surat bukti pendaftaran Kurator dan Pengurus Nomor AHU.AH.04.03-15, tanggal 9 Maret 2015, yang beralamat di Jalan Raya Serang, KM Sebagai Kurator dalam proses Kepailitan Termohon;

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 pernyataan pailit yang diajukan oleh Pemohon untuk seluruhnya;
2. Menyatakan PT Lifestyle Residential, suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia, berkedudukan di Jakarta, beralamat di Talavera Office Park, Lantai 1 5 Suite 1503, Jalan Letjen TB Simatupang Kavling 22 - 26, Cilandak Barat, Cilandak, Jakarta Selatan-12430, dalam keadaan pailit dengan segala akibat hukumnya;
3. Menunjuk dan mengangkat Hakim Pengawas pada Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat;
4. Menunjuk dan mengangkat;
  - A. Ramos Lecopnata Pardede, S.H. Kurator dan Pengurus yang terdaftar di Departemen Hukum dan HAM Republik Indonesia berdasarkan surat bukti pendaftaran Kurator dan Pengurus Nomor AHU.AH.04.03-12, tanggal 24

Halaman 6 dari 13 hal. Put. Nomor 4 K/Pdt.Sus-Pailit/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maret 2014, yang berkedudukan di Kantor Hukum RA&P Law Office, yang beralamat di Cempaka Arcici Club Lt. II, Jalan Cempaka Putih Barat XXVI, Jakarta Pusat dan;

B. Rulianto, S.H., Kurator dan Pengurus yang terdaftar di Departemen Hukum dan HAM Republik Indonesia berdasarkan surat bukti pendaftaran Kurator dan Pengurus Nomor AHU.AH.04.03-15, tanggal 09 Maret 2015, yang beralamat di Jalan Raya Serang, KM 22, Nomor 100 Sebagai Kurator dalam proses Kepailitan;

5. Menetapkan biaya perkara sesuai dengan ketentuan yang berlaku;

Atau, apabila Majelis Hakim Niaga berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa, terhadap permohonan pernyataan pailit tersebut Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah menjatuhkan Putusan Nomor 25/Pdt.Sus-Pailit/2015/PN Niaga Jkt. Pst. tanggal 21 Oktober 2015, yang amarnya sebagai berikut:

1. Menolak permohonan Para Pemohon untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Pemohon untuk membayar biaya perkara yang hingga kini dikasir sebesar Rp416.000,00 (empat ratus enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tersebut diucapkan dengan dihadiri oleh Kuasa Pemohon dan Kuasa Termohon pada tanggal 21 Oktober 2015, terhadap putusan tersebut Pemohon Pailit I dan II melalui Kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Oktober 2015 mengajukan permohonan kasasi pada tanggal 29 Oktober 2015, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 26 Kas/Pdt.Sus-Pailit/2015/PN Niaga Jkt. Pst. *juncto* Nomor 25/Pdt.Sus-Pailit/2015/PN Niaga Jkt. Pst. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 29 Oktober 2015;

Bahwa memori kasasi tersebut telah disampaikan kepada Termohon Pailit pada tanggal 2 November 2015, kemudian Termohon Pailit tidak mengajukan kontra memori kasasi pada Kepaniteraan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat;

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;

Halaman 7 dari 13 hal. Put. Nomor 4 K/Pdt.Sus-Pailit/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Majelis Hakim Telah Keliru dan Lalai Dalam Penerapan Hukum;

1. Bahwa Majelis hakim *Judex Facti* dalam pertimbangannya dalam putusan *a quo* yang pada intinya adalah menyatakan permohonan Para Pemohon terikat pada perjanjian sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdata sehingga Para Pemohon dan Termohon terikat pada Pasal 1338 KUHPerdata, *vide* putusan halaman 10;
2. Bahwa dengan demikian *Judex Facti* berpendapat dikarenakan terikat pada pasal-pasal *a quo* maka pembuktian Para Pemohon tidaklah menjadi sederhana, dan harus dibuktikan dengan cara yang tidak sederhana, dan merupakan *wanprestasi* yang harus menempuh gugatan perdata umum;
3. Bahwa *Judex Facti* telah keliru dan lalai jika berpendapat hal ini merupakan *wanprestasi* sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdata, Permohonan Para pemohon diajukan berdasarkan alasan-alasan hukum yang didasarkan pada Pasal 2 Ayat (1) dan Pasal 8 Ayat (4) Undang Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (selanjutnya disebut "UU Kepailitan");
4. Bahwa Termohon Kasasi memiliki utang yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Utopia Residence 2 Nomor 107/LRD/PPJB-UTO 2/1-R/11/2013 tanggal 4 Februari 2013, dan Tanda Terima Sementara tanggal 10 November 2012;
5. Bahwa berdasarkan PPJB Pemohon Kasasi I dan Tanda Terima Pemohon Kasasi II maka Termohon Kasasi mengikatkan dirinya untuk membangun, menjual dan menyerahkan unit rumah kepada Para Pemohon Kasasi masing-masing sebagai berikut:
  - a. Dengan Pemohon Kasasi I berupa 1 (satu) unit bangunan rumah seluas 150 m<sup>2</sup> (seratus lima puluh meter persegi) di atas sebidang tanah seluas 100 m<sup>2</sup> (seratus meter persegi) yang terletak di Utopia Residence 2 Unit R, dengan harga Rp2.650.000.000,00 (dua miliar enam ratus lima puluh juta rupiah) yang telah dibayar lunas seluruhnya oleh Pemohon Kasasi I masing-masing sebagai berikut:
    - i. Pembayaran pertama, sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) pada tanggal 4 Februari 2013 dan;
    - ii. Pembayaran kedua/pelunasan sebesar Rp2.600.000.000,00 (dua miliar enam ratus juta rupiah) pada tanggal 7 Februari 2013;
  - b. Dengan Pemohon Kasasi II berupa 1 (satu) unit bangunan rumah seluas

Halaman 8 dari 13 hal. Put. Nomor 4 K/Pdt.Sus-Pailit/2016



150 m<sup>2</sup> (seratus lima puluh meter persegi) di atas sebidang tanah seluas 100 m<sup>2</sup> (seratus meter persegi) yang terletak di Utopia Residence 2 Unit T, dengan harga Rp2.250.000.000,00 (dua miliar dua ratus juta rupiah) yang telah dibayar sebesar Rp610.000.000,00 (enam ratus sepuluh juta rupiah) oleh Pemohon Kasasi II dengan perincian sebagai berikut:

- i. Pembayaran pertama sebesar Rp305.000.000,00 (tiga ratus lima juta rupiah) pada tanggal 29 Januari 2012 dan;
- ii. Pembayaran kedua sebesar Rp305.000.000,00 (tiga ratus lima juta rupiah) pada tanggal 3 Desember 2012;

6. Bahwa berdasarkan Pasal 5 ayat 1 PPJB Pemohon Kasasi I menyebutkan sebagai berikut:

“Pihak Pertama (*in casu* Termohon) akan melakukan serah terima unit kurang lebih pada bulan Juli 2014, kecuali selama jangka waktu tersebut terjadi hal-hal yang diluar kekuasaan Pihak Pertama (*in casu* Termohon) atau alasan *force majeure*”;

Akan tetapi Termohon Kasasi sama sekali tidak melaksanakan kewajibannya untuk menyerahkan unit rumah pada waktu yang telah ditentukan (April 2014), bahkan sampai dengan Permohonan Pailit *a quo* diajukan Termohon Kasasi belum menyelesaikan pembangunan perumahan Utopia Residence 2;

7. Bahwa sedangkan berdasarkan Pasal 5 ayat 5 PPJB Pemohon Kasasi I menyebutkan sebagai berikut:

“Apabila Pihak Pertama (*in casu* Termohon) tidak dapat melakukan serah terima unit rumah selambat-lambatnya 6 bulan dari tanggal tersebut pada ayat 1 di atas atau tanggal perpanjangan waktu yang telah disetujui kedua belah pihak, dan hal ini sepenuhnya disebabkan oleh *wanprestasi* dari Pihak Pertama (*in casu* Termohon), maka Pihak Pertama (*in casu* Termohon) akan dikenakan sebesar 1‰ (satu per mil) per hari dari harga pengikatan dengan maksimal denda sebesar 1% (satu persen) dari harga pengikatan”;

Sehingga telah nyata bahwa Termohon Kasasi mempunyai kewajiban/utang kepada Para Pemohon Kasasi untuk segera menyerahkan unit rumah ditambah denda sebesar 1‰ (satu permil) perhari keterlambatan, sebagaimana telah diperjanjikan dalam PPJB tersebut;

8. Bahwa kewajiban Termohon Kasasi untuk menyerahkan unit rumah kepada Para Pemohon merupakan utang sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1 angka (6) Undang Undang Kepailitan yang menyebutkan 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 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 mendapat pemenuhannya dari harta kekayaan Debitor;

9. Bahwa dari uraian tersebut di atas, maka telah jelas dan nyata serta terbukti secara hukum bahwa Termohon Kasasi mempunyai utang yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih kepada Para Pemohon, yang apabila diperhitungkan atau dinyatakan dalam jumlah uang, maka sampai dengan diajukannya Permohonan Pailit *a quo*, kewajiban/utang Termohon Kasasi kepada Para Pemohon Kasasi tersebut adalah sebagai berikut:

a. Pemohon Kasasi I: Total Pembayaran tagihan sejumlah harga Rp2.650.000.000,00 (dua miliar enam ratus lima puluh juta rupiah) belum termasuk denda;

b. Pemohon Kasasi II: Total Pembayaran tagihan sejumlah Rp610.000.000,00 (enam ratus sepuluh juta rupiah) belum termasuk denda;

Sehingga tagihan utang seluruhnya adalah sebesar Rp3.260.000.000,00 (tiga miliar dua ratus enam puluh juta rupiah) belum termasuk denda sebesar 1‰ (satu permil) untuk setiap hari keterlambatan;

10. Bahwa oleh karena Termohon Kasasi tidak menyerahkan unit rumah yang telah diperjanjikan dan telah dibayar oleh Para Pemohon Kasasi, maka Para Pemohon berkali-kali menghubungi Termohon Kasasi untuk meminta pengembalian dana yang Para Pemohon Kasasi telah berikan atau kepastian dan agar Termohon Kasasi segera menyelesaikan pembangunan dan menyerahkan unit rumah yang telah diperjanjikan tersebut;

11. Bahwa *Judex Facti* telah salah dan melupakan mempertimbangkan fakta-fakta yang terjadi di persidangan, yaitu Termohon Kasasi telah mengajukan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU). Sehingga walaupun permohonan PKPU ditolak, namun secara tegas Termohon Kasasi telah mengakui adanya hutang kepada Pemohon Kasasi dan kreditor lainnya. Dengan demikian telah terbukti secara sederhana unsur Pasal 2 Ayat (11) *juncto* Pasal 8 Ayat (4) Undang Undang Kepailitan telah terpenuhi dan oleh karenanya wajib diputus pailit;

Bahwa Pasal 2 ayat 1 Undang Undang Kepailitan menyebutkan syarat putusan pernyataan pailit sebagai berikut:

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;

Pasal 8 ayat 4 Undang Undang Kepailitan menyebutkan sebagai berikut:

Permohonan pernyataan pailit harus dikabulkan apabila terdapat fakta atau keadaan yang terbukti secara sederhana bahwa persyaratan untuk dinyatakan pailit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) telah dipenuhi;

Dengan demikian Para Pemohon Kasasi memohon dengan hormat agar *Judex Juris* menjatuhkan pernyataan pailit terhadap Termohon Kasasi, sehingga tercipta kepastian hukum berkenaan dengan pelaksanaan jual beli unit rumah yang telah diperjanjikan tersebut;

Penunjukan Hakim Pengawas Dan Kurator

12. Bahwa sehubungan dengan Permohonan Pailit *a quo*, maka Para Pemohon Kasasi dengan ini memohon kepada Mahkamah Agung yang Terhormat agar berkenan menunjuk Hakim Pengawas yang berasal dari Hakim Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, serta berkenan menunjuk dan mengangkat:

A. Ramos Lecopnata Pardede, S.H., Kurator dan Pengurus yang terdaftar di Departemen Hukum dan HAM Republik Indonesia berdasarkan surat bukti pendaftaran Kurator dan Pengurus Nomor AHU.AH.04.03-12, tanggal 24 Maret 2014, yang berkedudukan di Kantor Hukum RA&P Law Office, yang beralamat di Cempaka Arcici Club Lt. II, Jalan Cempaka Putih Barat XXVI, Jakarta Pusat dan;

B. Andrea S.M. Pardede SH., Kurator dan Pengurus yang terdaftar di Departemen Hukum dan HAM Republik Indonesia berdasarkan surat bukti pendaftaran Kurator dan Pengurus Nomor AHU.AH.04.03-15, tanggal 9 Maret 2015, yang beralamat di Jalan Raya Serang, KM 22, Nomor 100;

Sebagai Kurator dalam proses Kepailitan Termohon Kasasi;

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

Bahwa keberatan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara seksama memori kasasi yang diterima pada tanggal 29 Oktober 2015 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sudah menerapkan hukum secara tepat dan benar dengan menolak permohonan Pemohon karena dalam permohonan *a quo* pembuktiannya tidak bersifat sederhana sebagaimana disyaratkan dalam Undang Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penundaan Pembayaran Utang karena perjanjian yang bersangkutan lebih menunjukkan telah dilakukannya *wanprestasi* dari pihak pembeli sehingga penyelesaian sengketanya bukan melalui kepailitan tetapi merupakan *wanprestasi* yang menjadi kewenangan dari Pengadilan Negeri;

Bahwa hubungan hukum antara Pemohon dengan Termohon berupa pengikatan atas jual beli atas bangunan rumah yang tidak dapat diselesaikan oleh Termohon, pertimbangan *Judex Facti* telah tepat karena yang timbul dalam hubungan kedua belah pihak adalah *wanprestasi* biasa yang dapat diselesaikan dengan mengajukan gugatan biasa, pengajuan melalui kepailitan adalah *ultimum remedium* sifatnya, lagi pula pembuktian perkara ini tidaklah sederhana;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, ternyata Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 25/Pdt.Sus-Pailit/2015/PN Niaga Jkt. Pst. tanggal 21 Oktober 2015 dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, sehingga permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I dan II: ANDI MIRIAM AMIRUDDIN, S.Psi., dan kawan tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I dan II ditolak, Pemohon Kasasi I dan II 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 Para Pemohon Kasasi: I. **ANDI MIRIAM AMIRUDDIN, S.Psi.** dan II. **Ir. SUJATNO POLINA, M.BA.** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi I dan II/Pemohon Pailit I dan II untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi yang ditetapkan sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis tanggal 12 Mei 2016 oleh Dr. Abdurrahman, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Soltoni Mohdally, S.H., M.H., dan Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H., hakim-hakim agung sebagai Hakim Anggota, diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh

Halaman 12 dari 13 hal. Put. Nomor 4 K/Pdt.Sus-Pailit/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut dan Endah Detty Pertiwi, S.H., M.H., Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-Hakim Anggota:  
Ttd./ Soltoni Mohdally, S.H., M.H.  
Ttd./ Dr. Nurul Elmiyah, S.H., M.H.

Ketua Majelis,  
Ttd./ Dr. H. Abdurrahman, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,  
Ttd./ Endah Detty Pertiwi, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp4.989.000,00</u>
Jumlah .....	Rp5.000.000,00

Untuk Salinan:  
MAHKAMAH AGUNG RI  
Atas nama Panitera,  
Panitera Muda Perdata Khusus,

RAHMI MULYATI, S.H., M.H.  
NIP. 19591207 1985 12 2 002

**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)