



PUTUSAN

No. 62/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN.Niaga.Sby

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara niaga pada peradilan tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan dalam Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) Sementara sebagai berikut, atas permohonan PKPU yang diajukan oleh :

1. **SUBANU, S.H.** bertempat tinggal di Pondok Sidokare Indah II/07, RT.039 RW.011, Kel. Sidokare, Kec. Sidoarjo, Kab. Sidoarjo, selanjutnya disebut sebagai :

PEMOHON PKPU I ;

2. **HUDA NURULLIAH** bertempat tinggal di Perum Magersari Permai V-21, RT.039 RW.007, Kel. Magersari, Kec. Sidoarjo, Kab. Sidoarjo selanjutnya disebut sebagai : **PEMOHON PKPU II;**
Dalam hal ini memberikan kuasa kepada :

1. **HARIYANTO, S.H., M.Hum.,**

2. **PURWANTO, S.H** para Advokat, Kurator dan Pengurus yang beralamat di Kantor Advokat, Konsultan Hukum, Kurator & Pengurus "HARIYANTO & PARTNERS" Jl. Tidar 28.II, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 19 Nopember 2019 selanjutnya disebut "PARA PEMOHON PKPU";
Terhadap

PT. KERTABAKTI RAHARJA, berkedudukan di Kab. Sidoarjo, beralamat di Jl. Raya Juanda Blok A-1, Sedatiagung, Sedati, Kab. Sidoarjo, selanjutnya disebut sebagai **TERMOHON ;**

Pengadilan Niaga tersebut ;

Telah membaca surat-surat dalam berkas permohonan ;

Telah mendengar keterangan Pemohon PKPU dan Termohon PKPU yang disebutkan Pemohon PKPU dalam permohonanya ;

Telah membaca dan meneliti bukti surat-surat yang diajukan oleh Pemohon PKPU dan Termohon PKPU serta kreditor lain ;



TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa PARA PEMOHON PKPU dengan surat permohonannya tertanggal 20 November 2019 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri – Niaga Surabaya pada tanggal 20 November 2019 dengan Nomor : 62/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN.Niaga.Sby telah mengajukan Permohonan PKPU terhadap Termohon PKPU ;

Menimbang, bahwa terhadap Permohonan penundaan Kewajiban Pembayaran Utang yang diajukan oleh Para Pemohon PKPU, Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya telah menjatuhkan Putusan Nomor: 62/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN.Niaga.Sby pada hari Senin tanggal 23 Desember 2019 dengan amar putusan sebagai berikut ;

MENGADILI

1. Mengabulkan permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) Sementara dari Para Pemohon tersebut selama 45 (Empat puluh lima) hari terhitung sejak tanggal putusan diucapkan;
2. Menunjuk Sdr. DR. SUTARNO, S.H., M.H., Hakim Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya sebagai hakim pengawas;
3. Mengangkat :
 - 1) **SYAHRIAL RIDHO, S.H., M.H.**, berkantor di Law Office SYAHRIAL RIDHO & PARTNERS dengan alamat Ruko Plaza Ciputat Mas Blok B/AA, Jl IR. H Juanda No. 5A Jakarta Selatan – 15412, Kurator dan Pengurus yang terdaftar di Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Direktorat Jendral Administrasi Hukum Umum Nomor AHU.AH.04.03-5, tanggal 4 Mei 2017.
 - 2) **NILA ASRIYANTI, S.H.**, berkantor di Law Office SYAHRIAL RIDHO & PARTNERS dengan alamat Ruko Plaza Ciputat Mas Blok B/AA, Jl IR. H Juanda No. 5A Jakarta Selatan – 15412, Kurator dan Pengurus yang terdaftar di Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Direktorat Jendral Administrasi Hukum Umum Nomor AHU.AH.04.03-4, tanggal 22 Maret 2017Sebagai Pengurus.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menetapkan hari sidang berikutnya dalam permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 5 Pebruari 2020 bertempat di Pengadilan Niaga di Pengadilan Negeri Surabaya, Jalan Arjuno No. 16-18, Surabaya;
5. Memerintahkan Pengurus untuk memanggil para Pemohon PKPU dan Termohon PKPU dengan surat tercatat agar datang pada sidang yang di tetapkan di atas ;
6. Menetapkan biaya pengurus dan imbalan jasa bagi pengurus ditetapkan kemudian setelah PKPU berakhir ;
7. Menanggihkan biaya permohonan PKPU setelah PKPU berakhir.

Menimbang, bahwa selanjutnya Hakim Pengawas telah menetapkan dengan Penetapan Nomor 62/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN.Niaga.Sby pada tanggal 26 Desember 2019, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

1. Rapat Kreditor Pertama akan dilaksanakan pada : hari Selasa, tanggal 7 Januari 2020 Pukul 10.00 Wib, bertempat di Gedung Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Subaya, Jalan Arjuno No. 16-18, Surabaya ;
2. Menunjuk surat kabar harian :
 - Kompas ;
 - Surya Surabaya ;

Untuk mengumumkan hal-hal sebagaimana tersebut dalam ketentuan Pasal 226 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang ;

3. Batas Akhir Pengajuan Tagihan Kreditor dan Kantor Pajak adalah pada : hari Rabu, tanggal 15 Januari 2020, sampai dengan Pukul 16.00 Wib bertempat di kantor Tim Pengurus :
 - Law Office SYAHRIAL RIDHO & PARTNERS Ruko Plaza Ciputat Mas, Blok B/AA, Jalan Ir. H. Juanda No. 5A, Tangerang Selatan, 15412 ;
 - Email : syahrialridho.lawyer@gmail.com
4. Rapat pencocokan piutang/verifikasi terhadap Para Kreditor dan Kantor Pajak, akan dilaksanakan pada hari Selasa, tanggal 28 Januari 2020, Pukul 10.00 Wib di Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya, Jalan Arjuno No. 16-18 Surabaya ;
5. Sidang Permusyawaratan Majelis Hakim, akan dilaksanakan pada hari Kamis, tanggal 6 Pebruari 2020, Pukul 10.00 Wib di Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya, Jalan Arjuno No. 16-18 Surabaya ;

Halaman 3 Putusan No. 62/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN.Niaga.Sby

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

6. Memerintahkan Panitera Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya untuk menyampaikan Penetapan ini kepada Tim Pengurus ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan Nomor : 62/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN.Niaga.Sby tanggal 5 Februari 2020 PT. KERTABAKTI RAHARJA (DALAM PKPU) telah diberikan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Tetap selama 60 (enam puluh) hari sejak Putusan tersebut diucapkan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan Nomor : 62/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN.Niaga.Sby tanggal 2 April 2020 PT. KERTABAKTI RAHARJA (DALAM PKPU) telah diberikan Perpanjangan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Tetap selama 90 (sembilan puluh) hari sejak Putusan tersebut diucapkan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan Nomor : 62/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN.Niaga.Sby tanggal 2 Juli 2020 PT. KERTABAKTI RAHARJA (DALAM PKPU) telah diberikan Perpanjangan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Tetap selama 75 (tujuh puluh lima) hari sejak Putusan tersebut diucapkan ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Putusan Nomor : 62/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN.Niaga.Sby tanggal 15 September 2020 PT. KERTABAKTI RAHARJA (DALAM PKPU) telah diberikan *Diskresi* Perpanjangan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Tetap selama 60 (Enam puluh) hari sejak Putusan tersebut diucapkan ;

Bahwa Tim Pengurus telah menyampaikan laporan kepada Majelis melalui Hakim Pengawas melalui surat tertanggal 12 November 2020 perihal : Laporan Tim Pengurus PT. KERTABAKTI RAHARJA (Dalam PKPU) Tetap Tentang Rapat Kreditor Hasil Pemungutan Suara (Voting) Proposal Rencana Perdamaian Pada Hari Kamis Tanggal 12 November 2020 Di Pengadilan Negeri/Niaga Surabaya;

Menimbang, bahwa Laporan Tim Pengurus dan Hakim Pengawas pada intinya menyampaikan bahwa telah tercapai suatu perdamaian antara PT. KERTABAKTI RAHARJA (Dalam PKPU) dengan para Kreditornya ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Laporan Tim Pengurus dan Hakim

Halaman 4 Putusan No. 62/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN.Niaga.Sby

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

Pengawas perdamaian dalam proses PT. KERTABAKTI RAHARJA (Dalam PKPU) dicapai melalui mekanisme Pemungutan Suara atas Rencana Perdamaian yang diajukan oleh PT. KERTABAKTI RAHARJA (Dalam PKPU), sehingga telah memenuhi ketentuan yang terdapat dalam Pasal 281 Undang-undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang;

Menimbang, bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Hakim Pengawas merekomendasikan kepada Majelis Hakim Perkara Nomor: 62/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN.Niaga.Sby, untuk melakukan pengesahan terhadap Rencana Perdamaian menjadi Perjanjian Perdamaian tertanggal 23 November 2020 pada Sidang Permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Senin, 23 November 2020 guna memenuhi ketentuan yang diatur dalam Pasal 285 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang ;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan yaitu pada hari Senin, 23 November 2020, Para Kreditor dan Debitor membenarkan apa yang diuraikan dalam Laporan Tim Pengurus sebagaimana tersebut di atas serta keterangan Hakim Pengawas dan memohon kepada Majelis Hakim agar mengesahkan perdamaian yang telah disetujui oleh Para Debitor dengan para Kreditornya tersebut sesuai Pasal 281 ayat (1) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak ada hal-hal lagi yang akan disampaikan oleh para pihak, selanjutnya Pengadilan akan memberikan putusannya;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM:

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Pengesahan Perdamaian adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Perjanjian Perdamaian tersebut dicapai dengan pemungutan suara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 281 ayat (1) Undang-undang No. 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang;

Halaman 5 Putusan No. 62/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN.Niaga.Sby

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa pada waktu diadakan pemungutan suara pada tanggal 12 November 2020, Para Kreditor yang hadir dan telah memberikan suaranya dengan hasil sebagai berikut:

1. Tabel Pemungutan Suara Kreditor Konkuren

VOTING	JUMLAH KREDITOR	%	JUMLAH TAGIHAN	JUMLAH SUARA	%
SETUJU	379	93%	Rp. 103.204.098.466,00	10.320	93%
TIDAK SETUJU	11	7%	Rp. 8.138.051.000,00	814	7%
TOTAL	390	100%	Rp. 111.342.149.466,00	11.134	100%

Berdasarkan tabel di atas, sebanyak 379 (tiga ratus tujuh puluh Sembilan) Kreditor Konkuren atau mewakili 93% (sembilan puluh tiga persen) dari jumlah Kreditor Konkuren yang hadir di dalam Rapat Pemungutan Suara dengan jumlah hak suara sebanyak 10.320 (sepuluh ribu tiga ratus dua puluh) atau mewakili 93% (sembilan puluh tiga persen) tagihan yang diakui dari Kreditor Konkuren yang hadir di dalam Rapat Pemungutan Suara **menerima** Rencana Perdamaian.

Kemudian, sebanyak 11 (sebelas) Kreditor Konkuren atau mewakili 7% (tujuh persen) dari jumlah Kreditor Konkuren yang hadir di dalam Rapat Pemungutan Suara dengan jumlah hak suara sebanyak 814 (delapan ratus empat belas) atau mewakili 7% (tujuh persen) tagihan yang diakui dari Kreditor Konkuren yang hadir di dalam Rapat Pemungutan Suara **menolak** Rencana Perdamaian.

2. Tabel Pemungutan Suara Kreditor Separatis

VOTING	JUMLAH KREDITOR	%	JUMLAH TAGIHAN	JUMLAH SUARA	%
SETUJU	1	100%	Rp. 50.365.314.037,79	5.037	100%
TIDAK SETUJU	-	-	-	-	-
TOTAL	1	100%	Rp. 50.365.314.037,79	5.037	100%

Berdasarkan tabel di atas, sebanyak 1 (satu) Kreditor Separatis atau mewakili 100% (seratus persen) dari jumlah Kreditor Separatis yang hadir di dalam Rapat Pemungutan Suara dengan jumlah hak suara sebanyak 5.037 (lima ribu tiga



puluh tujuh) atau mewakili 100% (seratus persen) tagihan yang diakui dari Kreditor Separatis yang hadir di dalam Rapat Pemungutan Suara **menerima** Rencana Perdamaian.

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 281 ayat (1) Undang-undang No.37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran utang, maka Majelis Hakim berpendapat kuorum dalam pengambilan suara untuk persetujuan rencana perdamaian telah terpenuhi dan mengikat para pihak serta sah menurut hukum;

Menimbang, bahwa setelah mendengar dan mempelajari Laporan Hakim pengawas, Tim Pengurus, Para Debitor dan Para Kreditor ternyata tidak ditemukan adanya alasan-alasan guna menolak untuk mengesahkan perdamaian sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 285 ayat (2) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang;

Menimbang, bahwa Perjanjian Perdamaian yang disepakati antara Debitor dengan Para Kreditor untuk pembayaran atas jumlah piutang dari masing-masing kreditor tersebut telah ditentukan syarat dan ketentuan sebagai berikut:

Pada hari ini, Senin, tanggal 30 November 2020, di Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya, dibuat dan ditandatangani Rencana Perdamaian oleh dan antara Debitor (sebagaimana diuraikan di bawah ini) dengan Para Kreditor (sebagaimana diuraikan di bawah ini) sebagai suatu bukti dan tanda persetujuan antara Debitor dengan Para Kreditor atas Rencana Perdamaian ("**Rencana Perdamaian**"), yaitu:

1. **Para Kreditor**, sebagaimana dimaksud dalam **Error: Reference source not found**, yang merupakan kreditor-kreditor yang terdaftar dalam Daftar Piutang tertanggal November 2020 yang telah diverifikasi oleh Tim Pengurus pada **Error: Reference source not found** ("**Daftar Piutang Tetap**");
Selanjutnya mereka secara sendiri-sendiri disebut "**Kreditor**" dan secara bersama-sama disebut "**Para Kreditor**"
dan

PT. KERTABAKTI RAHARJA, berkedudukan di Kab. Sidoarjo, beralamat di Jl. Raya Juanda Blok A-1, Sedatiangung, Sedati, Kab. Sidoarjo, dalam hal ini memberikan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kuasa kepada SURURI, S.H. Advokat, beralamat di Jl. Raya Juanda Blok A-1 Sedatiagung, Sedati, Kab. Sidoarjo, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 20 November 2019, selaku TERMOHON PKPU (untuk selanjutnya disebut "TERMOHON PKPU") dalam perkara permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang yang terregister di Pengadilan Niaga Surabaya Nomor: 62./Pdt-SUS-PKPU/2019/PN.NIAGA.Sby. yang diajukan oleh :

1. SUBANU, S.H..
2. HUDA NURULLAH (untuk selanjutnya disebut "PARA PEMOHON PKPU");

Yang dalam hal ini diwakili oleh Hariyanto, S.H,M.Hum.,dan Purwanto, S.H. para Advokat di Kantor Advokat, Konsultan Hukum, Kurator & Pengurus "HARIYANTO & PARTNERS" yang beralamat di Jl. Tidar 28.II, Surabaya.

untuk mengajukan Proposal Rencana Perdamaian kepada para kreditor baik kreditor separatis maupun kreditor konkuren dengan pokok-pokok usulan rencana perdamaian yang akan diuraikan sebagai berikut :

A. Sekilas tentang property Apartemen "Madison Avenue"

Awalnya adalah merupakan sebuah rencana menyelenggarakan bangunan bertingkat yang akan membangun Apartemen beserta fasilitas-fasilitasnya diatas tanah seluas ± 13000 M2 (tiga belas ribu meter persegi), yang terletak di Propinsi Jawa Timur, Kota Surabaya, Kecamatan Wonocolo, Kelurahan Siwalankerto, Jalan Raya Jemur Andayani yang dikenal dengan nama "MADISON AVENUE";

Pada kawasan ini akan di bangun fasilitas-fasilitas perdagangan & pertokoan yang bertetangga dengan hunian rumah susun Apartemen, sehingga di kawasan ini akan menjadi pusat bisnis yang lengkap, modern dan sangat menguntungkan.

Akan tetapi yang dalam pelaksanaan pembangunan oleh karena terjadinya kenaikan harga-harga bahan bangunan secara signifikan serta berbagai masalah lainnya sehingga membuat manajemen PT. KERTABAKTI RAHARJA dalam perjalanan selanjutnya tidak mampu menyelesaikan secara keseluruhan fisik bangunan yang diperkirakan baru dapat diselesaikan sekitar 15%.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Secara keseluruhan saat ini kondisi bangunan yang berdiri diatas tanah hampir mencapai ± 13000 M2 (tiga belas ribu meter persegi) masih cukup baik dan kami tinggal menyelesaikan finishing akhir sekitar 85% lagi agar bangunan dapat selesai.

Bahwa berkaitan dengan adanya permohonan PKPU inilah maka jika didukung oleh seluruh kreditur nantinya kami akan menyelesaikan kewajiban kami yang belum selesai agar semua hak dan kewajiban semua pihak yang terlibat di dalam pembangunan PT. KERTABAKTI RAHARJA dapat terpenuhi.

B. Prospek kedepan dan Pangsa Pasar.

Awalnya ada pemikiran Kota Surabaya dengan jumlah penduduk sebanyak $\pm 2.880.394$ jiwa adalah merupakan potensi ekonomi yang sangat besar. Dengan jumlah penduduk seperti tersebut di atas maka guna mencukupi kebutuhan penduduknya, Surabaya memerlukan dukungan Hunia- hunian modern yang menyebar di tiap-tiap pelosok. Kondisi tersebut merupakan satu peluang besar bagi kehadiran apartemen "Madison Avenue" untuk ikut berperan aktif dalam perkembangan ekonomi di Surabaya.

Tetapi saat ini dengan adanya ekonomi nasional yang lesu, untuk penjualan apartemen sudah tidak prospek lagi karena besarnya iuran atau perawatan yang dibebankan kepada penghuni oleh pengembang cukup besar yang membebani penghuni dan menjadi tambahan beban yang berat sehingga banyak orang lebih memilih hunian perumahan, untuk itu PT. KERTABAKTI RAHARJA berusaha mencari investor yang mampu dan berpengalaman dalam mengembangkan atau membangun perumahan namun harus tetap melibatkan kontraktor maupun Kreditur PT. Bank Yudha Bakti yang dapat berpartisipasi lagi didalam penyelesaian bangunan Perumahan jika Proposal Usulan damai ini dapat disetujui oleh para kreditur nantinya.

1. Tentang Kelanjutan Pembangunan PT. KERTABAKTI RAHARJA

Saat ini, PT. KERTABAKTI RAHARJA menghentikan pembangunan kegiatan usaha terutama oleh karena kesulitan financial sehingga PT. KERTABAKTI RAHARJA tidak mampu melanjutkan usahanya sendiri tanpa adanya Investor baru dan atas rekomendasi dari berbagai pihak dan pilihan PT. KERTABAKTI RAHARJA, telah ada Investor yang menyatakan minatnya untuk mengambil alih



PT. KERTABAKTI RAHARJA namun tidak untuk melanjutkan Pembangunan apartemen "Madison Avenue" tetapi menggantinya dengan pembangunan perumahan CEMANDILAND di wilayah sedate Juanda dan sekitarnya untuk memenuhi atau menampung para customer yang telah membeli / memesan unit di apartemen "Madison Avenue" milik PT. KERTABAKTI RAHARJA ;

2. **Adanya Investor Baru Yang Sudah Menyatakan Minatnya**

PT. KERTABAKTI RAHARJA telah bertemu beberapakali dengan calon Investor yang telah menyatakan minatnya dan keseriusannya dalam mengakuisisi PT. KERTABAKTI RAHARJA untuk melakukan investasi mengambil alih asset dan proyek PT. KERTABAKTI RAHARJA, dan untuk proyek pembangunan apartemen akan diganti dengan membuka lahan baru perumahan CEMANDILAND di wilayah sedati Juanda yang harganya tidak jauh berbeda dengan apartemen, dan telah selesai dalam pengkajian / perencanaan baik oleh PT. KERTABAKTI RAHARJA maupun calon investor yaitu **PT.GRAHA BANGUN DEVELOPMENT** dalam menentukan metode dan mekanisme yang paling tepat,

Bahwa investor baru **PT. GRAHA BANGUN DEVELOPMENT** itu akan bertanggung jawab mengambil alih segala kewajiban PT.KERTABAKTI RAHARJA baik kepada Kreditor Separatis, Kreditor Konkuren.maupun kreditor Preferen

3. **Rencana Perdamaian**

Berdasarkan penjelasan singkat kami tersebut di atas, kami mengusulkan rencana perdamaian sebagai berikut:

a. **TERHADAP KREDITOR SEPARATIS**

1. Penghapusan, bunga berjalan dan denda.
2. Selanjutnya akan dilakukan Pembayaran hutang pokok dengan cara diangsur tiap bulan selama 5 Tahun dengan Grace Priod dimulainya pembayaran pada bulan ke-25 (dua puluh lima) sejak Perdamaian ini di sahkan/di Homologasi oleh Pengadilan.
3. Point 2 (dua) tersebut diatas dimungkinkan adanya perjanjian tersendiri secara bilateral antara kreditor separatis dengan debitur ;

b. **TERHADAP KREDITOR KONKUREN**

1. **Kreditor Tenant Yang masih menginginkan unit**



- Kreditor *Tenant* yang ingin memiliki unit rumah akan diberikan pilihan satu unit rumah, perumahan CEMANDILAND di wilayah sedati Juanda ;
- Uang pembayaran akan dihitung sebagai uang muka / **Down Payment** atau sebagai pelunasan tergantung nilai uang yang telah dibayarkan;
- uang pembayaran yang telah dibayarkan untuk pembelian "Madison Avenue" dihitung sesuai bukti pembayaran tetapi dipotong untuk pajak 10% dan juga dikurangi administrasi 10 % ;
- dalam reaslisasi kepemilikan rumah dari **PT.GRAHA BANGUN DEVELOPMENT** tenant juga dikenakan pajak yang berlaku :

2. Kreditor Tenant Yang tidak ingin memiliki unit rumah atau ingin uangnya kembali

- Semua tenant / user yang telah memesan unit apartemen akan diberikan pilihan satu unit rumah, perumahan CEMANDILAND di wilayah sedati Juanda ;
- Uang pembayaran akan dihitung sebagai uang muka / **Down Payment** atau sebagai pelunasan tergantung nilai uang yang telah dibayarkan;
- uang pembayaran yang telah dibayarkan untuk pembelian "Madison Avenue" kepada **PT. KERTABAKTI RAHARJA** dihitung sesuai bukti pembayaran tetapi dipotong untuk pajak 10% dan juga dikurangi administrasi 10 % ;
- Kreditor *Tenant* yang tidak ingin memiliki unit rumah bisa mencari pembeli sendiri atau dititip jual kepada pihak marketing **PT.GRAHA BANGUN DEVELOPMENT**, proses penjualan tetap melalui Investor;
- Keputusan untuk memilih titip jual disampaikan paling lambat 14 hari setelah pelaksanaan NUP (Nomor urut pemesanan) / pemilihan unit ;
- Jika pembayaran sebelumnya hilainya lebih dari harga unit rumah yang ada, dapat diberikan bangunan tambahan dengan nilai penghitungan yang disepakati;
- Jangka waktu titip jual berlaku 24 bulan, jika dalam waktu tersebut tidak terjual maka Investor akan membeli kembali dan mengembalikan uang kreditur sesuai nilai uang masuk yang dihitung saat PPJB dan pajak yang berlaku;



Untuk detail jadwal dan tahapan pembangunan perumahan akan disampaikan dalam proposal tersendiri dari **PT. GRAHA BANGUN DEVELOPMENT** yaitu ;

- **Site plan**
- **Konstruksi**
- **Type rumah**
- **Fasum**
- **Harga dan bank yang direkomendasi, dll**

3. **Kreditor berupa supplier dan lain-lain**

Akan dibayar secara proporsional sesuai dengan pembayaran yang diterima oleh TERMOHON PKPU dari investor yang pembayaran di dilaksanakan pada bulan 24 setelah perjanjian perdamaian di sahkan/di homologasi oleh Pengadilan.

Kreditur PT. PULAU INTAN BAJA PERKASA KONTRUKSI nilai hutang yang dapat diakomodir dalam proposal ini adalah sebesar Rp. 1.142.000.000,00 (satu milyar seratus empat puluh dua juta rupiah) sesuai dengan surat dari kreditur tertanggal 8 Agustus 2019 ,

Para kreditur tetap akan dijamin **PT. KERTABAKTI RAHARJA** dalam realisasi isi perjanjian perdamaian ini dan **PT. GRAHA BANGUN DEVELOPMENT** juga ikut menjamin (guarantee) hingga terlaksananya kewajiban kewajiban Debitur sesuai isi perjanjian perdamaian ini :

Menimbang, bahwa oleh karena Pengadilan tidak menemukan alasan untuk menolak pengesahan perdamaian dan oleh karena itu Rencana Perdamaian telah berubah menjadi Perjanjian Perdamaian, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 285 Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Majelis Hakim wajib untuk memberikan putusan tentang pengesahan Perjanjian Perdamaian tersebut;

Menimbang, bahwa dengan adanya putusan pengesahan Perjanjian Perdamaian, sesuai Pasal 286 Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, maka Perjanjian Perdamaian tanggal 12 November 2020 mengikat semua kreditor PT. KERTABAKTI RAHARJA (DALAM PKPU);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan adanya putusan pengesahan Perjanjian Perdamaian, maka secara hukum Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) menjadi berakhir sesuai dengan Pasal 288 Undang-undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang;

Menimbang, bahwa mengenai ongkos perkara dalam proses PKPU ini sudah selayaknya dibebankan kepada Termohon PKPU;

Memperhatikan, Pasal 222 ayat (3) jo. Pasal 281 ayat (1) huruf a, jo. Pasal 281 ayat (1) huruf b, jo. Pasal 284 ayat (1), jo. Pasal 285 ayat (1) jo. Pasal 285 ayat (2) dan serta pasal-pasal lain dari Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang serta ketentuan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

1. Menyatakan sah dan mengikat secara hukum, Perjanjian Perdamaian tertanggal 12 November 2020 antara PT. KERTABAKTI RAHARJA (DALAM PKPU) dengan Para Kreditornya;
2. Menghukum Termohon PKPU PT. KERTABAKTI RAHARJA (DALAM PKPU) dan seluruh kreditor-kreditornya untuk tunduk dan mematuhi serta melaksanakan isi Perjanjian Perdamaian tertanggal 12 November 2020;
3. Menyatakan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) Nomor 62./Pdt-SUS-PKPU/2019/PN.NIAGA.Sby demi hukum berakhir;
4. Menghukum Termohon PKPU PT. KERTABAKTI RAHARJA (DALAM PKPU) untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 3.975.000,- (tiga juta sembilan ratus tujuh puluh lima ribu rupiah) ;

Demikian diputuskan dalam sidang Permasyarakatan Majelis Hakim Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya pada **Hari : SENIN, tanggal 30 NOPEMBER 2020**, oleh kami **SARWEDI, S.H.MH** selaku Hakim Ketua Majelis, **KHUSAINI, S.H.MH** dan **GUNAWAN TRI BUDIONO, S.H.MH** masing masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Hakim Ketua Majelis

dengan didampingi Hakim-Hakim Anggota, dibantu oleh **PRIHATINI IKA TJAHJANINGSASI, S.H., M.H** Panitera Pengganti serta dihadiri Pengurus, Kuasa Pemohon PKPU, Kuasa Termohon PKPU dan Para Kreditor.



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

Hakim-Hakim Anggota

Hakim Ketua Majelis,

KHUSAINI, S.H.MH

SARWEDI, S.H. MH

GUNAWAN TRI BUDIONO, S.H.MH

Panitera Pengganti

PRIHATINI IKA TJAHJANINGSASI, S.H.MH

Perincian biaya :

1. PNBP.....	Rp.	1.000.000,-
2. Biaya Proses.....	Rp.	169.000,-
3. Relas Panggilan.....	Rp.	2.700.000,-
4. PNBP	Rp.	90.000,-
5. Redaksi.....	Rp.	10.000,-
6. Meterai	Rp.	6.000,-

Jumlah

**Rp. 3.975.000,- (tiga juta sembilan ratus tujuh
puluh lima ribu rupiah) ;**