



PUTUSAN

Nomor 835 K/Pdt.Sus/2012

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

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

GRACIANA BUDHI HARTUTI, bertempat tinggal di Jalan Pondok Kelapa RT/RW 004/003, Pondok Kelapa, Jakarta Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada **Sri Hendarianto SP, SH**, Advokat, beralamat di Wisma Aria, Lt.4, Jalan HOS Cokroaminoto No.81, Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Oktober 2012, sebagai Pemohon Kasasi dahulu Pemohon Pailit - Kreditor;

terhadap

PT. GRAHA RAYHAN TRI PUTRA, berkedudukan di Jalan Pangadegan Timur I No.30, Pangadegan, Pancoran, Jakarta Selatan, yang diwakili oleh Bally Saputra, dalam kapasitas sebagai Direktur Utama dalam hal ini memberi kuasa kepada **R.Supramono, S.H dan kawan, para Advokat**, beralamat di Jalan Tirtayasa X No. 3 Lt. 3, Kebayoran Baru, Jakarta-Indonesia, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 29 Oktober 2012, sebagai Termohon Kasasi dahulu Termohon Pailit - Debitor;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat surat yang bersangkutan;

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

A. HUBUNGAN HUKUM PEMOHON DAN TERMOHON

1. Bahwa, Termohon Pailit adalah perusahaan perseroan terbatas dengan bidang usaha pengembang yang telah membangun apartemen di atas sebidang tanah terletak di Kawasan Pangadegan Timur, Kelurahan Pangadegan, Kecamatan Pancoran, Kotamadya Jakarta Selatan, yang dikenal dengan "PANCORAN RIVERSIDE";

Hal.1 dari 18 hal. Put. Nomor 835 K/Pdt.Sus/2012.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa, Pemohon Pailit telah melakukan pembelian unit apartemen kepada Termohon Pailit dengan spesifikasi yaitu:

- Tower : 1 (satu);
- Lantai : 7 (tujuh);
- Type : 36 (2 BR);
- Nomor Unit : 1/B 715;
- Luas : 33,5 m² (semigross);
- Wilayah : Jakarta Selatan;
- Kelurahan : Pangadegan;
- Kecamatan : Pancoran;

Bahwa, 1 unit apartemen dimaksud selanjutnya disebut “unit apartemen”;

3. Bahwa, atas pembelian unit apartemen dimaksud, Pemohon Pailit telah melakukan pelunasan pembayaran kepada Termohon Pailit yaitu:

- a. Pada 26 November 2008, Pemohon Pailit membayar kepada Termohon pailit sejumlah Rp11.000.000,00 (sebelas juta rupiah);
- b. Pada 22 Desember 2008, Pemohon Pemohon Pailit membayar melalui transfer perbankan kepada Termohon Pailit sejumlah Rp21.480.000,00 (dua puluh satu juta empat ratus delapan puluh ribu rupiah);
- c. Pada 29 Januari 2009, Pemohon Pailit membayar lunas harga jual unit apartemen melalui pembayaran cara transfer perbankan kepada Termohon pailit sejumlah Rp129.960.000,00 (seratus dua puluh sembilan juta sembilan ratus enam puluh ribu rupiah);
- d. Berdasarkan semua bukti di atas maka terbukti Termohon Pailit mempunyai kewajiban /utang sejumlah Rp162.440.000,00 (seratus enam puluh dua juta empat ratus empat puluh ribu rupiah). Jumlah ini belum diperhitungkan bunga, denda dan kerugian lainnya;

4. Bahwa, pembayaran-pembayaran dari Pemohon Pailit dimaksud kemudian diikuti Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Satuan Unit Apartemen Pancoran Riverside Nomor 0127/PR-GRTP/PPJB/I/2011 tertanggal 18 Januari 2011;

B. JATUH TEMPO dan DAPAT DITAGIH

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

5. Bahwa, berdasar Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Satuan Unit Apartemen Pancoran Riverside Nomor 0127/PR-GRTP/PPJB/I/2011 tertanggal 18 Januari 2011 pada Pasal 5 ayat 5.1 menyatakan :

“Pihak Pertama (in *casu* Termohon Pailit) dengan ini berjanji dan mengikatkan diri untuk menyelesaikan pembangunan apartemen pada tanggal 21 Desember 2011”;

6. Bahwa, namun Termohon Pailit dengan surat tertanggal 21 Desember 2011 yang ditujukan kepada seluruh konsumen pembeli/pemesan apartemen in *casu* termasuk Pemohon Pailit, meminta penundaan waktu 100 (seratus) hari guna penyelesaian pembangunan apartemen sesuai Pasal 5 ayat 5.3 PPJB yang berarti tenggang waktu 100 hari sejak 21 Desember 2011 adalah 01 April 2011;

7. Bahwa, berdasarkan ketentuan tersebut maka utang Termohon Pailit telah definitif jatuh tempo pada tanggal 21 Desember 2011 berdasarkan Pasal 5 angka 5.1 PPJB atau pada 01 April 2012 berdasarkan Pasal 5 angka 5.3 PPJB atau pada 15 Mei 2012 berdasarkan Pasal 6 angka 6.1 PPJB atau pada 30 Juli 2012 berdasarkan Somasi kami;

C. DEFINISI UTANG MENURUT UU No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU (UUK)

8. Bahwa, dengan tidak dapatnya Termohon Pailit melaksanakan kewajibannya untuk menyelesaikan pembangunan dan menyerahkan unit apartemen kepada Pemohon Pailit, sedangkan Pemohon Pailit telah melunasi kewajibannya yaitu melakukan pembayaran lunas atas harga unit apartemen kepada Termohon Pailit. Maka kewajiban dari Termohon Pailit menurut Pasal 1 angka 6 UUK adalah Utang Termohon kepada Pemohon, jelasnya Pasal 1 angka 6 UUK menyatakan:

“Utang adalah kewajiban yang dinyatakan atau dapat dinyatakan dalam jumlah uang baik dalam mata uang Indonesia maupun mata uang asing, baik secara langsung maupun yang akan timbul dikemudian hari atau *kontinjen*, yang timbul karena perjanjian atau undang-undang dan yang wajib dipenuhi oleh Debitor dan bila tidak dipenuhi memberi hak kepada Kreditor untuk mendapat pemenuhannya dari harta kekayaan Debitor”;

Bahwa, Mahkamah Agung dalam memeriksa perkara perdata khusus (kepailitan) dalam tingkat kasasi dalam rol No.236K/Pdt.Sus/2010 tanggal 29

Hal.3 dari 18 hal. Put. Nomor 835 K/Pdt.Sus/2012.

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 tercantum 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)



April 2010 dalam pertimbangan hukumnya dalam halaman 49 menyebutkan “Bahwa, alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak salah menerapkan hukum karena putusan dan pertimbangannya telah tepat dan benar yaitu mengabulkan Permohonan Pemohon karena secara sederhana terbukti Termohon Pailit telah memenuhi syarat untuk dinyatakan pailit sesuai dengan semangat ketentuan Pasal 19 ayat (3) UU No.37 Tahun 2004 serta guna memberikan perlindungan terhadap pembeli yang beritikad baik, Pemohonan Pailit dapat diajukan kembali apabila dalam perkembangannya Termohon Pailit yang pada awalnya berdasarkan putusan pengadilan dinyatakan tidak dalam keadaan pailit ternyata gagal memenuhi kewajibannya. Berdasarkan bukti persidangan, terbukti secara sederhana Bahwa, Termohon tidak dapat memberikan unit apartemen kepada Para Pemohon serta pembeli lainnya sesuai dengan waktu yang dijanjikan; Bahwa, UU Kepailitan menerapkan pengertian utang dalam arti luas sehingga kewajiban yang tidak dipenuhi oleh Penjual terhadap pembeli sebagaimana dijanjikan adalah utang Penjual kepada Pembeli karena secara sederhana kewajiban tersebut dapat dinilai dengan uang yaitu sebesar uang yang telah dibayarkan oleh Pembeli kepada Penjual. Berdasarkan pertimbangan tersebut maka ketika penjual gagal memenuhi kewajibannya adalah debitor dan Pembeli adalah Kreditor”;

9. Bahwa, Pemohon Pailit telah melayangkan teguran/somasi kepada Termohon Pailit supaya Termohon Pailit memenuhi kewajibannya menyerahkan unit apartemen kepada Pemohon Pailit selambatnya tanggal 30 Juli 2012 namun ternyata Termohon Pailit tetap tidak dapat memenuhi kewajibannya;

D. TERMOHON PAILIT MEMILIKI DUA ATAU LEBIH KREDITOR

10. Bahwa, selain Pemohon Pailit, ternyata Termohon Pailit juga memiliki utang kepada Kreditor lain yang juga merupakan pembeli apartemen kepada Termohon Pailit, yaitu:

- a. Dra. Siti Aminah, dengan tagihan kepada Termohon Pailit sejumlah Rp103.680.000,00 (seratus tiga juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Rita Kurnia Utari SSI, dengan tagihan kepada Termohon Pailit sejumlah Rp103.680.000,00 (seratus tiga juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah);

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

1. Menyatakan Termohon Pailit jatuh pailit dengan segala akibat hukumnya;
2. Mengangkat Hakim Pengawas dalam pernyataan pailit ini menurut pertimbangan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat;
3. Menunjuk dan mengangkat Sdr. Erick Prihartono Rizal, SH, dengan lisensi nomor AHU.AH.04.03-11 yang beralamat di Ruko Sentra Menteng Blok MN, No.88 M, Sektor VII, Bintaro Jaya, Tangerang ; Sdr.Darwin Marpaung, SH., MH, dengan lisensi nomor AHU.AH.04.03-25 beralamat di Jalan Hidup Baru No.27, Gandaria Utara, Kebayoran Baru, Jakarta ; sdr.Agung Kurniawan, SE, SH dengan lisensi nomor AHU.AH.04.03-75, beralamat di Jalan Melati Putih No.74 A, Kemanggisan Utara Raya, Slipi, Jakarta Barat, selaku Tim Kurator apabila Termohon Pailit dinyatakan Pailit atau Tim Pengurus apabila Termohon Pailit mengajukan proses Penundaan kewajiban Pembayaran Utang (PKPU);
4. Menghukum Termohon Pailit untuk membayar seluruh biaya perkara;

Atau,

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Pusat berpendapat lain mohon putusan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa, terhadap permohonan pernyataan pailit tersebut Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah memberikan Putusan Nomor 53/PAILIT/2012/PN.NIAGA.JKT.PST tanggal 12 Oktober 2012, yang amarnya sebagai berikut:

1. Menolak permohonan pernyataan Pailit dari Pemohon Pailit terhadap Termohon Pailit PT. GRAHA RAYHAN TRI PUTRA untuk seluruhnya;
2. Menghukum Pemohon Pailit untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp516.000,00 (lima 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 12 Oktober 2012, terhadap putusan tersebut

Hal.5 dari 18 hal. Put. Nomor 835 K/Pdt.Sus/2012.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pemohon Pailit melalui kuasanya berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 18 Oktober 2012 mengajukan permohonan kasasi secara tertulis pada tanggal 22 Oktober 2012, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 58 Kas/Pailit/2012/PN.Niaga.Jkt.Pst Jo Nomor 53/Pailit/2012/PN.Niaga.Jkt.Pst yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri/Niaga Jakarta Pusat, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri/Niaga Jakarta Pusat pada tanggal 22 Oktober 2012;

Bahwa, memori kasasi tersebut telah disampaikan kepada Pemohon Pailit pada tanggal 22 Oktober 2012, kemudian Termohon Pailit mengajukan kontra memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri/Niaga Jakarta Pusat pada tanggal 1 November 2012;

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

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

- I. Bahwa, Pemohon Kasasi/Pemohon Pailit keberatan dengan pertimbangan *Judex Facti* pada halaman 31 paragraf ke-4 yang menyebutkan:

"..... namun melalui kuasa hukumnya yaitu Sdra. Hj. Supriatiningsih, S.H dan H. Taufik Hais, S.H telah mengirimkan surat tertanggal 05 September 2012 kepada Pemohon Pailit dan Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo yang pada pokoknya menyatakan keberatan atas Permohonan Pailit yang diajukan oleh Pemohon Pailit, karena tidak memberi informasi terlebih dahulu kepada mereka berdua, oleh karena itu kedua kreditur tersebut minta agar mencabut Permohonan Pernyataan Pailit terhadap Termohon Pailit, apabila tidak dicabut maka akan dilakukan upaya hukum. Terhadap Pemohon Pailit, karena pada intinya kedua kreditur tersebut menginginkan serah terima unit apartemen bukan upaya hukum kepailitan sebagaimana yang ditempuh oleh Pemohon Pailit untuk memailitkan Termohon Pailit, dengan demikian permohonan Pemohon Pailit tidak dapat memenuhi Pasal

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)



2 ayat (1) Jo. Pasal 8 ayat (4) Undang-Undang No. 37 Tahun 2009 tentang Kepailitan dan Penundaan Pembayaran Utang (PKPU)”;

Pertimbangan Judex Facti tersebut secara nyata telah salah dalam menerapkan hukum/melanggar hukum yang berlaku sebagaimana diatur dalam *Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Pembayaran Utang (PKPU)*” dan juga pertimbangan hukum tersebut bertentangan dengan pertimbangan Judex Facti pada bagian yang lainnya. Hal ini dapat kami uraikan sebagai berikut:

- a. Bahwa, dalam pertimbangannya pada hal 31 paragraf ke-4 Judex Facti menyebutkan:

“Menimbang, Bahwa, dari surat bukti TP-5, TP-6 dan TP-9, dan pengakuan Termohon Pailit, Bahwa, selain Pemohon Pailit kreditur dari Termohon Pailit, ada kreditur lainnya yaitu Sdri. Dra. Siti Aminah dan Sdri. rita Kurnia Utari, S.Si.....”;

Berdasarkan pertimbangan hukum tersebut telah terbukti dalam persidangan sehingga menjadi fakta hukum Bahwa, dalam perkara *a quo* terbukti adanya kreditur lain yaitu Sdri. Dra. Siti Aminah dan Sdri. Rita Kurnia Utari, S.Si;

- b. Bahwa, kemudian dalam pertimbangan yang lainnya Judex Facti menyebutkan:

“..... dengan adanya kreditur lain yang ternyata tidak setuju dengan upaya Pemohon Pailit untuk memailitkan Termohon Pailit, dengan demikian permohonan Pemohon Pailit tidak dapat memenuhi Pasal 2 ayat (1) Jo. Pasal 8 ayat (4) Undang-Undang No. 37 Tahun 2009 tentang Kepailitan dan Penundaan Pembayaran Utang (PKPU)”;

Berdasarkan pertimbangan ini Judex Facti mempertimbangkan telah terbukti adanya kreditur lain ternyata tidak setuju dengan adanya Permohonan Kepailitan maka Judex Facti menyatakan tidak dapat memenuhi Pasal 2 ayat (1) Jo. Pasal 8 ayat (4) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Pembayaran Utang (PKPU);

Hal.7 dari 18 hal. Put. Nomor 835 K/Pdt.Sus/2012.



c. Bahwa, Undang-Undang tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang adalah Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 (Bukan Undang-Undang No. 37 Tahun 2009). Dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Pembayaran Utang (PKPU) menyebutkan:

“Debitur yang mempunyai dua atau lebih kreditur 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 krediturnya”;

d. Bahwa, ketentuan dalam Pasal 2 ayat (1) tersebut jelas mensyaratkan adanya dua atau lebih kreditur. Artinya selain Pemohon Kasasi (dahulu Pemohon Pailit) harus ada kreditur lain. Dengan terbuktinya di persidangan yang karenanya menjadi fakta hukum adanya kreditur lain yaitu Sdri. Dra. Siti Aminah dan Sdri. Rita Kurnia Utari, S.Si, maka terpenuhi syarat adanya kreditur lain sebagaimana disebutkan dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Pembayaran Utang (PKPU);

e. Bahwa, Judex Facti secara nyata telah salah menerapkan/melanggar ketentuan Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Pembayaran Utang (PKPU) karena meskipun kreditur lain Tidak Setuju dengan permohonan kepailitan tapi keadaan tersebut tidak menghapuskan fakta hukum adanya kreditur lain yaitu Sdri. Dra. Siti Aminah dan Sdri. Rita Kurnia Utari, S.Si;

f. Bahwa, dalam permohonan kepailitan *a quo* yang menjadi pemohon adalah Pemohon Kasasi/Pemohon Pailit dan kreditur lain yaitu Sdri. Dra. Siti Aminah dan Sdri. Rita Kurnia Utari, S.Si. Bukanlah sebagai pemohon juga. Oleh karenanya tidak menjadi permasalahan hukum bila kreditur lain tersebut keberatan atau tidak setuju dengan adanya permohonan pailit, sebab Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Pembayaran Utang (PKPU) tidak mewajibkan adanya persetujuan dari kreditur lain;



g. Bahwa, Pasal 2 ayat (1) Hanya mensyaratkan adanya kreditur lain dan Tidak Mensyaratkan adanya persetujuan dari kreditur lain. Oleh karena itu dengan telah terbuktinya dipersidangan (fakta hukum) tentang keberadaan kreditur lain yaitu Sdri. Dra. Siti Aminah dan Sdri. Rita Kurnia Utari, S.Si maka fakta hukum keberadaan kreditur lain yaitu Sdri. Dra. Siti Aminah dan Sdri. Rita Kurnia Utari, S.Si Telah Memenuhi ketentuan dalam Pasal 2 ayat (1), yaitu adanya kreditur lain;

h. Bahwa, "harus dicatat bahwa Undang-Undang Kepailitan tidak mensyaratkan Bahwa, kreditur lain harus menyetujui atau menyokong pengajuan permohonan" (Jerry Hoff: Undang-Undang Kepailitan di Indonesia, hal. 33, PT, Tatanusa, Jakarta-2000);

II. Bahwa, Pemohon Kasasi/Pemohon Pailit keberatan dengan pertimbangan Judex Facti pada halaman 32 s/d halaman 33 yang menyebutkan:

"Menimbang Bahwa, menurut ketentuan Pasal 1474 KUHPerdara saat jatuh waktunya utang adalah pada saat tidak diteruskannya 1 (satu) unit apartemen Pancoran kepada Pemohon Pailit, dan surat bukti TP-8 sampai dengan TP-24 dihubungkan keterangan saksi Kiki Molana dan Kristiyento. diperoleh fakta bahwa, tidak dapat diselesaikan pembangunan apartemen tersebut bukan karena kelalaian Termohon Pailit, tetapi karena keadaan memaksa (force majeure) yang terjadi pada saat pelaksanaan pembangunan apartemen yaitu:

- Adanya perlawanan/demonstrasi warga setempat (huru-hara) yang menentang dilanjutkannya pembangunan apartemen Pancoran Riverside/karena menurut mereka telah menyebabkan lingkungan kotor; bising/sehingga menimbulkan suasana yang tidak nyaman bagi kehidupan warga/masyarakat setempat, sehingga menuntut diberikan uang kompensasi;*
- Bahwa, nilai uang yang dituntut berkisar antara Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) sampai dengan Rp2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);*

Hal.9 dari 18 hal. Put. Nomor 835 K/Pdt.Sus/2012.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- *Bahwa, pada hampir setiap demonstrasi masyarakat melakukan aksi blokir yang melarang pekerja proyek (pembangunan Apartemen Pancoran Riverside) bekerja;*
- *Bahwa, demonstrasi dilakukan sejak kira-kira bulan September atau Oktober 2010, hingga bulan Mei 2011 setelah ada realisasi dari pengembang;*

Menimbang, bahwa dari bukti TP-1, TP-5, berupa Perjanjian Pengikatan Jual Beli satuan unit apartemen Pancoran Riverside tertanggal 18 Januari 2011, keadaan *Force Majeure* sebagaimana tersebut di atas telah diatur dalam Pasal 13 Surat Perjanjian tersebut dan ternyata benar-benar terjadi, maka utang tersebut tidak dapat dikualifikasikan sebagai utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih, sampai keadaan memaksa (*Force Majeure*) itu tidak terjadi lagi, dengan demikian, tidak terdapat fakta atau keadaan yang terbukti secara sederhana bahwa utang tersebut telah jatuh waktu dan dapat ditagih sebagaimana dimaksud Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2009 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU);

- a. Bahwa, dalam pertimbangannya ini *Judex facti* menyebutkan saat jatuh waktunya utang adalah saat tidak diserahkannya unit apartemen NAMUN *Judex facti* juga menyatakan tidak dapat diselesaikannya pembangunan apartemen BUKAN karena KELALAIAN Termohon Kasasi/Termohon Pailit tetapi karena KEADAAN MEMAKSA (*Force Majeure*) sehingga utang tidak dapat dikualifikasi sebagaimana dimaksud Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang No.37 Tahun 2009 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU);
- b. Bahwa, Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang No.37 Tahun 2004 (BUKAN Undang-Undang No.37 Tahun 2009) tentang kepailitan dan penundaan kewajiban pembayaran utang (PKPU) menyebutkan: "Debitur yang mempunyai dua atau lebih kreditur 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 Krediturnya";

Sementara dalam penjelasan atas Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang No.37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Pembayaran Utang (PKPU) disebutkan: "yang dimaksud dengan "utang yang telah jatuh waktu dan dapat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditagih” adalah kewajiban untuk membayar utang yang telah jatuh waktu, baik karena TELAH DIPERJANJIKAN, karena percepatan waktu penagihannya sebagaimana diperjanjikan...”;

- c. Bahwa, secara nyata *Judex facti* telah salah menerapkan/melanggar ketentuan dalam Pasal 2 ayat (1) dan penjelasannya tersebut di atas, karena *Judex facti* disatu sisi menyatakan saat jatuh waktunya utang adalah saat tidak diserahkannya unit apartemen tapi disisi lain menyatakan karena alasan *force majeure* maka utang tidak dapat di klarifikasikan sebagai utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih;
- d. Dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang No.37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Pembayaran Utang (PKPU) dan penjelasannya **sudah sangat jelas** menyebutkan pengertian jatuh tempo dan dapat di tagih adalah sesuai dengan yang diperjanjikan. Oleh karenanya berdasarkan ketentuan ini maka utang menjadi jatuh tempo dan dapat di tagih adalah pada akhir tahun 2009 (vide Bukti P-4 yaitu brosur yang dikeluarkan oleh Termohon Kasasi/Termohon Pailit) dan atau tanggal 21 Desember 2011 (vide Bukti P-5 yaitu surat Perjanjian pengikatan jual-beli satuan unit apartemen Pancoran Riverside);
- e. Bahwa, dalam hal tidak diatur/disebutkan mengenai saat jatuh tempo utang maka sesuai dengan ketentuan pasal 1238 KUHPerdara maka utang telah jatuh waktu dan dapat di tagih ternyata dari surat SOMASI Pemohon Kasasi/Pemohon Pailit yaitu tanggal 1 April 2012 (vide Bukti P-6) dan atau tanggal 30 Juli 2012 (vide Bukti P-7);
- f. Bahwa, penentuan utang yang telah jatuh tempo dan dapat di tagih dalam perkara pembelian unit apartemen juga sudah ada **Yurisprudensi Mahkamah Agung R.I.** yaitu Nomor 236K/Pdt.Sus/2010 (vide Bukti P-9) yang mengatur bahwa, ketika penjual gagal memenuhi kewajibannya terhadap pembeli sesuai yang diperjanjikan dan telah dilakukan somasi, maka secara sederhana telah terbukti adanya utang yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih;
- g. Bahwa, pertimbangan *Judex facti* tentang adanya *Force Majeure* dalam mengklasifikasikan utang belum jatuh tempo dan dapat ditagih SECARA NYATA telah salah menerapkan/melanggar standar pembuktian yang

Hal.11 dari 18 hal. Put. Nomor 835 K/Pdt.Sus/2012.



- diatur dalam Pasal 8 ayat (4) Undang-Undang No.37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Pembayaran Utang (PKPU);
- h. Bahwa, standar pembuktian yang diatur dalam Pasal 8 ayat (4) Undang-Undang No.37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Pembayaran Utang (PKPU) sudah secara jelas mengatur tentang pembuktian secara sederhana yaitu adanya “fakta atau keadaan yang terbukti secara sederhana” yang membuktikan utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih karena telah lewat waktu yang diperjanjikan (vide Pasal 8 ayat (4) Jo. Penjelasan Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang No.37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Pembayaran Utang (PKPU). Berdasarkan ketentuan tersebut maka sudah ada fakta yang terbukti secara sederhana yang membuktikan Termohon Kasasi/Termohon Pailit menjanjikan penyerahan unit apartemen pada akhir tahun 2009 (vide Bukti P-4 yaitu brosur yang dikeluarkan oleh Termohon Kasasi) atau pada tanggal 21 Desember 2011 (vide Bukti P-5 yaitu Surat Perjanjian Pengikatan Jual Beli satuan apartemen Pancoran Riverside). Oleh karenanya sudah terpenuhi standar pembuktian dalam Pasal 8 ayat (4) Undang-Undang No.37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Pembayaran Utang (PKPU);
- i. Bahwa, pertimbangan *Judex facti* yang menggunakan “*Force Majeure*” untuk menentukan “utang belum jatuh tempo dan dapat ditagih” sangatlah keliru, mengingat *Force Majeure* adalah keadaan yang lahir berkaitan dengan ganti rugi (vide Pasal 1244 KUHPerdara). Artinya *Force Majeure* berkorelasi dengan adanya klaim penggantian biaya, rugi dan bunga. Sementara terhadap pokoknya tetap berlaku ketentuan Pasal 1474 KUHPerdara (sebagaimana dipertimbangkan *Judex Facti*) yaitu saat lewatnya waktu yang diperjanjikan (vide penjelasan Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang No.37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Pembayaran Utang (PKPU);
- j. Bahwa, seharusnya *Judex facti* cukup membuktikan apakah telah terbukti “batas waktu penyerahan unit apartemen yang diperjanjikan” sudah lewat waktu/belum berdasarkan yang diperjanjikan para pihak, sebagaimana



diamanatkan sebagai pembuktian dan Undang-Undang No.37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Pembayaran Utang (PKPU);

- k. Bahwa, keharusan bagi *Judex facti* untuk mengabulkan permohonan pailit *A quo* dalam syarat-syarat untuk dinyatakan pailit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang No.37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Pembayaran Utang (PKPU) **secara sederhana** telah terpenuhi juga diatur dalam Yurisprudensi yang telah berjalan dan diikuti secara terus menerus sebagaimana dimaksud dalam antara lain dalam Putusan Pengadilan Niaga Jakarta Pusat No.42/Pailit/1999/ PN.Niaga.Jkt.Pst dan Putusan Pengadilan Niaga Jakarta Pusat No. 14/Pailit/2002/PN.Niaga.Jkt.Pst;
- l. Bahwa, berdasarkan hal-hal tersebut di atas, adalah jelas bahwa, pertimbangan dan putusan *Judex Facti* yang tidak mengabulkan permohonan pailit yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Pemohon Pailit, walaupun secara pembuktian sederhana, syarat untuk dinyatakan pailit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang No.37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Pembayaran Utang (PKPU) telah terpenuhi, merupakan kesalahan penerapan hukum dan bahkan merupakan pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 2 ayat (1) Jo. Pasal 8 ayat (4) Undang-Undang No.37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Pembayaran Utang (PKPU) dan oleh karenanya pertimbangan dan putusan *Judex Facti* **harus dibatalkan**;

III. Bahwa, Pemohon Kasasi/Pemohon Pailit sependapat dan setuju dengan pertimbangan *Judex Facti* yang karenanya merupakan fakta hukum yang telah terbukti dalam persidangan yaitu:

- a. Bahwa, terbukti adanya **utang** Termohon Kasasi/Termohon Pailit kepada Pemohon Kasasi/Pemohon Pailit sebagaimana dinyatakan oleh *Judex facti* dalam pertimbangannya di paragraf kedua halaman 31 yang menyebutkan:

"Menimbang, bahwa Majelis tidak sependapat dengan pendapat Termohon Pailit tersebut di atas, karena dalam jualbeli pihak pembeli berkewajiban untuk membayar harga barang atau jasa yang dibelinya, sedangkan sebaliknya pihak penjual apabila pembeli telah membayar

Hal.13 dari 18 hal. Put. Nomor 835 K/Pdt.Sus/2012.



harga barang atau jasa, maka berkewajiban untuk menyerahkan barang atau jasa tersebut kepada pihak pembeli. Apabila pihak penjual **tidak memenuhi kewajibannya untuk menyerahkan barang atau jasa** kepada pihak pembeli maka pihak penjual **telah mempunyai utang** kepada pihak pembeli karena kewajibannya tersebut dapat dinilai dengan uang yang telah dibayarkan oleh pembeli kepada penjual karena itu ketika penjual gagal untuk memenuhi kewajibannya adalah Debitur dan pembeli adalah Kreditur;

b. Bahwa, terbukti Pemohon Kasasi/Pemohon Pailit adalah Kreditur dari Termohon Kasasi/Termohon Pailit sebagaimana dinyatakan *Judex facti* dalam pertimbangannya di paragraf ke tiga halaman 31 yang menyebutkan:

*“Menimbang dari pertimbangan hukum diatas, diperoleh **fakta bahwa, Pemohon Pailit adalah Kreditur dari Termohon Pailit, dimana Termohon Pailit telah mempunyai utang kepada Pemohon Pailit sejumlah Rp162.440.000,00 (seratus enam puluh dua juta empat ratus empat puluh ribu rupiah) harga 1 (satu) unit apartemen yang dibelinya dari Termohon Pailit namun Termohon Pailit tidak menyelesaikan pembangunannya sehingga batas telah dijanjikan”;***

c. Bahwa, terbukti adanya kreditur lain selain dari Pemohon Kasasi/Pemohon Pailit yaitu Dra. Siti Aminah dan Rita Kurnia Utari, SSi sebagaimana dinyatakan oleh *Judex Facti* dalam pertimbangannya di paragraf ke empat halaman 31 yang menyebutkan:

*“Menimbang bahwa, dari Bukti TP-5, TP-6 dan TP-9 dan pengakuan Termohon Pailit, bahwa, selain Pemohon Pailit, Kreditur dari Termohon Pailit, **ada Kreditur lainnya yaitu sdr: Dra Siti Aminah dan sdr Rita Kurnia Utarai, S.Si**”*

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

- Bahwa, keberatan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 19 Oktober 2012 dan kontra memori tanggal 1 November 2012 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak salah dalam menerapkan hukum dan telah memberi pertimbangan yang cukup dan benar dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa, Termohon membantah permohonan Pemohon Pailit dengan alasan bahwa keterlambatan penyelesaian terhadap apartemen Pancoran Riverside adalah faktor-faktor di luar kemampuan Termohon antara lain adanya perubahan peraturan perundang-undangan dan kebijakan pemerintah dalam pemberian izin serta adanya perlawanan dari masyarakat setempat yang menghambat penyelesaian pembangunan apartemen tersebut, yang tidak mudah dalam pembuktiannya oleh karenanya permohonan Pemohon tidak memenuhi ketentuan Pasal 8 ayat (4) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Pembayaran Utang;
- Bahwa, adalah ajaran umum (*hersenstheur*) yang menyatakan bahwa pailit adalah merupakan upaya terakhir dan dalam hal ini Pemohon dapat mengajukan gugatan perdata biasa;

Menimbang, bahwa dalam pemeriksaan perkara ini Hakim Agung anggota Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., menyatakan telah berpendapat berbeda (*dissenting opinion*) dengan mengemukakan sebagai berikut:

- Bahwa, Judex Facti telah salah menerapkan hukum, pertimbangan Judex Facti tidak tepat dan keliru karena Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Pembayaran Utang sama sekali tidak mensyaratkan permohonan pailit dikabulkan jika kreditur-kreditur lain menyetujui permohonan pailit yang diajukan oleh Pihak Pemohon;
- Bahwa, dalam perkara *a quo ada 2 (dua)* Kreditur lain yang tidak setuju tindakan Pemohon mengajukan Pailit. Ketidaksetujuan 2 (*dua*) Kreditur lain tidak dapat dijadikan alasan penolakan Pemohon Pailit/Pemohon kasasi;
- Bahwa, fakta-fakta persidangan, seperti adanya demonstrasi penduduk sekitar yang membuat Termohon kasasi tidak mampu

Hal.15 dari 18 hal. Put. Nomor 835 K/Pdt.Sus/2012.

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)



melaksanakan pembangunan perumahan sehingga tidak mampu menyerahkan unit-unit rumah kepada para krediturnya, sebagaimana dijanjikan belum atau dikategorikan sebagai "*Force Majeure*";

- Bahwa, penolakan masyarakat sekitar membuktikan bahwa Termohon kasasi dalam menjalankan usahanya tidak memperhitungkan risiko sosial dan lingkungan sehingga kegiatan usahanya tidak mengotori lingkungan sekitarnya;
- Bahwa, jika faktor ini diperhitungkan dan sejak perencanaan dan dimasukkan dalam biaya produksi/usahanya, penolakan *a quo* dapat diatasi;
- Bahwa, terbukti pula dari pertimbangan Judex Facti ada pengembang lain yang mau membeli ijin pengembang yang tidak mampu, dengan demikian pengembang-pengembang ada yang mampu melaksanakan pembangunan, oleh karenanya alasan "*Force Majeure*" tidak dapat dibenarkan;

Menimbang, bahwa meskipun oleh Ketua Majelis telah diupayakan dengan musyawarah namun tidak tercapai, maka diputuskan dengan suara terbanyak dengan menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, ternyata Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 53/PAILIT/2012/PN.NIAGA.JKT.PST tanggal 12 Oktober 2012 dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, sehingga permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: **GRACIANA BUDHI HARTUTI** tersebut harus ditolak;

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

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan Perubahan Kedua dengan Undang-



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang Nomor 3 Tahun 2009, serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **GRACIANA BUDHI HARTUTI** tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi/Pemohon Pailit untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi yang ditetapkan sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada Mahkamah Agung pada **hari Senin tanggal 25 Pebruari 2013** oleh **Dr. H. Mohammad Saleh, S.H., M.H.**, Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M.**, dan **H. Djafni Djamal, S.H., M.H.**, Hakim-hakim Agung, masing-masing sebagai Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua dengan dihadiri oleh anggota-anggota tersebut dan **Endah Detty Pertiwi, S.H., M.H.**, Panitera Pengganti tanpa dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota,

ttd

Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M

ttd

H. Djafni Djamal, S.H., M.H

Ketua,

ttd

Dr. H. Mohammad Saleh, S.H., M.H

Panitera Pengganti,

ttd

Endah Detty Pertiwi, S.H., M.H

Biaya-biaya:

1. Meterai : Rp 6.000,00
 2. Redaksi : Rp 5.000,00
 3. Administrasi Kasasi: Rp4.989.000,00 +
- Jumlah : Rp5.000.000,00

**Untuk Salinan
Mahkamah Agung R.I**
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata Khusus

Hal.17 dari 18 hal. Put. Nomor 835 K/Pdt.Sus/2012.

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

RAHMI MULYATI, SH., MH.

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)