



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor 128/Pdt.Sus-PKPU/2022/PN.Niaga.Jkt.Pst.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

Yahya Surya; Warga Negara Indonesia, dengan NIK 3276021111640016, beralamat di Perum Bukit Cengkeh II Blok B1 No. 15, Tugu, Cimanggis, Kota Depok, Jawa Barat, dalam hal ini memberi Kuasa Kepada: Yaohan Putera, S.H. Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum YC & CO Law Office, beralamat kantor di Senayan Trade Center, 3th Floor No. 102, Gelora Senayan, Jl. Asia Afrika Pintu IX, Senayan, Jakarta Pusat 10270, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Mei 2022, untuk selanjutnya disebut sebagai "PEMOHON PKPU"; terhadap:

PT. REKA RUMANDA AGUNG ABADI, suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia, berkedudukan kantor di Jl. Kamal Raya Ruko CBD Blok B1 No. 05, Jakarta Barat, untuk selanjutnya disebut sebagai "TERMOHON PKPU".

Pengadilan Niaga tersebut;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pemohon dengan surat permohonannya tanggal 24 Mei 2022 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Niaga Jakarta Pusat tanggal 24 Mei 2022 Nomor 128/Pdt.Sus- PKPU /2022/PN Niaga.Jkt. Pst telah mengajukan permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (selanjutnya disingkat PKPU) sebagai berikut:

A. KEDUDUKAN HUKUM PEMOHON PKPU SEBAGAI KREDITOR DARI TERMOHON PKPU

1. Bahwa PEMOHON PKPU adalah perseorangan bernama Yahya Surya, Warga Negara Indonesia, dengan NIK

Halaman 1 dari 18 Putusan PKPU Nomor 128/Pdt.Sus-PKPU/2022/PN Niaga.Jkt.Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3276021111640016, beralamat di Perum Bukit Cengkeh II Blok B1 No. 15, Tugu, Cimanggis, Kota Depok, Jawa Barat;

2. Bahwa TERMOHON PKPU diketahui merupakan Perseroan Terbatas yang bernama PT. REKA RUMANDA AGUNG ABADI bergerak di bidang usaha Developer dan Pengembang Property ruko dan kios di Citypark Business District "(CBD)" dan Apartemen City Garden, berkedudukan di Jl. Jend. Sudirman Kav. 60 Gd. Menara Sudirman Lt. 25, Jakarta Selatan, DKI Jakarta;

3. Bahwa adanya hubungan hukum antara PEMOHON PKPU dengan TERMOHON PKPU terkait Perikatan Hukum dalam Pemesanan dan pembelian Unit apartemen di City Garden, berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual-Beli No. PPJB/110815/U/01/57 dengan rincian unit sebagai berikut:

Menara	: U
Lantai	: 01
Luas Semi Gross	: 15m ²
Nomor Unit	: 57
Harga Unit	: Rp 250.000.000

4. Bahwa dengan demikian dapat dinyatakan sah seluruh hubungan hukum yang terjadi antara PEMOHON PKPU dengan TERMOHON PKPU sebagaimana syarat sahnya suatu Perjanjian dan berlaku bagi para pihaknya;

B. TERMOHON PKPU MEMILIKI UTANG KEPADA PEMOHON PKPU YANG TELAH JATUH TEMPO DAN DAPAT DITAGIH

5. PEMOHON PKPU dan TERMOHON PKPU telah melakukan perikatan hukum berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual-Beli No. PPJB/170316/U/01/68 yang ditandatangani oleh PEMOHON PKPU dan TERMOHON PKPU tertanggal 11 Agustus 2015;

6. Bahwa PERMOHON PKPU telah melakukan pembayaran pelunasan atas unit apartemen senilai Rp. 250.000.000 (Dua ratus lima puluh juta rupiah);

7. Bahwa sejatinya TERMOHON PKPU berkewajiban untuk menyelesaikan proses Akta Jual Beli serta Balik Nama Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Apartemen City Garden kepada PEMOHON PKPU sebagaimana ditentukan Pasal 9 PPJB;

Halaman 2 dari 18 Putusan PKPU Nomor 128/Pdt.Sus-PKPU/2022/PN Niaga.Jkt.Pst

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

8. Bahwa sampai dengan saat ini, TERMOHON PKPU belum melaksanakan kewajibannya dalam hal menyelesaikan proses Akta Jual Beli serta Balik Nama Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Apartemen City Garden kepada PEMOHON PKPU;

9. Bahwa hal ini dengan jelas menciptakan ketidakpastian hukum kepada PEMOHON PKPU atas kepemilikan Unit Kios yang dibeli dari TERMOHON PKPU karena hingga saat ini tidak diproses dan ditandatanganinya Akta Jual Beli serta Balik Nama Sertifikat HGB antara PEMOHON PKPU dengan TERMOHON PKPU sebagai landasan adanya peralihan hak kepemilikan;

10. Bahwa atas hal tersebut di atas, PEMOHON PKPU telah melakukan upaya persuasif yang bersifat musyawarah kekeluargaan agar TERMOHON PKPU dapat melakukan kewajiban hukumnya kepada PEMOHON PKPU, akan tetapi upaya tersebut tidak mendapatkan respon dan tanggapan yang baik dari TERMOHON PKPU dan terkesan selalu beralasan atas kewajibannya kepada PEMOHON PKPU;

11. Bahwa oleh karenanya PEMOHON PKPU melalui Kuasa Hukumnya telah melayangkan Somasi (Teguran Hukum) tertanggal 10 Mei 2022 yang pada intinya memperingkatkan TERMOHON PKPU untuk melaksanakan kewajibannya dengan jatuh tempo selambat-lambatnya 19 Mei 2022;

12. Namun sampai dengan Permohonan aquo diajukan, TIDAK ADA ITIKAD BAIK dari TERMOHON PKPU untuk melaksanakan kewajibannya tersebut kepada PEMOHON PKPU;

13. Bahwa perlu kami sampaikan, *"Kewajiban atau utang dapat timbul baik dari kontrak atau dari Undang-undang (Pasal 1233 KUHPerduta). Ada kewajiban untuk memberi sesuatu, dan kewajiban untuk berbuat atau tidak berbuat sesuatu (Pasal 1234 KUHPerduta). Kreditor berhak atas pelaksanaan kewajiban oleh debitor dan debitor diwajibkan untuk melaksanakan kewajibannya"*.

Maka, "utang" sama dengan pengertian yang terdapat dalam landasan Undang-undang Kepailitan itu sendiri yaitu KUHPerduta, yaitu utang yang lahir dari kewajiban/utang yang timbul dari perikatan, baik perjanjian maupun Undang-undang (Pengertian utang dalam arti luas);

Halaman 3 dari 18 Putusan PKPU Nomor 128/Pdt.Sus-PKPU/2022/PN Niaga.Jkt.Pst



14. Bahwa kewajiban untuk melaksanakan Akta Jual Beli serta Balik Nama Sertifikat HGB merupakan kewajiban yang tidak terpisahkan dari kewajiban yang harus ditunaikan oleh TERMOHON PKPU kepada PEMOHON PKPU dan seluruh pembeli unit apartemen dan properti yang dikembangkan oleh TERMOHON PKPU, karena kewajiban tersebut termuat dalam surat perjanjian dalam pengikatan jual beli (PPJB);

15. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 6 UUKPKPU, kewajiban Penyerahan Akta Jual Beli serta Balik Nama Sertifikat HGB oleh TERMOHON PKPU kepada PEMOHON PKPU adalah merupakan Utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih;

Pasal 1 angka 6 UUK: *"Utang adalah kewajiban yang dinyatakan atau dapat dinyatakan dalam jumlah 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"*

16. Bahwa dalam ketentuan Pasal 222 ayat (3) Undang-Undang No. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan Dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, menyatakan: *"Kreditor yang memperkirakan bahwa Debitor tidak dapat melanjutkan membayar utangnya yang sudah jatuh waktu dan dapat ditagih, dapat memohon agar kepada Debitor diberi penundaan kewajiban pembayaran utang, untuk memungkinkan Debitor mengajukan rencana perdamaian yang meliputi tawaran pembayaran sebagian atau seluruh utang kepada Kreditornya";*

17. Maka berdasar hukum terbukti secara sah dan meyakinkan bahwa utang-utang Termohon PKPU terhadap Pemohon PKPU telah memenuhi syarat-syarat di dalam Pasal 222 ayat (3) UU Kepailitan & PKPU dan secara sederhana dapat dibuktikan bahwa Termohon PKPU memiliki utang terhadap PEMOHON PKPU yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih berupa proses Akta Jual Beli serta Balik Nama Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Apartemen City Garden kepada PEMOHON PKPU atas unit Kios senilai Rp. 250.000.000 (Dua ratus lima puluh juta rupiah);

Halaman 4 dari 18 Putusan PKPU Nomor 128/Pdt.Sus-PKPU/2022/PN Niaga.Jkt.Pst



C. TERMOHON PKPU MEMILIKI LEBIH DARI 1 (SATU) KREDITOR

18. Bahwa Pasal 222 ayat (1) UU Kepailitan & PKPU mensyaratkan Debitor (Termohon PKPU) dapat diajukan Permohonan PKPU dengan syarat sebagai berikut:

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

19. Bahwa kewajiban Termohon PKPU juga memiliki kewajiban untuk melaksanakan proses Akta Jual Beli serta Balik Nama Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Apartemen City Garden terhadap Kreditor Lain yaitu Anisa Furi, Warga Negara Indonesia, dengan NIK 3671065909980001, beralamat di Kp Pondok Lakah, Paninggilan, Ciledug, Tangerang, atas unit apartemen senilai Rp. 230.000.000 (Dua ratus tiga puluh juta rupiah). Namun, sampai dengan saat ini, TERMOHON PKPU belum melaksanakan kewajibannya dalam hal menyelesaikan proses Akta Jual Beli serta Balik Nama Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) City Garden kepada Kreditor Lain sesuai dengan PPJB No PPJB/031216/U/01/60;

20. Bahwa berdasarkan bukti – bukti tersebut di atas, maka telah terbukti secara sah dan meyakinkan bahwa Termohon PKPU memiliki lebih dari 1 (satu) Kreditor yang mana utangnya telah lewat masa jatuh tempo serta dapat ditagih. Adapun kewajiban Termohon PKPU kepada Kreditor Lain adalah sebesar Rp. 230.000.000 (Dua ratus tiga puluh juta rupiah);

21. Bahwa berdasarkan dalil-dalil sebagaimana telah diuraikan di atas, maka terbukti secara sederhana bahwa:

- a. Termohon PKPU memiliki dua atau lebih dari satu Kreditor;
- b. Termohon PKPU belum membayar sedikitnya satu utang yang telah jatuh waktu;
- c. Termohon PKPU tidak dapat melanjutkan membayar utangnya yang sudah jatuh waktu dan dapat ditagih tersebut;

22. Oleh karena itu, Permohonan *a quo* telah memenuhi syarat dan ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 222 ayat (1) dan (3) UU Kepailitan dan PKPU bahwa :

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

Halaman 5 dari 18 Putusan PKPU Nomor 128/Pdt.Sus-PKPU/2022/PN Niaga.Jkt.Pst



(3) Kreditor yang memperkirakan Debitur tidak dapat melanjutkan membayar utangnya yang sudah jatuh waktu dan dapat ditagih, dapat memohon agar kepada Debitur diberi penundaan kewajiban pembayaran utang, untuk memungkinkan Debitur mengajukan rencana perdamaian yang meliputi tawaran pembayaran sebagian atau seluruh utang kepada Kreditornya.

23. Bahwa oleh karena syarat-syarat untuk diberikannya PKPU kepada Termohon PKPU sebagaimana dimaksud dalam Pasal 222 ayat (1) dan (3) UU Kepailitan dan PKPU telah terpenuhi, MAKA PERMOHONAN PKPU INI HARUS DIKABULKAN DAN TERMOHON PKPU HARUS DINYATAKAN DALAM KEADAAN PKPU;

D. PERMOHONAN PENUNJUKAN HAKIM PENGAWAS DAN PENGURUS

24. Bahwa sehubungan dengan Permohonan PKPU *a quo*, maka Pemohon PKPU dengan ini memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* agar kiranya berkenan menunjuk Hakim Pengawas dari Hakim-Hakim Niaga pada Pengadilan Niaga Pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat;

25. Bahwa sehubungan dengan Permohonan PKPU *a quo*, Pemohon PKPU juga memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk mengangkat Pengurus yang akan mengurus harta Termohon PKPU bersama dengan Termohon PKPU di dalam proses PKPU dari Termohon PKPU dan/atau mengurus harta pailit Termohon PKPU apabila Termohon PKPU dinyatakan berada dalam keadaan pailit. Adapun Pengurus yang Pemohon PKPU ajukan untuk kepentingan proses PKPU dari Termohon PKPU adalah sebagai berikut:

Sdr. Akhmad Fahmi Budiman, S.H., M.H., Kurator dan Pengurus yang terdaftar di Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Indonesia dengan Surat Bukti Pendaftaran Kurator dan Pengurus No. AHU-155 AH.04.03-2021 tanggal 12 Maret 2021 beralamat di Jl. Gugus Depan Raya No. 36, Palmeriam, Matraman, Jakarta Timur.

Selanjutnya disebut sebagai "Pengurus" dalam proses PKPU dari Termohon PKPU dan untuk selanjutnya sebagai "Kurator" dalam hal Termohon PKPU dinyatakan Pailit;

Halaman 6 dari 18 Putusan PKPU Nomor 128/Pdt.Sus-PKPU/2022/PN Niaga.Jkt.Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

26. Bahwa dalam hal Permohonan PKPU dikabulkan, biaya kepengurusan dan biaya pengurus PKPU ditetapkan kemudian setelah PKPU berakhir;

27. Berdasarkan hal-hal yang telah Pemohon PKPU uraikan di dalam Permohonan PKPU *a quo*, maka dengan ini Pemohon PKPU mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Niaga Pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk menjatuhkan Putusan dengan amar sebagai berikut:

PETITUM

Primair:

1. Menerima dan mengabulkan Permohonan PKPU yang diajukan oleh Pemohon PKPU untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Termohon PKPU (PT. Reka Rumanda Agung Abadi) dalam keadaan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang Sementara selama 45 (empat puluh lima) hari terhitung sejak Putusan *a quo* diucapkan;
3. Menunjuk Hakim dari Hakim-Hakim di Pengadilan Niaga Pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sebagai Hakim Pengawas untuk mengawasi proses PKPU dari Termohon PKPU;
4. Menunjuk dan mengangkat Sdr. Akhmad Fahmi Budiman, S.H., M.H., Kurator dan Pengurus yang terdaftar di Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Indonesia dengan Surat Bukti Pendaftaran Kurator dan Pengurus No. AHU-155 AH.04.03-2021 tanggal 12 Maret 2021 beralamat di Jl. Gugus Depan Raya No. 36, Palmeriam, Matraman, Jakarta Timur.

Selanjutnya disebut sebagai "Pengurus" dalam proses PKPU dari Termohon PKPU dan untuk selanjutnya sebagai "Kurator" dalam hal Termohon PKPU dinyatakan Pailit.

5. Menetapkan biaya pengurusan dan imbalan jasa bagi pengurus akan ditetapkan kemudian setelah Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) berakhir;
6. Menetapkan sidang yang merupakan rapat permusyawaratan Hakim untuk mendengar laporan Hakim Pengawas tentang perkembangan yang dicapai selama proses PKPU sementara paling lambat pada hari ke-45 (empat puluh lima) terhitung sejak Putusan PKPU Sementara *a quo* diucapkan;

Halaman 7 dari 18 Putusan PKPU Nomor 128/Pdt.Sus-PKPU/2022/PN Niaga.Jkt.Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Membebaskan biaya perkara yang timbul kepada TERMOHON PKPU.

Subsidiar:

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya demi keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan para pihak hadir, untuk Pemohon hadir Kuasanya tersebut diatas dan Termohon datang menghadap Kuasanya: Erwin Marcelus Silalahi, S.H., M.H, Oktavera Andrias Klaas, S.H, advokat pada Kantor Hukum Marcelus Silalahi & Parners yang beralamat di Gedung Graha Krama Yudha Lt.4 Unit B., Jl. Warung Jati Barat No. 43, Duren Tiga, Pancoran Jakarta Selatan : Berdasarkan surat Kuasa Khusus tanggal 2 Juni 2022

Menimbang, bahwa pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan membaca surat permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang yang isinya tetap dipertahankan oleh Pemohon;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan tersebut Termohon telah mengajukan Jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

Bahwa Termohon PKPU secara tegas menolak dan membantah seluruh dalil Pemohon PKPU dalam Permohonan *aquo*, kecuali kebenarannya yang secara tegas diakui dan tertulis dalam Jawaban Termohon *aquo*.

A. KEDUDUKAN HUKUM (*LEGAL STANDING*) ANTARA TERMOHON PKPU DENGAN PEMOHON PKPU

1. Bahwa Termohon PKPU adalah suatu Perseroan Terbatas yang bergerak dalam bidang Developer / Pengembang Property sebagaimana dimaksud sesuai Akta Pernyataan Keputusan Para Pemegang Saham Yang Diambil Di Luar RUPS Luar Biasa (Sirkulair) No. 13 tertanggal 20 September 2019 dan No. 10 tertanggal 15 April 2019;
2. Bahwa hubungan hukum antara Termohon PKPU dengan Pemohon PKPU lahir berdasarkan suatu kesepakatan/perikatan/perjanjian Pengikatan Jual-Beli dengan No. PPJB yang terletak di City Garden menara U Lt 01 nomor unit 57, seharga Rp 250.000.000 (dua ratus lima puluh juta rupiah);

Halaman 8 dari 18 Putusan PKPU Nomor 128/Pdt.Sus-PKPU/2022/PN Niaga.Jkt.Pst

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)



B. TIDAK TERDAPAT FAKTA, KEADAAN DAN/ATAU DASAR HUKUM
TIMBULNYA UTANG-PIUTANG YANG TELAH JATUH WAKTU DAN
DAPAT DITAGIH ANTARA TERMohon PKPU DENGAN PEMohon
PKPU

3. Bahwa Pemohon PKPU dalam dalil permohonannya pada angka 9 sampai dengan angka 17 diduga telah menutupi fakta, keadaan dan/atau mengada-ngada tentang dasar hukum timbulnya utang-piutang antara Termohon PKPU dengan Pemohon PKPU.

4. Bahwa dengan tegas Termohon PKPU mengemukakan fakta yang sebenarnya agar terbukti jelas dan nyata bahwasanya Termohon PKPU tidak pernah menyatakan baik secara lisan maupun tulisan, baik kepada Pemohon PKPU maupun kepada siapapun juga bahwa Termohon PKPU tidak jadi melaksanakan kewajiban menyelesaikan proses Akta Jual Beli serta Balik Nama Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB).

5. Bahwa pada faktanya, Termohon PKPU telah menyatakan di dalam Pasal 9 angka 9.1 huruf (b) PPJB tentang Penandatanganan Akta Jual Beli yang berbunyi "Para Pihak dengan ini mengikatkan diri untuk membuat dan menandatangani Akta Jual Beli atas Unit apartemen dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk oleh Pihak Pertama dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

b. Sertifikat HM-SRS atas nama Pihak Pertama telah dikeluarkan oleh instansi yang berwenang.

Mengenai fakta ini telah jelas tercantum didalam PPJB artinya Termohon PKPU akan melaksanakan kewajiban dengan syarat pada pasal huruf b diatas jika telah terpenuhi, selanjutnya Termohon PKPU akan menghadirkan bukti-bukti terkait.

6. Selanjutnya, Termohon PKPU baik secara lisan maupun tulisan tidak pernah berjanji kepada Pemohon PKPU maupun kepada Konsumen lainnya untuk tanggal dan tahun pasti mengenai menyelesaikan proses Akta Jual Beli serta Balik Nama Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB), karena sejatinya hal tersebut merupakan wewenang dari instansi pemerintah terkait.

7. Bahwa berdasarkan ketentuan di atas, terdapat fakta yang jelas dan tidak terbantahkan bahwasanya Termohon PKPU tidak pernah berjanji tentang tenggang waktu penyelesaian proses Akta

Halaman 9 dari 18 Putusan PKPU Nomor 128/Pdt.Sus-PKPU/2022/PN Niaga.Jkt.Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jual Beli serta Balik Nama Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) kepada Pemohon PKPU maupun konsumen lainnya dan oleh karena itu Termohon PKPU tidak terikat

kepada siapapun tentang tenggang waktu penyelesaian proses Akta Jual Beli serta Balik Nama Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB).

8. TERMOHON PKPU TIDAK MEMILIKI UTANG/KEWAJIBAN APAPUN terhadap Pemohon PKPU dikarenakan: Yakni pada 11 Agustus 2015 telah terlaksana serah terima kunci atas 1 (satu) unit apartemen yang terletak di City Garden menara U Lt 01 nomor unit 57, Cengkareng Timur, Cengkareng, Jakarta Barat 11720. Dimana Termohon PKPU telah menyerahkan kunci Apartemen tersebut kepada Pemohon PKPU dan telah diterima baik oleh Pemohon PKPU. Hal ini terbukti jelas dan nyata sesuai dengan Berita Acara Serah Terima Kunci tertanggal, yang mana hal ini akan dibuktikan pada saat agenda pembuktian dalam permohonan aquo;

9. Bahwa Termohon PKPU menolak secara tegas terhadap posita angka 9 (sembilan) pada Permohonan PKPU perkara aquo kepemilikan Unit Apartemen yang telah dibeli oleh Pemohon PKPU jelas dan nyata mengenai kepastian hukumnya, karena bahwasanya TELAH TERJADI LEEVERING (PENYERAHAN) artinya TELAH TERLAKSANA SUATU PERBUATAN HUKUM PERALIHAN HAK MILIK ATAS KEKUASAAN NYATA TERHADAP SUATU BENDA DARI PEMILIK SEMULA (ic PT. REKA RUMANPA AGUNG ABADI / SELAKU TERMOHON PKPU) KE TANGAN PIHAK LAIN / PEMBELI fic. Octavia / SELAKU PEMOHON PKPU). Dan sesuai ketentuan 584 KUHPerdara jelas sudah diatur bahwasanya *leevering* merupakan cara untuk memperoleh hak milik.

Maka sudah terbukti jelas dan nyata dengan dilaksanakannya leevering (penyerahan) kunci kepada Pemohon PKPU maka TIDAK ADA LAGI UTANG/KEWAJIBAN TERMOHON PKPU TERHADAP PEMOHON PKPU.

10. Bahwa Termohon PKPU BERITIKAD BAIK kepada seluruh konsumen pembeli baik itu unit apartemen maupun apartemen pada City Garden karena telah melaksanakan serah terima unit. mengenai proses Akta Jual Beli serta Balik Nama Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) hal tersebut merupakan produk yang dikeluarkan oleh pihak ke-3 (ketiga) yakni instansi pemerintah sehingga

Halaman 10 dari 18 Putusan PKPU Nomor 128/Pdt.Sus-PKPU/2022/PN Niaga.Jkt.Pst



Termohon menolak secara tegas atas angka 14 Permohonan PKPU perkara *aquo*.

Maka berdasarkan keterangan Pemohon PKPU justru membuktikan bahwa utang yang dimaksud adalah UTANG YANG TIDAK SEDERHANA DAN

TIDAK JATUH WAKTU sebagaimana yang ditentukan dalam ketentuan Pasal 222 ayat (1) dan (3) Jo. Pasal 2 ayat (1) Jo. Pasal 8 ayat (4) Jo. Penjelasan Pasal 8 (4) Undang-undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU.

11. Bahwa berdasarkan uraian diatas, sangat berdasar secara hukum jika Majelis Hakim Yang Terhormat menyatakan menolak Permohonan PKPU *aquo* seluruhnya dengan pertimbangan hukum bahwa Permohonan PKPU tidak terdapat fakta, keadaan dan/atau dasar hukum terjadinya utang- piutang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih antara Termohon PKPU dengan Pemohon PKPU.

C. TIDAK TERDAPAT FAKTA ATAU KEADAAN UTANG PEMOHON PKPU DAN KREDITOR LAIN YANG TERBUKTI SECARA SEDERHANA

12. Bahwa pada dasarnya Termohon PKPU secara tegas menolak seluruh dalil Pemohon PKPU tentang keberadaan Kreditor Lain dan/atau Utang lain sebagaimana yang termuat dalam Permohonannya huruf C angka 18 sampai dengan angka 23 Pemohon PKPU *aquo*.

13. Bahwa hubungan hukum antara Termohon PKPU dengan Kreditor Lain lahir berdasarkan suatu kesepakatan/perikatan/perjanjian Pengikatan Jual-Beli dengan No. PPJB/031216/U/01/60 pembelian *unit apartemen* yang terletak di City Garden menara U Lt 01 nomor unit 60, seharga Rp 230.000.000 (dua ratus tiga puluh juta rupiah);

14 TERMOHON PKPU TIDAK MEMILIKI UTANG/KEWAJIBAN APAPUN terhadap Kreditor Lain dikarenakan: telah terlaksana serah terima kunci atas 1 (satu) unit apartemen yang terletak di City Garden menara U Lt 01 nomor unit 60, Cengkareng Timur, Cengkareng, Jakarta Barat 11720. Dimana Termohon PKPU telah menyerahkan kunci Apartemen tersebut dan telah diterima baik oleh Kreditor Lain. Hal ini terbukti jelas dan nyata sesuai dengan Berita Acara Serah

Halaman 11 dari 18 Putusan PKPU Nomor 128/Pdt.Sus-PKPU/2022/PN Niaga.Jkt.Pst



Terima Kunci yang akan dibuktikan pada saat agenda pembuktian dalam permohonan aquo;

15. *Bahwa pada faktanya, sebagaimana ditentukan pada Pasal 9 angka 9.1 huruf (b) PPJB tentang Penandatanganan Akta Jual Beli yang berbunyi* “Para Pihak dengan ini mengikatkan diri untuk membuat dan menandatangani Akta Jual Beli atas Unit apartemen dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk oleh Pihak Pertama dengan syarat-syarat dan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

b. Sertifikat HM-SRS atas nama Pihak Pertama telah dikeluarkan oleh instansi yang berwenang.

Mengenai fakta ini telah jelas tercantum didalam PPJB artinya Termohon PKPU akan melaksanakan kewajiban dengan syarat pada pasal huruf b diatas jika telah terpenuhi.

16. Bahwa berdasarkan uraian di atas, jelas terbukti bahwa dalil-dalil Permohonan Pemohon PKPU *aquo* sama sekali tidak menunjukkan fakta bahwa Termohon PKPU memiliki utang kepada Pemohon PKPU dan Kreditor Lain yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih sebagaimana ditentukan dalam ketentuan Pasal 222 ayat (3) Jo Pasai 2 (1) Undang- undang Nomor 37 Tahun 2204 tentang Kepailitan dan PKPU dan oleh karena yang menjadi objek permasalahan dalam perkara aquo semata- mata adalah tentang pelaksanaan “PERJANJIAN” yakni berkaitan dengan “Proses Akta Jual Belt serta Balik Nama Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Apartemen City Garden” dan bukan terkait dengan utang -piutang sebagaimana termuat dalam Pasal 1 ayat (6) Undang- undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU dan oleh karenanya permasalahan tersebut haruslah diuji dan diperiksa terlebih dahulu oleh Pengadilan Negeri, apakah Termohon PKPU telah INGKAR JANJI / WANPRESTASI terhadap ketentuan Pasal 9 angka 9.1 huruf (b) PPJB tentang Penandatanganan Akta Jual Beli antara Pemohon PKPU, Kreditor Lain dan Termohon PKPU;

17. Bahwa selanjutnya, sungguhpun (*quad non*) terdapat suatu keadaan dimana terhadap Suatu Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) yang menghukum Termohon PKPU untuk mengembalikan sejumlah uang kepada Kreditor Lain dan jika terdaoat keadaan dimana Termohon PKPU

Halaman 12 dari 18 Putusan PKPU Nomor 128/Pdt.Sus-PKPU/2022/PN Niaga.Jkt.Pst



tidak secara sukarela melaksanakan isi putusan tersebut, maka tentulah harus ada penetapan pengadilan yang bersifat eksekutorial beserta pelaksanaannya terlebih dahulu, barulah timbul kewajiban dari Termohon PKPU kepada Pemohon PKPU terhadap amar putusan tersebut serta dapat ditentukannya kapan Debitor dinyatakan telah jatuh waktu.

18. Bahwa berdasarkan uraian-uraian diatas, bahwa terdapat permasalahan yang masih kompleks dan suatu kejanggalan terhadap dalil Permohonan Pemohon PKPU untuk membuktikan kebenaran bahwa Termohon PKPU ada memiliki utang kepada Pemohon PKPU dan Kreditor Lain, sehingga unsur terpenuhinya syarat Permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) terhadap Termohon PKPU tidaklah dapat dibuktikan secara mudah dan sederhana/harusnya dan masih melewati proses pembuktian yang rumit. Dan oleh karenanya jelas Permohonan PKPU aquo tidak memenuhi syarat dasar sebagaimana Pasal 222 ayat(1) dan (3)jo. Pasal 2 ayat (1) jo. Pasal 8 ayat (4) Undang-undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU.

19. Bahwa untuk dapat dikabulkannya suatu Permohonan PKPU, Pemohon PKPU harus dapat membuktikan unsur-unsur terkandung dalam ketentuan Pasal 222 ayat(1) dan (3)jo. Pasal 2 ayat (1) jo. Pasal 8 ayat (4) Undang- undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan PKPU yang menjadi SYARAT MUTLAK UNTUK DAPAT DIKABULKANNYA SUATU PERMOHONAN PKPU.

20. *Bahwa berdasarkan persyaratan mutlak tersebut, maka Pemohon PKPU dan Kreditor Lain HARUS DAPAT MEMBUKTIKAN BAHWA TERMOHON PKPU MEMILIKI UTANG KEPADA 2 (DUA) KREDITOR DAN SALAH SATU UTANGNYA TELAH JATUH WAKTU DAN DAPAT DITAGIH DAN DAPAT DIBUKTIKAN OLEH PEMOHON PKPU SECARA SEDERHANA.*

21. Majelis Hakim Yang Terhormat, sesuai dengan uraian Termohon PKPU dalam dalil-dalil tersebut diatas, merupakan fakta bahwa Permohonan PKPU aqo TIDAK DAPAT DIPERIKSA SECARA SEDERHANA MENURUT KETENTUAN DALAM PASAL 8 AYAT (4) UU NOMOR 37 TAHUN 2004 TENTANG KEPAILITAN DAN PKPU, karena:

a. HARUS DIPERIKSA DEFINISI UTANG SESUAI

Halaman 13 dari 18 Putusan PKPU Nomor 128/Pdt.Sus-PKPU/2022/PN Niaga.Jkt.Pst



DENGAN KETENTUAN PASAL 1 AYAT (6) UNDANG-UNDANG NOMOR 37 TAHUN 2004 TENTANG KEPAILITAN DAN PKPU, APAKAH PERMINTAAN PENERBITAN AKTA JUAL BELI DAN SERTIFIKAT DAPAT DIKATAKAN SEBAGAI SUATU UTANG? Dan

b. HARUS DIPERIKSA DAN DIBUKTIKAN TERLEBIH DAHULU APAKAH UTANG TELAH JATUH WAKTU DAN DAPAT DITAGIH DIBUKTIKAN SECARA SEDERHANA SESUAI KETENTUAN PASAL 2 AYAT (1) Jo. PASAL 222 AYAT (1) DAN (3) UU NO.37 TAHUN 2004 TENTANG KEPAILITAN DAN PKPU.

22. *Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, terbukti masih sangat banyak hal lain memiliki dampak hukum dan untuk itu DIPERLUKAN SUATU PEMBUKTIAN YANG TIDAK MUDAH DAN TIDAK SEDERHANA (KOMPLEKS) terutama terkait perselisihan hutang piutang antara Pemohon PKPU dengan Termohon PKPU.*

23. Bahwa berdasarkan seluruh dalil Termohon PKPU, maka sangat terbantahkan seluruh dalil Pemohon PKPU dan Kreditor Lain dan telah terbukti nyata Permohonan PKPU aquo diajukan tidak memenuhi syarat pengajuan Permohonan PKPU sesuai dengan ketentuan Pasal 222 ayat (1) dan (3) Undang-undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) oleh karenanya adalah berdasar hukum bagi Yang Terhormat Majelis Hakim Perkara aquo untuk menyatakan menolak Permohonan PKPU untuk seluruhnya.

24. *Bahwa Termohon PKPU berpendapat PERMOHONAN PKPU AQUO SIFATNYA SANGAT KOMPLEKS DAN BAHKAN RUMIT SERTA TIDAK SEDERHANA, SEHINGGA AKAN MENYEBABKAN PEMBUKTIAN YANG TIDAK SEDERHANA. KARENANYA SUDAH SEPATUTNYALAH BAHWA YANG DIMAKSUD SEBAGAI UTANG DALAM PERMOHONAN PKPU AQUO TIDAK DAPAT DIKATEGORIKAN "TERDAPAT FAKTA ATAU KEADAAN YANG TERBUKTI SECARA SEDERHANA DAN KERENANYA PERMOHONAN PKPU AQUO SUDAH SEPATUTNYA UNTUK DITOLAK.*

25. Berdasarkan oleh karena terbukti permohonan Pemohon PKPU dan Kreditor Lain tidaklah memenuhi syarat pengajuan

Halaman 14 dari 18 Putusan PKPU Nomor 128/Pdt.Sus-PKPU/2022/PN Niaga.Jkt.Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Permohonan PKPU maka Pemohon PKPU dan Kreditor Lain tidaklah dapat dikatakan sebagai Kreditor. Oleh karenanya sudah jelas syarat pengajuan Permohonan PKPU yakni harus memiliki lebih dari 1 (satu) Kreditor sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 222 ayat (1) Undang-undang Nomor 37 Tahun 2004 juga TIDAK TERPENUHI. Maka adalah berdasar hukum bagi Yang Terhormat Majelis Hakim Perkara *aquo* menyatakan menolak Permohonan PKPU untuk seluruhnya.

Bahwa berdasarkan uraian dan fakta-fakta hukum yang telah Termohon PKPU uraikan di atas, maka dengan ini Termohon PKPU memohon agar Yang Terhormat Majelis Hakim Perkara *aquo* berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menyatakan menolak Permohonan PKPU untuk seluruhnya.
2. Menyatakan menolak Anisa Furi (Kreditor Lain) sebagai Kreditor Lain dalam perkara *aquo*.
3. Menghukum Pemohon PKPU untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara *aquo*.

Atau

Apabila Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya demi keadilan berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa (*ex aequo et bono*

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil permohonannya Pemohon PKPU mengajukan bukti sebagai berikut:

1. Bukti P-1 Fotokopi dari asli Perjanjian Pengikatan Jual-Beli No. PPJB/110815/U/01/57 tertanggal 11 Agustus 2015,
2. Bukti P-2 Fotocopy Surat Peringatan (SOMASI) tanggal 10 Mei 2022 dengan batas waktu sampai tanggal 19 Mei 2022 dan Asli Bukti Tanda Terima Surat Peringatan (SOMASI), PEMOHON PKPU melalui kuasa hukumnya telah memperingati TERMOHON PKPU untuk segera melakukan kewajibannya PEMOHON PKPU;
3. Bukti P-3 Surat Pernyataan Calon Pengurus Sdr. Akhmad Fahmi Budiman, S.H., M.H. yang menyatakan bersedia untuk ditunjuk dan diangkat menjadi pengurus Termohon PKPU, tidak memiliki benturan kepentingan

Halaman 15 dari 18 Putusan PKPU Nomor 128/Pdt.Sus-PKPU/2022/PN Niaga.Jkt.Pst

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

dengan pihak manapun, dan sedang tidak menangani perkara kepailitan dan/atau PKPU lebih dari 3 (tiga) perkara;

4. Bukti P-4 Surat Bukti Pendaftaran Kurator dan Pengurus atas nama Sdr. Akhmad Fahmi Budiman, S.H., M.H. Kurator dan Pengurus yang terdaftar di Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Indonesia dengan Surat Bukti Pendaftaran Kurator dan Pengurus No. AHU-155 AH.04.03-2021 tanggal 12 Maret 2021

Menimbang, bahwa dipersidangan Kreditur Lain yang diwakili oleh Kuasanya tersebut telah mengajukan bukti surat antara lain sebagai berikut:

1. Bukti KL-1 Fotocopy sesuai dengan Asli Akta Pemberian cession No. 01 tanggal 1 September 2021, dibuat oleh Terry S.H., M.kn, Notaris kabupaten Purwakarta;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan Jawabannya Termohon PKPU mengajukan bukti surat yang bermeterai cukup sebagai berikut:

1. Bukti T- 1 Fotokopi dari asli Berita Acara Serah Terima Apartemen City Garden atas nama Yahya Surya;
2. Bukti T- 2 Fotokopi Fotokopi dari asli Perjanjian Penghuni dan Kuasa atas nama Yahya Surya;
3. Bukti T- 3 Fotokopi Fotokopi dari asli Berita Acara Serah Terima Apartemen City Garden atas nama Anisa Furi;
4. Bukti T- 4 Fotokopi Fotokopi dari asli Fotokopi dari asli Perjanjian Penghuni dan Kuasa atas nama Anisa Furi'

Menimbang, bahwa selanjutnya Pemohon PKPU dan Termohon PKPU telah menyerahkan Kesimpulan secara tertulis tertanggal 14 Juni 2022;

Menimbang, bahwa dipersidangan Pemohon PKPU sudah tidak mengajukan sesuatu apapun lagi, dan memohon kepada Majelis Hakim untuk memberikan Putusan;

Menimbang, bahwa pada persidangan tanggal 21 Juni 2022 Kuasa Pemohon PKPU untuk mencabut Permohonannya dan disetujui oleh pihak Termohon PKPU, Majelis berpendapat Permohonan Kuasa Pemohon PKPU tersebut dapat dikabulkan dan kepada Panitera atau Pejabat yang ditunjuk

Halaman 16 dari 18 Putusan PKPU Nomor 128/Pdt.Sus-PKPU/2022/PN Niaga.Jkt.Pst



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diperintahkan untuk mencoret Perkara Nomor 128/Pdt.Sus-PKPU/2022/PN.Niaga.Jkt.Pst. dari daftar yang disediakan untuk itu;

Menimbang, bahwa karena Permohonan Kuasa Pemohon PKPU dikabulkan maka biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Pemohon PKPU;

Memperhatikan Pasal 271, 272 RV serta ketentuan Perundang-Undangan lain yang bersangkutan ;

M E N E T A P K A N :

1. Mengabulkan Pencabutan Permohonan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU)
2. Menyatakan perkara Perdata Gugatan Nomor 128/Pdt.Sus-PKPU/2022/ PN.Niaga. Jkt.Pst, DICABUT;
3. Memerintahkan Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Pusat atau Pejabat yang ditunjuk untuk mencoret Perkara Nomor 128/Pdt.Sus-PKPU/2022/ PN.Niaga.Jkt.Pst. tersebut dari daftar yang disediakan untuk itu;
4. Membebankan biaya perkara yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat yang hingga kini sebesar Rp1.600.000, (satu juta enam ratus ribu Rupiah)

Demikianlah ditetapkan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada hari Selasa, tanggal 21 Juni 2022 oleh kami Muhamad Yusuf, S.H., M.H, sebagai Hakim Ketua, R. Bernadette Samosir, S.H., M.H. dan Heru Hanindy, SH., M.H, L.L.M. masing-masing sebagai Hakim Anggota, Penetapan mana pada hari itu juga dibacakan oleh Hakim Ketua dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh Sainuddin, S.H., Panitera Pengganti Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, dihadiri oleh Kuasa Pemohon PKPU dan Termohon PKPU;

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

R. Bernadette Samosir, S.H., M.H

Muhamad Yusuf, S.H., M.H L.L.M.

Halaman 17 dari 18 Putusan PKPU Nomor 128/Pdt.Sus-PKPU/2022/PN Niaga.Jkt.Pst



Heru Hanindy, SH., M.H, L.L.M.

Panitera Pengganti

Sainuddin. S.H

Perincian Biaya:

PNBP	Rp.1000.000
Biaya Proses	Rp.150.000
Panggilan	Rp.400.000
PNBP Panggilan.....	Rp. 20.000
PNBP Pencabutan.....	Rp.10.000
Materai	Rp. 10.000
<u>Redaksi</u>	<u>Rp. 10.000</u>
Jumlah	Rp1.600.000, (satu juta enam ratus ribu Rupiah)