



**P U T U S A N**

Nomor 02/Pdt.Sus-Pailit/2025/PN.Niaga.Sby.

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya yang mengadili perkara permohonan pernyataan pailit pada tingkat pertama menjatuhkan putusan sebagai berikut, dalam perkara yang diajukan oleh:

**ALLAN SURYA ANDHIKA**, Tempat lahir Probolinggo, Tanggal lahir 09 Desember 1965, Pekerjaan Wiraswasta, Alamat Pondok Blimbing Indah Blok L1 / 11, RT. 007 / RW. 011, Kelurahan Purwodadi, Kecamatan Blimbing, Kota Malang, yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Mohammad Asikin, S.H.** - Advokat pada Kantor Advokat dan Konsultasi Hukum "**Mohammad Asikin, SH & Rekan**" beralamat di Jl. Gresik Gadukan 184 RT. 004 / RW. 005, Kelurahan Morokrembangan, Kecamatan Krembangan, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Desember 2024;  
Selanjutnya disebut sebagai **Pemohon Pailit**;

**TERHADAP**

**PT. KERTABAKTI RAHARJA**, Perseroan Terbatas yang didirikan berdasarkan Hukum Negara Republik Indonesia, berkedudukan di Jl Raya Juanda Blok A-1, Sedatiagung, Sedati, Kabupaten Sidoarjo, diwakili oleh **Wibisono, S.E., M.M.** dalam jabatannya sebagai Direktur PT. Kertabakti Raharja, yang selanjutnya memberikan kuasa kepada **Sururi, S.H., M.H., M. Syahrian Pratidina, S.H., Andrew Ade Nugraha, S.H.** dan **Maria G. Harefa, S.H., M.KN., CLA., C.ME.** - Advokat, Kurator dan Pengurus, yang beralamat di Kantor Advokat, Konsultan Hukum, Kurator dan Pengurus "**Sururi & Rekan**" beralamat di Jl. Made Selatan, RT.002 RW.006, Kelurahan Made, Kecamatan Sambu Kerep, Kota Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 03 Februari 2025;  
Selanjutnya disebut sebagai **Termohon Pailit**;

Pengadilan Niaga tersebut;

Membaca berkas perkara yang bersangkutan;

Halaman 1 Putusan Nomor 02/Pdt.Sus-Pailit/2025/PN.Niaga.Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mendengar Para Pihak yang berperkara;

Memperhatikan bukti-bukti yang diajukan oleh Pemohon dan Termohon;

## TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pemohon Pailit dengan surat permohonannya tanggal 27 Desember 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya tanggal 06 Januari 2025 dalam Register Perkara Nomor 02/Pdt.Sus-Pailit/2025/PN.Niaga.Sby. telah mengajukan permohonan pernyataan pailit sebagai berikut:

### A. TENTANG STATUS HUKUM PEMOHON.

1. Bahwa Pemohon Pailit (Allan Surya Andhika) adalah pembeli satu (1) unit Apartemen "Madison Avenue" yang terletak di Jalan Raya Jemur Andayani, Kel Siwalankerto, Kec Wonokromo. Surabaya, dari PT Kertabakti Raharja, berkedudukan di Jl Raya Juanda Blok A-1, Sedatiagung, Sedati, Kab Sidoarjo, dengan No Unit AR-1721.

### B. TENTANG ADANYA UTANG TERMOHON PAILIT KEPADA PEMOHON PAILIT YANG TELAH JATUH TEMPO DAN DAPAT DITAGIH.

2. Bahwa Pemohon Pailit telah membeli unit apartemen di atas lahan seluas 13.000 M2 tersebut, dan sudah membayar sebesar Rp 464.400.000,- (empat ratus enam puluh empat juta empat ratus ribu rupiah).
3. Bahwa dalam perjalanan pembangunan Apartemen "Madison Avenue", ternyata PT Kertabakti Raharja mengalami kendala, hingga tidak bisa meneruskan pembangunan apartemen tersebut, dan hanya terselesaikan pembangunannya sekitar 15 persen saja.
4. Bahwa karena tidak ada kejelasan mengenai nasib kreditur, selanjutnya PT Kertabakti Rahardja dimohonkan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) di Pengadilan Niaga Surabaya, yang terdaftar dalam perkara Nomor: 62/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN.Niaga. Sby.
5. Bahwa Pemohon PKPU tersebut adalah
  1. Subanu SH, bertempat tinggal di Pondok Sidokare Indah II/07, Rt 030 Rw 011, Kelurahan Sidokare, Kecamatan Sidoarjo, Kabupaten Sidoarjo dan
  2. Huda Nurulliah, bertempat tinggal di Perum Magersari Permai V-21, Rt 039 Rw 007, Kelurahan Magersari, Kecamatan Sidoarjo, Kabupaten Sidoarjo.

Halaman 2 Putusan Nomor 02/Pdt.Sus-Pailit/2025/PN.Niaga.Sby.



6. Bahwa atas permohonan PKPU ini, PT Kertabakti Raharja mengajukan proposal usulan rencana perdamaian final kepada majelis pemeriksa perkara Nomor: 62/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN.Niaga. Sby, tentang pengambil alihan tanggung jawab PT Kertabakti Raharja terhadap para krediturnya yang diperjanjikan dalam perjanjian bilateral dengan PT Graha Bangun Development.
7. Bahwa Pemohon Pailit yang termasuk kreditur yang ingin uangnya kembali, dan telah diberi pilihan, yakni:
  1. User diberikan pilihan satu unit rumah, perumahan CEMANDILAND di wilayah Sedati Juanda, Sidoarjo.
  2. Uang pembayaran akan dihitung sebagai uang muka / down payment atau sebagai pelunasan tergantung nilai uang yang telah dibayarkan.
  3. Uang pembayaran yang telah dibayarkan untuk pembelian "Madison Avenue" kepada PT Kertabakti Raharja dihitung sesuai bukti pembayaran tetapi dipotong untuk pajak 10 persen dan juga dikurangi administrasi 10 persen.
  4. Pemohon Pailit tidak ingin memiliki unit rumah bisa mencari pembeli sendiri atau dititip jual kepada pihak marketing PT Graha Bangun Development, proses penjualan tetap melalui investor.
  5. Keputusan untuk memilih memilih titip jual disampaikan paling lambat 14 hari setelah pelaksanaan NUP (nomor urut pemesanan) / pemilihan unit.
  6. Jika pembayaran sebelumnya nilainya lebih dari harga unit rumah yang ada, dapat diberikan bangunan tambahan dengan nilai perhitungan yang disepakati.
  7. **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.**
8. Bahwa atas permohonan perdamaian tersebut, majelis hakim selanjutnya memberikan putusan pengesahan perjanjian perdamaian tersebut, Putusan Nomor: 62/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN.Niaga. Sby, tanggal 30 November 2020, yang mengikat semua kreditur PT Kertabakti Raharja (dalam PKPU)
9. Bahwa putusan Nomor: 62/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN.Niaga. Sby, amarnya berbunyi sebagai berikut:

M E N G A D I L I :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menyatakan sah dan mengikat secara hukum perjanjian perdamaian tertanggal 12 November 2020 antara PT Kartabakti Raharja (dalam PKPU) dengan para krediturnya.
2. Menghukum Termohon PKPU PT Kertabakti Raharja (dalam PKPU) dan seluruh krediturnya 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).
10. Bahwa berdasarkan perjanjian perdamaian antara PT Kertabakti Raharja dengan PT Graha Bangun Development, seharusnya investor (PT Graha Bangun Development) membeli kembali dan mengembalikan uang Pemohon Pailit sesuai nilai uang yang masuk yang dihitung saat PPJB dan pajak yang berlaku, yakni sebesar Rp 464.400.000,- (empat ratus enam puluh empat juta empat ratus ribu rupiah), pada tanggal 30 November 2022.
11. Bahwa kenyataannya PT Graha Bangun Development atau Termohon Pailit (PT Kertabakti raharja) tidak mengindahkan putusan Nomor : 62/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN.Niaga.Sby, dan meminta perpanjangan waktu hingga 26 September 2023.
12. Bahwa hingga batas waktu yang ditetapkan tanggal 26 September 2023, PT Graha Bangun Development maupun Termohon Pailit (PT Kertabakti Raharja) tetap tidak menyelesaikan kewajibannya melakukan pembayaran kepada Pemohon Pailit, dan meminta perpanjangan waktu lagi selama 2 tahun, yakni hingga tanggal 26 September 2025, itupun dengan cara membayar kepada Pemohon Pailit secara mencicil 1 persen per bulan dari uang Pemohon Pailit sebesar Rp 464.400.000,- (empat ratus enam puluh empat juta empat ratus ribu rupiah).
13. Bahwa Pemohon Pailit menolak perpanjangan waktu pembayaran tersebut dan meminta kepada PT Graha Bangun Development / PT Kertabakti Raharja (Termohon Pailit) untuk segera melakukan pembayaran sebesar Rp 464.400.000,- (empat ratus enam puluh empat juta empat ratus ribu rupiah). kepada Pemohon Pailit.
14. Bahwa karena tidak ada pembayaran dan tidak ada itikad baik dari Termohon Pailit (PT Kertabakti Raharja) dan PT Graha Bangun Developmen, berikutnya Pemohon Pailit melayangkan surat somasi kepada

Halaman 4 Putusan Nomor 02/Pdt.Sus-Pailit/2025/PN.Niaga.Sby.



Termohon Pailit (PT Kertabakti Raharja dan PT Graha Bangun Development, pada tanggal 20 Oktober 2024. .

- 15.** Bahwa somasi pertama tidak ada tanggapan, Pemohon Pailit melayangkan somasi kedua / terakhir) pada tanggal 29 Oktober 2024 kepada PT Graha Bangun Development dan PT Kertabakti Raharja (Termohon Pailit) tetap saja tidak ada pembayaran yang diterima Pemohon Pailit;
- 16.** Bahwa walaupun uang Pemohon Pailit sebesar Rp 460.400.000,- (empat ratus enam puluh empat juta empat ratus ribu rupiah) sudah ditagih dengan patut, tapi hingga permohonan pailit ini diajukan ke Kepaniteraan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya, Termohon Pailit (PT Kertabakti Raharja) maupun PT Graha Bangun Development, belum membayar kepada Pemohon Pailit, sehingga tindakan Termohon Pailit (PT Kertabakti Raharja) maupun PT Graha Bangun Development yang mengambil alih tanggung jawab PT Kertabakti Raharja ini, bisa dikualifikasikan sebagai perbuatan ingkar janji / wanprestasi.
- 17.** Bahwa dengan demikian secara sederhana dapat dikatakan, PT Kertabakti Raharja (Termohon Pailit maupun PT Graha Bangun Development, masih memiliki utang yang seluruhnya telah jatuh tempo dan dapat dtagih oleh Pemohon Pailit (Allan Surya Andhika) sebesar Rp 464.400.000,- (empat ratus enam puluh empat juta empat ratus ribu rupiah)

**C. TERMOHON PAILIT MEMILIKI LEBIH DARI SATU (1) KREDITUR DAN UTANG YANG TELAH JATUH TEMPO DAN DAPAT DITAGIH,**

- 18.** Bahwa dalam proposal usulan rencana perdamaian final perkara PKPU No: 62/Pdt-Sus-PKPU/2019/PN.Niaga.Sby dijelaskan kalau Termohon Pailit (PT Kertabakti Raharja) memiliki lebih dari satu (1) kreditur; yakni :
1. Adanya kreditur separatis.
  2. Kreditur tenant yang masih menginginkan unit.
  3. Kreditur tenant yang tidak ingin memiliki unit rumah atau ingin uangnya kembali.
- 19.** Bahwa dari uraian tersebut, telah terbukti Termohon Pailit (PT Kertabakti Raharja memiliki lebih dari satu (1), bahkan bisa dikatakan puluhan atau bratusan kreditur dan sedikitnya memiliki utang pada Pemohon Pailit dan kreditur lainnya yang telah jatuh tempo / waktu selambat-lambatnya 21 (dua puluh satu) hari kalender setelah diterimanya tagihan dan dapat ditagih, sehingga permohonan pailit ini telah memenuhi dasar hukum Pasal 2 ayat 1





Undang Undang Nomor 37 Tahun 2005 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang.

**20.** Bahwa karena Termohon Pailit (PT Kertabakti Raharja) tidak lagi melaksanakan kewajibannya untuk melunasi seluruh utang-utangnya, meskipun Pemohon Pailit telah melakukan penagihan melalui Surat Somasi maupun surat tagihan resmi, sehingga Pemohon Pailit sebagai kreditur menempuh jalur hukum dengan mengajukan permohonan kepailitan ini untuk mendapatkan pelunasan dari harta pailit Termohon Pailit (PT Kertabakti Raharja).

**21.** Bahwa sudah terbukti secara sederhana Termohon Pailit (PT Kertabakti Raharja) masih memiliki utang kepada Pemohon Pailit dan sesuai dengan ketentuan Pasal 1 ayat 6 Undang Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Kewajiban Pembayaran Utang, di mana utang dirumuskan sebagai berikut:

“Utang adalah kewajiban yang dinyatakan atau dapat dinyatakan dalam jumlah uang baik dalam uang Indonesia maupun mata uang asing baik secara langsung maupun yang akan timbul karena perjanjian atau Undang Undang dan wajib dipenuhi oleh Debitur dan bila tidak dipenuhi memberi hak kepada Kreditur untuk mendapat pemenuhannya dari harta kekayaan Debitur.”

**22.** Bahwa permohonan kepailitan ini diajukan mengingat Termohon Pailit (PT Kertabakti Raharja) selaku Debitur telah terbukti secara sederhana (sumir) dapat dibuktikan memiliki lebih dari satu (1) Kreditur dan tidak melakukan pembayaran atau tidak membayar lunas atas hutang hutangnya yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih kepada:

1. Pemohon Pailit (Allan Surya Andhika) utang total sebesar Rp.464.400.000,- (empat ratus enam puluh empat juta empat ratus ribu rupiah).hingga permohonan pailit ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya;
2. Kreditur Separatis;
3. Kreditur Tenant yang masih menginginkan unit;
4. Kreditur Tenant yang tidak ingin memiliki unit rumah atau ingin uangnya Kembali;

**23.** Bahwa dengan demikian permohonan kepailitan ini telah memenuhi unsur untuk dijatuhkan putusan pailit sesuai dengan ketentuan pasal 2 ayat (1) Undang Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang yang menyatakan:

*Halaman 6 Putusan Nomor 02/Pdt.Sus-Pailit/2025/PN.Niaga.Sby.*



“Debitur yang mempunyai dua atau lebih 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”;

23. Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut di atas, maka sangat beralasan jika permohonan ini apat dikabulkan seluruhnya oleh Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya cq Mjelis Hakim Pemeriksaan Perkara a quo, mengingat ketentuan Pasal 8 ayat (4) Undang Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang telah terpenuhi sebagaimana dinyatakan:

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

#### **D. TENTANG PERMOHONAN PENUNJUKAN HAKIM PENGAWAS DAN KURATOR.**

24. Bahwa sehubungan dengan permohonan kepailitan terhadap Termohon Pailit (PT Ketabakti Raharja), maka sesuai ketentuan Pasal 15 Undang Undang Nomor. 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, mohon kepada Ketua Majelis Hakim Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, untuk berkenan menunjuk dan mengangkat:

1. Hakim Pengawas pailit untuk mengawasi pengurusan dan pemberesan harta Termohon Pailit (PT Kertabakti Raharja)
2. Kurator:
  - 2.1. Dr H Arief Syahrul Alam, SH, M.Hum.  
Bukti Pendaftaran Kurator dan Pengurus Nomor : AHU 104.AH.04.05-2024
  - 2.2. H Chamdani SH., SF., MH., M., Si., CPT  
Bukti Pendaftaran Kurator dan Pengurus Nomor : AHU-303.AH.04.03-2021.
  - 2.3. Didik Eka Bayuwarsa, SH,  
Bukti Pendaftaran Kurator dan Pengurus Nomor: AHU-98.AH.04.05-2024.

Adalah Para Kurator yang berkantor di PALM OASIS Jln Sememi Selatan II/24 Surabaya sebagai kuratordan atau sebagai pengurus,

*Halaman 7 Putusan Nomor 02/Pdt.Sus-Pailit/2025/PN.Niaga.Sby.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

apabila Termohon Pailit mengajukan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU).

25. Bahwa karena Termohon Pailit (PT Kertabakti Raharja) telah melalaikan kewajibannya dan atau telah melakukan wanprestasi, maka sudah seharusnya putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya No. 62/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN.Niaga.Sby pada tanggal 23 Desember 2019 dibatalkan.

26. Bahwa karena Termohon Pailit (PT Kertabakti Raharja) telah melalaikan kewajibannya dan atau telah melakukan wanprestasi, maka sudah seharusnya putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya No. 62/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN.Niaga.Sby pada tanggal 30 Nopember 2020, dibatalkan.

27. Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, Pemohon Pailit memohon kepada Ketua Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya, berkenan memeriksa dan mengadili perkara ini dan selanjutnya menjatuhkan putusan yang berbunyi sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan permohonan pailit Pemohon Pailit (Allan Surya Andhika) untuk seluruhnya.
2. Menyatakan Termohon Pailit (PT Kertabakti Raharja) mempunyai lebih dari satu (1) Kreditor.
3. Menyatakan Termohon Pailit (PT Kertabakti Raharja) mempunyai utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih kepada Pemohon Pailit sebesar Rp.464.400.000,- (empat ratus enam puluh empat juta empat ratus ribu rupiah). terhitung sejak somasi pertama dilayangkan tanggal 20 Oktober 2024 hingga permohonan pailit ini didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya.
4. Menyatakan Termohon Pailit (PT Kertabakti Raharja), yang berkantor di Jl Raya Juanda Blok A-1, Sedatiagung, Sedati, Kabupaten Sidoarjo, dalam keadaan pailit dengan segala akibat hukumnya.
5. Meletakkan sita jaminan atas harta kekayaan Termohon Pailit (PT Kertabakti Raharja) yang sekarang ada maupun yang ada dikemudian hari.
6. Mengangkat dan menunjuk Hakim Pengawas Pailit untuk mengawasi pengurusan dan pemberesan harta Termohon Pailit (PT Kertabakti Raharja).
7. Menyatakan menunjuk dan atau mengangkat:
  1. Dr H Arief Syahrul Alam, SH, M.Hum.

Halaman 8 Putusan Nomor 02/Pdt.Sus-Pailit/2025/PN.Niaga.Sby.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bukti Pendaftaran Kurator dan Pengurus Nomor : AHU 104.AH.04.05-2024

2. H. Chamdani SH., SF., MH., M., Si., CPT

Bukti Pendaftaran Kurator dan Pengurus Nomor : AHU-303.AH.04.03-2021.

3. Didik Eka Bayuwarsa, SH,

Bukti Pendaftaran Kurator dan Pengurus Nomor: AHU-98.AH.04.05-2024.

Adalah Para Kurator yang berkantor di PALM OASIS Jln Sememi Selatan II/24 Surabaya sebagai kuratordan atau sebagai pengurus, apabila Termohon Pailit mengajukan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU).

8. Menyatakan batal putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya No. 62/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN.Niaga.Sby. pada tanggal 23 Desember 201.

9. Menyatakan batal putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya No. 62/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN.Niaga.Sby pada tanggal 30 Nopember 2020.

10. Menghukum Termohon Pailit (PT Kertabakti Raharja) membayar biaya perkara ini.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan telah datang menghadap di persidangan, untuk **Pemohon Pailit** datang menghadap di persidangan Kuasa Hukumnya Mohammad Asikin, S.H. - Advokat pada Kantor Advokat dan Konsultasi Hukum "Mohammad Asikin, SH & Rekan", sebagaimana tersebut di atas, **sedangkan** untuk **Termohon Pailit** datang menghadap di persidangan diantara Kuasa Hukumnya Sururi, S.H., M.H., M. Syahrian Pratidina, S.H., Andrew Ade Nugraha, S.H. dan Maria G. Harefa, S.H., M.KN., CLA., C.ME. - Advokat, Kurator dan Pengurus, yang beralamat di Kantor Advokat, Konsultan Hukum, Kurator dan Pengurus "Sururi & Rekan", sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa persidangan dilanjutkan dengan pembacaan surat permohonan pernyataan pailit yang diajukan oleh Pemohon Pailit, dan atas pembacaan surat permohonan tersebut, Pemohon Pailit menyatakan tetap pada isi permohonannya;

Halaman 9 Putusan Nomor 02/Pdt.Sus-Pailit/2025/PN.Niaga.Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas permohonan Pemohon Pailit, Termohon Pailit telah mengajukan Jawaban pada persidangan tanggal 11 Februari 2025 sebagai berikut:

Bahwa, inti dari permohonan pembatalan Homologasi adalah sebagai berikut:

*"...Bahwa hingga batas waktu yang ditetapkan tanggal 26 September 2023, PT Graha Bangun Development maupun Termohon Pailit (PT Kertabhakti Raharja) tetap tidak menyelesaikan kewajibannya melakukan pembayaran kepada Pemohon Pailit, dan meminta perpanjangan waktu lagi selama 2 tahun, yakni hingga tanggal 26 September 2025, itupun dengan cara membayar kepada Pemohon Pailit secara mencicil 1 persen per bulan dari uang Pemohon Pailit sebesar Rp 464.400.000,- (empat ratus enam puluh empat juta empat ratus ribu rupiah) "*

*"Bahwa dalam proposal usulan rencana perdamaian final perkara PKPU No: 62/Pdt-Sus-PKPU/2019/PN.Niaga.Sby dijelaskan kalau Termohon Pailit (PT Kertabhakti Raharja) memiliki lebih dari satu (1) kreditur; yakni:*

- 1. Adanya kreditur separatis.*
- 2. Kreditur tenant yang masih menginginkan unit.*
- 3. Kreditur tenant yang tidak ingin memiliki unit rumah atau ingin uangnya kembali.*

Bahwa, Termohon pembatalan Homologasi / Pailit menolak dalil-dalil Permohonan Pemohon diatas berdasarkan uraian sebagai berikut:

## **A. PERMOHONAN PEMBATALAN HOMOLOGASI KURANG PIHAK**

1. Bahwa, dalam proses Perdamaian/Homologasi PT. Kertabhakti Raharja yang termuat dalam Proposal Perdamaian yang disahkan oleh Pengadilan Niaga Pada Pengadilan Negeri Surabaya melibatkan pihak ketiga atau investor yakni PT. Graha Bangun Development, namun dalam permohonan Pembatalan Homologasi, Pihak Pemohon tidak menyertakan Investor menjadi pihak dalam perkara;
2. Perjanjian perdamaian setelah adanya putusan homologasi Nomor 62/Pdt-sus- PKPU/2019/PN.Niaga.Sby dilaksanakan dan dilanjutkan oleh pihak ketiga yaitu PT.Graha Bangun Development, pemohon memilih alternatif penyelesaian juga berhubungan langsung dengan Investor tanpa melibatkan Termohon (PT.Kertabhakti Raharja) dengan tidak dilibatkannya pihak ketiga yaitu Investor maka kelengkapan dan kebenaran hukum dalil permohonan pemohon tidak bisa diurai dengan jelas dan menjadi kabur (nObscuur libel) sehingga permohonan Pemohon pembatalan Homologasi Nomor 62/Pdt-

Halaman 10 Putusan Nomor 02/Pdt.Sus-Pailit/2025/PN.Niaga.Sby.



sus-PKPU/2019/PN.Niaga.Sby haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima;

**B. TIDAK MEMENUHI SYARAT 2 (DUA) KREDITUR ATAU LEBIH.**

1. Bahwa, dalam Perkara Permohonan Pembatalan Perdamaian yang telah diregister oleh kepaniteraan niaga Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya Nomor **No. 2/Pdt.Sus-Pailit/2025/PN.Niaga.Sby** tidak memenuhi syarat 2 Kreditur atau lebih sesuai Undang-Undang Kepailitan ketentuan Pasal 2 ayat 1 jo. Pasal 222 ayat (1) UU Kepailitan mengatur mengenai syarat permohonan PKPU harus terdapat lebih dari 1 (satu) kreditor, sebagaimana ketentuan tersebut berbunyi:

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

Dalam permohonan yang diajukan oleh pemohon Pembatalan Homologasi **Tidak Dapat Membuktikan Adanya Kreditor Lain Dari Termohon Pembatalan Selain Pemohon Pembatalan Homologasi.**

2. Bahwa, dalam permohonan pembatalan Homologasi pemohon hanya menyampaikan

*... Termohon Pailit (PT Kertabakti Raharja) memiliki lebih dari satu (1) kreditor; yakni:*

1. *Adanya kreditor separatis.*
2. *Kreditor tenant yang masih menginginkan unit.*
3. *Kreditor tenant yang tidak ingin memiliki unit rumah atau ingin uangnya kembali.*

**Vide permohonan Pilit point 18 hal 5**

3. Bahwa, dalam hukum acara perdata umum maupun perdata khusus kepailitan seseorang atau badan hukum dianggap pihak, jika masuk dalam suatu Gugatan atau Permohonan sebagai pihak, tidak bisa hanya menyebut pihak lain tanpa mengkonfirmasi dan memasukkan sebagai pihak dalam permohonan, sehingga penyebutan kreditor lain secara umum haruslah dikesampingkan atau ditolak dengan demikian permohonan pembatalan Homologasi / pailit yang telah diregister oleh kepaniteraan niaga Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya Nomor No. 2/Pdt.Sus-Pailit / 2025/PN.Niaga.Sby terbukti nyata hanya diajukan oleh satu pemohon sehingga tidak memenuhi syarat permohonan pembatalan Homologasi / pailit oleh karena itu permohonan pemohon Pailit haruslah ditolak;

*Halaman 11 Putusan Nomor 02/Pdt.Sus-Pailit/2025/PN.Niaga.Sby.*



**C. BELUM JATUH WAKTU DAN BELUM DAPAT DITAGIH.**

1. Bahwa, pemohon pembatalan Homologasi / pailit menyatakan Termohon PT. Kertabhakti Raharja bukan investor PT. Graha Bangun Development telah wanprestasi dengan mendalilkan sebagai berikut:

*"bahwa, kenyataannya PT. Graha Bangun Development atau Termohon pailit PT. Kertabhakti Raharja tidak mengindahkan putusan nomor 62/Pdt-sus- PKPU/2019/PN.Niaga.Sby, dan minta perpanjangan waktu hingga 26 September 2023";*

*" ... Bahwa hingga batas waktu yang ditetapkan tanggal 26 September 2023, PT Graha Bangun Development maupun Termohon Pailit (PT Kertabhakti Raharja) tetap tidak menyelesaikan kewajibannya melakukan pembayaran kepada Pemohon Pailit, dan meminta perpanjangan waktu lagi selama 2 tahun, yakni hingga tanggal 26 September 2025, itupun dengan cara membayar kepada Pemohon Pailit secara mencicil 1 persen per bulan dari uang Pemohon Pailit sebesar Rp 464.400.000,- (empat ratus enam puluh empat juta empat ratus ribu rupiah)";*

*"...bisa dikualifikasikan sebagai perbuatan ingkar janji / Wanprestasi.."*

**Termohon menolak dalil Pemohon tersebut**

2. Bahwa, Termohon Palit / PT. Kertabhakti Raharja tidak pernah Wanprestasi dan melaksanakan semua isi putusan homologasi Nomor 62/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN.Niaga.Sby. dengan memberikan banyak alternatif penyelesaian yaitu memberikan pilihan bagi yang menginginkan unit kembali atau uang kembali sesuai isi putusan sebagai berikut:

*Bahwa, dalam proposal perdamaian terhadap kreditor konkuren suda disebutkan bahwa:*

**A. 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 dikurangi Administrasi 10%;
- Dalam realisasi kepemilikan rumah dari PT. Graha Bangun



*Development tenant juga dikenakan pajak yang berlaku;*

**B. Kreditor Yang Tidak Ingin Memiliki Unit Rumah Atau Ingin Uangnya Kembali Atau Ingin Uangnya Kembali**

- Semua Tenant/User yang telah memesan unit apartemen akan diberikan pilihan satu unit rumah di 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 dikurangi Administrasi 10%;
- Kreditor tenant yang tidak ingin memiliki unit rumah bisa mencari pembeli sendiri atau titip jual kepada pihak marketing PT.Graha Bangun Development, Proses penjualan tetap melalui investor;
- Keputusan untuk memiliki titip jual disampaikan paling lambat 14 (Empat Belas) Hari setelah Pelaksanaan NUP (Nomor Urut Pemesanan) Pemilihan Unit;
- Jika Pembayaran sebelumnya nilainya lebih dari harga rumah yang ada, dapat diberikan bangunan tambahan dengan nilai perhitungan 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 dari Pajak Yang berlaku;**

4. Bahwa, dari kedua penyelesaian tersebut diatas Pemohon pembatalan homologasi / Pailit memilih unit tapi tidak untuk ditempati melainkan untuk titip jual dengan harapan jika " 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 dari Pajak Yang berlaku" setelah Pemohon pembatalan homologasi/ Pailit sudah memilih unit rumah dan berusaha menjual sendiri serta titip jual ke Investor hingga 24 bulan tidak laku maka pemohon pembatalan homologasi / Pailit meminta kepada Investor agar membeli unit yang telah dipilih Pemohon tersebut, atas permintaan Pemohon tersebut oleh Investor disanggupi pembelian unit Pemohon tetapi secara diangsur sambil tetap mencari pembeli, atas tanggapan Investor tersebut Pemohon

*Halaman 13 Putusan Nomor 02/Pdt.Sus-Pailit/2025/PN.Niaga.Sby.*





pembatalan homologasi / Pailit kebaratan dan meminta dibayar lunas, Investor tidak bisa mengikuti permintaan pemohon karena dalam putusan homologasi Nomor 62/Pdt-Sus-PKPU/2019/PN.Niaga.Sby tidak ada klausula yang memerintahkan untuk membayar lunas sekaligus atas permintaan beli kembali, sehingga investor tidak bisa dianggap tidak melaksanakan putusan Homologasi atau dianggap wanprestasi sehingga permohonan pembatalan homologasi / Pailit ini haruslah ditolak atau tidak diterima;

5. Bahwa, disamping itu adanya alternatif pilihan penyelesaian bentuk iktikad baik dari Investor membantu penyelesaian Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang perkara Nomor 62/Pdt-sus-PKPU/2019/PN.Niaga.Sby, alternatif penyelesaian tersebut tujuannya untuk disesuaikan penyelesaian yang mana yang paling memungkinkan disaat kondisi perekonomian global kurang baik, sehingga semua pihak boleh memilih penyelesaian yang bisa dilaksanakan oleh karena itu tidak bisa Termohon pembatalan homologasi / Pailit atau investor dianggap tidak melaksanakan kewajiban hanya karena satu alternatif penyelesaian karena pada dasarnya alternatif penyelesaian tersebut satu kesatuan untuk dipilih mana yang bisa dilaksanakan, sedangkan pihak yang memilih unit untuk ditempati bukan untuk dijual semuanya sudah memilih dan menikmati hunian tersebut sehingga Termohon pembatalan homologasi / Pailit dapat disebut telah beriktikad baik melaksanakan kewajibannya dan tidak pernah wanprestasi;
6. Bahwa, dengan pemohon sudah memilih unit membuktikan jika Termohon sudah menempat janji sesuai putusan Homologasi dan terbukti tidak Wanprestasi, kaitannya dengan keinginan Pemohon titip jual telah diakomodir oleh investor dengan memberikan unit milik Pemohon yang bisa dijual atau ditawarkan secara bersama baik oleh Pemohon, Termohon maupun Investor namun belum laku dan dijual, sehingga Pemohon minta kepada investor untuk pengembalian secara uang tunai dan telah disetujui oleh Investor Termohon namun pengembalian tidak bisa secara langsung lunas dan dalam klausula pengembalian uang juga tidak disyaratkan harus lunas seketika sehingga tidak benar jika Termohon dianggap melanggar putusan homologasi Nomor 62/Pdt-sus- PKPU/2019/PN.Niaga.Sby.;
7. Bahwa, Permintaan pemohon yang tidak ada dalam kalusula putusan perdamaian tidak bisa Termohon atau Investor akomodir, karena tidak ada klausula yang menyatakan dikembalikan langsung lunas dan Termohon telah bersedia mengembalikan secara mengangsur serta terus berusaha menjual unit yang telah dipilih Pemohon, sehingga dalil yang menyatakan Termohon



telah wanprestasi, tidak melaksanakan kewajiban, punya utang yang jatuh tempo adalah dalil yang tidak benar dan tidak terbukti maka harus dikesampingkan atau ditolak;

**D. PEMBUKTIANNYA TIDAK SEDERHANA**

1. Bahwa, selain Belum telah jatuh tempo dan dapat ditagih syarat lainnya yang belum terpenuhi dalam mengabulkan Pembatalan Homologasi apabila adanya fakta atau **keadaan yang terbukti secara sederhana** sesuai dengan pasal 8 ayat (4) Undang- Undang No. 37 tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (KPKPU);

**Pasal 8 ayat (4) Undang-Undang No. 37 tahun 2004**

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

*Penjelasan,*

*“Yang dimaksud dengan “fakta atau keadaan yang terbukti secara sederhana” adalah adanya fakta dua atau lebih Kreditor dan fakta utang yang telah jatuh waktu dan tidak dibayar. Sedangkan perbedaan Jatuh Waktu yang didalihkan oleh pemohon Pembatalan dan termohon Pebatalan menghalangi dijatuhkannya putusan pernyataan pailit”;*

2. Bahwa, permohonan pemohon terbukti tidak sederhana berdasarkan uraian sebagai berikut:

- Krediturnya hanya satu
- Tidak ada kewajiban atau hutang yang jatuh tempo
- Tidak ada kewajiban atau hutang yang dapat ditagih
- Tidak dimasukkan pihak lain yang bertanggung jawab yaitu Investor
- Banyaknya (ratusan) kreditur yang telah menikmati pengembalian unit sehingga jika adanya pembatalan maka akan membuat resah dan merugikan kepentingan kreditur secara umum
- Larangan pailit terhadap pengembang / apartemen SEMA 3 Tahun 2023

3. Bahwa, sesuai Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 3 Tahun 2023 pada Huruf B Butir 2 Yang Berbunyi:

*“Permohonan pernyataan pailit ataupun PKPU terhadap pengembang (developer) apartemen dan/atau rumah susun tidak memenuhi syarat sebagai pembuktian secara sederhana sebagaimana dimaksud dalam*



*ketentuan Pasal 8 ayat (4) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang*

Terlebih lagi karena isi Proposal tersebut dalam menyelesaikan Utang tersebut Melibatkan Pihak Ketiga dalam hal ini investor PT. Graha Bangun Development, Maka dari itu Dalil Permohonan yang diajukan oleh Pemohon Pembatalan Homologasi tidak memenuhi syarat "Sederhana" yang diamanatkan Undang-Undang Kepailitan;

4. Bahwa, selain tidak dapat membuktikan Kreditur lain dalam Permohonannya, Pemohon Juga tidak dapat membuktikan Frasa Kata Sederhana dalam pembuktian karena eksistensi utang dan hak tagih Pemohon Pembatalan, oleh karena itu permohonan Pembatalan Homologasi ini haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
5. Bahwa, dengan adanya fakta Permohonan **Pemohon dalam perkara ini tidak memenuhi syarat permohoan pailit sesuai Undang-Undang Nomor 37 tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang**, sehingga Permohonan Pemohon haruslah dinyatakan ditolak atau tidak dapat diterima seluruhnya;

Berdasarkan uraian tersebut diatas dengan ini Termohon Pembatalan Homologasi mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk memutuskan sebagai berikut:

1. Menyatakan Menolak atau Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) Permohonan Pembatalan yang diajukan oleh Pemohon untuk seluruhnya;
2. Membebankan biaya yang timbul dalam proses Pembatalan Homologasi ini kepada Pemohon Pembatalan Homologasi;

Dan, Apabila Majelis Hakim yang terhormat dalam memeriksa perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil permohonannya Pemohon Pailit telah mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-30, sebagai berikut:

1. Bukti P-1 : Foto copy Salinan Putusan Pengadilan Niaga Pada Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 62/Pdt.Sus/PKPU/2019/PN.Niaga.Sby.;
2. Bukti P-2 : Foto copy Putusan Nomor 62/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN.Niaga.Sby.;
3. Bukti P-3 : Foto copy Tanda Terima untuk pembayaran titipan NUP untuk pembelian 1 (satu) rumah The Cemandi, tertanggal 21 Januari

*Halaman 16 Putusan Nomor 02/Pdt.Sus-Pailit/2025/PN.Niaga.Sby.*



2021;

4. Bukti P-4 : Foto copy Surat Pernyataan Pelepasan Hak atas nama Allan Surya Andhika, tertanggal 21 Januari 2021;
5. Bukti P-5 : Foto copy Pendaftaran Pindah Unit No:A154, tertanggal 21 Januari 2021;
6. Bukti P-6 : Foto copy Kwitansi No: KW-2101332, telah diterima dari Allan Surya Andhika;
7. Bukti P-7 : Foto copy Verifikasi No Urut : A154;
8. Bukti P-8 : Foto copy Kartu Piutang Madison Tower A atas nama Allan Surya Andhika;
9. Bukti P-9 : Foto copy Proposal Usulan Rencana Perdamaian Final Dalam Perkara PKPU No..62/Pdt-SUS-PKPU/2019/PN.Niaga.Sby.;
10. Bukti P-10 : Foto copy Surat Tagihan Putusan PKPU, tertanggal 11 Desember 2024;
11. Bukti P-11 : Foto copy Info group Regund group sebanyak 49 anggota PKPU PT Baktikerta Raharja screenshot dari handphone;
12. Bukti P-12 : Foto copy Info Group Madison Cemandi sebanyak 202 anggota;
13. Bukti P-13 : Printout bukti percakapan tanggal 26 Sep 2023;
14. Bukti P-14 : Printout bukti percakapan tanggal 26 Sep 2023;
15. Bukti P-15 : Printout bukti percakapan tanggal 26 Sep 2023;
16. Bukti P-16 : Printout bukti percakapan tanggal 30 Sep 2023;
17. Bukti P-17 : Printout bukti percakapan tanggal 30 Sep 2023;
18. Bukti P-18 : Printout bukti percakapan tanggal 30 Sep 2023;
19. Bukti P-19 : Printout bukti percakapan tanggal 01 Okt 2023;
20. Bukti P-20 : Printout bukti percakapan tanggal 01 Okt 2023;
21. Bukti P-21 : Printout bukti percakapan tanggal 01 Okt 2023;
22. Bukti P-22 : Printout bukti percakapan tanggal 02 Okt 2023;
23. Bukti P-23 : Printout bukti percakapan tanggal 21 Okt 2023;
24. Bukti P-24 : Printout bukti percakapan tanggal 21 Okt 2023;
25. Bukti P-25 : Printout bukti percakapan tanggal 21 Okt 2023;
26. Bukti P-26 : Printout bukti percakapan tanggal 23 Okt 2023;
27. Bukti P-27 : Printout bukti percakapan tanggal 23 Okt 2023;
28. Bukti P-28 : Printout bukti percakapan tanggal 23 Okt 2023;
29. Bukti P-29 : Printout bukti percakapan tanggal 24 Okt 2023;
30. Bukti P-30 : Foto copy Printout bukti percakapan tanggal 24 Okt 2023;

Halaman 17 Putusan Nomor 02/Pdt.Sus-Pailit/2025/PN.Niaga.Sby.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat yang diajukan oleh Pemohon Pailit tersebut telah dimaterai secukupnya dan telah dicocokkan dengan asli atau pembanding lainnya di persidangan;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat sebagaimana tersebut di atas, Pemohon Pailit tidak mengajukan Saksi maupun Ahli di persidangan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya, Termohon Pailit telah mengajukan bukti-bukti surat, yang selanjutnya diberi tanda T-1 sampai dengan bukti T-17 sebagai berikut:

1. Bukti T-1 : Foto copy Kutipan Kartu Tanda Penduduk NIK: 357826150-9530001, atas nama Wibisono, S.E., MM.;
2. Bukti T-2 : Foto copy Pejabat Pembuatan Akta Tanah (PPAT);
3. Bukti T-3 : Foto copy Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: AHU-48377.AH.01.02. Tahun 2012 Tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan;
4. Bukti T-4 : Foto copy Berita Acara Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa "PT Kertabakti Raharja";
5. Bukti T-5 : Foto copy Keputusan Menteri Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor AHU-002746.AH.01.02. Tahun 2024;
6. Bukti T-6 : Foto copy Kartu NPWP : 01.490.550.9-643.000;
7. Bukti T-7 : Foto copy Putusan No.62/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN.Niaga.Sby.;
8. Bukti T-8 : Foto copy Proposal Perdamaian tertanggal 12 November 2020 antara PT. Kertabakti Raharja (Dalam PKPU);
9. Bukti T-9 : Foto copy Daftar Piutang Tetap Kreditur Separatis yang Diakui PT. Kertabakti Raharja (Dalam PKPU) Tetap Perkara Nomor: 62/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN.Niaga tanggal 30 Januari 2020;
10. Bukti T-10 : Foto copy Daftar Piutang Tetap Kreditur Konkuren yang Diakui PT. Kertabakti Raharja (Dalam PKPU) Tetap Perkara Nomor: 62/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN.Niaga tanggal 30 November 2020;
11. Bukti T-11 : Foto copy Resume Rapat Ex-Madison tanggal 10 Oktober 2023;
12. Bukti T-12 : Foto copy Surat Tanggapan atas Somasi tanggal 30 Oktober 2024;
13. Bukti T-13 : Foto copy Data Penyelesaian Kasus ex madison per 31 desember 2024;
14. Bukti T-14 : Foto copy Somasi/Peringatan Nomor 17/MA/Somasi/X/2024 Dari Kuasa Hukum Kreditur Atas Nama Allan Surya Andhika Tertanggal 20 Oktober 2025;

Halaman 18 Putusan Nomor 02/Pdt.Sus-Pailit/2025/PN.Niaga.Sby.





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Bukti T-15 : Foto copy Somasi Kedua/Tertakhir Nomor 19/MA/Somasi/X/2024 Dari Kuasa Hukum Kreditur Atas Nama Allan Surya Andhika Tertanggal 29 Oktober 2025;
16. Bukti T-16 : Foto copy Surat Tanggapan PT. Graha Bangun Development atas somasi Kuasa Hukum Allan Surya Andhika Tertanggal 20 Oktober 2025 dan 29 Oktober 2025;
17. Bukti T-17 : Foto copy Surat Tanggapan Nomor 21/MA/Tanggapan/XI/2024 tanggal 11 November 2024 dari kuasa hukum Allan Surya Andhika Atas Surat PT. Graha Bangun Development Tertanggal 05 November 2024;

Menimbang, bahwa bukti-bukti surat yang diajukan oleh Termohon Pailit tersebut telah dimateraikan secukupnya dan telah dicocokkan dengan asli atau pembanding lainnya di persidangan;

Menimbang, bahwa selain bukti surat tersebut diatas, Pemohon telah pula mengajukan 4 (empat) orang saksi yang masing-masing dibawah sumpah telah memberikan keterangan dalam sidang sebagai berikut:

## 1. Saksi Emy Hariana:

- Bahwa saksi merupakan salah satu Pembeli Apartemen Madison Avenue yang dibangun oleh PT. Kertabhakti Rahardja;
- Bahwa saksi mengetahui PT. Kertabhakti selaku devloper pernah dimohonkan PKPU oleh Kreditur dan berakhir dengan homologasi;
- Bahwa pada saat homologasi ada investor yang masuk dan menawarkan beberapa opsi, namun saksi memutuskan untuk memilih opsi Titip Jual Unit yang ada di Cemandi Land;
- Bahwa dikarenakan opsi titip jual tersebut tidak laku terjual, maka saksi diberi opsi untuk dibayar mengangsur dengan nominal 1% dari total kesepakatan antara investor dan saksi;
- Bahwa hingga saat ini saksi menerima pembayaran cicilan pada tanggal 20 di setiap bulannya dari investor tersebut sebesar 1%;

## 2. Saksi Wedar Suci Relawati:

- Bahwa saksi merupakan salah satu Pembeli Apartemen Madison Avenue yang dibangun oleh PT. Kertabhakti Rahardja;
- Bahwa saksi mengetahui PT. Kertabhakti selaku devloper pernah dimohonkan PKPU oleh Kreditur dan berakhir dengan homologasi.

Halaman 19 Putusan Nomor 02/Pdt.Sus-Pailit/2025/PN.Niaga.Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada saat homologasi ada investor yang masuk dan menawarkan beberapa opsi, namun saksi memutuskan untuk memilih opsi Pilih Unit yang ada di Cemandi Land;
- Bahwa saksi memilih unit pada waktu itu dengan tujuan untuk dijual kembali oleh saksi, dan saksi mengatakan bahwa unit rumah tersebut sudah laku terjual tanpa melibatkan PT. Kertabhakti maupun investor, dengan kata lain saksi menjual unit rumah secara pribadi, sehingga saksi sudah mendapatkan pengembalian atas pembelian apartemen dari hasil penjualan rumah yang ada di Cemandi Land;

### 3. Saksi Darwin Adwaya Adhyapaka:

- Bahwa saksi merupakan kordinator yang mewakili kurang lebih 100 Buyer dari Apartemen Madison Avenue yang dibangun oleh PT. Kertabhakti Rahardja;
- Bahwa dari 100 buyer/kreditur yang diwakilinya sudah memperoleh pengganti sesuai dengan proposal perdamaian yang diajukan pada saat PKPU;
- Bahwa dalam Proposal Perdamaian yang diajukan PT. Kertabhakti Rahardja waktu itu tidak menyebutkan penggantian akan dibayarkan secara lunas kepada masing-masing buyer/Kreditur;

### 4. Saksi Heroe Soedarmadji:

- Bahwa saksi merupakan kordinator yang mewakili kurang lebih 200 Buyer dari Apartemen Madison Avenue yang dibangun oleh PT. Kertabhakti Rahardja;
- Bahwa dari 200 buyer/kreditur yang diwakilinya sudah memperoleh pengganti sesuai dengan proposal perdamaian yang diajukan pada saat PKPU;
- Bahwa terdapat beberapa buyer/kreditur yang memang hingga saat ini belum menerima penggantian secara lunas, namun Buyer/Kreditur mendapatkan opsi untuk dicicil sebesar 1% dari tagihan pada waktu PKPU hingga lunas;
- Bahwa itikat baik dari Debitur hingga saat ini untuk memenuhi kewajiban debitur yakni membayar secara mengangsur kepada Buyer/kreditur;
- Bahwa saksi juga mengatakan bahwa dalam Proposal Perdamaian yang diajukan PT. Kertabhakti Rahardja waktu itu tidak menyebutkan penggantian akan dibayarkan secara lunas kepada masing-masing buyer/Kreditur;

Menimbang, bahwa Pemohon Pailit menyatakan tidak mengajukan bukti-bukti lagi di persidangan, sehingga acara pembuktian dinyatakan cukup, dan selanjutnya Pemohon Pailit mengajukan kesimpulan pada persidangan tanggal 04 Maret 2025;

Halaman 20 Putusan Nomor 02/Pdt.Sus-Pailit/2025/PN.Niaga.Sby.



Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini, segala sesuatu yang terjadi di persidangan sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan perkara ini, dianggap sebagai telah termasuk dan turut dipertimbangkan sehingga menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan putusan ini;

#### **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Permohonan Pernyataan Pailit yang diajukan oleh Pemohon Pailit adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa sebagaimana disebutkan dalam permohonannya, Pemohon Pailit (Allan Surya Andhika) pada pokoknya mendalilkan bahwa Termohon Pailit (PT. Kertabakti Raharja) mempunyai utang kepada Pemohon Pailit yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih, serta adanya utang kepada Kreditor Lain berdasarkan Putusan Pengesahan Perjanjian Perdamaian Nomor 62/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN.Niaga.Sby. tanggal 30 November 2020, dan oleh karena Termohon Pailit tidak ada iktikad baik untuk memenuhi isi Putusan Pengesahan Perjanjian Perdamaian tersebut, maka Pemohon Pailit **memohon** kepada Majelis Hakim agar Termohon Pailit dinyatakan berada dalam keadaan pailit dengan segala akibat hukumnya;

Menimbang, bahwa terhadap pokok dalil Pemohon Pailit dan hal yang dimohonkan oleh Pemohon Pailit tersebut di atas, Termohon Pailit pada pokoknya membantahnya dengan menyatakan bahwa permohonan Pemohon Pailit tidak memenuhi syarat 2 (dua) kreditor atau lebih, belum jatuh waktu dan belum dapat ditagih serta pembuktiannya tidak sederhana sehingga oleh karenanya Termohon Pailit **memohon** agar permohonan pernyataan pailit yang diajukan oleh Pemohon Pailit dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil Pemohon Pailit dan hal yang dimohonkan oleh Pemohon Pailit sebagaimana tersebut di atas, sesuai dengan ketentuan Pasal 125 ayat (1) HIR - apakah permohonan Pemohon Pailit beralasan secara hukum sehingga harus dikabulkan, atau sebaliknya tidak beralasan hukum sehingga harus ditolak, kepada Pemohon Pailit dibebani kewajiban untuk membuktikan dalil-dalil permohonannya, dan sebaliknya Termohon Pailit berhak untuk membuktikan dalil-dalil jawabannya;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil permohonannya, Pemohon Pailit telah mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda P-1 sampai

*Halaman 21 Putusan Nomor 02/Pdt.Sus-Pailit/2025/PN.Niaga.Sby.*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan P-30, sedangkan pihak Termohon Pailit untuk menguatkan dalil-dalil jawabannya telah mengajukan bukti-bukti surat yang diberi tanda T-1 sampai dengan T-15, serta mengajukan 4 (empat) orang Saksi;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan lebih lanjut mengenai permohonan Pemohon Pailit dan bukti-bukti yang diajukan oleh Pemohon Pailit sebagaimana tersebut diatas, terlebih dahulu akan dipertimbangkan formalitas dari permohonan Pemohon Pailit dengan mendasarkan pada ketentuan yang diatur dalam Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang RI Nomor 37 tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, yang menentukan bahwa "...permohonan pernyataan pailit harus diajukan oleh seorang Advokat";

Menimbang, bahwa setelah Majelis membaca dan meneliti permohonan Pemohon Pailit, ternyata permohonan Pemohon Pailit diajukan oleh Mohammad Asikin, S.H. - Advokat pada Kantor Advokat dan Konsultasi Hukum "Mohammad Asikin, SH & Rekan" beralamat di Jl. Gresik Gadukan 184 RT. 004 / RW. 005, Kelurahan Morokrembangan, Kecamatan Krembangan, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Desember 2024;

Menimbang, bahwa sebagaimana tersebut dalam surat permohonan, Advokat kuasa Pemohon Pailit telah bertanda-tangan dalam surat permohonan tersebut, dan untuk melengkapi legalitas surat kuasanya telah dilampirkan pula foto copy Berita Acara Pengambilan Sumpah Advokat dan foto copy Kartu Tanda Pengenal Advokat kuasanya tersebut;

Menimbang, bahwa dengan demikian menurut Majelis permohonan Pernyataan Pailit yang diajukan oleh Pemohon Pailit telah memenuhi syarat formil sebagaimana ditentukan dalam Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang RI Nomor 37 tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang;

Menimbang, bahwa selanjutnya sebagaimana ketentuan Pasal 3 ayat (1) Undang-Undang No. 37 tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, terkait dengan kewenangan mengadili, oleh karena sesuai dengan permohonan - Termohon Pailit (PT. Kertabakti Raharja) beralamat dan berkedudukan di Jl Raya Juanda Blok A-1, Sedatiagung, Sedati, Kabupaten Sidoarjo, maka sesuai dengan tempat kedudukan hukum (domisili) Termohon Pailit tersebut, maka Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya berwenang untuk mengadili perkara ini;

*Halaman 22 Putusan Nomor 02/Pdt.Sus-Pailit/2025/PN.Niaga.Sby.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian-uraian dari pertimbangan tersebut di atas, maka dapat disimpulkan bahwa Permohonan Pernyataan Pailit yang diajukan oleh Pemohon Pailit telah memenuhi syarat-syarat formal yang ditentukan oleh undang-undang, yaitu Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai materi Permohonan Pernyataan Pailit yang diajukan oleh Pemohon Pailit, sebagai berikut - di bawah ini;

Menimbang, bahwa Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang RI Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, menentukan bahwa *"Debitor yang mempunyai dua atau lebih Kreditor dan tidak membayar lunas sedikitnya satu utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih, dinyatakan pailit dengan putusan Pengadilan, baik atas permohonannya sendiri maupun atas permohonan satu atau lebih kreditornya"*;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pasal 8 ayat (4) Undang-Undang RI Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang menentukan bahwa *"Permohonan pernyataan pailit harus dikabulkan apabila terdapat fakta atau keadaan yang terbukti secara sederhana bahwa persyaratan untuk dinyatakan pailit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) telah dipenuhi"*;

Menimbang, bahwa dengan demikian berdasarkan ketentuan Pasal 2 ayat (1) dan Pasal 8 ayat (4) Undang-Undang RI Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang sebagaimana tersebut di atas, untuk dapat dikabulkannya suatu permohonan pernyataan pailit, secara tegas telah ditentukan syarat-syaratnya adalah sebagai berikut:

1. Debitor memiliki utang kepada dua kreditor atau lebih;
2. Debitor tidak membayar sedikitnya satu utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih;
3. Terdapat fakta atau keadaan yang terbukti secara sederhana;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan syarat-syarat permohonan pernyataan pailit - sebagaimana diuraikan tersebut di atas, apakah permohonan pernyataan pailit yang diajukan oleh Pemohon Pailit beralasan hukum sesuai dengan syarat-syarat tersebut di atas - sehingga dapat dikabulkan, atau sebaliknya tidak beralasan secara hukum sehingga harus ditolak, terhadap bukti-bukti surat yang diajukan oleh Pemohon Pailit dan bukti-bukti surat yang

Halaman 23 Putusan Nomor 02/Pdt.Sus-Pailit/2025/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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diajukan Termohon Pailit, Majelis Hakim akan mempertimbangkan bukti-bukti surat yang relevan, dalam satu kesatuan pertimbangan sebagai berikut, di bawah ini;

Menimbang, bahwa sebagaimana diuraikan dalam permohonannya, Pemohon Pailit pada pokoknya mendalilkan bahwa Termohon Pailit mempunyai utang kepada Pemohon Pailit yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih, serta adanya utang kepada Kreditur Lain berdasarkan Putusan Pengesahan Perjanjian Perdamaian Nomor 62/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN.Niaga.Sby. tanggal 30 November 2020, dan oleh karena Termohon Pailit tidak ada iktikad baik untuk memenuhi isi Putusan Pengesahan Perjanjian Perdamaian tersebut, maka Pemohon Pailit memohon kepada Majelis Hakim agar Termohon Pailit dinyatakan berada dalam keadaan pailit dengan segala akibat hukumnya;

Menimbang, bahwa lebih lanjut Pemohon Pailit mendalilkan, bahwa Pemohon Palit (Allan Surya Andhika) adalah pembeli satu (1) unit Apartemen "Madison Avenue" yang terletak di Jalan Raya Jemur Andayani, Kelurahan Siwalankerto, Kecamatan Wonokromo, Surabaya, di atas lahan seluas 13.000 M2, yang dibeli oleh Pemohon Pailit dari PT Kertabakti Raharja (Termohon Pailit), dan sudah membayar sebesar Rp.464.400.000,- (empat ratus enam puluh empat juta empat ratus ribu rupiah);

- Bahwa dalam perjalanan pembangunan Apartemen "Madison Avenue", ternyata PT Kertabakti Raharja mengalami kendala, hingga tidak bisa meneruskan pembangunan Apartemen tersebut, dan hanya terselesaikan pembangunannya sekitar 15 persen;
- Bahwa oleh karena tidak ada kejelasan mengenai nasib kreditur, selanjutnya PT. Kertabakti Rahardja (Termohon Pailit) dimohonkan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) oleh Pembeli Unit - Subanu, SH dan Huda Nurulliah di Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya, yang terdaftar dalam perkara Nomor 62/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN.Niaga.Sby., dan permohonan PKPUnya dikabulkan;
- Bahwa setelah permohonan PKPU terhadap Termohon Pailit dikabulkan, dalam proses PKPU - Termohon Pailit (PT. Kertabakti Raharja) mengajukan Proposal Usulan Rencana Perdamaian final kepada Majelis Pemeriksa perkara Nomor 62/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN.Niaga.Sby, tentang pengambil-alihan tanggung jawab PT. Kertabakti Raharja terhadap para krediturnya yang diperjanjikan dalam perjanjian bilateral dengan PT. Graha Bangun Development;

Halaman 24 Putusan Nomor 02/Pdt.Sus-Pailit/2025/PN.Niaga.Sby.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Pemohon Pailit yang termasuk Kreditur yang ingin uangnya dikembalikan, telah diberi pilihan, yaitu:
  - User diberikan pilihan 1 (satu) unit rumah, perumahan Cemandiland di wilayah Sedati Juanda, Sidoarjo;
  - 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 persen dan juga dikurangi administrasi 10 persen;
  - Pemohon Pailit 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 memilih titip jual disampaikan paling lambat 14 hari setelah pelaksanaan NUP (Nomor Urut Pemesanan) / pemilihan unit;
  - Jika pembayaran sebelumnya nilainya lebih dari harga unit rumah yang ada, dapat diberikan bangunan tambahan dengan nilai perhitungan yang disepakati;
  - Jangka waktu titip jual berlaku 24 (dua puluh empat) 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;
- Bahwa Majelis Hakim Pemeriksa memberikan Putusan Pengesahan Perjanjian Perdamaian, sebagaimana Putusan Nomor 62/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN.Niaga.Sby., tanggal 30 November 2020, yang mengikat semua Kreditur PT. Kertabakti Raharja (Dalam PKPU), dengan amar putusan:
  - Menyatakan sah dan mengikat secara hukum Perjanjian Perdamaian tertanggal 12 November 2020 antara PT Kartabakti Raharja (dalam PKPU) dengan para krediturnya;
  - Menghukum Termohon PKPU PT Kertabakti Raharja (dalam PKPU) dan seluruh Krediturnya untuk tunduk dan mematuhi serta melaksanakan isi Perjanjian Perdamaian tertanggal 12 November 2020;
  - Menyatakan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang (PKPU) Nomor 62/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN.Niaga.Sby., demi hukum berakhir;

Menimbang, bahwa Pemohon Pailit mendalilkan bahwa berdasarkan Perjanjian Perdamaian antara PT. Kertabakti Raharja dengan PT Graha Bangun

Halaman 25 Putusan Nomor 02/Pdt.Sus-Pailit/2025/PN.Niaga.Sby.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Development, seharusnya investor (PT. Graha Bangun Development) membeli kembali dan mengembalikan uang Pemohon Pailit sesuai nilai uang yang masuk yang dihitung saat PPJB dan pajak yang berlaku, yaitu sebesar Rp 464.400.000,- (empat ratus enam puluh empat juta empat ratus ribu rupiah), pada tanggal 30 November 2022, namun kenyataannya PT. Graha Bangun Development atau Termohon Pailit (PT Kertabakti Raharja) tidak mengindahkan putusan Nomor 62/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN.Niaga.Sby, dan meminta perpanjangan waktu sampai dengan 26 September 2023;

- Bahwa hingga batas waktu yang ditetapkan tanggal 26 September 2023, PT. Graha Bangun Development maupun Termohon Pailit (PT. Kertabakti Raharja) tetap tidak menyelesaikan kewajibannya melakukan pembayaran kepada Pemohon Pailit, dan meminta perpanjangan waktu lagi selama 2 tahun, yakni hingga tanggal 26 September 2025, itupun dengan cara membayar kepada Pemohon Pailit secara mencicil 1 persen per bulan dari uang Pemohon Pailit sebesar Rp 464.400.000,- (empat ratus enam puluh empat juta empat ratus ribu rupiah);
- Bahwa Pemohon Pailit menolak perpanjangan waktu pembayaran tersebut dan meminta kepada PT. Graha Bangun Development / PT. Kertabakti Raharja (Termohon Pailit) untuk segera melakukan pembayaran sebesar Rp.464.400.000,- (empat ratus enam puluh empat juta empat ratus ribu rupiah). kepada Pemohon Pailit;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Pemohon Pailit sebagaimana tersebut di atas, Termohon Pailit pada pokoknya tidak membantahnya bahwa Pemohon Pailit adalah merupakan salah satu Kreditur Pembeli Apartemen "Madison Avenue" yang terletak di Jalan Raya Jemur Andayani, Kelurahan Siwalankerto, Kecamatan Wonokromo, Surabaya, yang telah diputus PKPU dan telah diputus dengan Putusan Pengesahan Perjanjian Perdamaian, sebagaimana Putusan Nomor 62/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN.Niaga.Sby., tanggal 30 November 2020;

Menimbang, bahwa sesuai dengan dalil Pemohon Pailit yang tidak dibantah oleh Termohon Pailit, sebagaimana bukti surat P-1 berupa Salinan Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 62/Pdt.Sus/PKPU/2019/PN.Niaga.Sby. tanggal 23 Desember 2019, Termohon Pailit (PT. Kertabakti Raharja) telah diputus PKPU oleh Majelis Hakim Pemeriksa Pengadilan Niaga Pada Pengadilan Negeri Surabaya, **dan** sebagaimana bukti surat P-2 berupa Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya Nomor

Halaman 26 Putusan Nomor 02/Pdt.Sus-Pailit/2025/PN.Niaga.Sby.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

62/Pdt.Sus/PKPU/2019/PN.Niaga.Sby. tanggal 30 November 2020, Termohon Pailit (PT. Kertabakti Raharja) telah diputus dengan Putusan Pengesahan Perjanjian Perdamaian oleh Majelis Hakim Pemeriksa Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya;

Menimbang, bahwa membaca dan mencermati Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 62/Pdt.Sus/PKPU/2019/PN.Niaga.Sby. tanggal 23 Desember 2019, putusan tersebut adalah terkait dengan permohonan PKPU terhadap Pengembang (*Developer*) Apartemen yaitu PT. Kertabakti Raharja (Termohon Pailit) yang mengalami kendala, sehingga PT. Kertabakti Raharja (Termohon Pailit) tidak bisa meneruskan pembangunan Apartemen yang dikelolanya;

Menimbang, bahwa pada saat permohonan PKPU sebagaimana Perkara Nomor 62/Pdt.Sus/PKPU/2019/PN.Niaga.Sby. tersebut diajukan oleh Para Pemohon PKPU, saat itu belum ada petunjuk khusus dari Mahkamah Agung RI tentang permohonan PKPU dan permohonan Pailit terhadap Pengembang (*Developer*) Apartemen yang mengalami kendala dalam penyelesaian pembangunannya - dalam hubungannya dengan Para Kreditur yang telah membeli unit, **namun** setelah terjadi berbagai permasalahan yang rumit dalam proses penyelesaian terkait permohonan PKPU dan permohonan Pailit terhadap Pengelola Apartemen yang mengalami kendala dalam penyelesaian pembangunannya, pada tahun 2023 Mahkamah Agung RI telah memberikan Rumusan Rapat Kamar, sebagaimana telah dilegalkan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2023 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2023;

Menimbang, bahwa sebagaimana disebutkan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2023 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2023, Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, Rumusan Hukum Kamar Perdata, Bagian Perdata Khusus, telah diberikan pedoman secara jelas bahwa "Permohonan pernyataan pailit ataupun PKPU terhadap pengembang (*developer*) Apartemen dan/atau Rumah Susun tidak memenuhi syarat sebagai pembuktian secara sederhana sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 8 ayat (4) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang";

Halaman 27 Putusan Nomor 02/Pdt.Sus-Pailit/2025/PN.Niaga.Sby.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Pemohon Pailit mengajukan permohonan pailit terhadap Termohon Pailit (PT. Kertabakti Raharja) yang merupakan Pengembang (*Developer*) Apartemen “Madison Avenue” yang terletak di Jalan Raya Jemur Andayani, Kelurahan Siwalankerto, Kecamatan Wonokromo, Surabaya, di atas lahan seluas 13.000 M2, yang setelah dinyatakan PKPU, kemudian dalam proses PKPU telah terjadi perdamaian sebagaimana Putusan Pengesahan Perjanjian Perdamaian Nomor 62/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN.Niaga. Sby., tanggal 30 November 2020;

Menimbang, bahwa dalam permohonannya, Pemohon Pailit mendalilkan bahwa atas Putusan Pengesahan Perjanjian Perdamaian Nomor 62/Pdt.Sus-PKPU/2019/PN.Niaga. Sby., tanggal 30 November 2020 tersebut, hingga batas waktu pembayaran yang telah ditetapkan, ternyata Termohon Pailit (PT. Kertabakti Raharja) tidak menyelesaikan kewajibannya melakukan pembayaran kepada Pemohon Pailit, dan meminta perpanjangan waktu lagi selama 2 tahun, yakni hingga tanggal 26 September 2025, itupun dengan cara membayar kepada Pemohon Pailit secara mencicil 1 persen per bulan dari uang Pemohon Pailit sebesar Rp.464.400.000,- (empat ratus enam puluh empat juta empat ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa atas pokok alasan sebagaimana tersebut di atas, Pemohon Pailit mengajukan permohonan pailit terhadap Termohon Pailit (PT. Kertabakti Raharja) dan memohon agar Termohon Pailit dinyatakan pailit dengan segala akibat hukumnya;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah dipertimbangkan tersebut di atas, Termohon Pailit (PT. Kertabakti Raharja) adalah merupakan Pengembang (*Developer*) Apartemen “Madison Avenue” yang terletak di Jalan Raya Jemur Andayani, Kelurahan Siwalankerto, Kecamatan Wonokromo, Surabaya, di mana Pemohon Pailit adalah merupakan salah seorang Kreditur - yang membeli unit Apartemen “Madison Avenue” tersebut;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam perkara ini Pemohon Pailit mengajukan permohonan pailit terhadap Termohon Pailit (PT. Kertabakti Raharja) yang merupakan Pengembang (*Developer*) Apartemen “Madison Avenue” di Jalan Raya Jemur Andayani, Kelurahan Siwalankerto, Kecamatan Wonokromo, Surabaya, maka sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2023 Tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2023, Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan,

Halaman 28 Putusan Nomor 02/Pdt.Sus-Pailit/2025/PN.Niaga.Sby.





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rumusan Hukum Kamar Perdata, Bagian Perdata Khusus, maka permohonan Pemohon Pailit tidak memenuhi syarat sebagai pembuktian secara sederhana sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 8 ayat (4) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang;

Menimbang, bahwa selain tidak memenuhi syarat pembuktian sederhana sebagaimana pertimbangan tersebut di atas, dalam permohonan ini Pemohon Pailit juga tidak dapat membuktikan adanya utang Termohon Pailit kepada Kreditur Lain dengan jumlah utang yang jelas, oleh karena hanya menyebutkan dalam permohonannya mengenai adanya utang Termohon Pailit kepada Kreditur Separatis, Kreditur tenant yang masih menginginkan unit dan Kreditur tenant yang tidak ingin memiliki unit rumah atau ingin uangnya kembali;

Menimbang, bahwa Majelis menilai dalil Pemohon Pailit tersebut tidak jelas dan tidak dibuktikan di persidangan, oleh karena dari bukti-bukti dalam persidangan tidak ada bukti yang khusus mengenai adanya utang Termohon Pailit kepada Kreditur Lain, yang diajukan sendiri oleh Kreditur Lain tersebut di persidangan, atau dihadirkan melalui kuasa hukumnya dalam persidangan;

Menimbang, bahwa mempertegas penilaian Majelis tersebut, Majelis mengutip kaedah hukum dalam SEMA Nomor 7 Tahun 2012 tentang Rumusan Hukum Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan tanggal 19-21 April 2012 - yang pada pokoknya menegaskan bahwa "Kreditur Lain (Kreditor Kedua) harus dibuktikan dengan bukti surat (Loan Agreement), dan Kreditur Lain tersebut harus hadir di persidangan, yang kehadirannya dihadirkan oleh Pemohon - oleh karena Kreditor Lain merupakan bagian pembuktian dari Pemohon";

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, oleh karena Pemohon Pailit tidak dapat membuktikan adanya Kreditur Lain dalam perkara ini, maka Pemohon Pailit tidak dapat membuktikan bahwa Termohon Pailit mempunyai utang kepada lebih dari 1 (satu) Kreditor;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan sebagaimana tersebut di atas, oleh karena Pemohon Pailit tidak dapat membuktikan bahwa Termohon Pailit mempunyai utang kepada lebih dari 1 (satu) Kreditor dan permohonan Pemohon Pailit tidak memenuhi syarat sebagai pembuktian sederhana sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 8 ayat (4) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban

*Halaman 29 Putusan Nomor 02/Pdt.Sus-Pailit/2025/PN.Niaga.Sby.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembayaran Utang, maka permohonan Pemohon Pailit tidak memenuhi ketentuan Pasal 2 ayat (1) dan Pasal 8 ayat (4) Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, sehingga permohonan Pemohon Pailit dalam perkara ini tidak cukup alasan hukum untuk dikabulkan, dan haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan Pemohon Pailit tidak cukup beralasan hukum dan dinyatakan ditolak, maka bukti-bukti Pemohon Pailit dan bukti-bukti Termohon Pailit - yang lainnya, serta penunjukan Hakim Pengawas dan Kurator tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan dan haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan Pemohon Pailit ditolak, maka kepada Pemohon Pailit - dibebankan untuk membayar biaya perkara, yang jumlahnya sebagaimana akan disebutkan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan ketentuan Pasal 2 ayat (1), Pasal 7 ayat (1) dan Pasal 8 ayat (4) Undang-Undang RI Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, serta ketentuan-ketentuan lain dari segala peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;

## MENGADILI:

1. Menolak permohonan Pernyataan Pailit yang diajukan oleh Pemohon Pailit (Allan Surya Andhika) tersebut;
2. Menghukum Pemohon Pailit untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp.1.389.000,00 (satu juta tiga ratus delapan puluh sembilan ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya, pada hari Kamis tanggal 17 Maret 2025, oleh kami Saifudin Zuhri, S.H., M.Hum. sebagai Hakim Ketua, Kadarisman Al Riskandar, S.H., M.H. dan Silfi Yanti Zulfia, S.H., M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan oleh Hakim Ketua tersebut pada hari **Selasa tanggal 18 Maret 2025** - dalam persidangan yang terbuka untuk umum, dengan didampingi oleh Hakim-Hakim Anggota, dibantu oleh Lukman Hakim, S.H., M.H. Panitera Pengganti, dan pada hari itu juga disampaikan kepada Para Pihak melalui prosedur e-litigasi serta dipublikasikan untuk umum melalui Sistem Informasi Pengadilan.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Halaman 30 Putusan Nomor 02/Pdt.Sus-Pailit/2025/PN.Niaga.Sby.



**Kadarisman Al Riskandar, S.H., M.H.**

**Saifudin Zuhri, S.H. M.Hum.**

**Silfi Yanti Zulfia, S.H. M.H.**

Panitera Pengganti;

**Lukman Hakim, S.H., M.H.**

**Perincian Biaya Perkara:**

1. Biaya Pendaftaran .....	Rp.1.000.000,00
2. Biaya Proses.....	Rp. 335.000,00
3. Biaya Panggilan.....	Rp. 14.000,00
4. PNBPN Panggilan.....	Rp. 20.000,00
5. Materai.....	Rp. 10.000,00
6. Redaksi.....	Rp. 10.000,00 +
<b>Jumlah.....</b>	<b>Rp.1.389.000,00</b>

Halaman 31 Putusan Nomor 02/Pdt.Sus-Pailit/2025/PN.Niaga.Sby.



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

(satu juta tiga ratus delapan puluh sembilan ribu rupiah)

Halaman 32 Putusan Nomor 02/Pdt.Sus-Pailit/2025/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)