

MAHKAMAH AGUNG

KAIDAH HUKUM : Bahwa dari bukti PK 3 (kesejahteraan bersama antara Debitur dengan Kreditur), dan bukti PK 5d (kuitansi pelunasan pembayaran oleh Debitur kepada Kreditur) yang baru ditemukan oleh Debitur pada tanggal 10 Februari 2004, sehingga Kreditur tidak lagi menjadi Kreditur dari Debitur. Dengan demikian syarat sekurang-kurangnya mempunyai dua kreditur dari debitur sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 1 ayat (1) U.U.K. tidak terbukti dan dalam hal ini diketahui pada tahap pemeriksaan kasasi maka putusan kasasi akan berbeda.

NOMOR REGISTER : 09 PK/N/2004

TANGGAL PUTUSAN : 24 September 2004

MAJELIS : 1. Prof. DR. Bagir Manan, SH.
2. Prof. DR. Abdul Rahman Saleh, SH.MH.
3. Ny. Marianna Sutadi, SH.

KLASIFIKASI : Novum (Bukti Baru)

DUDUK PERKARA : - Bahwa antara Pemohon dengan Termohon telah sepakat mengadakan perjanjian untuk jual-beli sebuah rumah susun.
- Bahwa pemohon telah memenuhi kewajiban dengan memberikan uang cicilan hingga sebesar USD 124.902,24 (bukti P.2).
- Bahwa pada kenyataannya Termohon sampai saat ini belum juga dapat menyelesaikan atau membangun RS BH Graha Kuningan tanpa alasan yang jelas.
- Bahwa sebagaimana ketentuan pasal 4.7 jo pasal 7.2 dari surat perjanjian tersebut. Apabila Termohon terlambat untuk melakukan serah terima, maka termohon dikenakan denda sebagai berikut :
- a. kewajiban pokok : USD 124.902,24
b. denda pinalty 1 % per bulan : USD 124.902
 $24 \times 12 \% \times 5 = \text{USD } 74.941,34$

Maka uang yang harus dikembalikan Termohon kepada pemohon sebesar USD 124.902,24 + USD 74.941,34 = USD 199.834,68

- Bahwa Pemohon telah membawa permasalahan ini melalui BANI tapi sia-sia.
- Bahwa Termohon selain mempunyai utang dengan pemohon juga mempunyai utang pada PT. Transpacific Mutual Capita.

AMAR PUTUSAN PN :

- Menolak permohonan pemohon seluruhnya.
- Menghukum pemohon membayar biaya perkara ini sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah).

AMAR PUTUSAN KASASI :

- Mengabulkan permohonan Kasasi dari pemohon kasasi : Elizabeth Prasetyo Utomo.
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri.

Mengadili Sendiri

- Mengabulkan permohonan pailit dari pemohon.
- Menyatakan PT. Pacific Metro Realty dalam keadaan pailit.
- Memerintahkan K.P.N. untuk menjadi Hakim Pengawas.
- Mengangkat Duma Hutapea, SH. sebagai kurator.
- Menyatakan imbalan jasa bagi kurator akan ditetapkan kemudian dengan sebuah penetapan.
- Menghukum Termohon kasasi bayar biaya perkara dalam semua tugas peradilan yang dalam tergugat kasasi ditetapkan sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah).
- Menolak permohonan pemohon untuk selebihnya;

ALASAN PK :

1. Bahwa adanya bukti baru, yang belum disampaikan dan dipertimbangkan dalam pemeriksaan tingkat kasasi perkara aquo oleh Majelis Hakim Agung dalam putusan kasasi.
2. Bahwa pemohon PK tidak punya utang kepada T.P.M.C.
3. Bahwa utang pemohon PK kepada Termohon PK belum jatuh tempo.

AMAR PUTUSAN PK :

- Mengabulkan permohonan PK dari pemohon PK, PT. Pacific Metro Realty.
- Membatalkan putusan Mahkamah Agung tanggal 13 Mei 2004 No. 01 K/N/2004.

Dan Mengadili Kembali

- Menolak permohonan pernyataan pailit dari pemohon.
- Menghukum Termohon PK membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam pemeriksaan PK sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah).

PERTIMBANGAN HUKUM MAHKAMAH AGUNG :

Bahwa dari bukti PK 3 (kesepakatan bersama antara Debitur dengan Kreditur) dan bukti PK 5d (kuitansi pelunasan pembayaran oleh Debitur kepada Kreditur) yang baru ditemukan oleh Debitur pada tanggal 10 Februari 2004, sehingga kreditur tidak lagi menjadi kreditur dari debitur. Dengan demikian syarat sekurang-kurangnya mempunyai dua kreditur dari debitur sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 1 ayat (1) U.U.K. tidak terbukti dan dalam hal ini diketahui pada tahap pemeriksaan kasasi maka putusan kasasi akan berbeda.

Pembuat Kaidah Hukum

ttd.

SA'AR SUJIANA, SH.

PUTUSAN

Nomor : 09 PK/N/2004

DEMI Keadilan Berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa

MAHKAMAH AGUNG

Memeriksa perkara niaga dalam tingkat Peninjauan Kembali telah mengambil putusan sebagai berikut dalam perkara kepailitan antara :

PT. PACIFIC METROREALTY, berkedudukan di Menara Imperium Lantai 7, Metropolitan Kuningan Superblok Kav. 1 Jalan H.R Rasuna Said Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada : William Eduard Daniel, SH,SE,LLM.M.BL, Imran S. Kristanto, SH,LLM., dan Sri Maulani, SH,MH. Para Advokat/ Pengacara beralamat di Jalan Blora No. 31 Jakarta 10310, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 23 Juli 2004 sebagai Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Termohon Kasasi /Termohon Pailit;

m e l a w a n :

ELIZABETH PRASETYO UTOMO, bertempat tinggal di Jalan Palma Raya Blok F2 No. 9 Kedoya Selatan, Kebon Jeruk, Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada Seno Edhie, SH,LLM, M. Cahyo Endro, SH., Irwan Hilaludin, SH., dan M. Harry Noviany, SH., Para Advokat/ Pengacara, beralamat di Gedung Umawar Lantai 1 Jalan Kapten Piere Tendean No. 28, Mampang Prapatan, Jakarta 12710, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 30 Juli 2004 sebagai Termohon Peninjauan Kembali dahulu Pemohon Kasasi/Pemohon Pailit;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dan surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Peninjauan Kembali dahulu sebagai Termohon Kasasi/ Termohon Pailit telah mengajukan permohonan Peninjauan Kembali terhadap putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 13 Mei 2004 Nomor 01 K/N/2003 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan Termohon Peninjauan Kembali, dahulu sebagai Pemohon Kasasi/Pemohon Pailit dengan posita perkara sebagai berikut :

Bahwa antara Pemohon dengan Termohon telah sepakat mengadakan perjanjian untuk jual beli sebuah Rumah Susun Bukan Hunian Graha Kuningan ("RSBH Graha

Kuningan”) sebagaimana tertuang dalam Surat Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli No. 33/PPJB-GK/PMR/IX/97 (Surat Perjanjian), tertanggal 3 September 1997 (bukti P-1);

Bahwa Pemohon telah memenuhi kewajiban dengan memberikan uang cicilan hingga sebesar USD 124.902.24 (seratus dua puluh empat ribu sembilan ratus dua Dollar Amerika Serikat dan dua puluh empat sen) (bukti P-2);

Bahwa pada kenyataannya Termohon sampai dengan saat ini belum juga dapat merealisasikan atau membangun RSBH Graha Kuningan tanpa alasan yang jelas dan tidak ada pemberitahuan sama sekali kepada Pemohon;

Bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 4.7 jo. Pasal 7.2 dari Surat Perjanjian tersebut, apabila Termohon terlambat untuk melakukan serah terima, maka Termohon dikenakan denda/penalty sebagai berikut :

- a. Kewajiban Pokok : USD 124.902.24;
- b. Denda Penalty 1 % per bulan : $\text{USD } 124.902.24 \times 12 \% \times 5 = \text{USD } 74.941.34$

Dengan demikian uang yang harus dikembalikan Termohon kepada Pemohon sebesar $\text{USD } 124.902.24 + \text{USD } 74.941.34 = \text{USD } 199.834.68$ (seratus sembilan puluh sembilan ribu delapan ratus tiga puluh empat Dollar Amerika Serikat dan enam puluh delapan sen);

Bahwa segala upaya telah dilakukan agar permasalahan ini dapat diselesaikan dengan jalan musyawarah untuk mufakat, baik melalui surat somasi atau teguran dan Pemohon maupun pertemuan-pertemuan dengan kuasa hukum Termohon, namun hingga permasalahan ini dibawa ke Pengadilan, tidak terlihat adanya itikad baik dan Termohon untuk menyelesaikan kewajiban kepada Pemohon (bukti P-3);

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 2.10 Surat Perjanjian No. 33/PPJB-GK/PMR/IX/97 tertanggal 3 September 1997 tersebut, Pemohon telah membawa permasalahan ini melalui Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI), tetapi upaya inipun sia-sia karena pihak Termohon sampai saat ini tidak ada keseriusan dalam memenuhi aturan-aturan yang ditetapkan di BANI, salah satunya tidak sanggup membayar uang Arbiter sehingga persidangan di BANI menjadi terlambat (bukti P-4);

Bahwa sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Pasal 1 angka 1, Arbitrase adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar pengadilan umum yang didasarkan pada perjanjian Arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa. Sedangkan sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1998 tentang Kepailitan, Pasal 280 ayat (1) mengatur, bahwa permohonan pernyataan pailit dan penundaan kewajiban pembayaran utang sebagaimana dimaksud dalam Bab pertama dan kedua, diperiksa dan diputuskan oleh Pengadilan Niaga yang berada di lingkungan Peradilan Umum. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1998 tentang Kepailitan, Pasal 4 dengan tegas mengatur bahwa permohonan kepailitan harus diserahkan ke Pengadilan Niaga, Pasal 1 ayat (1) dan

Pasal 2 Undang-Undang Kepailitan mengatur bahwa putusan atas permohonan pailit ditetapkan oleh Pengadilan Niaga. Dalam kepailitan tidak ada sengketa, oleh karena itu tidak diselesaikan melalui pranata Arbitrase. Maka jelas dalam permasalahan Pemohon sebagai Kreditur dengan Termohon sebagai Debitur maupun dengan para Kreditur lainnya, sudah tepat dan benar melalui Pengadilan Niaga Jakarta Pusat, mengingat penyelesaian sengketa antara Pemohon dengan Termohon melalui Badan Arbitrase Nasional Indonesia, sebagaimana yang diamanatkan dalam Pasal 2.10 Surat Perjanjian No. 33/PPJB-GK/PMR/IX/1997, tertanggal 3 September 1997 tidak tercapai, karena pihak Termohon tidak memenuhi kewajiban membayar biaya perkara (Arbiter) yang telah ditentukan dan ketidakhadirannya pada persidangan Arbitrase, maka hal itu haruslah diartikan bahwa Termohon secara diam-diam dan tidak langsung telah menyetujui dan mengakui hutang Termohon kepada Pemohon;

Bahwa ketidak sanggupannya Termohon untuk memenuhi kewajiban pembayaran hutangnya kepada Pemohon dan bahkan terhadap kewajiban sebagai salah satu pihak yang bersengketa di BANI menunjukkan secara jelas dan tegas bahwa Termohon sudah dalam keadaan tidak mampu secara finansial dan oleh karenanya patut untuk dipailitkan;

Bahwa Termohon selain mempunyai hutang dengan Pemohon juga mempunyai hutang pada PT. Transpacific Mutual Capita yang beralamat di Jalan H.R Rasuna Said Kav. I Menara Imperium, Lantai 18 Kuningan, Jakarta, sebesar USD ± 578.231,41 (lima ratus tujuh puluh delapan ribu dua ratus tiga puluh satu Dollar Amerika Serikat empat puluh satu sen) berdasarkan Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli No. 018/PPJB-GK/PMR/V/97 tertanggal 26 Juni 1997, yang sampai saat ini sudah jatuh tempo dan belum dilunasi oleh Termohon;

Bahwa berdasarkan hal-hal dan fakta hukum bahwa Termohon pada saat diajukannya Permohonan Pernyataan Pailit a quo, mempunyai sedikitnya 2 (dua) Kreditur yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih yang sampai saat ini belum dilunasi, dengan demikian telah terpenuhi ketentuan dan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1998 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang tentang Kepailitan menjadi Undang-Undang, oleh karena itu sesuai dengan Pasal 6 ayat (3) Undang-Undang Kepailitan tersebut adalah patut dan adil jika Termohon dinyatakan pailit;

bahwa berdasarkan alasan tersebut di atas Pemohon mohon agar Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan permohonan Pemohon seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Pemohon adalah pemegang hak tagih (kreditur) sah dan Termohon;
3. Menyatakan Termohon PT. Pacific Metrorealty sebagai Debitur pailit yang sah dengan segala akibat hukumnya;
4. Menunjuk dan atau mengangkat Hakim Pengawas;

5. Menunjuk Kurator Duma Hutapea, SH., dan Law Firm DUMA & PARTNERS, beralamat di Gedung Artha Graha Lantai 20, Jalan Jenderal Sudirman Kav. 52-53, Jakarta;
6. Memerintahkan penyitaan segera atas seluruh harta kekayaan milik Termohon untuk selanjutnya dijual dan hasilnya dipakai untuk membayar piutang/tagihan Pemohon sebesar : USD 199.83468 (seratus sembilan puluh sembilan ribu delapan ratus tiga puluh empat Dollar Amerika Serikat dan enam puluh delapan sen);
7. Menghukum Termohon untuk membayar biaya perkara;

Dan/Atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aquo et bono);

Menimbang, bahwa terhadap permohonan pailit tersebut Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah mengambil putusan, yaitu putusan tanggal 19 Januari 2004 Nomor 36/PAILIT/2003/PN.NIAGA.JKT.PST yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Menolak permohonan Pemohon untuk seluruhnya;
2. Menghukum Pemohon untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah);

Menimbang, bahwa amar putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 13 Mei 2004 Nomor 01 K/N/2004 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut :

M E N G A D I L I :

Mengabulkan permohonan kasasi dan Pemohon Kasasi : ELIZABETH PRASETYO UTOMO tersebut;

Membatalkan putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 19 Januari 2004 Nomor 36/PAILIT/2003/PN.NIAGA.JKT.PST.;

MENGADILI SENDIRI :

Mengabulkan permohonan pailit dari Pemohon : ELIZABETH PRASETYO UTOMO tersebut untuk sebagian;

Menyatakan PT. PACIFIC METROREALTY dalam keadaan pailit;

Memerintahkan Ketua Pengadilan Negeri/Niaga Jakarta Pusat untuk menunjuk seorang Hakim Pengawas yang ada pada Pengadilan Negeri/Niaga Jakarta Pusat untuk perkara kepailitan a quo;

Mengangkat Duma Hutapea, SH beralamat di Gedung Artha Graha lantai 20, Jalan Jenderal Sudirman Kav. 52-53 Jakarta, sebagai Kurator dalam kepailitan Termohon;

Menyatakan imbalan jasa bagi Kurator akan ditetapkan kemudian dengan sebuah Penetapan;

Menghukumi Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat Peradilan yang dalam tingkat kasasi ditetapkan sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah);

Menolak permohonan Pemohon untuk selebihnya;

Menimbang, bahwa sesudah putusan yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut in casu putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 13 Mei 2004 Nomor 01 KIN/2004 diberitahukan kepada Termohon Kasasi dahulu Termohon Pailit pada tanggal 4 Juni 2004, kemudian terhadapnya oleh Termohon Kasasi/Termohon Pailit (dengan perantara, kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 23 Juli 2004) diajukan permohonan Peninjauan Kembali secara lisan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri/Niaga Jakarta Pusat tersebut pada tanggal 26 Juli 2004, permohonan mana disertai dengan memori yang memuat alasan-alasan permohonannya yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri/Niaga Jakarta Pusat tersebut pada tanggal 26 Juli 2004 itu juga;

Menimbang, bahwa tentang permohonan Peninjauan Kembali telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama pada tanggal 28 Juli 2004 kemudian terhadapnya oleh pihak lawan telah diajukan jawaban yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri/Niaga Jakarta Pusat tersebut pada tanggal 2 Agustus 2004;

Menimbang, bahwa oleh karena itu sesuai dengan pasal 286, 287, 288 PERPU Nomor 1 Tahun 1998 yang telah ditetapkan menjadi Undang-Undang dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1998, permohonan Peninjauan Kembali a quo beserta alasan-alasannya yang diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara-cara yang ditentukan Undang-undang, maka oleh karena itu formil dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pemohon Peninjauan Kembali telah mengajukan alasan-alasan Peninjauan Kembali yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Adanya bukti tertulis baru yang belum disampaikan dan dipertimbangkan dalam pemeriksaan tingkat kasasi perkara a quo oleh Majelis Hakim Agung dalam putusan kasasi.
 - Bahwa Majelis Hakim Agung dalam memberikan pertimbangan hukum pada putusan kasasi khususnya mengenal hutang Pemohon Peninjauan-kembali, belum mempertimbangkan bukti-bukti berupa perjanjian-perjanjian sebagai berikut :
 - a. Kesepakatan Bersama tertanggal 4 November 2003 yang telah dibuat oleh dan antara Pemohon Peninjauan Kembali dengan PT. TRANS-PACIFIC MUTUAL CAPITA, suatu perseroan terbatas yang

berkedudukan di Jakarta dan beralamat di Gedung Imperium Lantai 18, Metropolitan Kuningan Superblok Kav. 1 Jalan H. R. Rasuna Said Jakarta Selatan (untuk selanjutnya disebut "TPMC") (bukti 3);

- b. Kesepakatan Bersama tertanggal 3 Februari 2004 yang telah dibuat oleh dan antara Pemohon Peninjauan Kembali dan Termohon Peninjauan Kembali (bukti 4);

2. Pemohon Peninjauan Kembali tidak mempunyai hutang kepada TPMC.

- Bahwa berdasarkan Kesepakatan Bersama tanggal 4 November 2003 antara Pemohon Peninjauan Kembali dengan TPMC ("Kesepakatan Bersama TPMC"), Pemohon Peninjauan Kembali dan TPMC telah sepakat untuk menyelesaikan permasalahan sehubungan dengan pembelian RSHB "Graha Kuningan" dengan cara mengembalikan seluruh uang angsuran TPMC sebesar USD 478.231,41 (empat ratus tujuh puluh delapan ribu dua ratus tiga puluh satu Dollar Amerika Serikat empat puluh satu sen) dalam tenggang waktu 12 (dua belas) bulan sesuai dengan jadwal berikut :
 - (a) Pembayaran tahap pertama sebesar USD 48.185,95 (empat puluh delapan ribu seratus delapan puluh lima Dollar Amerika Serikat sembilan puluh lima sen) dibayarkan paling lambat tanggal 21 November 2003 secara tunai dan sekaligus;
 - (b) Pembayaran berikutnya pada bulan November dan Desember 2003, Januari, Februari, Maret, April, Mei, Juni, Juli, Agustus, September, dan Oktober 2004 pada setiap tanggal 10 pada bulan-bulan tersebut;
- Berdasarkan Kesepakatan Bersama TPMC, Pemohon Peninjauan Kembali telah melakukan pembayaran sebagai pengembalian uang angsuran TPMC seluruhnya sebesar USD 478.231,41 (empat ratus tujuh puluh delapan ribu dua ratus tiga puluh satu Dollar Amerika Serikat empat puluh satu sen) secara tunai sesuai dengan bukti pembayaran/kwitansi sebagai berikut :
 - (a) Kwitansi Pembayaran tertanggal 21 November 2003 dari TPMC;
 - (b) Kwitansi Pembayaran tertanggal 10 Desember 2003 dari TPMC;
 - (c) Kwitansi Pembayaran tertanggal 31 Januari 2004 dari TPMC;
 - (d) Kwitansi Pembayaran tertanggal 3 Februari 2004 dari TPMC;Untuk selanjutnya disebut sebagai "Kwitansi-kwitansi TPMC" (dilampirkan sebagai bukti 5);
- Bahwa dengan demikian, pertimbangan Majelis Hakim Agung dalam putusan kasasi No. 1 K/N/2004 tanggal 13 Mei 2004 tidak sesuai dengan fakta hukum yang ada karena pada tanggal 3 Februari 2004, Pemohon Peninjauan Kembali sudah tidak mempunyai kewajiban apapun kepada TPMC;

Apabila Majelis Hakim Agung dalam perkara a quo telah menerima dan mempertimbangkan Kesepakatan Bersama TPMC dan kwitansi-kwitansi

TPMC, permohonan kasasi/permohonan pailit dan Termohon Peninjauan Kembali/ Pemohon Kasasi/Pemohon Pailit sudah sepatutnya tidak dapat dikabulkan, karena dengan tidak adanya kewajiban Pemohon Peninjauan Kembali kepada TPMC membuktikan bahwa salah satu syarat pailit yaitu adanya kreditur lain dari Pemohon tidak dapat dipenuhi;

- Bahwa dengan demikian, terbukti secara meyakinkan bahwa dengan adanya Kesepakatan Bersama TPMC dan Kwitansi-kwitansi TPMC, Pemohon Peninjauan Kembali tidak mempunyai hutang kepada TPMC dan karenanya terbukti pula bahwa pertanggal 3 Februari 2004 TPMC bukan Kreditur dari Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Termohon Pailit, sehingga membuktikan bahwa syarat adanya kreditur lain dalam permohonan pailit atas Pemohon Peninjauan Kembali/Termohon Kasasi/Termohon Pailit yang diajukan Termohon Peninjauan Kembali/ Pemohon Kasasi/Pemohon Pailit tidak dapat dibuktikan;

3. Hutang Pemohon Peninjauan Kembali kepada Termohon Peninjauan Kembali belum jatuh tempo.

- Bahwa berdasarkan Kesepakatan Bersama tanggal 3 Februari 2004 antara Pemohon Peninjauan Kembali dengan Termohon Peninjauan Kembali (“Kesepakatan Bersama Termohon Peninjauan Kembali”), Pemohon Peninjauan Kembali dan Termohon Peninjauan Kembali telah sepakat untuk menyelesaikan permasalahan sehubungan dengan pembelian RSHB “Graha Kuningan” dengan cara mengembalikan seluruh uang angsuran Termohon Peninjauan Kembali sebesar USD 124.902,24 (seratus dua puluh empat ribu sembilan ratus dua Dollar Amerika Serikat dua puluh empat sen) dalam tenggang waktu 10 (sepuluh) bulan sesuai dengan jadwal berikut :
 - (a) Pembayaran tahap pertama sebesar USD 12.490,22.4 (dua belas ribu empat ratus sembilan puluh Dollar Amerika Serikat dua puluh dua koma empat sen) dibayarkan paling lambat tanggal 27 Februari 2004 secara tunai dan sekaligus;
 - (b) Pembayaran berikutnya pada bulan Maret, April, Mei, Juni, Juli, Agustus, September, Oktober, dan November 2004 pada setiap tanggal 10 pada bulan-bulan tersebut;
- Berdasarkan Kesepakatan Bersama Termohon Peninjauan Kembali, Pemohon Peninjauan Kembali telah melakukan pembayaran sebagai pengembalian uang angsuran Termohon Peninjauan Kembali secara tunai sesuai dengan bukti pembayaran/kwitansi sebagai berikut :
 - (a) Kwitansi Pembayaran tertanggal 26 Februari 2004 dari Termohon Peninjauan Kembali;
 - (b) Kwitansi Pembayaran tertanggal 10 Maret 2004 dari Termohon Peninjauan Kembali;

- (c) Kwitansi Pembayaran tertanggal 8 April 2004 dari Termohon Peninjauan Kembali;
- (d) Kwitansi Pembayaran tertanggal 10 Mei 2004 dari Termohon Peninjauan Kembali;
- (e) Kwitansi Pembayaran tertanggal 10 Juni 2004 dari Termohon Peninjauan Kembali;
- (f) Kwitansi Pembayaran tertanggal 9 Juli 2004 dari Termohon Peninjauan Kembali;

Untuk selanjutnya disebut sebagai “Kwitansi-kwitansi Termohon Peninjauan Kembali (dilampirkan sebagai bukti 6);

- Apabila Majelis Hakim Agung dalam pemeriksaan tingkat kasasi perkara a quo mempertimbangkan Kesepakatan Bersama Termohon Peninjauan-kembali dan kwitansi-kwitansi Termohon Peninjauan Kembali, permohonan kasasi/permohonan pailit dari Termohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Pemohon Pailit sudah sepatutnya tidak dapat dikabulkan, karena kewajiban Pemohon Peninjauan Kembali kepada Termohon Peninjauan-kembali terbukti belum jatuh tempo, sehingga salah satu syarat pailit yang menyatakan bahwa Pemohon Peninjauan Kembali telah mempunyai satu hutang yang jatuh tempo jelas tidak terbukti;
- Bahwa berdasarkan uraian di atas, permohonan pailit yang diajukan oleh Termohon Peninjauan Kembali/Pemohon Kasasi/Pemohon Pailit terbukti tidak memenuhi syarat pailit yang ditentukan dalam Pasal 1 Undang-Undang Kepailitan, bahwa kewajiban Pemohon Peninjauan Kembali kepada Termohon Peninjauan Kembali belum jatuh tempo dan terbukti bahwa pertanggal 10 Maret 2004, Pemohon Peninjauan Kembali tidak mempunyai kewajiban apapun kepada TPMC, sehingga syarat adanya kreditur lain dari Pemohon Peninjauan Kembali tidak terbukti;

Menimbang, bahwa selanjutnya Mahkamah Agung akan mempertimbangkan alasan-alasan Peninjauan Kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali sebagai berikut :

Mengenai alasan alasan ad. 1, ad 2 dan ad. 1

bahwa alasan-alasan ini dapat dibenarkan, oleh karena terdapat bukti-bukti baru yang penting, yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali, dengan pertimbangan sebagai berikut :

- a. Bahwa dan bukti PK-3 (Kesepakatan Bersama antara Pemohon Peninjauan-kembali dengan PT. Transpasific Mutual Capita/Kreditur lain tertanggal 5 November 2003) dan bukti PK-5d (kwitansi pelunasan pembayaran oleh Pemohon Peninjauan Kembali kepada PT. Transpasific Mutual Capita tertanggal

3 Februari 2004) yang baru ditemukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali pada tanggal 10 Februari 2004 (sebagaimana tercantum dalam berita acara sumpah tanggal 6 Agustus 2004), terbukti bahwa pada tanggal 3 Februari 2004 Pemohon Peninjauan Kembali telah melunasi utangnya kepada PT. Transpasific Mutual Capita. Sehingga PT. Transpasific Mutual Capita tidak lagi menjadi Kreditur dan Pemohon Peninjauan Kembali.

Dengan demikian syarat sekurang-kurangnya mempunyai dua kreditur dan Pemohon Peninjauan Kembali sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Kepailitan tidak terbukti, dan apabila hal ini diketahui pada tahap pemeriksaan kasasi, maka putusan kasasi akan berbeda;

- b. Bahwa lagi pula dengan adanya kesepakatan antara Pemohon Peninjauan Kembali dengan Termohon Peninjauan Kembali pada tanggal 3 Februari 2004 (bukti PK-4) berikut bukti-bukti PK-6a sampai dengan PK-6f, terbukti pula bahwa utang Pemohon Peninjauan kembali kepada Termohon Peninjauan Kembali belum jatuh waktu dan dapat ditagih, karena menurut Pasal 3 bukti PK-4 jatuh tempo pembayaran terakhir pada tanggal 11 November 2004;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan Peninjauan Kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali : PT. PACIFIC METROREALTY tersebut dan membatalkan putusan Mahkamah Agung tanggal 13 Mei 2004 Nomor 01 K/N/2004, serta Mahkamah Agung mengadili kembali perkara ini dengan amar seperti yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Peninjauan Kembali berada dipihak yang kalah, maka harus membayar biaya perkara baik dalam peradilan tingkat pertama, tingkat kasasi, maupun dalam pemeriksaan Peninjauan Kembali ini;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 jo. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1998 yang telah ditetapkan menjadi Undang-Undang dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1998 serta Undang-undang lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

Mengabulkan permohonan Peninjauan Kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali: PT. PACIFIC METROREALTY tersebut;

Membatalkan putusan Mahkamah Agung tanggal 13 Mei 2004 Nomor 01 K/N/2004;

DAN MENGADILI KEMBALI

Menolak permohonan pernyataan pailit dan Pemohon;

Menghukum Termohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam pemeriksaan Peninjauan Kembali ini ditetapkan sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Jum'at tanggal 24 September 2004 oleh BAGIR MANAN, Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, ABDUL RAHMAN SALEH, SH.MH., Ketua Muda Mahkamah Agung dan MARIANNA SUTADI, SH., Wakil Ketua Mahkamah Agung, masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam persidangan yang terbuka untuk umum pada HARI ITU JUGA oleh Ketua Majelis tersebut, dengan dihadiri oleh ABDUL RAHMAN SALEH, SH.MH., dan MARIANNA SUTADI, SH., Hakim-Hakim Anggota, serta M. ELY MARIANI, SH., Panitera-Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.

Hakim-Hakim Anggota

K e t u a

ttd.

ttd.

Abdul Rahman Saleh, SH.MH.

Bagir Manan

ttd.

Marianna Sutadi, SH.

Panitera Pengganti.

ttd.

M. Ely Mariani, SH.

Biaya-biaya :

- | | | |
|--|-----|-------------|
| 1. Meterai | Rp. | 6.000,- |
| 2. Redaksi | Rp. | 1.000,- |
| 3. Administrasi Peninjauan Kembali ... | Rp. | 9.993.000,- |

Jumlah Rp. 10.000.000,-

(sepuluh juta rupiah)

PUTUSAN

Nomor : 01 K/N/2004

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara niaga dalam tingkat kasasi telah mengambil putusan sebagai berikut dalam perkara kepailitan dari :

ELIZABETH PRASETYO UTOMO, bertempat tinggal di Jalan Palma Raya Blok F 2 No. 9, Kedoya Selatan, Kebon Jeruk, Jakarta Barat, dalam hal ini memberi kuasa kepada : Hendrik Lewerissa, SH.LLM., Agus Suprayogi, SH., Didin R. Dinovan, SH., Kartika Minda, SH., dan Dwi Ramayanti, SH., para Advokat/Pengacara, beralamat di Gedung Bidakara Lantai 9 Jalan Gatot Subroto Kav. 71–73, Jakarta Selatan 12870, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 19 Januari 2004 sebagai Pemohon Kasasi dahulu Pemohon Pailit;

m e l a w a n

PT. PACIFIC METROREALTY, berkedudukan di Menara Imperium Lantai 7, Metropolitan Kuningan Superblok Kav. I Jalan H.R Rasuna Said, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada : Idris Daeng Macallo, SH., Advokat/Konsultan Hukum beralamat di Perumahan Gandaria Blok C 16–17, Jakarta Selatan, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 29 Januari 2004, sebagai Termohon Kasasi dahulu Termohon Pailit;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dan surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi sebagai Pemohon Pailit telah mengajukan permohonan pailit di muka persidangan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, pada pokoknya atas dalil-dalil :

Bahwa antara Pemohon dengan Termohon telah sepakat mengadakan perjanjian untuk jual beli sebuah Rumah Susun Bukan Hunian Graha Kuningan (“RSBH Graha Kuningan”) sebagaimana tertuang dalam Surat Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli No. 33/PPJB-GK/PMR/IX/97 (Surat Perjanjian), tertanggal 3 September 1997 (bukti P-1);

Bahwa Pemohon telah memenuhi kewajiban dengan memberikan uang cicilan hingga sebesar USD 124.902.24 (seratus dua puluh empat ribu sembilan ratus dua Dollar Amerika Serikat dan dua puluh empat sen) (bukti P-2);

Bahwa pada kenyataannya Termohon sampai dengan saat ini belum juga dapat merealisasikan atau membangun RSBH Graha Kuningan tanpa alasan yang jelas dan tidak ada pemberitahuan sama sekali kepada Pemohon;

Bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 4.7 jo. Pasal 7.2 dan Surat Perjanjian tersebut, apabila Termohon terlambat untuk melakukan serah terima, maka Termohon dikenakan denda/penalty sebagai berikut :

- a. Kewajiban Pokok : USD 124.90224;
- b. Denda Penalty 1 % per bulan : $\text{USD } 124.902.24 \times 12 \% \times 5 = \text{USD } 74.941.34$

Dengan demikian uang yang harus dikembalikan Termohon kepada Pemohon sebesar $\text{USD } 124902.24 + \text{USD } 74.941.34 = \text{USD } 199.83468$ (seratus sembilan puluh sembilan ribu delapan ratus tiga puluh empat Dollar Amerika Serikat dan enam puluh delapan sen);

Bahwa segala upaya telah dilakukan agar permasalahan ini dapat diselesaikan dengan jalan musyawarah untuk mufakat, baik melalui surat somasi atau teguran dari Pemohon maupun pertemuan-pertemuan dengan kuasa hukum Termohon, namun hingga permasalahan ini dibawa ke Pengadilan, tidak terlihat adanya itikad baik dan Termohon untuk menyelesaikan kewajiban kepada Pemohon (bukti P-3);

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 2.10 Surat Perjanjian No. 33/PPJB-GK/PMR/IX/97 tertanggal 3 September 1997 tersebut, Pemohon telah membawa permasalahan ini melalui Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI), tetapi upaya inipun sia-sia karena pihak Termohon sampai saat ini tidak ada keseriusan dalam memenuhi aturan-aturan yang ditetapkan di BANI, salah satunya tidak sanggup membayar uang Arbiter sehingga persidangan di BANI menjadi terhambat (bukti P-4);

Bahwa sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 Pasal. 1 angka 1, Arbitrase adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata di luar pengadilan umum yang didasarkan pada perjanjian Arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa. Sedangkan sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1998 tentang Kepailitan, Pasal 280 ayat (1) mengatur, bahwa permohonan pernyataan pailit dan penundaan kewajiban pembayaran utang sebagaimana dimaksud dalam Bab Pertama dan kedua, diperiksa dan diputuskan oleh Pengadilan Niaga yang berada di lingkungan Peradilan Umum. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1998 tentang Kepailitan, Pasal 4 dengan tegas mengatur bahwa permohonan Kepailitan harus diserahkan ke Pengadilan Niaga, Pasal 1 ayat (1) dan Pasal 2 Undang-Undang Kepailitan mengatur bahwa putusan atas permohonan pailit ditetapkan oleh Pengadilan Niaga. Dalam kepailitan tidak ada sengketa, oleh karena

itu tidak diselesaikan melalui pranata Arbitrase. Maka jelas dalam permasalahan Pemohon sebagai Kreditor dengan Termohon sebagai Debitur maupun dengan para Kreditor lainnya. Sudah tepat dan benar melalui Pengadilan Niaga Jakarta Pusat, mengingat penyelesaian sengketa antara Pemohon dengan Termohon melalui Badan Arbitrase Nasional Indonesia, sebagaimana yang diamanatkan dalam Pasal 2.10 Surat Perjanjian No. 33/PPJB-GK/PMR/IX/1997, tertanggal 3 September 1997 tidak tercapai, karena pihak Termohon tidak memenuhi kewajiban membayar biaya perkara (Arbiter) yang telah ditentukan dan ketidakhadirannya pada persidangan Arbitrase, maka hal itu haruslah diartikan bahwa Termohon secara diam-diam dan tidak langsung telah menyetujui dan mengakui hutang Termohon kepada Pemohon;

Bahwa ketidaksanggupan Termohon untuk memenuhi kewajiban pembayaran hutangnya kepada Pemohon dan bahkan terhadap kewajiban sebagai salah satu pihak yang bersengketa di BANI menunjukkan secara jelas dan tegas bahwa Termohon sudah dalam keadaan tidak mampu secara finansial dan oleh karenanya patut untuk dipailitkan;

Bahwa Termohon selain mempunyai hutang dengan Pemohon juga mempunyai hutang pada PT. Transpacific Mutual Capita yang beralamat di Jalan H.R Rasuna Said Kav. I Menara Imperium, Lantai 18 Kuningan, Jakarta, sebesar USD ± 578.231,41 (lima ratus tujuh puluh delapan ribu dua ratus tiga puluh satu Dollar Amerika Serikat empat puluh satu sen) berdasarkan Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli No. 018/PPJB-GK/PMR/V/97 tertanggal 26 Juni 1997, yang sampai saat ini sudah jatuh tempo dan belum dilunasi oleh Termohon;

Bahwa berdasarkan hal-hal dan fakta hukum bahwa Termohon pada saat diajukannya Permohonan Pernyataan Pailit a quo, mempunyai sedikitnya 2 (dua) Kreditor yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih yang sampai saat ini belum dilunasi, dengan demikian telah terpenuhi ketentuan dan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1998 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang tentang Kepailitan menjadi Undang-Undang, oleh karena itu sesuai dengan Pasal 6 ayat (3) Undang-Undang kepailitan tersebut adalah patut dan adil jika Termohon dinyatakan pailit;

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

1. Menerima dan mengabulkan permohonan Pemohon seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Pemohon adalah pemegang hak tagih (kreditor) sah dan Termohon;
3. Menyatakan Termohon PT. Pacific Metrorealty sebagai Debitur pailit yang sah dengan segala akibat hukumnya;
4. Menunjuk dan atau mengangkat Hakim Pengawas;

5. Menunjuk Kurator Duma Hutapea, SH., dan Law Firm DUMA & PARTNERS, beralamat di Gedung Artha Graha Lantai 20, Jalan Jenderal Sudirman Kav. 52-53, Jakarta;
6. Memerintahkan penyitaan segera atas seluruh harta kekayaan milik Termohon untuk selanjutnya dijual dan hasilnya dipakai untuk membayar piutang/tagihan Pemohon sebesar : USD 199.834.68 (seratus sembilan puluh sembilan ribu delapan ratus tiga puluh empat Dollar Amerika Serikat dan enam puluh delapan sen);
7. Menghukum Termohon untuk membayar biaya perkara;

Dan/Atau

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

Bahwa terhadap permohonan pailit tersebut Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah mengambil putusan, yaitu putusan tanggal 19 Januari 2004 No. 36/PAILIT/2003/PN.NIAGA.JKT.PST yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

1. Menolak permohonan Pemohon untuk seluruhnya;
2. Menghukum Pemohon untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah);

Bahwa sesudah putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tersebut diucapkan pada tanggal 19 Januari 2004, kemudian terhadapnya oleh Pemohon dengan perantaraan kuasanya berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 19 Januari 2004 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 23 Januari 2004, sebagaimana ternyata dan akte permohonan kasasi No. 01/KAS/PAILIT/2004/PN. NIAGA.JKT.PST jo. No. 36/PAILIT/2003/PN.NIAGA.JKT.PST, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri / Niaga Jakarta Pusat, permohonan mana disertai oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri / Niaga Jakarta Pusat tanggal 23 Januari 2004 itu juga;

Bahwa setelah itu oleh Termohon yang pada tanggal 23 Januari 2004 telah disampaikan salinan permohonan kasasi dan salinan memori kasasi dan Pemohon Kasasi, diajukan kontra memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri / Niaga Jakarta Pusat tanggal 04 Februari 2004;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi a quo beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam Undang-undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formil dapat diterima;

Menimbang, bahwa keberatan-keberatan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

1. Bahwa tidak benar Pemohon Kasasi hanya melampirkan foto copy kronologis pembelian Graha Kuningan PT. Transpacific Mutual Capita, karena pada kesimpulan Pemohon selain melampirkan kronologis pembelian Graha Kuningan, disertakan juga lampiran III dan IV yang merupakan bagian tidak terpisahkan dan Perjanjian Pengikat untuk Jual Beli No. 081/PPJB-GK/PMRN/97 tertanggal 26 Juni 1997 antara Termohon Kasasi dengan PT. Transpacific Mutual Capita. Dalam lampiran III dan IV tersebut disebutkan "RSBH (Rumah Susun Bukan Hunian) Graha Kuningan" yang dipesan, nilai harga pembehan dan batas akhir penyerahan pada tanggal 31 Desember 1999;
2. Bahwa batas akhir penyerahan pada tanggal 31 Desember 1999 dan adanya surat dan Termohon Kasasi kepada PT. Transpacific Mutual Capita No.057/PMR/Din/IX/98 tertanggal 14 September 1998, yang menyatakan bahwa Termohon Kasasi akan tetap melakukan dan melunasi seluruh kewajiban keuangan kepada PT. Transpacific Mutual Capita, dapat diartikan juga sebagai pengakuan hutang Termohon Kasasi kepada PT. Transpacific Mutual Capita yang sudah jatuh tempo dan dapat ditagih, terbukti sampai dengan saat ini Termohon Kasasi tidak dapat menyerahkan "RSBH Graha Kuningan" yang telah dipesan dan dibayar sesuai dengan jadwal penyerahan yang telah dijanjikan/ disepakati kepada PT. Transpacific Mutual Capita, karena memang terbukti sebagai fakta hukum bahwa Termohon Kasasi tidak dapat melanjutkan pembangunan "RSBH Graha Kuningan" yang dibangun oleh Termohon Kasasi baru pondasinya saja sampai sekarang;
3. Bahwa uraian pada butir 1 dan 2 tersebut di atas, seharusnya sudah cukup bukti bagi pertimbangan judex facti untuk mempertimbangkan dan menyatakan bahwa PT. Transpacific Mutual Capita adalah sebagai Kreditor lain dan Termohon Kasasi, apalagi baik dalam tanggapan maupun kesimpulannya Termohon Kasasi tidak menyangkal/menolak dan keberatan bahwa PT. Transpacific Mutual Capita adalah Kreditor lain dan Termohon Kasasi. Hal ini seharusnya oleh judex facti pada pertimbangannya sudah dapat diartikan bahwa Termohon Kasasi secara diam-diam dan tidak langsung telah menyetujui dan mengakui adanya hutang Termohon Kasasi kepada PT. Transpacific Mutual Capita, karena Hakim menurut Undang-undang dalam memberikan putusan tidak hanya terpaku/terikat pada apa yang tersurat secara lengkap dalam surat akan tetapi seharusnya Hakim juga melihat apa yang tersirat berdasarkan keyakinan hati nuraninya;
4. Bahwa namun demikian untuk lebih meyakinkan Majelis Hakim Agung yang memeriksa dan mengadili perkara ini pada tingkat kasasi, bahwa PT. Transpacific Mutual Capita adalah Kreditor lain dan Termohon Kasasi yang mempunyai hutang yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih, bersama memori kasasi ini Pemohon Kasasi lampirkan pula :

- Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli No. 018/PPJB-GK/PMRN/97, tertanggal 26 Juni 1997.
- Tanda bukti kwitansi pembayaran dan PT. Transpacific Mutual Capita kepada Termohon Kasasi.
- Surat dan Termohon Kasasi kepada PT. Transpacific Mutual Capita yang menyatakan akan tetap melakukan dan melunasi keuangan.
- Surat pernyataan dan PT. Transpacific Mutual Capita bahwa benar mempunyai piutang kepada Termohon Kasasi.
- Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham PT. Transpacific Mutual Capita.

Menimbang,

mengenai keberatan kasasi ad. 1, 2 dan 3 :

bahwa keberatan-keberatan ini dapat dibenarkan, oleh karena *judex facti* telah salah dalam menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut :

bahwa berdasarkan surat-surat bukti Pemohon Kasasi/Pemohon Pailit yaitu lampiran 1, 2, 3, dan 5 membuktikan bahwa PT. Transpacific Mutual Capita adalah Kreditor lain dari Termohon Kasasi, apalagi dalam Lampiran 3 Termohon Kasasi/ Termohon Pailit mengakui adanya kewajiban utang. Sedangkan Lampiran 4 membuktikan bahwa utang Termohon Kasasi kepada Kreditor PT. Transpacific Mutual Capita telah jatuh tempo dan dapat ditagih;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas, dengan tidak perlu mempertimbangkan keberatan-keberatan kasasi lainnya, menurut Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dan Pemohon Kasasi : ELIZABETH PRASETYO UTOMO dan membatalkan putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, tanggal 19 Januari 2004 Nomor 36/ PAILIT/2003/PN.NIAGA.JKT.PST., selanjutnya Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara ini dengan amar seperti yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dikabulkan dan Termohon Kasasi dinyatakan Pailit, maka untuk itu harus ditunjuk seorang Hakim Pengawas dan seorang Kurator;

Bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 13 ayat (1) Undang-Undang Kepailitan, Hakim Pengawas yang ditunjuk adalah Hakim Pengawas yang terdapat pada Pengadilan Negeri/Niaga Jakarta Pusat, oleh karena itu Mahkamah Agung menunjuk Ketua Pengadilan Negeri/Niaga Jakarta Pusat untuk mengangkat seorang Hakim Pengawas untuk perkara ini;

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 13 ayat (3) Undang-Undang Kepailitan, Kurator yang diangkat haruslah yang independen dan tidak mempunyai benturan kepentingan antara Debitur dan para Kreditor;

Bahwa berdasarkan pertimbangan di atas Mahkamah Agung berpendapat usul pengangkatan Kurator yang diajukan oleh Pemohon Kasasi Pemohon Pailit yaitu Duma Hutapea, SH., beralamat di Gedung Artha Graha lantai 20, Jalan Jenderal Sudirman Kav. 52-53, Jakarta, sebagai Kurator tidak bertentangan dengan hukum, oleh karena itu beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa besarnya imbalan jasa yang harus dibayarkan kepada Kurator sebagaimana dimaksud dalam Pasal 69 Undang-Undang Kepailitan menentukan bahwa, besarnya imbalan jasa yang dibayarkan kepada Kurator ditetapkan berdasarkan pedoman yang ditetapkan oleh Menteri Kehakiman;

Bahwa pedoman yang dimaksud di atas telah ditetapkan oleh Menteri Kehakiman Republik Indonesia yaitu Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia Nomor 09-HT.05.10 Tahun 1998 tanggal 22 September 1998 tentang Pedoman Jasa bagi Kurator dan Pengurus jo. Lampiran I dan II dan Keputusan Menteri Kehakiman yang bersangkutan;

Bahwa sekalipun Pasal 67 D Undang-Undang Kepailitan menghendaki agar besarnya imbalan jasa Kurator dicantumkan dalam putusan ini namun hal itu tidak dapat dilakukan karena berdasarkan Pasal 69 Undang-Undang Kepailitan jo. Keputusan Menteri Kehakiman tersebut di atas penentuan mengenai besarnya imbalan jasa Kurator baru bisa ditentukan kemudian setelah Kurator melaksanakan dan menyelesaikan tugas-tugasnya. Sehingga dengan demikian besarnya imbalan jasa bagi Kurator akan ditentukan kemudian dengan sebuah Penetapan tersendiri;

Menimbang, bahwa mengenai sita jaminan yang diminta oleh Pemohon Kasasi/ Pemohon Pailit, diatur dalam Pasal 7 ayat (1) huruf a Undang-Undang Kepailitan;

Bahwa permohonan Pemohon Kasasi/ Pemohon Pailit tersebut tidak dapat dilaksanakan karena tidak didukung oleh bukti-bukti yang cukup, lagipula dengan dinyatakan Termohon dalam keadaan pailit, maka seluruh kekayaan Termohon berada dalam keadaan sita umum, oleh karena itu Mahkamah Agung tidak meletakkan sita jaminan sebelum putusan pernyataan pailit ini ditetapkan;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dikabulkan dan Termohon Kasasi berada di pihak yang dikalahkan, maka ia harus membayar semua biaya perkara baik dalam tingkat Pengadilan Niaga maupun dalam tingkat kasasi;

Memperhatikan Pasal-Pasal dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2004, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004, dan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1998 yang telah ditetapkan menjadi Undang-undang dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1998 serta Undang-undang lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

Mengabulkan permohonan kasasi dan Pemohon Kasasi : ELIZABETH PRASETYO UTOMO tersebut;

Membatalkan putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 19 Januari 2004 Nomor 36/PAILIT/2003/PN.JKT. PST.;

MENGADILI SENDIRI :

Mengabulkan permohonan pailit dan Pemohon : ELIZABETH PRASETYO UTOMO tersebut untuk sebagian;

Menyatakan PT. PACIFIC METROREALTY dalam keadaan pailit;

Memerintahkan Ketua Pengadilan Negeri/Niaga Jakarta Pusat untuk menunjuk seorang Hakim Pengawas yang ada pada Pengadilan Negeri/Niaga Jakarta Pusat untuk perkara kepailitan a quo;

Mengangkat Duma Hutapea, SH beralamat di Gedung Artha Graha lantai 20, Jalan Jenderal Sudirman Kav. 52-53 Jakarta, sebagai Kurator dalam kepailitan Termohon;

Menyatakan imbalan jasa bagi Kurator akan ditetapkan kemudian dengan sebuah Penetapan;

Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat Peradilan yang dalam tingkat kasasi ditetapkan sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah);

Menolak permohonan Pemohon untuk selebihnya;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari KAMIS tanggal 13 MEI 2004 oleh PROF. DR. PAULUS EFFENDI LOTULUNG, SH., Ketua Muda Mahkamah Agung yang ditunjuk oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, PROF. DR. VALERINE J.L.K, SH., dan ABDUL KADIR MAPPING, SH., Hakim-Hakim Agung, masing-masing sebagai Hakim-Hakim Anggota, putusan mana diucapkan di muka persidangan yang terbuka untuk umum pada HARI ITU JUGA oleh Ketua Majelis tersebut, dengan dihadiri oleh PROF. DR. VALERINE J.L.K, SH., dan ABDUL KADIR MAPPING, SH., Hakim-Hakim Anggota tersebut, serta RAHMI MULYATI, SH. MH., Panitera-Pengganti dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.

Hakim-Hakim Anggota

K e t u a

ttd.

ttd.

Prof. DR. Valerine J.L.K., SH.

Prof. DR. Paulus E. Lotulung, SH.

ttd.

Abdul Kadir MAPPING, SH.

..... Panitera Pengganti.

ttd.

Rahmi Mulyati, SH.MH.

Biaya-biaya :

- | | | |
|------------------------------|-----|-------------|
| 1. Meterai | Rp. | 6.000,- |
| 2. Redaksi | Rp. | 1.000,- |
| 3. Administrasi kasasi | Rp. | 4.993.000,- |

Jumlah Rp. 5.000.000,-

(lima juta rupiah)

PUTUSAN

Nomor : 36/PAILIT/2003/PN.NIAGA.JKT.PST

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri/Niaga Jakarta Pusat yang memeriksa dan memutus Perkara Permohonan Kepailitan pada tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagaimana tersebut dibawah ini dalam permohonan kepailitan yang diajukan oleh :

ELIZABETH PRASETYO UTOMO, beralamat di Jalan Palma Raya Blok F2 No.9 Kedoya Selatan, Kebon Jeruk, Jakarta Barat, dalam hal ini diwakili oleh kuasa hukumnya HENDRIK LEWERISSA, SH.,LL.M., ONNY W. HARDJANTO, SH., AGUS SUPRAYOGI, SH., DIDIN R. DINOVAN, SH., KARTIKA MIRDA, SH., dan DWI RAMAYANTI, SH., Advokat/Konsultan Hukum berkantor di Kantor Advocate & Legal Consultant Hendrik Lewerissa & Associates yang beralamat di Gedung Bidakana Lt.9 Jl. Gatot Subroto Kav.71-73, Jakarta 12870, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal Desember 2003, selanjutnya disebut sebagai : PEMOHON;

T E R H A D A P

PT. PACIFIC METROREALTY, berkantor di Menara Imperium Lantai 7 Metropolitan Kuningan Superblok Kav. 1 Jl. H.R. Rasuna Said, Jakarta Selatan, selanjutnya disebut sebagai : TERMOHON;

Pengadilan Niaga tersebut;

Telah membaca surat permohonan Pemohon berikut segala surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;

Telah mendengar kedua belah pihak;

Telah membaca surat-surat bukti yang diajukan oleh kedua belah pihak;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA

Menimbang, bahwa Pemohon melalui surat permohonannya tertanggal 16 Desember 2003 dan telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri/Niaga Jakarta

Pusat pada tanggal 22 Desember 2003, dibawah nomor : 36/PAILIT/2003/PN.NIAGA.JKT.PST, telah mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa antara Pemohon dengan Termohon telah sepakat mengadakan perjanjian untuk jual beli sebuah Rumah Susun Bukan Hunian Graha Kuningan ("RSBH Graha Kuningan") sebagaimana tertuang dalam Surat Perjanjian Pengikatan untuk Jual Beli No.33/PPJB-GKIPMR/IX/97 ("Surat Perjanjian"), tertanggal 3 September 1997 (Bukti P-1);
2. Bahwa Pemohon telah memenuhi kewajiban dengan memberikan uang cicilan hingga sebesar USD 124.902.24 (seratus dua puluh empat ribu sembilan ratus dua Dollar Amerika Serikat dan dua puluh empat sen) (Bukti P.2);
3. Bahwa pada kenyataannya Termohon sampai dengan saat ini belum juga dapat merealisasikan atau membangun RSBH Graha Kuningan tanpa alasan yang jelas dan tidak ada pemberitahuan sama sekali kepada Pemohon;
4. Bahwa sebagaimana ketentuan Pasal 4.7 jo. Pasal 7.2 dan Surat Perjanjian tersebut, apabila Termohon terlambat untuk melakukan serah terima, maka Termohon dikenakan denda/penalty sebagai berikut :
 - a. Kewajiban Pokok : USD 124.902.24
 - b. Denda Penalty 1 % per bulan : $\text{USD } 124.902.24 \times 12 \% \times 5 = \text{USD } 74.941.34$Dengan demikian uang yang harus dikembalikan Termohon kepada Pemohon sebesar $\text{USD } 124.902.24 + \text{USD } 74.941.34 = \text{USD } 199.843.68$ (seratus sembilan puluh sembilan ribu delapan ratus tiga puluh empat Dollar Amerika Serikat dan enam puluh delapan sen);
5. Bahwa segala upaya telah dilakukan agar permasalahan ini dapat diselesaikan dengan jalan musyawarah untuk mufakat, baik melalui surat somasi atau teguran dan Pemohon maupun pertemuan-pertemuan dengan kuasa hukum Termohon, namun hingga permasalahan ini dibawa ke pengadilan, tidak terlihat adanya itikad baik dan Termohon untuk menyelesaikan kewajibannya kepada Pemohon (Bukti P-3);
6. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 2.10 Surat Perjanjian No.33/PPJBGK/PMR/IX/97 tertanggal 3 September 1997 tersebut, Pemohon telah membawa permasalahan ini melalui Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI), tetapi upaya inipun sia-sia karena pihak Termohon sampai saat ini tidak ada keseriusan dalam memenuhi aturan-aturan yang ditetapkan di BANI, salah satunya tidak sanggup membayar uang Arbiter sehingga persidangan di BANI menjadi terhambat; (Bukti P-4);
7. Bahwa sesuai dengan ketentuan Undang-Undang No. 30 Tahun 1999 Pasal 1 angka 1, Arbitrase adalah cara penyelesaian suatu sengketa perdata diluar pengadilan umum yang didasarkan pada perjanjian Arbitrase yang dibuat secara tertulis oleh para pihak yang bersengketa. Sedangkan sesuai dengan ketentuan

Undang-Undang No.4 Tahun 1998 tentang Kepailitan, Pasal 280 ayat (1) mengatur, bahwa Permohonan pernyataan pailit dan penundaan kewajiban pembayaran utang sebagaimana dimaksud dalam Bab Pertama dan Kedua, diperiksa dan diputuskan oleh Pengadilan Niaga yang berada di lingkungan Peradilan Umum. Undang-Undang No.4 Tahun 1998 tentang Kepailitan, Pasal 4 dengan tegas mengatur bahwa permohonan Kepailitan harus diserahkan ke Pengadilan Niaga, Pasal 1 ayat (1) dan Pasal 2 Undang-Undang Kepailitan mengatur bahwa putusan atas permohonan pailit ditetapkan oleh Pengadilan Niaga. Dalam kepailitan tidak ada sengketa, oleh karena itu tidak diselesaikan melalui pranata Arbitrase. Maka jelas dalam permasalahan Pemohon sebagai kreditur dengan Termohon sebagai Debitur maupun dengan para kreditur lainnya. Sudah tepat dan benar melalui Pengadilan Niaga Jakarta Pusat, mengingat penyelesaian sengketa antara Pemohon dengan Termohon melalui Badan Arbitrase Nasional Indonesia, sebagaimana yang diamanatkan dalam Pasal 2.10 Surat Perjanjian No.33/PPJB-GK/PMR/IX/1997, tertanggal 3 September 1997 tidak tercapai, karena pihak Termohon tidak memenuhi kewajiban membayar biaya perkara (Arbiter) yang telah ditentukan dan ketidakhadirannya pada persidangan Arbitrase, maka hal itu haruslah diartikan bahwa Termohon secara diam-diam dan tidak langsung telah menyetujui dan mengakui hutang Termohon kepada Pemohon;

8. Bahwa ketidakanggupan Termohon untuk memenuhi kewajiban pembayaran hutangnya kepada Pemohon dan bahkan terhadap kewajibannya sebagai salah satu pihak yang bersengketa di BANI menunjukkan secara jelas dan tegas bahwa Termohon sudah dalam keadaan tidak mampu secara finansial dan oleh karenanya patut untuk dipailitkan;
9. Bahwa Termohon selain mempunyai hutang dengan Pemohon juga mempunyai hutang pada PT. Transpacific Mutual Capita yang beralamat di Jl. H.R. Rasuna Said Kav.1 Menara Imperium, Lt. 18 Kuningan, Jakarta, sebesar USD ± 578.231,41 (lima ratus tujuh puluh delapan ribu dua ratus tiga puluh satu Dollar Amerika Serikat empat puluh satu sen) berdasarkan Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor : 018/PPJB-GKIPMRN/97 tertanggal 26 Juni 1997, yang sampai saat ini sudah jatuh tempo dan belum dilunasi oleh Termohon;
10. Bahwa berdasarkan hal-hal dan fakta hukum bahwa Termohon pada saat diajukannya Permohonan Pernyataan Pailit a quo, mempunyai sedikitnya 2 (dua) kreditur yang telah jatuh tempo dan dapat ditagih yang sampai saat ini belum dilunasi, dengan demikian telah terpenuhi ketentuan dan Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang No.4 Tahun 1998 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Tentang Kepailitan menjadi Undang-undang, oleh karena itu sesuai dengan Pasal 6 ayat (3) Undang-Undang Kepailitan tersebut adalah patut dan adil jika Termohon dinyatakan pailit;

Majelis Hakim yang mulia,

Berdasarkan uraian tersebut diatas dan dari fakta-fakta hukum maka beralasan menurut hukum Termohon (PT. Pacific Metrorealty) dinyatakan pailit dengan segala akibat hukumnya. Oleh karena itu Pemohon dengan ini memohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Niaga Jakarta Pusat Cq. Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

1. Menerima dan mengabulkan permohonan Pemohon seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Pemohon adalah pemegang hak tagih (kreditur) sah dan Termohon;
3. Menyatakan Termohon PT. Pacific Metrorealty sebagai Debitur pailit yang sah dengan segala akibat hukumnya;
4. Menunjuk dan atau mengangkat Hakim Pengawas;
5. Menunjuk Kurator Duma Hutapea, SH., dan Law Firm DUMA & PARTNERS, beralamat di Gedung Artha Graha Lantai 20, Jalan Jenderal Sudirman Kav. 52-53, Jakarta. Telp. (021)515 5436/37;
6. Memerintahkan penyitaan segera atas seluruh harta kekayaan milik Termohon untuk selanjutnya dijual dan hasilnya dipakai untuk membayar piutang/tagihan Pemohon sebesar : USD 199.834.68 (seratus sembilan puluh sembilan ribu delapan ratus tiga puluh empat Dollar Amerika Serikat dan enam puluh delapan sen);
7. Menghukum Termohon untuk membayar biaya perkara;

DAN/ATAU

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex et bono);

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan untuk Pemohon hadir kuasanya : DIDIN R. DINOVAN, SH., KARTIKA MIRDA, SH. dan DWI RAMAYANTI, SH., berdasarkan surat kuasa tertanggal 16 Desember 2003 dan Termohon hadir kuasanya : IDRIS DAENG MACALLO, SH. dan ENRIKO, SH., berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 29 Desember 2003, sedangkan untuk kreditur lain hadir : tidak datang menghadap meskipun telah dipanggil dengan patut;

Menimbang, bahwa di persidangan telah dibacakan surat permohonan mohon yang mana isinya tetap dipertahankan oleh Pemohon;

Menimbang, bahwa atas permohonan tersebut, Termohon telah mengajukan tanggapannya dan pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa Termohon bukan tidak mengerjakan proyek pembangunan Satuan Rumah Susun Bukan Hunian Graha Kuningan (selanjutnya disebut "Proyek Graha Kuningan");

2. Bahwa Termohon telah mengerjakan sebagian Proyek Graha Kuningan, namun oleh karena pada pertengahan tahun 1997 terjadi gejolak moneter di Indonesia (khususnya adanya kenaikan/lonjakan yang sangat tinggi dan sangat signifikan atas kurs mata uang Dollar Amerika Serikat terhadap mata uang rupiah dan 1 Dollar Amerika Serikat = ± Rp. 2.500,- menjadi ± Rp. 15.000 s/d Rp. 20.000,). Hal ini jelas memberi pengaruh yang tidak menguntungkan terhadap kehidupan perekonomian nasional (secara umum) dan menimbulkan kesulitan yang besar dikalangan dunia usaha untuk meneruskan kegiatannya, dan secara khusus bagi Termohon untuk melanjutkan pembangunan Proyek Graha Kuningan. Termasuk mempengaruhi pemenuhan hak dan kewajiban baik Pemohon maupun Termohon;
3. Bahwa dengan terjadinya kenaikan nilai kurs mata uang dollar Amerika Serikat terhadap mata uang rupiah pada saat itu, maka terjadi kenaikan atas harga kebutuhan/material untuk pembangunan Proyek Graha Kuningan;
4. Bahwa dengan terjadinya kenaikan atas biaya kebutuhan/material yang diperlukan dalam pembangunan Proyek Graha Kuningan, maka Kontraktor/Pelaksana Proyek Graha Kuningan sangat keberatan untuk melanjutkan pembangunan Proyek Graha Kuningan. Apabila menerima pembayaran dengan kurs lama sebelum resesi/krisis ekonomi, sebab apabila Kontraktor/Pelaksana terus melanjutkan pembangunan Proyek Graha Kuningan tersebut maka bukan keuntungan yang akan didapatkannya melainkan kerugian yang besar yang akan didapatkan.
Termohon telah berulang kali meminta kepada Kontraktor/Pelaksana untuk tetap melanjutkan pembangunan Proyek Graha Kuningan, namun Kontraktor/Pelaksana tidak dapat melanjutkan pembangunan apabila tetap dengan kurs sebagaimana yang tertuang dalam perjanjian/ kesepakatan antara Termohon dengan Kontraktor/Pelaksana;
5. Bahwa dengan mundurnya Kontraktor/Pelaksana Pembangunan Proyek Graha Kuningan maka dengan sendirinya Pembangunan Proyek Graha Kuningan terhenti demikian juga halnya dengan Calon Pembeli yang berhenti melakukan pembayaran kepada Termohon. Selain terhentinya Pembangunan Proyek Graha Kuningan disebabkan naiknya nilai kurs mata uang dollar Amerika Serikat terhadap mata uang Rupiah dan terhentinya pembayaran pelunasan calon pembeli satuan rumah susun juga disebabkan bahwa Kontraktor/Pelaksana tidak mampu memproyeksi/memprediksi kenaikan biaya dan kurs mata uang dollar Amerika Serikat terhadap mata uang rupiah;
6. Bahwa dengan terjadinya kenaikan biaya kebutuhan/material untuk pembangunan Proyek Graha Kuningan, maka harga jual dan satuan rumah susun bukan hunian Graha Kuningan secara otomatis menjadi tinggi pula. Demikian juga halnya dengan pembayaran Calon Pembeli (Pemohon) kepada Termohon akan mengalami kenaikan yang sulit dapat dipenuhi oleh Pemohon dan pada saat itu kalangan pengusaha lebih memilih melakukan transaksi valas;

7. Bahwa hal tersebut telah dikomunikasikan terhadap seluruh calon pembeli satuan rumah susun bukan hunian Graha Kuningan;
8. Bahwa bagaimana mungkin baik Kontraktor/Pelaksana Pembangunan Proyek Graha Kuningan maupun Termohon dapat tetap melanjutkan pembangunan Proyek Graha Kuningan dengan harga yang cukup rendah dan murah, sedangkan biaya yang diperlukan untuk melanjutkan pembangunan proyek Graha Kuningan mengalami kenaikan yang sangat signifikan (yang semula dengan kurs 1 Dollar Amerika Serikat = $\pm$ Rp.2.500,- menjadi Rp. 15.000,- s/d Rp. 20.000,-);
9. Bahwa jangankan untuk dinaikkan harga jual kepada Pembeli, untuk membayar cicilan saja sebagian besar pembeli satuan rumah susun bukan hunian Graha Kuningan sudah tidak mampu memenuhi kewajibannya apabila diharuskan membayar dengan kurs diatas Rp.10.000,- an, dikarenakan terjadinya kenaikan kurs mata uang dollar Amerika Serikat terhadap mata uang rupiah;
10. Bahwa pada waktu bersamaan pula Bank-bank yang memberikan pinjaman kredit) terhadap pembangunan Proyek Graha Kuningan menghentikan pemberian pinjamannya terhadap Termohon dan banyak diantara Bank Kreditur yang terpaksa ditutup/dilikwidasi sehingga pencairan kredit terhenti;
11. Bahwa jelas dan terbukti secara hukum dengan situasi tersebut bagaimana mungkin pelaksanaan pembangunan Proyek Graha Kuningan dapat dilanjutkan, baik Termohon, Kontraktor/Pelaksana dan Calon Pembeli (termasuk Pemohon) tidak sanggup membayar (melaksanakan kewajibannya) sesuai dengan kurs yang ada;
12. Bahwa kewajiban Pemohon sebagaimana tertuang di dalam Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli No. 033/PPJB-GKIPMR/IX/97 disebutkan dengan total kewajiban (pembayaran) Pemohon terhadap Termohon sebesar 346,950.45 Dollar Amerika Serikat (Tiga ratus empat puluh enam ribu sembilan ratus lima puluh dollar Amerika Serikat koma empat puluh lima sen) tidak dapat dipenuhi/dilunasi dalam jumlah dan waktu yang telah disepakati (Bukti T-1);
13. Bahwa terbukti Pemohon hanya membayar kewajibannya sebesar 124,902.24 (Seratus dua puluh empat ribu sembilan ratus dua Dollar Amerika Serikat koma dua puluh empat sen, dan Pemohon ternyata tidak sanggup melakukan pembayaran dengan kurs yang tinggi sehingga pemenuhan kewajiban Pemohon terhadap Termohon (Bukti T-2);
14. Bahwa antara Termohon dengan Pemohon telah berulang kali melakukan pertemuan untuk menyelesaikan hal tersebut, namun selalu menghadapi jalan buntu. Bagaimana mungkin resiko krisis moneter dan kenaikan kurs mata uang Dollar Amerika Serikat terhadap mata uang Rupiah hanya dipikul/dibebankan kepada Termohon saja. Menurut pendapat kami resiko tersebut haruslah ditanggung bersama baik antara Termohon dengan Pemohon. Termohon bersedia untuk menyelesaikan dengan menggunakan kurs pada saat terjadinya

penandatanganan PPJB namun hingga saat ini tidak mendapat tanggapan yang baik dan Termohon (Bukti T-3);

15. Bahwa di dalam Pasal 1 ayat 1 UU No. 4 Tahun 1998 tentang Kepailitan (selanjutnya disebut "UU Kepailitan") disebutkan :

"Debitur yang mempunyai dua atau lebih kreditur dan tidak membayar sedikitnya satu utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih, dinyatakan pailit dengan putusan pengadilan yang berwenang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, baik atas permohonannya sendiri maupun atas permintaan seorang atau lebih krediturnya"

Menurut hemat kami bahwa didalam perkara ini Termohon bukanlah Debitur yaitu sebagai pihak yang berhutang karena perjanjian utang piutang, melainkan sebagai penjual yang menjual satuan rumah susun bukan hunian kepada pembeli (Pemohon) dengan perjanjian-perjanjian yang telah disepakati bersama yaitu Perjanjian Jual Beli Satuan Rumah Susun Bukan Hunian Graha Kuningan;

16. Bahwa di dalam Pasal 1 ayat 1 UU kepailitan disyaratkan harus ada 2 Kreditur, adanya utang, utang yang harus telah jatuh waktu dan dapat ditagih. Kenyataan Termohon bukanlah Debitur yang berhutang;
17. Bahwa sebelum Termohon menanggapi isi dan Pasal 1 ayat 1 UU Kepailitan, Termohon akan menyampaikan terlebih dahulu hal-hal yang tertuang didalam Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli No. 033/PPJBGK/PMR/IX/97 (selanjutnya disebut "PPJB") antara Termohon dan Pemohon disebutkan :

17.1. Bahwa didalam PPJB disebutkan dengan jelas bahwa Termohon selaku Penjual dan Pemohon selaku Pembeli;

17.2. Di dalam Pasal 4.2. PPJB disebutkan bahwa Termohon (Penjual) baru akan menyerahkan satuan rumah susun bukan hunian Graha Kuningan apabila syarat-syarat pendahuluan telah dipenuhi, yaitu sebagai berikut :

1. *Pembeli telah membayar Harga Jual yang telah jatuh tempo dan telah memenuhi/ seluruh kewajiban pembayaran lain yang terutang kepada Penjual;*
 2. *Pembeli telah melunasi seluruh Pajak Pertambahan Nilai (PPN) yang terutang sampai dengan saat serah terima;*
 3. *Pembeli tidak melakukan kelalaian/pelanggaran atas kewajibannya yang timbul berdasarkan Perjanjian ini;*
 4. *Konstruksi Satuan Rumah Susun Bukan Hunian telah selesai dibangun;*
 5. *Izin pendahuluan/Tetap Layak Huni Bangunan telah diperoleh oleh Penjual;*
 6. *Pembeli pada saat pendiriannya nanti;*
18. Bahwa jelas dan terbukti di dalam PPJB tersebut Termohon berkewajiban untuk menyerahkan barang yaitu satuan rumah susun bukan hunian Graha Kuningan (bukan membayar sejumlah uang kepada Pemohon) dan Pemohon berkewajiban

membayar uang sebagai pembayaran atas pembelian satuan rumah susun bukan hunian Graha Kuningan (bukan pembayaran untuk memberikan pinjaman sejumlah uang kepada Termohon);

19. Disebutkan pula bahwa serah terima dapat dilakukan apabila Pembeli telah memenuhi seluruh kewajibannya, sedangkan dalam kasus ini Pemohon belum melunasi seluruh kewajibannya sebagaimana tertuang di dalam PPJB;
20. Bahwa terbukti secara hukum di dalam PPJB, tidak menyebutkan tanggal penyelesaian satuan rumah susun melainkan hanya tanggal serah terima satuan rumah susun bukan hunian Graha Kuningan. Termohon/Penjual hanya berkewajiban untuk menyerahkan satuan rumah susun bukan hunian Graha Kuningan dengan tidak ditentukan tanggal penyerahan (bukan tanggal penyelesaian pembangunan satuan rumah susun bukan hunian Graha Kuningan);
21. Bahwa tampak dengan jelas bahwa di dalam PPJB tidak menyebutkan batas waktu penyelesaian, melainkan hanya menyebutkan Tanggal Serah Terima yang berarti suatu tanggal dalam waktu 180 (seratus delapan puluh) hari kalender sejak tanggal penyelesaian pembangunan Rumah Susun Bukan Hunian sebagaimana akan diberitahukan oleh Penjual (Termohon kepada Pembeli (Pemohon) 7 (tujuh) hari kalender sebelumnya dan dengan ketentuan bahwa syarat-syarat Pendahuluan Rumah Susun Bukan Hunian telah terpenuhi (Pasal 1 Definisi dan Pengertian) Jo. Pasal 4.2 PPJB;
22. Bahwa jelas dalam butir 21 diatas tidak menyebutkan tanggal jatuh waktu untuk penyerahan satuan rumah susun bukan hunian Graha Kuningan dan untuk itu perlu menjadi perhatian bahwa dalam hal ini calon pembelipun tidak sanggup membayar dengan lunas dengan kurs yang tinggi;
23. Bahwa terbukti Pemohon lalai memenuhi kewajibannya yaitu melunasi seluruh kewajibannya, oleh karena pelunasan pembayaran belum/tidak dilakukan oleh Pemohon/Pembeli, maka penyerahan satuan rumah susun bukan hunian Graha Kuningan tidak dapat terlaksana. Didalam Pasal 3 (HARGA PEMBELIAN DAN PEMBAYARAN), Pasal 3.3., disebutkan :
Tanpa mengurangi hak-hak lain yang dimiliki Penjual (Termohon) berdasarkan Perjanjian ini atas secara yuridis, setiap keterlambatan atas setiap angsuran pembayaran akan dikenakan bunga kelalaian sebesar 1 % (satu persen) per bulan sampai pembayaran tersebut dibayar lunas (sebagaimana dicantumkan dalam PPJB juga seharusnya Pemohon harus membayar denda kepada Termohon). jo. Pasal 6.2 PPJB;
24. Bahwa jelas Pemohon (Pembeli) terbukti lalai memenuhi kewajibannya. Untuk itu isi Penmohonan Pemohon dalam Point 4 tidak benar-secara hukum.
25. Bahwa isi permohonan pemohon dalam Point 4 (menyinggung Pasal 7.2 PPJB) menurut Termohon tidak benar. Untuk lebih jelasnya Termohon akan mengutip Pasal 7.2 PPJB yaitu sebagai berikut :

Kejadian yang dapat dimaafkan Pihak yang terkena akibat dan suatu kejadian force majeure tidak bertanggung jawab atau dapat dituntut untuk bertanggung jawab atas suatu keterlambatan atau kegagalan dalam memenuhi kewajibannya yang diakibatkan oleh kejadian Force Majeure tersebut atau akibatnya, khususnya sehubungan dengan penyelesaian konstruksi. Namun demikian kewajiban pembayaran tidak dapat dibebaskan apabila terjadi force majeure;

Menurut Termohon yang tetap wajib melakukan pembayaran adalah Pemohon (Pembeli);

26. Bahwa jelas dan terbukti secara hukum, ketentuan sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 1 ayat 1 UU Kepailitan sebagaimana yang Pemohon sampaikan tidak terpenuhi. Hal ini didasarkan pada :

26.1. Bahwa tidak ada hutang antara Termohon dengan Pemohon, sebab yang terjadi adalah Termohon berjanji menyerahkan barang (satu rumah susun bukan hunian Graha Kuningan) kepada Pemohon;

26.1.1. Berdasarkan Putusan MA No. 03/KJN/1998 dalam perkara Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah Susun Golf Modern dengan cicilan antara Drs. Husein Sani dan Djohan Subekti (Pemohon Pailit) sebagai pembeli dan PT. Modern Land Realty (Termohon Pailit) yang menjadi perusahaan pengembang yang membangun rumah susun tersebut, PT. Modern Land Realty telah gagal melakukan penyerahan unit rumah susun yang dipesan oleh Drs. Husein Sani dan Djohan Subekti.

Dalam perkara ini Majelis Hakim Kasasi dalam permohonan Kasasi tersebut berpendapat tidak sependapat dengan Majelis Hakim Judex Factie. Menurut Majelis Hakim Kasasi dalam permohonan kasasi ini berpendapat yaitu pengertian utang yang dimaksudkan dalam Pasal 1 ayat 1 UU Kepailitan, tidak boleh terlepas dari konteksnya. Dikatakan bahwa pengertian utang yang dimaksud dalam UU Kepailitan ini harus diartikan dalam konteks pemikiran konsiderans tentang maksud diterbitkannya Undang-undang kepailitan dan tidak dapat dilepaskan kaitan itu dari padanya yang pada dasarnya menekankan pinjaman-pinjaman swasta sehingga dengan demikian pengertian utang tidak meliputi bentuk wanprestasi lain yang tidak berawal pada konstruksi hukum pinjam meminjam uang.

Bahwa dalam ketentuan Pasal 1 ayat 1 UU Kepailitan berikut penjelasannya telah dicantumkan dengan jelas adanya hubungan hukum utang dan bahwa pengertian utang yang tidak dibayar oleh Debitur sebagaimana dimaksudkan dalam ketentuan ini adalah utang pokok dan bunganya, sedangkan hubungan hukum

yang terjadi antara Termohon dengan Pemohon adalah hubungan hukum Perjanjian Jual Beli Satuan Rumah Susun Bukan Hunian Graha Kuningan bukan Perjanjian Utang Piutang.

Putusan MA No.03/K/N/1998 (dimintakan Peninjauan Kembali) dan Majelis Hakim PK menguatkan putusan Majelis Hakim Kasasi dalam putusannya Putusan No. 06/ PK/ON/1999;

- 26.1.2. Berdasarkan Putusan MA No. 02/KIN/1999 (perkara jual beli saham antara PT Kutai Kartanegara Prima Coal selaku Termohon Pailit dengan Hasim Setiono selaku Pemohon Pailit) berpendapat bahwa apa yang terjadi dalam permohonan pailit harus memenuhi persyaratan utang sebagaimana diatur dalam Pasal 1763 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, yakni Termohon meminjam sejumlah yang tertentu dan para Pemohon dengan kewajiban untuk membayarkan kembali pada waktu jatuh tempo yang ditentukan.

Putusan MA No. 02/K/N/1999 ini dikuatkan oleh Putusan Majelis Hakim PK sebagaimana tertuang dalam Putusan No. 17/PK/N/1999.

Bahwa hubungan hukum yang terjadi antara Termohon dengan Pemohon bukan hubungan hukum yang didasarkan atas Perjanjian Pinjam Meminjam uang melainkan Perjanjian Jual Beli Satuan Rumah Susun Bukan Hunian Graha Kuningan;

- 26.1.3. Putusan MA No. 03K/N/1999, didalam Putusan ini Majelis Hakim Kasasi berpendirian “Bahwa dan ketentuan Pasal 1 ayat 1 UU Kepailitan tentang Objek kepailitan adalah hubungan hukum utang piutang. Selanjutnya Mahkamah Agung memperhatikan pula Penjelasan Pasal 1 ayat 1 UU Kepailitan yang menyatakan bahwa yang dimaksud dengan utang yang tidak dibayar oleh Debitor adalah utang pokok dan bunganya sehingga dapat disimpulkan pengertian hubungan hukum utang piutang disini adalah hubungan hukum yang didasarkan pada konstruksi hukum pinjam meminjam uang;

- 26.1.4. Putusan No. 05PK/N/1999 dimana Majelis Hakim Peninjauan Kembali menyatakan bahwa Majelis Hakim Kasasi dalam Putusan MA No. 04K/N/1999 (Perkara pembelian satuan rumah susun dengan cara angsuran antara PT Jawa Barat Indah (Termohon Pailit) bertindak sebagai perusahaan pengembang/developer dengan Sumeini Omar Sandjaya dan Widiastuti (Pemohon Pailit) telah melakukan kesalahan berat dalam pendapat hukum dalam memeriksa permohonan pernyataan kepailitan ini. Menurut Majelis Hakim PK berpendapat bahwa Penjelasan Pasal 1 ayat 1 UU Kepailitan secara tegas telah menyatakan bahwa “utang uang

yang tidak dibayar oleh Debitur sebagaimana dimaksud dalam ketentuan ini adalah utang pokok atau bunganya. Sehingga dengan digunakannya terminologi utang pokok atau bunganya, maka jelas memberikan pembatasan bahwa “utang” disini adalah dalam kaitan hubungan hukum pinjam meminjam atau kewajiban (prestasi) untuk membayar sejumlah uang;

Merujuk pada Putusan MA baik Kasasi maupun Peninjauan Kembali diatas sangatlah jelas bahwa hubungan hukum antara Termohon dengan Pemohon dalam perkara ini bukanlah hubungan hukum hutang piutang (pinjam meminjam uang), melainkan hubungan hukum pengikatan jual beli rumah susun bukan hunian yang dibangun oleh Termohon dengan pembayaran angsuran oleh Pemohon, sehingga karenanya hubungan hukum yang ada merupakan perikatan antara produsen dengan konsumen (penjual dengan pembeli).

Dalam hal inipun Pemohon tidak memenuhi kewajibannya untuk membayar sebagaimana yang diperjanjikan;

27. Bahwa dalam permohonan pailit yang diajukan Pemohon menyebutkan bahwa Termohon mempunyai hutang yang telah jatuh tempo. Menurut pendapat hukum kami bahwa didalam PPJB antara Termohon dengan Pemohon tidak ada satu katapun yang menyebutkan Termohon harus membayar sejumlah uang karena telah jatuh tempo. Didalam PPJB hanya menyebutkan Termohon berkewajiban melakukan serah terima rumah susun bukan hunian setelah bangunan selesai dan dalam PPJB tidak menyebutkan kapan bangunan rumah susun bukan hunian Graha Kuningan selesai.

Jadi jelaslah bahwa tidak ada kewajiban Termohon untuk menyerahkan sejumlah uang kepada Pemohon karena telah jatuh tempo sehingga dapat disimpulkan bahwa hubungan hukum yang terjadi antara Termohon dengan Pemohon bukanlah hubungan hukum yang terjadi karena adanya Perjanjian utang piutang (Perjanjian pinjam meminjam uang), melainkan hubungan hukum berdasarkan Perjanjian Jual Beli (satuan rumah susun bukan hunian Graha Kuningan). Termohon menilai bahwa gugatan dalam permohonan pailit Pemohon kabur dan sifatnya tidak sumir.

Berdasarkan hal-hal yang telah kami kemukakan di atas, sebagai tanggapan kami atas permohonan pailit yang disampaikan Pemohon dalam perkara ini, untuk itu kami mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Niaga Jakarta Pusat yang Terhormat Yang Memeriksa Perkara ini untuk :

1. Menolak seluruh permohonan kepailitan yang diajukan Pemohon terhadap PT Pacific Metrorealty (Termohon), hal ini sesuai dengan penjelasan Pasal 1 UU Kepailitan jo Pasal 6 ayat 3 UU Kepailitan oleh karena tidak memenuhi unsur yang disyaratkan oleh UU Kepailitan dan karena pembuktian dalam kasus ini

sifatnya tidak sederhana/tidak sumir sebagaimana yang dimaksud oleh Pemohon Pailit;

2. Majelis Hakim menolak permohonan pailit ini dan selanjutnya menyerahkan perkara ini kepada *judex fecit* peradilan umum (*perdata*);
3. Menghukum Pemohon untuk membayar biaya perkara;

DAN/ATAU

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex et bono*).

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dalil-dalilnya Pemohon telah mengajukan photocopy surat-surat bukti dan telah dibubuhi meterai secukupnya diberi tanda sebagai berikut :

1. Bukti P-1 : Foto copy Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara PT. Pacific Metrorealty dengan Elizabeth Prasetyo Utomo, berdasarkan Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor : 033/PPJB-GK/PMR/IX/97 tanggal 3 September 2003. (Foto Copy);
2. Bukti P-2.1 : Foto copy Tanda Bukti Pembayaran Angsuran Pembelian Graha Kuningan No.: 180-GK/IX/1997 tanggal 16 September 1997; (Foto Copy);
3. Bukti P-2.2 : Foto copy Rincian Pembayaran Pembelian Graha Kuningan; (Foto Copy);
4. Bukti P-3.1 : Foto copy Surat dari Hendrik Lewerissa & Associates kepada PT. Pacific Metronealty, perihal Somasi dan Undangan tanggal 13 Januari 2003; (Foto Copy);
5. Bukti P-3.2 : Foto copy Surat dari Victor Sinaga & Partners Law Firm kepada Hendrik Lewerissa & Associates, perihal jawaban atas surat Rekan tanggal 17 Januari 2003; (sesuai dengan asli);
6. Bukti P-3.3 : Foto copy Surat dari Hendrik Lewerissa & Associates No.6/HL&A/I/03 kepada Victor Sinaga & Partners Law Firm selaku Kuasa Hukum dari PT. Pacific Metrorealty, perihal Balasan Surat Rekan & Undangan, tanggal 17 Januari 2003; (Foto Copy);
7. Bukti P-3.4 : Foto copy Surat dari Hendrik Lewerissa & Associates No.9/HL&A/I/03 kepada Victor Sinaga & Partners Law Firm selaku kuasa hukum dari PT. Pacific Metrorealty, perihal Undangan, tanggal 21 Januari 2003; (Foto Copy);
8. Bukti P-3.5 : Foto copy Surat dari Jakarta Independent Legal Business Consultans (JILB) (Kuasa Hukum Termohon) No.006/IV/JILB/2003, kepada Hendrik Lewerissa & Associates, perihal Undangan, untuk Penyelesaian Pengembalian Uang Pemohon dari Termohon tanggal 21 April 2003; (Sesuai dengan asli);

9. Bukti P-3.6 : Foto copy Surat dari Jakarta Independent Legal Business Consultants (JILB) No.017/JILB/VI/2003, kepada Hendrik Lewerissa & Associates, perihal Penyelesaian Strata Title Proyek Graha Kuningan atas nama Elizabeth Prasetyo Utomo, tanggal 30 Juni 2003; (Sesuai dengan asli);
10. Bukti P-3.7 : Foto copy Surat dari Hendrik Lewerissa & Associates No.54/HL&A/X/03 kepada JILB Consultants (Kuasa Hukum Termohon), perihal Penyelesaian Strata Title Proyek Graha Kuningan atas nama Elizabeth Prasetyo Utomo, tanggal 13 Oktober 2003; (foto copy);
11. Bukti P-4 : Foto copy Surat dari Hendrik Lewerissa & Associates No.22/HL&A/III/03 kepada Ketua Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI), perihal Permohonan Arbitrase, tanggal 14 Maret 2003; (foto copy);
12. Bukti P-4.1 : Foto copy Surat Keputusan No. 03.008/III/SK-BANI/JHS tentang Biaya Persidangan Arbitrase di BANI; (sesuai dengan asli);
13. Bukti P-4.2 : Foto copy Surat dari Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) No.03.099/III/BANI/HU kepada Direksi PT. Pacific Metrorealty perihal Permohonan Arbitrase dari Elizabeth Prasetyo Utomo, tanggal 26 Maret 2003; (sesuai dengan asli);
14. Bukti P-4.3 : Foto copy Surat dari Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) No.03.179/IX/BANI/HU kepada Hendrik Lewerissa & Associates perihal perkara No.174/III/ARB-BANI/2003 antara Elizabeth Prasetyo Utomo (Pemohon) melawan PT. Pacific Metrorealty (Termohon), tanggal 6 Juni 2003; (foto copy);
15. Bukti P-4.4 : Foto copy Surat dari Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) No.03.335/IX/BANI/HU kepada Direksi PT. Pacific Metrorealty, perihal Penyelesaian perkara No.174/III/ARB-BANI/2003 antara Elizabeth Prasetyo Utomo (Pemohon) melawan PT. Pacific Metrorealty (Termohon), tanggal 16 September 2003; (sesuai dengan asli);
16. Bukti P-4.5 : Foto copy Surat dari Hendrik Lewerissa & Associates No.56/HL&A/XI/03 kepada Ketua Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI), perihal Pencabutan perkara No.174/III/ARB-BANI/2003 dan penarikan biaya Arbitrase; (foto copy);
17. Bukti P-4.6 : Foto copy Surat dari Badan Arbitrase Nasional Indonesia (BANI) No.03460/IX/BANI/HU kepada Hendrik Lewerissa & Associates perihal Pencabutan perkara No.174/III/ARB-BANI/2003 antara Elizabeth Prasetyo Utomo (Pemohon) melawan PT. Pacific Metrorealty (Termohon); (sesuai dengan asli);

Menimbang, bahwa untuk mempertahankan dalil-dalilnya Termohon telah mengajukan photo copy surat-surat bukti dan telah dibubuhi meterai secukupnya, lalu diberi tanda sebagai berikut :

1. Bukti T-1 : Foto copy Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli antara PT. Pacific Metrorealty dengan Elizabeth Prasetyo Utomo, berdasarkan Perjanjian Pengikatan Untuk Jual Beli Nomor 033/PPJB-GK/PMR/IX/97 tanggal 3 September 2003. (sesuai dengan asli);
2. Bukti T-2 : Foto copy Tanda Bukti Pembayaran Angsuran Pembelian Graha Kuningan No.: 180-GK/IX/1997 tanggal 16 September 1997; (sesuai dengan asli);
3. Bukti T-3 : Foto copy Surat dari Jakarta Independent Legal Business Consultants (JILB) No.017/JILB/VI/2003, kepada Hendrik Lewerissa & Associates, perihal Penyelesaian Strata Title Proyek Graha Kuningan atas nama Elizabeth Prasetyo Utomo, tanggal 30 Juni 2003; (Sesuai dengan asli);

Menimbang, bahwa para pihak di persidangan, tidak mengajukan saksi-saksi akan tetapi masing-masing mengajukan kesimpulannya tertanggal 13 Januari 2004;

Menimbang, bahwa selanjutnya telah terjadi peristiwa-peristiwa seperti telah berlaku di depan persidangan sebagaimana telah dicatat dalam Berita Acara tersebut dianggap termasuk pula didalam putusan ini;

Menimbang, bahwa akhirnya kedua behah pihak memohon putusan;

TENTANG HUKUMNYA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan permohonan pemohon adalah permohonan pailit terhadap Termohon;

Menimbang, bahwa dari permohonan dan jawaban para pihak Pengadilan mendapatkan hal-hal yang diakui dan tidak dipertentangan, sehingga dapat dijadikan fakta hukum, yaitu :

1. bahwa benar Pemohon dan Termohon telah menanda tangani Perjanjian Pengikatan untuk jual beli No. 033/PPJB-GK/PMR/IX/97 pada tanggal 3 September 1997, untuk pembelian Satuan Rumah Susun Bukan Hunian Graha Kuningan lantai 16 No. F Area 168.00 Sqm.;
2. bahwa benar Pemohon telah membayar uang cicilan kepada Termohon sebesar 124,902.24 US\$;
3. bahwa benar Termohon tidak dapat melanjutkan dan menyelesaikan pembangunan Satuan Rumah Susun Bukan Hunian Graha Kuningan;

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan dalam pasal 1 ayat 1 PERPU No.1 Tahun 1998 jo. UU No.4 Tahun 1998 (selanjutnya disebut UU Kepailitan) bahwa debitur dinyatakan pailit apabila mempunyai hutang kepada 2 (dua) atau lebih kreditur dan tidak membayar salah satu hutangnya telah jatuh tempo dan dapat ditagih;

Menimbang, bahwa Termohon menolak dalil Pemohon dan mendalilkan bahwa :

1. Termohon bukanlah Debitur yang berhutang melainkan hanyalah penjual satuan rumah susun bukan hunian (vide angka 15 jawaban Termohon);
2. Termohon belum menyerahkan satuan rumah susun bukan hunian karena Pemohon belum melunasi seluruh kewajibannya (vide angka 19 jawaban Termohon);

Menimbang, bahwa terhadap dalil Termohon tersebut Pengadilan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa sesuai Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI menyebutkan bahwa pengertian hutang bukanlah hanya berupa kewajiban membayar uang yang timbul karena perjanjian hutang piutang saja melainkan segala sesuatu yang dapat dinilai dengan uang yang timbul karena perjanjian maupun Undang-undang, sehingga kewajiban Termohon untuk menyerahkan satuan rumah susun bukan hunian kepada Pemohon dapat dikategorikan sebagai hutang;

Menimbang, bahwa yang menjadi pertanyaan berikutnya adalah apakah kewajiban Termohon tersebut telah jatuh tempo dan dapat ditagih, mengingat dalil Termohon bahwa Pemohon juga belum memenuhi seluruh kewajibannya;

Menimbang, bahwa sesuai bukti bertanda P-2.1 = T-2 bahwa Pemohon baru membayar angsuran 1 s/d 24 sejumlah 124,902.24 US\$ (dan harga jual 346.950.45 US\$), dan juga dari bukti bertanda P-3.1 dan P-3.2 Termohon telah berhenti membangun rumah susun bukan hunian aquo;

Menimbang, bahwa sesuai bukti bertanda P-3.3 s/d P-4.6 Pemohon telah berusaha melakukan upaya damai/musyawarah untuk menarik kembali uangnya kemudian menyelesaikan sengketa dengan Termohon melalui Arbitrase akan tetapi tidak berhasil karena Termohon tidak kooperatif;

Menimbang, bahwa walaupun Pemohon baru membayar sebagian dari harga jual bukan berarti Pemohon tidak dapat menuntut haknya, paling tidak Pemohon dapat menuntut pengembalian uang angsuran yang telah dibayarkan kepada Termohon, karena Termohon juga tidak melaksanakan prestasinya dan sesuai bukti Termohon bertanda T-3, Termohon menyetujui pembayaran secara bertahap kepada Pemohon, sehingga kewajiban Termohon tersebut dapat dinyatakan telah jatuh tempo dan dapat ditagih;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengadilan akan mempertimbangkan apakah ada kreditur lain dalam permohonan ini agar persyaratan dalam Pasal 1 ayat (1) UU Kepailitan dapat terpenuhi;

Menimbang, bahwa dalam permohonannya Pemohon menyebutkan bahwa selain Pemohon, Termohon juga mempunyai kreditur lain yaitu PT. Transpacific Capita sebesar 578,231.41 US\$ berdasarkan Perjanjian Pengikatan Untuk Jual-Beli No.081/PPJB-GK/PMRN/97 tertanggal 26 Juli 1997, akan tetapi Pemohon dalam pembuktian tidak mengajukan bukti yang mendukung dalilnya tersebut, dan dalam kesimpulannya Pemohon hanya melampirkan fotocopy Kronologis Pembelian Graha Kuningan PT.

Transpacific Mutual Capita tanpa menunjukkan surat aslinya juga tidak disertai Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang ditanda tangani oleh para pihak, sehingga Pemohon tidak dapat membuktikan adanya kreditur lain dari Termohon;

Menimbang, bahwa berdasar penilaian dan pertimbangan hukum diatas Pengadilan berpendapat bahwa Pemohon tidak dapat membuktikan adanya dua kreditur atau lebih sebagaimana disyaratkan dalam pasal 1 ayat (1) UU Kepailitan, karenanya permohonan Pemohon haruslah ditolak dan Pemohon harus dihukum untuk membayar biaya perkara ini;

Memperhatikan ketentuan pasal 1 ayat (1) PERPU No.1 Tahun 1998 jo. Undang-Undang No.4 Tahun 1998, dan ketentuan hukum lainnya yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan Pemohon untuk seluruhnya;
2. Menghukum Pemohon untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah);

Demikian diputus dalam Musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada hari Senin, tanggal 19 Januari 2004, oleh kami H. DWIARSO BUDI SANTIARTO, SH. Sebagai Ketua Majelis, SUDRAJAT DIMIYATI, SH. dan H. HERRI SWANTORO, SH.,MH. sebagai Hakim Anggota, putusan mana diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari itu juga, oleh Majelis Hakim tersebut, dibantu oleh IBNU SUTAMA, SH. Panitera Pengganti, dihadiri oleh Kuasa Pemohon dan Kuasa Termohon.

Hakim-Hakim Anggota

K e t u a

ttd.

ttd.

Sudrajat Dimiyati, SH.MH.

H. Dwiarso Budi Santiarto, SH.

ttd.

H. Herri Swantoro, SH.MH.

Panitera Pengganti.

ttd.

Ibnu Sutama, SH.