

BAB III
FAKTA HUKUM TENTANG KEPAILITAN DAN PRINSIP
COMMERCIAL EXIT FROM FINANCIAL
DISTRESS PT.COWELL DEVELOPMENT,TBK

A. Para Pihak

Para pihak dalam kasus penelitian ini adalah sebagai berikut :

- I. PT Multi Cakra Kencana Abadi, Perseroan Terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia, beralamat di Kencana Tower Lantai 2 Business Park, Kebun Jeruk nomor 88, Kelurahan Meruya Utara, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat, Indonesia. Selanjutnya akan disebut : PEMOHON PAILIT
- II. PT Cowell Development, Tbk, Perseroan Terbatas yang didirikan berdasarkan hukum Negara Republik Indonesia, berdomisili di Jakarta Pusat, beralamat di Cowell Tower Lantai 3, Jalan Senen Raya Nomor 135, Senen Jakarta Pusat 10410, Indonesia . Selanjutnya akan disebut : TERMOHON PAILIT.

B. Kasus Posisi

PT Multi Cakra Kencana Abadi sebagai Pemohon Pailit dengan PT Cowell Development, Tbk sebagai Termohon Pailit.

1. **PT. Multi Cakra Kencana Abadi sebagai Pemohon Pailit.**

Diantara Pemohon Pailit dengan Termohon Pailit telah terjadi hubungan hukum, dimana Termohon Pailit telah meminjam sejumlah uang dari Pemohon Pailit yang nilai pokok pinjamannya adalah sebesar Rp. 53.400.000.000 (lima puluh tiga milyar empat ratus juta rupiah) selanjutnya disebut “Pinjaman” Pada tanggal 24 Juni 2019 yang kemudian dimuat dalam Perjanjian Pemberian Pinjaman tanggal 3 Desember 2019, yang dibuat oleh dan antara Pemohon Pailit dengan Termohon Pailit (“Perjanjian Pemberian Pinjaman”);

Berdasarkan Perjanjian Pemberian Pinjaman, Termohon Pailit berkewajiban untuk membayar kembali dan /atau melunasi Pinjaman disertai bunga kepada Pemohon Pailit selambatnya pada tanggal 24 Maret 2020 (Tanggal Jatuh Tempo”).

Berdasarkan ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (“KUHPerduta”), para pihak yang membuat dan/atau mengadakan suatu perikatan atau perjanjian berkewajiban untuk tunduk dan mematuhi serta melaksanakan dengan itikad baik setiap dan seluruh ketentuan yang telah disepakati di dalam perikatan dan/atau perjanjian tersebut;

“Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu.

“Suatu Perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik”

Dengan menunjuk serta berdasarkan kepada ketentuan pasal 1338 KUHPerdara tersebut di atas, merupakan kewajiban mutlak baik bagi Pemohon Pailit maupun Termohon Pailit untuk tunduk dan mematuhi serta menjalankan setiap dan seluruh ketentuan Perjanjian Pemberian Pinjaman dengan itikad baik dan penuh tanggung jawab, termasuk namun tidak terbatas pada pelaksanaan ketentuan mengenai pembayaran kembali pinjaman oleh Termohon Pailit yang harus dilakukan selambat-lambatnya pada tanggal Jatuh Tempo yaitu pada tanggal 24 Maret 2020, akan tetapi Termohon Pailit tidak memenuhi kewajibannya tersebut.

Dengan demikian Termohon Pailit telah terbukti secara sah dan meyakinkan telah lalai dan ingkar janji dalam melaksanakan kewajibannya untuk membayar Tagihan kepada Pemohon Pailit sesuai dengan Tanggal Jatuh Tempo.

Pemohon Pailit sesungguhnya telah melakukan segala upaya dan dengan Berbagai Macam cara untuk menegur, mengingatkan, menagih dan/atau meminta Termohon Pailit untuk segera memenuhi kewajibannya untuk melakukan pembayaran atas Tagihan kepada Pemohon Pailit, diantaranya :

a. Pemohon Pailit mengirimkan :

- 1) Surat Peringatan dan Permintaan Pembayaran Utang tanggal 24 April 2020 yang ditujukan kepada Termohon Pailit dan ;
- 2) Surat Peringatan Permintaan Pembayaran Utang (kedua) tanggal 8 Mei 2020 yang ditujukan kepada Termohon Pailit, yang pada

intinya Pemohon Pailit menegur, memberi peringatan serta meminta Termohon Pailit untuk membayar Tagihan kepada Pemohon Pailit;

- b. Pemohon Pailit menunjuk Kuasa Hukum berdasarkan surat kuasa Khusus tertanggal 15 Mei 2020 untuk mengirimkan Somasi kepada Termohon Pailit pada tanggal 15 Mei 2020, yang pada intinya Pemohon Pailit menyatakan bahwa Termohon Pailit telah melakukan wanprestasi/cidera janji dan karenanya mensomir/memberikan peringatan keras kepada Termohon Pailit ;

Selanjutnya secara bersama-sama disebut “Surat Peringatan dan Somasi” .

Walaupun Surat Peringatan dan Somasi telah Pemohon Pailit kirimkan kepada Termohon Pailit, akan tetapi termohon pailit masih juga lalai serta tidak juga memenuhi kewajibannya untuk membayar tagihan sesuai tenggat waktu pembayaran yang diberikan sebagaimana disampaikan di dalam masing-masing Surat Peringatan dan Somasi tersebut;

Tindakan Termohon Pailit yang tidak juga melaksanakan kewajibannya untuk melunasi utangnya kepada Pemohon Pailit adalah secara nyata merupakan tindakan kelalaian, dan atas kelalaiannya tersebut, Termohon Pailit terbukti secara sah memiliki utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih kepada pemohon pailit dan termohon pailit demi hukum wajib membayar utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih tersebut

dengan nilai pokok sebesar Rp. 53.400.000.000,00 (limapuluh tiga milyar empat ratus juta rupiah) berikut bunganya kepada pemohon pailit :

Berdasarkan fakta-fakta hukum yang telah di uraikan di atas dan dengan menunjuk kepada Penjelasan Pasal 2 ayat (1) alinea ketiga UU Kepailitan, dapat dipahami dengan sangat mudah dan sederhana bahwa demi hukum Tagihan yang dimiliki oleh Pemohon Pailit kepada Termohon Pailit telah jatuh waktu dan dapat ditagih serta wajib dibayar oleh termohon pailit kepada pemohon pailit sejak tanggal jatuh tempo sebagaimana diuraikan di atas (“Utang yang Telah Jatuh Waktu dan Dapat Ditagih”).

Penjelasan Pasal 2 ayat (1) alinea ketiga UU Kepailitan.

“Yang dimaksud dengan “Utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih” adalah kewajiban untuk membayar utang yang telah jatuh waktu, baik karena telah diperjanjikan, karena percepatan waktu penagihannya sebagaimana diperjanjikan, karena pengenaan sanksi atau denda oleh instansi yang berwenang, maupun karena putusan pengadilan, arbiter atau majelis arbitrase”.

Berdasarkan pada uraian di atas , merupakan fakta hukum yang jelas bahwa benar telah ada hubungan hukum antar Pemohon Pailit dengan Termohon Pailit berdasarkan Perjanjian Pemberian Pinjaman, dan Pemohon Pailit secara nyata memiliki piutang/tagihan kepada Termohon Pailit berupa Utang Yang Telah Jatuh Waktu dan Dapat Ditagih tersebut oleh karenanya, telah terbukti bahwa pemohon pailit merupakan kreditor dari termohon pailit sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1 angka 2 UU Kepailitan yang berbunyi :

“Kreditor adalah orang yang mempunyai piutang karen perjanjian atau undang -undang yang dapat ditagih di muka pengadilan”.

Oleh karena Pemohon Pailit memiliki kapasitas hukum (legal standing) sebagaimana kreditor yang sah untuk mengajukan permohonan pernyataan pailit *a quo* terhadap Termohon Pailit, maka sudah selayaknya agar Majelis Hakim Pemeriksa Perkara menerima dan mengabulkan Permohonan Pernyataan Pailit *a quo*.

Pasal 2 ayat (1) UU Kepailitan mengatur :

“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 permohonannya satu atau lebih kreditornya”

Berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut di atas maka syarat-syarat untuk mengajukan Permohonan Pailit sebagai berikut :

- a. Debitor (*in casu* Termohon Pailit) memiliki 2 (dua) atau lebih kreditor;
- b. Debitor (*in casu* Termohon Pailit) tidak membayar lunas sedikitnya 1 (satu) utang yang sudah jatuh waktu dan dapat ditagih;

Adapun syarat-syarat tersebut di atas telah dipenuhi oleh Pemohon Pailit, sebagaimana diuraikan di bawah ini : yang didirikan berdasarkan hukum Negara Indonesia

- a. Termohon Pailit adalah Debitor dari Pemohon Pailit.

Sebagaimana yang telah diuraikan di atas merupakan fakta hukum bahwa Termohon Pailit adalah Debitor dari Pemohon Pailit yang dapat dibuktikan secara sederhana berdasarkan adanya Tagihan yang timbul dari hubungan hukum antara Pemohon Pailit dan Termohon Pailit berdasarkan Perjanjian Pemberian Pinjaman dan karenanya menimbulkan kewajiban kepada Termohon Pailit untuk membayar utang yang Telah Jatuh Waktu pada tanggal 24 Maret 2020 dan Dapat ditagih.

- b. Termohon Pailit memiliki lebih dari 1 (satu) Kreditor

Selain Pemohon Pailit terdapat Kreditor lain yaitu PT. Mandiri Indah Perdana Perseroan Terbatas yang didirikan berdsarkan hukum Negara Republik Indonesia beralamat di Allianz Tower lantai 29 Unit C & D, Jalan Hajjah Rangkayo, Rasuna Said, Superblok 2, Kelurahan Guntur, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan, Indonesia.

Dapat dibuktikan bahwa Termohon Pailit juga memiliki Utang kepada PT Mandiri Indah Perdana (*in casu* Kreditor lain Termohon Pailit) dengan nilai keseluruhan sebesar RP. 42.789.000.000 (empat puluh dua Milyar tujuh ratus delapan puluh sembilan juta rupiah) (“Tagihan Kreditor lain Termohon Pailit”). Pada tanggal 23 Agustus 2019

Hubungan hukum antara Termohon Pailit dengan PT Mandiri Indah Perdana timbul berdasarkan Perjanjian Pemberian Pinjaman tanggal 3 Desember 2019 ternyata Termohon Pailit pun telah lalai dan tidak melakukan kewajiban pembayaran atas utang yang telah jatuh waktu dan

harus dibayar bahkan sampai dengan diajukannya Permohonan Pernyataan Pailit, Termohon Pailit belum membayar utangnya.

Berdasarkan fakta uraian di atas maka Pemohon Pailit Telah dapat membuktikan secara sederhana bahwa Permohonan Pernyataan Pailit *Quo* telah memenuhi unsur- unsur sebagaimana yang diamanatkan dalam ketentuan Pasal 8 ayat (4) UU Kepailitan yang menyatakan :

“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.

2. PT Cowell Development, Tbk sebagai Termohon Pailit

Berdasarkan permohonan Pemohon Pailit tersebut, Termohon Pailit telah mengajukan jawabannya sebagai berikut :

- a. Kondisi Keuangan Termohon Pailit Dalam keadaan tidak baik
Termohon Pailit adalah Perseroan Terbatas Terbuka yang berdiri sejak tahun 2008 berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT.Cowell Development, Tbk Nomor. 02 tertanggal 6 Juni 2008 dibuat dihadapan Nanda Fauz Iwan, S.H.,M.Kn Notaris di Jakarta sebagaimana telah disahkan oleh Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan Nomor : AHU-40808.AH.01.02. Tahun 2008 tertanggal 14 Juli 2008 dan terakhir dirubah berdasarkan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa PT.Cowell Development, Tbk Nomor 23 tertanggal 29 November 2019 yang dibuat dihadapan Irene Yulia,

S.H. Notaris di Jakarta yang telah mendapat surat penerimaan pemberitahuan perubahan data perseroan dari Menkumham berdasarkan surat Nomor : AHU-AH.01.03-0376302, tertanggal 20 Desember 2019 (untuk selanjutnya disebut sebagai Anggaran Dasar Termohon Pailit).

- b. Adapun berdasarkan Anggaran Dasar kegiatan usaha dari Termohon Pailit adalah sebagai berikut :
 - 1) Menjalankan usaha Jasa pengelolaan dan penyewaan gedung perkantoran ;
 - 2) Pembangunan, pengembang, pemborong, pemasangan komponen bangunan berat, konstruksi gedung, jembatan, jalan, bandara dan pemasangan instalasi-instalasi, dll;
- c. Perdagangan ekspor dan import, perdagangan besar lokal, grosir, supplier dan perlengkapannya terutama bergerak dibidang pembangunan dan pengembang serta kontraktor .

Adapun hal-hal yang menyebabkan kesulitan keuangan dan ketidakmampuan Termohon Pailit untuk melunasi utang-utangnya adalah sebagai berikut :

- a. Menurut kuasa hukumnya sejak tahun 2008 banyak bermunculan perusahaan-perusahaan yang bergerak dibidang yang sejenis, dan belakangan banyak perusahaan-perusahaan kompetitor yang melakukan pembangunan perumahan, apartemen serta perkantoran dengan harga yang lebih murah karena kurangnya minat pembeli

property, lahirnya kompetitor-kompetitor berdampak langsung pada penjualann property kepada konsumen. Sehingga tahun 2019 karena kondisi keuangan yang terganggu Termohon Pailit meminjam uang kepada Pemohon Pailit maupun pihak-pihak lainnya untuk menutupi biaya operasional dan melakukan ekspansi bisnis untuk mendapat tambahan pendapatan perusahaan.

- b. Pada awal tahun 2020 telah terjadi/berjangkit wabah penyakit Corona Virus Disease (Covid 19) yang menjadi Pandemi di Indonesia yang mengakibatkan faktor tidak berjalannya bisnis atau usaha Termohon Pailit yang mengakibatkan keadaan keuangan dan usaha menjadi tidak baik, hal ini sangat berpengaruh pada kondisi financial Termohon Pailit.
3. Termohon Pailit Belum Mampu membayar utang kepada Pemohon Pailit dan Pihak lainnya walaupun sudah jatuh waktu dan sudah diterima 2 (dua) Surat teguran dari Pemohon Pailit tertanggal 24 April 2020 dan tanggal 8 Mei 2020 yang menegur dan memberikan peringatan serta meminta agar Termohon Pailit segera memenuhi kewajibannya untuk melakukan pembayaran atas Tagihan kepada Pemohon Pailit

Termohon Pailit mengakui belum bisa memenuhi kewajibannya untuk membayar kepada Pemohon Pailit karena kondisi keuangannya dalam keadaan tidak baik, karena itu Termohon Pailit meminta waktu, namun tidak dapat memberikan kepastian untuk melaksanakan pembayaran Tagihan Pemohon Pailit.

Termohon Pailit juga mengakui mempunyai utang kepada PT.Mandiri Indah Perdana sebesar Rp. 42.789.000.000 (empat puluh dua milyar tujuh ratus delapan puluh sembilan juta rupiah) berdasarkan Perjanjian Pemberian Pinjaman tanggal 3 Desember 2019 dengan alasan kondisi keuangan yang tidak baik Termohon Pailit belum dapat memenuhi kewajiban untuk membayar Tagihan dari PT. Mandiri Indah Perdana.

Termohon Pailit tetap memiliki itikad baik dan berniat untuk melunasi atau setidaknya melakukan penjadwalan kembali terhadap seluruh utang kepada Pemohon Pailit dan kepada pihak lain. Namun Termohon Pailit harus menghitung dan memastikan kembali jumlah utang-utang yang didalilkan tersebut serta mencocokkannya dengan catatan dan laporan keuangan Termohon Pailit.

Termohon Pailit saat ini sedang berusaha untuk bangkit dari keterpurukan finansial dan mengupayakan berbagai cara yaitu melakukan usaha jenis lain yang usaha-usaha tersebut mempunyai peluang besar dalam membantu Termohon Pailit untuk dapat melunasi utang atau setidaknya menrestrukturisasi seluruh utangnya kepada para kreditor.

Atas permohonan Termohon Pailit tersebut ternyata Pemohon Pailit telah tidak mengajukan Replik dan Termohon Pailit juga tidak mengajukan Duplik.

C. Pertimbangan Hakim.

Menimbang, bahwa Pemohon Pailit pada pokoknya mendalilkan bahwa Termohon Pailit mempunyai utang kepada Pemohon Pailit sejumlah Rp. 53.000.000.000. (lima puluh tiga milyar rupiah dan utang tersebut telah Jatuh waktu dan dapat ditagih serta dapat dibuktikan secara sederhana.

Menimbang, bahwa selain itu pula, Termohon Pailit mempunyai utang kepada kreditor lain, yakni PT Mandiri Indah Perdana sejumlah Rp. 42.789.000.000.- (empat puluh dua milyar tujuh ratus delapan puluh sembilan juaa rupiah).

Menimbang, bahwa Termohon Pailit telah mengajukan jawaban untuk menyelesaikan kewajibannya yang pada pokoknya Termohon Pailit membenarkan mempunyai utang kepada Pemohon Pailit dan Kreditor lain yang sudah jatuh waktu dan dapat ditagih namun Termohon Pailit belum dapat menyelesaikan kewajibannya melakukan pembayaran kepada Pemohon Pailit dan Kreditor lainnya karena kondisi keuangannya dalam keadaan tidak baik.

Menimbang bahwa sampai hari persidangan berlangsung ternyata tidak ada 1 (satu) alat buktipun yang dapat membuktikan Termohon Pailit melakukan pembayaran utangnya kepada Pemohon Pailit dan hal ini diakui oleh Termohon Pailit.

Menimbang bahwa berdasarkan uraian dan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, telah terbukti secara sederhana bahwa Termohon Pailit mempunyai 2 (dua) kreditor dan tidak membayar sedikitnya satu utang yang telah jatuh waktu dan dapat ditagih, sebagaimana yang disyaratkan oleh

Pasal 2 ayat (1) jo Pasal 8 ayat (4) Undang -Undang nomor 37 Tahun 2004 Tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang;

Menimbang bahwa dengan demikian. Majelis Hakim berpendapat bahwa permohonan pernyataan pailit dari Pemohon Pailit beralasan hukum dan oleh karenanya Termohon Pailit : PT Cowell Development Tbk. Harus dinyatakan pailit dengan segala akibat hukumnya.

Menimbang, bahwa Termohon Pailit dinyatakan pailit, maka guna memenuhi ketentuan pasal 15 ayat (1) Undang Undang nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang dalam putusan pernyataan pailit ini, haruslah ditunjuk Seorang Hakim Pengawas dari Hakim Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, sebagaimana akan disebutkan dalam amar putusan ini.

D. AMAR PUTUSAN

Pada hari Kamis, tanggal 2 Juli 2020 dalam Sidang Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, dan putusan tersebut diucapkan pada hari Senin tanggal 6 Juli 2020 dalam persidangan terbuka untuk Umum .

Pengadilan Niaga Jakarta Pusat menjatuhkan putusan yang amar selengkapnya Berbunyi sebagai berikut :

1. Mengabulkan permohonan Pemohon Pailit;

2. Menyatakan Termohon Pailit PT. Cowell Development Tbk, yang beralamat di Cowell Tower lantai 3 Jalan Senen Raya Nomor 135 Jakarta Pusat, Pailit dengan segala akibat hukumnya;
3. Menunjuk Sdr. Agung Suhendro, S.H., M.H., Hakim Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat sebagai Pengawas untuk mengawasi proses Pengurusan dan Pemberesan dalam perkara kepilitan *a. Quo*;
4. Mengangkat :
 - Hardiansyah, S.H., M.H. berkantor di Kantor Hukum Aji Wijaya & Co dengan alamat Cyber 2 Tower, Lantai 31, Unit A, Jl. HR. Rasuna Said Blok X-5 No. 13. Jakarta Selatan, Kurator dan Pengurus yang terdaftar di Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia berdasarkan Surat Bukti pendaftaran Kurator dan Pengurus Nomor AHU.AH.04.03-61;
 - Venny Sitorus, S.H., M.H., berkantor di Law Firm Venny Sitorus & Partners, dengan alamat Jl. R.P. Soeroso No. 20, Cikini, Menteng Jakarta Pusat, Kurator dan Pengurus yang terdaftar di Kementerian Hukum Dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, berdasarkan Surat Bukti Perpanjangan Pendaftaran Kurator dan pengurus Nomor AHU-216AH.04.03-2020 dan ;
 - Alfin Sulaiman, S.H., M.H. berkantor di Arkananta Vennootschap (d/h Sulaiman & Herling Attorneys at law) dengan alamat di RDTX Tower (d/h Menara Bank Danamon), Lt 12, Zona F suite 1201, Jl Prof. Dr. Satrio Kav.EIV No. 6, Mega Kuningan, Jakarta Selatan, Kurator dan

Pengurus yang terdaftar di Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, berdasarkan Surat Bukti Perpanjangan Pendaftaran Kurator dan Pengurus Nomor AHU. AH.04.03-86. Sebagai Tim Kurator dalam perkara *a. quo*;

5. Menetapkan biaya kepailitan dan imbalan jasa kurator akan ditetapkan kemudian setelah Kurator selesai menjalankan tugasnya dan proses kepailitan berakhir;
6. Menghukum Temohon Pailit untuk membayar biayanya sejumlah Rp 3.411.000.- (tiga juta empat ratus sebelas ribu rupiah);