



**PUTUSAN**  
Nomor 1227 K/Pdt.Sus-Pailit/2024

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata khusus kepailitan gugatan lain-lain pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

**ANITA TRISNAWATI**, bertempat tinggal di Jalan Kupang Indah 10/11, RT 03, RW 05, Kelurahan Dukuh Kupang, Kecamatan Dukuh Pakis, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Rolland E. Potu, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Potu & Partners Law Office, beralamat di Ruko Mall 9K, Puncak CBD Wiyung, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Juni 2024; Pemohon Kasasi dahulu Penggugat;

t e r h a d a p

1. **PT ALAM GALAXY**, berkedudukan di Jalan Raya Darmo, Nomor 80, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur;
2. **TIM KURATOR PT ALAM GALAXY**, terdiri dari Anastasius Wahyu Priyo Utomo, S.H., M.H., Arthur Frederick Cliferson Kaat, S.H., M.H., Akhmad Yudi, S.H., M.H., Ana Husadani, S.H., Rochmad Herdito, S.H., dan Wahid Budiman, S.H.I., yang ditetapkan dan ditunjuk berdasarkan Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 54/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN Niaga.Sby tanggal 25 Maret 2022 dan Penetapan Majelis Hakim Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 54/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN Niaga.Sby tanggal 13 April 2023, beralamat di Jalan Barata Jaya XX, Nomor 46, Kelurahan Baratajaya, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, dalam hal ini

Halaman 1 dari 9 hal. Put. Nomor 1227 K/Pdt.Sus-Pailit/2024



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memberikan kuasa kepada Dedi Suwasono, S.H., M.Kn., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Dedi Suwasono & Partners, beralamat di Kompleks Ruko Saka Square, Blok B-15, Jalan Kimar I, Pandean Lamper, Kecamatan Gayamsari, Kota Semarang, Jawa Tengah, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Maret 2024;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat;

D a n:

1. **KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) SURABAYA**, berkedudukan di Jalan Indrapura, Nomor 5, Kelurahan Krembangan Selatan, Kecamatan Krembangan, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur;
2. **BADAN PERTANAHAN NASIONAL KOTA SURABAYA I**, berkedudukan di Jalan Taman Puspa Raya, Nomor 10, Blok D, Kelurahan Sambikerep, Kecamatan Sambikerep, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur;

Para Turut Termohon Kasasi dahulu Para Turut Tergugat;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata Penggugat telah mengajukan gugatan lain-lain di depan persidangan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya dan mohon agar pengadilan memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II secara bersama-sama telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
3. Menyatakan Penggugat merupakan pembeli yang beriktikad baik dan layak untuk dilindungi secara hukum;

Halaman 2 dari 9 hal. Put. Nomor 1227 K/Pdt.Sus-Pailit/2024



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 068/AG/A6-5/TB/V/08 yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I pada tanggal 31 Mei 2008 adalah sah dan mengikat;
5. Menyatakan objek kaveling tanah dan bangunan sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 5552 yang terletak di Perumahan Alam Galaxy, tanah kaveling Nomor A6-5, Jalan Alam Sambi Asri Timur IV, Nomor 7, Blok Water Terrace, Kelurahan Sambikerep, Kecamatan Sambikerep, Kota Surabaya, dengan luas tanah kurang lebih 180 m<sup>2</sup> dan luas bangunan kurang lebih 206 m<sup>2</sup>, yang telah dijual Tergugat I kepada Penggugat sebelum Tergugat I dinyatakan pailit adalah milik Penggugat dan bukanlah merupakan bagian dari harta pailit/*boedel* pailit Tergugat I;
6. Memerintahkan Tergugat II untuk mengeluarkan/mencoret dari daftar harta pailit/*boedel* pailit objek kaveling tanah dan bangunan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 5552 yang terletak di Perumahan Alam Galaxy, tanah kaveling Nomor A6-5, Jalan Alam Sambi Asri Timur IV, Nomor 7, Blok Water Terrace, Kelurahan Sambikerep, Kecamatan Sambikerep, Kota Surabaya;
7. Memerintahkan Turut Tergugat II untuk mencatat putusan pengadilan *a quo* pada register yang tersedia untuk itu;
8. Memerintahkan Turut Tergugat I untuk membatalkan pelaksanaan lelang atau penjualan di muka umum atas objek *boedel* pailit yaitu tanah dan bangunan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 5552 yang terletak di Perumahan Alam Galaxy, tanah kaveling Nomor A6-5, Jalan Alam Sambi Asri Timur IV, Nomor 7, Blok Wayer Terrace, Kelurahan Sambikerep, Kecamatan Sambikerep, Kota Surabaya;
9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap harinya kepada Penggugat apabila Tergugat I dan Tergugat II lalai memenuhi isi putusan dalam perkara *a quo* sejak adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);

Halaman 3 dari 9 hal. Put. Nomor 1227 K/Pdt.Sus-Pailit/2024

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



10. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun terdapat upaya hukum lain yakni *verzet*, banding maupun kasasi dan/atau peninjauan kembali (*uitvoerbaar bij vooraad*);
11. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk patuh dan tunduk terhadap putusan perkara ini;
12. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau:

Apabila Ketua Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya *cq.* Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo* berpendapat lain mohon agar dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan lain-lain tersebut, Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Eksepsi Turut Tergugat I:

- Eksepsi mengenai objek perkara bukan milik Pelawan (*exceptio domini*);

Eksepsi Turut Tergugat II:

- Gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*);

Bahwa terhadap gugatan lain-lain tersebut Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya telah memberikan Putusan Nomor 13/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2024/PN Niaga.Sby *juncto* Nomor 54/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN Niaga.Sby, tanggal 5 Juni 2024 yang amarnya sebagai berikut:

1. Menolak gugatan lain-lain Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp3.189.000,00 (tiga juta seratus delapan puluh sembilan ribu rupiah);

Menimbang, bahwa Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya tersebut diucapkan di persidangan pada tanggal 5 Juni 2024 dengan dihadiri oleh Kuasa Pemohon Kasasi, kemudian terhadap putusan tersebut Pemohon Kasasi melalui kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10 Juni 2024 mengajukan permohonan kasasi pada tanggal 13 Juni 2024 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 9/Akta Kas/G.Lain-lain/2024/PN Niaga.Sby *juncto* Nomor 13/Pdt.Sus-Gugatan

Halaman 4 dari 9 hal. Put. Nomor 1227 K/Pdt.Sus-Pailit/2024



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lain-lain/2024/PN Niaga.Sby *juncto* Nomor 54/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN Niaga Sby yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 13 Juni 2024;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 13 Juni 2024 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima dan mengabulkan permohonan kasasi oleh Pemohon Kasasi semula Penggugat untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 13/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2024/PN Niaga.Sby *juncto* Nomor 54/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN Niaga.Sby tertanggal 5 Juni 2024;

Mengadili Kembali:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II secara bersama-sama telah melakukan perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*);
3. Menyatakan Penggugat merupakan pembeli yang beritikad baik dan layak dilindungi secara hukum;
4. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 068/AG/A6-5/TB/V/08 yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat I pada tanggal 31 Mei 2008 adalah sah dan mengikat;
5. Menyatakan objek kaveling tanah dan bangunan sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 5552 yang terletak di Perumahan Alam Galaxy, tanah kavling Nomor A6-5, Jalan Alam Sambu Asri Timur IV, Nomor 7, Blok Water Terrace, Kelurahan Sambikerep, Kecamatan

Halaman 5 dari 9 hal. Put. Nomor 1227 K/Pdt.Sus-Pailit/2024





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sambikerep, Kota Surabaya, dengan luas tanah kurang lebih 180 m<sup>2</sup> dan luas bangunan kurang lebih 206 m<sup>2</sup>, yang telah dijual Tergugat I kepada Penggugat sebelum Tergugat I dinyatakan pailit adalah milik Penggugat dan bukanlah merupakan bagian dari harta pailit/*boedel pailit* Tergugat I;
6. Memerintahkan Tergugat II untuk mengeluarkan/mencoret dari Daftar harta pailit/*boedel* pailit objek kavling tanah dan bangunan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 5552 yang terletak di Perumahan Alam Galaxy, tanah kavling Nomor A6-5, Jalan Alam Sambi Asri Timur IV Nomor 7, Blok Water Terrace, Kelurahan Sambikerep, Kecamatan Sambikerep, Kota Surabaya;
  7. Memerintahkan Turut Tergugat II untuk mencatat putusan pengadilan *a quo* pada register yang tersedia untuk itu;
  8. Memerintahkan Turut Tergugat I untuk membatalkan pelaksanaan lelang atau penjualan di muka umum atas objek *boedel* pailit yaitu tanah dan bangunan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 5552 yang terletak di Perumahan Alam Galaxy, tanah kavling Nomor A6-5, Jalan Alam Sambi Asri Timur IV, Nomor 7, Blok Water Terrace, Kelurahan Sambikerep, Kecamatan Sambikerep, Kota Surabaya;
  9. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) untuk setiap harinya kepada Penggugat apabila Tergugat I dan Tergugat II lalai memenuhi isi putusan dalam perkara *a quo* sejak adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
  10. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun terdapat upaya hukum lain yakni *verzet*, banding maupun kasasi dan/atau peninjauan kembali (*uitvoerbaar bij voorraad*);
  11. Menghukum Para Tergugat dan Para Turut Tergugat untuk patuh dan tunduk terhadap putusan perkara ini;
  12. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II secara tanggung renteng untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;
- Atau, apabila Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo* berpendapat lain, mohon untuk diputus seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Halaman 6 dari 9 hal. Put. Nomor 1227 K/Pdt.Sus-Pailit/2024

#### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Menimbang, bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi yang diterima tanggal 26 Juni 2024 yang pada pokoknya mohon agar Mahkamah Agung menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat mendalilkan membeli dari Tergugat I berupa tanah Kavling Nomor A6-5, Perumahan Alam Galaxy, Jalan Alam Sambu Asri Timur IV, Nomor 7, Blok Water Terrace, Kelurahan Sambikerep, Kecamatan Sambikerep, Kota Surabaya, dengan luas tanah 108 m<sup>2</sup> dan luas bangunan 206 m<sup>2</sup> sesuai dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 5552 atas nama Tergugat I;
- Bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 068/AG/A6-5/TBN/08 dibuat dan ditandatangani Penggugat dan Tergugat I pada tanggal 31 Mei 2008 dan Penggugat mendalilkan telah membayar lunas pada tanggal 6 Oktober 2009;
- Bahwa Tergugat I telah dinyatakan pailit berdasarkan Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 54/Pdt.Sus- PKPU/2021/PN Niaga.Sby, tanggal 25 Maret 2022;
- Bahwa Penggugat mengajukan gugatan lain-lain *a quo* karena Tim Kurator (Tergugat II) memasukkan objek tersebut ke dalam *boedel* pailit;
- Bahwa Penggugat menuntut agar objek tersebut dikeluarkan dari *boedel* pailit dan menyatakan objek tersebut adalah milik Penggugat;
- Bahwa berdasarkan Risalah Lelang tanggal 1 Februari 2024 terhadap objek tersebut telah dilelang oleh Turut Tergugat I namun hasil lelang tidak ada penawaran;
- Bahwa oleh karena belum ada Akta Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I, dan ternyata sertifikat objek sengketa masih atas nama

Halaman 7 dari 9 hal. Put. Nomor 1227 K/Pdt.Sus-Pailit/2024



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I, maka belum terjadi peralihan kepemilikan dengan demikian objek sengketa adalah merupakan *boedel* pailit sehingga gugatan Penggugat harus ditolak seluruhnya;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, ternyata Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 13/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2024/PN Niaga.Sby *juncto* Nomor 54/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN Niaga.Sby, tanggal 5 Juni 2024 dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, sehingga permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi ANITA TRISNAWATI tersebut harus ditolak;

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

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

- Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **ANITA TRISNAWATI** tersebut;
- Menghukum Pemohon Kasasi (Penggugat) untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi sejumlah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa tanggal 6 Mei 2025 oleh Suharto, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H., dan Dr. Lucas Prakoso, S.H., M.Hum., Hakim-hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Hakim-

Halaman 8 dari 9 hal. Put. Nomor 1227 K/Pdt.Sus-Pailit/2024





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

hakim Anggota tersebut dan Arief Sapto Nugroho, S.H, M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ttd./

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.

Ttd./

Dr. Lucas Prakoso, S.H., M.Hum.

Ketua Majelis,

Ttd./

Suharto, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

Ttd./

Arief Sapto Nugroho, S.H, M.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai ..... Rp 10.000,00

2. Redaksi ..... Rp 10.000,00

3. Administrasi Kasasi ..... Rp4.980.000,00

Jumlah..... Rp5.000.000,00

Untuk Salinan

MAHKAMAH AGUNG R.I.

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata Khusus

Ditandatangani secara elektronik

H. AHMAD ARDIANDA PATRIA, S.H., M.Hum

NIP.19621220 198612 1 001

Halaman 9 dari 9 hal. Put. Nomor 1227 K/Pdt.Sus-Pailit/2024

**Disclaimer**

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)