



PUTUSAN
Nomor 36 K/Pdt.Sus-Pailit/2025

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

CARREL TICUALU, S.E., S.H., M.H., AGUS DWIWARSONO, S.H., M.H., dan MADYO SIDIHARTA, S.H., berdasarkan putusan Perkara Nomor 311/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN Niaga.Jkt.Pst, tanggal 10 Mei 2022, dalam kapasitasnya sebagai **Tim Kurator PT Graha Cipta Suksestama (Dalam Pailit) dan PT Niman Internusa (Dalam Pailit)**, beralamat di Belleza Shopping Arcade 1st Floor SA Unit 79, Jalan Letjen Soepeno, Nomor 34, Arteri-Permata Hijau, Jakarta Selatan, 12210, berdasarkan izin dari Hakim Pengawas pada Penetapan Nomor 311/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN Niaga.Jkt.Pst, tanggal 11 Juli 2024, dalam hal ini memberi kuasa kepada Fakhriy Ilmullah, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Fakhriy & Partners, beralamat di Jalan Lempuyang I, Nomor 6, RT 001, RW 010, Larangan Selatan, Larangan, Kota Tangerang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 September 2024;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat;

T e r h a d a p:

1. **DHIKA ELFA PRADANA**, bertempat tinggal di Jalan Cilandak KKO Gang Cemara, RT 011, RW 005, Kelurahan Ragunan, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan;
2. **WINA DWI PRAMATHASURI**, bertempat tinggal di Jalan Bintaro Permai II/8, RT 006, RW 001, Kelurahan Bintaro, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan;

Halaman 1 dari 15 hal. Put. Nomor 36 K/Pdt.Sus-Pailit/2025



3. **MAY RABIULYATI**, bertempat tinggal di Taman Tiga Putra, Blok E, Nomor 8, RT 004, RW 004, Kelurahan Meruyung, Kecamatan Limo, Kota Depok;
4. **PURNIMA SARI**, bertempat tinggal di Lavanya Hills Cluster Ayana A, Nomor 20, RT 045, RW 005, Kelurahan Gandul, Kecamatan Cinere, Kota Depok;
5. **ADITIA PRAMADIAKSA**, bertempat tinggal di Jalan Gatot Subroto, Kaveling 35, Tower III, Unit 13.14, RT 004, RW 002, Kelurahan Bendungan Hilir, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta Pusat;
6. **IIS PUJI ASTUTI**, bertempat tinggal di Pesona Khayangan, Blok DW-II, Nomor 7, RT 010, RW 028, Kelurahan Mekarjaya, Kecamatan Sukmajaya, Kota Depok;
7. **Dra. ENNY YUNIASTUTI**, bertempat tinggal di Lavanya Hills Residence Cluster Ayana B-11, RT 029, RW 002, Kelurahan Gandul, Kecamatan Cinere, Kota Depok, selaku ahli waris Almarhum Yuly Setiawan, sebagaimana Surat Pernyataan Waris tertanggal 26 November 2020 yang diketahui oleh Camat Kecamatan Tebet dan Lurah Kelurahan Tebet;
8. **KOMETA HALLEYNA**, bertempat tinggal di Jalan Kelapa Sawit IV HH/10-11, RT 007, RW 017, Kelurahan Kelapa Gading Timur, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara;
9. **CHAIRANI, S.H., M.Kn., VARIANZAR ADITYA HAMAL, AHMAD RISQI MUZAKKI HAMAL**, ketiganya beralamat di Lavanya Hills Residence Blok Aleza E-10, RT 040, RW 002, Kelurahan Gandul, Kecamatan Cinere, Kota Depok, selaku ahli waris Almarhum Hamal Ardachandra, sebagaimana Surat Pernyataan Ahli Waris tertanggal 22 Maret 2021 yang diketahui oleh Camat Kecamatan Cinere dan Lurah Kelurahan Gandul;

Halaman 2 dari 15 hal. Put. Nomor 36 K/Pdt.Sus-Pailit/2025



10. MURTILENA, bertempat tinggal di Lavanya Hills Residence Cluster Amala D 06, RT 040, RW 002, Kelurahan Gandul, Kecamatan Cinere, Kota Depok;

11. BENNY MARGAWIJAYA, bertempat tinggal di Jalan Ampera II, Nomor 38, RT 004, RW 009, Kelurahan Ragunan, Kecamatan Pasar Minggu, Kota Jakarta Selatan;

Kesemuanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Tommy Mala Martua Hasibuan, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum TH Law Office, beralamat di Jalan Damar 13 Blok D-121, Pekayon Jaya, Bekasi, masing-masing berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Oktober 2024;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Penggugat;

Mahkamah Agung tersebut;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Para Penggugat dalam gugatan lain-lain memohon kepada Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Penggugat adalah pembeli yang beriktikad baik dan wajib dilindungi oleh undang-undang;
3. Menyatakan sah dan masih berlaku Perjanjian Pengikatan Jual Beli/PPJB LHR antara Para Penggugat dengan PT Graha Cipta Suksestama (Dalam Pailit) dan PT Niman Internusa (Dalam Pailit) selaku *developer* atas unit rumah di Perumahan Lavanya Hills Residences, Jalan Raya Bukit Cinere Kaveling 171 D, RT/RW 011/005, Kelurahan Gandul, Kecamatan Cinere, Kota Depok:
 - a. Unit Rumah milik Penggugat I di Cluster The Amala Blok D Nomor 26 sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan

Halaman 3 dari 15 hal. Put. Nomor 36 K/Pdt.Sus-Pailit/2025



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- “Lavanya Hills Residences” Nomor 102/PPJB/GCS-NI/LHR/090/0000090/12/17, tertanggal 18 Desember 2017;
- b. Unit Rumah milik Penggugat II di Cluster The Alaya Blok A Nomor 21 sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan “Lavanya Hills Residences” Nomor 115/PPJB/GCS-NI/LHR/118/0000118/05/18, tanggal 18 Mei 2018;
 - c. Unit Rumah milik Penggugat III di Cluster The Alaya Blok A Nomor 05 sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan “Lavanya Hills Residences” Nomor 082/PPJB/GCS-NI/LHR/164/0000164/08/17, tanggal 08 Agustus 2017;
 - d. Unit Rumah milik Penggugat IV di Cluster The Ayana Blok A Nomor 20 sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan “Lavanya Hills Residences” Nomor 136/PPJB/GCS-NI/LHR/197/0000197/04/19, tanggal 13 April 2019;
 - e. Unit Rumah milik Penggugat V di Cluster The Alaya Blok C Nomor 07 sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan “Lavanya Hills Residences” Nomor 089/PPJB/GCS-NI/LHR/199/0000199/09/17, tanggal 14 September 2017;
 - f. Unit Rumah milik Penggugat VI di Cluster The Alaya Blok D Nomor 05 sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan “Lavanya Hills Residences” Nomor 041/PPJB/GCS-NI/LHR/024/0000024/10/16, tanggal 25 Oktober 2016;
 - g. Unit Rumah milik Penggugat VII di Cluster The Ayana Blok B Nomor 11 sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan “Lavanya Hills Residences Nomor 013-R1/PPJB/GCS-NI/LHR/057/0000057/06/18, tanggal 25 Juni 2018;
 - h. Unit Rumah milik Penggugat VIII di Cluster The Alaya Blok C Nomor 08 sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan “Lavanya Hills Residences” Nomor 093-R1/PPJB/GCS-NI/LHR/125/0000125-R1/08/2020, tanggal 07 Agustus 2020;
 - i. Unit Rumah milik Penggugat IX di Cluster The Blok Aleza E Nomor 10 sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan

Halaman 4 dari 15 hal. Put. Nomor 36 K/Pdt.Sus-Pailit/2025

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- “Lavanya Hills Residences” Nomor 026-R1/PPJB/GCS-NI/LHR/066/0000066/07/17, tanggal 3 Juli 2017;
- j. Unit Rumah milik Penggugat X di Cluster The Amala Blok D Nomor 6 sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan “Lavanya Hills Residences” Nomor 130/PPJB/GCS-NI/LHR/193/0000193/01/19, tanggal 22 Januari 2019;
- k. Unit Rumah milik Penggugat XI di Cluster The Alaya Blok C Nomor 16 sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan “Lavanya Hills Residences” Nomor 039/PPJB/GCS-NI/LHR/063/0000063/10/16 tanggal 25 Oktober 2016;
- adalah sah milik Para Penggugat dan bukan harta pailit;
4. Menghukum Tergugat untuk mengeluarkan/mencoret dari Daftar Harta Pailit seluruh Unit Rumah milik Para Penggugat:
- a. Unit Rumah milik Penggugat I di Cluster The Amala Blok D Nomor 26 sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan “Lavanya Hills Residences” Nomor 102/PPJB/GCS-NI/LHR/090/0000090/12/17, tertanggal 18 Desember 2017;
- b. Unit Rumah milik Penggugat II di Cluster The Alaya Blok A Nomor 21 sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan “Lavanya Hills Residences” Nomor 115/PPJB/GCS-NI/LHR/118/0000118/05/18, tanggal 18 Mei 2018;
- c. Unit Rumah milik Penggugat III di Cluster The Alaya Blok A Nomor 05 sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan “Lavanya Hills Residences” Nomor 082/PPJB/GCS-NI/LHR/164/0000164/08/17, tanggal 08 Agustus 2017;
- d. Unit Rumah milik Penggugat IV di Cluster The Ayana Blok A Nomor 20 sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan “Lavanya Hills Residences” Nomor 136/PPJB/GCS-NI/LHR/197/0000197/04/19, tanggal 13 April 2019;
- e. Unit Rumah milik Penggugat V di Cluster The Alaya Blok C Nomor 07 sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan

Halaman 5 dari 15 hal. Put. Nomor 36 K/Pdt.Sus-Pailit/2025

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- “Lavanya Hills Residences” Nomor 089/PPJB/GCS-NI/LHR/199/0000199/09/17, tanggal 14 September 2017;
- f. Unit Rumah milik Penggugat VI di Cluster The Alaya Blok D Nomor 05 sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan “Lavanya Hills Residences” Nomor 041/PPJB/GCS-NI/LHR/024/0000024/10/16, tanggal 25 Oktober 2016;
- g. Unit Rumah milik Penggugat VII di Cluster The Ayana Blok B Nomor 11 sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan “Lavanya Hills Residences Nomor 013-R1/PPJB/GCS-NI/LHR/057/0000057/06/18, tanggal 25 Juni 2018;
- h. Unit Rumah milik Penggugat VIII di Cluster The Alaya Blok C Nomor 08 sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan “Lavanya Hills Residences” Nomor 093-R1/PPJB/GCS-NI/LHR/125/0000125-R1/08/2020, tanggal 07 Agustus 2020;
- i. Unit Rumah milik Penggugat IX di Cluster The Blok Aleza E Nomor 10 sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan “Lavanya Hills Residences” Nomor 026-R1/PPJB/GCS-NI/LHR/066/0000066/07/17, tanggal 3 Juli 2017;
- j. Unit Rumah milik Penggugat X di Cluster The Amala Blok D Nomor 6 sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan “Lavanya Hills Residences” Nomor 130/PPJB/GCS-NI/LHR/193/0000193/01/19, tanggal 22 Januari 2019;
- k. Unit Rumah milik Penggugat XI di Cluster The Alaya Blok C Nomor 16 sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan “Lavanya Hills Residences” Nomor 039/PPJB/GCS-NI/LHR/063/0000063/10/16, tanggal 25 Oktober 2016;
5. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli PPJB LHR antara PT Graha Cipta Suksestama (Dalam Pailit) dan PT Niman Internusa (Dalam Pailit) selaku Debitor Pailit dengan Para Penggugat dilanjutkan dengan segala hak dan kewajiban dalam perjanjian khususnya proses Akta Jual Beli dan penerbitan sertifikat hak milik unit rumah telah sesuai ketentuan

Halaman 6 dari 15 hal. Put. Nomor 36 K/Pdt.Sus-Pailit/2025

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perundangan yang berlaku dan wajib dilaksanakan baik oleh Kurator maupun instansi terkait lainnya;

6. Membebaskan biaya perkara kepada Tergugat;

Atau:

Apabila Ketua Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Cq. Majelis Hakim yang memeriksa, memutus dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, Para Penggugat memohon agar dijatuhkan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

- Gugatan *obscuur libel* karena unit-unit rumah Para Penggugat tidak ada dalam harta pailit/boedel pailit tanggal 12 Mei 2022;
- Para Penggugat tidak memiliki *legal standing* untuk mengajukan gugatan;
- Gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan lain-lain tersebut Tergugat mengajukan gugatan balik (rekonvensi) yang dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi seluruhnya;
2. Menyatakan Daftar Harta Pailit atau Boedel Pailit yang dikeluarkan oleh Tim Kurator PT Graha Cipta Suksestama (Dalam Pailit) dan PT Niman Internusa (Dalam Pailit) tertanggal 12 Mei 2022 yang telah disetujui dan ditandatangani oleh Hakim Pengawas adalah sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat;
3. Menyatakan Para Tergugat Rekonvensi bukan pembeli yang beriktikad baik;
4. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini;

Apabila Majelis Hakim Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat yang memeriksa dan memutus perkara *a quo*, berpendapat lain maka kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Halaman 7 dari 15 hal. Put. Nomor 36 K/Pdt.Sus-Pailit/2025

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terhadap gugatan lain-lain tersebut Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah memberikan Putusan Nomor 27/Pdt.Sus-GugatanLain-Lain/2024/PN Niaga.Jkt.Pst, tanggal 24 September 2024, dengan amar putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Para Penggugat merupakan pembeli dan pemilik yang sah yang beriktikad baik dan wajib dilindungi oleh undang-undang;
3. Menyatakan sah dan berlaku Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lavanya Hills Residences antara Para Penggugat dengan PT Graha Cipta Suksestama (Dalam Pailit) dan PT Niman Internusa (Dalam Pailit) selaku *Developer* atas unit-unit rumah yang terletak di Jalan Raya Bukit Cinere Kaveling 171 D, RT/RW 011/005, Kelurahan Gandul, Kecamatan Cinere, Kota Depok, sebagai berikut:
 - I. Unit Rumah milik Penggugat I di Cluster The Amala Blok D Nomor 26 sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan "Lavanya Hills Residences" Nomor 102/PPJB/GCS-NI/LHR/090/000090/12/17, tertanggal 18 Desember 2017;
 - II. Unit Rumah milik Penggugat II di Cluster The Alaya Blok A Nomor 21 sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan "Lavanya Hills Residences" Nomor 115/PPJB/GCS-NI/LHR/118/0000118/05/18, tanggal 18 Mei 2018;
 - III. Unit Rumah milik Penggugat III di Cluster The Alaya Blok A Nomor 05 sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan "Lavanya Hills Residences" Nomor 082/PPJB/GCS-NI/LHR/164/0000164/08/17, tanggal 08 Agustus 2017;
 - IV. Unit Rumah milik Penggugat IV di Cluster The Ayana Blok A Nomor 20 sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan "Lavanya Hills Residences" Nomor 136/PPJB/GCS-NI/LHR/197/0000197/04/19, tanggal 13 April 2019;
 - V. Unit Rumah milik Penggugat V di Cluster The Alaya Blok C Nomor 07 sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan

Halaman 8 dari 15 hal. Put. Nomor 36 K/Pdt.Sus-Pailit/2025



- “Lavanya Hills Residences” Nomor 089/PPJB/GCS-NI/LHR/199/0000199/09/17, tanggal 14 September 2017;
- VI. Unit Rumah milik Penggugat VI di Cluster The Alaya Blok D Nomor 05 sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan “Lavanya Hills Residences” Nomor 041/PPJB/GCS-NI/LHR/024/0000024/10/16, tanggal 25 Oktober 2016;
- VII. Unit Rumah milik Penggugat VII di Cluster The Ayana Blok B Nomor 11 sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan “Lavanya Hills Residences Nomor 013-R1/PPJB/GCS-NI/LHR/057/0000057/06/18, tanggal 25 Juni 2018;
- VIII. Unit Rumah milik Penggugat VIII di Cluster The Alaya Blok C Nomor 08 sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan “Lavanya Hills Residences” Nomor 093-R1/PPJB/GCS-NI/LHR/125/0000125-R1/08/2020, tanggal 07 Agustus 2020;
- IX. Unit Rumah milik Penggugat IX di Cluster The Blok Aleza E Nomor 10 sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan “Lavanya Hills Residences” Nomor 026-R1/PPJB/GCS-NI/LHR/066/0000066/07/17, tanggal 3 Juli 2017;
- X. Unit Rumah milik Penggugat X di Cluster The Amala Blok D Nomor 6 sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan “Lavanya Hills Residences” Nomor 130/PPJB/GCS-NI/LHR/193/0000193/01/19, tanggal 22 Januari 2019;
- XI. Unit Rumah milik Penggugat XI di Cluster The Alaya Blok C Nomor 16 sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan “Lavanya Hills Residences” Nomor 039/PPJB/GCS-NI/LHR/063/0000063/10/16, tanggal 25 Oktober 2016.
4. Menghukum Tergugat untuk mengeluarkan/mencoret dari Daftar Harta Pailit unit rumah milik Para Penggugat:
- I. Unit Rumah milik Penggugat I di Cluster The Amala Blok D Nomor 26 sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan “Lavanya Hills Residences” Nomor 102/PPJB/GCS-NI/LHR/090/0000090/12/17, tertanggal 18 Desember 2017;

Halaman 9 dari 15 hal. Put. Nomor 36 K/Pdt.Sus-Pailit/2025



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- II. Unit Rumah milik Penggugat II di Cluster The Alaya Blok A Nomor 21 sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan "Lavanya Hills Residences" Nomor 115/PPJB/GCS-NI/LHR/118/0000118/05/18, tanggal 18 Mei 2018;
- III. Unit Rumah milik Penggugat III di Cluster The Alaya Blok A Nomor 05 sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan "Lavanya Hills Residences" Nomor 082/PPJB/GCS-NI/LHR/164/0000164/08/17, tanggal 08 Agustus 2017;
- IV. Unit Rumah milik Penggugat IV di Cluster The Ayana Blok A Nomor 20 sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan "Lavanya Hills Residences" Nomor 136/PPJB/GCS-NI/LHR/197/0000197/04/19, tanggal 13 April 2019;
- V. Unit Rumah milik Penggugat V di Cluster The Alaya Blok C Nomor 07 sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan "Lavanya Hills Residences" Nomor 089/PPJB/GCS-NI/LHR/199/0000199/09/17, tanggal 14 September 2017;
- VI. Unit Rumah milik Penggugat VI di Cluster The Alaya Blok D Nomor 05 sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan "Lavanya Hills Residences" Nomor 041/PPJB/GCS-NI/LHR/024/0000024/10/16, tanggal 25 Oktober 2016;
- VII. Unit Rumah milik Penggugat VII di Cluster The Ayana Blok B Nomor 11 sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan "Lavanya Hills Residences Nomor 013-R1/PPJB/GCS-NI/LHR/057/0000057/06/18, tanggal 25 Juni 2018;
- VIII. Unit Rumah milik Penggugat VIII di Cluster The Alaya Blok C Nomor 08 sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan "Lavanya Hills Residences" Nomor 093-R1/PPJB/GCS-NI/LHR/125/0000125-R1/08/2020, tanggal 07 Agustus 2020;
- IX. Unit Rumah milik Penggugat IX di Cluster The Blok Aleza E Nomor 10 sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan "Lavanya Hills Residences" Nomor 026-R1/PPJB/GCS-NI/LHR/066/0000066/07/17, tanggal 3 Juli 2017;

Halaman 10 dari 15 hal. Put. Nomor 36 K/Pdt.Sus-Pailit/2025

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)



- X. Unit Rumah milik Penggugat X di Cluster The Amala Blok D Nomor 6 sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan "Lavanya Hills Residences" Nomor 130/PPJB/GCS-NI/LHR/193/0000193/01/19, tanggal 22 Januari 2019;
- XI. Unit Rumah milik Penggugat XI di Cluster The Alaya Blok C Nomor 16 sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan "Lavanya Hills Residences" Nomor 039/PPJB/GCS-NI/LHR/063/0000063/10/16, tanggal 25 Oktober 2016.
5. Menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.130.000,00 (dua juta seratus tiga puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tersebut diucapkan dengan dihadiri oleh Kuasa Tergugat pada tanggal 24 September 2024, terhadap putusan tersebut Tergugat melalui kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 September 2024 mengajukan permohonan kasasi pada tanggal 1 Oktober 2024, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 53 Kas/Pdt.Sus-Pailit/2024/PN Niaga.Jkt.Pst *juncto* Nomor 27/Pdt.Sus-Gugatan Lain-Lain/2024/PN Niaga.Jkt.Pst yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri/Niaga Jakarta Pusat, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri/Niaga Jakarta Pusat tersebut pada hari itu juga;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam jangka 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 1 Oktober 2024 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menyatakan menerima permohonan kasasi yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan membatalkan Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 27/Pdt.Sus-GugatanLainLain/2024/PN Niaga.Jkt.Pst, tertanggal 24 September 2024 *juncto* Nomor: 311/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN Niaga.Jkt.Pst;

Dan dengan mengadili sendiri perkara ini, maka memutuskan:

Dalam Konvensi:

Dalam eksepsi:

1. Menerima eksepsi Pemohon Kasasi semula Tergugat Konvensi seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa gugatan Para Termohon Kasasi semula Para Penggugat Konvensi tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Para Termohon Kasasi semula Para Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Termohon Kasasi semula Para Penggugat Konvensi untuk membayar biaya perkara ini;

Dalam Rekonvensi:

1. Mengabulkan gugatan Para Termohon Kasasi semula Penggugat Rekonvensi seluruhnya;
2. Menyatakan Daftar Harta Pailit atau Boedel Pailit yang dikeluarkan oleh Tim Kurator PT Graha Cipta Suksestama (Dalam Pailit) dan PT Niman Internusa (Dalam Pailit) tertanggal 12 Mei 2022 yang telah disetujui dan ditandatangani oleh Hakim Pengawas adalah sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat;
3. Menyatakan Para Termohon Kasasi semula Para Tergugat Rekonvensi bukan pembeli yang beriktikad baik;
4. Menghukum Para Termohon Kasasi semula Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara ini;

Apabila Majelis Hakim Agung pada Mahkamah Agung Republik Indonesia berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Halaman 12 dari 15 hal. Put. Nomor 36 K/Pdt.Sus-Pailit/2025

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut Para Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi yang diterima tanggal 10 Oktober 2024 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Bahwa alasan-alasan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah membaca dan meneliti memori kasasi yang diterima tanggal 1 Oktober 2024 dan kontra memori kasasi yang diterima tanggal 10 Oktober 2024, dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa oleh karena Para Penggugat telah berhasil membuktikan dalil gugatannya sebagaimana alat bukti surat dari bukti surat P-1.1 sampai dengan P-11.6., dimana terbukti Penggugat telah melakukan pembelian objek sengketa unit rumah beserta tanah dengan iktikad baik dan telah lunas dan telah menempati/menguasai objek sengketa, maka Para Penggugat secara hukum sah terbukti sebagai pemilik objek sengketa karenanya wajib dilindungi sebagaimana dimaksud dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016;
- Bahwa oleh karenanya beralasan menyatakan sah dan berlaku Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lavanya Hills Residences antara Para Penggugat dengan PT Graha Cipta Suksestama (Dalam Pailit) dan PT Niman Internusa (Dalam Pailit) selaku *Developer* atas unit-unit rumah yang terletak di Jalan Raya Bukit Cinere Kaveling 171 D, RT/RW 011/005, Kelurahan Gandul, Kecamatan Cinere, Kota Depok;
- Bahwa oleh karena Para Penggugat terbukti sebagai pemilik objek sengketa, maka perbuatan Tergugat yang tidak mengeluarkan objek sengketa milik Para Penggugat dari Daftar Aset Pailit Debitor Pailit merupakan perbuatan yang merugikan Para Penggugat, karena membuat Para Penggugat tidak dapat melanjutkan proses Akta Jual Beli dimana status objek sengketa masih menjadi jaminan hutang Debitor Pailit pada PT Bank Raya Indonesia, Tbk., sehingga beralasan menghukum Tergugat

Halaman 13 dari 15 hal. Put. Nomor 36 K/Pdt.Sus-Pailit/2025

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)



untuk mengeluarkan/mencoret dari Daftar Harta Pailit dalam perkara a quo;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 27/Pdt.Sus-Gugatan Lain-Lain/2024/PN Niaga.Jkt.Pst., tanggal 24 September 2024 dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, sehingga permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi:

1. CARREL TICUALU, S.E., S.H., M.H., 2. AGUS DWIWARSONO, S.H., M.H., dan 3. MADYO SIDIHARTA, S.H., Tim Kurator PT Graha Cipta Suksestama (Dalam Pailit) dan PT Niman Internusa (Dalam Pailit), tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak, Pemohon Kasasi 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 dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **1. CARREL TICUALU, S.E., S.H., M.H., 2. AGUS DWIWARSONO, S.H., M.H., dan 3. MADYO SIDIHARTA, S.H.,** Tim Kurator PT Graha Cipta Suksestama (Dalam Pailit) dan PT Niman Internusa (Dalam Pailit), tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis, tanggal 27 Februari 2025, oleh Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Prof. Dr. H. Haswandi, S.H., S.E., M.Hum., M.M., dan Dr. Lucas Prakoso, S.H., M.Hum., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan



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

dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan H. Sunoto, S.H., M.Kn., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./

ttd./

Prof. Dr. H. Haswandi, S.H., S.E., M.Hum., M.M. Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M.

ttd./

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

Panitera Pengganti,

ttd./

H. Sunoto, S.H., M.Kn.

Biaya-biaya:

1. M e t e r a i.....	Rp 10.000,00
2. R e d a k s i.....	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

H. AHMAD ARDIANDA PATRIA, S.H., M.Hum.
NIP. 19621220 198612 1001

Halaman 15 dari 15 hal. Put. Nomor 36 K/Pdt.Sus-Pailit/2025