



PUTUSAN
Nomor 24 K/Pdt.Sus-Pailit/2025

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata khusus pailit Gugatan Lain-lain pada tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

1. **TUSY AUGUSTINE ADIBROTO**, bertempat tinggal di Jalan K.H. Moh Naim III/3, RT 006, RW 009, Kelurahan Cipete Utara, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta;
2. **MURNIYATI**,
3. **NURBAITI**,
keduanya bertempat tinggal di Jalan Kemang Selatan ID Nomor 16B, RT 006, RW 02, Kelurahan Bangka, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan;
4. **JO TJONG SENG**, bertempat tinggal di Citra Garden 1 Ext, Blok AB 6, Nomor 8, RT 005, RW 015, Kalideres, Jakarta Barat;
5. **HENDRAVITA SETYASANTIKA**, bertempat tinggal di Jalan Asmarandana, Nomor 2A, Bandung, 40264;
6. **ELIES MULIATI**, bertempat tinggal di Jalan Permai 189 BGI, RT 006, RW 006, Pringlangu, Pekalongan Barat, Kota Pekalongan, Provinsi Jawa tengah;
7. **HENGKY HUSLY**, bertempat tinggal di Cengkareng Residence, Jalan Siantan 2, Nomor 58, Cengkareng Barat, Jakarta Barat, 11730;
8. **RUDI KRESNAWAN TAN**, bertempat tinggal di Komplek DDN II, Nomor 1B, RT 002, RW 005, Kelurahan Pondok Labu, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan;
9. **YULIARTO ADITYAWAN**, bertempat tinggal di Bukit Cinere Raya 81, Townhouse Casa De Chant, RT 003, RW 001, Kelurahan Gandul, Kecamatan Cinere;

Halaman 1 dari 20 hal. Put. Nomor 24 K/Pdt.Sus-Pailit/2025



- 10. LESTARI BUDIARTO**, bertempat tinggal di Jalan Bukit Cinere Lavanya Garden Alaya, Nomor 29;
- 11. AGUSTINA RISTIANI**, bertempat tinggal di Jalan Pinang IV, RT 006, RW 002, Kelurahan Pondok Labu, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan;
- 12. LILIK UNGGUL RAHARJO**, bertempat tinggal di Jalan Berlian II, B1 BLK F, Permata Cilandak RT 007, RW 002, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan;
- 13. HUNTER ROBERTO**, bertempat tinggal di Villa Mutiara Cinere, Blok E9, Nomor 19, RT 004, RW 011, Grogol Limo, Depok;

kesemuanya dalam hal ini memberi kuasa kepada Andreas Nahot Silitonga, S.H., LL.M., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Silitonga & Tambunan Law Firm, beralamat di Gedung Menara Kuningan, Lantai F1, Jalan H.R. Rasuna Said, Kaveling 5, Kuningan, Jakarta, 12940, masing-masing berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 September 2024; Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat;

L a w a n

TIM KURATOR PT GRAHA CIPTA SUKSESTAMA (Dalam Pailit) dan PT NIMAN INTERNUSA (Dalam Pailit), yaitu: 1. CAREL TICUALA, S.E., S.H., M.H., 2. AGUS DWIWARSONO, S.H., M.H., dan 3. MADYO SIDIHARTA, S.H., yang diangkat dan ditunjuk berdasarkan Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 311/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN Niaga.Jkt.Pst., tertanggal 10 Mei 2022, berlatam di *Belleza Shopping Arcade 1st Floor SA*, Unit 79, Jalan Letjen Soepomo, Nomor 34, Arteri Permata Hijau, Jakarta Selatan, 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

Halaman 2 dari 20 hal. Put. Nomor 24 K/Pdt.Sus-Pailit/2025



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

010, Larangan Selatan, Larangan, Kota Tangerang, berdasarkan

Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Oktober 2024;

Termohon Kasasi dahulu Tergugat;

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 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 011, RW 005, Kelurahan Gandul, Kecamatan Cinere, Kota Depok, sebagai berikut:
 - a. Unit rumah Penggugat I (Cluster The Alaya C-09) berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 037/PPJB/GCS-NI/LHR/014/0000014/09/16 tertanggal 9 September 2016;
 - b. Unit rumah Penggugat II (Cluster The Ayana D-11) berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 140/PPJB/GCS-NI/LHR/182/0000182/06/19 tertanggal 30 Juni 2019;
 - c. Unit rumah Penggugat III (Cluster The Ayana D-15) berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 133/PPJB/GCS-NI/LHR/176/0000176/03/19 tertanggal 16 Maret 2019;
 - d. Unit rumah Penggugat IV (Cluster The Ayana D-07) berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills

Halaman 3 dari 20 hal. Put. Nomor 24 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

- Residences Nomor 117/PPJB/GCS-NI/LHR/079/0000079/07/18
tertanggal 5 Juli 2018;
- e. Unit rumah Penggugat V (Cluster The Aleza E-06) berdasarkan
Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills
Residences Nomor 034/PPJB/GCS-NI/LHR/059/0000059/10/16
tertanggal 28 Oktober 2016;
- f. Unit rumah Penggugat VI (Cluster The Ayana D-03) berdasarkan
Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills
Residences Nomor 067/PPJB/GCS-NI/LHR/103/0000103/05/17
tertanggal 17 Mei 2017;
- g. Unit rumah Penggugat VII (Cluster The Alaya C-06) berdasarkan
Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills
Residences Nomor 048/PPJB/GCS-NI/LHR/045/0000045/11/16
tertanggal 24 November 2016;
- h. Unit rumah Penggugat VIII (Cluster The Amala B-06) berdasarkan
Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills
Residences Nomor 092/PPJB/GCS-NI/LHR/124/0000124/10/17
tertanggal 2 Oktober 2017;
- i. Unit rumah Penggugat IX (Cluster The Aleza C-16) berdasarkan
Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills
Residences Nomor 011/PPJB/GCS-NI/LHR/007/0000005/0316
tertanggal 16 Maret 2016;
- j. Unit Rumah Penggugat X (Cluster The Alaya A-29) berdasarkan
Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills
Residences Nomor 105/PPJB/GCS-NI/LHR/201/0000201/01/18
tertanggal 11 Januari 2018;
- k. Unit rumah Penggugat XI (Cluster The Ayana D-10) berdasarkan
Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills
Residences Nomor 032/PPJB/GCS-NI/LHR/067/0000067/09/16
tertanggal 9 September 2016;
- l. Unit rumah Penggugat XII (Cluster The Ayana C-08) berdasarkan
Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills

Halaman 4 dari 20 hal. Put. Nomor 24 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

Residences Nomor 040-R1/PPJB/GCS-NI/129/0000129-R1/07/20 tertanggal 1 Juli 2020 dan (Cluster Amala A-12) berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 128/PPJB/GCS-NI/LHR/222/0000222/12/18 tertanggal 18 Desember 2018;

m. Unit Rumah Penggugat XIII Cluster The Ayana D-18 berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 059/PPJB/GCS-NI/LHR/116/0000116/02/17 tertanggal 6 Februari 2017.

4. Menghukum Tergugat untuk mengeluarkan/mencoret dari Daftar Harta Pailit unit rumah milik Para Penggugat:

a. Unit rumah Penggugat I (Cluster The Alaya C-09) berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 037/PPJB/GCS-NI/LHR/014/0000014/09/16 tertanggal 9 September 2016;

b. Unit rumah Penggugat II (Cluster The Ayana D-11) berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 140/PPJB/GCS-NI/LHR/182/0000182/06/19 tertanggal 30 Juni 2019;

c. Unit rumah Penggugat III (Cluster The Ayana D-15) berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 133/PPJB/GCS-NI/LHR/176/0000176/03/19 tertanggal 16 Maret 2019;

d. Unit rumah Penggugat IV (Cluster The Ayana D-07) berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 117/PPJB/GCS-NI/LHR/079/0000079/07/18 tertanggal 5 Juli 2018;

e. Unit rumah Penggugat V (Cluster The Aleza E-06) berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 034/PPJB/GCS-NI/LHR/059/0000059/10/16 tertanggal 28 Oktober 2016;

Halaman 5 dari 20 hal. Put. Nomor 24 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

- f. Unit rumah Penggugat VI (Cluster The Ayana D-03) berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 067/PPJB/GCS-NI/LHR/103/0000103/05/17 tertanggal 17 Mei 2017;
- g. Unit rumah Penggugat VII (Cluster The Alaya C-06) berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 048/PPJB/GCS-NI/LHR/045/0000045/11/16 tertanggal 24 November 2016;
- h. Unit rumah Penggugat VIII (Cluster The Amala B-06) berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 092/PPJB/GCS-NI/LHR/124/0000124/10/17 tertanggal 2 Oktober 2017;
- i. Unit rumah Penggugat IX (Cluster The Aleza C-16) berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 011/PPJB/GCS-NI/LHR/007/0000005/03/16 tertanggal 16 Maret 2016;
- j. Unit rumah Penggugat X (Cluster The Alaya A-29) berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 105/PPJB/GCS-NI/LHR/201/0000201/01/18 tertanggal 11 Januari 2018;
- k. Unit rumah Penggugat XI (Cluster The Ayana D-10) berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 032/PPJB/GCS-NI/LHR/067/0000067/09/16 tertanggal 9 September 2016;
- l. Unit rumah Penggugat XII (Cluster The Ayana C-08) berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 040-R1/PPJB/GCS-NI/129/0000129-R1/07/20 tertanggal 1 Juli 2020 dan (Cluster Amala A-12) berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 128/PPJB/GCS-NI/LHR/222/0000222/12/18 tertanggal 18 Desember 2018;

Halaman 6 dari 20 hal. Put. Nomor 24 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

m. Unit rumah Penggugat XIII Cluster The Ayana D-18 berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 059/PPJB/GCS-NI/LHR/116/0000116/02/17 tertanggal 6 Februari 2017.

5. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lavanya Hills Residences 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 perundangan yang berlaku dan wajib dilaksanakan baik oleh kurator maupun instansi terkait lainnya;

6. Membebaskan biaya perkara kepada Tergugat;

Atau:

Jika Majelis Hakim Yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, kami mohon agar berkenan memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

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

- Gugatan *obscuur libel* karena unit-unit rumah Para Penggugat Konvensi tidak ada dalam harta pailit/*boedel* pailit tanggal 12 Mei 2022;
- Para Penggugat Konvensi tidak memiliki *legal standing* untuk mengajukan gugatan;
- Gugatan Para Penggugat Konvensi 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;

Halaman 7 dari 20 hal. Put. Nomor 24 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

3. Menyatakan Para Tergugat Rekonvensi telah melakukan kelalaian dengan tidak melakukan kehati-hatian karena tidak melakukan jual beli dihadapan PPAT/Notaris dan tidak meneliti objek tanah yang diperjualbelikan tidak dalam jaminan/hak tanggungan, sehingga tidak memenuhi syarat pembeli beritikad 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*);

Bahwa terhadap gugatan lain-lain tersebut Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah memberikan Putusan Nomor 28/Pdt.Sus-Gugatan Lain-Lain/2024/PN Niaga.Jkt.Pst., tanggal 25 September 2024 dengan amar putusan sebagai berikut:

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng sejumlah Rp2.140.000,00 (dua juta seratus empat puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tersebut diucapkan dengan dihadiri oleh kuasa Para Penggugat pada tanggal 25 September 2024, kemudian terhadapnya, Para Penggugat sekarang Para Pemohon Kasasi melalui kuasanya masing-masing berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 September 2024 mengajukan permohonan kasasi pada tanggal 2 Oktober 2024 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 54 Kas/Pdt.Sus-Pailit/2024/PN Niaga.Jkt.Pst., *juncto* Nomor 28/Pdt.Sus-Gugatan Lain-Lain/2024/PN Niaga.Jkt.Pst., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri 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;

Halaman 8 dari 20 hal. Put. Nomor 24 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

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 2 Oktober 2024 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Para Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Membatalkan Putusan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 28/Pdt.Sus-Pailit Gugatan Lain-Lain/2024/PN Niaga.Jkt.Pst., tanggal 25 September 2024;

Mengadili Sendiri:

1. Mengabulkan gugatan Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat merupakan pembeli dan pemilik yang sah yang beritikad baik dan wajib dilindungi oleh undang-undang;
3. Menyatakan sah dan berlaku Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lavanya Hills Residences antara Para Pemohon Kasasi dahulu 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 Kav. 171 D, RT 011, RW 005, Kelurahan Gandul, Kecamatan Cinere, Kota Depok, sebagai berikut:
 - a. Unit rumah Penggugat I (Cluster The Alaya C-09) berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 037/PPJB/GCS-NI/LHR/014/0000014/09/16 tertanggal 9 September 2016;
 - b. Unit rumah Penggugat II (Cluster The Ayana D-11) berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 140/PPJB/GCS-NI/LHR/182/0000182/06/19 tertanggal 30 Juni 2019;
 - c. Unit rumah Penggugat III (Cluster The Ayana D-15) berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 133/PPJB/GCS-NI/LHR/176/0000176/03/19 tertanggal 16 Maret 2019;

Halaman 9 dari 20 hal. Put. Nomor 24 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

- d. Unit rumah Penggugat IV (Cluster The Ayana D-07) berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 117/PPJB/GCS-NI/LHR/079/0000079/07/18 tertanggal 5 Juli 2018;
- e. Unit rumah Penggugat V (Cluster The Aleza E-06) berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 034/PPJB/GCS-NI/LHR/059/0000059/10/16 tertanggal 28 Oktober 2016;
- f. Unit rumah Penggugat VI (Cluster The Ayana D-03) berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 067/PPJB/GCS-NI/LHR/103/0000103/05/17 tertanggal 17 Mei 2017;
- g. Unit rumah Penggugat VII (Cluster The Alaya C-06) berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 048/PPJB/GCS-NI/LHR/045/0000045/11/16 tertanggal 24 November 2016;
- h. Unit rumah Penggugat VIII (Cluster The Amala B-06) berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 092/PPJB/GCS-NI/LHR/124/0000124/10/17 tertanggal 2 Oktober 2017;
- i. Unit rumah Penggugat IX (Cluster The Aleza C-16) berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 011/PPJB/GCS-NI/LHR/007/0000005/03/16 tertanggal 16 Maret 2016;
- j. Unit rumah Penggugat X (Cluster The Alaya A-29) berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 105/PPJB/GCS-NI/LHR/201/0000201/01/18 tertanggal 11 Januari 2018;
- k. Unit rumah Penggugat XI (Cluster The Ayana D-10) berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 032/PPJB/GCS-NI/LHR/067/0000067/09/16 tertanggal 9 September 2016;

Halaman 10 dari 20 hal. Put. Nomor 24 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

- I. Unit rumah Penggugat XII (Cluster The Ayana C-08) berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 040-R1/PPJB/GCS-NI/129/0000129-R1/07/20 tertanggal 1 Juli 2020 dan (Cluster Amala A-12) berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 128/PPJB/GCS-NI/LHR/222/0000222/12/18 tertanggal 18 Desember 2018;
- m. Unit rumah Penggugat XIII Cluster The Ayana D-18 berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 059/PPJB/GCS-NI/LHR/116/0000116/02/17 tertanggal 6 Februari 2017.
4. Menghukum Termohon Kasasi dahulu Tergugat untuk mengeluarkan/mencoret dari Daftar Harta Pailit unit rumah milik Para Pemohon Kasasi dahulu Para Penggugat:
 - a. Unit rumah Penggugat I (Cluster The Alaya C-09) berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 037/PPJB/GCS-NI/LHR/014/0000014/09/16 tertanggal 9 September 2016;
 - b. Unit rumah Penggugat II (Cluster The Ayana D-11) berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 140/PPJB/GCS-NI/LHR/182/0000182/06/19 tertanggal 30 Juni 2019;
 - c. Unit rumah Penggugat III (Cluster The Ayana D-15) berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 133/PPJB/GCS-NI/LHR/176/0000176/03/19 tertanggal 16 Maret 2019;
 - d. Unit rumah Penggugat IV (Cluster The Ayana D-07) berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 117/PPJB/GCS-NI/LHR/079/0000079/07/18 tertanggal 5 Juli 2018;
 - e. Unit rumah Penggugat V (Cluster The Aleza E-06) berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences

Halaman 11 dari 20 hal. Put. Nomor 24 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

Nomor 034/PPJB/GCS-NI/LHR/059/0000059/10/16 tertanggal 28 Oktober 2016;

- f. Unit rumah Penggugat VI (Cluster The Ayana D-03) berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 067/PPJB/GCS-NI/LHR/103/0000103/05/17 tertanggal 17 Mei 2017;
- g. Unit rumah Penggugat VII (Cluster The Alaya C-06) berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 048/PPJB/GCS-NI/LHR/045/0000045/11/16 tertanggal 24 November 2016;
- h. Unit rumah Penggugat VIII (Cluster The Amala B-06) berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 092/PPJB/GCS-NI/LHR/124/0000124/10/17 tertanggal 2 Oktober 2017;
- i. Unit rumah Penggugat IX (Cluster The Aleza C-16) berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 011/PPJB/GCS-NI/LHR/007/0000005/03/16 tertanggal 16 Maret 2016;
- j. Unit rumah Penggugat X (Cluster The Alaya A-29) berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 105/PPJB/GCS-NI/LHR/201/0000201/01/18 tertanggal 11 Januari 2018;
- k. Unit rumah Penggugat XI (Cluster The Ayana D-10) berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 032/PPJB/GCS-NI/LHR/067/0000067/09/16 tertanggal 9 September 2016;
- l. Unit rumah Penggugat XII (Cluster The Ayana C-08) berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 040-R1/PPJB/GCS-NI/129/0000129-R1/07/20 tertanggal 1 Juli 2020 dan (Cluster Amala A-12) berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences

Halaman 12 dari 20 hal. Put. Nomor 24 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

Nomor 128/PPJB/GCS-NI/LHR/222/0000222/12/18 tertanggal 18 Desember 2018;

m. Unit rumah Penggugat XIII Cluster The Ayana D-18 berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 059/PPJB/GCS-NI/LHR/116/0000116/02/17 tertanggal 6 Februari 2017.

5. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lavanya Hills Residences antara PT Graha Cipta Suksestama (Dalam Pailit) dan PT Niman Internusa (Dalam Pailit) selaku Debitor Pailit dengan Para Pemohon Kasasi dahulu 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 perundangan yang berlaku dan wajib dilaksanakan baik oleh kurator maupun instansi terkait lainnya;

6. Membebankan biaya perkara kepada Tergugat/Termohon Kasasi;

Atau:

Apabila Ketua Mahkamah Agung *cq Juxta Juris* Majelis Hakim Agung Republik Indonesia yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, kami mohon agar berkenan memberikan putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi yang diterima tanggal 15 Oktober 2024 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi;

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

Bahwa alasan-alasan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi dapat dibenarkan, oleh karena setelah membaca dan meneliti memori kasasi tanggal 2 Oktober 2024 dan kontra memori kasasi tanggal 15 Oktober 2024, dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Para Penggugat merupakan pemilik unit rumah di Perumahan Lavanya Hills Residence yang melakukan pembelian unit rumah dari PT

Halaman 13 dari 20 hal. Put. Nomor 24 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

Graha Cipta Suksestama dan PT Niman Internusa selaku developer pada tahun 2013 sampai dengan tahun 2018;

- Bahwa Tergugat adalah Tim Kurator PT Graha Cipta Suksestama (Dalam Pailit) dan PT Niman Internusa (Dalam Pailit) yang ditunjuk dan diangkat berdasarkan Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 311/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN Niaga.Jkt.Pst., tertanggal 10 Mei 2022;
- Bahwa Para Penggugat melakukan pengikatan jual beli dan melakukan pembayaran lunas antara tahun 2016 sampai dengan tahun 2021 atau sebelum PT Graha Cipta Suksestama dan PT Niman Internusa selaku developer dinyatakan pailit;
- Bahwa alas hak Para Penggugat selain Perjanjian Pengikatan Jual Beli, kwitansi pembayaran, surat keterangan lunas, juga Berita Acara Serah Terima unit dari developer kepada Para Penggugat;
- Bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli unit rumah yang telah dibayar oleh Para Penggugat tersebut tidak ditindaklanjuti dengan akta jual beli dan balik nama sertifikat bukan merupakan kelalaian Para Penggugat, akan tetapi karena kelalaian dari PT Graha Cipta Suksestama dan PT Niman Internusa selaku developer yang tidak melunasi utangnya kepada BRI Agro sehingga tidak dapat dilakukan pemecahan sertifikat dan pada akhirnya PT Graha Cipta Suksestama dan PT Niman Internusa selaku developer dinyatakan pailit pada tanggal 10 Mei 2022;
- Bahwa Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016 pada bagian Perdata Umum angka 7 menyatakan: *peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan iktikad baik*;
- Bahwa dengan demikian tindakan Tergugat memasukkan rumah yang dibeli Para Penggugat ke dalam *boedel* pailit adalah keliru, sehingga rumah yang telah dibeli oleh Para Penggugat tersebut harus dikeluarkan dari Daftar Harta Pailit;

Halaman 14 dari 20 hal. Put. Nomor 24 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

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat bahwa cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: TUSY AUGUSTINE ADIBROTO, dan kawan-kawan tersebut, dan membatalkan Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 28/Pdt.Sus-Gugatan Lain-Lain/2024/PN Niaga.Jkt.Pst., tanggal 25 September 2024, serta Mahkamah Agung mengadili sendiri perkara ini dengan amar putusan sebagaimana yang disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena Termohon Kasasi berada di pihak yang kalah, maka dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

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 perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. TUSY AUGUSTINE ADIBROTO, 2. MURNIYATI, 3. NURBAITI, 4. JO TJONG SENG, 5. HENDRAVITA SETYASANTIKA, 6. ELIES MULIATI, 7. HENGKY HUSLY, 8. RUDI KRESNAWAN TAN, 9. YULIARTO ADITYAWAN, 10. LESTARI BUDIARTO, 11. AGUSTINA RISTIANI, 12. LILIK UNGGUL RAHARJO, dan 13. HUNTER ROBERTO**, tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 28/Pdt.Sus-Gugatan Lain-Lain/2024/PN Niaga.Jkt.Pst., tanggal 25 September 2024;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 15 dari 20 hal. Put. Nomor 24 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

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 011, RW 005, Kelurahan Gandul, Kecamatan Cinere, Kota Depok, sebagai berikut:
 - a. Unit rumah Penggugat I (Cluster The Alaya C-09) berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 037/PPJB/GCS-NI/LHR/014/0000014/09/16 tertanggal 9 September 2016;
 - b. Unit rumah Penggugat II (Cluster The Ayana D-11) berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 140/PPJB/GCS-NI/LHR/182/0000182/06/19 tertanggal 30 Juni 2019;
 - c. Unit rumah Penggugat III (Cluster The Ayana D-15) berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 133/PPJB/GCS-NI/LHR/176/0000176/03/19 tertanggal 16 Maret 2019;
 - d. Unit rumah Penggugat IV (Cluster The Ayana D-07) berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 117/PPJB/GCS-NI/LHR/079/0000079/07/18 tertanggal 5 Juli 2018;
 - e. Unit rumah Penggugat V (Cluster The Aleza E-06) berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 034/PPJB/GCS-NI/LHR/059/0000059/10/16 tertanggal 28 Oktober 2016;
 - f. Unit rumah Penggugat VI (Cluster The Ayana D-03) berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 067/PPJB/GCS-NI/LHR/103/0000103/05/17 tertanggal 17 Mei 2017;

Halaman 16 dari 20 hal. Put. Nomor 24 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

- g. Unit rumah Penggugat VII (Cluster The Alaya C-06) berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 048/PPJB/GCS-NI/LHR/045/0000045/11/16 tertanggal 24 November 2016;
- h. Unit rumah Penggugat VIII (Cluster The Amala B-06) berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 092/PPJB/GCS-NI/LHR/124/0000124/10/17 tertanggal 2 Oktober 2017;
- i. Unit rumah Penggugat IX (Cluster The Aleza C-16) berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 011/PPJB/GCS-NI/LHR/007/0000005/0316 tertanggal 16 Maret 2016;
- j. Unit Rumah Penggugat X (Cluster The Alaya A-29) berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 105/PPJB/GCS-NI/LHR/201/0000201/01/18 tertanggal 11 Januari 2018;
- k. Unit rumah Penggugat XI (Cluster The Ayana D-10) berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 032/PPJB/GCS-NI/LHR/067/0000067/09/16 tertanggal 9 September 2016;
- l. Unit rumah Penggugat XII (Cluster The Ayana C-08) berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 040-R1/PPJB/GCS-NI/129/0000129-R1/07/20 tertanggal 1 Juli 2020 dan (Cluster Amala A-12) berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 128/PPJB/GCS-NI/LHR/222/0000222/12/18 tertanggal 18 Desember 2018;
- m. Unit Rumah Penggugat XIII Cluster The Ayana D-18 berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 059/PPJB/GCS-NI/LHR/116/0000116/02/17 tertanggal 6 Februari 2017.

Halaman 17 dari 20 hal. Put. Nomor 24 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)



4. Menghukum Tergugat untuk mengeluarkan/mencoret dari Daftar Harta Pailit unit rumah milik Para Penggugat:
- Unit rumah Penggugat I (Cluster The Alaya C-09) berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 037/PPJB/GCS-NI/LHR/014/0000014/09/16 tertanggal 9 September 2016;
 - Unit rumah Penggugat II (Cluster The Ayana D-11) berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 140/PPJB/GCS-NI/LHR/182/0000182/06/19 tertanggal 30 Juni 2019;
 - Unit rumah Penggugat III (Cluster The Ayana D-15) berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 133/PPJB/GCS-NI/LHR/176/0000176/03/19 tertanggal 16 Maret 2019;
 - Unit rumah Penggugat IV (Cluster The Ayana D-07) berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 117/PPJB/GCS-NI/LHR/079/0000079/07/18 tertanggal 5 Juli 2018;
 - Unit rumah Penggugat V (Cluster The Aleza E-06) berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 034/PPJB/GCS-NI/LHR/059/0000059/10/16 tertanggal 28 Oktober 2016;
 - Unit rumah Penggugat VI (Cluster The Ayana D-03) berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 067/PPJB/GCS-NI/LHR/103/0000103/05/17 tertanggal 17 Mei 2017;
 - Unit rumah Penggugat VII (Cluster The Alaya C-06) berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 048/PPJB/GCS-NI/LHR/045/0000045/11/16 tertanggal 24 November 2016;
 - Unit rumah Penggugat VIII (Cluster The Amala B-06) berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Residences Nomor 092/PPJB/GCS-NI/LHR/124/0000124/10/17
tertanggal 2 Oktober 2017;

- i. Unit rumah Penggugat IX (Cluster The Aleza C-16) berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 011/PPJB/GCS-NI/LHR/007/0000005/0316 tertanggal 16 Maret 2016;
 - j. Unit rumah Penggugat X (Cluster The Alaya A-29) berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 105/PPJB/GCS-NI/LHR/201/0000201/01/18 tertanggal 11 Januari 2018;
 - k. Unit rumah Penggugat XI (Cluster The Ayana D-10) berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 032/PPJB/GCS-NI/LHR/067/0000067/09/16 tertanggal 9 September 2016;
 - l. Unit rumah Penggugat XII (Cluster The Ayana C-08) berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 040-R1/PPJB/GCS-NI/129/0000129-R1/07/20 tertanggal 1 Juli 2020 dan (Cluster Amala A-12) berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 128/PPJB/GCS-NI/LHR/222/0000222/12/18 tertanggal 18 Desember 2018;
 - m. Unit rumah Penggugat XIII Cluster The Ayana D-18 berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 059/PPJB/GCS-NI/LHR/116/0000116/02/17 tertanggal 6 Februari 2017.
5. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lavanya Hills Residences 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 perundangan yang berlaku dan wajib dilaksanakan baik oleh kurator maupun instansi terkait lainnya;

Halaman 19 dari 20 hal. Put. Nomor 24 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

- Menghukum Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 10 Maret 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 dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Muhammad Firman Akbar, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

ttd./

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

ttd./

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

Ketua Majelis,

ttd./

Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M.

Panitera Pengganti,

ttd./

Muhammad Firman Akbar, 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 Republik Indonesia
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata Khusus

H. Ahmad Ardianda Patria, S.H., M.Hum.
NIP. 196212201986121001

Halaman 20 dari 20 hal. Put. Nomor 24 K/Pdt.Sus-Pailit/2025