



PUTUSAN
Nomor 123 K/Pdt.Sus-Pailit/2025

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata khusus permohonan pernyataan pailit (gugatan lain-lain) pada tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

TIM KURATOR PT. GRAHA CIPTA SUKSESTAMA (DALAM PAILIT) DAN PT. NIMAN INTERNUSA (DALAM PAILIT):

- 1. CARREL TICUALU, S.E., S.H., M.H.;**
- 2. AGUS DWIWARSONO, S.H., M.H.;**
- 3. MADYO SIDHIARTA, S.H.;**

berkedudukan di Kantor Sekretariat dengan alamat Bellezza Shopping Arcade Lantai 1 SA Unit 79, Jalan Letjen Soepeno Nomor 34, Kelurahan Grogol Utara, Kecamatan Kebayoran Lama, Arteri-Permata Hijau, Jakarta Selatan, 12210, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Fakhriy Ilmullah, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum Fakhriy & Partners, beralamat di Jalan Lempuyang I Nomor 6 RT. 1/RW. 10 Larangan Selatan, Larangan, Kota Tangerang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Oktober 2024; Para Pemohon Kasasi/Para Tergugat;

T e r h a d a p

FADLI HIDAYAT QQ NOVA FEBRIANA, bertempat tinggal di Jalan BB I/GG. H Husin Nomor 95 RT. 7/RW. 5, Kelurahan Tegal Parang, Kecamatan Mampang Prapatan, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Hamonangan Syahdan Hutabarat, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Shal Legal Counselors, beralamat di Sovereign Plaza Lantai 16 Unit AB, Jalan TB. Simatupang Kaveling 36, Jakarta Selatan, 12430,

Halaman 1 dari 10 hal. Put. Nomor 123 K/Pdt.Sus-Pailit/2025



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 November 2024;

Termohon Kasasi/Penggugat;

Mahkamah Agung tersebut;

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

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat telah mengajukan gugatan lain-lain di depan persidangan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan memohon untuk memberikan putusan sebagai berikut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan lain-lain Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat adalah pembeli yang beriktikad baik dan wajib dilindungi oleh undang-undang;
3. Menyatakan sah dan mengikat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan "Lavanya Hills Residences" Nomor 076-R1/PPJB/GCS-NI/LHR/030/0000030-R1/08/20 tertanggal 4 Agustus 2020 antara Penggugat selaku pembeli dengan PT. Graha Cipta Suksestama (dalam pailit) dan PT. Niman Internusa (dalam pailit) selaku Pengembang Perumahan Lavanya Hills Residences yang berlokasi di Jalan Raya Bukit Cinere Kaveling 171 D RT/RW. 11/5, Kelurahan Gandul, Kecamatan Cinere, Kota Depok;
4. Menyatakan bahwa unit rumah milik Penggugat di Cluster The Alaya Blok D Nomor 10 sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan "Lavanya Hills Residences" Nomor 076-R1/PPJB/GCS-NI/LHR/030/0000030-R1/08/20 tertanggal 4 Agustus 2020 adalah sah milik Penggugat dan bukan harta pailit;
5. Menghukum Para Tergugat ((i) Carrel Ticualu, S.E., S.H., M.H., (ii) Agus Dwiwarsono, S.H., M.H., dan (iii) Madyo Sidhiarta, S.H., selaku Tim Kurator PT. Graha Cipta Suksestama (dalam pailit) dan PT. Niman Internusa (dalam pailit)) untuk memproses penerbitan sertifikat hak milik

Halaman 2 dari 10 hal. Put. Nomor 123 K/Pdt.Sus-Pailit/2025



unit rumah Penggugat dan tidak memasukkan unit rumah Penggugat di Cluster The Alaya Blok D Nomor 10 yang berada di Perumahan Lavanya Hills Residences ke dalam harta pailit;

6. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan "Lavanya Hills Residences" Nomor 076-R1/PPJB/GCS-NI/LHR/030/0000030-R1/08/20 tertanggal 4 Agustus 2020 antara PT. Graha Cipta Suksestama (dalam pailit) dan PT. Niman Internusa (dalam pailit) selaku Debitor pailit dengan Penggugat dengan segala hak dan kewajiban yang diatur di dalamnya khususnya proses penandatanganan akta jual beli dan penerbitan sertifikat hak milik unit rumah telah sesuai ketentuan perundangan yang berlaku dan wajib dilaksanakan baik oleh Para Tergugat selaku Kurator maupun instansi terkait lainnya;
 7. Menghukum Para Tergugat untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
 8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara;
- Atau, apabila Majelis Hakim Yang Mulia memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditandatangani oleh Hakim Pengawas adalah sah dan memiliki kekuatan hukum mengikat;

3. Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah melakukan kelalaian dengan tidak melakukan kehati-hatian karena tidak melakukan jual beli di hadapan PPAT/Notaris dan tidak meneliti objek tanah yang diperjualbelikan tidak dalam jaminan/hak tanggungan, sehingga tidak memenuhi syarat pembeli beriktikad baik;
4. Menghukum 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 38/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2024/PN Niaga.Jkt.Pst, tanggal 24 Oktober 2024, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Penggugat adalah pembeli yang beriktikad baik dan wajib dilindungi oleh undang-undang;
3. Menyatakan sah dan mengikat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan "Lavanya Hills Residences" Nomor 076-R1/PPJB/GCS-NI/LHR/030/0000030-R1/08/20 tertanggal 4 Agustus 2020 antara Penggugat selaku pembeli dengan PT. Graha Cipta Suksestama (dalam pailit) dan PT. Niman Internusa (dalam pailit) selaku Pengembang Perumahan Lavanya Hills Residences yang berlokasi di Jalan Raya Bukit Cinere Kaveling 171 D RT/RW. 11/5, Kelurahan Gandul, Kecamatan Cinere, Kota Depok;
4. Menyatakan bahwa unit rumah milik Penggugat di Cluster The Alaya Blok D Nomor 10 sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan

Halaman 4 dari 10 hal. Put. Nomor 123 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)



Bangunan "Lavanya Hills Residences" Nomor 076-R1/PPJB/GCS-NI/LHR/030/0000030-R1/08/20 tertanggal 4 Agustus 2020 adalah sah milik Penggugat dan bukan harta pailit;

5. Menghukum Para Tergugat ((i) Carrel Ticualu, S.E., S.H., M.H., (ii) Agus Dwiwarsono, S.H., M.H., dan (iii) Madyo Sidhiarta, S.H., selaku Tim Kurator PT. Graha Cipta Suksestama (dalam pailit) dan PT. Niman Internusa (dalam pailit) untuk tidak memasukkan unit rumah Penggugat di Cluster The Alaya Blok D Nomor 10 yang berada di Perumahan Lavanya Hills Residences ke dalam harta pailit;

6. Menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi tidak dapat diterima;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Penggugat Rekonvensi/Tergugat dalam Konvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.340.000,00 (dua juta tiga ratus empat puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tersebut diucapkan dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Para Tergugat pada tanggal 24 Oktober 2024, terhadap putusan tersebut Para Tergugat mengajukan permohonan kasasi pada tanggal 31 Oktober 2024 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi dan Memori Kasasi Kepailitan Nomor 67 Kas/Pdt.Sus-Pailit/2024/PN Niaga.Jkt.Pst *juncto* Nomor 38/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 pada tanggal 31 Oktober 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 31 Oktober 2024 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menyatakan menerima permohonan kasasi yang dilakukan oleh Pemohon Kasasi;
2. Menyatakan membatalkan Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 38/Pdt.Sus-GLL/2024/PN Niaga.Jkt.Pst, tertanggal 24 Oktober 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 Termohon Kasasi semula Penggugat Konvensi tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Termohon Kasasi semula Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menghukum Termohon Kasasi semula 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 Termohon Kasasi semula Tergugat Rekonvensi bukan pembeli yang beriktikad baik;

Halaman 6 dari 10 hal. Put. Nomor 123 K/Pdt.Sus-Pailit/2025



4. Menghukum Termohon Kasasi semula 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*);

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 8 November 2024 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti memori kasasi tanggal 31 Oktober 2024 dan kontra memori tanggal 8 November 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 Penggugat dapat membuktikan telah melakukan pembelian unit rumah beserta tanah yang telah lunas, menempati dan/atau menguasai unit rumah beserta tanah serta melakukan pembelian dengan iktikad baik sesuai dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016, maka sudah tepat dan benar pertimbangan *Judex Facti* Penggugat merupakan pemilik yang sah dan merupakan pembeli beriktikad baik atas unit rumah beserta tanah di Perumahan Lavanya Hills Residences yaitu unit rumah milik Penggugat di Cluster The Alaya Blok D Nomor 10 sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan "Lavanya Hills Residences" Nomor 076-R1/PPJB/GCS-NI/LHR/030/0000030-R1/08/20 tertanggal 4 Agustus 2020;
- Bahwa dalam hal kehati-hatian dengan meneliti hal-hal berkaitan dengan objek tanah yang diperjanjikan tersebut bukan merupakan kewajiban dari Penggugat, mengingat Penggugat sebagai pembeli memiliki hak untuk mendapatkan informasi dari Debitor pailit tentang legalitas objek yang diperjualbelikan;
- Bahwa dengan tidak dikeluarkannya akta jual beli yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai syarat untuk

Halaman 7 dari 10 hal. Put. Nomor 123 K/Pdt.Sus-Pailit/2025



mengurus sertifikat bukan merupakan kelalaian dari Penggugat, melainkan kelalaian dari pihak Debitor pailit yang tidak melunasi kreditnya kepada PT. Bank Rakyat Indonesia, Tbk;

- Bahwa oleh karenanya perbuatan Tergugat yang tidak mengeluarkan unit rumah beserta tanah milik Penggugat dari daftar aset pailit Debitor pailit, Penggugat telah dirugikan dengan tidak dapat melanjutkan proses akta jual beli karena status sertifikat induk masih menjadi jaminan hutang Debitor pailit pada PT. Bank Rakyat Indonesia, Tbk;
- Bahwa oleh karenanya Para Tergugat (i) Carrel Ticalu, S.E., S.H., M.H., (ii) Agus Dwiwarsono, S.H., M.H. dan (iii) Madyo Sidhiarta, S.H., selaku Tim Kurator PT. Graha Cipta Suksestama (dalam pailit) dan PT. Niman Internusa (dalam pailit) dihukum untuk tidak memasukkan unit rumah Penggugat di Cluster The Alaya Blok D Nomor 10 yang berada di Perumahan Lavanya Hills Residences ke dalam harta pailit, lagi pula alasan-alasan mana mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan dan seperti yang telah dipertimbangkan di atas keberatan serupa itu tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan tingkat kasasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 38/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2024/PN Niaga.Jkt.Pst, tanggal 24 Oktober 2024 dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: TIM KURATOR PT. GRAHA CIPTA SUKSESTAMA (DALAM PAILIT) DAN PT. NIMAN INTERNUSA (DALAM PAILIT): CARREL TICUALU, S.E., S.H., M.H., dan kawan-kawan, tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak dan Para Pemohon Kasasi berada dipihak yang kalah, maka Para Pemohon Kasasi 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

Halaman 8 dari 10 hal. Put. Nomor 123 K/Pdt.Sus-Pailit/2025



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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:

1. Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **TIM KURATOR PT. GRAHA CIPTA SUKSESTAMA (DALAM PAILIT) DAN PT. NIMAN INTERNUSA (DALAM PAILIT): 1. CARREL TICUALU, S.E., S.H., M.H., 2. AGUS DWIWARSONO, S.H., M.H., 3. MADYO SIDHIARTA, S.H.,** tersebut;
2. Menghukum Para Pemohon 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 Selasa, tanggal 27 Mei 2025 oleh Prof. Dr. H. Hamdi, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H., dan Dr. Rahmi Mulyati, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Afrizal, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd

ttd

Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

Prof. Dr. H. Hamdi, S.H., M.Hum.

ttd

Dr. Rahmi Mulyati, S.H., M.H.

Halaman 9 dari 10 hal. Put. Nomor 123 K/Pdt.Sus-Pailit/2025



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

Panitera Pengganti,

ttd

Afrizal, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai.....	Rp 10.000,00
2. Redaksi.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp4.980.000,00</u>
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 1986121 001

Halaman 10 dari 10 hal. Put. Nomor 123 K/Pdt.Sus-Pailit/2025