



**PUTUSAN**  
Nomor 395 K/Pdt.Sus-Pailit/2024

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

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

1. **SINTA DEWI SULISTIYAWATI**, bertempat tinggal di Jalan Pedurenan Mesjid, RT 10, RW 4, Kelurahan Karet Kuningan, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan;
2. **BOY SEPTA HERMAJAYA**, bertempat tinggal di Jalan Gandaria, Nomor 20, RT 7, RW 2, Kelurahan Jagakarsa, Kecamatan Jagakarsa, Jakarta Selatan;
3. **SOFIJANTO**, bertempat tinggal di Jalan Rawa Maja, 27/C, Cipete Selatan, RT 6, RW 5, Kelurahan Cipete Selatan, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan;
4. **LESTI MOULINA**, bertempat tinggal di Komplek Maritim, Nomor 4, RT 10, RW 5, Kelurahan Cilandak Barat, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan;
5. **RIESHA WIDASARI FLORENTIA**, bertempat tinggal di Jalan Kavling Bina Marga, Jalan Antasena, RT 5, RW 28, Kelurahan Pengasinan, Kecamatan Rawalumbu, Kota Bekasi;
6. **YENI ROESLAINI**, bertempat tinggal di Jalan Andara I, Nomor 54, RT 2, RW 3, Kelurahan Pondok Labu, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan;
7. **DEDI SETIAWAN**, bertempat tinggal di Jalan H. Syaip, Nomor 15, RT 3, RW 1, Kelurahan Gandaria Selatan, Kecamatan Cilandak, Jakarta Selatan;
8. **ABDUL MUTHALIB H, S.H., M.Kn.**, bertempat tinggal di Perum Delatinos Caribbean Islands, Blok K I/23 RT 3, RW 18, Kelurahan Rawabuntu, Kecamatan Serpong, Kota Tangerang Selatan selaku Ahli Waris dari Almarhumah

Halaman 1 dari 18 hal. Put. Nomor 395 K/Pdt.Sus-Pailit/2024



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

Irena Yulianita, sebagaimana Penetapan Waris Nomor 99/Pdt.P/2022/PN.Tng tanggal 31 Januari 2022 yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Tangerang;

**9. YUNNIA DIAH KURNIASIH**, bertempat tinggal di Puri Depok Mas, Blok N-39, RT 6, RW 20, Kelurahan Pancoran Mas, Kecamatan Pancoran Mas, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat;

**10. WITONO BAGUS SEMBODO**, bertempat tinggal di Apartemen Rasuna, Tower 8, Lantai 29 D, Jalan HR. Rasuna SA, RT 2, RW 10, Kelurahan Menteng Atas, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan;

dalam hal ini masing-masing memberi kuasa kepada Tommy Mala Martua Hasibuan, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor TH Law Office, berkantor di Jalan Damar 13, Blok D-121, Pekayon Jaya, Bekasi, berdasarkan masing-masing Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Januari 2023;

Para Pemohon Kasasi/Para Penggugat;

Terhadap

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

**CARREL TICUALU, S.E., S.H., M.H., AGUS DWIWARSONO, S.H., M.H., dan MADYO SIDIHARTA, S.H.**, berkantor di Belleza Shopping Arcade 1<sup>st</sup> Floor SA, Unit 79, Jalan Letjen Soepeno, Nomor 34, Arteri Permata Hijau, Jakarta Selatan, dalam hal ini memberi kuasa kepada Fakhriy Ilmullah, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum Fakhriy & Partners, berkantor di Jalan Lempuyang I, Nomor 6, RT 1, RW 10, Larangan Selatan, Larangan, Kota Tangerang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 1

Halaman 2 dari 18 hal. Put. Nomor 395 K/Pdt.Sus-Pailit/2024



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Maret 2023;

Termohon Kasasi/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 Pemohon Kasasi dahulu Para 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. 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 11/5, Kelurahan Gandul, Kecamatan Cinere, Kota Depok:
  - a. Unit rumah milik Penggugat I di Cluster The Alaya Blok B Nomor 16 sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 008/PPJB/GCS-NI/LHR/017/0000017/03/16 tanggal 8 Maret 2016;
  - b. Unit rumah milik Penggugat II di Cluster The Aleza C 10 sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 052/PPJB/GCS-NI/LHR/133/0000133/12/16 tanggal 16 Desember 2016 dan di Cluster The Amala D 09 sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 031/PPJB/GCSNI/LHR/086/0000086/07/16 tanggal 28 Juli 2016;
  - c. Unit rumah milik Penggugat III di Cluster The Alava Blok C Nomor 18 sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan

Halaman 3 dari 18 hal. Put. Nomor 395 K/Pdt.Sus-Pailit/2024



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Lavanya Hills Residences Nomor 025/PPJB/GCSNI/LHR/058/0000058/06/16 tanggal 2 Juni 2016;
- d. Unit rumah milik Penggugat IV di Cluster The Aleza Blok E Nomor 16 sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 024/PPJB/GCS-NI/LHR/062/0000062/06/16 tanggal 13 Juni 2016;
- e. Unit rumah milik Penggugat V di Cluster The Alava Blok C Nomor 15 sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 010/PPJB/GCSNI/LHR/051/0000051/04/16 tanggal 9 April 2016;
- f. Unit rumah milik Penggugat VI di Cluster The Avana Blok D Nomor 16 sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 060/PPJB/GCSNI/LHR/064/0000064/02/17 tanggal 7 Februari 2017;
- g. Unit rumah milik Penggugat VII di Cluster The Amala Blok D Nomor 15 sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 097/PPJB/GCSNI/LHR/196/0000196/11/17 tanggal 9 November 2017;
- h. Unit rumah milik Penggugat VIII di Cluster The Aleza Blok B Nomor 15 sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 069/PPJB/GCSNI/LHR/088/0000088/06/17 tanggal 2 Juni 2017;
- i. Unit rumah milik Penggugat IX di Cluster The Aleza Blok D Nomor 15 sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 143/PPJB/GCSNI/LHR/181/0000181/11/19 tanggal 1 November 2019;
- j. Unit rumah milik Penggugat X di Cluster The Amala Blok D Nomor 12 sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 137/PPJB/GCSNI/LHR/101/0000101/05/19 tanggal 9 Mei 2019;
- adalah sah milik Para Penggugat dan bukan harta pailit;
4. Menghukum Tergugat untuk mengeluarkan/mencoret dari daftar harta

Halaman 4 dari 18 hal. Put. Nomor 395 K/Pdt.Sus-Pailit/2024

#### Disclaimer

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



pailit unit rumah milik Para Penggugat:

- a. Unit rumah milik Penggugat I di Cluster The Alaya Blok B Nomor 16 sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 008/PPJB/GCS-NI/LHR/017/0000017/03/16 tanggal 8 Maret 2016;
- b. Unit rumah milik Penggugat II di Cluster The Aleza C 10 sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 052/PPJB/GCS-NI/LHR/133/0000133/12/16 tanggal 16 Desember 2016 dan di Cluster The Amala D 09 sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 031/PPJB/GCSNI/LHR/086/0000086/07/16 tanggal 28 Juli 2016;
- c. Unit rumah milik Penggugat III di Cluster The Alava Blok C Nomor 18 sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 025/PPJB/GCSNI/LHR/058/0000058/06/16 tanggal 2 Juni 2016;
- d. Unit rumah milik Penggugat IV di Cluster The Aleza Blok E Nomor 16 sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 024/PPJB/GCS-NI/LHR/062/0000062/06/16 tanggal 13 Juni 2016;
- e. Unit rumah milik Penggugat V di Cluster The Alava Blok C Nomor 15 sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 010/PPJB/GCSNI/LHR/051/0000051/04/16 tanggal 9 April 2016;
- f. Unit rumah milik Penggugat VI di Cluster The Avana Blok D Nomor 16 sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 060/PPJB/GCSNI/LHR/064/0000064/02/17 tanggal 7 Februari 2017;
- g. Unit rumah milik Penggugat VII di Cluster The Amala Blok D Nomor 15 sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 097/PPJB/GCSNI/LHR/196/0000196/11/17 tanggal 9 November 2017;

*Halaman 5 dari 18 hal. Put. Nomor 395 K/Pdt.Sus-Pailit/2024*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- h. Unit rumah milik Penggugat VIII di Cluster The Aleza Blok B Nomor 15 sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 069/PPJB/GCSNI/LHR/088/0000088/06/17 tanggal 2 Juni 2017;
  - i. Unit rumah milik Penggugat IX di Cluster The Aleza Blok D Nomor 15 sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 143/PPJB/GCSNI/LHR/181/0000181/11/19 tanggal 1 November 2019;
  - j. Unit rumah milik Penggugat X di Cluster The Amala Blok D Nomor 12 sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 137/PPJB/GCSNI/LHR/101/0000101/05/19 tanggal 9 Mei 2019;
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 AJB 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:

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:

- A. Gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*);
- B. Gugatan *obscuur libel*;
- C. Para Penggugat tidak memiliki *legal standing* untuk mengajukan gugatan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Niaga

Halaman 6 dari 18 hal. Put. Nomor 395 K/Pdt.Sus-Pailit/2024

#### Disclaimer

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





pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat telah memberikan Putusan Nomor 28/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2022/PN Niaga Jkt.Pst tanggal 5 Januari 2023, yang amarnya sebagai berikut:

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Penggugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp1.790.000,00 (satu juta tujuh ratus sembilan puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tersebut diucapkan dengan dihadiri oleh Kuasa Para Penggugat dan Kuasa Tergugat pada tanggal 5 Januari 2023, kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan masing-masing Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Januari 2023, mengajukan permohonan kasasi pada tanggal 13 Januari 2023, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi dan Memori Kasasi Perkara Kepailitan Akta Nomor 3 Kas/Pdt.Sus-Pailit/2023/PN.Niaga.Jkt.Pst. *juncto* Nomor 28/Pdt.Sus-Gugatan Lain-Lain/2022/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 13 Januari 2023;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 13 Januari 2023 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Para Pemohon Kasasi meminta agar:

Mengadili:

1. Menerima dan mengabulkan permohonan kasasi dan memori kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi/dahulu Para Penggugat;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri

Halaman 7 dari 18 hal. Put. Nomor 395 K/Pdt.Sus-Pailit/2024



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

Jakarta Pusat Nomor 28/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2022/  
PN.Niaga.Jkt.Pst, tertanggal 5 Januari 2023;

Mengadili Sendiri:

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 11/5, Kelurahan Gandul, Kecamatan Cinere, Kota Depok:
  - a. Unit rumah milik Penggugat I di Cluster The Alaya Blok B Nomor 16 sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 008/PPJB/GCS-NI/LHR/017/000017/03/16 tanggal 8 Maret 2016;
  - b. Unit rumah milik Penggugat II di Cluster The Aleza C 10 sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 052/PPJB/GCS-NI/LHR/133/0000133/12/16 tanggal 16 Desember 2016 dan di Cluster The Amala D 09 sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 031/PPJB/GCSNI/LHR/086/0000086/07/16 tanggal 28 Juli 2016;
  - c. Unit rumah milik Penggugat III di Cluster The Alava Blok C Nomor 18 sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 025/PPJB/GCSNI/LHR/058/0000058/06/16 tanggal 2 Juni 2016;
  - d. Unit rumah milik Penggugat IV di Cluster The Aleza Blok E Nomor 16 sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 024/PPJB/GCS-NI/LHR/062/0000062/06/16 tanggal 13 Juni 2016;
  - e. Unit rumah milik Penggugat V di Cluster The Alava Blok C Nomor 15

Halaman 8 dari 18 hal. Put. Nomor 395 K/Pdt.Sus-Pailit/2024





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 010/PPJB/GCSNI/LHR/051/0000051/04/16 tanggal 9 April 2016;

- f. Unit rumah milik Penggugat VI di Cluster The Avana Blok D Nomor 16 sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 060/PPJB/GCSNI/LHR/064/0000064/02/17 tanggal 7 Februari 2017;
  - g. Unit rumah milik Penggugat VII di Cluster The Amala Blok D Nomor 15 sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 097/PPJB/GCSNI/LHR/196/0000196/11/17 tanggal 9 November 2017;
  - h. Unit rumah milik Penggugat VIII di Cluster The Aleza Blok B Nomor 15 sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 069/PPJB/GCSNI/LHR/088/0000088/06/17 tanggal 2 Juni 2017;
  - i. Unit rumah milik Penggugat IX di Cluster The Aleza Blok D Nomor 15 sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 143/PPJB/GCSNI/LHR/181/0000181/11/19 tanggal 1 November 2019;
  - j. Unit rumah milik Penggugat X di Cluster The Amala Blok D Nomor 12 sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 137/PPJB/GCSNI/LHR/101/0000101/05/19 tanggal 9 Mei 2019;
- adalah sah milik Para Penggugat dan bukan harta pailit.
4. Menghukum Tergugat untuk mengeluarkan/mencoret dari daftar harta pailit unit rumah milik Para Penggugat:
    - a. Unit rumah milik Penggugat I di Cluster The Alaya Blok B Nomor 16 sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 008/PPJB/GCS-NI/LHR/017/0000017/03/16 tanggal 8 Maret 2016;
    - b. Unit rumah milik Penggugat II di Cluster The Aleza C 10 sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan

Halaman 9 dari 18 hal. Put. Nomor 395 K/Pdt.Sus-Pailit/2024



Lavanya Hills Residences Nomor 052/PPJB/GCS-NI/LHR/133/0000133/12/16 tanggal 16 Desember 2016 dan di Cluster The Amala D 09 sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 031/PPJB/GCSNI/LHR/086/0000086/07/16 tanggal 28 Juli 2016;

- c. Unit rumah milik Penggugat III di Cluster The Alava Blok C Nomor 18 sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 025/PPJB/GCSNI/LHR/058/0000058/06/16 tanggal 2 Juni 2016;
- d. Unit rumah milik Penggugat IV di Cluster The Aleza Blok E Nomor 16 sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 024/PPJB/GCS-NI/LHR/062/0000062/06/16 tanggal 13 Juni 2016;
- e. Unit rumah milik Penggugat V di Cluster The Alava Blok C Nomor 15 sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 010/PPJB/GCSNI/LHR/051/0000051/04/16 tanggal 9 April 2016;
- f. Unit rumah milik Penggugat VI di Cluster The Avana Blok D Nomor 16 sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 060/PPJB/GCSNI/LHR/064/0000064/02/17 tanggal 7 Februari 2017;
- g. Unit rumah milik Penggugat VII di Cluster The Amala Blok D Nomor 15 sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 097/PPJB/GCSNI/LHR/196/0000196/11/17 tanggal 9 November 2017;
- h. Unit rumah milik Penggugat VIII di Cluster The Aleza Blok B Nomor 15 sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 069/PPJB/GCSNI/LHR/088/0000088/06/17 tanggal 2 Juni 2017;
- i. Unit rumah milik Penggugat IX di Cluster The Aleza Blok D Nomor 15 sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 143/PPJB/GCSNI/LHR/

*Halaman 10 dari 18 hal. Put. Nomor 395 K/Pdt.Sus-Pailit/2024*



181/0000181/11/19 tanggal 1 November 2019;

- j. Unit rumah milik Penggugat X di Cluster The Amala Blok D Nomor 12 sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 137/PPJB/GCSNI/LHR/101/0000101/05/19 tanggal 9 Mei 2019;
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 AJB 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:

Apabila yang terhormat Majelis Hakim Agung Kasasi pada Mahkamah Agung Republik Indonesia yang memeriksa serta mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi atau Tergugat telah mengajukan kontra memori kasasi pada tanggal 6 Maret 2023 yang pada pokoknya mohon kepada Mahkamah Agung agar menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi;

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

Bahwa keberatan-keberatan tersebut dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti* telah salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa PT. Graha Cipta Suksetama dan PT. Niman Internusa dinyatakan pailit berdasarkan Putusan Nomor 311/Pdt.Sus-PKPU/2021/PN.Jkt.Pst tanggal 10 Mei 2022;
- Bahwa unit-unit rumah Para Penggugat dibeli dalam kurun waktu sejak tahun 2016 sampai dengan tahun 2021, telah dibayar lunas dengan pembayaran secara bertahap sejak tahun 2014 sampai

Halaman 11 dari 18 hal. Put. Nomor 395 K/Pdt.Sus-Pailit/2024



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2020, serta telah menandatangani Perjanjian Pengikatan Jual Beli Rumah (PPJB tahun 2016) telah dilakukan serah terima berdasarkan Berita Acara Serah Terima (BAST) masing-masing dan telah ditempati Para Penggugat, sehingga Para Penggugat merupakan pembeli yang beriktikad baik, oleh karena itu harus dilindungi;

- Bahwa tidak dikeluarkannya akta jual beli sebagai syarat untuk mengurus sertifikat bukan merupakan kelalaian dari Para Penggugat, akan tetapi kelalaian berada di pihak PT. Graha Cipta Suksetama dan PT. Niman Internusa (debitor pailit) sendiri yang tidak melunasi kreditnya kepada BRI Agro, sehingga tidak dapat melakukan pemecahan sertifikat;
- Bahwa berdasarkan alasan tersebut di atas, maka Para Penggugat adalah pembeli yang beriktikad baik, sehingga unit rumah yang telah dibeli dan dibayar lunas Para Penggugat dan telah diserahterimakan kepada Para Penggugat bukan merupakan harta pailit. Oleh karena itu Penetapan Hakim Pengawas tanggal 24 Mei 2022 yang menetapkan unit rumah tersebut sebagai harta pailit dan termasuk di dalam daftar harta pailit tanggal 17 Juni 2022 merupakan penetapan yang keliru, sehingga harus dibatalkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, Mahkamah Agung berpendapat terdapat cukup alasan untuk mengabulkan permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi: SINTA DEWI SULISTIYAWATI dan kawan-kawan, tersebut dan membatalkan Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 28/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2022/PN Niaga Jkt.Pst tanggal 5 Januari 2023, selanjutnya Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara ini dengan amar sebagaimana akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dikabulkan, maka Termohon Kasasi/Tergugat harus dihukum untuk membayar semua biaya perkara dalam semua tingkat peradilan;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang, Undang Undang

Halaman 12 dari 18 hal. Put. Nomor 395 K/Pdt.Sus-Pailit/2024

#### Disclaimer

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



# 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:

- Mengabulkan permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: **1. SINTA DEWI SULISTYAWATI, 2. BOY SEPTA HERMAJAYA, 3. SOFIJANTO, 4. LESTI MOULINA, 5. RIESHA WIDASARI FLORENTIA, 6. YENI ROESLAINI, 7. DEDI SETIAWAN, 8. ABDUL MUTHALIB H, S.H., M.Kn., 9. YUNNIA DIAH KURNIASIH, 10. WITONO BAGUS SEMBODO**, tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 28/Pdt.Sus-Gugatan Lain-lain/2022/PN Niaga Jkt.Pst tanggal 5 Januari 2023;

## MENGADILI SENDIRI:

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 mengikat 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 11/5, Kelurahan Gandul, Kecamatan Cinere, Kota Depok:
  - a. Unit rumah milik Penggugat I di Cluster The Alaya Blok B Nomor 16 sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 008/PPJB/GCS-NI/LHR/017/0000017/03/16 tanggal 8 Maret 2016;
  - b. Unit rumah milik Penggugat II di Cluster The Aleza C 10 sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan

Halaman 13 dari 18 hal. Put. Nomor 395 K/Pdt.Sus-Pailit/2024





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 052/PPJB/GCS-NI/LHR/133/ 0000133/12/16 tanggal 16 Desember 2016 dan di Cluster The Amala D 09 sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 031/PPJB/GCSNI/LHR/086/0000086/07/16 tanggal 28 Juli 2016;
- c. Unit rumah milik Penggugat III di Cluster The Alava Blok C Nomor 18 sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 025/PPJB/GCSNI/LHR/058/0000058/06/16 tanggal 2 Juni 2016;
  - d. Unit rumah milik Penggugat IV di Cluster The Aleza Blok E Nomor 16 sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 024/PPJB/GCS-NI/LHR/062/0000062/06/16 tanggal 13 Juni 2016;
  - e. Unit rumah milik Penggugat V di Cluster The Alava Blok C Nomor 15 sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 010/PPJB/GCSNI/LHR/051/0000051/04/16 tanggal 9 April 2016;
  - f. Unit rumah milik Penggugat VI di Cluster The Avana Blok D Nomor 16 sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 060/PPJB/GCSNI/LHR/064/0000064/02/17 tanggal 7 Februari 2017;
  - g. Unit rumah milik Penggugat VII di Cluster The Amala Blok D Nomor 15 sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 097/PPJB/GCSNI/LHR/196/0000196/11/17 tanggal 9 November 2017;
  - h. Unit rumah milik Penggugat VIII di Cluster The Aleza Blok B Nomor 15 sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor

Halaman 14 dari 18 hal. Put. Nomor 395 K/Pdt.Sus-Pailit/2024

#### Disclaimer

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



069/PPJB/GCSNI/LHR/088/0000088/06/17 tanggal 2 Juni 2017;

- i. Unit rumah milik Penggugat IX di Cluster The Aleza Blok D Nomor 15 sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 143/PPJB/GCSNI/LHR/ 181/0000181/11/19 tanggal 1 November 2019;
  - j. Unit rumah milik Penggugat X di Cluster The Amala Blok D Nomor 12 sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 137/PPJB/GCSNI/LHR/101/0000101/05/19 tanggal 9 Mei 2019; adalah sah milik Para Penggugat dan bukan harta pailit
4. Menghukum Tergugat untuk mengeluarkan/mencoret dari daftar harta pailit unit rumah milik Para Penggugat:
- a. Unit rumah milik Penggugat I di Cluster The Alaya Blok B Nomor 16 sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 008/PPJB/GCS-NI/LHR/017/0000017/03/16 tanggal 8 Maret 2016;
  - b. Unit rumah milik Penggugat II di Cluster The Aleza C 10 sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 052/PPJB/GCS-NI/LHR/133/ 0000133/12/16 tanggal 16 Desember 2016 dan di Cluster The Amala D 09 sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 031/PPJB/GCSNI/LHR/086/0000086/07/16 tanggal 28 Juli 2016;
  - c. Unit rumah milik Penggugat III di Cluster The Alava Blok C Nomor 18 sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 025/PPJB/GCSNI/LHR/058/0000058/06/16 tanggal 2 Juni 2016;

Halaman 15 dari 18 hal. Put. Nomor 395 K/Pdt.Sus-Pailit/2024



- d. Unit rumah milik Penggugat IV di Cluster The Aleza Blok E Nomor 16 sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 024/PPJB/GCS-NI/LHR/062/0000062/06/16 tanggal 13 Juni 2016;
- e. Unit rumah milik Penggugat V di Cluster The Alava Blok C Nomor 15 sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 010/PPJB/GCSNI/LHR/051/0000051/04/16 tanggal 9 April 2016;
- f. Unit rumah milik Penggugat VI di Cluster The Avana Blok D Nomor 16 sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 060/PPJB/GCSNI/LHR/064/0000064/02/17 tanggal 7 Februari 2017;
- g. Unit rumah milik Penggugat VII di Cluster The Amala Blok D Nomor 15 sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 097/PPJB/GCSNI/LHR/196/0000196/11/17 tanggal 9 November 2017;
- h. Unit rumah milik Penggugat VIII di Cluster The Aleza Blok B Nomor 15 sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 069/PPJB/GCSNI/LHR/088/0000088/06/17 tanggal 2 Juni 2017;
- i. Unit rumah milik Penggugat IX di Cluster The Aleza Blok D Nomor 15 sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor 143/PPJB/GCSNI/LHR/ 181/0000181/11/19 tanggal 1 November 2019;
- j. Unit rumah milik Penggugat X di Cluster The Amala Blok D Nomor 12 sebagaimana Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah

*Halaman 16 dari 18 hal. Put. Nomor 395 K/Pdt.Sus-Pailit/2024*



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

dan Bangunan Lavanya Hills Residences Nomor  
137/PPJB/GCSNI/LHR/101/0000101/05/19 tanggal 9 Mei 2019;

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 AJB dan penerbitan sertifikat hak milik unit rumah telah sesuai ketentuan perundangan yang berlaku dan wajib dilaksanakan baik oleh Kurator maupun instansi terkait lainnya;

- Menghukum Termohon Kasasi/Tergugat untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang dalam tingkat kasasi ditetapkan sebesar Rp 5.000.000,00 (lima juta rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 26 Maret 2024 oleh Dr. H. Hamdi, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Rahmi Mulyati, S.H., M.H., dan Dr. Nani Indrawati, S.H., M.Hum., Hakim-hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri 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. Rahmi Mulyati, S.H., M.H.

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

ttd

Dr. Nani Indrawati, S.H., M.Hum.

Halaman 17 dari 18 hal. Put. Nomor 395 K/Pdt.Sus-Pailit/2024



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

Panitera Pengganti,

ttd

Afrizal, S.H., M.H.

**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.....	<u>Rp4.980.000,00</u>
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 1986121 001**

Halaman 18 dari 18 hal. Put. Nomor 395 K/Pdt.Sus-Pailit/2024

**Disclaimer**

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