



**PUTUSAN**  
Nomor 948 K/Pdt.Sus-Pailit/2024

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

memeriksa perkara perdata khusus permohonan pernyataan pailit pada tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara antara:

- I. TIM KURATOR PT. GRAHA INDAH JAYA (Dalam Pailit), YAITU: 1. ROBERTUS MANURUNG, S.H., M.H., 2. ERICK TOGAR SITINDJAK, S.H., DAN 3. MUHAMMAD ARFAH, S.H.,** Para Kurator dan Pengurus yang terdaftar di Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dwi Oktorianto R., S.H., M.Kn., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor DIR & Partners, beralamat di Apartemen Metropolis MK B-206 Lantai 2, Jalan Raya Tenggilis Nomor 127, Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Maret 2024; Pemohon Kasasi I/Tergugat;
- II. 1. BETTY SETIANINGRUM,** bertempat tinggal di Jalan Jojoran 3-D/21, Kelurahan Mojo, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya;
- 2. RENDRA SUHERMAN,** bertempat tinggal di Jalan Babatan Pantai Utara 13/25-D, Kelurahan Duku Sutorejo, Kecamatan Mulyorejo, Kota Surabaya;
- 3. MOCH. ALI,** bertempat tinggal di Jalan Gunung Anyar Tengah I/37, Kelurahan Gunung Anyar, Kecamatan Gunung Anyar, Kota Surabaya;
- 4. NINIK ROCHMAH,** bertempat tinggal di Jalan Permata Candil Oka M4/05, Desa Balonggabus, Kecamatan Candi, Kota Sidoarjo;
- 5. SIXTA DJATININGRUM,** bertempat tinggal di Jalan Karang Menjangan 131-E, Kelurahan Mojo,

Halaman 1 dari 29 hal. Put. Nomor 948 K/Pdt.Sus-Pailit/2024



Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya;

6. **FERRY TJANDRA, S.E.**, bertempat tinggal di Jalan Kutisari Indah Barat 4/6-A, Kelurahan Kutisari, Kecamatan Tenggilis Mejoyo, Kota Surabaya;
7. **AGUSTINA TOBING**, bertempat tinggal di Jalan Kalisaridharma XII/17 Blok G6-23, Kelurahan Kalisari, Kecamatan Mulyorejo, Kota Surabaya;
8. **SUDJAJA HOSEIN**, bertempat tinggal di Jalan Pantai Mentari Blok Y/39, Kelurahan Kenjeran, Kecamatan Bulak, Kota Surabaya;
9. **IERWAN HALIM WIJAYA PUTRA**, bertempat tinggal di Jalan Raya Wiyung Baru, Kelurahan Wiyung, Kecamatan Wiyung, Kota Surabaya;
10. **INDRA LESMANA SANTOSO**, bertempat tinggal di Jalan PB Sudirman 83, Kelurahan Jagalan, Kecamatan Kranggan, Kota Mojokerto;
11. **NUGROHO DWI SISWANTO**, bertempat tinggal di Jalan Lebak Timur 5/20, Kelurahan Gading, Kecamatan Tambak Sari, Kota Surabaya;
12. **YU. YURI TJENDEKIA**, bertempat tinggal di Jalan Raya Wiguna Tengah Nomor 30, Kelurahan Gunung Anyar Tambak, Kecamatan Gunung Anyar, Kota Surabaya;
13. **CHANDRA DWI ATMAJA**, bertempat tinggal di Jalan Semolowaru Elok Blok F Nomor 19-B, Kelurahan Semolowaru, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya;
14. **LILIANA OKTAVIA**, bertempat tinggal di Jalan Kelurahan Tembok Dukuh, Kecamatan Bubutan, Kota Surabaya;
15. **SRI INDAH SOLICHA, S.Pd.**, bertempat tinggal di Jalan Karangmenjangan 3/8, Kelurahan Mojo,

Halaman 2 dari 29 hal. Put. Nomor 948 K/Pdt.Sus-Pailit/2024



Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya;

16. **WILLIAM SAICHU**, bertempat tinggal di Jalan Lebak Jaya 2 Utara 5, Kelurahan Gading, Kecamatan Tambaksari, Kota Surabaya;
17. **MIRANDA SAICHU**, bertempat tinggal di Jalan Lebak Jaya 2 Utara 5, Kelurahan Gading, Kecamatan Tambaksari, Kota Surabaya;
18. **TJENDRAWATI TJONDROKUSUMO**, bertempat tinggal di Jalan Mulyosari Tengah 5/27, Kelurahan Kalisari, Kecamatan Mulyorejo, Kota Surabaya;
19. **LIM. TAYTIAN**, bertempat tinggal di Jalan Tambangboyo Nomor 50, Kelurahan Pacar Kembang, Kecamatan Tambaksari, Kota Surabaya;
20. **JULIUS LIMANTO**, bertempat tinggal di Jalan Tambangboyo Nomor 50, Kelurahan Pacar Kembang, Kecamatan Tambaksari, Kota Surabaya;
21. **SULISTIAWAN**, bertempat tinggal di Jalan Lulumba Dalam 1/28, Kelurahan Ngagel, Kecamatan Wonokromo, Kota Surabaya;
22. **FARIDA YULIANI WALLA**, bertempat tinggal di Jalan Rungkut Asri Tengah 7/9, Kelurahan Rungkut Kidul, Kecamatan Rungkut, Kota Surabaya;
23. **DEWA AYU KARINA ASOKAWATI**, bertempat tinggal di Jalan Worungkut Utara 3/35, Kelurahan Wonorejo, Kecamatan Rungkut, Kota Surabaya;
24. **TAN MEI HWA**, bertempat tinggal di Jalan Puri Indah EE-05, Kelurahan Suko, Kecamatan Sidoarjo;
25. **SOETJININGSIH**, bertempat tinggal di Jalan Rungkut Lor RL.3-E/16, Kelurahan Kalirungkut, Kecamatan Rungkut, Kota Surabaya;
26. **LYLY WIDYANTI, S.T.**, bertempat tinggal di Jalan Kalibokor 3-A/15-B, Kelurahan Pucang Sewu,

Halaman 3 dari 29 hal. Put. Nomor 948 K/Pdt.Sus-Pailit/2024



Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya;

27. **ERIC ANTHONY**, bertempat tinggal di Jalan Lebak Jaya 2 Tengah 36, Kelurahan Gading, Kecamatan Tambak Sari, Kota Surabaya;
28. **SANDRA WINOKAN**, bertempat tinggal di Jalan Baratajaya 3/67, Kelurahan Baratajaya, Kecamatan Gubeng, Kota Surabaya;
29. **EVA WINOKAN**, bertempat tinggal di Jalan Raya Tenggilis E-3, Kelurahan Tenggilis Mejoyo, Kecamatan Tenggilis Mejoyo, Kota Surabaya;
30. **HENDRA SHETIAWAN, SHU.**, bertempat tinggal di Jalan Wiyung Indah Blok. KK-8, Kelurahan Jajar Tunggal, Kecamatan Wiyung, Kota Surabaya;
31. **YANTI MAGDALENA**, bertempat tinggal di Jalan Cetarip Tengah I, Kelurahan Kopo, Kecamatan Bojongkaler, Kota Bandung;
32. **SRI REJEKI DAMAYANTI**, bertempat tinggal di Jalan Sukolilo Dian Regency, Jalan Bahagia II/51, Kelurahan Keputih, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya;
33. **PUTU WIDHIADA GUNANTA**, bertempat tinggal di Jalan Pogot 5/30, Kelurahan Tanah Kali Kedinding, Kecamatan Kenjeran, Kota Surabaya;
34. **IVAN TAMARA**, bertempat tinggal di Jalan Taman Asri Nomor 64, Kelurahan Wadungasri, Kecamatan Waru, Kabupaten Sidoarjo;
35. **THERESIA NOVI YUANNA**, bertempat tinggal di Jalan A. Yani Nomor 209, Kelurahan Payaman, Kecamatan Nganjuk, Kabupaten Nganjuk;

Masing-masing dalam kapasitasnya sebagai Kreditor PT Graha Indah Jaya (Dalam Pailit), tercatat dan terdaftar dalam proses kepailitan PT Graha Indah Jaya (Dalam Pailit) dalam

Halaman 4 dari 29 hal. Put. Nomor 948 K/Pdt.Sus-Pailit/2024



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

perkara Nomor 74/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN Niaga Sby., dalam hal ini memberi kuasa kepada Tri Ari Sulistyawan, S.H., M.H. dan kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Ari Sulistyawan & Rekan, beralamat di Jalan Karah Agung VIIA Kav 2, Surabaya, 60232, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Maret 2024;

Para Pemohon Kasasi II/ Para Kreditur Lain;

T e r h a d a p:

- FANNY SAYOGA,**
- YUDY HARTANTO,**

Keduanya bertempat tinggal di Jalan Wonorejo Permai Selatan CC – 575 RT 004 RW 004, Kelurahan Wonorejo, Kecamatan Rungkut, Kota Surabaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada Advent Dio Randy, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum Yuliana & Rekan, beralamat di Jalan Legundi Nomor 31, Kelurahan Ketabang, Kecamatan Genteng, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 22 Maret 2024;

Para Termohon Kasasi/Para Penggugat;

D a n

- HAJI RADEN IBNU ARLY, S.H., M.H.,** Notaris di Surabaya, beralamat di Jalan I Gusti Ngurah Rai Blok C Nomor 11, Perumahan Purimas, Kelurahan Gununganyar, Kecamatan Gununganyar, Surabaya;
- SITI NURUL YULIAMI, S.H., M.Kn.,** PPAT di Surabaya, beralamat di Jalan Semolowaru Nomor 35 RT 007 RW 002, Kelurahan Semolowaru, Kecamatan Sukolilo, Kota Surabaya;
- KANTOR ATR/BPN KOTA SURABAYA II,** beralamat di Jalan Krembangan Barat Nomor 57, Kelurahan Krembangan Selatan, Kecamatan Krembangan, Kota Surabaya;

Halaman 5 dari 29 hal. Put. Nomor 948 K/Pdt.Sus-Pailit/2024



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Para Turut Termohon Kasasi/Para Turut 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 Surabaya untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Primair:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Lain-lain dari Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Para Penggugat adalah Penggugat yang sah dan benar;
3. Menyatakan Para Penggugat adalah pembeli yang beriktikad baik yang harus dilindungi oleh undang-undang;
4. Menyatakan sah perjanjian jual beli/PPJB dan Akta Jual Beli (AJB) yang dilakukan antara PT Graha Indah Jaya selaku Debitur Pailit dengan Para Penggugat terhadap 8 (delapan) bidang tanah yang terletak di Kelurahan Gununganyar Tambak/Kecamatan Gununganyar, Kota Surabaya setempat dikenal dengan persil Jalan Graha Gunung Anyar Tambak Barat V Blok F, Kota Surabaya, yaitu:
  - (i). Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 121 tanggal 13 Maret 2017 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I, dan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 101/2020 tanggal 24 November 2020, yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II, antara PT Graha Indah Jaya dengan Penggugat I, terhadap 1 (satu) bidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Graha Gunung Anyar Tambak Barat V Blok F, Kota Surabaya atau dikenal juga dengan persil Perumahan The Royal Town Regency Blok F Nomor 02, Kota Surabaya, sesuai Sertifikat HGB Nomor 02959/Kel. Gununganyar Tambak – Surat Ukur Nomor 02440/Gununganyar Tambak/2020 tanggal 21 Juli 2020, Luas 200 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama PT. Graha Indah Jaya;

Halaman 6 dari 29 hal. Put. Nomor 948 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)





- (ii). Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 125 tanggal 13 Maret 2017 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I, dan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 102/2020 tanggal 24 November 2020 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II, antara PT Graha Indah Jaya dengan Penggugat I, terhadap 1 (satu) bidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Graha Gunung Anyar Tambak Barat V Blok F, Kota Surabaya atau dikenal juga dengan persil Perumahan The Royal Town Regency Blok F Nomor 10, Kota Surabaya, sesuai Sertifikat HGB Nomor 02966/Kel. Gununganyar Tambak – Surat Ukur Nomor 02447/Gununganyar Tambak/2020 tanggal 21 Juli 2020, Luas 200 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama PT Graha Indah Jaya;
- (iii). Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 123 tanggal 13 Maret 2017 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I, dan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 103/2020 tanggal 24 November 2020 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II, antara PT Graha Indah Jaya dengan Penggugat I, terhadap 1 (satu) bidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Graha Gunung Anyar Tambak Barat V Blok F, Kota Surabaya atau dikenal juga dengan persil Perumahan The Royal Town Regency Blok F Nomor 03, Kota Surabaya, sesuai Sertifikat HGB Nomor 02960/Kel. Gununganyar Tambak – Surat Ukur Nomor 02441/Gununganyar Tambak/2020 tanggal 21 Juli 2020, Luas 200 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama PT Graha Indah Jaya;
- (iv). Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 179 tanggal 29 Maret 2017 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I, dan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 107/2020 tanggal 24 November 2020, yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II, antara PT Graha Indah Jaya dengan Penggugat II, terhadap 1 (satu) bidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Graha Gunung Anyar Tambak Barat V Blok F, Kota Surabaya atau dikenal juga dengan persil Perumahan The Royal Town Regency Blok F Nomor 11, Kota



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surabaya, sesuai Sertifikat HGB Nomor 02967/Kel. Gununganyar Tambak – Surat Ukur Nomor 02448/Gununganyar Tambak/2020 tanggal 21 Juli 2020, Luas 200 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama PT Graha Indah Jaya;

- (v). Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 185 tanggal 29 Maret 2017 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I, dan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 106/2020 tanggal 24 November 2020, yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II, antara PT Graha Indah Jaya dengan Penggugat II, terhadap 1 (satu) bidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Graha Gunung Anyar Tambak Barat V Blok F, Kota Surabaya atau dikenal juga dengan persil Perumahan The Royal Town Regency Blok F Nomor 09, Kota Surabaya, sesuai Sertifikat HGB Nomor 02965/Kel. Gununganyar Tambak – Surat Ukur Nomor 02446/Gununganyar Tambak/2020 tanggal 21 Juli 2020, Luas 200 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama PT Graha Indah Jaya;
- (vi). Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 183 tanggal 29 Maret 2017 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I, dan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 105/2020 tanggal 24 November 2020, yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II, antara PT Graha Indah Jaya dengan Penggugat II, terhadap 1 (satu) bidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Graha Gunung Anyar Tambak Barat V Blok F, Kota Surabaya atau dikenal juga dengan persil Perumahan The Royal Town Regency Blok F Nomor 08, Kota Surabaya, sesuai Sertifikat HGB Nomor 02964/Kel. Gununganyar Tambak – Surat Ukur Nomor 02445/Gununganyar Tambak/2020 tanggal 21 Juli 2020, Luas 200 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama PT Graha Indah Jaya;
- (vii). Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 181 tanggal 29 Maret 2017 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I, dan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 104/2020 tanggal 24 November 2020, yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II, antara PT Graha Indah Jaya

Halaman 8 dari 29 hal. Put. Nomor 948 K/Pdt.Sus-Pailit/2024





dengan Penggugat II, terhadap 1 (satu) bidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Graha Gunung Anyar Tambak Barat V Blok F, Kota Surabaya atau dikenal juga dengan persil Perumahan The Royal Town Regency Blok F Nomor 06, Kota Surabaya, sesuai Sertifikat HGB Nomor 02962/Kel. Gununganyar Tambak – Surat Ukur Nomor 02443/Gununganyar Tambak/2020 tanggal 21 Juli 2020, Luas 200 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama PT Graha Indah Jaya;

- (viii). Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 177 tanggal 29 Maret 2017 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I, dan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 100/2020 tanggal 24 November 2020, yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II, antara PT Graha Indah Jaya dengan Penggugat II, terhadap 1 (satu) bidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Graha Gunung Anyar Tambak Barat V Blok F, Kota Surabaya atau dikenal juga dengan persil Perumahan The Royal Town Regency Blok F Nomor 01, Kota Surabaya, sesuai Sertifikat HGB Nomor 02958/Kel. Gununganyar Tambak – Surat Ukur Nomor 02439/Gununganyar Tambak/2020 tanggal 21 Juli 2020, Luas 200 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama PT Graha Indah Jaya;

sebab telah dilakukan lebih dari 1 (satu) tahun sebelum Putusan Pernyataan Pailit;

5. Menyatakan telah dilakukan penyerahan atas barang dagangan berupa 8 (delapan) bidang tanah dan bangunan yang terletak di Kelurahan Gununganyar Tambak/Kecamatan Gununganyar, Kota Surabaya setempat dikenal dengan persil Jalan Graha Gunung Anyar Tambak Barat V Blok F, Kota Surabaya dari PT Graha Indah Jaya selaku Debitur Pailit kepada Para Penggugat sejak sebelum Putusan Pernyataan Pailit;
6. Memerintahkan Tergugat untuk mengangkat sita/blokir di Kantor Turut Tergugat III terhadap proses Pendaftaran Peralihan Hak (balik-nama) Sertifikat Hak atas 8 (delapan) bidang tanah yang diajukan oleh masing - masing Para Penggugat, yaitu:

*Halaman 9 dari 29 hal. Put. Nomor 948 K/Pdt.Sus-Pailit/2024*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (i). Fanny Sayoga, Sertifikat HGB Nomor 02959/Kel. Gununganyar Tambak – Surat Ukur Nomor 02440/Gununganyar Tambak/2020 tanggal 21 Juli 2020, Luas 200 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama PT Graha Indah Jaya;
- (ii). Fanny Sayoga, Sertifikat HGB Nomor 02966/Kel. Gununganyar Tambak – Surat Ukur Nomor 02447/Gununganyar Tambak/2020 tanggal 21 Juli 2020, Luas 200 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama PT Graha Indah Jaya;
- (iii). Fanny Sayoga, Sertifikat HGB Nomor 02960/Kel. Gununganyar Tambak – Surat Ukur Nomor 02441/Gununganyar Tambak/2020 tanggal 21 Juli 2020, Luas 200 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama PT Graha Indah Jaya;
- (iv). Yudy Hartanto, Sertifikat HGB Nomor 02967/Kel. Gununganyar Tambak – Surat Ukur Nomor 02448/Gununganyar Tambak/2020 tanggal 21 Juli 2020, Luas 200 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama PT Graha Indah Jaya;
- (v). Yudy Hartanto, Sertifikat HGB Nomor 02965/Kel. Gununganyar Tambak – Surat Ukur Nomor 02446/Gununganyar Tambak/2020 tanggal 21 Juli 2020, Luas 200 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama PT Graha Indah Jaya;
- (vi). Yudy Hartanto, Sertifikat HGB Nomor 02964/Kel. Gununganyar Tambak – Surat Ukur Nomor 02445/Gununganyar Tambak/2020 tanggal 21 Juli 2020, Luas 200 M2, tercatat atas nama PT Graha Indah Jaya;
- (vii). Yudy Hartanto, Sertifikat HGB Nomor 02962/Kel. Gununganyar Tambak – Surat Ukur Nomor 02443/Gununganyar Tambak/2020 tanggal 21 Juli 2020, Luas 200 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama PT Graha Indah Jaya;
- (viii). Yudy Hartanto, Sertifikat HGB Nomor 02958/Kel. Gununganyar Tambak – Surat Ukur Nomor 02439/Gununganyar Tambak/2020 tanggal 21 Juli 2020, Luas 200 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama PT Graha Indah Jaya;

Halaman 10 dari 29 hal. Put. Nomor 948 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)



7. Menyatakan Perjanjian Jual Beli/PPJB dan Akta Jual Beli (AJB) antara PT Graha Indah Jaya selaku Debitur Pailit dengan Para Penggugat dilanjutkan dengan segala hak dan kewajiban dalam perjanjian khususnya terhadap proses Pendaftaran Peralihan Hak (balik-nama) Sertifikat Hak atas 8 (delapan) bidang tanah yang diajukan oleh Para Penggugat telah sesuai ketentuan perundangan yang berlaku dan wajib dilaksanakan baik oleh Tergugat Selaku Tim Kurator, maupun Turut Tergugat III selaku instansi Kantor ATR/BPN Kota Surabaya II serta seluruh instansi terkait lainnya;
8. Menyatakan 8 (delapan) bidang tanah yang dibeli oleh Para Penggugat dari Debitur Pailit:
  - (i). Sertifikat HGB Nomor 02959/Kel. Gununganyar Tambak – Surat Ukur Nomor 02440/Gununganyar Tambak/2020 tanggal 21 Juli 2020, Luas 200 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama PT Graha Indah Jaya;
  - (ii). Sertifikat HGB Nomor 02966/Kel. Gununganyar Tambak – Surat Ukur Nomor 02447/Gununganyar Tambak/2020 tanggal 21 Juli 2020, Luas 200 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama PT Graha Indah Jaya;
  - (iii). Sertifikat HGB Nomor 02960/Kel. Gununganyar Tambak – Surat Ukur Nomor 02441/Gununganyar Tambak/2020 tanggal 21 Juli 2020, Luas 200 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama PT Graha Indah Jaya;
  - (iv). Sertifikat HGB Nomor 02967/Kel. Gununganyar Tambak – Surat Ukur Nomor 02448/Gununganyar Tambak/2020 tanggal 21 Juli 2020, Luas 200 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama PT Graha Indah Jaya;
  - (v). Sertifikat HGB Nomor 02965/Kel. Gununganyar Tambak – Surat Ukur Nomor 02446/Gununganyar Tambak/2020 tanggal 21 Juli 2020, Luas 200 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama PT Graha Indah Jaya;
  - (vi). Sertifikat HGB Nomor 02964/Kel. Gununganyar Tambak – Surat Ukur Nomor 02445/Gununganyar Tambak/2020 tanggal 21 Juli 2020, Luas 200 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama PT Graha Indah Jaya;
  - (vii). Sertifikat HGB Nomor 02962/Kel. Gununganyar Tambak – Surat Ukur Nomor 02443/Gununganyar Tambak/2020 tanggal 21 Juli 2020, Luas 200 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama PT Graha Indah Jaya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(viii). Sertifikat HGB Nomor 02958/Kel. Gununganyar Tambak – Surat Ukur Nomor 02439/Gununganyar Tambak/2020 tanggal 21 Juli 2020, Luas 200 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama PT Graha Indah Jaya.

tersebut dikeluarkan/dicoret dari Daftar Harta Pailit;

9. Memerintahkan Para Turut Tergugat untuk patuh dan tunduk terhadap isi putusan;
10. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Subsida:

Apabila Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Surabaya Cq Yang Mulia Ketua/Majelis Hakim pemeriksa perkara *a quo* di Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya berpendapat lain, maka mohon Putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga daftar (pertelaan) harta pailit PT Graha Indah Jaya (Dalam Pailit), Nomor 74/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN Niaga.Sby., tertanggal 7 September 2021;
3. Menyatakan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum sehingga telah merugikan harta/boedel pailit PT Graha Indah Jaya (Dalam Pailit);
4. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 121, Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 125, Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 123, masing-masing tertanggal 13 Maret 2017, Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 179, Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 185, Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 183, Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 181, Perjanjian Pengikatan Jual Beli Nomor 177 masing-masing tertanggal 29 Maret 2017 yang dibuat di hadapan Haji Raden

Halaman 12 dari 29 hal. Put. Nomor 948 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)



Ibnu Arly, S.H., M.H., Notaris di Surabaya sebagai perjanjian yang bersifat "*Obligatoir*" (kewajiban);

5. Menyatakan Akta Kuasa Nomor 122, Akta Kuasa Nomor 126, Akta Kuasa Nomor 124 masing-masing tertanggal 13 Maret 2017, dan Akta Kuasa Nomor 180, Akta Kuasa Nomor 186, Akta Kuasa Nomor 184, Akta Kuasa Nomor 182, Akta Kuasa Nomor 178, masing-masing tertanggal 29 Maret 2017 yang dibuat dihadapan Haji Raden Ibnu Arly, S.H., M.H., Notaris di Surabaya sebagai kuasa yang berakhir demi hukum akibat kepailitan pemberi kuasa sejak putusan pernyataan pailit Nomor 74/Pdt.Sus- PKPU/2020/PN Niaga.Sby., tertanggal 4 Desember 2020 diucapkan berdasarkan Pasal 1813 KUHPerdara;
6. Menyatakan seluruh akta-akta autentik yang berkaitan dengan pengalihan hak atau jual beli atas objek sengketa seperti: Akta Jual Beli Nomor 101/2020, Akta Jual Beli Nomor 102/2020, Akta Jual Beli Nomor 103/2020, Akta Jual Beli Nomor 107/2020, Akta Jual Beli Nomor 106/2020, Akta Jual Beli Nomor 105/2020, Akta Jual Beli Nomor 104/2020, Akta Jual Beli Nomor 100/2020 masing-masing tertanggal 24 November 2020 yang dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Siti Nurul Yuliami, S.H., M.Kn., adalah batal serta tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
7. Menyatakan Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi: Nyonya Fanny Sayoga dan Tuan Yudy Hartanto, masing-masing beralamat di Jln. Wonorejo Permai Selatan CC - 575 RT 004 / RW 004, Kelurahan Wonorejo/Kecamatan Rungkut Kota Surabaya, sebagai kreditor konkuren dari Debitor Pailit PT Graha Indah Jaya (Dalam Pailit) yang tidak mencocokkan piutang dalam rapat kreditur pencocokan piutang (verifikasi) dalam perkara kepailitan Nomor 74/Pdt.Sus- PKPU/2020/PN Niaga Sby;
8. Menyatakan harta berupa tanah dan bangunan sebagai berikut:
  - 1). 1 (satu) bidang tanah berikut dengan bangunan dan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut yang terletak di Jalan Graha Gunung Anyar Tambak Barat V Blok F, Kota

Halaman 13 dari 29 hal. Put. Nomor 948 K/Pdt.Sus-Pailit/2024





Surabaya, setempat dikenal dengan Perumahan The Royal Town Regency Blok F Nomor 02, Kota Surabaya, berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 02959/Kel. Gununganyar Tambak – Surat Ukur Nomor 02440/Gununganyar Tambak/2020 tanggal 21 Juli 2020, Luas 200 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama PT Graha Indah Jaya (Dalam Pailit);

- 2). 1 (satu) bidang tanah berikut dengan bangunan dan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut yang terletak di Jalan Graha Gunung Anyar Tambak Barat V Blok F, Kota Surabaya, setempat dikenal dengan Perumahan The Royal Town Regency Blok F Nomor 10, Kota Surabaya, berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 02966/Kel. Gununganyar Tambak – Surat Ukur Nomor 02447/Gununganyar Tambak/2020 tanggal 21 Juli 2020, Luas 200 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama PT Graha Indah Jaya (Dalam Pailit);
- 3). 1 (satu) bidang tanah berikut dengan bangunan dan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut yang terletak di Jalan Graha Gunung Anyar Tambak Barat V Blok F, Kota Surabaya, setempat dikenal dengan Perumahan The Royal Town Regency Blok F Nomor 03, Kota Surabaya, berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 02960/Kel. Gununganyar Tambak – Surat Ukur Nomor 02441/Gununganyar Tambak/2020 tanggal 21 Juli 2020, Luas 200 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama PT Graha Indah Jaya (Dalam Pailit);
- 4). 1 (satu) bidang tanah berikut dengan bangunan dan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut yang terletak di Jalan Graha Gunung Anyar Tambak Barat V Blok F, Kota Surabaya, setempat dikenal dengan Perumahan The Royal Town Regency Blok F Nomor 11, Kota Surabaya, berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 02967/Kel. Gununganyar Tambak – Surat Ukur Nomor 02448/Gununganyar Tambak/2020 tanggal 21 Juli 2020, Luas 200 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama PT Graha





Indah Jaya (Dalam Pailit);

- 5). 1 (satu) bidang tanah berikut dengan bangunan dan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut yang terletak di Jalan Graha Gunung Anyar Tambak Barat V Blok F, Kota Surabaya, setempat dikenal dengan Perumahan The Royal Town Regency Blok F Nomor 09, Kota Surabaya, berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 02965/Kel. Gununganyar Tambak – Surat Ukur Nomor 02446/Gununganyar Tambak/2020 tanggal 21 Juli 2020, Luas 200 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama PT Graha Indah Jaya (Dalam Pailit);
- 6). 1 (satu) bidang tanah berikut dengan bangunan dan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut yang terletak di Jalan Graha Gunung Anyar Tambak Barat V Blok F, Kota Surabaya, setempat dikenal dengan Perumahan The Royal Town Regency Blok F Nomor 08, Kota Surabaya, berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 02964/Kel. Gununganyar Tambak – Surat Ukur Nomor 02445/Gununganyar Tambak/2020 tanggal 21 Juli 2020, Luas 200 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama PT Graha Indah Jaya (Dalam Pailit);
- 7). 1 (satu) bidang tanah berikut dengan bangunan dan benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah tersebut yang terletak di Jalan Graha Gunung Anyar Tambak Barat V Blok F, Kota Surabaya, setempat dikenal dengan Perumahan The Royal Town Regency Blok F Nomor 06, Kota Surabaya, berdasarkan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 02962/Kel. Gununganyar Tambak – Surat Ukur Nomor 02443/Gununganyar Tambak/2020 tanggal 21 Juli 2020, Luas 200 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama PT Graha Indah Jaya (Dalam Pailit);
- 8). 1 (satu) bidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Graha Gunung Anyar Tambak Barat V Blok F, Kota Surabaya, setempat dikenal dengan Perumahan The Royal Town Regency Blok F Nomor 01, Kota Surabaya, berdasarkan Sertifikat Hak Guna

*Halaman 15 dari 29 hal. Put. Nomor 948 K/Pdt.Sus-Pailit/2024*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bangunan (SHGB) Nomor 02958/Kel. Gununganyar Tambak – Surat Ukur Nomor 02439/Gununganyar Tambak/2020 tanggal 21 Juli 2020, Luas 200 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama PT Graha Indah Jaya (Dalam Pailit);

adalah sah sebagai harta/boedel pailit PT Graha Indah Jaya (Dalam Pailit) dibawah sitaan umum (*gerechtelijk beslaag*);

9. Menghukum dan memerintahkan Para Tergugat Rekonvensi/Para Pengugat Konvensi atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya, untuk mengosongkan dan menyerahkan tanah objek sengketa dalam keadaan kosong tanpa syarat dan beban apapun kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi in casu Tim Kurator PT Graha Indah Jaya (Dalam Pailit), dan apabila diperlukan maka Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya dapat memerintahkan Juru Sita dengan dibantu Aparat Kepolisian untuk melakukan pengosongan harta/aset budel pailit PT Graha Indah Jaya tersebut di atas dalam keadaan baik kepada Kurator PT Graha Indah Jaya (Dalam Pailit);
10. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi/Para Pengugat Konvensi atau siapa saja yang memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan kepada Tergugat asli sertifikat hak guna bangunan sebagai berikut :
  - 1). Asli Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 02959/Kel. Gununganyar Tambak – Surat Ukur Nomor 02440/Gununganyar Tambak/2020 tanggal 21 Juli 2020, Luas 200 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama PT Graha Indah Jaya (Dalam Pailit);
  - 2). Asli Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 02966/Kel. Gununganyar Tambak – Surat Ukur Nomor 02447/Gununganyar Tambak/2020 tanggal 21 Juli 2020, Luas 200 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama PT Graha Indah Jaya (Dalam Pailit);
  - 3). Asli Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 02960/Kel. Gununganyar Tambak – Surat Ukur Nomor 02441/Gununganyar Tambak/2020 tanggal 21 Juli 2020, Luas 200 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama PT Graha Indah Jaya (Dalam Pailit);
  - 4). Asli Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 02967/Kel.

Halaman 16 dari 29 hal. Put. Nomor 948 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)



Gununganyar Tambak – Surat Ukur Nomor 02448/Gununganyar Tambak/2020 tanggal 21 Juli 2020, Luas 200 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama PT Graha Indah Jaya (Dalam Pailit);

5). Asli Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 02965/Kel. Gununganyar Tambak – Surat Ukur Nomor 02446/Gununganyar Tambak/2020 tanggal 21 Juli 2020, Luas 200 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama PT Graha Indah Jaya (Dalam Pailit);

6). Asli Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 02964/Kel. Gununganyar Tambak – Surat Ukur Nomor 02445/Gununganyar Tambak/2020 tanggal 21 Juli 2020, Luas 200 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama PT Graha Indah Jaya (Dalam Pailit);

7). Asli Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 02962/Kel. Gununganyar Tambak – Surat Ukur Nomor 02443/Gununganyar Tambak/2020 tanggal 21 Juli 2020, Luas 200 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama PT Graha Indah Jaya (Dalam Pailit);

8). Asli Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 02958/Kel. Gununganyar Tambak – Surat Ukur Nomor 02439/Gununganyar Tambak/2020 tanggal 21 Juli 2020, Luas 200 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama PT Graha Indah Jaya (Dalam Pailit);

11. Menyatakan putusan *a quo* bersifat serta merta dan dapat dijalankan terlebih dahulu, walau terdapat verzet, atau kasasi (*uitvoerbaar bij-voorraad*);

12. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi/Para Pengugat Konvensi, Turut Tergugat I Rekonvensi, Turut Tergugat II Rekonvensi, dan Turut Tergugat III Rekonvensi untuk menaati isi putusan perkara *a quo*; dan

13. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi/Para Pengugat Konvensi untuk membayar biaya yang timbul sehubungan dengan perkara *a quo*;

Atau: apabila Yang Terhormat Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap gugatan lain-lain tersebut Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya telah memberikan Putusan Nomor 62/Pdt.Sus-



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gugatan Lain-Lain/2023/PN Niaga Sby., *juncto* Nomor 74/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN Niaga Sby., tanggal 5 Maret 2024 dengan amar putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk Seluruhnya;
2. Menyatakan Para Penggugat adalah Penggugat yang sah dan benar;
3. Menyatakan Para Penggugat adalah Pembeli yang beriktikad baik yang harus dilindungi oleh undang-undang;
4. Menyatakan sah perjanjian jual beli/PPJB dan Akta Jual Beli (AJB) yang dilakukan antara PT Graha Indah Jaya selaku Debitur Pailit dengan Para Penggugat terhadap 8 (delapan) bidang tanah yang terletak di Kelurahan Gununganyar Tambak/Kecamatan Gununganyar, Kota Surabaya setempat dikenal dengan persil Jalan Graha Gunung Anyar Tambak Barat V Blok F, Kota Surabaya, yaitu:
  - (i). Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 121 tanggal 13 Maret 2017 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I, dan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 101/2020 tanggal 24 November 2020, yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II, antara PT Graha Indah Jaya dengan Penggugat I, terhadap 1 (satu) bidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Graha Gunung Anyar Tambak Barat V Blok F, Kota Surabaya atau dikenal juga dengan persil Perumahan *The Royal Town Regency* Blok F Nomor 02, Kota Surabaya, sesuai Sertifikat HGB Nomor 02959/Kel. Gununganyar Tambak – Surat Ukur Nomor 02440/Gununganyar Tambak/2020 tanggal 21 Juli 2020, Luas 200 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama PT Graha Indah Jaya;
  - (ii). Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 125 tanggal 13 Maret 2017 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I, dan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 102/2020 tanggal 24 November 2020 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II, antara PT Graha Indah Jaya dengan Penggugat I, terhadap 1 (satu) bidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Graha Gunung Anyar Tambak Barat V Blok F, Kota Surabaya atau dikenal juga dengan persil

Halaman 18 dari 29 hal. Put. Nomor 948 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)



Perumahan The Royal Town Regency Blok F Nomor 10, Kota Surabaya, sesuai Sertifikat HGB Nomor 02966/Kel. Gununganyar Tambak – Surat Ukur Nomor 02447/Gununganyar Tambak/2020 tanggal 21 Juli 2020, Luas 200 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama PT Graha Indah Jaya;

- (iii). Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 123 tanggal 13 Maret 2017 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I, dan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 103/2020 tanggal 24 November 2020 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II, antara PT Graha Indah Jaya dengan Penggugat I, terhadap 1 (satu) bidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Graha Gunung Anyar Tambak Barat V Blok F, Kota Surabaya atau dikenal juga dengan persil Perumahan The Royal Town Regency Blok F Nomor 03, Kota Surabaya, sesuai Sertifikat HGB Nomor 02960/Kel. Gununganyar Tambak – Surat Ukur Nomor 02441/Gununganyar Tambak/2020 tanggal 21 Juli 2020, Luas 200 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama PT Graha Indah Jaya;
- (iv). Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 179 tanggal 29 Maret 2017 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I, dan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 107/2020 tanggal 24 November 2020, yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II, antara PT Graha Indah Jaya dengan Penggugat II, terhadap 1 (satu) bidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Graha Gunung Anyar Tambak Barat V Blok F, Kota Surabaya atau dikenal juga dengan persil Perumahan The Royal Town Regency Blok F Nomor 11, Kota Surabaya, sesuai Sertifikat HGB Nomor 02967/Kel. Gununganyar Tambak – Surat Ukur Nomor 02448/Gununganyar Tambak/2020 tanggal 21 Juli 2020, Luas 200 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama PT Graha Indah Jaya;
- (v). Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 185 tanggal 29 Maret 2017 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I, dan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 106/2020 tanggal 24 November 2020, yang

*Halaman 19 dari 29 hal. Put. Nomor 948 K/Pdt.Sus-Pailit/2024*





dibuat dihadapan Turut Tergugat II, antara PT Graha Indah Jaya dengan Penggugat II, terhadap 1 (satu) bidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Graha Gunung Anyar Tambak Barat V Blok F, Kota Surabaya atau dikenal juga dengan persil Perumahan The Royal Town Regency Blok F Nomor 09, Kota Surabaya, sesuai Sertifikat HGB Nomor 02965/Kel. Gununganyar Tambak – Surat Ukur Nomor 02446/Gununganyar Tambak/2020 tanggal 21 Juli 2020, Luas 200 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama PT Graha Indah Jaya;

- (vi). Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 183 tanggal 29 Maret 2017 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I, dan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 105/2020 tanggal 24 November 2020, yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II, antara PT Graha Indah Jaya dengan Penggugat II, terhadap 1 (satu) bidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Graha Gunung Anyar Tambak Barat V Blok F, Kota Surabaya atau dikenal juga dengan persil Perumahan The Royal Town Regency Blok F Nomor 08, Kota Surabaya, sesuai Sertifikat HGB Nomor 02964/Kel. Gununganyar Tambak – Surat Ukur Nomor 02445/Gununganyar Tambak/2020 tanggal 21 Juli 2020, Luas 200 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama PT Graha Indah Jaya;
- (vii). Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 181 tanggal 29 Maret 2017 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I, dan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 104/2020 tanggal 24 November 2020, yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II, antara PT Graha Indah Jaya dengan Penggugat II, terhadap 1 (satu) bidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Graha Gunung Anyar Tambak Barat V Blok F, Kota Surabaya atau dikenal juga dengan persil Perumahan The Royal Town Regency Blok F Nomor 06, Kota Surabaya, sesuai Sertifikat HGB Nomor 02962/Kel. Gununganyar Tambak – Surat Ukur Nomor 02443/Gununganyar Tambak/2020

*Halaman 20 dari 29 hal. Put. Nomor 948 K/Pdt.Sus-Pailit/2024*





tanggal 21 Juli 2020, Luas 200 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama PT Graha Indah Jaya;

- (viii). Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Nomor 177 tanggal 29 Maret 2017 yang dibuat dihadapan Turut Tergugat I, dan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 100/2020 tanggal 24 November 2020, yang dibuat dihadapan Turut Tergugat II, antara PT Graha Indah Jaya dengan Penggugat II, terhadap 1 (satu) bidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Graha Gunung Anyar Tambak Barat V Blok F, Kota Surabaya atau dikenal juga dengan persil Perumahan The Royal Town Regency Blok F Nomor 01, Kota Surabaya, sesuai Sertifikat HGB Nomor 02958/Kel. Gununganyar Tambak – Surat Ukur Nomor 02439/Gununganyar Tambak/2020 tanggal 21 Juli 2020, Luas 200 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama PT Graha Indah Jaya;
5. Menyatakan telah dilakukan penyerahan atas barang dagangan berupa 8 (delapan) bidang tanah dan bangunan yang terletak di Kelurahan Gununganyar Tambak/Kecamatan Gununganyar, Kota Surabaya setempat dikenal dengan persil Jalan Graha Gunung Anyar Tambak Barat V Blok F, Kota Surabaya dari PT Graha Indah Jaya selaku Debitur Pailit kepada Para Penggugat sejak sebelum putusan pernyataan pailit;
6. Memerintahkan Tergugat untuk mengangkat sita/blokir di Kantor Turut Tergugat III terhadap proses pendaftaran peralihan hak (balik-nama) Sertifikat Hak atas 8 (delapan) bidang tanah yang diajukan oleh masing - masing Para Penggugat, yaitu:
- (i). Fanny Sayoga, Sertifikat HGB Nomor 02959/Kel. Gununganyar Tambak – Surat Ukur Nomor 02440/Gununganyar Tambak/2020 tanggal 21 Juli 2020, Luas 200 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama PT Graha Indah Jaya;
- (ii). Fanny Sayoga, Sertifikat HGB Nomor 02966/Kel. Gununganyar Tambak – Surat Ukur Nomor 02447/Gununganyar Tambak/2020 tanggal 21 Juli 2020, Luas 200 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama PT Graha Indah Jaya;

*Halaman 21 dari 29 hal. Put. Nomor 948 K/Pdt.Sus-Pailit/2024*



- (iii). Fanny Sayoga, Sertifikat HGB Nomor 02960/Kel. Gununganyar Tambak – Surat Ukur Nomor 02441/Gununganyar Tambak/2020 tanggal 21 Juli 2020, Luas 200 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama PT Graha Indah Jaya;
  - (iv). Yudy Hartanto, Sertifikat HGB Nomor 02967/Kel. Gununganyar Tambak – Surat Ukur Nomor 02448/Gununganyar Tambak/2020 tanggal 21 Juli 2020, Luas 200 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama PT Graha Indah Jaya;
  - (v). Yudy Hartanto, Sertifikat HGB Nomor 02965/Kel. Gununganyar Tambak – Surat Ukur Nomor 02446/Gununganyar Tambak/2020 tanggal 21 Juli 2020, Luas 200 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama PT Graha Indah Jaya;
  - (vi). Yudy Hartanto, Sertifikat HGB Nomor 02964/Kel. Gununganyar Tambak – Surat Ukur Nomor 02445/Gununganyar Tambak/2020 tanggal 21 Juli 2020, Luas 200 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama PT Graha Indah Jaya;
  - (vii). Yudy Hartanto, Sertifikat HGB Nomor 02962/Kel. Gununganyar Tambak – Surat Ukur Nomor 02443/Gununganyar Tambak/2020 tanggal 21 Juli 2020, Luas 200 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama PT Graha Indah Jaya;
  - (viii). Yudy Hartanto, Sertifikat HGB Nomor 02958/Kel. Gununganyar Tambak – Surat Ukur Nomor 02439/Gununganyar Tambak/2020 tanggal 21 Juli 2020, Luas 200 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama PT Graha Indah Jaya;
7. Menyatakan Perjanjian Jual Beli/PPJB dan Akta Jual Beli (AJB) antara PT Graha Indah Jaya selaku Debitur Pailit dengan Para Penggugat dilanjutkan dengan segala hak dan kewajiban dalam perjanjian khususnya terhadap proses pendaftaran peralihan hak (balik-nama) sertifikat hak atas 8 (delapan) bidang tanah yang diajukan oleh Para Penggugat telah sesuai ketentuan perundangan yang berlaku dan wajib dilaksanakan baik oleh Tergugat Selaku Tim Kurator, maupun Turut



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat III selaku instansi Kantor ATR/BPN Kota Surabaya II serta seluruh instansi terkait lainnya;

8. Menyatakan 8 (delapan) bidang tanah yang dibeli oleh Para Penggugat dari Debitur Pailit:

- (i). Sertifikat HGB Nomor 02959/Kel. Gununganyar Tambak – Surat Ukur Nomor 02440/Gununganyar Tambak/2020 tanggal 21 Juli 2020, Luas 200 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama PT Graha Indah Jaya;
- (ii). Sertifikat HGB Nomor 02966/Kel. Gununganyar Tambak – Surat Ukur Nomor 02447/Gununganyar Tambak/2020 tanggal 21 Juli 2020, Luas 200 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama PT Graha Indah Jaya;
- (iii). Sertifikat HGB Nomor 02960/Kel. Gununganyar Tambak – Surat Ukur Nomor 02441/Gununganyar Tambak/2020 tanggal 21 Juli 2020, Luas 200 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama PT Graha Indah Jaya;
- (iv). Sertifikat HGB Nomor 02967/Kel. Gununganyar Tambak – Surat Ukur Nomor 02448/Gununganyar Tambak/2020 tanggal 21 Juli 2020, Luas 200 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama PT Graha Indah Jaya;
- (v). Sertifikat HGB Nomor 02965/Kel. Gununganyar Tambak – Surat Ukur Nomor 02446/Gununganyar Tambak/2020 tanggal 21 Juli 2020, Luas 200 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama PT Graha Indah Jaya;
- (vi). Sertifikat HGB Nomor 02964/Kel. Gununganyar Tambak – Surat Ukur Nomor 02445/Gununganyar Tambak/2020 tanggal 21 Juli 2020, Luas 200 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama PT Graha Indah Jaya;
- (vii). Sertifikat HGB Nomor 02962/Kel. Gununganyar Tambak – Surat Ukur Nomor 02443/Gununganyar Tambak/2020 tanggal 21 Juli 2020, Luas 200 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama PT Graha Indah Jaya;
- (viii). Sertifikat HGB Nomor 02958/Kel. Gununganyar Tambak – Surat Ukur Nomor 02439/Gununganyar Tambak/2020 tanggal 21 Juli 2020, Luas 200 m<sup>2</sup>, tercatat atas nama PT Graha Indah Jaya;

tersebut dikeluarkan/dicoret dari Daftar Harta Pailit;

9. Memerintahkan Para Turut Tergugat untuk patuh dan tunduk terhadap isi putusan;

Halaman 23 dari 29 hal. Put. Nomor 948 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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp2.739.000,00 (dua juta tujuh ratus tiga puluh sembilan ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya tersebut diucapkan dengan dihadiri oleh Kuasa Tergugat pada tanggal 5 Maret 2024, terhadap putusan tersebut Tergugat melalui kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 6 Maret 2024 mengajukan permohonan kasasi pada tanggal 13 Maret 2024 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 1/Akta.Kas/G.Lain-Lain/2024/PN Niaga.Sby., *juncto* Nomor 62/Pdt.Sus-G.Lain2/2023/PN Niaga.Sby., *juncto* Nomor 74/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN Niaga Sby., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri/Niaga Surabaya, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri/Niaga Surabaya pada hari itu juga;

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

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

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 62/Pdt.Sus-Gugatan Lain-Lain/2023/PN Niaga.Sby., *juncto* Nomor 74/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN Niaga.Sby., tertanggal 5 Maret 2024 untuk seluruhnya;
3. Menghukum Para Termohon Kasasi/semula Para Penggugat untuk membayar biaya perkara;

MENGADILI SENDIRI:

Halaman 24 dari 29 hal. Put. Nomor 948 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)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Para Termohon Kasasi/semula Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Membebaskan kepada Para Termohon Kasasi/semula Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dari perkara ini;

Atau:

Apabila Majelis Hakim Agung yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, maka Pemohon Kasasi/semula Tergugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut Para Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 25 Maret 2024 yang pada pokoknya mohon agar Mahkamah Agung menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I;

Menimbang, bahwa sesudah putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya tersebut diucapkan pada tanggal 5 Maret 2024, terhadap putusan tersebut Para Kreditor Lain melalui kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 11 Maret 2024 mengajukan permohonan kasasi pada tanggal 13 Maret 2024 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 2/Akta.Kas/G.Lain-Lain/2024/PN Niaga.Sby., *juncto* Nomor 62/Pdt.Sus-G.Lain2/2023/PN Niaga Sby., *juncto* Nomor 74/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN Niaga Sby., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri/Niaga Surabaya, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri/Niaga Surabaya pada hari itu juga;

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

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

Halaman 25 dari 29 hal. Put. Nomor 948 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

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Intervensi/Para Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;
2. Membatalkan putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 62/Pdt.Sus-Gugatan Lain-Lain/2023/PN Niaga Sby., *juncto* Nomor 74/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN Niaga.Sby., tertanggal 5 Maret 2024 untuk seluruhnya;
3. Menghukum Para Termohon Kasasi/semula Para Penggugat untuk membayar biaya perkara;

MENGADILI SENDIRI:

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Para Termohon Kasasi/semula Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Membebaskan kepada Para Termohon Kasasi/semula Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dari perkara ini;

Atau:

Apabila Majelis Hakim Agung yang memeriksa dan mengadili perkara ini berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 25 Maret 2024 yang pada pokoknya mohon agar Mahkamah Agung menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi II;

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

Bahwa alasan-alasan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I dan Para Pemohon Kasasi II tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah membaca dan meneliti memori kasasi tanggal 13 Maret 2024 dan kontra memori kasasi tanggal 25 Maret 2024, dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Halaman 26 dari 29 hal. Put. Nomor 948 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

- Bahwa Penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya, bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dan Akta Jual Beli (AJB) yang dilakukan antara PT Graha Indah Jaya selaku Debitur Pailit dengan Para Penggugat terhadap 8 (delapan) bidang tanah dan bangunan, Para Penggugat telah membayar lunas seluruh harga yang telah disepakati kepada PT Graha Indah Jaya.
- Bahwa terjadinya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) atas 8 (delapan) bidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Graha Gunung Anyar Tambak Barat V Blok F, Kota Surabaya atau dikenal juga dengan persil Perumahan *The Royal Town Regency* yang dilakukan antara Para Penggugat dengan PT Graha Indah Jaya tersebut ternyata sudah mulai dilakukan pada bulan Maret 2017 jauh sebelum PT Graha Indah Jaya dinyatakan pailit, sehingga tepat Putusan *Judex Facti* berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan pada Bagian B. Rumusan Hukum Kamar Perdata pada Perdata Umum angka 7, di jelaskan bahwa 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 oleh karenanya jual beli sah dan Para Penggugat adalah Pembeli yang beriktikad baik sehingga tepat pertimbangan *Judex Facti* bahwa 8 (delapan) bidang tanah yang dibeli oleh Para Penggugat dari Debitur Pailit adalah sah, maka 8 (delapan) bidang tanah dan bangunan tersebut dikeluarkan/dicoret dari Daftar Harta Pailit, lagi pula alasan-alasan mana merupakan penilaian hasil pembuktian;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan Pengadilan Niaga pada Pengadilan Negeri Surabaya 62/Pdt.Sus-Gugatan Lain-Lain/2023/PN Niaga Sby., *juncto* Nomor 74/Pdt.Sus-PKPU/2020/PN Niaga Sby., tanggal 5 Maret 2024 dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan

Halaman 27 dari 29 hal. Put. Nomor 948 K/Pdt.Sus-Pailit/2024



kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi I: Tim Kurator PT. GRAHA INDAH JAYA (Dalam Pailit), yaitu: 1. ROBERTUS MANURUNG, S.H., M.H., 2. ERICK TOGAR SITINDJAK, S.H., dan 3. MUHAMMAD ARFAH, S.H., dan Para Pemohon Kasasi II: BETTY SETIANINGRUM, dan kawan-kawan, tersebut harus ditolak;

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

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

**MENGADILI:**

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi I: **TIM KURATOR PT. GRAHA INDAH JAYA (Dalam Pailit)**, yaitu: 1. ROBERTUS MANURUNG, S.H., M.H., 2. ERICK TOGAR SITINDJAK, S.H., dan 3. MUHAMMAD ARFAH, S.H., dan Para Pemohon Kasasi II: 1. BETTY SETIANINGRUM, 2. RENDRA SUHERMAN, 3. MOCH. ALI, 4. NINIK ROCHMAH, 5. SIXTA DJATININGRUM, 6. FERRY TJANDRA, S.E., 7. AGUSTINA TOBING, 8. SUDJAJA HOSEIN, 9. IERWAN HALIM WIJAYA PUTRA, 10. INDRA LESMANA SANTOSO, 11. NUGROHO DWI SISWANTO, 12. YU. YURI TJENDEKIA, 13. CHANDRA DWI ATMAJA, 14. LILIANA OKTAVIA, 15. SRI INDAH SOLICHA, S.Pd., 16. WILLIAM SAICHU, 17. MIRANDA SAICHU, 18. TJENDRAWATI TJONDROKUSUMO, 19. LIM. TAYTIAN, 20. JULIUS LIMANTO, 21. SULISTIAWAN, 22. FARIDA YULIANI WALLA, 23. DEWA AYU KARINA ASOKAWATI, 24. TAN MEI HWA, 25. SOETJININGSIH, 26. LYLWIDYANTI, S.T., 27. ERIC ANTHONY, 28. SANDRA WINOKAN, 29. EVA WINOKAN, 30. HENDRA SHETIAWAN, SHU., 31. YANTI

Halaman 28 dari 29 hal. Put. Nomor 948 K/Pdt.Sus-Pailit/2024



**MAGDALENA, 32. SRI REJEKI DAMAYANTI, 33. PUTU WIDHIADA  
GUNANTA, 34. IVAN TAMARA, dan 35. THERESIA NOVI YUANNA,**  
tersebut;

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

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu tanggal 14 Agustus 2024 oleh Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M., dan Agus Subroto, S.H., M.Kn., 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 Dr. Rosana Kesuma Hidayah, S.H., M.Si., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:  
Ttd./  
Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M.  
  
Ttd./  
Agus Subroto, S.H., M.Kn.

Ketua Majelis,  
Ttd./  
Dr. H. Panji Widagdo, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,  
Ttd./  
Dr. Rosana Kesuma Hidayah, S.H., M.Si.

**Biaya-biaya Kasasi:**

1. Meterai.....	Rp 10.000,00
2. Redaksi.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp4.980.000,00+
Jumlah .....	Rp5.000.000,00

UNTUK SALINAN  
MAHKAMAH AGUNG R.I.  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata Khusus

H. AHMAD ARDIANDA PATRIA, S.H., M.Hum  
NIP. 196212201986121001

Halaman 29 dari 29 hal. Put. Nomor 948 K/Pdt.Sus-Pailit/2024