



PUTUSAN

Nomor 566 K/Pdt/2020

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

Dahulu PT KUPERIN KARYA UTAMA sekarang telah berubah nama menjadi PT CITRA PRATAMA PROPERTI, berkedudukan di Jalan HBR Motik/Sunter Muara Raya, Blok A, Nomor 3-4, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara, diwakili oleh Nio Yantony, selaku Direktur Utama PT Citra Pratama Propertindo dan Sicilia Alexanders S., selaku Direktur PT Citra Pratama Propertindo, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ibnu Ali Tindri, S.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di AKR Tower, Lantai 16, Unit A, Jalan Panjang, Nomor 5, Kebun Jeruk, Jakarta Barat, 11530, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Februari 2019;

Pemohon Kasasi:

L a w a n

1. **CHAERANI P**, bertempat tinggal di Jalan Batu Merah IV, Nomor 31, RT.005, RW.002, Kelurahan Pejaten Timur, Kecamatan Pasar Minggu, Jakarta Selatan;
2. **PAULUS GANDA PRAWIRA**, bertempat tinggal di Jalan Krendang Timur, Nomor 23, RT.03, RW.01, Jakarta;
3. **CAROLINA TINANGON**, bertempat tinggal di Apartemen Maple Park, Unit E, Lantai 16, Tower A, Jalan HBR Motik/Sunter Muara Raya, Blok A, Nomor 3-4, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara;
4. **Drs. ARIF BUDIWIJAYA, B.Sc.**, bertempat tinggal di Apartemen Maple Park, Unit U, Lantai 12, Tower A,

Halaman 1 dari 17 hal. Put. Nomor 566 K/Pdt/2020



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

Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok,
Jakarta Utara;

5. **SUTRISNA & RODIYA**, bertempat tinggal di Apartemen Maple Park, Tower A/23T, RT.017, RW.005, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara;
6. **LOA KIM NJUK**, bertempat tinggal di Jalan Bungur Besar 80, RT.006, RW.007, Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat;
7. **BUDIONO**, beralamat di Jalan Pademangan II B, Gang I A, Nomor 15, RT.005, RW.006, Kelurahan Pademangan Timur, Kecamatan Pademangan, Jakarta Utara;
8. **FRANS KOSASIH KURNIA**, bertempat tinggal di Jalan Demung, Blok Z/5, RT.003, RW.009, Kelurahan Pegangsaan Dua, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara;
9. **PHILIP ARIFIN**, bertempat tinggal di Jalan Mangga Besar IV M, Nomor 91 RT.003, RW.001, Kelurahan Taman Sari, Kecamatan Taman Sari, Jakarta barat.;
10. **KAMARIAH**, bertempat tinggal di Cempaka Putih Permai, Blok N, Nomor 20, RT.012, RW.005, Kelurahan Cempaka Putih, Kecamatan Cempaka Putih, Jakarta Pusat;
11. **JIMMY CAKRANEGARA**, bertempat tinggal di Jalan Pademangan I, Gang 17, RT.016, RW.003, Kelurahan Pademangan Timur, Kecamatan Pademangan, Jakarta Utara;
12. **RONY EKO BHAKTI WIJAYA**, bertempat tinggal di Bendungan Jago, RT.012, RW.002, Kelurahan Desa Serdang, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat;
13. **SWANDAWATI**, bertempat tinggal di Jalan Agung Barat 3, Blok B X/9, RT.009, RW.010, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara;

Halaman 2 dari 17 hal. Put. Nomor 566 K/Pdt/2020



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

14. **ROSMERY THOMAS**, bertempat tinggal di Komplek Meadow Green, Jalan Cemara IV, Nomor 26 Lippo Cikarang, Bekasi;
15. **JACOB TEDJAKUSUMA**, bertempat tinggal di Jalan Pangeran Jayakarta 121/16, RT.006, RW.007, Kelurahan Mangga Dua, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat;
16. **MARGARETHA MAHRANI K**, bertempat tinggal di Jalan Narada, Nomor 7, RT.011, RW.005, Tanah Tinggi, Johar Baru, Jakarta Pusat;
17. **GRAHA ENDAH WERDANINGTYAS**, bertempat tinggal di Cempaka Putih Permai Blok N No. 20, RT/RW.012/005 Kelurahan Cempaka Putih, Kecamatan Cempaka Putih, Jakarta Pusat;
18. **NOVIANTO HERUPRATOMO**, bertempat tinggal di Jalan Markisa, Nomor 2, RT.003, RW.006, Kelurahan Duren Seribu, Kecamatan Bojongsari, Depok;
19. **SANDY HALIM**, bertempat tinggal di Jalan Taman Sari VI/15.A, RT.013, RW.007, Taman Sari, Jakarta Barat;
20. **MARYAM WIRAWAN**, bertempat tinggal di Jalan Graha STR Pratama, Blok B, Nomor 23, RT.013, RW.009, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara;
21. **NYOMAN SUGIRI SEPUTRA ME**, bertempat tinggal di Jalan Gn. Lingga II A/8 DPS, Dukuh Sari, Kelurahan Padang Sambian Kaja, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar;
22. **YULLY CAROLINE LIMARAN, S.E.**, bertempat tinggal di Jalan Agung Jaya 18, D.12, Nomor 23, RT.019, RW.010, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara;

Office : Apartemen Slipi 8Eth Floor Tower I, Jl. Letjend S Parman Kav 22-24, Jakarta 11480 –
Indonesia

Phone : (021) 5330066, 5332780, 5332781, Fax : (021) 5323841



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

23. **LIAN EDDY**, bertempat tinggal di Per Budi Indah, Daan Mogot, Jalan Dieng VI, Nomor 16, Poris Gaga, Tangerang;
24. **TAN NATHALIA**, bertempat tinggal di STR Indah III, Blok HD 1/6, RT.005, RW.012, Kelurahan Sunter Jaya, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara;
25. **DELI KOSMAN**, bertempat tinggal di Citra 5, Blok E 1, Nomor 12A, RT.001, RW.016, Kelurahan Pegadungan, Kecamatan Kalideres, Jakarta Barat;
26. **Ir. BENNY SOLIHIN**, bertempat tinggal di Jalan Tanjung Gedong, Nomor 125 RT.008, RW.016, Tomang, Grogol, Petamburan, Jakarta Barat;
27. **SATRIYAH**, bertempat tinggal di Apartemen Maple Park, LT 10 AA, Tower B, RT.017, RW.005, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara;
28. **NAZARUDIN**, bertempat tinggal di Apartemen Maple Park, Tower B, Lantai 18 AA, RT.017, RW.005, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara;
29. **DWI JOKO KRISTANTO**, bertempat tinggal di Apartemen Maple Park, Tower B, Unit 18 P, RT.017, RW.005, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara;
30. **TITUK NOVIYANTI, S.Psi.**, bertempat tinggal di Jalan Johar Baru VII, Nomor 4, RT.003, RW.009, Kelurahan Johar Baru, Kecamatan Johar Baru, Jakarta Pusat;
31. **ERWIN SALIM**, bertempat tinggal di Apartemen Maple Park, Unit D2, Lantai PG, Tower B, Jalan HBR Motik, Nomor 3-4, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara;
32. **OKI SETIAWAN**, bertempat tinggal di Mutiara Taman Palem, C.2/2, RT.006, RW.014, Cengkareng Timur, Cengkareng, Jakarta Barat;

Halaman 4 dari 17 hal. Put. Nomor 566 K/Pdt/2020



33. **JOHNNY TEGUH JAYA**, bertempat tinggal di Jalan Sunter Hijau III, D4/6, RT.004, RW.010, Kelurahan Sunter Jaya, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara;
34. **EDDIE SUHARDJA**, bertempat tinggal di Garnisun Dalam, Nomor 8, RT.005, RW.004, Kelurahan Karet Semanggi, Kecamatan Setia Budi, Jakarta Selatan;
35. **MARIHUT DONNA YUNITA SIANTURI**, bertempat tinggal di Jalan Cempaka Baru VI, Nomor 17, RT.001, RW.007, Kelurahan Cempaka Baru, Kecamatan Kemayoran, Jakarta Pusat;
36. **FARIDA SALIM**, bertempat tinggal di Jalan Mangga Besar IV, A/32, RT.003, RW.002, Kelurahan Taman Sari, Kecamatan Taman Sari, Jakarta Barat;
37. **FILEMON CHRISTANDI PURNAWAN, S.T.**, bertempat tinggal di Jalan Mawar Raya A4, Fajar Indah, RT.001, RW.009, Kelurahan Baturan, Kecamatan Colomadu, Karanganyar;
38. **SINDHU PURNAMA TJAHYADI**, bertempat tinggal Balikpapan *Regency*, Blok FA 2/3, RT 38, Kelurahan Sepinggian Baru, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan;
39. **PHANG TJING HIONG & HENDRA CANDRA**, bertempat tinggal di Sunter Paradise, IV F-6/8, RT.003, RW.012, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara;
40. **OLIVIN FEBIANNY**, bertempat tinggal di Jalan Kartini V Dalam, RT.08, RW.04, Kelurahan Kartini, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat atau Apartemen Maple *Park*, Unit PA/23/R, Jalan HBR Motik, Nomor 3-4, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara;

Halaman 5 dari 17 hal. Put. Nomor 566 K/Pdt/2020



41. **ENDANG REPELITA**, bertempat tinggal di Jalan Kali Baru Barat, Nomor 50 D, RT.002, RW.001, Kelurahan Bungur, Kecamatan Senen, Jakarta Pusat;
42. **PHINY**, bertempat tinggal di Jalan Ry Jatinegara Barat 55, RT.001, RW.006, Kelurahan Bali Mester, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur;
43. **PITMITA ENGYANTO**, bertempat tinggal di Jalan Manggis, II/29 a, RT.001, RW.006, Kelurahan Duren Utara, Kecamatan Grogol, Petamburan, Jakarta Barat;
44. **MARIA CATHARINA LIEKE**, bertempat tinggal di Apartemen Maple Park, Tower B, Unit 5 P, Jalan H.R, RT.017, RW.005, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara;
45. **TJIO MARGARETHA KARTIKA K**, bertempat tinggal di Apartemen Maple Park, Tower B, Lantai 6N, RT.017, RW.006, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara;
46. **KOK SIU NYUK**, bertempat tinggal di Jalan Agung Permai XII, Nomor 30, RT.005, RW.011, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara;
47. **LENNY SULISTIAWATI**, bertempat tinggal di Apartemen Maple Park, Unit V, Lantai 10, Tower B, Jalan HBR Motik, Nomor 3-4, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara;
48. **YULIANA PRASETYA**, bertempat tinggal di Jalan Sunter Hijau III, Blok C 2, Nomor 3, RT.004, RW.010, Kelurahan Sunter Jaya, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara;
49. **AGUSTINI PRASIDHAWATI**, bertempat tinggal di Taman Alfa Indah, A 8/11, RT.002, RW.007, Kelurahan Joglo, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat;
50. **LUCAS HONDO**, bertempat tinggal di Jalan Gunung Sahari Raya 60, Blok E, Nomor 6, RT.006, RW.001,

Halaman 6 dari 17 hal. Put. Nomor 566 K/Pdt/2020



Kelurahan Gunung Sahari Selatan, Kecamatan
Kemayoran, Jakarta Pusat;

51. **WARNY, TENG**, bertempat tinggal di Sunter Garden, Blok B-9, Nomor 12, RT.005, RW.018, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara;
52. **HARIYONO**, bertempat tinggal di Sunter Mas Barat III, Blok H 6/9, RT.019, RW.008, Kelurahan Sunter Jaya, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara;
53. **TOBIAS Warbung**, bertempat tinggal di Jalan P, Kampung Dalam, Nomor 2, RT.004, RW.014, Kelurahan Kebon Baru, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan;
54. **PETRUS**, bertempat tinggal di Jalan Budi Mulia, RT.009, RW.007, Kelurahan Pademangan Barat, Kecamatan Pademangan, Jakarta;
55. **ARIENE RATNASARI HALIM**, bertempat tinggal di Jalan Gading Putih Raya, FF/2, RT.009, RW.017, Kelurahan Kelapa Gading Timur, Kecamatan Kelapa Gading, Jakarta Utara;
56. **DANIEL TJANDRA**, bertempat tinggal di Apartemen Maple Park, Tower B/8 A/V, RT.017, RW.005, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara;
57. **MIN HEN**, bertempat tinggal di Jalan Sinar Budi, Nomor 17C, RT.006, RW.003, Kelurahan Pejagalan, Kecamatan Penjaringan, Jakarta Utara;
58. **LIE LINDA PUJianto**, bertempat tinggal di Jalan Pecah Kulit, RT.001, RW.001, Pinangsia, Taman Sari, Jakarta Barat;
59. **HERI SUGIARTO**, bertempat tinggal di Jalan Paradise 22, Blok F, Nomor 1 B, RT.011, RW.019, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara;

Halaman 7 dari 17 hal. Put. Nomor 566 K/Pdt/2020



60. **DIAN PUTRI SUSANTI**, bertempat tinggal di Apartemen Maple Park, Tower B/17 P, RT.017, RW.005, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara;

61. **TEMMY**, bertempat tinggal di Apartemen Maple Park, Unit T, Lantai 9b, Tower A, Jalan HBR Motik, Nomor 3-4, Kelurahan Sunter Agung, Kecamatan Tanjung Priok, Jakarta Utara, dalam hal ini kesemuanya memberikan kuasa kepada Dipl.-Ing. Harjadi Jahja, S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Apartemen Slipi, 8Eth Floor, Tower I, Jalan Letjend S. Parman, Kav. 22-24, Jakarta Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Januari 2016;

Para Termohon Kasasi;

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 gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Jakarta Utara untuk memberikan putusan sebagai berikut:

I. Dalam Provisi:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan provisional dari Para Penggugat untuk keseluruhannya;
2. Mewajibkan Tergugat melaksanakan penandatanganan AJB (Akta Jual Beli) atas setiap unit dibeli Para Penggugat dari Tergugat dengan ketentuan biaya sebagai berikut:
 - (a). Biaya BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan) wajib dihitung sesuai rumus perhitungan ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan terkait;
 - (b). Biaya Penerbitan dan pendaftaran SHMSRS (Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun) adalah sebesar Rp50,000,00 (lima puluh ribu rupiah) per unit dari satuan rumah susun (Apartemen) Maple Park;



- (c). Biaya Notaris/PPAT (AJB & balik nama) dihitung sesuai dengan tarif ditentukan pada setiap lembar konfirmasi rincian biaya dan dokumentasi AJB (Akta Jual Beli) dikirimkan Tergugat kepada Para Penggugat;

3. Mewajibkan Tergugat untuk selambat-lambatnya 2 (dua) bulan telah menyelesaikan seluruh pelaksanaan penandatanganan AJB (Akta Jual Beli) dimaksud, terhitung sejak putusan provisionil dijatuhkan;

4. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum, banding atau kasasi dari Tergugat (*uitvoerbaar bij voorraad*);

II. Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi;
3. Menyatakan biaya pelaksanaan dan penandatanganan AJB (Akta Jual Beli) atas setiap unit dibeli Para Penggugat dari Tergugat terdiri dari:
 - (i). Biaya BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan) wajib dihitung sesuai rumus perhitungan ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan terkait;
 - (ii). Biaya Penerbitan dan pendaftaran SHMSRS (Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun) adalah sebesar Rp50,000,00 (lima puluh ribu rupiah) per unit dari satuan rumah susun (Apartemen) *Maple Park*;
 - (iii). Biaya Notaris/PPAT (AJB & balik nama) dihitung sesuai dengan tarif ditentukan pada lembar konfirmasi rincian biaya dan dokumentasi AJB (Akta Jual Beli) dikirimkan Tergugat kepada Para Penggugat;
4. Mewajibkan Tergugat untuk selambat-lambatnya 2 (dua) bulan telah menyelesaikan seluruh pelaksanaan penandatanganan AJB (Akta Jual Beli) dimaksud, terhitung sejak putusan dijatuhkan;
5. Menyatakan biaya pelaksanaan dan penandatanganan AJB (Akta Jual Beli) dicantumkan Tergugat pada setiap lembar konfirmasi rincian biaya dan dokumentasi AJB (Akta Jual Beli) batal demi hukum, kecuali biaya biaya Notaris/PPAT (AJB & balik nama);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum Tergugat untuk membayar setiap kerugian materiil diderita Para Penggugat sebesar Rp15,192,118,458,00 (lima belas miliar seratus sembilan puluh dua juta seratus delapan belas ribu empat ratus lima puluh delapan rupiah) secara tunai dan seketika dengan rincian sebagai berikut:

No.	Uraian	Jumlah
1.	Penggugat 1 sebesar,	Rp302.189.275,00
2.	Penggugat 2 sebesar,	Rp548.135.610,00
3.	Penggugat 3 sebesar,	Rp520.560.976,00
4.	Penggugat 4 sebesar,	Rp108.968.100,00
5.	Penggugat 5 sebesar,	Rp674.833.670,00
6.	Penggugat 6 sebesar,	Rp327.094.453,00
7.	Penggugat 7 sebesar,	Rp178.434.795,00
8.	Penggugat 8 sebesar,	Rp348.299.500,00
9.	Penggugat 9 sebesar,	Rp123.792.750,00
10.	Penggugat 10 sebesar,	Rp510.272.000,00
11.	Penggugat 11 sebesar,	Rp439.278.000,00
12.	Penggugat 12 sebesar,	Rp465.537.500,00
13.	Penggugat 13 sebesar,	Rp89.255.620,00
14.	Penggugat 14 sebesar,	Rp449.269.800,00
15.	Penggugat 15 sebesar,	Rp150.930.250,00
16.	Penggugat 16 sebesar,	Rp299.381.250,00
17.	Penggugat 17 sebesar,	Rp482.007.000,00
18.	Penggugat 18 sebesar,	Rp493.780.920,00
19.	Penggugat 19 sebesar,	Rp404.337.500,00
20.	Penggugat 20 sebesar,	Rp266.148.740,00
21.	Penggugat 21 sebesar,	Rp271.151.250,00
22.	Penggugat 22 sebesar,	Rp135.310.300,00
23.	Penggugat 23 sebesar,	Rp487.319.500,00
24.	Penggugat 24 sebesar,	Rp58.205.000,00
25.	Penggugat 25 sebesar,	Rp80.705.000,00
26.	Penggugat 26 sebesar,	Rp238.301.250,00
27.	Penggugat 27 sebesar,	Rp231.749.278,00
28.	Penggugat 28 sebesar,	Rp240.701.250,00
29.	Penggugat 29 sebesar,	Rp245.412.000,00
30.	Penggugat 30 sebesar,	Rp471.000.661,00
31.	Penggugat 31 sebesar,	Rp349.215.620,00
32.	Penggugat 32 sebesar,	Rp1.380.887.110,00
33.	Penggugat 33 sebesar,	Rp251.544.500,00
34.	Penggugat 34 sebesar,	Rp93.144.500,00
35.	Penggugat 35 sebesar,	Rp158.662.000,00
36.	Penggugat 36 sebesar,	Rp252.894.500,00
37.	Penggugat 37 sebesar,	Rp88.752.000,00
38.	Penggugat 38 sebesar,	Rp151.951.250,00
39.	Penggugat 39 sebesar,	Rp450.001.000,00
40.	Penggugat 40 sebesar,	Rp415.305.000,00

Halaman 10 dari 17 hal. Put. Nomor 566

K/Pdt/2020



41.	Penggugat 41 sebesar,	Rp106,855,000,00
42.	Penggugat 42 sebesar,	Rp146,894,500,00
43.	Penggugat 43 sebesar,	Rp65,069,280,00
44.	Penggugat 44 sebesar,	Rp98,662,000,00
45.	Penggugat 45 sebesar,	Rp98,662,000,00
46.	Penggugat 46 sebesar,	Rp88,894,500,00
47.	Penggugat 47 sebesar,	Rp103,310,250,00
48.	Penggugat 48 sebesar,	Rp61,738,750,00
49.	Penggugat 49 sebesar,	Rp103,138,750,00
50.	Penggugat 50 sebesar,	Rp87,197,000,00
51.	Penggugat 51 sebesar,	Rp128,388,750,00
52.	Penggugat 52 sebesar,	Rp111,912,000,00
53.	Penggugat 53 sebesar,	Rp104,912,000,00
54.	Penggugat 54 sebesar,	Rp154,533,250,00
55.	Penggugat 55 sebesar,	Rp52,644,500,00
56.	Penggugat 56 sebesar,	Rp92,792,750,00
57.	Penggugat 57 sebesar,	Rp88,388,750,00
58.	Penggugat 58 sebesar,	Rp45,144,500,00
59.	Penggugat 59 sebesar,	Rp77,310,250,00
60.	Penggugat 60 sebesar,	Rp69,638,750,00
61.	Penggugat 61 sebesar,	Rp71,310,250,00

7. Menghukum Tergugat membayar kerugian imateriil kepada Para Penggugat sebesar Rp30.500.000.000,00 (tiga puluh miliar lima ratus juta rupiah);
8. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00/hari (satu juta rupiah perhari) yang dihitung sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap sampai Tergugat melaksanakan isi putusan perkara ini;
9. Menyatakan putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum, banding atau kasasi dari Tergugat *uitvoerbaar bij voorraad*);
10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;
Apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Utara yang memeriksa dan mengadili perkara ini mempunyai pendapat yang berbeda, Para Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);
Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:
- Bahwa gugatan Penggugat prematur;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak;
- Bahwa gugatan Penggugat *obscuur libel* (kabur);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Utara telah memberikan Putusan Nomor 88/Pdt.G/2016/PN.JKT.UTR., tanggal 25 Oktober 2016 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menolak permohonan provisi dari Para Penggugat;

Dalam Eksepsi:

- Menolak seluruh eksepsi dari Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima atau *niet ontvankelijke verklaard* (N.O.);
- Menghukum Para Penggugat untuk membayar ongkos perkara sejumlah Rp726.000,00 (tujuh ratus dua puluh enam ribu rupiah), secara tanggung renteng;

Bahwa dalam tingkat banding Pengadilan Tinggi DKI Jakarta telah memberikan Putusan Nomor 617/PDT/2018/PT.DKI., tanggal 8 Januari 2019, yang amarnya sebagai berikut:

- I. Menerima permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat;
- II. Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara Nomor 88/Pdt.G/2016/PN.JKT.UTR., tanggal 25 Oktober 2016, mengenai pembayaran biaya-biaya akta jual beli, sehingga amar lengkapnya sebagai berikut:
 1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
 2. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan wanprestasi;
 3. Menyatakan biaya pelaksanaan dan penandatanganan Akta Jual Beli atas setiap unit Satuan Rumah Susun Maple Park yang dibeli Para Penggugat dari Tergugat terdiri dari:
 - (i). Biaya BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan) wajib dihitung sesuai rumus perhitungan ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan terkait;

Halaman 12 dari 17 hal. Put. Nomor 566

K/Pdt/2020



- (ii). Biaya Penerbitan dan pendaftaran SHMSRS adalah sebesar Rp50.000,00 (lima puluh ribu rupiah) per unit dari Satuan Rumah Susun (Apartemen) Maple Park;
- (iii). Biaya Notaris/PPAT (AJB & balik nama) dihitung sesuai dengan tarif ditentukan pada lembar konfirmasi rincian biaya dan dokumentasi AJB (Akta Jual Beli) dikirimkan Tergugat kepada Para Penggugat;
4. Mewajibkan Tergugat untuk selambat-lambatnya 2 (dua) bulan telah menyelesaikan seluruh pelaksanaan penandatanganan AJB dimaksud, terhitung sejak putusan dijatuhkan;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp1.000.000,00/bulan (satu juta rupiah perbulan) yang dihitung sejak putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap sampai Tergugat melaksanakan isi putusan perkara ini;
- III. Menghukum Terbanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara, dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 21 Februari 2019, kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Februari 2019 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 5 Maret 2019 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 88/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Utr., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Utara, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 18 Maret 2019;

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;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 18 Maret 2019 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini Pemohon Kasasi pada pokoknya meminta:

- Menerima permohonan kasasi Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta Nomor 617/PDT/2018/PT.DKI;

Mengadili Sendiri:

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan gugatan tidak dapat diterima atau *niet ontvankelijke verklaard* (N.O);

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan Tergugat tidak melakukan perbuatan wanprestasi;
- Menyatakan biaya pelaksanaan dan penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) atas setiap unit satuan Rumah Susun Mape Park yang dibeli Para Penggugat dari Tergugat terdiri dari:
 - (i). Biaya BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan) wajib dihitung sesuai rumus perhitungan ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan terkait;
 - (ii). Biaya Penerbitan SHMSRS (Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun) adalah sebesar Rp3.000.000,00 (tiga juta rupiah) per unit dari Satuan Rumah Susun (apartemen) Maple Park;
 - (iii). Biaya Notaris Pejabat Pembuat Akta Tanah (Akta Jual Beli dan balik nama) dihitung sesuai dengan tarif ditentukan pada Lembar Konfirmasi Rincian Biaya dan Dokumentasi Akta Jual Beli dikirim Tergugat kepada Para Penggugat;
- Mewajibkan Tergugat selambat-lambatnya selama 2 (dua) bulan untuk mengirimkan undangan yang baru yang melampirkan perhitungan BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan) terbaru, biaya penerbitan dan pendaftaran SHMSRS (Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun) sejumlah Rp3.000.000,00 dan biaya Notaris/PPAT yang akan disesuaikan dengan harga saat ini;

Halaman 14 dari 17 hal. Put. Nomor 566

K/Pdt/2020

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)



- Menghukum Para Penggugat membayar biaya perkara yang timbul sampai dengan perkara ini berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*);
Atau apabila Majelis Hakim Agung yang memeriksa perkara ini berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Para Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 15 April 2019, yang pada pokoknya agar Mahkamah Agung menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi yang diterima tanggal 18 Maret 2019 dan kontra memori kasasi yang diterima pada tanggal 15 April 2019 dihubungkan dengan pertimbangan *judex facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Utara sudah tepat dan benar serta tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Tergugat terbukti telah wanprestasi oleh karena telah terlambat mengirimkan undangan untuk penandatanganan Akta Jual Beli kepada Para Penggugat, sedangkan Para Penggugat telah melakukan pelunasan pembayaran;

Bahwa keterlambatan tersebut mengakibatkan terjadi perubahan harga Nilai Jual Objek Pajak yang merugikan Para Penggugat;

Bahwa *judex facti* Pengadilan Tinggi DKI Jakarta sudah tepat dan adil dalam memutuskan perihal biaya-biaya dan kewajiban-kewajiban Tergugat yang harus dilaksanakan dalam penandatanganan Akta Jual Beli;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *judex facti*/Pengadilan Tinggi DKI Jakarta dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi Dahulu PT KUPERIN KARYA UTAMA sekarang telah berubah nama menjadi PT CITRA PRATAMA PROPERTI tersebut harus ditolak;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara pada tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana diubah 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: **Dahulu PT KUPERIN KARYA UTAMA sekarang telah berubah nama menjadi PT CITRA PRATAMA PROPRTI**, tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara pada tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 7 April 2020 oleh Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H., dan Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H., 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 Jarno Budiyo, S.H., Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ttd./

Dr.Drs.Muhammad Yunus Wahab, S.H.,M.H.

Ttd./

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.

Ketua Majelis,

Ttd./

Sudrajad Dimiyati, S.H.,M.H.

Panitera Pengganti,

Ttd./

Jarno Budiyo, S.H.

Halaman 16 dari 17 hal. Put. Nomor 566

K/Pdt/2020



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

Biaya-biaya:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp484.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk salinan
MAHKAMAH AGUNG RI
an. Panitera
Panitera Muda Perdata

H. ANDI CAKRAALAM, S.H., M.H.
NIP.19621029 198612 1 001

Halaman 17 dari 17 hal. Put. Nomor 566
K/Pdt/2020