



PUTUSAN

Nomor 4670 K/Pdt/2023

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

PT KOSALA AGUNG METROPOLITAN, yang diwakili oleh Direktur Utama, dr. Trisoma Pramada, Sp.B., berkedudukan di Jalan HR Rasuna Said, Kav. C, Nomor 21, RT1/RW5, Karet Kuningan, Kecamatan Setiabudi, Kota Jakarta Selatan, Daerah Khusus Ibukota Jakarta, dalam hal ini memberi kuasa kepada Dr. Dodi S. Abdulkadir, B.Sc., S.E., S.H., M.H., dan kawan-kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum MR & Partners Law Office, beralamat di *District 8-Prosperity Tower*, Lantai 5 Unit E-F, SCBD Lot 28, Jalan Jendral Sudirman, Kav 52-53, Jakarta Selatan, DKI Jakarta, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Juni 2023;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat;

L a w a n

1. **PT HUTAMA KARYA (PERSERO)**, yang diwakili oleh Direktur Utama, Budi Harto;
2. **PT HK REALTINDO**, yang diwakili oleh Direktur Utama, Sugiarti;
Kesemuanya berkedudukan di HK Tower, Jalan MT Haryono Kav. 8, Cawang, Jakarta Timur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Feri Wibisono, Jaksa Agung Muda Perdata dan Tata Usaha Negara, beralamat di Jalan Sultan Hasanuddin, Nomor 1, Kebayoran Baru, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus masing-masing tanggal 16 Juni 2023 dan 21 Juni 2023;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Penggugat;
Mahkamah Agung tersebut;

Halaman 1 dari 13 hal. Put. Nomor 4670 K/Pdt/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 Selatan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi:

1. Bahwa untuk melindungi kepentingan para pembeli unit Gedung The H Tower yang telah membeli dengan itikad baik dan sampai dengan saat ini belum memperoleh SHMSRS sebagai alas hak kepemilikan atas unitnya, maka Para Penggugat memohon kepada Majelis Hakim untuk memutuskan dalam Provisi sebagai berikut:
 - a. Menyatakan batal dan tidak berlakunya Surat Tergugat Nomor: 090/MRP-KAM/BPN/1582/IV/2021 tanggal 30 April 2021 kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta perihal Penundaan Pertelaan Gedung The H Tower;
 - b. Menyatakan tidak sah segala tindakan Tergugat yang menghambat proses permohonan terbitnya Pertelaan;
 - c. Memerintahkan Tergugat untuk melaksanakan penandatanganan Akta Jual Beli dengan para pembeli unit The H Tower dan melaksanakan segala tindakan yang diperlukan dalam rangka penerbitan Sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (SHMSRS) ke atas nama masing-masing pembeli unit The H Tower;
 - d. Memerintahkan Tergugat untuk menyerahkan seluruh dokumen kelengkapan persyaratan administrasi dalam rangka permohonan penerbitan pengesahan Pertelaan SHGB 691/Karet Gedung The H Tower dan melakukan tindakan lainnya yang dibutuhkan dalam rangka permohonan penerbitan pengesahan Pertelaan, pemecahan SHGB 691/Karet menjadi SHMSRS, penandatanganan Akta Jual Beli atas unit Gedung The H Tower yang sudah terjual dihadapan Notaris PPAT, serta proses balik nama SHMSRS ke atas nama masing-masing pembeli unit Gedung The H Tower;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslaag*) bangunan lantai 7, 8, 9 dan 10 di Gedung The H Tower yang

Halaman 2 dari 13 hal. Put. Nomor 4670 K/Pdt/2023

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

terletak di Jalan Hajjah Rangkyo Rasuna Said Kavling C-20, RT.1/RW.5, Karet Kuningan, Kota Jakarta Selatan, Daerah Khusus Ibukota Jakarta 12940 milik Tergugat;

3. Bahwa mengingat gugatan ini didasarkan pada bukti – bukti otentik yang tidak dapat dibantah baik oleh Tergugat maupun oleh siapapun, serta untuk melindungi kepentingan seluruh pembeli atas unit satuan rumah susun Gedung The H Tower yang sampai saat ini belum mendapatkan SHMSRS, serta dengan memperhatikan ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR, mohon kiranya kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo dapat memutuskan untuk melaksanakan provisi ini terlebih dahulu sebelum pemeriksaan pokok perkara walaupun ada upaya hukum verzet, banding dan kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
4. Bahwa sekiranya Majelis Hakim berpendapat lain terkait poin 1 (satu) tersebut di atas dan tidak dapat diputus dalam Provisi maka setidaknya tidaknya diputuskan dalam pokok perkara;

Dalam Pokok Perkara:

Berdasarkan uraian dan dasar hukum tersebut di atas Para Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berkenan memutuskan:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 05 tanggal 3 April 2009 yang dibuat di hadapan Tetty Herawati Soebroto S.H., M.H., Notaris berkedudukan di Jakarta Selatan adalah sah dan mengikat;
3. Menyatakan Akta Kuasa Nomor 06 tanggal 3 April 2009 yang dibuat di hadapan Tetty Herawati Soebroto S.H., M.H., Notaris berkedudukan di Jakarta Selatan adalah sah dan mengikat;
4. Menyatakan Akta Kuasa Nomor 111 tanggal 29 Desember 2010 yang dibuat di hadapan Tetty Herawati Soebroto S.H., M.H., Notaris berkedudukan di Jakarta Selatan adalah sah dan mengikat;
5. Menyatakan Perjanjian Kerjasama Nomor 1552/SPERJ/27 Tanggal 29 September 2010 adalah sah dan mengikat;
6. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan cidera janji

Halaman 3 dari 13 hal. Put. Nomor 4670 K/Pdt/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(wanprestasi);

7. Menghukum Tergugat untuk melaksanakan isi Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 05 tanggal 3 April 2009 *juncto* Akta Kuasa Nomor 06 tanggal 3 April 2009 *juncto* Akta Kuasa Nomor 111 tanggal 29 Desember 2010;
8. Menyatakan batal dan tidak berlaku Surat dari Kuasa Hukum Tergugat kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta Nomor: 090/MRP-KAM- BPN/1582/IV/2021 tanggal 30 April 2021 perihal Penundaan Pertelaan Gedung The H Tower;
9. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan seluruh dokumen kelengkapan persyaratan administrasi dalam rangka permohonan penerbitan pengesahan Pertelaan SHGB 691/Karet Gedung The H Tower dan melakukan tindakan lainnya yang dibutuhkan dalam rangka permohonan penerbitan pengesahan Pertelaan, pemecahan SHGB 691/Karet menjadi SHMSRS, penandatanganan Akta Jual Beli atas unit Gedung The H Tower yang sudah terjual dihadapan Notaris PPAT, serta proses balik nama SHMSRS ke atas nama masing-masing pembeli unit Gedung The H Tower;
10. Menyatakan Penggugat II demi hukum atas putusan pengadilan berhak melaksanakan sendiri pengurusan proses penerbitan pengesahan Pertelaan SHGB 691/Karet Gedung The H Tower, pemecahan SHGB Nomor 691/Karet menjadi Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS), menandatangani Akta Jual Beli (AJB) dengan pembeli satuan rumah susun Gedung The H Tower dan melaksanakan proses balik nama SHMSRS menjadi atas nama masing-masing pembeli satuan rumah susun tanpa melibatkan pihak Tergugat;
11. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat I senilai Rp1.035.213.397.516,00 (satu triliun tiga puluh lima miliar dua ratus tiga belas juta tiga ratus sembilan puluh tujuh ribu lima ratus enam belas rupiah) dengan rincian:
 - Kerugian materiil senilai Rp35.213.397.516 (tiga puluh lima miliar

Halaman 4 dari 13 hal. Put. Nomor 4670 K/Pdt/2023

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

dua ratus tiga belas juta tiga ratus sembilan puluh tujuh ribu lima ratus enam belas rupiah);

- Kerugian immateriil senilai Rp1.000.000.000.000,00 (satu triliun rupiah) yang timbul sebagai akibat rusaknya nama baik dan reputasi Penggugat I;

12. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat II senilai Rp2.084.601.515.250,00 (dua triliun delapan puluh empat miliar enam ratus satu juta lima ratus lima belas ribu dua ratus lima puluh rupiah) dengan rincian:

- Kerugian materiil senilai Rp1.084.601.515.250,00 (satu triliun delapan puluh empat miliar enam ratus satu juta lima ratus lima belas ribu dua ratus lima puluh rupiah);
- Kerugian immateriil senilai Rp1.000.000.000.000,00 (satu triliun rupiah) yang timbul sebagai akibat rusaknya nama baik dan reputasi Penggugat II;

13. Menghukum Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) kepada Para Penggugat untuk setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan dalam perkara ini sejak putusan dibacakan atau diberitahukan kepada para pihak;

14. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya *verzet*, banding dan kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);

15. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

- Para Penggugat mengajukan gugatan *a quo* dengan tidak memenuhi prosedur formal sesuai ketentuan Pasal 15.2 Akta PKS KAM-HK 2009 serta tidak dapat dan tidak pernah membuktikan adanya penyampaian surat pernyataan perselisihan kepada tergugat berdasarkan ketentuan Pasal 15.2 Akta PKS KAM-HK 2009 *juncto* Pasal 1238 KUHPerdara sehingga gugatan *a quo* prematur (*exceptio dilatoria*);

Halaman 5 dari 13 hal. Put. Nomor 4670 K/Pdt/2023

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

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Selatan telah menjatuhkan Putusan Nomor 320/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel., tanggal 1 Desember 2022, dengan amar sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan Provisi Para Penggugat;

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Tergugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 05 tanggal 3 April 2009 yang dibuat di hadapan Tetty Herawati Soebroto S.H., M.H., Notaris berkedudukan di Jakarta Selatan adalah sah dan mengikat;
3. Menyatakan Akta Kuasa Nomor 06 tanggal 3 April 2009 yang dibuat di hadapan Tetty Herawati Soebroto S.H., M.H., Notaris berkedudukan di Jakarta Selatan adalah sah dan mengikat;
4. Menyatakan Akta Kuasa Nomor 111 tanggal 29 Desember 2010 yang dibuat di hadapan Tetty Herawati Soebroto S.H., M.H., Notaris berkedudukan di Jakarta Selatan adalah sah dan mengikat;
5. Menyatakan Perjanjian Kerjasama Nomor 1552/SPERJ/27 tanggal 29 September 2010 adalah sah dan mengikat;
6. Menyatakan Tergugat telah melakukan cidera janji (Wanprestasi);
7. Menghukum Tergugat untuk melaksanakan isi Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 05 tanggal 3 April 2009 jo. Akta Kuasa Nomor 06 tanggal 3 April 2009 jo. Akta Kuasa Nomor 111 tanggal 29 Desember 2010;
8. Menyatakan batal dan tidak berlaku Surat Kuasa Hukum Tergugat kepada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta Nomor: 090/MRP-KAM-BPN/1582/IV/2021 tanggal 30 April 2021 perihal Penundaan Pertelaan Gedung The H Tower;
9. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan seluruh dokumen kelengkapan persyaratan administrasi dalam rangka Permohonan Penerbitan Pengesahan Pertelaan SHGB 691/Karet Gedung The H Tower dan melakukan tindakan lainnya yang dibutuhkan dalam rangka

Halaman 6 dari 13 hal. Put. Nomor 4670 K/Pdt/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Permohonan Penerbitan Pengesahan Pertelaan, Pemecahan SHGB 691/Karet menjadi SHMSRS, Penandatanganan Akta Jual Beli atas Unit Gedung The H Tower yang sudah terjual di hadapan notaris PPAT, serta proses balik nama SHMSRS ke atas nama masing-masing Pembeli Unit Gedung The H Tower;

10. Menyatakan Penggugat II demi hukum atas Putusan Pengadilan berhak melaksanakan sendiri Pengurusan Proses Penerbitan Pengesahan Pertelaan SHGB 691/Karet Gedung The H tower, Pemecahan SHGB Nomor 691/Karet menjadi Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS), menandatangani Akta Jual Beli (AJB) dengan Pembeli Satuan Rumah Susun Gedung The H Tower dan melaksanakan Proses Balik Nama SHMSRS menjadi atas nama masing-masing Pembeli Satuan Rumah Susun tanpa melibatkan pihak Tergugat;
11. Menolak gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya;
12. Menghukum Tergugat membayar Biaya Perkara sejumlah Rp1.450.000,00 (satu juta empat ratus lima puluh ribu rupiah);

Kemudian putusan tersebut memperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan Putusan Nomor 310/PDT/2023/PT DKI., tanggal 29 Mei 2023, dengan amar sebagai berikut:

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat tersebut;
2. Memperbaiki putusan elektronik Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 320/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel., tanggal 1 Desember 2022 yang dimohonkan banding sekedar penambahan amar putusan, sehingga selengkapya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisi Para Penggugat;

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Tergugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 05 tanggal 3 April 2009 yang dibuat di hadapan Tetty Herawati Soebroto S.H., M.H.,

Halaman 7 dari 13 hal. Put. Nomor 4670 K/Pdt/2023

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

- Notaris berkedudukan di Jakarta Selatan adalah sah dan mengikat;
3. Menyatakan Akta Kuasa Nomor 06 tanggal 3 April 2009 yang dibuat di hadapan Tetty Herawati Soebroto S.H., M.H., Notaris berkedudukan di Jakarta Selatan adalah sah dan mengikat;
 4. Menyatakan Akta Kuasa Nomor 111 tanggal 29 Desember 2010 yang dibuat di hadapan Tetty Herawati Soebroto S.H., M.H., Notaris berkedudukan di Jakarta Selatan adalah sah dan mengikat;
 5. Menyatakan Perjanjian Kerjasama Nomor 1552/SPERJ/27 Tanggal 29 September 2010 adalah sah dan mengikat;
 6. Menyatakan Tergugat telah melakukan perbuatan cidera janji (wanprestasi);
 7. Menghukum Tergugat untuk melaksanakan isi Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 05 tanggal 3 April 2009 *juncto* Akta Kuasa Nomor 06 tanggal 3 April 2009 *juncto* Akta Kuasa Nomor 111 tanggal 29 Desember 2010;
 8. Menyatakan batal dan tidak berlaku Surat dari Kuasa Hukum Tergugat kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi DKI Jakarta Nomor: 090/MRP-KAM-BPN/1582/IV/2021 tanggal 30 April 2021 perihal Penundaan Pertelaan Gedung The H Tower;
 9. Menghukum Tergugat untuk menyerahkan seluruh dokumen kelengkapan persyaratan administrasi dalam rangka permohonan penerbitan pengesahan Pertelaan SHGB 691/Karet Gedung The H Tower dan melakukan tindakan lainnya yang dibutuhkan dalam rangka permohonan penerbitan pengesahan Pertelaan, pemecahan SHGB 691/Karet menjadi SHMSRS, penandatanganan Akta Jual Beli atas unit Gedung The H Tower yang sudah terjual dihadapan Notaris PPAT, serta proses balik nama SHMSRS ke atas nama masing- masing pembeli unit Gedung The H Tower;
 10. Menyatakan Penggugat II demi hukum atas putusan pengadilan berhak melaksanakan sendiri pengurusan proses penerbitan pengesahan Pertelaan SHGB 691/Karet Gedung The H Tower, pemecahan SHGB Nomor 691/Karet menjadi Sertifikat Hak Milik

Halaman 8 dari 13 hal. Put. Nomor 4670 K/Pdt/2023

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)



Satuan Rumah Susun (SHMSRS), menandatangani Akta Jual Beli (AJB) dengan pembeli satuan rumah susun Gedung The H Tower dan melaksanakan proses balik nama SHMSRS menjadi atas nama masing-masing pembeli satuan rumah susun tanpa melibatkan pihak Tergugat;

11. Menghukum Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) kepada Para Penggugat untuk setiap hari keterlambatan dalam melaksanakan isi putusan dalam perkara ini, terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;

12. Menolak gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya;

13. Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar biaya perkara ini pada kedua tingkat Pengadilan, untuk tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000.00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 9 Juni 2023 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Juni 2023 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 9 Juni 2023 sebagaimana ternyata dari Risalah Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 320/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Jakarta Selatan, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 20 Juni 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 pada tanggal 20 Juni 2023 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

1. Menerima permohonan kasasi Pemohon Kasasi/dahulu Pembanding/Tergugat untuk seluruhnya;

Halaman 9 dari 13 hal. Put. Nomor 4670 K/Pdt/2023



2. Menyatakan batal dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 320/Pdt.G/2022/PN Jkt.Sel., tertanggal 1 Desember 2022;

Mengadili Sendiri:

Dalam Eksepsi:

1. Mengabulkan eksepsi Pemohon Kasasi/dahulu Pembanding/Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menolak gugatan Para Terbanding/dahulu Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menolak gugatan Para Terbanding/dahulu Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Para Terbanding/dahulu Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi DKI Jakarta yang memeriksa perkara *a quo* berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Para Termohon Kasasi telah mengajukan kontra memori kasasi yang diterima pada tanggal 20 Juli 2023 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang bahwa terhadap keberatan-keberatan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa keberatan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi yang diterima pada tanggal 20 Juni 2023, kontra memori kasasi yang diterima pada tanggal 20 Juli 2023 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Jakarta yang memperbaiki putusan *Judex Facti* Pengadilan Negeri Jakarta Selatan tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Tergugat telah wanprestasi atas Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 05 tanggal 3 April 2009 *juncto* Akta Kuasa Nomor 06 tanggal 3 April 2009 *juncto* Akta Kuasa Nomor 111 tanggal 29 Desember 2010, yang sah karena Tergugat tidak bersedia dan melaksanakan

Halaman 10 dari 13 hal. Put. Nomor 4670 K/Pdt/2023



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kewajibannya untuk menyerahkan persyaratan administrasi guna kepentingan pertelaan Gedung The H Tower;

- Bahwa oleh karena itu tepat Tergugat dihukum untuk melaksanakan isi Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 05 tanggal 3 April 2009 *juncto* Akta Kuasa Nomor 06 tanggal 3 April 2009 *juncto* Akta Kuasa Nomor 111 tanggal 29 Desember 2010 serta menyatakan batal dan tidak berlaku surat dari kuasa hukum Tergugat kepada Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi DKI Jakarta Nomor 090/MRP-KAM-BPN/1582/IV/2021 tanggal 30 April 2021 perihal Penundaan Pertelaan Gedung The H Tower, serta Tergugat untuk menyerahkan seluruh dokumen kelengkapan persyaratan administrasi dalam rangka permohonan penerbitan pengesahan Pertelaan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 691/Karet Gedung The H Tower dan melakukan tindakan lain yang dibutuhkan dalam rangka permohonan penerbitan pengesahan pertelaan, pemecahan Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 691/Karet menjadi Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS) penanda tanganan Akta Jual Beli atas unit Gedung The H Tower yang sudah terjual di hadapan Notaris/PPAT, serta proses balik nama Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun (SHMSRS) ke atas nama masing-masing pembeli unit Gedung The H Tower;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Jakarta dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau Undang-Undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: PT KOSALA AGUNG METROPOLITAN tersebut harus ditolak;

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 dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana yang telah diubah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor

Halaman 11 dari 13 hal. Put. Nomor 4670 K/Pdt/2023

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)



3 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **PT KOSALA AGUNG METROPOLITAN** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu, tanggal 20 Desember 2023 oleh Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Drs. M. Yunus Wahab, S.H., M.H., dan Dr. Rahmi Mulyati, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Aryaniek Andayani, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd.

ttd.

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

Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

ttd.

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



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

Panitera Pengganti,

ttd.

Aryaniek Andayani, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

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.....	Rp480.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI.
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Ennid Hasanuddin
NIP.195907101985121001

Halaman 13 dari 13 hal. Put. Nomor 4670 K/Pdt/2023