



PUTUSAN

Nomor 365 K/Pdt/2019

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

1. **AGUS JA'DDE**, bertempat tinggal di BTN Panorama Alam Blok T No. 05 RT 08, Desa Sesela, Gunung Sari, Lombok Barat;
2. **RULLY SANJAYA**, bertempat tinggal di BTN Panorama Alam Blok T No. 04 RT 08, Desa Sesela, Gunung Sari, Lombok Barat;
3. **MUHAMMAD SUDIHARTONO**, bertempat tinggal di BTN Panorama Alam Blok B3 RT 8, Desa Sesela, Kec. Gunung Sari, Kabupaten Lombok Barat;
4. **SUARNO**, bertempat tinggal di BTN Panorama Alam Blok V No.2 RT 08, Desa Sesela, Gunung Sari, Lombok Barat;
5. **ANDIPRIYANTO**, bertempat tinggal di BTN Panorama Alam RT 08, Desa Sesela, Gunung Sari, Lombok Barat;
6. **HAERULATHAR**, bertempat tinggal di BTN Panorama Alam RT 08, Desa Sesela, Gunung Sari, Lombok Barat;
7. **JUANDA IMANSYAH**, bertempat tinggal di BTN Panorama Alam RT 08, Desa Sesela, Gunung Sari, Lombok Barat;
8. **AHMAD DUHA DUWI HARI NUGROHO**, bertempat tinggal di BTN Panorama Alam Blok V RT 08, Desa Sesela, Gunung Sari;
9. **SYAMSUDDINS.**, bertempat tinggal di BTN Panorama Alam Blok V RT 8, Desa Sesela, Gunung Sari, Lombok Barat;

Halaman 1 dari 8 hal. Put. Nomor 365 K/Pdt/2019



10. **RUSLI**, bertempat tinggal di BTN Panorama Alam Blok V RT 08, Desa Sesela, Gunung Sari, Lombok Barat;
11. **KHAIRIL PUTRA IKRAMAN**, bertempat tinggal di BTN Panorama Alam RT 08, Desa Sesela, Gunung Sari,;
12. **SAPARWADI, S.H.**, bertempat tinggal di BTN Panorama Alam RT 08, Desa Sesela, Gunung Sari, Lombok Barat;
13. **I NYOMAN SAPUTRA WIJAYA**, bertempat tinggal di BTN Panorama Alam Blok V RT 08, Desa Sesela, Gunung Sari, Lombok Barat;
14. **MUJAHIDIN, S.Sos.**, bertempat tinggal di BTN Panorama Alam, Desa Sesela, Gunung Sari, Lombok Barat;

dalam hal ini memberikan kuasa kepada Ichsan Tabarani, S.H., dan kawan, Para Advokat, yang berkantor di Jalan K.H. Ahmad Dahlan Nomor 6, BTN Pagesangan Indah, Kota Mataram, Provinsi Nusa Tenggara Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Juli 2017;
Para Pemohon Kasasi;

I a w a n

PT ABI KUSUMA JAYA PROPERTY & DEVELOPER, dahulu berkedudukan di Jalan Pedidikan No. 11 Gomong, Mataram, sekarang berkedudukan di Jalan Halmahera Raya BTN Panorama Rembiga, Selaparang, Kota Mataram, diwakili oleh Yeni Suryani, sebagai Direktur, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Baharudin, S.H., M.H., Para Advokat, yang berkantor di Jalan Solor Nomor 09 B Gegutu Barat, Kelurahan Rembiga, Kecamatan Selaparang, Kota Mataram, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Juli 2017;
Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Halaman 2 dari 8 hal. Put. Nomor 365 K/Pdt/2019



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 Mataram untuk memberikan putusan sebagai berikut:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat yang tidak membangun fasilitas umum, fasilitas sosial dan utilitas merupakan perbuatan wanprestasi;
3. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian secara tunai dan seketika kepada Para Penggugat sejumlah Rp5.984.054.562,00 (lima miliar sembilan ratus delapan puluh empat juta lima puluh empat ribu lima ratus rupiah dan enam puluh dua sen), sampai kerugian tersebut dibayar lunas sampai putusan ini mempunyai putusan yang tetap;
4. Menghukum Tergugat menurut hukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap harinya sejak dikeluarkannya Putusan Pengadilan Negeri Mataram atas gugatan ini, apabila Para Tergugat lalai memenuhi isi putusan ini;
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan dalam perkara ini;
6. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan (*verzet*), banding atau kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*);
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;

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

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

- Gugatan keliru subjek Tergugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Gugatan Penggugat kurang subjek Tergugat;
- Gugatan Penggugat kabur;

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan tersebut di atas;
3. Menyatakan Para Tergugat Rekonvensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan secara hukum bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat Rekonvensi, Penggugat Rekonvensi telah mengalami kerugian baik secara materiil maupun imateriil yang secara keseluruhannya sejumlah Rp10.600.000.000,00 (sepuluh miliar enam ratus juta rupiah);
5. Menghukum Para Tergugat Rekonvensi secara tanggung renteng membayar ganti rugi materiil dan imateriil kepada Penggugat Rekonvensi sejumlah Rp10.600.000.000,00 (sepuluh miliar enam ratus juta rupiah);
6. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada *verzet*, banding atau kasasi dari Tergugat Rekonvensi;
7. Dan atau: bilamana Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya;

Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum kepada Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi membayar segala biaya-biaya yang timbul dalam perkara perdata ini;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Mataram telah memberikan Putusan Nomor 135/Pdt.G/2017/PN Mtr tanggal 18 Januari 2018 yang amarnya sebagai berikut:

DALAM KONVENSI:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Halaman 4 dari 8 hal. Put. Nomor 365 K/Pdt/2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Konvensi:

- Menolak gugatan Para Penggugat Konvensi untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI:

- Menyatakan gugatan Pengugat Rekonvensi tidak dapat diterima;

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI:

- Menghukum Para Penggugat Konvensi/Para Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara yang hingga hari ini ditetapkan sejumlah Rp1.686.000,00 (satu juta enam ratus delapan puluh enam ribu rupiah);

Putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Mataram dengan Putusan Nomor 55/PDT/2018/PT.MTR. tanggal 16 Mei 2018;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Para Pemohon Kasasi pada tanggal 4 Juni 2018 kemudian terhadapnya oleh Para Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Juli 2017 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 21 Juni 2018 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 41/Akta-Kas/Pdt/2018/PN Mtr yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Mataram, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 4 Juli 2018;

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

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 4 Juli 2018 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Para Pemohon Kasasi pada pokoknya meminta agar:

1. Mengabulkan permohonan kasasi Pengugat asal/Pembanding/ Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;

Halaman 5 dari 8 hal. Put. Nomor 365 K/Pdt/2019

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

2. Menyatakan perbuatan Tergugat/Terbanding/Termohon Kasasi yang tidak membangun fasilitas umum, fasilitas sosial merupakan perbuatan wanprestasi;
3. Menghukum Tergugat/Terbanding/Termohon Kasasi untuk membayar ganti kerugian secara tunai dan seketika kepada Para Penggugat/Pembanding/Pemohon Kasasi sejumlah Rp5.984.054.562,00 (lima miliar sembilan ratus delapan puluh empat juta lima puluh empat ribu lima ratus enam puluh dua sen), sampai kerugian tersebut dibayar lunas sampai putusan ini memang putusan yang tetap;
4. Menghukum Tergugat/Terbanding/Termohon Kasasi menurut hukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) untuk setiap harinya sejak dikeluarkannya Putusan Pengadilan Negeri Mataram atas gugatan ini, apabila Para Penggugat lalai memenuhi isi putusan ini;
5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang telah diletakkan dalam perkara ini;
6. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan (*verzet*), banding atau kasasi (*uit voerbaar bij voorraad*);
7. Menghukum Tergugat/Terbanding/Termohon Kasasi untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini;
8. Dan/atau menjatuhkan putusan lain yang adil menurut hukum (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi mengajukan kontra memori kasasi tanggal 1 Agustus 2018 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi dan kontra memori kasasi yang dihubungkan dengan pertimbangan *judex facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Mataram yang telah menguatkan Putusan Pengadilan

Halaman 6 dari 8 hal. Put. Nomor 365 K/Pdt/2019

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

Negeri Mataram pertimbangannya sudah tepat dan benar serta tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa dalil Penggugat tentang wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat tidak terbukti oleh karena dalam perjanjian jual beli perumahan Panorama Alam tidak terdapat kewajiban Tergugat untuk menyediakan fasilitas umum, sosial dengan spesifikasi dan kualitas tertentu;

Bahwa akan tetapi, Tergugat telah membangun tempat ibadah berupa masjid dan memperbaiki kondisi jalan yang penyelesaiannya setelah pengerjaan perumahan Panorama Alam di Selatan telah selesai;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *judex facti*/Pengadilan Tinggi Mataram dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi **AGUS JA'DDE** dan kawan-kawan tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi ditolak dan Para Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Para 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 telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **1. AGUS JA'DDE 2. RULLY SANJAYA, 3. MUHAMMAD SUDIHARTONO, 4. SUARNO, 5. ANDI PRIYANTO, 6. HAERUL ATHAR, 7. JUANDA IMANSYAH, 8. AHMAD DUHA DUWI HARI NUGROHO, 9. SYAMSUDDIN S., 10. RUSLI, 11. KHAIRIL PUTRA IKRAMAN, 12. SAPARWADI, S.H., 13. I NYOMAN SAPUTRA WIJAYA, dan 14. MUJAHIDIN, S.Sos.,** tersebut;

Halaman 7 dari 8 hal. Put. Nomor 365 K/Pdt/2019



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Para Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara yang dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Senin, tanggal 25 Februari 2019 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 anggota tersebut dan oleh Irma Mardiana, S.H., M.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./

Irma Mardiana, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp489.000,00
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI.
an. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. Prim Haryadi, S.H., M.H.
NIP. 19630325 198803 1 001

Halaman 8 dari 8 hal. Put. Nomor 365 K/Pdt/2019

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)