



**P U T U S A N**

Nomor 2023 K/Pdt/2014

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**M A H K A M A H   A G U N G**

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

**JUYADI KUSNI, S.E.**, bertempat tinggal di Jalan Brigadir Jenderal Hasan Kasim, Komplek Perumahan Grand Garden, Blok L, Nomor 12, RT.54 RW.10, Kelurahan Bukit Sangkal, Kecamatan Kalidoni Palembang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Lilik Bagus Setiawan, S.H., Advokat, berkantor di Jalan Kapten Anwar Sastro Nomor 1717 Paviliun, Lantai II, Palembang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Maret 2014;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/ Pemanding;

L a w a n

**CHRISTOPHER, S.E., M.M.**, Direktur PT TUNAS VISI PRATAMA, berkedudukan di Jalan Sukamto, Komplek Ruko PTC, Blok G, Nomor 11-12, Palembang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Heriyanto, S.H, M.H dan Ahmad Irawan, S.H., Advokat, berkantor di Jalan HBR. Motik, Komp Bukit Permata Indah A/10 (belakang United Tractors) Kelurahan Karya Baru, Kecamatan Alang Lebar, Kota Palembang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Desember 2012;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

d a n

**PT ISTANA KENTEN INDAH**, berkedudukan di Jalan Rajawali Nomor 12, Kota Palembang, dalam hal ini memberi kuasa kepada Pajar Sugeng, SH., Advokat, berkantor di Jalan Puncak Sekuning Lr. Muawanah Nomor 370 Palembang, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Mei 2014;

Turut Termohon Kasasi dahulu Turut Tergugat/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat, telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat dan

*Halaman 1 dari 25 hal. Putusan Nomor 2023 K/Pdt/2014*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Turut Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Palembang pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa pada tanggal 10 November 2012, Penggugat yang merupakan perusahaan pengembang (developer) telah mengambil alih (*take over*)/ membeli proyek perumahan milik PT Sahabat Mulia dan PT Griya Sentausa Jaya yang merupakan group perusahaan Turut Tergugat (PT Istana Kenten Indah);
2. Bahwa salah satu dari proyek tersebut adalah perumahan Grand Garden Venezia yang terletak di Jalan Brigadir Jenderal Hasan Kasim, di dalam Kompleks Perumahan Grand Garden, RT.54, RW.10, Kelurahan Bukit Sangkal, Kecamatan Kalidoni, Kota Palembang, dan merupakan bagian dari Kompleks Perumahan Grand Garden tersebut yang masih dalam pengelolaan atau tanggung jawab dari Turut Tergugat. Dengan demikian maka Penggugat selaku perusahaan pengembang yang telah mengambil alih proyek perumahan Grand Garden Venezia berhak sepenuhnya untuk mengembangkan proyek perumahan tersebut tanpa intervensi dari pihak lain;
3. Bahwa ditariknya Turut Tergugat dalam gugatan ini agar sekedar mematuhi putusan dalam perkara ini, sehubungan dengan kebenaran adanya *take over* atas proyek Perumahan Grand Garden Venezia dan pembenaran izin yang diberikan oleh Turut Tergugat kepada Penggugat untuk melewati dan menggunakan fasilitas jalan yang masih dalam tanggung jawab dan pengelolaan Turut Tergugat;
4. Bahwa untuk melaksanakan pengembangan lebih lanjut terhadap perumahan Grand Garden Venezia tersebut, maka pada tanggal 27 Januari 2012 Penggugat telah mendapatkan izin tertulis dari perusahaan pengembang Perumahan Grand Garden, yaitu Turut Tergugat agar dapat menggunakan seluruh akses jalan yang berada dalam lingkungan perumahan Grand Garden dengan konsekuensi apabila terjadi kerusakan terhadap jalan yang dilalui tersebut yang diakibatkan oleh kegiatan proyek Grand Garden Venezia maka Penggugat harus memperbaiki jalan tersebut agar kembali dalam kondisi baik seperti semula. Dengan demikian Penggugat juga mendapatkan hak untuk melakukan kegiatan yang berhubungan dengan proyek perumahan tersebut, berupa program-program promosi dan lain-lain dimana kegiatan tersebut berlangsung dengan menggunakan fasilitas dalam lingkungan perumahan Grand Garden;

Halaman 2 dari 25 hal. Putusan Nomor 2023 K/Pdt/2014

#### 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)



5. Bahwa untuk melaksanakan pembangunan fisik perumahan Grand Garden Venezia tersebut, Penggugat telah menunjuk kontraktor sebagai pelaksana yang memenuhi syarat dan kualifikasi tertentu, sehingga dianggap mampu untuk melaksanakan pekerjaan pembangunan proyek tersebut, dan untuk itu Penggugat mengeluarkan Surat Perintah Kerja (SPK) kepada kontraktor pelaksana yang akan melakukan pekerjaan proyek perumahan tersebut, serta memberitahukan kepada Tergugat bahwa Penggugat hendak bekerja dan dalam surat tersebut Penggugat menyatakan apabila akibat pekerjaan Penggugat tersebut berakibat kerusakan atau timbul kerusakan jalan dan atau fasilitas umum lainnya, serta lingkungan, maka Penggugat bertanggung jawab sepenuhnya untuk memperbaiki kerusakannya dengan biaya Penggugat;
6. Dengan berbekal SPK tersebut kontraktor pelaksana memberitahukan kepada Tergugat selaku Ketua RT, dimana proyek tersebut berlokasi, dengan menunjukkan SPK dan dokumen penunjang lain (surat izin) yang berhubungan dengan penggunaan akses jalan lingkungan Grand Garden dari Turut Tergugat dan mendapatkan tanggapan yang baik dari Tergugat, dan saat itu Tergugat minta kepada Penggugat melalui kontraktor untuk membangun pagar belakang perumahan untuk penunjang keamanan lingkungan perumahan. Tentang permintaan Tergugat tersebut telah disanggupi oleh Penggugat;
7. Bahwa setelah proyek perumahan tersebut mulai dilanjutkan, tiba-tiba Tergugat baik dilakukan sendiri maupun menyuruh/memerintahkan orang lain melakukan tindakan pelanggaran berkali-kali terhadap Penggugat, menghadang kendaraan proyek maupun kendaraan yang sedang mengangkut material bangunan, sehingga tidak dapat masuk dan melanjutkan kegiatan proyek tersebut, serta melakukan tindakan pengusiran terhadap tukang-tukang dan pekerja buruh bangunan yang sedang bekerja, dengan berbagai ancaman yang membuat para tukang dan buruh bangunan tersebut merasa ketakutan dan menghentikan pekerjaannya, sehingga proyek pekerjaan Grand Garden Venezia menjadi terlantar;  
Sekali waktu suplayer material datang memasukan bahan-bahan bangunan dan sedikit memaksakan untuk masuk dan menurunkan material tersebut, lalu datanglah Tergugat menemui pengawas bangunan dan mengatakan agar segera mengeluarkan material tersebut sebelum jam 4, kalau tidak mau maka semua material tersebut supaya dikeluarkan dengan cara digotong tanpa menggunakan kendaraan keluar Grand Garden. Karena hal



tersebut tidak mungkin dilaksanakan maka pengawas tersebut dengan sangat terpaksa minta kepada suplayer tersebut kembali lagi daripada para pekerja mengeluarkan menggunakan tenaga manusia;

8. Bahwa selanjutnya Penggugat mengutus bagian legal dan manager proyek bersama dengan staf Turut Tergugat selaku pengelola dan pemilik semua fasilitas Kompleks Grand Garden untuk silaturahmi ke rumah Tergugat dengan tujuan untuk menyelesaikan permasalahan tersebut secara baik-baik dan kekeluargaan. Tetapi ternyata maksud dan tujuan Penggugat tersebut justru mendapat sambutan yang tidak baik dari Tergugat dengan menganggap bahwa yang datang tersebut terlalu rendah jenjang jabatannya untuk menghadap dan menyelesaikan permasalahan dengan Tergugat, dan Tergugat mengatas namakan warga RT.54 menyatakan penolakan terhadap Penggugat tanpa dasar hukum yang jelas sehubungan dengan pelaksanaan pekerjaan pengembangan Grand Garden Venezia yang sedang Penggugat kerjakan;
9. Bahwa oleh karena Tergugat tetap menghendaki agar Penggugat menghadap Tergugat, maka Penggugat datang dan berkunjung ke rumah Tergugat sebab Penggugat merasa kunjungan sebelumnya yang dihadiri oleh staff tidak membuahkan hasil tetapi justru mendapatkan tanggapan yang tidak baik dari Tergugat yang menganggap manager proyek dan bidang legal terlalu rendah levelnya, sehingga butuh level yang lebih tinggi lagi untuk dianggap layak menghadap Tergugat. Namun ternyata kedatangan Penggugat ke rumah Tergugat juga tidak membuahkan hasil, tetapi sebaliknya justru menghujat Penggugat dengan kata-kata yang tidak sewajarnya diucapkan oleh seorang Ketua RT kepada tamu atau yang juga merupakan warganya secara langsung, yaitu dengan kata "taik pilat". Tentunya kata-kata tersebut sangat tidak pantas diucapkan oleh seorang pejabat publik sekalipun setingkat RT yang seharusnya menjadi panutan yang baik bagi warganya dan merupakan ujung tombak dari struktur organisasi pemerintahan negara Republik Indonesia yang berhubungan dan berinteraksi secara langsung dengan warga masyarakat yang mestinya sifatnya melindungi, menengahi dan mengayomi setiap warganya dan tidak berlaku pilih-pilih;
10. Bahwa setelah kunjungan Penggugat ke rumah Tergugat harapan Penggugat kiranya Tergugat memberikan solusi yang baik, namun selanjutnya justru semakin sewenang-wenang. Tergugat dengan menggunakan wewenangnya memerintahkan kepada SATPAM perumahan



Grand Garden agar melarang kendaraan pengangkut material memasuki areal proyek perumahan dan mengusir secara paksa para tukang dan buruh bangunan yang sedang bekerja dengan memberikan ancaman-ancaman fisik yang mengakibatkan para tukang dan buruh bangunan ketakutan dan tidak melanjutkan pekerjaannya. Tidak hanya sampai di situ, Tergugat juga memerintahkan agar material dan segala sesuatu yang berhubungan dengan proyek untuk dibawa keluar dari lingkungan proyek. Apabila para pekerja (melalui pengawasnya) menolak maka untuk mengeluarkan seluruh material bangunan tersebut, Tergugat melarang untuk menggunakan angkutan yang semestinya yaitu mobil material, melainkan memerintahkan untuk mengeluarkan seluruh material bangunan tersebut dengan cara dipikul keluar dari kompleks perumahan sehingga seolah-olah Tergugat sedang memberikan hukuman kepada anak buahnya karena telah melakukan kesalahan;

11. Bahwa perbuatan Tergugat tidak hanya satu atau dua kali dilakukan, kendaraan material ditahan di depan gerbang kompleks perumahan Grand Garden karena SATPAM perumahan tidak berani melawan perintah atasannya yang tidak lain adalah Tergugat sendiri yang memerintahkan SATPAM perumahan untuk melarang kendaraan material milik Penggugat memasuki areal kompleks perumahan Grand Garden dengan alasan akan menimbulkan kerusakan jalan dan menimbulkan kebisingan. Jelas sekali bahwa alasan Tergugat ini sangat mengada-ada, sebab kenyataannya beberapa bangunan perumahan dalam kompleks perumahan Grand Garden telah melakukan renovasi, bahkan ada yang telah membangun hingga dua lantai tetapi tidak mendapatkan pelarangan sebagaimana yang Tergugat lakukan terhadap Penggugat. Alasan yang disampaikan Tergugat sangat mengada-ada dan sekedar untuk mempersulit dan melarang Penggugat melakukan pengembangan perumahan dalam areal kompleks Grand Garden yang nyata-nyata adalah masih sepenuhnya milik Turut Tergugat;
12. Bahwa sekalipun mendapatkan perlakuan yang tidak baik oleh Tergugat, tetapi Penggugat tetap mempunyai niat baik untuk menyelesaikan permasalahan ini dengan mengedepankan musyawarah, maka Penggugat mengajukan permohonan kepada pihak kelurahan yang dalam hal ini lurah selaku kepala administrasi dan selaku atasan Tergugat. Tetapi ternyata hal tersebut tidak menyurutkan niat tidak baik Tergugat untuk tetap melarang kontraktor melanjutkan pekerjaannya. Akibat dari perbuatan Tergugat tersebut, maka para tukang dan buruh bangunan tidak bisa melakukan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

aktifitasnya dan berakibatnya telah kehilangan pekerjaan dan tidak memperoleh penghasilan/gaji karena tidak bisa melakukan pekerjaan dengan semestinya. Oleh karena itu jalan terakhir yang sebenarnya sangat tidak diinginkan oleh Penggugat juga telah diambil Penggugat dengan jalan melaporkan perbuatan Tergugat tersebut ke Kepolisian Resort Kota Besar Palembang pada tanggal 22 Maret 2012 dengan Register Laporan Polisi Nomor Pol.: LP/B-764/III/2012/SUMSEL/RESTA, atas nama Pelapor KGS. Ahmad Yasin, S.T., selaku Project Manager, dan masih dalam tahap penyidikan;

13. Bahwa setelah Tergugat ditetapkan sebagai Tersangka dan telah dimintai keterangan, maka dalam perkembangan selanjutnya timbul jasa baiknya dari Kapolresta Palembang untuk dilakukan mediasi dengan Tergugat sampai dengan adanya kesepakatan tanggal 7 Juli 2012, dimana Tergugat tidak akan mengulangi perbuatannya. Namun dalam perjalannya kesepakatan tersebut menjadi tidak bernilai dan batal demi hukum karena ternyata Tergugat tidak mentaati isi kesepakatan tersebut dan mengulangi perbuatannya;

Bahwa sebelum adanya pengulangan tersebut Tergugat menemui Kuasa Hukum Penggugat minta sejumlah uang untuk uang keamanan dan kebersihan lingkungan sebesar Rp15.000.000,00 (lima belas juta rupiah) per bulannya, dan uang jaminan kerusakan jalan sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah). Namun karena permintaan tersebut dinilai terlalu besar dan Tergugat tidak mau menyampaikan hal tersebut secara tertulis yang dapat dipertanggung jawabkan pengeluarannya oleh Penggugat dan dapat Penggugat tanggapi secara resmi, maka permintaan tersebut tidak dapat dipenuhi oleh Penggugat. Akibatnya Tergugat melakukan perbuatan pengulangan dan bahkan pada tanggal 4 November 2012 Tergugat telah menggerakkan orang-orang dalam sebuah pertemuan di Grand Garden dengan tetap melarang Penggugat untuk masuk area Grand Garden menuju Grand Garden Venezia;

Selanjutnya Tergugat memerintahkan orang lain telah membuat dan memasang dua buah spanduk di depan gerbang masuk Grand Garden dengan tulisan "Warga Merasa Resah, Kenyamanan Terganggu Dengan Masuknya Material PT Tunas Visi Pratama Melalui Komplek Grand Garden" dan "Kami Warga Perumahan Grand Garden menolak Masuknya Material PT Tunas Visi Pratama Melalui Komplek Grand Garden" dengan warna

Halaman 6 dari 25 hal. Putusan Nomor 2023 K/Pdt/2014



yang mencolok sehingga dengan sendirinya mudah diketahui atau dibaca oleh setiap orang yang melewati dan masuk ke Grand Garden, sehingga menimbulkan anggapan buruk dan mencemarkan nama baik Penggugat selaku perusahaan pengembang yang tidak pernah tercela di masyarakat, dan rangkaian perbuatan Tergugat tersebut adalah termasuk dalam kategori perbuatan melawan hukum (*onrechtmatigeheids daad*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang disengaja dilakukan oleh Tergugat yang telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat;

14. Bahwa akibat dari perbuatan atau tindakan-tindakan atau perbuatan Tergugat tersebut maka Penggugat sangat dirugikan, baik secara materiil maupun immateriil, karena tidak dapat melanjutkan pekerjaan pengembangan perumahan yang dibeli dari PT Istana Kenten Indah. Dan dengan demikian maka Kesepakatan Perdamaian antara Penggugat dan Tergugat tanggal 7 juli 2012 haruslah dinyatakan batal. Kerugian yang ditimbulkan akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat tersebut adalah sebesar Rp29.175.141.790,00 (dua puluh sembilan miliar, seratus tujuh puluh lima juta, seratus empat puluh satu ribu, tujuh ratus sembilan puluh rupiah) dengan perincian sebagai berikut:

- a. Karena modal untuk pengembangan Grand Garden Venezia tersebut melalui Kredit Modal Kerja (KMK) pada bank, sehingga Penggugat terus terbebani dengan bunga pinjaman tersebut setiap bulannya rata-rata sebesar Rp65.000.000,00 (enam puluh lima juta rupiah) bersifat fluktuatif sejak bulan November 2011 sampai Desember 2012. Total sebesar Rp845.000.000,00 (delapan ratus empat puluh lima juta rupiah);
- b. Tuntutan kerugian dari kontraktor karena tidak dapat melanjutkan pekerjaannya sesuai dengan targetnya sebesar Rp65.301.540,00 (enam puluh lima juta, tiga ratus satu ribu, lima ratus empat puluh rupiah);
- c. Tuntutan dari konsumen yang hendak membatalkan jual beli Rp3.794.840.250,00 (tiga miliar tujuh ratus sembilan puluh empat juta, delapan ratus empat puluh ribu, dua ratus lima puluh rupiah);
- d. Kerugian karena harus membayar denda keterlambatan penyelesaian bangunan rumah kepada konsumen sebesar Rp220.000.000,00 (dua ratus dua puluh juta rupiah) dengan nilai maksimal yaitu 5% dari total transaksi Rp3.794.840.250,00 (tiga miliar tujuh ratus sembilan puluh empat juta, delapan ratus empat puluh ribu, dua ratus lima puluh rupiah);



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- e. Biaya *legal* untuk mengurus perkara sejak adanya tindakan penyetopan dan pelarangan oleh Tergugat sampai dengan diajukannya gugatan ini di pengadilan sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);
  - f. Kerugian immateriil akibat perbuatan Tergugat karena tercemarnya nama baik Penggugat selaku pengembang dan menurunnya nilai kepercayaan di masyarakat Rp14.000.000.000,00 (empat belas miliar rupiah) yang merupakan asumsi dari nilai penurunan 10% dari total asset Tunas Visi Pratama;
15. Bahwa agar kerugian yang ditimbulkan oleh perbuatan Tergugat tidak lebih besar lagi merugikan Penggugat dan kepentingan konsumen, maka mohon agar dalam provisi memerintahkan kepada Tergugat untuk mencabut larangannya dan seluruh bentuk larangan dan penghalang agar Penggugat dapat melanjutkan pekerjaan pembangunan proyek perumahan Grand Garden Venezia sesuai dengan ijin yang sudah diberikan oleh pemilik lahan yang sah secara hukum yang berlaku;
  16. Bahwa agar gugatan Penggugat ini tidak sia-sia belaka, maka Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Kelas I-A Palembang meletakkan sita jaminan terhadap tanah dan bangunan milik Tergugat yang terletak di Jalan Brigadir Jenderal Hasan Kasim, Kompleks Perumahan Grand Garden, Blok I. 12, RT.54 RW.10, Kelurahan Bukit Sangkal, Kecamatan Kalidoni, Kota Palembang;
  17. Bahwa melihat dan mempertimbangkan perbuatan dan pendirian Tergugat yang tidak jera dan tetap terus mengulangi perbuatannya tersebut walaupun sudah pernah terjadi perjanjian damai, maka timbul kekhawatiran yang mendalam dari Penggugat sehingga sangat mungkin Tergugat untuk tidak mentaati atau lalai untuk mentaati isi putusan atas gugatan ini, oleh karena itu mohon agar Tergugat dihukum membayar uang paksa sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan terhitung sejak putusan perkara ini dibacakan dalam tingkat pertama di Pengadilan Negeri Kelas I-A Palembang;
  18. Bahwa gugatan perkara ini dilakukan berdasarkan bukti-bukti yang jelas menurut hukum, oleh karena itu mohon agar pengadilan menyatakan bahwa putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada upaya banding, maupun kasasi;
  19. Bahwa gugatan ini timbul dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat oleh karena itu menurut hukum Tergugat patut untuk dibebani membayar seluruh biaya perkara;

Halaman 8 dari 25 hal. Putusan Nomor 2023 K/Pdt/2014



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Palembang agar memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi:

Memerintahkan Tergugat mencabut semua larangan, penghalang, spanduk-spanduk larangan agar Penggugat dapat melanjutkan pekerjaan proyek Perumahan Grand Garden Venezia;

Dalam pokok Perkara:

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat yang telah dengan sengaja melakukan tindakan melarang, menghalang-halangi dan mengusir Penggugat melakukan aktifitas pembangunan proyek Perumahan Grand Garden Venezia tersebut merupakan perbuatan melawan hukum (*onrehtmatigeheids daad*) yang mengakibatkan kerugian Penggugat;
3. Menyatakan secara hukum batal terhadap perjanjian perdamaian yang telah ditanda tangani antara Penggugat dan Tergugat tanggal 7 Juli 2012;
4. Memerintahkan secara hukum kepada Turut Tergugat untuk mematuhi isi putusan dalam perkara ini;
5. Memerintahkan kepada Tergugat karena perbuatan melawan hukum tersebut untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat sebesar Rp29.175.141.790,00 dengan perincian sebagai berikut:
  - a. Kerugian akibat harus membayar bunga Kredit Modal Kerja (KMK) tersebut setiap bulannya sebesar Rp65.000.000,00 atau total dari November 2011 sampai dengan Desember 2012 adalah Rp845.000.000,00 (delapan ratus empat puluh lima juta rupiah);
  - b. Tuntutan kerugian dari kontraktor karena tidak dapat melanjutkan pekerjaannya sesuai dengan targetnya sebesar Rp65.301.540,00 (enam puluh lima juta tiga ratus satu ribu lima ratus empat puluh rupiah);
  - c. Tuntutan konsumen yang membatalkan jual beli Rp3.794.840.250,00 (tiga miliar tujuh ratus sembilan puluh empat juta delapan ratus empat puluh ribu dua ratus lima puluh rupiah);
  - d. Kerugian karena harus membayar denda kepada konsumen karena keterlambatan menyelesaikan bangunan rumahnya Rp220.000.000,00 (dua ratus dua puluh juta rupiah);
  - e. Biaya *legal* untuk mengurus perkara sejak adanya tindakan penyetopan dan pelarangan oleh Tergugat sampai dengan diajukannya gugatan ini di pengadilan Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah);

Halaman 9 dari 25 hal. Putusan Nomor 2023 K/Pdt/2014

**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)



- f. Kerugian immateriil akibat perbuatan Tergugat karena tercemarnya nama baik Penggugat selaku Pengembang di masyarakat Rp14.000.000.000,00 (empat belas miliar rupiah);
6. Menyatakan secara hukum sah dan berharga atas penetapan sita jaminan yang diletakkan terhadap tanah dan bangunan milik Tergugat yang terletak di Jalan Brigadir Jenderal Hasan Kasim, Kompleks Perumahan Grand Garden, Blok 1.12, RT.54, RW.10, Kelurahan Bukit Sangkal, Kecamatan Kalidoni, Kota Palembang;
7. Menghukum Tergugat membayar uang paksa sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari keterlambatan terhitung sejak tanggal putusan perkara ini dalam tingkat pertama di Pengadilan Negeri Kelas I-A Palembang;
8. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu atau serta merta walaupun ada upaya banding maupun kasasi;
9. Membebaskan seluruh biaya perkara ini kepada Tergugat;

Atau:

Mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat dan Turut Tergugat, mengajukan eksepsi dan selanjutnya Tergugat juga mengajukan gugatan balik (rekonvensi) pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

❖ Eksepsi Tergugat:

1. Surat kuasa dan surat gugatan Penggugat salah subjek dimana dalam surat kuasa maupun didalam surat gugatan menyebutkan Juyadi Kusni,S.E., selaku Tergugat adalah tidak punya hubungan hukum dengan Penggugat, karena Tergugat hanya mempunyai hubungan hukum selaku warga Grand Garden dengan Pengembang Istana Kenten Indah yang kedudukan hukumnya sama dengan Warga Grand Garden yang lainnya, sehingga secara hukum baik surat kuasa maupun gugatan telah salah alamat/salah subjek menggugat Juyadi Kusni,S.E., selaku Tergugat dengan demikian sudah layaknya gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak diterima;
2. Surat gugatan Penggugat tidak jelas kabur dan tidak cermat, karena alamat Tergugat 1 Juyadi Kusni,S.E., tertulis Jalan Brigadir Jendral Hasan Kasim, Kompleks Perumahan Grand Garden Blok I, Nomor 12, RT.54, RW.10 Kelurahan Bukit Sangkal, Kecamatan Kalidoni, Kota Palembang, seharusnya berdasarkan identitas Tergugat 1 berdasarkan surat kuasa yang diberikan kepada kantor kami Jalan Brigadir Jendral Hasan Kasim, Kompleks



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perumahan Grand Garden Blok L, Nomor 12, RT.54 RW.10, Kelurahan Bukit Sangkal, Kecamatan Kalidoni, Kota Palembang, sudah selayaknya gugatan Penggugat dinyatakan ditolak atau setidaknya tidak diterima;

3. Surat Kuasa Khusus tertanggal 5 Desember 2012 tidak terlampir dalam gugatan, sedangkan surat kuasa khusus yang pernah diketahui Tergugat 1 tertanggal 22 Maret 2012 sedangkan di klausa khususnya untuk menghadap Kepolisian Resort Kota Besar Palembang, Kejaksaan Negeri Palembang dan Pengadilan Negeri Kelas 1.A Palembang, dengan demikian *in casu* Surat Kuasa bukanlah bersifat khusus lagi tetapi kuasa umum, dipergunakan di tiga institusi yang berbeda hal ini jelas bertentangan dengan apa yang dimaksud pada Pasal 123 ayat 2 HIR/147 ayat 2 RBG kuasa menghadap di muka hakim adalah kuasa khusus dan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 2 Tahun 1959 tanggal 19 Januari 1959 tentang Petunjuk Surat Kuasa Khusus;
4. Gugatan Penggugat kurang pihak apalagi dalam gugatan Penggugat pada poin 13 menerangkan ada spanduk di depan gerbang masuk Grand Garden dengan tulisan "Warga merasa resah, kenyamanan Terganggu dengan masuknya material PT Tunas Visi Pratama melalui Komplek Grand Garden" dan "Kami warga Perumahan Grand Garden menolak masuknya material PT Tunas Visi Pratama melalui Komplek Grand Garden" dengan demikian fakta dan bukti hukum kata warga berarti lebih dari satu orang yang menolak masuknya material PT Tunas Visi Pratama melalui Komplek Grand Garden oleh sebab itu tidak diajukannya warga yang lain yang menolak maka secara hukum jelas gugatan Penggugat tidak memenuhi syarat formil suatu gugatan, karena kurang pihak yang dikehendaki Hukum Acara Perdata, mengenai bahwa tuduhan Penggugat kepada Tergugat memerintahkan orang lain telah membuat dan menggerakkan orang lain memasang spanduk adalah fitnah dan itu harus dibuktikan dahulu, apalagi Penggugat tidak menyebutkan nama serta identitas orang-orang tersebut dengan demikian, maka gugatan tersebut dapat dikategorikan kabur dan tidak jelas serta mengada-ada;
5. Gugatan Penggugat adalah prematur bahwa gugatan Penggugat diajukan terhadap pribadi Tergugat sebelum ada vonis pengadilan yang mengatakan Tergugat bersalah dalam tindak pidana yang dilaporkan Penggugat LF/B-764/III/2012/6UMSEL/RESTA tanggal 22 Maret 2012, dengan demikian maka sepatutnya Gugatan Penggugat patut untuk ditolak atau gugatan tidak dapat diterima karena tidak mempunyai dasar hukum;
6. Bahwa antara surat kuasa dan surat gugatan terdapat kontradiksi dan penerima kuasa melampaui batas wewenangnya selaku kuasa karena

Halaman 11 dari 25 hal. Putusan Nomor 2023 K/Pdt/2014



didalam surat kuasa Penggugat khusus melapor ke Polisian Resort Kota Besar Palembang, Kejaksaan Negeri Palembang dan Pengadilan Negeri Kelas I-A Palembang yang belum ada ketetapan dan kepastian hukum yang tetap (*inkracht*) sedang didalam gugatan Penggugat yang diajukan perbuatan melawan hukum (*onrechmatige daad*) yang mengakibatkan kerugian Penggugat;

➤ Rekonvensi Tergugat:

1. Bahwa Penggugat dalam rekonvensi dengan diajukannya sebagai Tergugat I dalam konvensi merasa tercemar nama baiknya karena kapasitas Tergugat I dalam konvensi hal-hal yang dilakukannya kapasitasnya sebagai ketua RT.54 bukan selaku pribadi yang merupakan representasi warganya yang berada didalam Perumahan Grand Garden;
2. Bahwa Penggugat dalam rekonvensi diajukannya sebagai Tergugat 1 dalam konvensi, apalagi dilaporkan sebagai terlapor Nomor Pol/B-764/III/2012/SUMSEL/RESTA tanggal 22 Maret 2012 dan belum ada, kepastian hukum yang tetap membuat nama baik Tergugat 1 dalam konvensi, sebagai pribadi maupun sebagai Ketua RT.54 nama baiknya tercemar, begitu juga nama baik Tergugat 1 dalam konvensi dalam pekerjaan sebagai dosen di lingkungan pekerjaan dan mahasiswanya juga turut tercemar;
3. Bahwa surat izin yang ditunjukkan kontraktor yang ditunjuk Penggugat kepada Tergugat 1 menurut Penggugat Rekonvensi belum pernah dibicarakan untuk didengar dan dimintai pendapatnya antara Turut Tergugat dalam konvensi dengan Tergugat 1 dalam konvensi selaku warga Grand Garden dan warga RT.54 perumahan Grand Garden sesuai BAB II D Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999. Bahwa Surat yang dibuat Turut Tergugat yang dibawa kontraktor maupun Penggugat kepada Tergugat 1 dalam konvensi yang sekarang Penggugat Rekonvensi yang sempat diterima tidak mencantumkan alamat kantor, dengan demikian bahwa surat tersebut kabur dan tidak jelas karena tidak mencantumkan alamat kantor, sehingga warga Grand Garden atau pun Penggugat Rekonvensi tidak dapat menghubungi begitu juga warga yang ada dalam Perumahan Grand Garden;
4. Bahwa akibat hukum dari gugatan Tergugat Rekonvensi maka Penggugat Rekonvensi harus mengeluarkan biaya bagi pengacara untuk mengurus perkaranya di pengadilan sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah);
5. Bahwa gugatan rekonvensi ini diajukan agar Tergugat Rekonvensi dapat melaksanakan kewajiban untuk membayar uang paksa kepada Penggugat



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rekonvensi uang sebesar Rp1.000.000,00 (satu juta rupiah) setiap hari manakala Tergugat Rekonvensi lalai memenuhi putusan perkara ini;

6. Bahwa akibat gugatan Tergugat Rekonvensi maka Penggugat Rekonvensi mengalami kerugian immateriil selaku warga negara yang membuat nama baiknya menjadi tercemar di mata masyarakat yang jika dinilai dengan uang senilai Rp19.175.141.790,00 (sembilan belas miliar seratus tujuh puluh lima juta seratus empat puluh satu ribu tujuh ratus sembilan puluh rupiah);
7. Bahwa gugatan rekonvensi ini diajukan berdasarkan bukti-bukti yang autentik dan dasar hukum yang berlaku di negeri ini, oleh karena itu putusan perkara ini, harap dijalankan terlebih dahulu, walaupun ada banding, kasasi, peninjauan kembali maupun *verzet*;
8. Bahwa akibat tercemarnya nama baik Tergugat dalam konvensi atas gugatannya, Penggugat Rekonvensi memohon kepada Majelis Hakim yang mulia agar Tergugat Rekonvensi harus dihukum untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas Penggugat dalam rekonvensi menuntut kepada Pengadilan Negeri Palembang supaya memberikan putusan dalam rekonvensi sebagai berikut:

- Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonvensi seluruhnya;
- Menyatakan Tergugat Rekonvensi telah mencemarkan nama baik Penggugat Rekonvensi;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi merehabilitasi nama baik Penggugat Rekonvensi melalui media masa lokal selama satu minggu berturut-turut;
- Menghukum Tergugat Rekonvensi membayar kerugian materiil dan immateriil sebesar Rp19.185.141.790,00 (sembilan belas miliar seratus delapan puluh lima juta rupiah seratus empat puluh satu juta tujuh ratus sembilan puluh rupiah);
- Menyatakan putusan perkara ini dijalankan terlebih dahulu, walaupun ada banding, kasasi, peninjauan kembali, maupun *verzet*;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Palembang telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 194/PDT.G/2012/PN PLG., tanggal 4 Juni 2013 yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

Menyatakan eksepsi Tergugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

Dalam Konvensi:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebahagian;

Halaman 13 dari 25 hal. Putusan Nomor 2023 K/Pdt/2014



2. Menyatakan bahwa perbuatan Tergugat yang telah dengan sengaja melakukan tindakan melarang, menghalang-halangi dan mengusir Penggugat melakukan aktifitas pembangunan proyek Perumahan Grand Garden Venezia tersebut merupakan perbuatan melawan hukum (*onrehtmatigeheids daad*);
3. Menyatakan batal perjanjian perdamaian yang telah ditanda tangani antara Penggugat dan Tergugat tanggal 7 Juli 2012;
4. Memerintahkan secara hukum kepada Turut Tergugat untuk mematuhi isi putusan dalam perkara ini;
5. Menghukum Tergugat membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp200.000,00 (dua ratus ribu rupiah) setiap hari keterlambatan terhitung sejak tanggal putusan ini diucapkan;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak gugatan Penggugat dalam rekonvensi/Tergugat dalam konvensi;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

Menghukum Tergugat dalam konvensi Penggugat dalam rekonvensi untuk bayar biaya perkara yang sampai saat ini diperhitungkan sebesar Rp1.116.000,00 (satu juta seratus enam belas ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat, Putusan Pengadilan Negeri tersebut telah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Palembang dengan Putusan Nomor 93/PDT/2013/PT PLG., tanggal 27 Januari 2014 yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding - semula Tergugat;
- Memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Palembang tanggal 04 Juni 2013 Nomor 194/Pdt.G/2012/PN Plg., yang dimohonkan banding tersebut, sekedar mengenai peniadaan penghukuman uang paksa/*dwangsom*, sehingga amar selengkapya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Provisi:

Menyatakan tuntutan provisi tidak dapat diterima;

Dalam Eksepsi:

Menyatakan eksepsi Pembanding semula Tergugat tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara:

Dalam Konvensi:

1. Mengabulkan gugatan Terbanding semula Penggugat untuk sebahagian;
2. Menyatakan bahwa perbuatan Pembanding semula Tergugat yang telah dengan sengaja melakukan tindakan melarang, menghalang-halangi dan mengusir Terbanding semula Penggugat melakukan aktifitas pembangunan



proyek Perumahan Grand Garden Venezia tersebut merupakan perbuatan melawan hukum (*onrehtmatigeheids daad*);

3. Menyatakan batal perjanjian perdamaian yang telah ditanda tangani antara Terbanding semula Penggugat dengan Pembanding semula Tergugat tanggal 7 Juli 2012;
4. Memerintahkan secara hukum kepada Terbanding semula Turut Tergugat untuk mematuhi isi putusan dalam perkara ini;
5. Menolak gugatan Terbanding semula Penggugat selebihnya;

Dalam Rekonvensi:

Menolak gugatan Penggugat dalam rekonvensi/Pembanding semula Tergugat dalam konvensi;

Dalam Konvensi Dan Rekonvensi:

- Menghukum Pembanding semula Tergugat untuk membayar ongkos perkara dalam dua tingkat peradilan yang untuk tingkat pertama sebesar Rp1.116.000,00 (satu juta seratus enam belas ribu rupiah) dan untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Pembanding pada tanggal 25 Maret 2014 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 27 Maret 2014 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 3 April 2014 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 194/Pdt.G/2012/PN PLG., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Palembang, permohonan tersebut diikuti oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 14 April 2014;

Bahwa setelah itu oleh Penggugat/Terbanding dan Turut Tergugat/Turut Terbanding yang masing-masing pada tanggal 24 April 2014 dan 29 April 2014, telah diberitahu tentang memori kasasi dari Tergugat/Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Palembang pada tanggal 21 Mei 2014 dan 21 Mei 2014;

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, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Keberatan Pemohon Kasasi Dahulu Tergugat/Penggugat-Rekonvensi/  
Pembanding Terhadap Pertimbangan Majelis Hakim Tinggi Palembang.

1. Bahwa Pemohon Kasasi pada tanggal 13 Juni 2013 telah mengajukan Banding atas Putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 194/Pdt.G/2012/PN PLG., tanggal 4 Juni 2013 dan mengajukan kasasi terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Palembang tanggal 27 Januari 2014 dalam daftar Nomor 93/PDT/2014/PT Plg., dengan Akta Permohonan Kasasi Nomor 194/Pdt.G/2012/PN Plg., pada tanggal 3 April 2014;
2. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Palembang Nomor 194/Pdt.G/2012/ PN Plg., tanggal 4 Juni 2013 dan Putusan Pengadilan Tinggi Palembang tanggal 27 Januari 2014 dalam daftar Nomor 93/PDT/2014/PT Plg., adalah tidak tepat dan tidak adil serta telah keliru memberikan pertimbangan hukumnya;
3. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Palembang telah keliru dalam menerapkan hukum dengan tidak mempertimbangkan Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999 Bab II D konsumen harus dimintai pendapatnya berdasarkan fakta dan bukti hukum bahwa konsumen yang juga Tergugat I/Pembanding/Pemohon Kasasi dan warga yang ada di Komplek Grand Garden tidak pernah didengar pendapatnya dan keluhannya oleh Turut Tergugat juga oleh dahulu Penggugat/Tergugat Rekonvensi/Terbanding sekarang Termohon Kasasi;
4. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Palembang pada halaman 34 butir 1 pada putusan adalah sangat keliru dan tidak benar, yang benar adalah bahwa dahulu Penggugat/Terbanding/Tergugat Rekonvensi dan sekarang Termohon Kasasi sebagai pembeli/pengambil alih perusahaan milik PT.Sahabat Mulia dan Griya Sentausa Jaya, perusahaan milik Turut Tergugat (PT Istana Kenten Indah) dalam meneruskan pembangunan perumahan sebagai perluasan Perumahan Grand Garden adalah tidak benar yang benar adalah *take over*, mengingat didalamnya sudah banyak penghuni yang dahulunya membeli dan mengambil kredit dari pengembang awal yaitu Turut Tergugat maka menurut Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999 Bab II D konsumen harus dimintai pendapatnya berdasarkan fakta dan bukti hukum bahwa konsumen yang juga Tergugat I/Pembanding/Pemohon Kasasi dan warga yang ada di Komplek Grand Garden tidak pernah didengar pendapatnya dan keluhannya oleh Turut Tergugat juga oleh yang

Halaman 16 dari 25 hal. Putusan Nomor 2023 K/Pdt/2014

**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)



dahulu disebut Penggugat/Tergugat Rekonvensi/Terbanding sekarang Termohon Kasasi;

5. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Palembang pada halaman 34 butir 2 adalah tidak benar dan keliru jika pengembang awal yang tanpa persetujuan warganya memberikan fasilitas yang diberikan bagi konsumennya sesuai dengan propektus/brosur penawarannya kepada konsumen awal, ternyata tanah kosong yang ada di belakang Perumahan Grand Garden dikomersialkan dengan dijual juga kepada pengembang lain dengan judul *take over* dan melewati fasilitas konsumen di Perumahan Grand Garden adalah melanggar Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999 Bab II D konsumen harus dimintai pendapatnya berdasarkan fakta dan bukti hukum bahwa konsumen yang juga Tergugat I/Pembanding/Pemohon Kasasi dan warga yang ada di Komplek Grand Garden tidak pernah didengar pendapatnya dan keluhannya oleh Turut Tergugat juga yang dahulu disebut Penggugat/Tergugat Rekonvensi/Terbanding dan sekarang Termohon Kasasi;
6. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Palembang bahwa Terbanding semula Penggugat mendapat izin tertulis dari Turut Terbanding semula Turut Tergugat untuk menggunakan akses jalan dalam Perumahan Grand Garden, bahwa pertimbangan hukum tersebut adalah sangat keliru dan harus dikesampingkan karena kepemilikan perumahan di Grand Garden adalah bukan lagi tunggal milik Turut Tergugat/Turut Terbanding lagi karena sudah ada warganya dimana fasilitas yang ada di Perumahan Grand Garden adalah Hak Warga Perumahan Grand Garden yang mereka beli atau kredit dari pengembang awal sesuai dengan prokpektus (brosur penawaran), jika pengembang awal ingin melakukan *take over* lahan yang ada di belakang Perumahan Grand Garden adalah hak pengembang awal, akan tetapi kalau ingin menggunakan fasilitas di Perumahan Grand Garden dan jika ingin menggunakan akses jalan di Perumahan Grand Garden untuk kepentingan pengembang lain harus ada persetujuan Warga Grand Garden sesuai amanat Undang-Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999 Bab II D konsumen harus dimintai pendapatnya berdasarkan fakta dan bukti hukum bahwa konsumen yang juga Tergugat I/Pembanding/Pemohon Kasasi dan warga yang ada di Komplek Grand Garden tidak pernah didengar pendapatnya dan keluhannya oleh Turut Tergugat juga yang dahulu disebut Penggugat/Tergugat Rekonvensi/Terbanding dan sekarang



Termohon Kasasi dan jika dikonfrontir sesuai bukti hukum yang diajukan Tergugat/Pembanding/Penggugat Rekonvensi yang sekarang Pemohon kasasi berupa bukti Surat T.3, T.5, T.6, T.7, T.8 dan T.9 bahwa artinya dan intinya 70% Warga Perumahan Grand Garden tidak mengizinkan PT. Tunas Visi Pratama selaku Penggugat/Termohon Banding/Tergugat Rekonvensi/Termohon Kasasi menggunakan Fasilitas Umum di Komplek Grand Garden, dalam hal ini juga Penggugat/Terbanding/Tergugat Rekonvensi/Termohon Kasasi menghadirkan Bukti surat P.9 perihal Keinginan Warga Grand Garden melalui surat Ketua RT agar Penggugat/Terbanding/Tergugat Rekonvensi/Termohon Kasasi mengundang warga dan ini belum pernah direalisasikan oleh Penggugat/Terbanding/Tergugat Rekonvensi/Termohon Kasasi maupun oleh Turut Tergugat, yang artinya dalam hal ini jelas bukan keinginan Tergugat/Pembanding/Penggugat Rekonvensi/Pemohon Kasasi saja dalam hal penggunaan fasilitas umum di Perumahan Grand-Garden untuk bisa digunakan fihak-fihak di luar warga RT.54 RW.10 di Perumahan Grand Garden tetapi harus ada persetujuan semua warga yang ada di Komplek Grand Garden;

7. Bahwa dahulu Penggugat/Tergugat Rekonvensi/Terbanding yang sekarang Termohon Kasasi menunjuk kontraktor dengan SPK di dalam pertimbangannya halaman 34 butir 4, pertimbangan Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Palembang tersebut tidak didasari bahwa Perumahan Grand Garden sangat berbeda dengan dengan PT. Tunas Visi Pratama, yang seharusnya dahulu Penggugat/Tergugat Rekonvensi/Terbanding yang sekarang Termohon Kasasi sebelum menunjuk Kontraktor dengan SPK, setidaknya mengumpulkan warga yang ada di perumahan Grand Garden untuk diajak duduk bersama mendiskusikan menyangkut aspek-aspek yang komprehensif dan menyeluruh jika akan membangun areal yang ditake over dari pengembang awal Perumahan Grand Garden sehingga jika ada kesepakatan bersama dengan pengembang awal dan warga yang sudah berdomisili di Perumahan Grand Garden bahwa dahulu Tergugat/Penggugat Rekonvensi/Pembanding dan sekarang Pemohon Kasasi berkeyakinan tidak akan menjadi persoalan hukum dikemudian harinya, dalam hal ini seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Palembang mengaitkan dengan Undang Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999 Bab II D dimana warga di Perumahan Grand Garden harus didengar pendapat dan keluhannya yang kedudukan hukumnya sama



dengan dahulu Tergugat/Penggugat Rekonvensi/Pembanding dan sekarang Pemohon Kasasi;

8. Bahwa dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim Tinggi pada Pengadilan Tinggi Palembang dalam halaman 34 butir 5 menjelaskan bahwa Terbanding semula Pengugat pada awalnya diizinkan oleh pembanding semula Tergugat untuk melewati akses tersebut dan Pembanding semula Tergugat minta dibuatkan pagar belakang dan Terbanding semula Penggugat menyanggupinya, bahwa pertimbangan hukum ini tidak benar dan mengada-ada karena Tergugat/Penggugat Rekonvensi/Pembanding dan sekarang Pemohon Kasasi tidak pernah mengeluarkan surat izin bagi dahulu Penggugat/Tergugat Rekonvensi/Terbanding dan sekarang Termohon Kasasi untuk melewati akses jalan yang melewati Perumahan Grand Garden, yang ada adalah wacana jika Perumahan Tunas Visi milik dahulu Penggugat/Terbanding dan sekarang Termohon kasasi selesai dibangun agar keamanan di Perumahan Grand Garden aman untuk dibuatkan pagar keliling yang menyatu dengan Perumahan Grand Garden sehingga lingkungan di Perumahan Grand Garden benar-benar menjadi aman;
9. Bahwa dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim pada Pengadilan Tinggi Palembang dalam halaman 34 butir 6 menjelaskan bahwa tiba-tiba Pembanding semula Tergugat melarang truk Terbanding yang dahulu Penggugat/Tergugat Rekonvensi dan sekarang Termohon Kasasi untuk membawa bahan-bahan material melewati akses dan mengusir Tukang yang bekerja, bahwa pertimbangan hukum tersebut tidak benar dan keliru dimohonkan yang mulia Majelis Hakim Agung mengenyampingkan pertimbangan hukum ini, karena yang benar bahwa ketika pekerja dahulu Penggugat/Tergugat Rekonvensi/Terbanding dan sekarang Termohon Kasasi melewati jalan di Perumahan Grand Garden menggunakan fasilitas kendaraan kecil sejenis pick-up masih ditolerir warga dan petugas Keamanan Perumahan Grand Garden, tetapi ketika menggunakan truck yang kapasitasnya besar dilarang Petugas Keamanan Grand Garden untuk diperintahkan lewat jalan belakang saja dengan tidak menggunakan akses jalan di Perumahan Grand Garden, hal ini dimaksud agar tidak merusak jalan di Perumahan Grand-Garden yang sudah tertata rapi mulai perawatan dan kemananan dibiayai oleh seluruh warga di Perumahan Grand Garden dan tidak benar ada pengusiran tukang yang bekerja, oleh sebab itu pertimbangan hukum ini harus dikesampingkan dan perlu



diketahui bahwa sampai kini belum ada kesepakatan atau izin antara Warga Perumahan Grand Garden dengan dahulu disebut Penggugat/Tergugat Rekonvensi/Terbanding dan sekarang Termohon Kasasi menyangkut kerjasama keamanan maupun perawatan jalan dan lingkungan jika melewati akses jalan *one gate system* dari Perumahan Grand Garden;

10. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Palembang pada halaman 34 butir 7 bahwa dari kejadian tersebut Terbanding semula Penggugat melaporkan Pembanding semula Tergugat ke Polisi, bahwa langkah hukum ini adalah keliru seharusnya para pihak baik itu pengembang awal, warga yang ada di Perumahan Grand Garden dan pihak yang dahulu disebut Penggugat/Tergugat Rekonvensi/Terbanding dan sekarang Termohon Kasasi, jika merujuk Undang Undang Perlindungan Konsumen Nomor 8 Tahun 1999 Bab II hak-hak konsumen untuk didengar pendapatnya tidak dipergunakan oleh dahulu disebut Penggugat/Tergugat Rekonvensi/Terbanding dan sekarang Termohon Kasasi, oleh sebab itu kehadapan yang mulia majelis Hakim agung kiranya pertimbangan hukum ini harus dikesampingkan;

11. Bahwa pertimbangan hukum Majelis Hakim Pengadilan Tinggi pada halaman 34 butir 8, bahwa pada tanggal 7 Juli 2012 ada kesepakatan antara Terbanding semula Penggugat dengan Pembanding semula Tergugat di Mapolres Palembang, bahwa Pembanding semula Tergugat tidak akan mengulangi perbuatannya, bahwa tidak ada kalimat yang menyatakan bahwa dahulu Tergugat/Penggugat Rekonvensi/Pembanding dan sekarang Pemohon Kasasi menyatakan demikian yang sebenarnya adalah "kedua belah pihak telah saling memaafkan dan menarik hikmah dari peristiwa ini dan para pihak menjamin bahwa tidak akan terulang kembali dikemudian hari dengan segala konsekwensinya terhadap satu sama lain", dan seharusnya berdasarkan Undang-Undang Perlindungan konsumen Nomor 8 Tahun 1999 Bab II Hak-hak konsumen untuk didengar pendapatnya dipergunakan oleh dahulu Penggugat/Tergugat Rekonvensi/Terbanding dan sekarang Termohon Kasasi untuk duduk bersama bukan malahan menggugat secara Perdata Kependadilan Negeri Palembang;

Keberatan Pemohon Kasasi Dahulu Tergugat/Penggugat Rekonvensi/Pembanding Tentang Hal Yang Tidak Dipertimbangkan Oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi.

1. Keterangan Saksi Mochammad Zadjuli Warga Perumahan Grand Garden:  
Bahwa saksi menerangkan:



- Bahwa benar belum pernah secara resmi PT IKI maupun PT Tunas Visi Pratama (Penggugat) memberi tahu kepada warga perumahan Grand Garden telah ada *take over*;
- Bahwa benar saksi pernah mengadakan rapat dengan warga tentang boleh tidaknya kendaraan Penggugat menggunakan jalan Perumahan Grand Garden dan hasil rapat adalah lebih banyak tidak setuju;
- Bahwa benar PT IKI (Turut Tergugat) telah melepas tanggung jawab kepada warga/konsumen;

Bahwa keterangan saksi tersebut menunjukkan bahwa pengelolaan jalan, keamanan dan perawatan taman semuanya sudah diambil alih oleh Warga Perumahan Grand Garden tetapi bukan oleh Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Penggugat Rekonvensi/Pembanding;

2. Keterangan saksi Syaiful Anwar Warga Perumahan Grand Garden. Bahwa saksi menerangkan:

- Bahwa pengembang Perumahan Grand Garden adalah PT Istana Kerten Indah (Turut Tergugat) dan kemudian mendengar kabar telah *take over* kepada PT Tunas Visi Pratama (Penggugat) akan tetapi tidak ada pemberitahuan secara resmi kepada saksi;
- Bahwa benar warga keberatan atas tindakan Penggugat yang mempergunakan jalan perumahan untuk mengangkut bahan bangunan;
- Bahwa benar warga keberatan karena akan merusak jalan dan menimbulkan kebisingan;
- Bahwa benar pertama Penggugat mengangkut bahan-bahan bangunan dari jalan belakang tetapi setelah jalan pada bagian belakang ditutup maka Penggugat membawa bahan dari Komplek Grand Garden;
- Bahwa pada mulanya yang mengelola keamanan dan sampah di Perumahan Grand Garden adalah PT IKI (Turut Tergugat) akan tetapi setelah dilimpahkan kepada warga tahun 2011 maka yang mengelola adalah warga sendiri;
- Bahwa setahu saksi ada rapat warga mengenai setuju atau tidak setuju Penggugat mempergunakan jalan komplek dan hasil rapat warga menolak;
- Bahwa benar setahu saksi tidak pernah direktur PT. Tunas Visi Pratama (Penggugat) memperkenalkan diri kepada Warga Perumahan Grand Garden;



Dengan demikian maka sangat jelas yang tidak setuju adalah Warga Perumahan Grand Garden, tetapi buka Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Penggugat Rekonvensi/Pembanding.

3. Keterangan Saksi Ismail Warga Perumahan Grand Garden Bahwa Saksi menerangkan:

- Bahwa benar saksi bekerja sebagai kontraktor sebagai pengalaman saksi dan menurut saksi sebelum membangun harusnya ada izin tertulis hal tersebut penting untuk kenyamanan warga;
- Bahwa benar jika ada *take over* seharusnya semua warga harus diberi tahu secara resmi agar warga tahu hak dan kewajiban yang melanjutkan pengembangan;
- Bahwa benar seandainya pengembang (Penggugat) mau menemui masyarakat mungkin tidak ada masalah tetapi sampai sekarang Penggugat belum dikenal masyarakat langsung mengangkut bahan-bahan dari jalan perumahan;

Dengan demikian maka sangat jelas yang tidak setuju adalah Warga Perumahan Grand Garden, tetapi bukan Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Penggugat/Rekonvensi/Pembanding.;

4. Bukti T.4 Selebaran Penawaran dari Developer Perumahan Grand Garden kepada Publik/Konsumen dengan *System One Gate System*;

Bahwa di sini sangat jelas bahwa selebaran tersebut tidak pernah membicarakan *take over* tanah yang di belakang, di dalam propektus/selebaran disebutkan system keamanan satu pintu, juga tidak ada keterangan didalam propektus/selebaran tersebut yang menyatakan memberikan kepada perusahaan lain boleh melewati akses jalan di Perumahan Grand Garden;

5. Bukti T.5 Bukti Kuesioner Survey RT.54 RW.10 Warga Perumahan Grand Garden, Kelurahan Bukit Sangkal, Kecamatan Kalidoni, Palembang tanggal 9 Februari 2012;

Bahwa sebanyak 30 Warga Perumahan Grand Garden yang akses jalannya dilewati kendaraan material PT. Tunas Visi Pratama tidak setuju masuk melalui jalan yang ada di Komplek Perumahan Grand Garden;

6. Bukti T.6 Bukti Kusioner Survey RT.54 RW.10 Warga Perumahan Grand Garden, Kelurahan Bukit Sangkal, Kecamatan Kalidoni, Palembang, tanggal tanggal 9 Februari 2012;

Bahwa sebanyak 9 orang yang akses jalannya dilewati kendaraan PT. Tunas Visi Pratama memberikan kesempatan untuk dilewati dengan syarat:



1. Membuat fasilitas umum sendiri, 2. Membuat pos keamanan sendiri, 3. Bertanggung jawab terhadap kerusakan jalan karena digunakan dan lain-lain;
7. Bukti T.7 Foto Copy Pemberitaan Koran Metropolis Edisi 16-29-05-2012. Bahwa berdasarkan hasil polling 70 persen Warga Perumahan Grand Garden tidak mengizinkan untuk menggunakan fasilitas umum (fasum) di kompleks tersebut kepada PT Tunas Visi Pratama;
8. Bukti T.8 Foto copy hasil rapat RT.54 RW.10 Kelurahan Bukit Sangkal, Kecamatan Kalidoni, Palembang tanggal 17 April 2012. Bahwa lebih kurang 56 orang warga yang hadir semuanya sepakat dan menandatangani bahwa semuanya yang hadir dan sepakat tidak setuju memberi akses masuk bagi PT. Tunas Visi Pratama untuk melalui jalan Komplek Perumahan Grand Garden;
9. Bukti T.9 Foto copy rapat RT.54 RW.10 Kelurahan Bukit Sangkal, Kecamatan Kalidoni, Palembang tanggal 18 Maret 2012. Bahwa lebih kurang 75 orang yang hadir pada rapat tersebut semuanya tidak menyetujui PT Tunas Visi Pratama dalam pembangunan Perumahan Venesia menggunakan akses jalan Komplek Perumahan Grand Garden; Demikianlah keberatan-keberatan yang kami ajukan kepada yang mulia Majelis Hakim Agung di Mahkamah Agung dalam memori kasasi untuk dapat dipertimbangkan, juga bahwa kami tetap memohon untuk dipertimbangkan memori banding kami yang terdahulu dan menolak semua dalil dalil yang diajukan oleh Termohon Kasasi yang dahulu Penggugat/Tergugat Rekonvensi/ Terbanding;  
Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:
  - Bahwa alasan-alasan permohonan kasasi tersebut sifatnya pengulangan dan *Judex Facti* telah tepat dan benar dalam pertimbangan hukumnya serta tidak salah menerapkan hukum;
  - Bahwa lagipula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, lagi pula ternyata bahwa Putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: JUYADI KUSNI,S.E., tersebut harus ditolak;

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

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman dan Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung, sebagaimana yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 terakhir dengan Undang-Undang Nomor 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: **JUYADI KUSNI,S.E.**, tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim pada hari Jumat tanggal 29 Mei 2015 oleh Prof.Dr.Takdir Rahmadi, S.H.,LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H.Mahdi Soroinda Nasution, S.H., M.Hum., dan H.Soltoni Mohdally,S.H.,M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim-Hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Florensani Kendenan,S.H.,M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota,

Ttd./

H.Mahdi Soroinda Nasution,S.H.,M.Hum.

Ttd./

H.Soltoni Mohdally,S.H.,M.H.

K e t u a,

Ttd./

Prof.Dr.Takdir Rahmadi, S.H.,LL.M.

Halaman 24 dari 25 hal. Putusan Nomor 2023 K/Pdt/2014



Panitera Pengganti,

Ttd./

Florensani Kendenan, S.H., M.H.

Biaya-biaya :

1. Meterai .....	Rp 6.000,00
2. Redaksi .....	Rp 5.000,00
3. Administrasi Kasasi .....	<u>Rp489.000,00</u>
Jumlah .....	Rp500.000,00.

Untuk Salinan  
MAHKAMAH AGUNG R.I  
a.n Panitera  
Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, SH., MH  
NIP. 19610313 198803 1 003

**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)