



**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA.**

Pengadilan Tinggi Mataram yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara Perdata dalam pemeriksaan tingkat banding telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :-----

1. **AGUS JA'DDE** : Laki-laki, agama Islam, lahir di Tanjung, 31 Desember 1981, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil (PNS), beralamat di BTN Panorama Alam Blok T No. 05 RT 08 Desa Sesela, Lombok Barat, sebagai ; -----**PENGGUGAT I** ;-----
2. **RULLY SANJAYA** : Laki-laki, agama Islam, lahir di Ampenan, 20 Nopember 1977, pekerjaan Karyawan Swasta, bertempat tinggal di BTN Panorama Alam Blok T No. 04 RT 08 Desa Sesela, Gunung Sari, Lombok Barat, sebagai ; -----  
----- **PENGGUGAT II**,-----
3. **MUHAMMAD SUDIHARTONO** : Laki-laki, agama Islam, lahir di Lombok Tengah, 31 Desember 1979, bertempat tinggal di BTN Panorama Alam Blok B3 RT 8 Desa Sesela, Kec. Gunung Sari, Kabupaten Lombok Barat, sebagai ;-----  
----- **PENGGUGAT III**,-----
4. **SUARNO** : Laki-laki, lahir di Lombok Timur, 31 Desember 1983, agama Islam, pekerjaan PNS, beralamat di BTN Panorama Alam Blok V No.2 RT 08 Desa Sesela, Gunung Sari, Lombok Barat, sebagai ; ----- **PENGGUGAT IV**,-----
5. **ANDI PRIYANTO** : Laki-laki, agama Islam, lahir di Bangkalan, 13 Januari 1987, pekerjaan Anggota Polri, bertempat tinggal di di BTN Panorama Alam RT 08 Desa Sesela, Gunung Sari, Lombok Barat, sebagai ; ----- **PENGGUGAT V**,-----
6. **HAERUL ATHAR** : Laki-laki, agama Islam, lahir di Pesongoran, 06 Januari 1979, pekerjaan swasta, bertempat tinggal di di BTN Panorama Alam RT 08 Desa Sesela, Gunung Sari, Lombok Barat, sebagai ;----- **PENGGUGAT VI**,-----

*Halaman 1 dari 26 halaman put. No. 55/PDT/2018/PT.MTR*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

- putusan, majlis hakim agung  
7. **JUANDA IMANSYAH** : Laki-laki, agama Islam, lahir di Ampenan, 04 Juni 1979, pekerjaan swasta, bertempat tinggal di BTN Panorama Alam RT 08 Desa Sesela, Gunung Sari, Lombok Barat, sebagai ; -----**PENGGUGAT VII**,-----
8. **AHMAD DUHA DUWI HARI NUGROHO** : Laki-laki, lahir di Mataram. 8 Oktober 1981, agama Islam, pekerjaan Swasta, beralamat di di BTN Panorama Alam Blok V RT 08 Desa Sesela, Gunung Sari, sebagai ;----- **PENGGUGAT VIII**,-----
9. **SYAMSUDDIN S** : Laki-laki, lahir di Sumbawa, 04 Oktober 1959, agama Islam, pekerjaan Guru, bertempat tinggal di BTN Panorama Alam Blok V RT 8 Desa Sesela, Gunung Sari, Lombok Barat, sebagai ;----- **PENGGUGAT IX**,-----
10. **RUSLI** : Laki-laki, lahir di Dasan Agung, 30 Juli 1983, pekerjaan swasta, agama Islam, beralamat di BTN Panorama Alam Blok V RT 08 Desa Sesela, Gunung Sari, Lombok Barat, sebagai ;-----  
-----**PENGGUGAT X**,-----
11. **KHAIRIL PUTRA IKRAMAN** : Laki-laki, lahir di Sesela, 27 Oktober 1965, agama Islam, pekerjaan Wiraswasta, beralamat di di BTN Panorama Alam RT 08 Desa Sesela, Gunung Sari, sebagai ;----- **PENGGUGAT XI**,-----
12. **SAPARWADI, S.H.** : Laki-laki, lahir di Bangket Punik, 23 Oktober 1986, agama Islam, pekerjaan Karyawan honorer, beralamat di beralamat di di BTN Panorama Alam RT 08 Desa Sesela, Gunung Sari, Lombok Barat, sebagai ; -----  
----- **PENGGUGAT XII** ,-----
13. **I NYOMAN SAPUTRA WIJAYA** : Laki-laki, lahir di Mataram, 3 Mei 1979, agama Islam, pekerjaan Swasta, beralamat di di BTN Panorama Alam Blok V RT 08 Desa Sesela, Gunung Sari, Lombok Barat, sebagai ; -----**PENGGUGAT XIII**,-----
14. **MUJAHIDIN, S.Sos.** : Laki-laki, pekerjaan Anggota Polri, beralamat di di BTN Panorama Alam Desa Sesela, Gunung Sari, Lombok Barat, sebagai;--**PENGGUGAT XIV**, dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. ICHSAN TABARANI,S.H. 2. USEP SYARIF HIDAYAT,S.H. keduanya adalah Advokat,

*Halaman 2 dari 26 halaman put. No. 55/PDT/2018/PT.MTR*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

beralamat di Jalan KH. Ahmad Dahlan No. 6 BTN Pagesangan Indah Mataram NTB, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Juli 2017, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram tanggal 11 Juli 2017, No. 258/SK.PDT/17/PN.MTR, semula disebut sebagai PARA PENGGUGAT, selanjutnya disebut sebagai ; -----

----- **PARA PEMBANDING** ; -----

### M E L A W A N ;

**PT ABI KUSUMA JAYA Property & Developer**, dahulu beralamat di Jalan Pedidikan No. 11 Gomong, Mataram, sekarang beralamat di Jalan Halmahera Raya BTN Panorama Rembiga, Selaparang, Kota Mataram, dalam hal ini memberikan kuasa kepada 1. BAHARUDIN, SH.MH, 2. I MADE SUAMDANA, SH.MH Advokat, beralamat Di Jalan Solor No. 9 B Gegutu Barat, Kelurahan Rembiga Kecamatan Selaparang Kota Mataram, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 Juli 2017, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram tanggal 27 Juli 2017, No. 285/SK.PDT/2017/PN.MTR, semula disebut sebagai TERGUGAT , selanjutnya disebut sebagai ;

----- **TERBANDING** ; -----

Pengadilan Tinggi MataramTersebut ;

Telah membaca Surat Penetapan Ketua Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Mataram tanggal 9 April 2018 Nomor : 55/PDT/2018/PT.MTR tentang penetapan hari sidang ;

Telah membaca dan memperhatikan berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

### TENTANG DUDUK PERKARANYA

Menimbang, bahwa para Penggugat dengan surat gugatan tanggal 11 Juli 2017 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram pada tanggal 11 Juli 2017 dalam Register Nomor 135/Pdt.G/2017/PN Mtr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa **PT. ABI KUSUMA JAYA Property & Developer** merupakan perusahaan developer (pengembang Perumahan) berbadan hukum yang membangun perumahan khususnya pada Perumahan Panorama

*Halaman 3 dari 26 halaman put. No. 55/PDT/2018/PT.MTR*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Alam Sesela, Desa Sesela, Kecamatan Gunung Sari, Kabupaten Lombok Barat.

2. Bahwa **PT. ABI KUSUMA JAYA Property & Developer** sebelum membangun Perumahan (BTN) Panorama Alam Sesela di Desa Sesela, Kecamatan Gunung Sari, Kabupaten Lombok Barat mempromosikan diri melalui selebaran maupun tim pemasarannya bahwa akan dibangunnya perumahan di Desa Sesela, Kecamatan Gunung Sari, Lombok Barat dan selanjutnya dalam promosi tersebut Tergugat membuat daftar harga jual rumah seperti Tipe 21 dengan luas tanah 100 M2 (1 are) dengan harga jual Rp. 52.000.000,- (lima puluh dua juta rupiah) termasuk sudah dilengkapi fasilitas PDAM (Air PAM).
3. Bahwa setelah Para Penggugat menyelesaikan seluruh administrasi persyaratan, Para Penggugat memperoleh masing-masing rumah dengan lokasi sesuai dengan pilihan Para Penggugat sejak sekitar pertengahan tahun 2011.
4. Bahwa setelah rumah Para Penggugat ditempati, ternyata di lingkungan Perumahan Panorama Alam Sesela, khususnya di lingkungan rumah Para Penggugat, tidak dilengkapi adanya fasilitas umum (fasum) dan fasilitas sosial (fasos) yaitu :
  - 4.1. Tidak tersedia prasarana permukiman dan perumahan :
    - Sarana dan Prasarana jalan tidak memadai.
    - Jaringan saluran pembuangan air limbah (got) tidak ada
    - Jaringan saluran pembuangan air hujan (drainase) tidak ada.
    - Tempat pembuangan sampah tidak ada.
  - 4.2. Tidak tersedia sarana perumahan dan permukiman.
    - Sarana perniagaan umum dan pemerintahan.
    - Sarana pelayanan umum dan pemerintahan.
    - Sarana pendidikan.
    - Sarana kesehatan.
    - Sarana Peribadatan.
    - Sarana rekreasi dan olah raga.
    - Sarana pemakaman.
    - Sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau.
    - Sarana parkir.
  - 4.3. Tidak tersedia utilitas perumahan dan permukiman.
    - Jaringan air bersih.

Halaman 4 dari 26 halaman put. No. 55/PDT/2018/PT.MTR

#### 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

Perumahan Kebakaran.

5. Bahwa sesuai Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2011 yang disahkan pada 12 Januari 2011, pada Pasal 42 ayat (1) dan (2) menyebutkan :
  - (1) Rumah tunggal, rumah deret, dan/atau rumah susun yang masih dalam tahap proses pembangunan dapat dipasarkan melalui sistem perjanjian pendahuluan jual beli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
  - (2) Perjanjian pendahuluan jual beli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah memenuhi persyaratan kepastian atas:
    - a. status kepemilikan tanah;
    - b. hal yang diperjanjikan;
    - c. kepemilikan izin mendirikan bangunan induk;
    - d. ketersediaan prasarana, sarana, dan utilitas umum; dan
    - e. keterbangan perumahan paling sedikit 20% (dua puluh persen).
6. Bahwa selain daripada itu sesuai Pasal 47 ayat (3) menyebutkan :
  - (3) Pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum perumahan harus memenuhi persyaratan:
    - a. kesesuaian antara kapasitas pelayanan dan jumlah rumah;
    - b. keterpaduan antara prasarana, sarana, dan utilitas umum dan lingkungan hunian; dan
    - c. ketentuan teknis pembangunan prasarana, sarana, dan utilitas umum.
7. Bahwa dari Kementerian Perumahan Rakyat Republik Indonesia c.q Deputi Bidang Pengembangan Kawasan telah melakukan verifikasi lokasi untuk bantuan PSU (Prasarana, Sarana dan Utilitas) Perumahan Panorama Alam Sesela, melakukan verifikasi untuk perumahan yang akan memperoleh bantuan PSU. Kenyataannya, PSU yang sesuai ketentuan dan merupakan bantuan pemerintah tidak pernah dilaksanakan oleh Tergugat hingga saat ini tidak tersedia.
8. Bahwa antara Para Penggugat dan Tergugat sudah beberapa kali melakukan pertemuan agar Tergugat memenuhi kewajibannya mengenai sarana, prasarana dan utilitas (PSU) sesuai peraturan yang berlaku, namun Tergugat tidak pernah menanggapi.

Halaman 5 dari 26 halaman put. No. 55/PDT/2018/PT.MTR



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Bahwa akibat tidak dibangunnya PSU, ketika turun hujan Para Penggugat kesulitan mengakses jalan keluar masuk perumahan oleh karena jalan tanah yang ada di perumahan tergenang air dan sulit dilalui akibat tidak adanya saluran pembuangan air.

10. Bahwa selain dari persoalan yang disebutkan pada poin 9, Tergugat tidak menyediakan fasilitas kuburan bagi warga Perumahan Panorama Alam Sesela, sehingga ketika ada warga Perumahan Panorama Alam Sesela meninggal dunia tidak dapat dikuburkan layakanya di pekuburan umum yang ada di sekitar, melainkan dibawa ke kampung halamannya.
11. Bahwa dengan demikian Para Penggugat yang hidup di Perumahan Panorama Alam Sesela sangat dirugikan secara materiil maupun immaterial atas tidak dibangunnya sarana, prasarana dan utilitas.
12. Bahwa Tergugat (**PT. ABI KUSUMA JAYA Property & Developer**) sebagai pengembang sudah sepantasnya bertanggung jawab atas kerugian yang dialami warga Perumahan Panorama Alam Sesela.
13. Bahwa Para PENGGUGAT menuntut TERGUGAT untuk membangun sarana, prasarana dan utilitas di lingkungan Perumahan Panorama Alam Sesela sesuai ketentuan yang berlaku.
14. Bahwa Para PENGGUGAT menuntut agar TERGUGAT memberikan ganti rugi terhadap pengeluaran-pengeluaran yang tidak terduga serta segala kerugian yang timbul akibat TERGUGAT tidak melaksanakan kewajibannya.
15. Bahwa akibat perbuatan Tergugat yang telah lalai memenuhi kewajibannya menunjukkan bahwa Tergugat telah ingkar janji atau wanprestasi, sehingga apa yang dilakukan Tergugat telah menimbulkan kerugian kepada Para Penggugat terhitung sejak bulan April 2012 yang hingga saat gugatan ini diajukan ke Pengadilan Negeri Mataram.
16. Bahwa sebelum gugatan ini diajukan, Para Penggugat telah melakukan segala upaya penyelesaian masalah dengan damai dan melakukan upaya yang patut menurut hukum dengan beberapa kali menggelar pertemuan dengan Tergugat untuk mengingatkan dan meminta agar Tergugat segera menyelesaikan kewajibannya. Namun kenyataannya Tergugat tetap melanggar janji atau melakukan tindakan wanprestasi dengan tidak melakukan kewajibannya untuk membangun fasilitas umum dan fasilitas sosial serta hal lainnya yang berkaitan dengan kewajiban Tergugat sebagai pengembang perumahan, hingga jelas

*Halaman 6 dari 26 halaman put. No. 55/PDT/2018/PT.MTR*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id dengan adanya perbuatan wanprestasi tersebut gugatan diajukan oleh

Para Penggugat.

17. Bahwa menurut hukum adanya perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat sebagaimana diuraikan di atas, melahirkan hak bagi Para Penggugat untuk menuntut segala ganti kerugian, bunga dan biaya yang diakibatkan oleh perbuatan wanprestasi tersebut.
18. Bahwa adapun kerugian-kerugian Para Penggugat yang diakibatkan perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat terhitung sejak Para Penggugat mulai menerima kunci rumah yakni mulai bulan April 2012 baik material akibat tidak dibangunnya fasilitas yang merupakan kewajiban Tergugat maupun pengeluaran Para Penggugat berupa pengeluaran uang jasa sebagai akibat tidak dipenuhinya kewajiban Tergugat hingga diajukannya gugatan ke Pengadilan Negeri Mataram, dapat Para Penggugat perinci sebagai berikut :

### 18.1. Kerugian materil :

- a. Tidak dibangunnya sarana jalan yang memadai =Rp. 800.000.000,- (delapan ratus juta rupiah).
- b. Tidak dibangunnya saluran pembuangan limbah =Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah).
- c. Tidak dibangunnya drainase =Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah)
- d. Tidak dibangunnya tempat pembuangan sampah :
  - Untuk biaya buang sampah per bulan Rp. 25.000 x 6 tahun (72 bulan) x 14 =Rp. 25.200.000,- (dua puluh lima juta dua ratus ribu rupiah).
- e. Tidak dibangunnya sarana perniagaan =Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).
- f. Tidak dibangunnya sarana tempat peribadatan =Rp. 900.000.000,- (sembilan ratus juta rupiah).
- g. Tidak dibangunnya sarana rekreasi dan olah raga =Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah).
- h. Tidak dibangunnya sarana pemakaman =Rp. 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah).
- i. Tidak dibangunnya sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau =Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah).

*Halaman 7 dari 26 halaman put. No. 55/PDT/2018/PT.MTR*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
Tidak dibanggunya sarana parkir =Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah),

**Total 11.1, s/d 11.1= Rp. 3.525.200.000,-** (tiga miliar lima ratus dua puluh lima juta dua ratus ribu rupiah).

18.2. Kerugian uang jasa yang dikeluarkan Para Penggugat :

Bahwa oleh karena Tergugat tidak memenuhi kewajibannya setiap kali turun hujan mengalami banjir serta dengan tidak dibanggunya kewajiban yang harus dipenuhi Tergugat, Para Penggugat mengeluarkan uang jasa untuk mengatasi permasalahan a quo setiap tahunnya yang diperinci sebagai berikut :

-April 2012 s/d 31 Maret 2013 =

12% X Rp. 3.525.200.000,- = Rp. 423.624.000,-

-01 April 2013 s/d 31 Maret 2014 =

12% X Rp. 3.948.824.000,- = Rp. 473.858.880,-

-01 April 2014 s/d 31 Maret 2015 =

12% X Rp. 3.999.058.880,- = Rp. 479.887.065,-

-01 April 2015 s/d 31 Maret 2016 =

12% X Rp. 4.005.087.065,- = Rp. 480.610.447,-

-01 April 2016 s/d 31 Maret 2017 =

12% X Rp. 4.005.810.447 = Rp. 480.697.253,-

-01 April 2017 s/d 12 Juli 2017 =

3% X Rp. 4.005.897.253,- = Rp. 120.176.917,-

- Total =Rp. 2.458.854.562 (dua miliar empat ratus lima puluh delapan juta delapan ratus lima puluh empat lima ratus rupiah dan enam puluh dua sen)

Total kerugian keseluruhan sebesar = Rp. **5.984.054.562,-**

(lima miliar sembilan ratus delapan puluh empat juta lima puluh empat ribu lima ratus rupiah dan enam puluh dua sen).

19. Bahwa Para Penggugat mempunyai sangkaan yang beralasan Tergugat akan ingkar dan lalai untuk memenuhi isi keputusan hukum yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dalam perkara ini dan karenanya mohonlah Pengadilan Negeri Mataram menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk setiap harinya sejak dikeluarkannya putusan Pengadilan Negeri Mataram atas gugatan ini

*Halaman 8 dari 26 halaman put. No. 55/PDT/2018/PT.MTR*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepada Penggugat apabila ternyata Para Tergugat lalai memenuhi isi keputusan hukum yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) dalam perkara ini.

20. Bahwa Para Penggugat mempunyai sangkaan yang beralasan Tergugat akan mengalihkan, memindahkan atau mengasingkan harta kekayaannya guna menghindar dari tanggung jawab membayar semua hak-hak Penggugat atau ganti kerugian yang ditimbulkan akibat perbuatan sesuai dengan putusan yang dijatuhkan dalam perkara ini, maka untuk menjamin pemenuhan tuntutan Para Penggugat, dengan ini Para Penggugat memohon kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk meletakkan **sita jaminan** (*conservatoir beslag*) atas harta kekayaan Tergugat berupa :

20.1. Sebidang tanah yang berlokasi di Dusun Dasan Utama, Desa Sesela, Kecamatan Gunungsari, Kabupaten Lombok Barat kavling nomor : 01126, 01130, 01131, 01132, 01135, dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Jalan Raya Sesela.

Sebelah Timur : Jalan menuju Perumahan Panorama Alam Sesela.

Sebelah Selatan : Perumahan warga RT. 08 Perumahan Panorama Alam Sesela.

Sebelah Barat : Tembok pembatas Perumahan Palm Mas.

20.2. Sebidang tanah yang berlokasi di Perumahan Panorama Alam Sesela, Dusun Dasan Utama, Desa Sesela, Kecamatan Gunungsari, Kabupaten Lombok Barat luas  $\pm$  258 M2, kavling nomor 01119, 01153, 01136 dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Rumah warga Perumahan Panorama Alam Sesela Blok X

Sebelah Timur : Jalan Perumahan Panorama Alam Sesela.

Sebelah Selatan : Jalan Perumahan RT. 08 Perumahan Panorama Alam Sesela.

Sebelah Barat : Jalan Perumahan RT. 08 Perumahan Panorama Alam Sesela.

Halaman 9 dari 26 halaman put. No. 55/PDT/2018/PT.MTR



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20.3. Sebidang tanah yang berlokasi di Perumahan Panorama Alam Sesela, Dusun Dasan Utama, Desa Sesela, Kecamatan Gunungsari, Kabupaten Lombok Barat kavling nomor 01154 dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Rumah warga Perumahan Panorama Alam Sesela Blok Y.

Sebelah Timur : Jalan Perumahan Panorama Alam Sesela.

Sebelah Selatan : Jalan Perumahan RT. 08 Perumahan Panorama Alam Sesela.

Sebelah Barat : Tanah kosong kavling nimir 01150

20.4. Sebidang tanah yang berlokasi di Dusun Dasan Utama, Desa Sesela, Kecamatan Gunungsari, Kabupaten Lombok Barat luas  $\pm$  4.949 m<sup>2</sup> dengan batas-batas sebagai berikut:

Sebelah Utara : Perumahan Panorama Alam Sesela RT 07

Sebelah Timur : Tanah milik warga

Sebelah Selatan : Tanah milik warga

Sebelah Barat : Sawah milik warga

21. Bahwa oleh karena itu maka dimohonkan Majelis Hakim berkenan untuk menyatakan putusan yang dijatuhkan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada bantahan (*verzet*), banding atau kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*).
22. Oleh karena Tergugat telah melakukan Perbuatan Wanprestasi, telah patut dan adil dihukum membayar ongkos-ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini.

Berdasarkan semua hal yang diuraikan di atas, dengan ini Para PENGGUGAT mohon dengan hormat, sekiranya Pengadilan Negeri Mataram berkenan menerima, memeriksa dan selanjutnya memutuskan 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 Rp. =Rp. **5.984.054.562,-** (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.

Halaman 10 dari 26 halaman put. No. 55/PDT/2018/PT.MTR



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

4. Menghukum Para Tergugat menurut hukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 10.000.000,- (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 (*verset*), banding atau kasasi (*uitvoerbaar 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 para Penggugat tersebut Tergugat memberikan jawaban tertanggal 29 Agustus 2017 pada pokoknya sebagai berikut:

1. Gugatan keliru subyek Tergugat.

- Bahwa mencermati gugatan Para Penggugat, Penggugat menggugat PT. ABI KUSUMA JAYA Property & Developer sebagai pengembang Perumahan membangun perumahan khususnya pada Perumahan Panorama Alam Sesela, jelas adalah gugatan yang kabur salah/keliru subyek Tergugat. Bahwa PT. ABI KUSUMA JAYA Property & Developer tidak pernah membangun sebagai Pengembang Perumahan di Lokasi Panorama Alam sebagaimana dimaksud Para Penggugat.
- Bahwa akan tetapi yang membangun perumahan di Lokasi Perumahan Panorama Alam Sesela adalah YENI SURYANI Pribadi di Tanah hak dan menjadi milik YENI SURYANI dan sebagian yang membangun di Lokasi Perumahan Panorama Alam adalah orang lain/pengembang lain.
- Kedua orang tersebut di atas tidak digugat dalam perkara ini oleh Para Penggugat yang mana semestinya orang-orang tersebut yang digugat oleh Para Penggugat.
- Bahwa oleh karena itu maka jelas gugatan Para Penggugat kabur, keliru subyek Tergugat.

2. Gugatan Penggugat kurang subyek Tergugat.

*Halaman 11 dari 26 halaman put. No. 55/PDT/2018/PT.MTR*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Bahwa demikian pula dalam gugatan ini Para Penggugat tidak melibatkan Bank : Bank Tabungan Negara Cabang Mataram – Cakranegara karena Para Penggugat mengadakan Perjanjian Kredit Perumahan Panorama Alam Sesela dengan Bank Tabungan Negera Cabang Mataram – Cakranegara, bukan dengan PT. Abi Kusuma Jaya/Tergugat.

3. Bahwa seluruh Para Penggugat tidak pernah mengadakan transaksi perjanjian kredit perumahan BTN/jual beli bangunan perumahan maupun lokasi tanah perumahan di lokasi Panorama Alam Sesela dengan PT. ABI KUSUMA JAYA Property & Developer/Tergugat. Bahwa Tergugat PT. ABI KUSUMA JAYA Property & Developer tidak menjadi pengembang perumahan BTN/bangunan perumahan di Panorama Alam Sesela.
4. Bahwa berdasarkan seluruh alasan-alasan eksepsi tersebut di atas maka jelas gugatan Para Penggugat adalah gugatan yang kabur. Bahwa karena itu sudah sepatutnya gugatan Para Penggugat ditolak seluruhnya setidaknya tidaknya tidak dapat diterima.

### I. Jawaban gugatan Dalam Kompensi.

1. Bahwa tidak benar gugatan Para Penggugat seluruhnya akan tetapi yang benar adalah jawaban gugatan Tergugat Kompensi. Bahwa Tergugat Kompensi menyatakan menolak seluruh gugatan Para Penggugat Kompensi dan oleh karenanya pula sudah sepatutnya gugatan Para Penggugat Kompensi tersebut ditolak seluruhnya.
2. Bahwa Eksepsi tersebut di atas adalah merupakan bagian dari jawaban gugatan kompensi ini.
3. Bahwa dasar gugatan wanprestasi dan ganti rugi Para penggugat tidak jelas dan sangat kabur dan tidak dapat menyebutkan dasar-dasar adanya hubungan hukum antara Para Penggugat Kompensi dengan PT. ABI KUSUMA JAYA/Tergugat Kompensi (perjanjian) yang mengakibatkan terjadi adanya wanprestasi yang berakibat adanya kerugian, maka jelas gugatan Para Penggugat tersebut adalah gugatan yang tidak benar dan oleh karenanya sudah sepatutnya gugatan Para Penggugat Kompensi tersebut ditolak. Bahwa Tergugat Kompensi menyatakan menolak guatan Para Penggugat Konpoensi seluruhnya.

*Halaman 12 dari 26 halaman put. No. 55/PDT/2018/PT.MTR*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa gugatan Para Penggugat adalah gugatan yang salah subyek Tergugat dan juga kurang subyek Tergugat.
  - Bahwa antara Para Penggugat Kompensi dengan Tergugat Kompensi tidak terkait dan tidak terikat dengan suatu perjanjian atau agrimen apapun sehingga tidak ada alasan bagi Para Penggugat Kompensi untuk menuntut ganti rugi kepada Tergugat Kompensi/PT. ABI KUSUMA JAYA Property & Developer.
5. Bahwa tidak benar dalil gugatan Para Penggugat angka 1 s/d 4. Bahwa walaupun PT. ABI KUSUMA JAYA Property & Developer ada namun yang membangun perumahan di Panorama Alam Desa Sesela tersebut adalah bukan PT. ABI KUSUMA JAYA Property & Developer, akan tetapi adalah YENI SURYANI dan Pengembang lainnya secara pribadi (tidak digugat). Bahwa dalil gugatan Para Penggugat Kompensi yang menyebut tidak adanya fasilitas umum dan fasilitas sosial di Komplek Perumahan Panorama Alam sebagaimana maksud gugatannya tersebut jelas adalah gugatan yang tidak benar dan oleh karenanya sudah sepatutnya ditolak. Bahwa Tergugat Kompensi menolak gugatan Para Penggugat Kompensi tersebut. Bahwa pasilitas sosial yang dimaksud Para Penggugat Kompensi sudah tersedia di RT. 07 Perumahan Panorana Alam Sesela berupa Masjid dan Tempat Pengajian, sedangkan yang lainnya tidak diperlukan adanya di Lingkungan Rumah Para Penggugat Kompensi. Bahwa Tergugat Kompensi tidak ada melakukan perjanjian, tidak ada membuat perjanjian tentang pasilitas umum dan sosial sebagaimana dimaksud Para Penggugat Kompensi di Lingkungan tempat tinggal Para Penggugat Kompensi. Bahwa Perumahan BTN/pembangunan perumahan di Panorama Alam tersebut masih dalam pengerjaan dan pengembangan. Pengerjaan dan pengembangan tersebutpun dilakukan oleh Yeni Suryani dan pengembang lainnya, bukan oleh PT. ABI KUSUMA JAYA Property & Developer.
6. Bahwa tidak benar dalil gugatan Para Penggugat Kompensi angka 5 s/d 11.

*Halaman 13 dari 26 halaman put. No. 55/PDT/2018/PT.MTR*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Para Penggugat Kompensi menolak gugatan Para Penggugat Kompensi tersebut.

Bahwa undang-undang yang dimaksud Para Penggugat Kompensi sebagaimana dimaksud dalam dalil gugatan Para Penggugat Kompensi tersebut bukanlah kontrak/perjanjian, bukan perjanjian yang dapat menimbulkan adanya hak dan kewajiban dalam penghunian perumahan tempat tinggal antara Para Penggugat dengan PT. ABI KUSUMA JAYA Property & Developer atau pun dengan YENI SURYANI atau Pengembang lainnya tersebut dalam perjanjian yang dapat adanya suatu wanprestasi.

Bahwa Undang-Undang Nomor : 1 Tahun 2011 pasal 42 ayat (1) dan (2), pasal 47 ayat (3), sebagaimana dimaksud Para Penggugat Kompensi dalam gugatannya bukanlah pasal-pasal perjanjian antara Para Penggugat Kompensi dengan PT. ABI KUSUMA JAYA Property & Developer ataupun dengan YENI SURYANI atau pihak pengembang lainnya yang membangun sebagai pengembang perumahan di Panorama Alam Desa Sesela tersebut.

Bahwa oleh karena itu sudah sepatutnya gugatan Para Penggugat Kompensi ditolak seluruhnya.

Bahwa sebagaimana telah disepakati dalam Rapat Desa Sesela bahwa Pembangunan Masjid dibangun di Lokasi RT. 07 dan Tempat Pengajian di bangun di RT. 07. Perumahan Panorama Alam Sesela. Bahwa sedangkan mengenai sampah ditangani oleh Pemerintah Desa Sesela.

Bahwa sedangkan pembangunan perumahan di BTN Sesela tersebut masih dalam pengerjaan dan pengembangan.

Bahwa untuk pembangunan perumahan Panorama Alam Sesela tidak pernah ada bantuan Pemerintah untuk Prasarana, Sarana dan Utilitas dari Kementrian Perumahan Rakyat RI.

Bahwa fasilitas kuburan tidak perlu ada di RT. 08 di tempat lingkungan Para Penggugat Kompensi, akan tetapi kuburan umum telah ada di Desa Sesela dekat dengan RT. 08 Perumahan Panorama Alam.

Bahwa di masing-masing rumah atau RT. Di Perumahan Panorama Alam tidak perlu adanya kuburan.

*Halaman 14 dari 26 halaman put. No. 55/PDT/2018/PT.MTR*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Bahwa kalau saja ada salah seorang Warga RT. 08 meninggal tanpa menyebut namanya dan tidak dapat dimakamkan di RT. 08, jelas adalah dalil yang tidak benar.

Bahwa di RT. 08 Perumahan Panorama Alam yang telah dibangun sedemikian rupa namun tidak ada pemakaman umum akan tetapi pemakaman umum telah ada di Desa Sesela dekat dengan Perumahan Panorama Alam.

Bahwa kalau saja ada keluarga Para Penggugat meninggal dunia (entah siapa orangnya) berkehendak membawa mayatnya dan dikubur di kampung halamannya/kampung asal (dekat dengan keluarga yang mendahului meninggal) itu adalah hak warga/keluarganya yang meninggal, bukan dasar untuk menuntut ganti rugi.

Bahwa oleh karena itu sudah sepatutnya gugatan Para Penggugat Kompensi ditolak seluruhnya.

7. Bahwa tidak benar dalil gugatan Para Penggugat angka 12 s/d 17. Bahwa oleh karena itu sudah sepatutnya gugatan Para Penggugat Kompensi tersebut ditolak seluruhnya.

Bahwa Tergugat Kompensi/PT. ABI KUSUMA JAYA Property & Developer tidak pernah melakukan pembangunan di Perumahan Panorama Alam Sesela.

Bahwa sedangkan yang melakukan pembangunan atau sebagai pengembang pembangunan perumahan di Panorama Alam Sesela tersebut adalah YENI SURYANI dan Pengembang lainnya.

Bahwa dengan demikian Tergugat Kompensi/PT. ABI KUSUMA JAYA Property & Developer tidak pernah membuat kontrak/perjanjian jual beli/perjanjian kredit rumah dengan Para Penggugat Kompensi.

Bahwa oleh karena itu tidak ada suatu wanprestasi apapun yang dilakukan oleh Tergugat Kompensi/PT. ABI KUSUMA JAYA Property & Developer.

Bahwa demikian pula YENI SURYANI tidak pernah membuat perjanjian kredit perumahan Panorama Alam Sesela dengan Para Penggugat Kompensi.

Bahwa kalau saja yang membuat perjanjian kredit perumahan Panorama Alam Desa Seseala dengan Para Penggugat Kompensi

*Halaman 15 dari 26 halaman put. No. 55/PDT/2018/PT.MTR*

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adalah Bank Tabungan Negara Cabang Mataram – Cakranegara (tidak digugat) tentu sebenarnya Para Penggugat melibatkan Bank tersebut sebagai Para Pihak.

Bahwa oleh karena tidak pernah ada perjanjian kredit apapun yang dilakukan/dibuat oleh Tergugat Kompensi dengan Para Penggugat Kompensi, maka sudah sepatutnya gugatan Para Penggugat Kompensi tersebut ditolak seluruhnya.

Bahwa sedangkan senyatanya tidak pernah ada perjanjian kredit yang memuat pasilitas-pasilkitas yang digugat dan dituntut Para Penggugat Kompensi tersebut pada Tergugat Kompensi/PT. ABI KUSUMA JAYA Property & Developer, pada YENI SURYANI ataupun pada Bank Tabungan Negara Cabang Mataram – Cakranegara.

Bahwa oleh karena itu pula sudah sepatutnya gugatan Para Penggugat Kompensi tersebut ditolak seluruhnya.

8. Bahwa tidak benar dan tidak dapat dibenarkan dalil gugatan Para Peggugat Kompensi angka 18.

Bahwa oleh karena itu sudah sepatutnya ditolak seluruhnya.

Bahwa dalam gugatan Para Penggugat Kompensi menuntut ganti rugi baik materiil maupun immaterial kepada Tergugat Kompensi/PT. ABI KUSUMA JAYA Property & Depelover dengan berbagai alasan yang tidak benar dan tidak dapat dibenarkan sebagaimana dalil-dalil gugatannya yang jumlahnya :

**Kerugian materiil** : Rp. 3.525.200.000,- (tiga miliar lima ratus duapuluh lima juta duaratus ribu rupiah);

**Kerugian uang jasa** : Rp. 2.458.854.562,- (dua miliar empat ratus lima puluh delapan juta delapan ratus lima puluh empat ribu lima ratus rupiah enam puluh dua rupiah);

**Total kerugian** : Rp. 5.984.054.562,- (lima miliar sembilanratus delapanpuluh empat juta limapuluh empat ribu lima ratus enam puluhdua rupiah).

Bahwa oleh karena dalam perjanjian kredit perumahan Panorama Alam Sesela antara Para Penggugat Kompensi dengan PT. ABI KUSUMA JAYA Property & Developer/Tergugat Kompensi tidak pernah ada, tidak ada perjanjian yang menyangkut hal-hal kerugian

*Halaman 16 dari 26 halaman put. No. 55/PDT/2018/PT.MTR*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

akibat dari suatu wanprestasi maka gugatan Para Penggugat Kompensi yang demikian itu sudah sepatutnya ditolak dan Tergugat Kompensi menyatakan menolaknya.

Bahwa oleh karena itu maka sudah sepatutnya gugatan Para penggugat Kompensi tersebut ditolak seluruhnya.

9. Bahwa demikian pula dalil gugatan Para Penggugat Kompensi angka 19 yang menuntut untuk membayar uang paksa agar Pengadilan Negeri Mataram menghukum Tergugat Kompensi membayar uang paksa sebesar Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah) untuk setiap hari sejak dikeluarkannya putusan Pengadilan Negeri Mataram atas gugatan Para Penggugat Kompensi, jelas gugatan yang tidak berdasar hukum dan juga gugatan yang tidak benar.

Bahwa Tergugat Kompensi menyatakan menolak gugatan Para Penggugat Kompensi tersebut.

Bahwa oleh karena itu pula sudah sepatutnya gugatan Para Penggugat Kompensi tersebut ditolak seluruhnya.

10. Bahwa demikian pula gugatan Para penggugat Kompensi angka 20 adalah dalil yang tidak benar dan tidak dapat dibenarkan.

Bahwa Tergugat Kompensi menyatakan menolak gugatan Para Penggugat tersebut. Bahwa karena itu sudah sepatutnya gugatan Para Penggugat tersebut ditolak seluruhnya.

Bahwa gugatan Para penggugat Kompensi dalam permohonan sita jaminan yang diajukan oleh Para Penggugat Kompensi mencampur adukkan hak milik perusahaan PT. ABI KUSUMA JAYA Property & Developer dengan hak/milik pribadi dari YENI SURYANI.

Bahwa Para Penggugat dalam gugatannya menyebutkan agar disita (sita jaminan):

- Sebidang tanah yang berlokasi di Dusun Dasan Utama , Desa Sesela, Kecamatan Gunungsari Kabupaten Lombok Barat, Kavling Nomor : 01126, 01130, 01131, 01132, 01135, dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Jalan Raya sesela;

Sebelah Timur : jalan menuju Perumahan Panorama Alam

Sebelah Sesela;

Selatan : Perumahan Warga RT. 08 Perumahan Panorama Alam Sesela;

Halaman 17 dari 26 halaman put. No. 55/PDT/2018/PT.MTR

### 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 : Tembok Pembatas Perumahan Palm Mas;

- Sebidang tanah yang berlokasi di Perumahan Panorama Alam Sesela, Dusun Dasan Utama, Desa Sesela, Kecamatan Gunungsari, Kabupaten Lombok Barat, luas  $\pm$  258 m<sup>2</sup>, kavling Nomor : 01119, 01153, 01136, dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Rumah warga Perumahan Panorama Alam Sesela Blok X;

Sebelah Timur : jalan Perumahan Panorama Alam Sesela;

Sebelah Selatan : Jalan Perumahan RT. 08 Perumahan Panorama Alam Sesela;

: Jalan Perumahan RT. 08 Perumahan

Sebelah Barat Panorama Alam Sesela;

- Sebidang tanah yang berlokasi di Perumahan Panorama Alam Sesela, Dusun Dasan Utama, Desa Sesela, Kecamatan Gunungsari, Kabupaten Lombok Barat, Kavling Nomor : 01154 dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Rumah warga Perumahan Panorama Alam Sesela Blok Y;

Sebelah Timur : jalan Perumahan Panorama Alam Sesela;

Sebelah Selatan : Jalan Perumahan RT. 08 Perumahan Panorama Alam Sesela;

: Tanah kosong kavling nomor : 01150;

Sebelah Barat

- Sebidang tanah yang berlokasi di Dusun Dasan Utama, Desa Sesela, Kecamatan Gunungsari, Kabupaten Lombok Barat luas  $\pm$  4.949 m<sup>2</sup>, dengan batas-batas :

Sebelah Utara : Perumahan Panorama Alam Sesela RT. 07;

Sebelah Timur : Tanah milik Warga;

Sebelah Selatan : Tanah milik Warga;

Selatan : Sawah milik Warga.

Sebelah Barat

Bahwa gugatan yang demikian sudah sepatutnya ditolak seluruhnya dan Tergugat Kompensi menyatakan menolak gugatan Para Penggugat Kompensi seluruhnya.

*Halaman 18 dari 26 halaman put. No. 55/PDT/2018/PT.MTR*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

11. Bahwa demikian pula dalil gugatan Para Penggugat Kompensi angka 21 dan 22 adalah dalil yang tidak benar dan Tergugat Kompensi menyatakan menolaknya.

12. Bahwa berdasarkan seluruh jawaban gugatan tersebut di atas Tergugat Kompensi menyatakan menolak gugatan Para Penggugat Kompensi seluruhnya.

Bahwa oleh karenanya sudah sepatutnya gugatan Para Penggugat Kompensi ditolak seluruhnya.

## II. Gugatan Rekonpensi.

1. Bahwa dalam rekonpensi ini Para Penggugat Kompensi disebut Para Tergugat Rekonpensi dan Tergugat Kompensi disebut Penggugat Rekonpensi.

2. Bahwa seluruh dalil-dalil yang telah Penggugat Rekonpensi sampaikan dalam kompensi di atas adalah merupakan bagian yang tidak terpisahkan dan menjadi satu kesatuan dengan apa yang disampaikan dalam gugatan rekonpensi ini.

3. Bahwa dengan diajukannya gugatan sebagaimana dimaksud dalam perkara ini oleh Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi kepada Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi – PT. ABI KUSUMA JAYA Property & Developer tanpa didasari adanya alasan-alasan hukum yang kuat maka perbuatan Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi tersebut dapat dikualifikasi sebagai “perbuatan melawan hukum” yang telah mengakibatkan berbagai kerugian baik secara materiil maupun moril bagi Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi sebagai Perusahaan Perseroan PT. ABI KUSUMA JAYA Property & Developer.

Bahwa kerugian materiil yang dialami Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi akibat adanya gugatan Para Tergugat Rekonpensi/Penggugat Rekonpensi adalah Terganggunya usaha-usaha Penggugat Rekonpensi/Tergugat Rekonpensi dalam menjalankan pekerjaan perumahan karena harus menghadiri persidangan-persidangan sehingga harus mengeluarkan biaya-biaya yang cukup banyak yang bila dirinci tidak kurang dari Rp. 600.000.000,- (enam ratus juta rupiah).

*Halaman 19 dari 26 halaman put. No. 55/PDT/2018/PT.MTR*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Bahwa disamping kerugian materiil sebagaimana tersebut diatas Penggugat Rekonpensi juga mengalami kerugian moril/kerugian immateriil, Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi yang digugat oleh Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi tanpa adanya alasan-alasan hukum antara Para Penggugat Kompensi/ParaTergugat Rekonpensi dengan Tergugat Kompensi/Penggugat Rekonpensi/PT. ABI KUSUMA JAYA Property & Developer, perbuatan Para Tergugat Rekonpensi/Para Penggugat Kompensi yang demikian itu dapat dikualifikasikan sebagai "Perbuatan Melawan Hukum" yang mengakibatkan Penggugat Rekonpensi juga menderita kerugian imateriil: tercemarnya nama baik Perusahaan PT. ABI KUSUMA JAYA Property & Devoloper yang karena digugat oleh Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi menimbulkan kesan :

- Adanya kesan di masyarakat, relasi, pemerintah dan pihak-pihak lainnya yang berasumsi bahwa Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi yang menyebabkan adanya permasalahan di Lokasi Perumahan Panorama Alam Sesela;
- Adanya isu-isu yang dilakukan oleh Tergugat Rekonpensi/Penggugat Kompensi yang memutar balikkan fakta yang menyebabkan timbulnya permasalahan pada hal pasilitas sosial berupa Masjid dan Tempat Pengajian Umat telah tersedia di Lokasi RT. 07 Perumahan Panorama Alam Sesela;

Kerugian imaterial yang dialami Penggugat Rekonpensi/Tergugat Kompensi sebagai akibat adanya gugatan dari Penggugat Kompensi/Tergugat Rekonpensi tersebut di atas dapat ditaksir senilai Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah).

- Bahwa karena itu maka sudah sepatutnya Para Tergugat Rekonpensi secara tanggung renteng juga dihukum membayar ganti rugi materiil dan immateriil kepada Penggugat Rekonpensi senilai/jumlah tersebut di atas.

4. Bahwa agar terjamin pelaksanaan kewajiban ganti rugi materiil dan moril/immateriil tersebut di atas maka sudah sepatutnya harta kekayaan Para Tergugat Rekonpensi berupa tanah dan bangunan rumah di atasnya milik Para Tergugat Rekonpensi dapat diletakkan sita jaminan : terutama atas tanah dan bangunan milik Penggugat

*Halaman 20 dari 26 halaman put. No. 55/PDT/2018/PT.MTR*

### Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :  
Email : [kepaniteraan@mahkamahagung.go.id](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Konpensi/Tergugat Rekonsensi dalam hal ini : tanah dan rumah :  
AGUS JA'DDE, RULY SANJAYA, MUHAMAD SUDIHARTONO, SUARNO, ANDI PRIYANTORO, HAERUL ATHAR, JUANDA IMANSYAH, AHMAD DUHA DUWI HARI NUGROHO, SYAMSUDDIN S, RUSLI, KHAIRIL PUTRA IKRAMAN, SUPARWADI, SH., I NYOMAN SAPUTRA WIJAYA, MUJAHIDIN, S.Sos, dengan masing-masing alamat sebagaimana alamat Para Tergugat Rekonsensi.

Bahwa berdasarkan seluruh alasan-alasan Eksepsi, Jawaban Gugatan dan Gugatan rekonsensi tersebut di atas Tergugat Konpensi/Penggugat Rekonsensi mohon kehadapan Majelis Hakim Yang Mulia dalam memeriksa dan mengadili perkara perdata ini berkenan menjatuhkan putusan sebagai berikut :

### I. Dalam Eksepsi :

- Menerima dan mengabulkan Eksepsi Tergugat seluruhnya;
- Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Para Penggugat membayar segala biaya-biaya yang timbul dalam perkara perdata ini.

### II. Dalam Pokok Perkara :

Dalam Konpensi :

- Menolak gugatan Para Penggugat Konpensi untuk seluruhnya.

Dalam Rekonsensi :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Rekonsensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan tersebut di atas;
3. Menyatakan Para Tergugat Rekonsensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Menyatakan secara hukum bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat Rekonsensi, Penggugat Rekonsensi telah mengalami kerugian baik secara materiil maupun immateriil yang secara keseluruhannya sejumlah Rp. 10.600.000.000,- (sepuluh milyar enam ratus juta rupiah).
5. Menghukum Para Tergugat Rekonsensi secara tanggung renteng membayar ganti rugi materiil dan immateriil kepada Penggugat Rekonsensi sejumlah Rp. 10.600.000.000,- (sepuluh milyar enam ratus juta rupiah);

*Halaman 21 dari 26 halaman put. No. 55/PDT/2018/PT.MTR*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menyatakan putusan perkara ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada verzet, banding atau kasasi dari Tergugat Rekonpensi;
7. Dan atau : bilamana Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.

### **Dalam Kompensi dan Rekonpensi :**

Menghukum kepada Para Penggugat Kompensi/Para Tergugat Rekonpensi membayar segala biaya-biaya yang timbul dalam perkara perdata ini.

Mengutip serta memperhatikan uraian-uraian tentang hal-hal yang tercantum dalam turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Mataram, tanggal 18 Januari 2018, Nomor: 135/Pdt.G/2017/PN.Mtr yang amar selengkapnya berbunyi sebagai berikut:

### **DALAM KOMPENSI :**

#### **Dalam Eksepsi :**

- Menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;

#### **Dalam Kompensi :**

- Menolak gugatan para Penggugat Kompensi untuk seluruhnya ;

### **DALAM REKONPENSI ;**

- Menyatakan gugatan Pengugat Rekonpensi tidak dapat diterima ;

### **DALAM KOMPENSI DAN REKONPENSI ;**

- Menghukum para Penggugat Kompensi / para Tergugat Rekonpensi untuk membayar biaya perkara yang hingga hari ini ditetapkan sejumlah Rp.1.686.000;- (satu juta enam ratus delapan puluh enam ribu rupiah);

Membaca, Akta pernyataan permohonan Banding No.7/Akta-Bdg/2018/PN.Mtr, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Mataram yang menyatakan bahwa pada tanggal 31 Januari 2018, Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat telah mengajukan permohonan agar perkara yang diputus oleh Pengadilan Negeri Mataram tanggal 18 Januari 2018, Nomor: 135/Pdt.G/2017/PN.Mtr diperiksa dan diputus dalam peradilan tingkat banding;

*Halaman 22 dari 26 halaman put. No. 55/PDT/2018/PT.MTR*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

Membaca, surat pemberitahuan pernyataan banding Nomor: 135/Pdt.G/2017/PN.Mtr, yang dibuat oleh juru sita Pengganti Pengadilan Negeri Mataram yang menyatakan bahwa pada tanggal 12 Februari 2018 permohonan banding tersebut telah diberitahukan/disampaikan secara seksama kepada Kuasa Hukum Terbanding semula Tergugat ;

Membaca, surat memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat tertanggal 14 Februari 2018 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram tanggal 14 Februari 2018 dan Memori Banding tersebut telah diberitahukan/diserahkan dengan cara seksama kepada Kuasa Hukum Terbanding semua Tergugat pada tanggal 28 Februari 2018;

Membaca, surat kontra memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Terbanding semula Tergugat tertanggal 5 Maret 2018, yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Mataram tanggal 9 Maret 2018 dan kontra memori banding tersebut telah diberitahukan/diserahkan dengan cara seksama kepada Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat pada tanggal 14 Maret 2018;

Membaca, risalah pemberitahuan mempelajari berkas perkara (inzage) Nomor: 135/Pdt/2017/PN.Mtr, yang dibuat oleh Juru sita Pengadilan Negeri Mataram, telah memberi kesempatan kepada Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat tertanggal 14 Februari 2018, kepada Kuasa Hukum Terbanding semula Tergugat tertanggal 12 Februari 2018, untuk memeriksa berkas perkara dalam jangka waktu 14 hari, akan tetapi Kuasa Hukum Para Pembanding semula Para Penggugat, maupun Kuasa Hukum Terbanding semula Tergugat tidak menggunakan haknya untuk mempelajari berkas perkara sesuai surat keterangan Panitera Pengadilan Negeri Mataram tanggal 23 Maret 2018, sebelum berkas perkara dikirim ke Pengadilan Tinggi;

### TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa Putusan Pengadilan tersebut dijatuhkan pada tanggal 18 Januari 2018 dengan dihadiri oleh kedua belah pihak berperkara dan kemudian terhadap putusan tersebut Para Pembanding semula Para Penggugat telah mengajukan permohonan banding pada hari Rabu tanggal 31 Januari 2018, maka dengan demikian permohonan banding yang diajukan

*Halaman 23 dari 26 halaman put. No. 55/PDT/2018/PT.MTR*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
Oleh Para Pembanding semula Para Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara yang ditentukan oleh Undang-Undang, Oleh karena itu permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;-----

Menimbang, bahwa terhadap permohonan banding tersebut Para Pembanding semula Para Penggugat telah mengajukan memori banding tertanggal 14 Pebruari 2018;-----

Menimbang, bahwa terhadap memori banding tersebut pihak Terbanding semula Tergugat telah mengajukan kontra Memori banding tertanggal 5 Maret 2018 ;-----

Menimbang bahwa, setelah Pengadilan Tinggi mempelajari berkas perkara baik dari dalil-dalil gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat, jawaban Terbanding semula Tergugat, alat-alat bukti yang diajukan oleh pihak-pihak berperkara kemuka persidangan, pertimbangan hukum, pendapat dan kesimpulan Pengadilan Negeri dalam putusannya serta keberatan-keberatan dan alasan-alasan yang dikemukakan Para Pembanding semula Para Penggugat didalam memori bandingnya maupun kontra memori banding dari Terbanding semula Tergugat, maka Pengadilan Tinggi berpendapat bahwa pertimbangan hukum, pendapat dan kesimpulan Pengadilan Negeri dalam putusannya yang menolak gugatan Para Pembanding semula Para Penggugat telah tepat dan benar menurut hukum, sehingga dapat disetujui dan diambil alih oleh Pengadilan Tinggi dalam memutus perkara ini pada tingkat banding dan oleh karena itu putusan Pengadilan Negeri Mataram tanggal 18 Januari 2018 Nomor 135/Pdt.G/2017/PN.MTR yang dimohonkan banding tersebut dapat dikuatkan ;-----

*Halaman 24 dari 26 halaman put. No. 55/PDT/2018/PT.MTR*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa oleh karena pihak Para Pembanding semula Para

Penggugat tetap berada dipihak yang dikalahkan, maka biaya perkara yang timbul dalam perkara ini dalam kedua tingkat peradilan harus dibebankan kepada Para Pembanding semula Para Penggugat yang besarnya akan ditentukan didalam amar putusan ;-----

Mengingat akan pasal-pasal 199 sampai dengan 205 Rbg, Undang-Undang No 20 Tahu 1947, Undang-Undang No 49 Tahun 2009 serta peraturan-peraturan lain yang berkaitan dengan perkara ini ; -----

### MENGADILI

- Menerima Permohonan banding dari Para Pembanding semula Para Penggugat ;
- menguatkan putusan Pengadilan Negeri Mataram tanggal 18 Januari 2018 No 135/Pdt.G/2017/PN.Mtr; yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Para Pembanding semula Para Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang ditingkat banding ditetapkan sebesar Rp.150.00.000,00 ( seratus lima puluh ribu rupiah ); -----

Demikian diputus dalam sidang permusyawaratan Majelis Pengadilan Tinggi Mataram pada hari Senin tanggal 9 Mei 2018 oleh kami RR.SURYOWATI, SH.,MH. Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Mataram selaku Ketua Majelis dengan I NYOMAN SOMANADA, SH.,MH. dan ADI **HERNOMO YULIANTO, SH.,MH.** Masing -masing sebagai Hakim anggota berdasarkan penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Mataram tanggal 4 April 2018, Nomor 55/PDT/2018/PT.MTR untuk memeriksa dan mengadili perkara dalam tingkat banding dan putusan tersebut pada hari RABU tanggal 16 Mei 2018 diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua

*Halaman 25 dari 26 halaman put. No. 55/PDT/2018/PT.MTR*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id  
Majelis tersebut dengan dihadiri Hakim-hakim Anggota, serta dibantu oleh

SUTARSIH, Sm.Hk Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut akan tetapi tanpa dihadiri kedua belah pihak dalam perkara ini;

Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

Ttd.

Ttd.

1. I NYOMAN SOMANADA, SH.,MH. RR.SURYOWATI, SH.MH.

Ttd.

2. ADI HERNOMO YULIANTO, SH.,MH.

Panitera Pengganti,

Ttd.

SUTARSIH, Sm.Hk

### Perincian biaya perkara:

Redaksi.....Rp 5.000,-

Meterai .....Rp 6.000,-

Pemberkasan.....Rp.139.000,-

Jumlah.....Rp.150.000,-

(seratus lima puluh ribu rupiah)

Untuk Turunan Resmi

Mataram Mei 2018

Panitera

H. YUNDA HASBI, S.H., M.H.,  
NIP. 1960 1220 198303 1 007

Halaman 26 dari 26 halaman put. No. 55/PDT/2018/PT.MTR

#### 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)