

PUTUSAN
Nomor : 3138 K/Pdt/1994

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

Memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah mengambil putusan sebagai berikut dalam perkara :

1. *Drs. JANIZAL*, bertempat tinggal di Blok C 20/01, Bojong Rawa Lumbu, Perumahan Taman Narogong Indah, Bekasi;
2. *SONY JUSUF UMAR*, bertempat tinggal di Blok C 20/07, Bojong Rawa Lumbu, Perumahan Taman Narogong Indah, Bekasi;
3. *CHALIZAH*, bertempat tinggal di Blok C 20/08, Bojong Rawa Lumbu, Perumahan Taman Narogong Indah, Bekasi;
4. *EDDY KAMAL*, bertempat tinggal di Blok C 20/02, Bojong Rawa Lumbu, Perumahan Taman Narogong Indah, Bekasi;
5. *Y. SRI PURWATI*, bertempat tinggal di Blok C 20/06, Bojong Rawa Lumbu, Perumahan Taman Narogong Indah, Bekasi;
6. *HINDUN DJAMILAH*, bertempat tinggal di Blok C 25/03, Bojong Rawa Lumbu, Perumahan Taman Narogong Indah, Bekasi;
7. *YOPIE HANAFI*, bertempat tinggal di Blok D 25/02, Bojong Rawa Lumbu, Perumahan Taman Narogong Indah, Bekasi;
8. *PAIMIN*, bertempat tinggal di Blok D 25/05, Bojong Rawa Lumbu, Perumahan Taman Narogong Indah, Bekasi;
9. *DJAMIN SIMAMORA*, bertempat tinggal di Blok D 25/06, Bojong Rawa Lumbu, Perumahan Taman Narogong Indah, Bekasi;
10. *NY. YUSNIL CHAMIR*, bertempat tinggal di Blok D 25/07, Bojong Rawa Lumbu, Perumahan Taman Narogong Indah, Bekasi;
11. *SYAIFUL TANJUNG*, bertempat tinggal di Blok D 25/08, Bojong Rawa Lumbu, Perumahan Taman Narogong Indah, Bekasi;
12. *HENDRI SUPRIYANTO*, bertempat tinggal di Blok E 22/10, Bojong Rawa Lumbu, Perumahan Taman Narogong Indah, Bekasi;
13. *EDI MURPHI*, bertempat tinggal di Blok E 21/15, Bojong Rawa Lumbu, Perumahan Taman Narogong Indah, Bekasi;

14. *WAWAN SUWANDANA*, bertempat tinggal di Blok E 22/06, Bojong Rawa Lumbu, Perumahan Taman Narogong Indah, Bekasi;
15. *WAWAN JUARDI*, bertempat tinggal di Blok E 21/22, Bojong Rawa Lumbu, Perumahan Taman Narogong Indah, Bekasi;
16. *MASRUDIN*, bertempat tinggal di Blok E 21/16, Bojong Rawa Lumbu, Perumahan Taman Narogong Indah, Bekasi;
17. *NOFRI YENNI*, bertempat tinggal di Blok E 21/16, Bojong Rawa Lumbu, Perumahan Taman Narogong Indah, Bekasi;
18. *ENCEP RUBIAT*, bertempat tinggal di Blok E 21/25, Bojong Rawa Lumbu, Perumahan Taman Narogong Indah, Bekasi;
19. *LILI GUNARI*, bertempat tinggal di Blok E 22/07, Bojong Rawa Lumbu, Perumahan Taman Narogong Indah, Bekasi;
20. *MUNANDAR*, bertempat tinggal di Blok E 22/05, Bojong Rawa Lumbu, Perumahan Taman Narogong Indah, Bekasi;
21. *ADJI TRISULA*, bertempat tinggal di Blok E 21/20, Bojong Rawa Lumbu, Perumahan Taman Narogong Indah, Bekasi;
22. *C. INDAH, Bc.Hk.*, bertempat tinggal di Blok C 20/05, Bojong Rawa Lumbu, Perumahan Taman Narogong Indah, Bekasi;
23. *M. TAUFIK LABORAHIMA*, bertempat tinggal di Blok C 20/04, Bojong Rawa Lumbu, Perumahan Taman Narogong Indah, Bekasi;
24. *BUDI MARGA SANTIKA*, bertempat tinggal di Blok F 25/03, Bojong Rawa Lumbu, Perumahan Taman Narogong Indah, Bekasi;
25. *SUPRIATIN*, bertempat tinggal di Blok F 24/15, Bojong Rawa Lumbu, Perumahan Taman Narogong Indah, Bekasi;
26. *PURYADI*, bertempat tinggal di Blok F 24/15, Bojong Rawa Lumbu, Perumahan Taman Narogong Indah, Bekasi;
27. *WIDODO*, bertempat tinggal di Blok F 24/15, Bojong Rawa Lumbu, Perumahan Taman Narogong Indah, Bekasi;
28. *SOLATUN*, bertempat tinggal di Blok F 46/03, Bojong Rawa Lumbu, Perumahan Taman Narogong Indah, Bekasi;
29. *SUNGKONO*, bertempat tinggal di Blok E 22/11, Bojong Rawa Lumbu, Perumahan Taman Narogong Indah, Bekasi;

30. *M. DJIHADI WAHAB*, bertempat tinggal di Blok E 22/03, Bojong Rawa Lumbu, Perumahan Taman Narogong Indah, Bekasi;
31. *BARYATI ENDAH LESTARI*, bertempat tinggal di Blok E 22/09, Bojong Rawa Lumbu, Perumahan Taman Narogong Indah, Bekasi;
32. *JUMADI*, bertempat tinggal di Blok F 42/22, Bojong Rawa Lumbu, Perumahan Taman Narogong Indah, Bekasi;
33. *WAKHIDIN*, bertempat tinggal di Blok E 12/06, Bojong Rawa Lumbu, Perumahan Taman Narogong Indah, Bekasi;
34. *H. MOHAMAD ASRI*, bertempat tinggal di Blok F 27/16, Bojong Rawa Lumbu, Perumahan Taman Narogong Indah, Bekasi;

dalam hal ini memberikan kuasa kepada :

AZ. NASUTION, SH., YUSUF SHOFIE, SH. dan SUDARYATMA, SH. dari Yayasan Lembaga Konsumen Indonesia (YLKI), berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 6 Juni 1994, para Pemohon kasasi dahulu para Penggugat-Pembanding;

Melawan :

PT. KENTANIK SUPER INTERNATIONAL, beralamat di Jalan Perintis Kemerdekaan, Pertokoan Pulo Mas, Blok IV No. 12 Jakarta Timur, Termohon kasasi dahulu Tergugat-Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang para pemohon kasasi sebagai para penggugat asli telah menggugat sekarang termohon kasasi sebagai tergugat asli dimuka persidangan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada pokoknya atas dalil-dalil :

bahwa sekitar bulan April 1990, setidak-tidaknya sepanjang perjalanan tahun 1990, para Penggugat asli telah membaca iklan Perumahan Taman Narogong Indah yang dikelola oleh Tergugat asli dengan fasilitas lingkungan dan dicantumkan pada peta dalam brosur, adalah fasilitas pemancingan dan rekreasi seluas \pm 1,2 Ha (12.000 meter persegi), yang perincian mengenai letak dan batas-batasnya seperti tersebut dalam gugatan;

bahwa berdasarkan iklan tersebut, para Penggugat asli dan konsumen lain tertarik untuk membeli rumah-rumah yang ditawarkan Tergugat asli tersebut dengan terlebih dahulu melengkapi berbagai persyaratan keuangan/ administratif (P-2.1 s/d P-2.34) melalui Bank Tabungan Negara (BTN) (bukti P-4.1 s/d P-4.34);

bahwa namun ternyata Tergugat asli telah merubah fasilitas pemancingan dan rekreasi menjadi rumah-rumah yang akan dipasarkan dan dijual kepada konsumen (bukti P-5). Hal tersebut diatas telah meresahkan para Penggugat asli dan konsumen lainnya;

bahwa para Penggugat asli telah berusaha menyelesaikan permasalahan ini kepada Tergugat asli, namun Tergugat asli tidak menunjukkan sikap yang serius untuk menyelesaikan permasalahan, bahkan Tergugat asli menyatakan bahwa lokasi fasilitas pemancingan dan rekreasi merupakan tanah tanah efektif dan bukan sarana umum dengan menunjuk site plan baru Tergugat asli yang telah disetujui Pemda (bukti P-7);

bahwa tindakan-tindakan Tergugat asli tersebut dikwalifikasi sebagai cidera janji mengingat brosur yang dikeluarkan Tergugat asli (bukti P-1) merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian pendahuluan pembelian rumah antara para Penggugat asli dengan Tergugat asli sebelum dilakukan akad kredit dengan Bank Tabungan Negara;

bahwa oleh karena semula Tergugat asli menjanjikan adanya fasilitas pemancingan dan rekreasi dan ternyata fasilitas tersebut tidak dipenuhi Tergugat asli, maka para Penggugat asli telah dirugikan secara materiil maupun immateriil untuk sejumlah Rp. 261.120.000,- (dua ratus enam puluh satu juta seratus dua puluh ribu rupiah), (dengan perinciannya sebagaimana tersebut dalam gugatan);

bahwa untuk menjamin gugatan Penggugat asli, mohon agar diletakkan sita jaminan atas fasilitas pemancingan dan rekreasi seluas \pm 1,2 Ha (12.000 meter persegi) yang perincian mengenai letak dan batas-batasnya sebagaimana tersebut dalam gugatan;

bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, para Penggugat asli mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Timur menjatuhkan putusan sebagai berikut :

DALAM PROVISI :

1. Menyatakan bahwa Fasilitas Pemancingan dan Rekreasi seluas kira-kira 1,2 hektar (12.000 meter persegi) yang berlokasi di Perumahan Taman Narogong Indah, Kelurahan Bojong Rawa Lumbu, Kecamatan Bekasi Timur, Kabupaten Bekasi, dengan batas-batas :
 - **Sebelah Utara** : Bojong Permai III, Blok C 20, Blok D 25;
 - **Sebelah Selatan** : Blok C 21, Blok C 27 dan Jalan Raya Utama Perumahan Taman Narogong Indah;
 - **Sebelah Barat** : Bojong Permai V, Blok E 24, Blok E 25;
 - **Sebelah Timur** : Jalan Raya Utama Perumahan Taman Narogong Indah;

berada dalam status quo;

2. Memerintahkan agar Tergugat menghentikan segala tindakan untuk merubah Fasilitas Pemancingan dan Rekreasi tersebut sampai ada putusan yang berkekuatan pasti (inkracht van gewijsde) ;

PRIMAIR :

1. Mengabulkan gugatan para Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan wanprestasi (cidera janji);
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas Fasilitas Pemancingan dan Rekreasi seluas kira-kira 1,2 hektar (12.000 meter persegi), terletak di Perumahan Taman Narogong Indah, Kelurahan Bojong Rawa Lumbu, Kecamatan Bekasi Timur, Kabupaten Bekasi yang batas-batasnya adalah sebagai berikut :
 - **Sebelah Utara** : Bojong Permai III/Blok C 20, Blok D 24;
 - **Sebelah Selatan** : Blok C 21, Blok C 27 dan Jalan Raya Utama Perumahan Taman Narogong Indah;
 - **Sebelah Barat** : Bojong Permai V/Blok E 24, Blok E 25;
 - **Sebelah Timur** : Jalan Raya Utama Perumahan Taman Narogong Indah;
4. Menghukum Tergugat untuk menyediakan Fasilitas Pemancingan dan Rekreasi sebagaimana diiklankan/dijanjikan Tergugat kepada para Penggugat dan konsumen lainnya didalam brosur-brosur Tergugat;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi sebesar Rp. 7.680.000,- (tujuh juta enam ratus delapan puluh ribu rupiah) kepada masing-masing Penggugat atau sebesar Rp. 261.120.000,- (dua ratus enam puluh satu juta seratus dua puluh ribu rupiah) kepada para Penggugat;

6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara menurut hukum;

SUBSIDAIR :

Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);

bahwa terhadap gugatan tersebut oleh Tergugat asli diajukan eksepsi dengan dalil-dalil yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

bahwa Penggugat Nomor 17, 21, 22, 23 dan 30 tidak tercatat/terdaftar sebagai pembeli rumah di Blok E 21/16, Blok E 21/20, Blok C 20/05, Blok C 20/04 dan Blok E 22/03, Bojong Rawa Lumbu, Bekasi Timur, Bekasi (Perumahan Taman Narogong Indah). Sedang yang tercatat/terdaftar dan berdasarkan akad kredit sebagai pembeli rumah di Blok E 21/16 atas nama YUSUF A.R., Blok C 20/04 atas nama ADMA ISMA dan Blok E 22/03 atas nama LIN SUNARSIH (T-1 s/d T-5).

Dengan bukti-bukti diatas, Penggugat Nomor 17, 21, 22, 23 dan 30 tidak mempunyai kualitas menggugat Tergugat, karena antara Tergugat dengan Penggugat Nomor 17, 21, 22, 23 dan 30 tidak mempunyai hubungan hukum;

bahwa oleh Tergugat asli juga diajukan gugatan rekonsensi dan sebagai Penggugat Rekonsensi telah mengemukakan dalil-dalil yang pada pokoknya adalah sebagai berikut :

bahwa Penggugat sebagai developer telah membebaskan tanah seluas 361.855 M2 atau 36,185 Ha untuk membangun Taman Narogong Indah yang terletak di Bojong Rawa Lumbu Bekasi Timur, Bekasi dengan izin dan persetujuan Pemda setempat dan telah pula diterbitkan Site Plan No. 11/648.21/Bappenda tanggal 12 September 1986 dan Site Plan No. 046/649.21/Bappenda tanggal 20 Juni 1991 (vide T-9, T-10;

bahwa berdasarkan izin dan Site Plan, Penggugat telah membangun perumahan Type sederhana dengan KPR BTN /Non KPR BTN;

bahwa pembangunan rumah dilakukan secara bertahap, dan terakhir akan dilanjutkan dengan membangun rumah diatas tanah bekas galian sirtu yang merupakan tanah/kaveling efektif (vide T-9, T-10), akan tetapi mendapat hambatan dari para Tergugat Rekonsensi (para Penggugat Konpensasi No. 1 s/d 34), antara lain membuat berita disurat khabar, Majalah dan surat kepada Instansi Pemerintah maupun Swasta. Tindakan para Tergugat tersebut sangat merugikan Penggugat, sehingga Penggugat terlambat melakukan pembangunan perumahan selama 14 bulan, selain itu tindakan para Tergugat tersebut telah mencemarkan nama baik Penggugat dan telah pula menghambat program Pemerintah dalam bidang papan, dengan perincian sebagai berikut :

- Keterlambatan membangun selama 14 bulan terhitung tanggal diterbitkannya (vide T-10) sebesar : Overhead selama 14 bulan x Rp. 50.000.000,-/bulan = Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah);
- Bunga Bank 60% x 12.000 M2 x Rp. 100.000,-/M2 x 14 bulan x 2½% = Rp. 252.000.000,- (dua ratus lima puluh dua juta rupiah);
- Pencemaran nama baik Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah);

bahwa untuk menjamin gugatan Penggugat mohon diletakkan sita jaminan (conservatoir beslag) atas tanah dan bangunan rumah berikut segala isinya yang terletak di Taman Narogong Indah RW. 015, Bojong Rawa Lumbu, Bekasi Timur, Bekasi, Jawa Barat dan menyatakan sah dan berharga tanah/bangunan rumah di :

Blok C 20/01, C 20/06, C 20/07, C 20/08, C 20/02, C 25/02, Blok D 25/05, D 25/08, D 25/07, E 22/10, E 21/15, E 22/08, E 21/22, Blok E 21/16, E 21/25, E 22/05, E 21/20, C 20/05, C 20/04, Blok F 25/03, F 25/23, F 24/15, F 16/03, E 22/11, E 22/09, E 22/03, Blok F 42/22, E 12/06, F 27/16;

bahwa berdasarkan uraian tersebut diatas, Penggugat Rekonpensi mohon agar Pengadilan Negeri Jakarta Timur memberikan putusan sebagai berikut :

- Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk keseluruhannya;
- Menyatakan para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan para Tergugat telah mencemarkan nama baik;
- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (CB) yang telah diletakan;
- Menghukum para Tergugat (Tergugat 1 s/d 34) secara tanggung rentang untuk membayar :
 - Ganti rugi atas perbuatan melawan hukum sebesar Rp. 952.000.000,- (sembilan ratus lima puluh dua juta rupiah);
 - Pencemaran nama baik sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) yang dapat ditagih dengan seketika dan sekaligus selambat-lambatnya 8 (delapan) hari setelah keputusan diucapkan;
- Menyatakan tanah bekas galian sirtu seluas 12.000 M2 (1,2 Ha) yang terletak di Perumahan Taman Narogong Indah RW. 015 Bojong Rawa Lumbu, Bekasi Timur, Bekasi, Jawa Barat, adalah merupakan tanah/kaveling efektif untuk dibangun perumahan;
- Menyatakan keputusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada bantahan, banding atau kasasi;
- Ex aequo et bono;

Dalam Konpensasi dan Rekonpensasi :

- Menghukum para penggugat Konpensasi/para Tergugat Rekonpensasi untuk membayar biaya-biaya perkara;

bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Jakarta Timur telah mengambil putusan, dengan putusannya tanggal 6 April 1993 No. 237/Pdt.G/1992/PN.Jkt.Tim., yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

DALAM KONPENSASI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat ;

DALAM PROVISI :

- Menolak provisi yang diajukan para Penggugat;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan para Penggugat untuk seluruhnya;

DALAM REKONPENSASI :

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menghukum para Tergugat (Tergugat 1 s/d 34) secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi atas perbuatan hukum sebesar Rp. 34.000.000,- (tiga puluh empat juta rupiah) yang dapat ditagih dengan seketika dan sekaligus selambat-lambatnya 8 (delapan) hari setelah putusan diucapkan;
- Menyatakan tanah bekas galian sirtu seluas 12 000 M2 (1,2 Ha) yang terletak di Perumahan Taman Narogong Indah RW. 015, Bojong Rawa Lumbu, Bekasi Timur, Bekasi, Jawa Barat, adalah merupakan tanah/kaveling efektif untuk dibangun perumahan;
- Menolak gugatan Penggugat untuk yang selebihnya;
- Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang besarnya nihil;

putusan mana dalam tingkat banding atas permohonan para Penggugat telah diperbaiki oleh Pengadilan Tinggi Jakarta dengan putusannya tanggal 7 Pebruari 1994 No. 496/PDT/1993/PT.DKI., yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding para Pembanding/para Penggugat tersebut;

- Memperbaiki putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 6 April 1993 No. 237/Pdt/G/1992/PN. Jakarta Timur, sehingga amar lengkapnya sebagai berikut :

DALAM KONPENSI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Terbanding/Tergugat;

DALAM PROVISI :

- Menolak provisi yang diajukan para Pembanding/para Penggugat;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menolak gugatan para Pembanding/para Penggugat;

DALAM REKONPENSI :

- Menerima gugatan Terbanding/Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat dalam Konpensi untuk sebagian;
- Menyatakan para Pembanding/para Tergugat dalam Rekonpensi/Penggugat dalam Konpensi telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan tanah bekas galian sirtu seluas 12.000 M² (1,2 Ha) yang terletak di Perumahan Taman Narogong Indah RW. 015 Bojong Rawa Lumbu, Bekasi Timur, Bekasi, Jawa Barat, adalah merupakan tanah/kaveling efektif untuk dibangun perumahan;
- Menghukum para Pembanding/para Tergugat dalam Rekonpensi/Penggugat dalam Konpensi (para Pembanding/para Tergugat 1 s/d 34) secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi atas perbuatan melawan hukum sebesar Rp. 34.000.000,- (tiga puluh empat juta rupiah) harus dibayar lunas 8 (delapan) hari setelah putusan mempunyai kekuatan tetap;
- Menolak gugatan Terbanding/Penggugat dalam Rekonpensi/Tergugat dalam Konpensi untuk selebihnya;
- Menghukum para Pembanding/para Penggugat dalam Konpensi/para Tergugat dalam Rekonpensi membayar biaya perkara dalam kedua tingkat peradilan, yang untuk tingkat peradilan banding ditetapkan sebesar Rp. 25.000,- (dua puluh lima ribu rupiah);

bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada para Penggugat-Pembanding pada tanggal 27 Mei 1994 kemudian terhadapnya oleh para

Penggugat-Pembanding dengan perantaraan kuasanya berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 6 Juni 1994 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 8 Juni 1994 sebagaimana ternyata dari akte permohonan kasasi No. 26/Tim/94-Kas.274/Pdt/G/1992/PN.Jkt.Tim. yang dibuat oleh Panitera/Sekretaris Pengadilan Negeri Jakarta Timur, permohonan mana kemudian disusul oleh memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 21 Juni 1994;

bahwa setelah itu oleh Tergugat-Terbanding yang pada tanggal 7 Juli 1994 telah diberitahu tentang memori kasasi dari para Penggugat-Pembanding diajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Jakarta Timur pada tanggal 18 Juli 1994;

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 keberatan-keberatan yang diajukan oleh para pemohon kasasi dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya ialah :

1. bahwa *judex facti* telah salah menerapkan hukum acara yaitu kesimpulan-kesimpulan yang diambil tidak berdasarkan pada pembuktian yang diajukan dalam persidangan sebagaimana tercantum dalam berita acara. Hal tersebut terlihat dari pertimbangan Pengadilan Negeri : "..... walau para Penggugat menyatakan bukti T-9 dan T-10 diterbitkan Bapeda atas permintaan Tergugat, namun sepanjang sidang tidak ternyata, para Penggugat membuktikan hal tersebut".
Dengan memperhatikan pertimbangan tersebut, *judex facti* juga telah keliru menerapkan beban pembuktian yaitu mengenai apakah site plan (bukti T-9 dan T-10) diterbitkan atas permintaan termohon kasasi atau tidak, bagaimana mungkin para pemohon kasasi ?. Padahal termohon kasasilah yang lebih mungkin membuktikan bahwa site plan itu terbit atas permintaannya atau tidak atas permintaannya;
2. bahwa *judex facti* tidak mempertimbangkan dengan seksama bukti-bukti yang diajukan baik oleh para pemohon kasasi (bukti P-10 s/d P-14) maupun oleh termohon kasasi di Pengadilan Tinggi dan terus langsung menyatakan bahwa pertimbangan Pengadilan Negeri sudah tepat dan benar dalam putusannya, oleh karena itu putusan *judex facti* haruslah dibatalkan karena kurang cukup dipertimbangkan;
3. bahwa putusan Pengadilan Negeri banyak memuat kesalahan-kesalahan redaksional, antara lain dalam penyebutan bukti-bukti yang

seharusnya merupakan bukti termohon kasasi (dalam hal ini bukti-bukti yang seharusnya T-7, T-8, T-9 dan T-10 pada pertimbangan Pengadilan Negeri halaman 19).

Selain itu gugatan rekompensi dari termohon kasasi telah salah diajukan kepada para pemohon kasasi, seharusnya gugatan tersebut diajukan kepada media massa yang memberitakan kasus para pemohon kasasi dan termohon kasasi;

4. bahwa *judex facti* memberikan penilaian dan pendapat hukum yang berlebihan terhadap bukti T-25 (surat Pengurus RW. 015) yang diajukan termohon kasasi, sebaliknya sama sekali tidak memberikan penilaian dan pendapat hukum terhadap bukti P-13 dan P-14 (surat Pengurus RW. 017 dan 014) yang diajukan para pemohon kasasi. Padahal ketiganya kedudukannya sama sebagai surat Pengurus RW.;
5. bahwa *judex facti* telah salah menerapkan hukum yaitu keberadaan brosur (bukti P-1) telah diakui oleh termohon kasasi, sehingga terbukti secara sah menurut hukum bahwa termohon kasasi telah menjanjikan "Fasilitas Pemancingan dan Rekreasi" kepada para pemohon kasasi dan konsumen lainnya. Namun hal ini tidak ternyata dalam pertimbangan Pengadilan Negeri. Sesuai dengan ketentuan pasal 1339 KUH.Pdt. brosur (bukti P-3) in casu merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Perjanjian Pendahuluan Pembelian Rumah (bukti P-3). Ditinjau dari segi kepatutan apabila termohon kasasi beritikad baik seharusnya ia memenuhi janji-janjinya yang dituangkan dalam brosur. Karena para pemohon kasasi tertarik membeli rumah-rumah yang ditawarkan termohon kasasi tersebut karena adanya Fasilitas Pemancingan dan Rekreasi.
Dengan demikian para pemohon kasasi merasa ditipu oleh brosur-brosur (bukti P-1) yang diterbitkan termohon kasasi tersebut;
6. bahwa *judex facti* telah salah dalam menerapkan hukum yaitu jika *judex facti* mau "membaca" site plan tahun 1986 (bukti T-9) dengan teliti, maka akan terlihat bahwa pada site plan tersebut memang tidak ada "Fasilitas Pemancingan dan Rekreasi". Termohon kasasi mengetahui site plan (bukti T-9) itu sebagai demikian, tetapi ia toch membuat, mengedarkan dan menyampaikan brosur (bukti P-1) yang mencantumkan didalamnya "Fasilitas Pemancingan dan Rekreasi" (itikad buruk termohon kasasi). Perbuatan termohon kasasi itu (bukti T-9) bukanlah unsur yang memaksa termohon kasasi untuk cidera janji, tetapi ia sengaja melanggar persetujuan/ijin yang diberikan Pemda/Bappeda dengan menjanjikan pada pihak lain sesuatu (Fasilitas Pemancingan dan Rekreasi) untuk tujuan meningkatkan usahanya dengan membohongi para langganan.

Dengan demikian bukti T-9 tidak merupakan unsur paksaan menurut hukum yang dapat membebaskan cedera janji termohon kasasi, bahkan dengan sengaja telah melanggar site plan yang ditetapkan Pemda/Bappeda Bekasi.

Demikian pula dengan bukti T-10 tidak merupakan keadaan memaksa yang menurut hukum dapat membebaskan termohon kasasi dari perilaku wanprestasi.

Disamping itu *judex facti* telah keliru dalam memberikan pendapat hukumnya mengenai kata-kata "Mengetahui/Menyetujui" pada site plan tersebut (bukti T-9 dan T-10).

Majelis juga telah keliru dalam menafsirkan kalimat "Site plan pembangunan perumahan agar terlebih dahulu mendapat persetujuan/pengesahan dari Bupati KDH Tk. II Bekasi cq. Bappeda Tk. II Bekasi", pada bukti T-26 dan P-10.

Bagaimana mungkin suatu persetujuan/pengesahan akan diberikan oleh pejabat yang berwenang, jika termohon kasasi tidak memintanya terlebih dahulu kepada Pemda/Bappeda Bekasi;

7. bahwa *judex facti* telah salah dalam menerapkan hukum yaitu para pemohon kasasi sama sekali tidak bermaksud untuk menghina termohon kasasi melalui berita di koran atau media lainnya.

Pemberitaan itu merupakan wewenang media/koran-koran yang bersangkutan itu sendiri. Lagi pula berita tersebut telah dikonfirmasi kepada termohon kasasi, dan termohon kasasi pun juga telah menggunakan hak jawabnya, yang juga telah dimuat dalam koran atau media yang bersangkutan. Justru dengan termuatnya permasalahan para pemohon kasasi dan termohon kasasi di koran, masyarakat banyak diingatkan terhadap praktek-praktek yang tidak baik, akan hal-hal yang dijanjikan dalam brosur tidaklah selalu sesuai dengan kenyataannya;

Menimbang, bahwa pemohon kasasi :

1. HENDRI SUPRIYANTO (pemohon kasasi 12), 2. WAWAN JUARDI (pemohon kasasi 15), 3. MASRUDIN (pemohon kasasi 16), 4. NOFRI YENNI (pemohon kasasi 17), 5. ENCEP RUBIAT (pemohon kasasi 18), 6. LILI GUNARI (pemohon kasasi 19), 7. SUNGKONO (pemohon kasasi 29), 8. M. DJIHADI WAHAB (pemohon kasasi 30), dan 9. BARYATI ENDAH LESTARI (pemohon kasasi 31), berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 8 Agustus 1994 serta Akta Permohonan Pencabutan Kasasi tanggal 8 Agustus 1994 yang dibuat oleh Panitera/Sekretaris Pengadilan Negeri Jakarta Timur yang isinya para pemohon kasasi mohon untuk

mencabut kembali permohonan kasasinya yang telah diajukan pada tanggal 8 Juni 1994 terhadap putusan Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 7 Pebruari 1994 No. 495/Pdt/1993/PT.DKI. dan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 6 April 1993 No. 237/Pdt/G/1992/PN.Jkt.Tim. dalam perkara tersebut diatas;

Menimbang, bahwa permohonan untuk mencabut kembali ini diajukan oleh para pemohon kasasi tersebut diatas dan diterima oleh Mahkamah Agung sebelum perkara kasasinya diputus oleh Mahkamah Agung, maka berdasarkan pasal 49 ayat 1 Undang-Undang No. 14 tahun 1985 permohonan untuk mencabut kembali permohonan kasasinya tersebut dapat dikabulkan;

Menimbang, bahwa terlepas dari keberatan-keberatan kasasi tersebut, judex facti telah salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut :

- bahwa judex facti telah keliru dalam mengambil kesimpulan mengenai dasar gugatan para Penggugat asal/pemohon kasasi;
- bahwa dasar gugatan para Penggugat asal adalah brosur yang dipergunakan oleh Tergugat asal/termohon kasasi dalam mempromosikan perumahan yang dibangun oleh tergugat asal (bukti P-1) sehingga para konsumen/para pemohon kasasi/para Penggugat asal tertarik untuk membeli;
- bahwa pada hakekatnya Tergugat asal/termohon kasasi mengakui mereka telah menerbitkan brosur tersebut dalam rangka pemasaran perumahan;
- bahwa dari semula dalam Site Plan yang akan dibangun oleh Tergugat asal dan sudah disetujui oleh Pemerintah Daerah setempat, tidak pernah ada rencana pemancingan/rekreasi karena sarana itu bukan merupakan fasilitas umum atau fasilitas sosial, sehingga developer/Tergugat asal tidak wajib untuk membangunnya;
hanya karena dalam kawasan perumahan tersebut ada lubang besar bekas galian yang tergenang oleh air maka Tergugat asal/termohon kasasi menjadikan lubang besar air tersebut sebagai sarana promosi yang dicetak dalam brosur promosi;
- bahwa cara-cara promosi yang berlebihan ini yang dapat memberikan harapan-harapan kepada para calon pembeli rumah, sudah dikonstatir oleh Asisten II Menteri Negara Perumahan Rakyat dalam suratnya kepada Menteri Negara Kependudukan dan Lingkungan Hidup (bukti T-23 dan T-24);
- bahwa dengan adanya promosi yang berlebihan ini yang ternyata dari semula memang tidak akan dipenuhi, maka dapat dimengerti

kekecewaan yang timbul dalam hati masing-masing pembeli yang telah mengharapakan sarana pemancingan tersebut;

- Menimbang, bahwa akan tetapi seberapa besar nilai kekecewaan tersebut tidak diberikan perincian oleh para pemohon kasasi, sehingga ganti rugi yang dimohonkan tidak dapat dikabulkan;
- bahwa karena sarana rekreasi pemancingan bukan merupakan fasilitas umum atau sosial maka kepada termohon kasasi/Tergugat asal sebagai Developer tidak dapat dibebankan untuk membangun fasilitas rekreasi pemancingan tersebut, sehingga gugatan para penggugat asal harus ditolak;
- Menimbang, selanjutnya dalam rekonpensi, karena dasar gugatan Penggugat Rekonpensi adalah kerugian yang diderita olehnya disebabkan oleh pemberitaan-pemberitaan dalam berbagai surat kabar mengenai masalah yang disengketakan;
bahwa pemberitaan-pemberitaan tersebut langsung atau tidak langsung disebabkan oleh kekecewaan para Tergugat Rekonpensi sehubungan dengan promosi berlebihan dari pihak Penggugat Rekonpensi yang sudah dikostatir oleh Kantor Menteri Negara Perumahan Rakyat dan Kantor Menteri Negara Kependudukan dan Lingkungan Hidup;
bahwa oleh karena mana apa yang dilakukan oleh para Tergugat Rekonpensi tidak dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum, sehingga gugatan rekonpensi harus ditolak dan putusan judex facti harus dibatalkan;

Menimbang, bahwa berdasarkan apa yang dipertimbangkan diatas, maka menurut pendapat Mahkamah Agung terdapat cukup alasan untuk menyatakan bahwa permohonan kasasi dari pemohon kasasi : HENDRI SUPRIYANTO dan kawan-kawan tersebut tidak dapat diterima, dan mengabulkan permohonan kasasi yang diajukan oleh pemohon kasasi : Drs. JANIZAL dan kawan-kawan tersebut, dengan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 7 Pebruari 1994 No. 496/Pdt/1993/PT.DKI. dan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 6 April 1993 No. 237/Pdt/G/1992/PN.Jkt.Tim. dan Mahkamah Agung akan mengadili sendiri perkara ini yang amarnya sebagaimana yang akan disebutkan dibawah ini;

Menimbang, bahwa para pemohon kasasi/para Penggugat asal sebagai pihak yang dikalahkan dalam perkara ini, maka dihukum untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini, baik yang timbul dalam tingkat pertama dan tingkat banding maupun yang timbul dalam tingkat kasasi;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 14 tahun 1970 dan Undang-Undang No. 14 tahun 1985 yang bersangkutan;

MENGADILI:

Menyatakan, bahwa permohonan kasasi dari pemohon kasasi : 1. HENDRI SUPRIYANTO, 2. WAWAN JUARDI, 3. MASRUDIN, 4. NOFRI YENNI, 5. ENCEP RUBIAT, 6. LILI GUNARI, 7. SUNGKONO, 8. M. DJIHADI WAHAB, dan 9. BARYATI ENDAH LESTARI tersebut tidak dapat diterima;

Mengabulkan permohonan kasasi dari pemohon kasasi : 1. Drs. JANIZAL, 2. SONNY JUSUF UMAR, 3. CHALIZAH, 4. EDDY KAMAL, 5. Y. SRI PURWATI, 6. HINDUN DJAMILAH, 7. YOPIE HANAFI, 8. PAIMIN, 9. DJAMIN SIMAMORA, 10. NY. YUSNIL CH. AMIR, 11. SYAIFUL TANJUNG, 12. EDI MURPHI, 13. WAWAN SUWANDANA, 14. MUNANDAR, 15. ADJI TRISULA, 16. C. INDAH, Bc.Hk., 17. M. TAUFIK LABORAHIMA, 18. BUDI MARGA SANTIKA, 19. SUPRIATIN, 20. PURYADI, 21. WIDODO, 22. SOLATUN, 23. JUMADI, 24. WAKHIDIN, 25. H. MOHAMAD ASRI tersebut;

Membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Jakarta tanggal 7 Pebruari 1994 No. 496/Pdt/1993/PT. DKI. dan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur tanggal 6 April 1993 No. 237/Pdt.G/1992/PN.Jkt.Tim.;

DAN DENGAN MENGADILI SENDIRI :

DALAM KONPENSI :

Dalam Eksepsi :

- Menolak eksepsi Tergugat;

Dalam Provisi :

- Menolak provisi yang diajukan para Penggugat;

Dalam Pokok Perkara :

- Menolak gugatan para Penggugat seluruhnya;

DALAM REKONPENSI :

- Menolak gugatan rekonpensi dari Penggugat Rekonpensi;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

- Menghukum para pemohon kasasi/para Penggugat asal untuk membayar semua biaya perkara, baik yang timbul dalam tingkat pertama sebesar Rp. 100.000,- (seratus ribu rupiah) dan tingkat banding sebesar Rp. 25.000,-

(dua puluh lima ribu rupiah) maupun yang timbul dalam tingkat kasasi, dan dalam tingkat kasasi biaya perkara ditetapkan sebesar Rp. 50.000,- (lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari : JUM'AT, tanggal 4 APRIL 1997 dengan M. Yahya Harahap, SH. Hakim Agung yang ditunjuk oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Sidang, H.L. Rukmini, SH. dan Iswo, SH. sebagai Hakim-hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari : *S E L A S A*, tanggal 29 APRIL 1997 oleh Ketua Sidang tersebut, dengan dihadiri oleh H.L. Rukmini, SH. dan Iswo, SH. Hakim-hakim Anggota, dan Ny. H. Nilna Ismail, SH. Panitera-Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.

Hakim-hakim Anggota;

K e t u a ;

ttd/. H.L. Rukmini, SH.

ttd/. M. Yahya Harahap, SH.

ttd/. I s w o, SH.

Biaya-biaya :

Panitera-Pengganti;

1. M e t e r a i Rp. 2.000,-
2. R e d a k s i Rp. 1.000,-
3. Administrasi Kasasi Rp. 47.000,-

ttd/. Ny. H. Nilna Ismail, SH.

Jumlah Rp. 50.000,-

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG R.I.
Direktur Perdata,

(Robert S. Sitindjak, SH.)
NIP. : 040022657