

# Karakterisasi Putusan Hakim

No Putusan : 3138 K-Pdt-1994

## Kaidah Yurisprudensi :

Ganti rugi dapat didasarkan atas kekecewaan yang dirasakan akibat promosi yang berlebihan.

## Anotasi Oleh : Niken Savitri

Putusan Mahkamah Agung Nomor: 3138 K/Pdt/1994 menyelesaikan sengketa perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Developer PT. Kentanik Super Internasional terhadap konsumen perumahan. Developer mengelabui konsumen dengan cara memanfaatkan keberadaan lahan genangan air bekas galian sirtu seluas 1,2 Ha (12.000 M<sup>2</sup>), sebagai fasilitas pemancingan dan rekreasi sebagaimana tercetak dalam bentuk brosur yang diedarkan kepada konsumen sebagai media promosi perumahannya. Berdasarkan Site Plan No. 11/648.21/Bappenda tanggal 12 September 1986 dan Site plan No. 046/649.21/Bappenda tanggal 10 Juni 1991, yang tidak adanya rencana fasilitas pemancingan/rekreasi dalam pembangunan perumahannya, menunjukkan bahwa Developer memang sejak awal tidak merencanakan penyediaan fasilitas pemancingan dan rekreasi, dan tidak ada niat merealisasikan fasilitas pemancingan dan rekreasi tersebut. Pencantuman fasilitas pemancingan dan rekreasi pada brosur promosi hanya sebagai upaya untuk menarik minat konsumen dalam membeli perumahan miliknya. Sehingga, Developer sejak awal dengan sengaja dan itikad buruk telah membuat brosur dengan promosi yang berlebihan, dan yang sejak awal memang tidak akan dipenuhinya (janji palsu). Para Pemohon kasasi selaku konsumen membeli rumah-rumah yang ditawarkan oleh Developer (Termohon kasasi) tersebut karena adanya ?Fasilitas Pemancingan dan Rekreasi? yang terdapat dalam brosur promosi dari Developer. Ditinjau dari segi kepatutan apabila pemohon kasasi beritikad baik seharusnya ia memenuhi janji-janjinya yang dituangkan dalam brosur tersebut. Perbuatan hukum yang dilakukan Developer yang menjanjikan fasilitas pemancingan dan rekreasi dalam brosur merupakan bentuk promosi yang berlebihan yang dilakukan dengan sengaja tanpa adanya itikad baik dari developer yang mengakibatkan kerugian terhadap konsumen merupakan bentuk perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh developer. Terhadap kerugian yang telah dialami oleh para Pemohon kasasi selaku konsumen, para Pemohon kasasi mengajukan petitum bahwa: Berdasarkan brosur yang telah diedarkan oleh Tergugat Kompensi/Termohon kasasi sebagai sarana promosinya, Tergugat Kompensi/Termohon kasasi telah melakukan wanprestasi dengan tidak melaksanakan janjinya dalam menyediakan ?Fasilitas Pemancingan dan Rekreasi? sebagaimana tertulis/tergambar dalam brosurnya. Menurut Penulis, petitum yang diajukan oleh Penggugat/Pemohon Kasasi, bahwa Tergugat Kompensi/Termohon kasasi telah melakukan wanprestasi adalah tidak tepat, karena: Yang dijadikan dasar wanprestasi oleh Penggugat/Pemohon Kasasi adalah brosur yang berisi promosi yang berlebihan. Berdasarkan site plan Site plan No. 11/648.21/Bappenda tanggal 12 September 1986 dan Site plan No. 046/649.21/Bappenda tanggal 10 Juni 1991, terlihat bahwa Tergugat/Termohon kasasi sejak awal sebelum pembuatan brosur tersebut tidak pernah merencanakan untuk menyediakan sarana pemancingan/rekreasi. Tergugat Kompensi/Termohon kasasi tidak pernah merencanakan penyediaan dan tidak ada niat dan keinginan untuk menyediakan ?Fasilitas Pemancingan dan Rekreasi? sebagaimana tertera dalam brosur. Artinya, Tergugat Kompensi/Termohon kasasi telah membuat brosur dengan niat dan itikad tidak baik. Sehingga menurut Penulis, perbuatan Tergugat Kompensi/Termohon kasasi dalam membuat brosur dengan itikad tidak baik tersebut merupakan perbuatan melawan hukum. Suatu perbuatan dikatakan melawan hukum bila perbuatan tersebut telah bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku. Yang dimaksud dengan kewajiban hukum adalah kewajiban yang berdasarkan atas hukum yaitu yang mencakup keseluruhan norma-norma baik tertulis maupun tidak tertulis, sehingga yang dimaksud dengan bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku adalah perbuatan seseorang yang melakukan perbuatan yang bertentangan dengan keharusan atau larangan. Menurut Mariam Darus Badruzaman (referensi?), perbuatan melawan hukum harus memenuhi unsur: Harus ada perbuatan, baik yang bersifat positif maupun negatif; Perbuatan itu harus melawan hukum; Ada kerugian; Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian; dan adanya kesalahan. Sehingga pembuatan brosur yang merupakan tahap pra perjanjian dengan niat dan itikad (catatan: kata yang baku "itikad") tidak baik, merupakan perbuatan melawan hukum, sebagaimana ketentuan Pasal 1338 ayat (3) KUHPdata, yang

menyatakan perjanjian yang sah harus dilaksanakan dengan itikad baik yang berlaku pada tahap praperjanjian, pelaksanaan dan tahap akhir. Perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat/Termohon kasasi dengan itikad buruk yang dilakukan oleh Tergugat/Termohon kasasi yang tidak merealisasikan penyediaan fasilitas pemancingan dan rekreasi sebagaimana yang dijanjikan dalam brosur yang dibuat oleh Developer, tetapi ternyata tidak pernah direncanakan dan juga tidak akan merealisasikan isi brosur tersebut, mengakibatkan para Penggugat/Pemohon kasasi mengalami kekecewaan yang mendalam. Perasaan kecewa dari para Penggugat/Pemohon Kasasi tersebut menurut kaidah penemuan hukum 1, yaitu: ?kekecewaan yang diakibatkan oleh wanprestasi merupakan bentuk Kerugian immateriil.? Catatan: Apakah anotator merekomendasikan agar suatu saat akan hadir kaidah penemuan hukum: "Kekecewaan yang diakibatkan oleh perbuatan melawan hukum merupakan bentuk kerugian imaterial"? Jika demikian, perlu dijelaskan apa dasar yang digunakan sebagai perbuatan melawan hukum tersebut? Apakah istilah 'hukum' di sini sudah dimaknai lebih luas tidak sekadar onwetmatig? Jika ya, bagaimana argumentasinya. Selanjutnya dalam gugatannya Penggugat/Pemohon kasasi mengajukan tuntutan 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. Akan tetapi, Penggugat tidak menjelaskan secara rinci tuntutan ganti kerugian tersebut untuk kerugian yang mana atau terhadap kerugian apa, sehingga berdasarkan kaidah penemuan hukum 2, yaitu: ?Permohonan ganti kerugian immateriil yang tidak diberikan perinciannya, tidak dapat dikabulkan?. Berdasarkan Kaidah Hukum 2 tersebut, Dalam pokok perkara, Mahkamah Agung memutuskan untuk menolak gugatan para Penggugat seluruhnya. Putusan yang menjadikan putusan MARI Nomor: 3138 K/Pdt/1994 ini sebagai yurisprudensi antara lain adalah Putusan Nomor: 01/Pdt.G.Plw/2012/PN.PKL. dan Putusan Nomor: 05/Pdt.G.Plw/2012/PN.PKL. Putusan Nomor: 01/Pdt.G.Plw/2012/PN.PKL. ini mengambil kaidah hukum bahwa kerugian materiil dan kerugian immaterial yang didalilkan Penggugat tidak terperinci, sehingga berdasarkan Yurisprudensi MARI No. 550K/Sip/1979 yang memutuskan bahwa ?petition tentang ganti rugi harus dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak diadakan perincian mengenai kerugian yang dituntut? dan Yurisprudensi MARI No. 3138K/Pdt/1994 yang memutuskan bahwa ?ganti rugi yang didasarkan pada kekecewaan tidak dapat dikabulkan, bilamana dalam gugatan tersebut tidak diperinci berapa besarnya ganti rugi yang diminta.? Putusan Nomor: 05/Pdt.G.Plw/2012/PN.PKL., mengambil dasar hukum Yurisprudensi MARI No. 3138K/Pdt/1994 tgl. 29-04-1997 yang memutuskan: ?Yang membolehkan gugatan ganti rugi karena kekecewaan sebagai kerugian immaterial dapat dikabulkan?. Selanjutnya dalam gugatan immateriilnya, Terlawan memerinci tuntutan ganti kerugian immaterial sebagai berikut: ?Uang ganti rugi karena kekecewaan atas perbuatan Pelawan dalam memblokir SHM No. 00527 Kel. Sugihwaras Kec. Pekalongan Timur Kota Pekalongan sebesar Rp.2.000.000.000,- (dua milyar rupiah).? Permohonan maaf dari Pelawan kepada Terlawan di halaman depan surat kabar nasional selama 3 hari berturut-turut sebesar setengah halaman surat kabar. Menghukum kepada Pelawan untuk membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp. 100.000,-/hari kepada Terlawan apabila Pelawan tidak mematuhi putusan pengadilan yang memeriksa perkara ini.

### Ringkasan Putusan

Tanggal	Keterangan
0000-00-00	Penggugat tertarik membeli rumah dari developer perumahan/tergugat karena brosur menerangkan terdapat fasilitas pemancingan dan rekreasi. Namun, akhirnya tergugat merubah fasilitas pemancingan dan rekreasi menjadi rumah-rumah. Tergugat mengajukan rekompensi bahwa sebagai developer tergugat membebaskan tanah untuk perumahan tersebut dengan izin dan persetujuan Pemda setempat.
0000-00-00	Penggugat meminta tergugat dinyatakan telah melakukan wanprestasi, dan menghukum tergugat menyediakan fasilitas pemancingan dan rekreasi sebagaimana telah diiklankan dalam brosur.
1993-06-04	Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 237/Pdt.G/1992/PN.Jkt.Tim, menolak gugatan penggugat untuk seluruhnya, mengabulkan gugatan rekompensi Sebagian, menghukum penggugat asli untuk membayar ganti rugi dan menyatakan tanah bekas galian sirtu yang terletak di Perumahan tersebut adalah tanah/kaveling efektif untuk dibangun perumahan.

1994-07-02	Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 496/PDT/1993/PT.DKI antara lain: memperbaiki putusan PN Jakarta Timur yaitu menolak gugatan pembanding/penggugat asli, menerima gugatan tergugat asli/penggugat rekonsensi untuk Sebagian, menyatakan penggugat asli/tergugat dalam rekonsensi telah melakukan perbuatan melawan hukum, menghukum penggugat asli untuk membayar ganti rugi dan menyatakan tanah bekas galian sirtu yang terletak di Perumahan tersebut adalah tanah/kaveling efektif untuk dibangun perumahan.
1997-04-04	Putusan MA Nomor. 3138 K/Pdt/1994 antara lain: membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 237/Pdt.G/1992/PN.Jkt.Tim dan Putusan Pengadilan Tinggi DKI Jakarta No. 496/PDT/1993/PT.DKI, menolak eksepsi tergugat, menolak provisi yang diajukan penggugat, menolak gugatan para penggugat seluruhnya, menolak gugatan rekonsensi, menghukum para pemohon kasasi untuk membayar semua biaya perkara yang timbul dalam tingkat pertama dan tingkat banding maupun tingkat kasasi.

**Pertimbangan Hukum** Bahwa keberadaan brosur telah diakui oleh termohon kasasi/tergugat asli sehingga terbukti secara sah menurut hukum bahwa termohon kasasi telah menjanjikan fasilitas pemancingan dan rekreasi kepada para pemohon kasasi dan konsumen yang lain yang mana tidak dipertimbangkan oleh PN. Sesuai dengan ketentuan Pasal 1339 KUHPerdara, brosur in casu merupakan bagian yang tak terpisahkan dari perjanjian pendahuluan pembelian rumah. Hal tersebut ditinjau dari segi kepatutan apabila termohon kasasi beritikad baik maka seharusnya memenuhi janji-janji yang dituangkan dalam brosur.

**Putusan Yang Mengikuti :**

- 5\_Pdt.G.Plw\_2012\_PN.Pkl
- 1\_Pdt.G\_2012\_PN.Pkl

**Majelis Hakim :**

- M. Yahya Harahap, S.H
- H.L Rukmini, S.H
- Iswo, S.H