



PUTUSAN

Nomor 700/Pdt.G/2022/PN Mdn

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Medan Kelas IA Khusus yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sela sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

- I. **AGUSTINA, SP**, Perempuan, Lahir di Medan, tanggal 6 Agustus 1967, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil, beralamat di Jalan Jamin Ginting KM. 8,5 Komplek Royal Sumatera Cluster Sapphire No. 46 Kelurahan Mangga Kecamatan Medan Tuntungan Kota Medan Provinsi Sumatera Utara, dalam hal ini memberikan kuasanya kepada AFWAN FUADI, SH, dan HASAN BASRI, SH, Para Advokat pada Kantor Hukum “AFWAN FUADI & REKAN”, yang beralamat kantor di Jalan Bromo Ujung, Simp. Jalan Ikhlas No. 1 Kota Medan, berdasarkan Surat kuasa khusus tanggal 26 Agustus 2022, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT – I** ;
- II. **CHARLES CHEVALIER**, Laki-laki, Lahir di Pematangsiantar, tanggal 7 Agustus 1959, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jalan Jamin Ginting KM. 8,5 Komplek Royal Sumatera Cluster Topaz No. 109 & 110 Kelurahan Mangga Kecamatan Medan Tuntungan Kota Medan Provinsi Sumatera Utara, dalam hal ini memberikan kuasanya kepada AFWAN FUADI, SH, dan HASAN BASRI, SH, Para Advokat pada Kantor Hukum “AFWAN FUADI & REKAN”, yang beralamat kantor di Jalan Bromo Ujung, Simp. Jalan Ikhlas No. 1 Kota Medan, berdasarkan Surat kuasa khusus tanggal 26 Agustus 2022, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT – II** ;
- III. **SAMUEL GINTING**, Laki-laki, Lahir di Medan, tanggal 30 November 1977, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, beralamat di Jalan Jamin Ginting KM. 8,5 Komplek Royal Sumatera Cluster Topaz No. 176 Kelurahan Mangga Kecamatan Medan Tuntungan Kota Medan Provinsi Sumatera Utara, dalam hal ini memberikan kuasanya kepada AFWAN FUADI, SH, dan HASAN BASRI, SH, Para Advokat pada Kantor Hukum “AFWAN FUADI & REKAN”, yang beralamat kantor di Jalan Bromo Ujung, Simp. Jalan Ikhlas No. 1 Kota Medan, berdasarkan Surat kuasa khusus tanggal 26 Agustus 2022, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT – III** ;



- IV. WIM TANUDJAJAIR**, Laki-laki, Lahir di Kisaran, tanggal 12 Januari 1948, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Karyawan Swasta, beralamat di Jalan Jamin Ginting KM. 8,5 Komplek Royal Sumatera Cluster Topaz No. 168 Kelurahan Mangga Kecamatan Medan Tuntungan Kota Medan Provinsi Sumatera Utara, dalam hal ini memberikan kuasanya kepada AFWAN FUADI, SH, dan HASAN BASRI, SH, Para Advokat pada Kantor Hukum “AFWAN FUADI & REKAN”, yang beralamat kantor di Jalan Bromo Ujung, Simp. Jalan Ikhlas No. 1 Kota Medan, berdasarkan Surat kuasa khusus tanggal 26 Agustus 2022, selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT – IV** ;
- V. DAFID GINTING**, Laki-laki, Lahir di Kutambelin, tanggal 28 November 1973, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Karyawan Swasta, beralamat di Jalan Jamin Ginting KM. 8,5 Komplek Royal Sumatera Cluster Sapphire No. 73 Kelurahan Mangga Kecamatan Medan Tuntungan Kota Medan Provinsi Sumatera Utara, dalam hal ini memberikan kuasanya kepada AFWAN FUADI, SH, dan HASAN BASRI, SH, Para Advokat pada Kantor Hukum “AFWAN FUADI & REKAN”, yang beralamat kantor di Jalan Bromo Ujung, Simp. Jalan Ikhlas No. 1 Kota Medan, berdasarkan Surat kuasa khusus tanggal 26 Agustus 2022, selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT – V** ;
- VI. CHRISTINE KANGARA**, Perempuan, Lahir di Medan, tanggal 25 Desember 1986, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, beralamat di Jalan Jamin Ginting KM. 8,5 Komplek Royal Sumatera Cluster Sapphire No. 75 Lk. V Kelurahan Mangga Kecamatan Medan Tuntungan Kota Medan Provinsi Sumatera Utara, dalam hal ini memberikan kuasanya kepada AFWAN FUADI, SH, dan HASAN BASRI, SH, Para Advokat pada Kantor Hukum “AFWAN FUADI & REKAN”, yang beralamat kantor di Jalan Bromo Ujung, Simp. Jalan Ikhlas No. 1 Kota Medan, berdasarkan Surat kuasa khusus tanggal 26 Agustus 2022, selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT – VI** ;
- VII. dr. YOSTOTO BERKAT KABAN**, Laki-laki, Lahir di Medan, tanggal 03 Maret 1969, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Dokter, beralamat di Jalan Jamin Ginting KM. 8,5 Komplek Royal Sumatera Cluster Topaz No. 55 Kelurahan Mangga Kecamatan Medan Tuntungan Kota Medan Provinsi Sumatera Utara, dalam hal ini memberikan kuasanya kepada AFWAN FUADI, SH, dan HASAN BASRI, SH, Para Advokat pada Kantor Hukum “AFWAN FUADI & REKAN”, yang beralamat kantor di



Jalan Bromo Ujung, Simp. Jalan Ikhlas No. 1 Kota Medan, berdasarkan Surat kuasa khusus tanggal 26 Agustus 2022, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT – VII** ;

VIII. dr. ORATNA GINTING. SPKK, Perempuan, Lahir di Kota Cane, tanggal 5 Januari 1948, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Dokter, beralamat di Jalan Jamin Ginting KM. 8,5 Komplek Royal Sumatera Type Orchis No. 53A LK. V Kelurahan Mangga Kecamatan Medan Tuntungan Kota Medan Provinsi Sumatera Utara, dalam hal ini memberikan kuasanya kepada AFWAN FUADI, SH, dan HASAN BASRI, SH, Para Advokat pada Kantor Hukum “AFWAN FUADI & REKAN”, yang beralamat kantor di Jalan Bromo Ujung, Simp. Jalan Ikhlas No. 1 Kota Medan, berdasarkan Surat kuasa khusus tanggal 26 Agustus 2022, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT – VIII** ;

IX. H. MANGASING MUNGKUR, SH, Laki-laki, Lahir di Pardomuan, tanggal 30 November 1954, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Pensiunan Pegawai Negeri Sipil (PNS), beralamat di Jalan Tasbi Blok J. No. 12 Kelurahan Asam Kumbang Kecamatan Medan Selayang Kota Medan Provinsi Sumatera Utara, dalam hal ini memberikan kuasanya kepada AFWAN FUADI, SH, dan HASAN BASRI, SH, Para Advokat pada Kantor Hukum “AFWAN FUADI & REKAN”, yang beralamat kantor di Jalan Bromo Ujung, Simp. Jalan Ikhlas No. 1 Kota Medan, berdasarkan Surat kuasa khusus tanggal 26 Agustus 2022, selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT – IX** ;

Selanjutnya **PENGGUGAT – I s/d PENGGUGAT – IX** disebut sebagai **PARA PENGGUGAT** ;

L a w a n

I. PT. VICTOR JAYA RAYA, berkedudukan di Jalan Jamin Ginting KM. 8,5 Komplek Perumahan Royal Sumatera Kelurahan Mangga Kecamatan Medan Tuntungan Kota Medan Propinsi Sumatera Utara, dalam hal ini diwakili oleh JOO HAN LEE selaku Direktur PT. VICTOR JAYA RAYA, memberikan kuasanya kepada LANDEN MARBUN, SH, HISAR M. SITOMPUL, SH,MH, AKBP (PUK) SUNARI, SH,MH, RINALDO BUTAR BUTAR, SH, YAN IWAN ROBERT TAMBUNAN, SH, POLMAR LUMBAN GAOL, SH, dan BAIK BUDI MANULLANG, SH, Para Advokat/Penasehat Hukum dan Konsultan Hukum pada KANTOR HUKUM LANDEN MARBUN, SH & REKAN yang beralamat kantor di Komp. Citra Land Gama City Jalan Boulevard Raya Blok R1 – 26, Kelurahan Kenangan Baru Kecamatan Percut Sei Tuan Kabupaten



Deli Serdang Provinsi Sumatera Utara berdasarkan Surat Kuasa Khusus 5 Oktober 2022, selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT** ;

II. PEMERINTAH KOTA MEDAN (PEMKO MEDAN), berkedudukan di Jalan Kapten Maulana Lubis No. 1 Medan Propinsi Sumatera Utara, dalam hal ini diwakili oleh MUHAMMAD BOBBY AFIF NASUTION, SE,MM, selaku Wali Kota Medan, memberikan kuasanya kepada YUNITA SARI, SH, JUNAIDI SANJAYA, SH, ASYIFAH HARYANTI NASUTION, SH,MH, SENDI ANDIKA YOGI SIREGAR, SH, DALDIRI, SH,MH, dan Dr. PANCA SARJANA PUTRA, SH,MH, Para Pegawai Negeri Sipil dan Advokat pada Kantor Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Medan yang beralamat di Jalan Kapten Maulana Lubis No. 2 Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus 29 September 2022, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT – I** ;

III. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA MEDAN – KEMENTERIAN ATR BPN, beralamat di Jalan STM, Sitirejo II Kecamatan Medan Amplas Kota Medan Propinsi Sumatera Utara, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT – II** ;

PENGADILAN NEGERI TERSEBUT;

Setelah membaca berkas perkara;

Setelah mendengar kedua belah pihak berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 28 Agustus 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 30 Agustus 2022 dalam Register Nomor 700/Pdt.G/2022/PN Mdn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa Para Penggugat merupakan warga/masyarakat yang tinggal/menetap dan memiliki tanah (tempat tinggal) dan rumah di dalam Kompleks Royal Sumatera yang beralamat Jln Jamin Ginting KM 8.5, Kelurahan Mangga, Kecamatan Medan Tuntungan, Kota Medan ;
2. Bahwa tanah dan rumah yang saat ini dikuasai dan diusahai oleh Para Penggugat sebagaimana diatas diperoleh dari Tergugat dan dibekali dengan Sertifikat Hak Pakai yang diterbitkan oleh Turut Tergugat II dan kemudian sebahagian telah ditingkatkan kepemilikannya menjadi Sertipikat hak milik;
3. Bahwa adapun tujuan Para Penggugat memilih untuk tinggal dan memiliki tanah/rumah di Komplek Royal Sumatera yang dibangun dan dikelola oleh Tergugat adalah dahulunya Tergugat memberikan promosi



dan jaminan sebagaimana dalam Site Plan dan Brosur Penawaran dimana di Komplek Royal Sumatera memiliki lahan yang asri, dan jauh dari kebisingan kota serta di lengkapi dengan Prasarana dan sarana serta Utilitas Umum seperti;

- a. Lapangan Golf dengan desain Internasional beserta danau buatan;
 - b. Golf dan Contry Club yang menyediakan sarana-sarana;
 - Club Kebugaran
 - Kolam Renang dan Kolam bermain untuk anak anak;
 - Sauna dan Jacuzzi
 - Lapangan Tennis (dalam dan Luar ruangan)
 - Squash
 - Badminton
 - Billiards
 - Jogging Track
 - Restoran dan Café
 - Launge dan Bar
 - Lokasi Perbelanjaan
 - Lokasi Barbeque
 - c. Akademi Golf dengan tenaga Pengajar yang Profesional untuk segala tingkat;
 - d. Pelayanan Bus Untuk Penghuni Royal Sumatera;
 - e. Lot Perumahan dengan Prasarana yang lengkap dengan MATV, Listrik, Telekom yang keseluruhannya di Pasang dengan Sistem Kabel dibawah Tanah;
 - f. Sistem saluran dengan penyediaan air bersih;
 - g. Pelayanan Pos;
 - h. Rumah Sakit;
 - i. Masjid
4. Bahwa para Penggugat tinggal di Kompleks Royal Sumatera yang beralamat Jln Jamin Ginting KM 8.5, Kelurahan Mangga, Kecamatan Medan Tuntungan, Kota Medan sudah bertahun-tahun bahkan ada yang sudah \pm 26 tahun;
5. Bahwa sejak Para Penggugat tinggal di Kompleks Royal Sumatera yang beralamat Jln Jamin Ginting KM 8.5, Kelurahan Mangga, Kecamatan Medan Tuntungan, Kota Medan sampai gugatan ini didaftarkan Para Penggugat tidak pernah menikmati Prasarana dan sarana serta Utilitas Umum sebagaimana yang telah ditawarkan/diperjanjikan dan ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku;



6. Bahwa sepengetahuan Para Penggugat, Perusahaan Tergugat diberi Ijin untuk membangun rumah Perumahan di Kompleks Royal Sumatera oleh Pemerintah pada tahun 1995 hal itu dapat diketahui sebagaimana Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Medan Nomor:460/35/IL/9/PKM/1995 Tentang Pemberian Ijin Lokasi Untuk Keperluan Usaha Pembangunan Perumahan PT. Victor Jaya Raya;
7. Bahwa jika dilihat dari berdiri dan diperoleh ijinnya Pembangunan perumahan di Kompleks Royal Sumatera, seharusnya Tergugat sudah lama membangun Prasarana dan sarana serta Utilitas Umum pada Kompleks Royal Sumatera dan menyerahkannya kepada Turut Tergugat I untuk dikelola sebagaimana yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, dimana pada tahun 1995 sudah ada aturan terkait dengan Prasarana dan sarana serta Utilitas Umum sebagaimana yang dimaksud dalam Uu No 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Permukiman dan Peraturan Menteri Dalam Negeri No 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas Perumahan Dan Permukiman Di Daerah;
8. Bahwa demikian juga hingga saat ini, Tergugat juga belum menyerahkan Prasarana dan sarana serta Utilitas Umum kepada Turut Tergugat I bahkan Tergugat belum membuat Prasarana dan sarana serta Utilitas Umum sebagaimana yang dimaksud dalam Peraturan Perundang-undangan;
9. Bahwa kurun waktu \pm 26 Tahun Para Penggugat tinggal di Kompleks Royal Sumatera milik Tergugat Para Penggugat belum pernah menikmati bahkan belum melihat Prasarana dan sarana serta Utilitas Umum yang telah ditawarkan/diperjanjikan Tergugat sebelumnya, bahkan sejak tahun 2016 s.d 2021 mewakili Para Penggugat telah beberapa kali pernah mensomasi/memperingati Tergugat untuk membangun Prasarana dan sarana serta Utilitas Umum, namun sampai saat ini Tergugat juga tidak melaksanakan dan tidak menyediakan Prasarana dan sarana serta Utilitas Umum sebagaimana yang ditawarkan;
10. Bahwa jika merujuk kepada peraturan perundang-undangan yakni; Uu No 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Permukiman sebagaimana telah diubah/diganti menjadi UU No 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman dan Peraturan Menteri Dalam Negeri No 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, Dan Utilitas Perumahan Dan Permukiman Di Daerah dan Peraturan Walikota Medan Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, dan Utilitas



Perumahan dan Permukiman di Kota Medan hal tersebut sangat terang dan jelas tentang kewajiban bagi Pengadaan Perumahan (Tergugat) untuk Menyediakan prasarana dan Sarana Fasilitas Umum dan menyerahkannya kepada Pemerintah daerah (dalam hal ini Turut Tergugat I);

11. Bahwa meskipun ada larangan dan sanksi pidana terhadap pelanggaran dan atau atas tidak dibangunnya perumahan sesuai dengan kriteria, spesifikasi, persyaratan, prasarana, sarana dan utilitas umum yang diperjanjikan sebagaimana yang diatur dalam peraturan perundang-undangan, namun sampai saat ini Tergugat tetap tidak melaksanakan dan mengabaikannya;
12. Bahwa adapun prasarana, sarana dan Utulitas Umum yang ditawarkan/diperjanjikan kepada Para Penggugat namun tidak dilaksanakan oleh Tergugat meliputi sebagaimana yaitu;
 - Lapangan Golf dengan desain Internasional beserta danau buatan
 - Kolam Renang dan Kolam bermain untuk anak anak,
 - Lapangan Olahraga, Lapangan Tennis (dalam dan Luar ruangan), lapangan untuk Badminton, Billiards, Lapangan Jogging Track, lapangan Skuash
 - Fasilitas Sauna, Jacuzzi, Lounge dan Bar
 - Lokasi Perbelanjaan, Restoran, Café, dan Barbeque
 - Pelayanan Bus Untuk Penghuni Royal Sumatera;
 - Pelayanan Pos;
 - Rumah Sakit;
 - Masjid;
13. Bahwa selain dari prasarana, sarana dan Utulitas Umum yang ditawarkan/diperjanjikan dan tidak terlaksana oleh Tergugat, Para Penggugat **menduga** bahwasanya sebahagian diatas tanah yang akan dibangun prasarana, sarana dan Utulitas Umum telah dialihkan kepada pihak lain;
14. Bahwa atas perbuatan Tergugat yang tidak membangun segala prasarana, sarana dan Utulitas Umum yang ditawarkan/diperjanjikan kepada Para Penggugat patut dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum;
15. Bahwa patut dan beralasan jika dinyatakan seluruh surat-surat yang dibuat dan atau yang akan dibuat Tergugat dan atau siapapun, baik surat perikatan atau peralihan hak, jaminan hutang, ganti rugi maupun surat



lainnya diatas tanah yang menjadi prasarana, sarana dan Utulitas Umum cacat dan tidak berkekuatan hukum;

16. Bahwa akibat tidak di penuhinya segala prasarana, sarana dan Utulitas Umum seperti sarana olah raga, beribadah, tempat perbelanjaan/sopping dan lain sebagainya menyebabkan para Penggugat melakukan aktifitas olah raga, beribadah, tempat perbelanjaan/sopping dan lain sebagainya terpaksa harus keluar dari lingkungan kompleks royal sumatera sehingga mengeluarkan biaya untuk keperluan tersebut selama kurun waktu \pm 26 Tahun;

17. Bahwa jika dihitung kerugian yang dialami para Penggugat selama kurun waktu \pm 26 tahun tersebut sehingga para Penggugat mengalami kerugian, secara materil yaitu dengan criteria sebagai berikut;

	Prasarana	/Sarana	Dan	Pasilitas	Umum
No.	Nama	Belanja/ Shopping (transportasi)	Ibadah (transportasi)	Olah Raga (transportasi)	Total/Jumlah
1.	AGUSTINA, SP Sejak 2007	Perhari sebesar Rp. 700.000, Atau Rp. 21.000.000/bln Selama 15 Tahun Rp.3.750.000. 000	Sebanyak 4 x 1 @ Rp.500.000 /minggu atau / Bulan Rp. 2.000.000 Selama 15 Tahun Rp. 360.000.000	Sebanyak 4 x 1 @ Rp.500.000 /minggu atau / Bulan Rp. 2.000.000 Selama 15 Tahun Rp.360.000.0 00	Rp. 4.470.000.000
2.	CHARLESC HEVALIER Sejak Tahun 2005	Perhari sebesar Rp. 700.000 Atau Rp. 21.000.000/bln Selama 17 Tahun Rp. 4. 284.000.000	Sebanyak 4 x 1 @ Rp.500.000 /minggu atau / Bulan Rp. 2.000.000 Selama 17 Tahun Rp. 408.000.000	Sebanyak 4 x 1 @ Rp.500.000 /minggu atau / Bulan Rp. 2.000.000 Selama 17 Tahun Rp. 408.000.000	Rp. 5.100.000.000
3.	SAMUEL GINTING Sejak tahun 2019	Perhari sebesar Rp. 700.000 Atau Rp. 21.000.000/bln	Sebanyak 4 x 1 @ Rp.500.000 /minggu atau / Bulan Rp.	Sebanyak 4 x 1 @ Rp.500.000 /minggu atau / Bulan Rp.	Rp.900.000.0 00



		Selama 3 Tahun Rp. 756.000.000	2.000.000 Selama 3 Tahun Rp. 72.000.000	2.000.000 Selama 3 Tahun Rp. 72.000.000	
4.	WIM TANUDJAJA IR Sejak Tahun 1998	Perhari sebesar Rp. 700.000 Atau Rp. 21.000.000/bln Selama 24 Tahun Rp. 6.048.000.000	Sebanyak 4 x 1 @ Rp.500.000 /minggu atau / Bulan Rp. 2.000.000 Selama 24 Tahun Rp. 576.000.000	Sebanyak 4 x 1 @ Rp.500.000 /minggu atau / Bulan Rp. 2.000.000 Selama 24 Tahun Rp. 576.000.000	Rp. 7.200.000.000
5.	DAFID GINTING Sejak Tahun 2017	Perhari sebesar Rp. 700.000 Atau Rp. 21.000.000/bln Selama 5 Tahun Rp. 1.260.000.000	Sebanyak 4 x 1 @ Rp.500.000 /minggu atau / Bulan Rp. 2.000.000 Selama Tahun Rp. 120.000.000	Sebanyak 4 x 1 @ Rp.500.000 /minggu atau / Bulan Rp. 2.000.000 Selama Tahun Rp.120.000.000	Rp. 1.500.000.000
6.	CHRISTINE KANGARA Sejak tahun 2009	Perhari sebesar Rp. 700.000 Atau Rp. 21.000.000/bln Selama 13 Tahun Rp. 3.276.000.000	Sebanyak 4 x 1 @ Rp.500.000 /minggu atau / Bulan Rp. 2.000.000 Selama 13 Tahun Rp. 312.000.000	Sebanyak 4 x 1 @ Rp.500.000 /minggu atau / Bulan Rp. 2.000.000 Selama 13 Tahun Rp.312.000.000	Rp. 3.900.000.000
7.	dr. YOSTOTO BERKAT KABAN Sejak Tahun 2001	Perhari sebesar Rp. 700.000 Atau Rp. 21.000.000/bln Selama 21 Tahun Rp.5.292.000.000	Sebanyak 4 x 1 @ Rp.500.000 /minggu atau / Bulan Rp. 2.000.000 Selama Tahun Rp.504.000.000	Sebanyak 4 x 1 @ Rp.500.000 /minggu atau / Bulan Rp. 2.000.000 Selama Tahun Rp.504.000.000	Rp. 6.300.000.000



8.	dr. ORATNA GINTING. SPKK Sejak Tahun 2006	Perhari sebesar Rp. 700.000 Atau Rp. 21.000.000/bln Selama 16 Tahun Rp. 4.032.000.000	Sebanyak 4 x 1 @ Rp.500.000 /minggu atau / Bulan Rp. 2.000.000 Selama 16 Tahun Rp. 384.000.000	Sebanyak 4 x 1 @ Rp.500.000 /minggu atau / Bulan Rp. 2.000.000 Selama 16 Tahun Rp.384.000.0 00	Rp. 4.800.000.000
9.	H. MANGASIN G MUNGKKUR , S.H, Sejak Tahun 2007	Perhari sebesar Rp. 700.000 Atau Rp. 21.000.000/bln Selama 15 Tahun Rp.3.780.000. 000	Sebanyak 4 x 1 @ Rp.500.000 /minggu atau / Bulan Rp. 2.000.000 Selama 15 Tahun Rp. 360.000.000	Sebanyak 4 x 1 @ Rp.500.000 /minggu atau / Bulan Rp. 2.000.000 Selama 15 Tahun Rp.360.000.0 00	Rp. 4.500.000.000
	Jumlah	Rp. 32.478.000.00 0	Rp. 3.096.000.0 00	Rp. 3.096.000.00 0	Rp. 38.670.000.00 0
	Total Seluruhnya:	Rp. 77.340.000.000 atau Terbilang : Tujuh puluh tujuh miliar tiga ratus empat puluh juta rupiah)			

18. Bahwa dikuatirkan nantinya Tergugat tidak memenuhi atau tidak menjalankan putusan oleh karena itu maka patut dan beralasan Tergugat membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah) setiap harinya jika Tergugat lalai mematuhi putusan ini;

19. Bahwa bukti-bukti yang diajukan Penggugat bersifat authentic sehingga patut putusan ini dinyatakan dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun ada perlawanan, banding atau kasasi;

20. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa berdasarkan dalil dan alasan-alasan diatas dimohonkan kehadiran ketua untuk memanggil para pihak yang berperkara pada satu hari dan tempat sidang yang telah ditentukan dan selanjutnya memutus perkara ini dengan amar putusan yang berbunyi sebagai berikut;-

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat Telah Melakukan Perbuatan Melawan Hukum;



3. Menyatakan semua surat yang dibuat dan atau yang akan dibuat Tergugat dan atau siapapun, baik surat perikatan atau peralihan hak, jaminan hutang, ganti rugi maupun surat lainnya diatas tanah yang menjadiprasarana, sarana dan Utulitas Umumcacat dan tidak berkekuatan hukum;
4. Menghukum Tergugat untuk membangun dan melengkapi prasarana, sarana dan Utulitas Umum berupa;
 - Lapangan Golf dengan desain Internasional beserta Danau Buatan
 - Kolam Renang dan Kolam bermain untuk anak anak,
 - Lapangan Olahraga, Lapangan Tennis (dalam dan Luar ruangan), lapangan untuk Badminton, Billiards, Lapangan Jogging Track, lapangan Skuash
 - Fasilitas Sauna, Jacuzzi, Launge dan Bar
 - Lokasi Perbelanjaan, Restoran, Café, dan Barbeque
 - Pelayanan Bus Untuk Penghuni Royal Sumatera;
 - Pelayanan Pos;
 - Rumah Sakit;
 - Masjid;
5. Menghukum Tergugat mengembalikan prasarana, sarana dan Utilitas Umum kepada fungsi semula dan menyerahkan Pengelolaannya kepada Pemerintah Kota Medan (Turut Tergugat I) berupa;
 - Lapangan Golf dengan desain Internasional beserta Danau Buatan
 - Kolam Renang dan Kolam bermain untuk anak anak,
 - Lapangan Olahraga, Lapangan Tennis (dalam dan Luar ruangan), lapangan untuk Badminton, Billiards, Lapangan Jogging Track, lapangan Skuash
 - Fasilitas Sauna, Jacuzzi, Launge dan Bar
 - Lokasi Perbelanjaan, Restoran, Café, dan Barbeque
 - Pelayanan Bus Untuk Penghuni Royal Sumatera;
 - Pelayanan Pos;
 - Rumah Sakit;
 - Masjid;
 - Danau
6. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian Materil kepada para Penggugat sebesar Rp. 77.340.000.000 (Tujuh puluh tujuh miliar tiga ratus empat puluh juta rupiah)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menghukum Tergugat membayar uang paksa (Dwangsom) sebesar Rp. 1.000.000 (satu juta rupiah) setiap harinya jika Tergugat lalai mematuhi putusan ini
 8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun ada upaya hukum, banding, verset maupun kasasi;
 9. Menghukum Turut tergugat I dan Turut Tergugat II untuk tunduk dan patuh pada putusan ini;
 10. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara
- Apabila berpendapat lain, Mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan untuk Para Penggugat, Tergugat dan Turut Tergugat I, masing-masing hadir kuasanya tersebut diatas, sedangkan Turut Tergugat II tidak pernah hadir dipersidangan meskipun telah dipanggil secara patut;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak berperkara melalui mediasi sebagaimana diatur dalam PERMA No. 1 tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Sdr. Sulhanuddin, SH,MH, Hakim Pengadilan Negeri Medan sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 28 Oktober 2022, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil, lalu persidangan dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan oleh Para Penggugat yang mana sebelum gugatan dibacakan, kuasa Para Penggugat telah mengajukan perbaikan tertanggal 28 Agustus yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Bahwa pada halaman 2 tentang Identitas Tergugat tertulis yaitu :

PT. Victor Jaya Raya, berkedudukan di Jln. Letjen Djamin Ginting KM. 8.5, Kelurahan Padangbunan, Kecamatan Medan Baru, Kota Medan selanjutnya disebut **Tergugat**;

Diperbaiki menjadi :

PT. Victor Jaya Raya, berkedudukan di Jln. Letjen Djamin Ginting KM. 8.5, Komplek Perumahan Royal Sumatera, Kelurahan Mangga, Kecamatan Medan Tuntungan, Kota Medan selanjutnya disebut **Tergugat**;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Jawaban tertanggal 16 November 2022 yang dalam Eksepsinya ada mengemukakan tentang Kompetensi Absolut, sehingga terhadap Eksepsi dari Jawaban Tergugat tersebut akan dijatuhkan dengan Putusan Sela ;

Menimbang, bahwa Adapun Eksepsi dalam Jawaban Tergugat tersebut adalah tentang Kompetensi Absolut yakni sebagai berikut :



A. DALAM EKSEPSI.

1. Pengadilan Negeri Medan tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili gugatan Para Penggugat (Kompetensi Absolut)

- Bahwa jika diteliti dengan cermat Para Penggugat telah mengakui dasar fakta (feitelijke grond) dan yang menjadi dasar hukum (rechtsgrond) gugatannya dalam perkara a quo, sebagaimana dikutip sebagai berikut:
 - a. dalil posita butir 1 lembaran ke-2, yang menyatakan: “bahwa para penggugat merupakan warga/masyarakat yang tinggal/menetap dan memiliki tanah (tempat tinggal) dan rumah di dalam Kompleks Royal Sumatera yang beralamat di jalan Jamin Ginting KM 8,5, Kelurahan Mangga, Kecamatan Medan Tuntungan, Kota Medan”.
 - b. Dalil posita butir (3) lembaran ke-3, yang mentatakan: “bahwa adapun tujuan Para Penggugat memilih untuk tinggal dan memiliki tanah/rumah di Komplek Royal Sumatera yang dibangun dan dikelola oleh Tergugat adalah dahulunya Tergugat memberikan promosi dan jaminan sebagaimana dalam Site Plan dan Brosur Penawaran dimana di Komplek Royal Sumatera memiliki lahan yang asri, dan jauh dari kebisingan kota serta dilengkapi dengan prasarana dan sarana utilitas umum seperti:
 - a) Lapangan golf dengan desain Internasional beserta danau buatan
 - b) Golf dan Country Club yang menyediakan sarana-sarana:
 - Club Kebugaran;
 - Kolam Renang dan Kolam Bermain untuk anak-anak;
 - Sauna dan Jacuzzi;
 - Lapangan Tennis (dalam dan luar ruangan)
 - Squash
 - Badminton
 - Billiards
 - Jogging Track
 - Restoran dan Café
 - Lounge dan Bar
 - Lokasi Perbelanjaan
 - Lokasi Barbeque
 - c) Akademi Golf dengan tenaga pengajar yang professional untuk segala tingkat;
 - d) Pelayanan bus untuk penguin Royal Sumatera



e) Lot Perumahan dan prasarana yang lengkap dengan MATV, Listrik, Telkom yang keseluruhannya dipasang dengan system kabel bawah tanah;

f) Sistem saluran dengan penyediaan air bersih;

g) Pelayanan Pos;

h) Rumah Sakit;

i) Mesjid.

c. dalil posita butir 16 lembaran ke-5, yang menyatakan: "bahwa akibat tidak dipenuhinya segala prasarana, sarana dan utilitas umum seperti sarana olah raga, beribadah, tempat perbelanjaan/soping, dan lain sebagainya menyebabkan Para Penggugat melakukan aktifitas olah raga, beribadah, tempat perbelanjaan/sopping dan lain sebagainya terpaksa harus keluar dari lingkungan kompleks royal sumatera sehingga mengeluarkan biaya untuk keperluan tersebut selama kurun waktu \pm 26 Tahun.

- **Bahwa berdasarkan uraian di atas Para Penggugat mengajukan alasan-alasan yang dominan ke perselisihan/sengketa konsumen, maka yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo adalah Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen dengan dalil yuridis sebagai berikut:**

a) Bahwa dalil posita butir (b) di atas Pengakuan tentang posisi Para Penggugat adalah sebagai Konsumen yang tujuannya adalah untuk menikmati/mengkonsumsi berbagai produk jasa (fasilitas) berdasarkan promosi, yang akan disediakan oleh Tergugat sebagai Pelaku Usaha. Lebih lanjut dalam Undang-Undang No.8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen disebutkan:

Pasal 1 ayat (2) : "Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan".

Pasal 1 ayat (3) : "Pelaku usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum Negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-



sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi”.

Pasal 1 ayat (6) : “Promosi adalah kegiatan pengenalan atau penyebarluasan informasi suatu barang dan/atau jasa untuk menarik minat beli bagi konsumen terhadap barang dan/atau jasa yang akan dan sedang diperdagangkan.

b) Berdasarkan dalil yuridis tersebut di atas maka sengketa yang digugat oleh Para Penggugat adalah Sengketa Konsumen sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 angka (4) Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor 6/M-DAG/Per/2/2017 tentang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen disebutkan:”sengketa konsumen adalah sengketa antara Pelaku Usaha dengan Konsumen yang menuntut ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan/atau menderita kerugian akibat mengkonsumsi barang atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan.

- Bahwa berdasarkan argumentasi yuridis diatas, maka sangat beralasan kiranya Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menerima eksepsi Tergugat serta mengeluarkan Putusan Sela yang menyatakan:

- a. mengabulkan eksepsi tergugat tentang kompetensi absolut;
- b. menyatakan Pengadilan Negeri Medan tidak berwenang memeriksa, mengadili serta memutus perkara ini.
- c. membebankan biaya perkara kepada Para Penggugat.

2. Gugatan Para Penggugat Kabur (Abscuur Libel)

1) Dalam Posita

- Bahwa Para Penggugat dalam menyusun gugatan telah mencampur adukkan antara Gugatan Wanprestasi (Ingkar Janji) dengan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum. Dalam dalil butir 5, 9, 12 dan 13, Para Penggugat telah mengakui bahwa antara Para Penggugat dengan Tergugat telah terjadi perjanjian. Pengakuan ini adalah pengakuan yang dilakukan di muka hakim sesuai dengan Pasal 311 RBG dan Pasal 1925 KUHPerdata adalah merupakan bukti sempurna (Volledig bewijs) dan tidak dapat dicabut kembali (irrevocable) sesuai Pasal 1926 KUHPerdata. Dengan pengakuan ini maka hubungan antara Para



Penggugat dengan Tergugat adalah perjanjian dan dalil posita seharusnya wanprestasi sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1243 KUHPerdato. Gugatan menjadi kabur karena dalam dalil butir 14 justru Para Penguat mendalikan bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan.

- Menurut M, Yahya Harahap dalam bukunya Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan hal.524, tersebutkan bahwa “penggabungan PMH dengan Wanprestasi dalam satu gugatan, melanggar tata tertib beracara atas alasan keduanya harus diselesaikan tersendiri”.
- Bahwa berdasarkan dalil yuridis tersebut di atas, cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk menyatakan Posita kabur (abscur libel) dan oleh karena itu gugatan tidak dapat diterima.

2) Petitum Kontradiktif dengan Posita

- Bahwa Para Penguat dalam menyusun petitum gugatan tidak konsisten dan kontradiktif mencantumkan dalil-dalil maupun petitum. Menjadi Kontradiktif dan tidak konsisten karena di satu pihak Para Penguat mendalikan perjanjian akan tetapi dalam Petitum justru meminta agar Tergugat dinyatakan telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum, sementara dalam dalil Posita tidak dijelaskan secara rinci “perbuatan” mana yang telah dilakukan Tergugat yang dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum. Menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 585 K/Pdt/2000 tanggal 23 Mei 2001, disebutkan bahwa “antara posita dan dan petitum gugatan penggugat bertentangan (kontradiktif), dan/atau tidak saling mendukung, maka gugatan a quo harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima karena tidak beralasan hukum”.
- Bahwa berdasarkan uraian yuridis di atas maka cukup alasan bagi Majelis Hakim untuk menolak atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (**(Niet Onvankelijk Verklaard)**;

DALAM KONVENSI

1. Bahwa segala sesuatu yang telah dikemukakan dalam bagian Eksepsi sepanjang ada relevansinya mohon dipandang berlaku pula pada bagian Konvensi ini;



2. Bahwa Tergugat menyangkal dalil-dalil Para Penggugat kecuali apa yang diakui secara tegas;
3. Bahwa Tergugat tidak perlu menanggapi terhadap dalil Para Penggugat pada point 1, 2, 3 dan 4 mengenai kepemilikan tanah dan bangunan milik Para Penggugat serta jangka waktu Para Tergugat bertempat tinggal di Kompleks Perumahan Royal Sumatera milik Tergugat;
4. Bahwa benar Tergugat ada menerbitkan Brosur dan Site Plan saat memasarkan perumahan kepada pihak konsumen, yaitu sarana serta utilitas umum tapi bukan berarti Tergugat tidak menyediakan sama sekali, akan tetapi sedang dalam proses, karena fokus Tergugat adalah menyelesaikan progres pembangunan perumahan dengan pertimbangan agar masyarakat penghuni komplek Royal Sumatera makin banyak, selanjutnya akan dikembangkan berbagai sarana serta utilitas umum sesuai dengan kebutuhan masyarakat penghuni komplek Royal Sumatera.
5. Bahwa Tergugat menolak keras dalil Para Penggugat butir 5, yang pada pokoknya menyatakan bahwa Para Tergugat tidak pernah melihat dan menikmati sarana serta utilitas umum yang disediakan oleh Tergugat. Penggugat harus mengerti dan paham dulu apa yang dimaksud dengan Prasarana, Sarana serta Utilitas Umum menurut Peraturan Menteri Dalam Negeri No 9 Tahun 2009 adalah sebagai berikut :
 - ◆ Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan perumahan dan permukiman dapat berfungsi sebagaimana mestinya yaitu :
 - jaringan jalan
 - jaringan saluran pembuangan limbah
 - jaringan saluran pembuangan air hujan (drainase)
 - tempat pembuangan sampahPertanyaannya adalah apakah Para Penggugat tidak pernah melihat ke empat dari prasarana tersebut dibangun dan juga tidak pernah dinikmati oleh Para Penggugat ? Bahwa adalah bohong besar Para Penggugat dikatakan tidak pernah menikmati Prasarana yang dibangun atau dibuat oleh Tergugat.
 - ◆ Sarana adalah fasilitas penunjang yang berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi, sosial, dan budaya yaitu :
 - sarana perniagaan/perbelanjaan;



- sarana pelayanan umum dan pemerintahan;
- sarana pendidikan;
- sarana kesehatan;
- sarana peribadatan;
- sarana rekreasi dan olah raga;
- sarana pemakaman;
- sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau; dan
- sarana parkir.

Pertanyaan berikutnya adalah apakah Para Penggugat tidak pernah menikmati Sarana diatas di tempat Tergugat ? Padahal nyata-nyata Tergugat telah membangun sarana perniagaan/perbelanjaan (saat ini tutup dikarenakan penghuni termasuk Para Penggugat tidak memanfaatkannya), sarana pendidikan telah didirikan sekolah Internasional Korea, Sarana Rekreasi dan Olah Raga juga telah dibangun oleh Tergugat, Sarana pertamanan dan Ruang Terbuka Hijau juga sudah ada di areal perumahan Tergugat, Sarana Parkir juga telah dibangun dan dinikmati oleh Para Penggugat dan walaupun sarana yang lain belum ada akan dibangun secara bertahap dan on progress, contohnya sarana peribadatan lagi dalam tahap progress pembangunan seperti mesjid.

Hal ini juga merupakan suatu kebohongan besar Para Penggugat yang menyatakan tidak pernah menikmati Sarana dimaksud.

◆ Utilitas Umum adalah sarana penunjang untuk pelayanan lingkungan yaitu :

- jaringan air bersih;
- jaringan listrik;
- jaringan telepon;
- jaringan gas;
- jaringan transportasi;
- pemadam kebakaran; dan
- sarana penerangan jasa umum.

Pertanyaan selanjutnya adalah apakah Para Penggugat tidak pernah menikmati Utilitas Umum sebagaimana yang disebutkan diatas seperti jaringan air bersih, jaringan listrik, jaringan telepon dll?

Jadi adalah Bohong Besar Para Penggugat sampai gugatan ini didaftarkan tidak pernah menikmati Prasarana dan Sarana serta Utilitis. Tergugat menggaris bawahi kata tidak pernah yang berarti Para



Penggugat sama sekali tidak pernah menikmati apapun yang dibangun/dibuat oleh Tergugat terhadap Prasarana, Sarana dan Utilitas, Tergugat akan buktikan nantinya pada pemeriksaan sidang setempat. Bahwa yang sebenarnya terjadi adalah terhadap Prasarana, Sarana Utilitas yang ada di Perumahan Tergugat belum 100 % terlaksana atau ada dikarenakan semuanya dilakukan secara bertahap dan sesuai kebutuhan dan tidak serta merta bisa dikerjakan sekaligus.

6. Bahwa terhadap dalil Para Penggugat butir 7 yang pada pokoknya menyatakan Tergugat belum menyerahkan Prasaran dan Sarana serta Utilitas Umum pada Turut Tergugat I, Tergugat perlu menjelaskan menurut Peraturan Menteri Dalam negeri No 9 Tahun 2009 pasal 11 ayat (1) jelas menyatakan : **"Pemerintah daerah meminta pengembang untuk menyerahkan prasarana, sarana, dan utilitas perumahan dan permukiman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8, Pasal 9, dan Pasal 10 yang dibangun oleh pengembang"**. Dari uraian tersebut di atas, Tergugat sampaikan bahwa hingga gugatan ini diajukan oleh Para Penggugat belum pernah sekalipun Tergugat dimintakan secara resmi ataupun tidak resmi untuk menyerahkan Prasarana dan Sarana serta Utilitas, jadi adalah wajar dan sepantasnya Tergugat belum menyerahkan Prasana dan Sarana serta Utilitas yang ada di kawasan milik Tergugat kepada Turut Tergugat I dikarenakan apabila Prasarana dan Sarana serta Utilitas diserahkan kepada Turut Tergugat I maka pengelolaannya akan menjadi tanggung jawab Turut Tergugat I. Kemudian sesuai dengan Peraturan Walikota Medan No. 35 Tahun 2020 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan Di Kota Medan pada BAB VII tentang Tatacara Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Sepihak dalam Pasal 31 ayat (1) disebutkan: "masyarakat melakukan permohonan kepada Walikota melalui perangkat daerah yang membidangi, perumahan dan/atau tata ruang untuk pengambilalihan prasarana, sarana dan utilitas umum". Faktanya bahwa hingga saat ini Para Penggugat belum pernah mengajukan permohonan dimaksud kepada secara resmi kepada Walikota Medan, sehingga bisa dikatakan gugatan ini juga masih premature dikarenakan Para Penggugat disalah satu petitumnya pada point 5 pada pokoknya meminta agar Tergugat mengembalikan prasarana dan utilitas serta Utilitas dan meyerahkan pengelolaannya kepada Turut Tergugat I, padahal adalah fakta hukum Para Penggugat



belum pernah sekalipun meminta secara resmi terkait hal tersebut kepada Turut Tergugat I.

7. Bahwa terhadap dalil Para Penggugat pada point 8, 9 serta 12 sudah terjawab sebagaimana penjelasan Tergugat dalam jawabannya pada point 5 diatas;
8. Bahwa terhadap dalil Para Penggugat pada point 10 dan 11 sudah terjawab sebagaimana penjelasan Tergugat dalam jawabannya pada point 6 diatas;
9. Bahwa terhadap dalil Para Penggugat pada point 13, Tergugat mensomeer Para Penggugat untuk membuktikannya didepan persidangan !
10. Bahwa terhadap dalil Para Penggugat pada point 14, Tergugat menolak dengan keras dikatakan telah melakukan perbuatan melawan hukumdikarenakan Tergugat sudah membangun segala Prasarana dan Sarana serta Utilitas Umum sebagaimana yang Tergugat sampaikan pada point 5 akan tetapi secara bertahap dan tidak serta merta sekaligus dikarenakan hal tersebut dibangun sesuai kebutuhan, sebagai contoh pembangunan Rumah Ibadah adalah tidak bisa serta merta bisa dibangun apabila tidak memenuhi prasyarat dan aturan-aturan sebagaimana yang diatur oleh perundang-undangan, tidak asal membangun saja, hal inilah Tergugat sampaikan dibangun sesuai kebutuhan dan secara bertahap.
11. Bahwa terhadap dalil Para Penggugat pada point 15, Tergugat mensomeer Para Penggugat untuk membuktikannya dipersidangan!
12. Bahwa terhadap dalil Para Penggugat pada point 16 adalah sudah dibangun oleh Tergugat, contohnya sarana olah raga ada lapangan golf, tempat perbelanjaan sudah dibangun oleh Tergugat meskipun sekarang sudah mati suri dikarenakan para penghuni (termasuk Para Penggugat) tidak menggunakan fasilitas tersebut dengan tidak berbelanja ditempat tersebut dan lebih suka berbelanja diluar kompleks yang mengakibatkan tempat perbelanjaan tersebut tidak laku sehingga tempat perbelanjaan tersebut mati suri dan kemudian tempat beribadah rencananya kan dibangun oleh Tergugat berupa mesjid yang saat ini dalam progress pemberesan perijinan (hal inilah yang Tergugat sampaikan pembangunannya dilakukan secara bertahap dan sesuai kebutuhan);
13. Bahwa Tergugat menolak dalil Para Penggugat pada point 17 secara keseluruhan, yang pada pokoknya Para Penggugat menyatakan telah mengalami kerugian karena mengeluarkan biaya transportasi untuk



belanja, ibadah, dan Olah Raga. Bahwa sekali lagi Tergugat sampaikan apa yang didalilkan oleh Para Penggugat adalah terkesan mengada-ada dan dibuat-buat, dimana terhadap kerugian Para Penggugat apakah Tergugat harus menanggung kerugian sebagaimana rincian yang disampaikan oleh Para Penggugat? Apakah ada kewajiban dari Tergugat untuk membiayai Transportasi Para Penggugat untuk Belanja/Shopping, Beribadah dan Olah Raga diluar lingkungan Kompleks? Kalaupun benar rincian kerugian Para Penggugat secara juridis tidak masuk akal dan mengada-ada dan terkesan direka-reka. Diambil salah satu dari Para Penggugat yang mengalami kerugian atas nama Agustina, SP yang tinggal selama 15 tahun di kompleks Royal Sumatera dengan total Kerugian Rp. 4.470.000,00 dengan rincian:

- a. Transport shopping selama 15 tahun Rp.3.750.000,00
- b. Transport Ibadah selama 15 Tahun Rp.360.000.00,00
- c. Transport Olah Raga selama 16 Tahun Rp.360.000.000,00.

Rincian sebagaimana didalilkan Para Penggugat di atas adalah rincian yang direka-reka karena Para Penggugat mempersamakan biaya transport pada masa 15 tahun yang lalu dengan transport saat ini (tahun 2022), jelas hal ini tidak masuk akal. Seharusnya Para Penggugat harus merincikan secara jelas uraian kerugian setiap tahunnya. Berdasarkan Yurisprudensi MARI No. 492/Sip/1970 tertanggal 05 Juli 1975, No.616 k/Sip/1973 tertanggal 05 Juli 1975, No. 1186 k/Sip/1973 tanggal 4 Mei 1976, yang kaidah hukumnya menyebutkan: "Kerugian yang dialami penggugat tidak boleh di reka-reka, akan tetapi kerugian tersebut harus diuraikan secara jelas diperinci uraian kerugian, tanpa perincian dianggap kabur".

14. Bahwa apa yang dimohonkan Penggugat dalam Posita gugatan pada point 18, yang menyatakan Tergugat diwajibkan untuk membayar Uang Paksa (Dwangsom) sebesar Rp 1.000.000,- perhari, perlu Tergugat tegaskan bahwa Uang Paksa (Dwangsom) tidak dikenal dan diatur dalam HIR maupun RBg. Uang Paksa (Dwangsom) hanya diatur dalam Pasal 606 a Rv dan Pasal 606 b Rv, selain itu terhadap perkara Perbuatan Melawan Hukum (pasal 1365 BW) tidak dapat dikenakan Uang Paksa (Dwangsom). Uang Paksa (Dwangsom) hanyalah berlaku terhadap perkara tidak melaksanakan perbuatan tertentu karena wanprestasi sebagaimana diatur dalam pasal 1234 BW;



15. Bahwa untuk selanjutnya dalil Penggugat pada point 19 dan tidak akan Tergugatanggapi secara spesifik karena dalil tersebut haruslah dibuktikan oleh Penggugat dimuka persidangan;
16. Bahwa oleh karena itu Perbuatan Melawan Hukum yang dituduhkan Penggugat kepada Tergugat, seyogyanya secara hukum tidak beralasan sama sekali dan tidak mempunyai dasar hukum, karenanya sudah sepatutnya ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard) sebagaimana Para Penggugat dalam posita tidak menguraikan dan tidak ada merincikan tentang perbuatan melawan hukum yang mana yang telah dilakukan oleh Tergugat. Dalam putusan MA 720 K/Pdt/1997 disebutkan bahwa: "diktum yang tidak didukung posita mengakibatkan gugatan kabur atau tidak jelas".

Maka berdasarkan seluruh alasan-alasan yang diuraikan diatas Tergugat memohon dengan hormat agar Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan mengadili perkara a quo agar berkenan memutuskan:

I. DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul atas perkara ini.

II. DALAM KONVENSI :

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya-tidaknya menyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard);
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul atas perkara ini.

Atau apabila Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan mengadili perkara a quo berpendapat lain, **mohon putusan yang seadil-adilnya berdasarkan hukum (ex aequo et bono).**

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, **Turut Tergugat I** juga telah mengajukan Jawaban tertanggal 16 November 2022 yang pada pokoknya sebagai berikut :

Dalam Eksepsi

Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (Obscuur Libel)



- Bahwa Para Penggugat dalam replik bagian eksepsi a quo pada dasarnya mendalilkan tentang gugatan Para Penggugat telah jelas dan tidak bersifat kabur (*obscuur libel*) dalam menguraikan dalil – dalil gugatan sehingga eksepsi Turut Tergugat I haruslah ditolak.
- Bahwa dalil replik bagian eksepsi Para Penggugat a quo, tidaklah benar karena gugatan Para Penggugat bersifat tidak lengkap dan tidak jelas / kabur (*obscuur libel*) dalam rinci letak tanah Para Penggugat berikut batas – batas maupun luas tanah dan bangunan yang didalilkan sebagai milik Para Penggugat tersebut dan juga pelanggaran kesepakatan yang dilakukan oleh Tergugat.
- Bahwa padahal terkait adanya pelanggaran hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat mengenai perjanjian yang harus dilaksanakan diantara para pihak (ic. Para Penggugat dan Tergugat) a quo secara hukum haruslah dijelaskan secara rinci dan jelas, sehingga apabila tidak jelas dan tidak cermat maka berakibat hukum gugatan tidak dapat diterima (NO).

Bandingkan :

Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung RI No. 1391 K/Sip/1975 tanggal 26 April 1979, dalam kaidah hukumnya menyebutkan :

“Karena dari gugatan Penggugat tidak jelas batas – batas duduk sengketa yang digugat, Gugatan tidak dapat diterima”.

Lebih lanjut : dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 1149 K/Sip/1975 tanggal 17 April 1979, dalam kaidah hukumnya menegaskan :

“Karena dalam surat gugatan tidak disebutkan dengan jelas letak / batas tanah sengketa, gugatan tidak dapat diterima”.

Berdasarkan hal – hal yang telah Turut Tergugat I kemukakan diatas maka sangat beralasan hukum bagi Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Medan untuk menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (NO).

Dalam Pokok Perkara

- Bahwa Turut Tergugat I menolak secara tegas dalil – dalil replik Para Penggugat terkecuali sepanjang yang diakui kebenarannya secara tegas dalam duplik a quo.
- Bahwa sepanjang hal – hal yang telah Turut Tergugat I kemukakan dalam bagian eksepsi sepanjang terdapat korelasi hukumnya secara mutatis – mutandis dianggap telah termuat dalam bahagian pokok perkara sehingga tidak perlu diulangi lagi.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Para Penggugat dalam replik a quo pada dasarnya mendalilkan tentang Turut Tergugat I semestinya aktif mendata dan memberitahukan kewajibannya prasarana, sarana dan utilitas setiap perumahan. Dalam hal perkara a quo Turut Tergugat I hanya dihukum untuk tunduk terhadap Putusan a quo.
- Bahwa dengan dicermati secara seksama dan teliti terhadap replik Penggugat dalam bagian pokok perkara a quo, pada dasarnya Penggugat berusaha mengaburkan duduk permasalahannya a quo dengan keterlibatan Turut Tergugat I.
- Bahwa dalam dasar permasalahan hukum a quo yang dikemukakan Para Penggugat adalah terkait tentang adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat karena Tergugat tidak melaksanakan isi perjanjian / kesepakatan selaku pengelola perumahan terhadap ketersediaan sarana – sarana yang harus dipersiapkan sebagaimana yang telah dipromosikan tersebut.
(Lebih tegasnya : Para Penggugat merasa dikelabui oleh tindakan Tergugat yang menyediakan fasilitas dalam perumahan yang tidak sesuai dengan promosi – promosi yang diperjanjikan oleh Tergugat tersebut).
- Bahwa dengan dalil yang demikian maka apabila terhadap permasalahan hukum yang timbul antara Para Penggugat dengan Tergugat maka merupakan masalah internal Para Penggugat dengan Tergugat sendiri. Selain itu tidak dapat meluas melibatkan pada Turut Tergugat I karena yang terlibat dalam pemenuhan kesepakatan dalam perjanjian yang telah diperbuat tersebut adalah Para Pihak itu sendiri (ic. Para Penggugat dengan Tergugat).

Dengan demikian secara hukum tidak ada keterlibatan Turut Tergugat I dalam perkara tersebut, sehingga sangat keliru tuntutan Para Penggugat dengan menghukum Turut Tergugat I untuk memenuhi isi putusan tersebut karena Turut Tergugat I tidak pernah dilibatkan dalam perjanjian tersebut.

Merujuk pada asas hukum maka adanya perjanjian antara Para Penggugat dengan Tergugat tersebut maka hanya mengikat pihak – pihak yang membuat perjanjian tersebut yakni sesuai dengan **asas hukum Pacta Sunt Servanda yang masih dianut di Indonesia dalam hukum perjanjian berikut Pasal 1338 KUHPerdara.**

Dengan demikian Turut Tergugat I tidak dapat mencampuri perjanjian tersebut dan tidak dapat dimintakan pertanggungjawaban hukum



secara keperdataan terhadap hal – hal yang tidak pernah Turut Tergugat I lakukan terkait perjanjian antara Para Penggugat dengan Tergugat tersebut.

- Bahwa dalam hal ini Turut Tergugat I mempersilahkan Para Penggugat maupun Tergugat untuk menempuh upaya penyelesaian terbaik. Selanjutnya terhadap perkara a quo dapat diputus dengan seadil – adilnya.

Berdasarkan hal – hal yang telah Turut Tergugat I kemukakan tersebut diatas maka sangat beralasan hukum bagi Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa perkara a quo untuk dapat memutuskan perkara a quo dengan putusan yang seadil – adilnya .

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat dan Turut Tergugat I tersebut, Para Penggugat telah menanggapi dalam Replik tertanggal 30 November 2022, serta atas Replik tersebut Tergugat telah mengajukan Duplik masing – masing tertanggal 7 Desember 2022 yang untuk singkatnya putusan sela ini maka Jawaban, Replik dan Duplik para pihak berperkara tersebut dianggap telah diuraikan secara lengkap dalam putusan sela ini;

Menimbang, bahwa terkait eksepsi Tergugat dan Turut Tergugat I, para pihak berperkara menyatakan tidak mengajukan sesuatu lagi dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini yang untuk ringkasnya putusan sela dianggap telah termuat secara lengkap dan menjadi satu bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat dalam jawabannya telah mengajukan Eksepsi tentang Kompetensi Absolut yakni Tergugat menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Medan Tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili gugatan Para Penggugat , sehingga Majelis Hakim akan menjatuhkan Putusan Sela dalam perkara Aquo, sedangkan eksepsi lainnya yang diajukan Tergugat dan Turut Tergugat I tidak perlu dipertimbangkan karena bukan menyangkut tentang kewenangan mengadili , sehingga akan dipertimbangkan bersamaan dengan perkara pokok ;

Menimbang, bawa adapun yang dimaksud oleh Tergugat bahwa Pengadilan Negeri Medan tidak berwenang memeriksa dan mengadili gugatan para penggugat pada pokoknya adalah sebagai berikut :



- Bahwa jika diteliti dengan cermat Para Penggugat telah mengakui dasar fakta (feitelijke grond) dan yang menjadi dasar hukum (rechtsgrond) gugatannya dalam perkara a quo, sebagaimana dikutip sebagai berikut:
 - a. dalil posita butir 1 lembaran ke-2, yang menyatakan: “bahwa para penggugat merupakan warga/masyarakat yang tinggal/menetap dan memiliki tanah (tempat tinggal) dan rumah di dalam Kompleks Royal Sumatera yang beralamat di jalan Jamin Ginting KM 8,5, Kelurahan Mangga, Kecamatan Medan Tuntungan, Kota Medan”.
 - b. Dalil posita butir (3) lembaran ke-3, yang mentatakan: “bahwa adapun tujuan Para Penggugat memilih untuk tinggal dan memiliki tanah/rumah di Komplek Royal Sumatera yang dibangun dan dikelola oleh Tergugat adalah dahulunya Tergugat memberikan promosi dan jaminan sebagaimana dalam Site Plan dan Brosur Penawaran dimana di Komplek Royal Sumatera memiliki lahan yang asri, dan jauh dari kebisingan kota serta dilengkapi dengan prasarana dan sarana utilitas umum seperti:
 - a). Lapangan golf dengan desain Internasional beserta danau buatan
 - b). Golf dan Country Club yang menyediakan sarana-sarana:
 - Club Kebugaran;
 - Kolam Renang dan Kolam Bermain untuk anak-anak;
 - Sauna dan Jacuzzi;
 - Lapangan Tennis (dalam dan luar ruangan)
 - Squash
 - Badminton
 - Billiards
 - Jogging Track
 - Restoran dan Café
 - Lounge dan Bar
 - Lokasi Perbelanjaan
 - Lokasi Barbeque
 - c) Akademi Golf dengan tenaga pengajar yang professional untuk segala tingkat;
 - d) Pelayanan bus untuk penguin Royal Sumatera



- e) Lot Perumahan dan prasarana yang lengkap dengan MATV, Listrik, Telkom yang keseluruhannya dipasang dengan system kabel bawah tanah;
 - f) Sistem saluran dengan penyediaan air bersih;
 - g) Pelayanan Pos;
 - h) Rumah Sakit;
 - i) Mesjid.
- d. dalil posita butir 16 lembaran ke-5, yang menyatakan: "bahwa akibat tidak dipenuhinya segala prasarana, sarana dan utilitas umum seperti sarana olah raga, beribadah, tempat perbelanjaan/soping, dan lain sebagainya menyebabkan Para Penggugat melakukan aktifitas olah raga, beribadah, tempat perbelanjaan/sopping dan lain sebagainya terpaksa harus keluar dari lingkungan kompleks royal sumatera sehingga mengeluarkan biaya untuk keperluan tersebut selama kurun waktu \pm 26 Tahun ;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian diatas Para Penggugat mengajukan alasan-alasan yang dominan ke perselisihan/sengketa konsumen, maka yang berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara a quo adalah **Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen** dengan dalil yuridis sebagai berikut:

- a) Bahwa dalil posita butir (b) di atas Pengakuan tentang posisi Para Penggugat adalah sebagai Konsumen yang tujuannya adalah untuk menikmati/mengkonsumsi berbagai produk jasa (fasilitas) berdasarkan promosi, yang akan disediakan oleh Tergugat sebagai Pelaku Usaha. Lebih lanjut dalam Undang-Undang No.8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen disebutkan:

Pasal 1 ayat (2) , "Konsumen adalah setiap orang pemakai barang dan/atau jasa yang tersedia dalam masyarakat, baik bagi kepentingan diri sendiri, keluarga, orang lain maupun makhluk hidup lain dan tidak untuk diperdagangkan".

Pasal 1 ayat (3), "Pelaku usaha adalah setiap orang perseorangan atau badan hukum maupun bukan badan hukum yang didirikan dan berkedudukan atau melakukan kegiatan dalam wilayah hukum Negara Republik Indonesia, baik sendiri maupun bersama-sama melalui perjanjian menyelenggarakan kegiatan usaha dalam berbagai bidang ekonomi".

Pasal 1 ayat (6), "Promosi adalah kegiatan pengenalan atau penyebarluasan informasi suatu barang dan/atau jasa untuk menarik



minat beli bagi konsumen terhadap barang dan/atau jasa yang akan dan sedang diperdagangkan.

- b) Berdasarkan dalil yuridis tersebut di atas maka sengketa yang digugat oleh Para Penggugat adalah Sengketa Konsumen sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 angka (4) Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor 6/M-DAG/Per/2/2017 tentang Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen disebutkan: "sengketa konsumen adalah sengketa antara Pelaku Usaha dengan Konsumen yang menuntut ganti rugi atas kerusakan, pencemaran, dan/atau menderita kerugian akibat mengkonsumsi barang atau jasa yang dihasilkan atau diperdagangkan ;

Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam Repliknya telah membantahnya terhadap Eksepsi Tergugat tentang Kewenangan Mengadili atau Kompetensi Absolut yang menyatakan bahwa Yang berwenang memeriksa dan mengadili perkara aquo adalah Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen pada pokoknya adalah sebagai berikut ;

Tentang Kompetensi Absolut :

- a. Bahwa Kuasa Hukum Tergugat perlu sedikit diceraikan paradigmanya mengenai yang berhak atau berkompeten untuk mengadili sengketa Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana Gugatan Penggugat, yaitu adalah merupakan kewenangan Pengadilan Negeri sebagaimana Pasal 2 ayat 1 RO yang menyebutkan "Kekuasaan Pengadilan Negeri dalam perkara Perdata meliputi semua sengketa tentang hak milik atau hak yang timbul karenanya atau hak-hak keperdataan lainnya" yang termasuk sengketa adalah sengketa keperdataan berupa Perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur pada Pasal 1365 KUHPerdata;
- b. Bahwa dari dalil-dali gugatan Para Penggugat juga petitum dalam gugatan Para Penggugat telah jelas dan terang yang dipersengketakan dimasalahkan adalah tentang Perbuatan Melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat dengan tidak membangun Prasarana dan Sarana serta Utilitas Perumahan pada Kompleks Perumahan Royal Sumatera sesuai ditawarkan dan menyerahkannya kepada Turut Tergugat I untuk dikelola sebagaimana yang telah ditentukan oleh Peraturan Perundang-undangan yaitu Undang-undang No. 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan Dan Pemukiman dan Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana Dan Utilitas Perumahan Dan Pemukiman di Daerah yang mana sama sekali diabaikan oleh Tergugat;



- c. Bahwa dalil jawaban Tergugat yang menyatakan gugatan Penggugat adalah masuk ke ranah sengketa Konsumen adalah dalil yang keliru dan terkesan tidak memahami tentang sengketa konsumen itu sendiri, oleh karena sengketa konsumen adalah sengketa yang timbul antara konsumen dengan penyedia barang dan/atau jasa dalam suatu hubungan hukum satu sama lain mengenai produk tertentu;
- d. Bahwa apabila dilihat dalil dan dari posisi Para Penggugat (i.c. Warga Royal Sumatera) pada saat gugatan ini dan jauh sebelum gugatan ini diajukan adalah pada posisi sudah tidak ada hubungan hukum dengan Tergugat tidak ada kontrak perjanjian dengan pihak PT. Victor Jaya Raya atau Royal Sumatera yang dalam arti tanah dan bangunan rumah tersebut telah lama selesai dilunasi dari Tergugat, sudah menjadi milik Para Penggugat oleh karena itu posisi PT. Victor Jaya Raya adalah bukan sebagai penyedia barang dan jasa terhadap Para Penggugat dan Para Penggugat bukanlah pihak mengkonsumsi barang dan jasa yang disediakan Tergugat pada saat gugatan ini diajukan;
- e. Bahwa lagi pula lebih lanjut pada dalil gugatan Para Penggugat bahwa antara Para Penggugat dan Tergugat tidak ada membuat kontrak perjanjian terhadap Prasarana, Sarana dan Utilitas tersebut dan juga Prasarana, Sarana dan Utilitas sebagaimana dalil gugatan Para Penggugat dimaksud bukanlah termasuk sebagai barang dan jasa sebagaimana Undang-undang Perlindungan Konsumen, adalah aneh apabila masalah Prasarana, Sarana dan Utilitas diajukan Penyelesaiannya ke BPSK dan kemudian ke Pengadilan Konsumen, sedangkan Prasarana, Sarana dan Utilitas adalah merupakan kewajiban Tergugat untuk membangun sebagaimana perintah Undang-undang sesuai yang diuraikan Para Penggugat, sehingga sudah patut untuk menolah eksepsi Tergugat atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima;-
- f. Bahwa berdasarkan Pasal 1365 dihubungkan dengan jelas dalil pokok perkara gugatan Para Penggugat adalah Perbuatan Melawan Hukum oleh Tergugat dengan tidak membangun Sarana, Prasarana serta Utilitas Perumahan dan sampai sekarang tidak menyerahkannya kepada Turut Tergugat I untuk dikelola sebagaimana yang diperintahkan Undang-undannya;-
- g. Bahwa oleh karena Dalila posita dan petitum gugatan Penggugat jelas merupakan jenis pokok perkara Perbuatan Melawan Hukum maka yang berwenang memeriksa, mengadili dan memutus sengketa tersebut



adalah Pengadilan Umum i.c Pengadilan Negeri Medan, maka untuk itu sudah patut dan layak untuk menolak eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil – dalil eksepsi dari Tergugat tersebut tentang kewenangan mengadili telah disangkal dan dibantah oleh Para Penggugat, maka Tergugat berkewajiban terlebih dahulu membuktikan dalil eksepsi tentang kewenangan mengadili tersebut ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 11 Undang – Undang Perlindungan Konsumen mengatur bahwa BPSK adalah Badan yang bertugas menangani dan menyelesaikan sengketa antara pelaku usaha dan konsumen , sehingga yang dapat bersengketa di BPSK adalah Pelaku Usaha dan Konsumen ;

Menimbang, bahwa keberadaan Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK) diatur dalam Undang – Undang Nomor.8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen dan kekuatan hukum putusan BPSK merupakan putusan yang final dan telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap berdasarkan Pasal 54 ayat (3) UUPK ;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat tersebut di atas, majelis hakim mempertimbangkannya sebagai berikut ;

Menimbang, bahwa dari dalil – dalil Gugatan Para Penggugat sangat jelas terdapat fakta hukum yang tidak perlu dibuktikan lagi karena sudah diakui dan dibenarkan oleh pihak Para Penggugat dalam dalil – dalil gugatannya maupun Tergugat dalam jawabannya yakni menyatakan bahwa Para Penggugat merupakan warga yang memiliki tanah dan rumah di dalam Kompleks Royal Sumatera yang beralamat di Jalan Jamin Ginting KM 8,5 ,Kelurahan Mangga, Kecamatan Medan Tuntungan, Kota Medan dan Tanah serta rumah yang saat ini dikuasai oleh Para Penggugat sebagaimana di atas diperoleh dari Tergugat yang sekarang telah Kepemilikannya menjadi Sertifikat Hak Milik, dengan demikian disini jelas ada hubungan hukum antara Para Penggugat dengan Tergugat berupa adanya perjanjian sebelumnya yang harus dipenuhi oleh Tergugat akan tetapi Para Penggugat menyatakan dalam dalil gugatannya bahwa tidak semua atau belum semuanya dipenuhi oleh Tegugat sampai dengan sekarang , namun yang jelas Tergugat Sebagian besar dari yang telah dijanjikan sudah di penuhi oleh Tergugat , dengan demikian sudah cukup jelas yang disengketakan oleh Para Penggugat dengan Tergugat tersebut bukanlah Gugatan tentang Perbuatan Melawan Hukum (PMH) ;



Menimbang, bahwa adapun prasarana , sarana dan Utilitas Umum yang ditawarkan dan diperjanjikan kepada Para Penggugat namun tidak dilaksanakan oleh Tergugat yakni sebagai berikut :

- Lapangan Golf dengan desain Internasional beserta danau buatan
- Kolam Renang dan Kolam bermain untuk anak anak,
- Lapangan Olahraga, Lapangan Tennis (dalam dan Luar ruangan), lapangan untuk Badminton, Billiards, Lapangan Jogging Track, lapangan Skuash
- Fasilitas Sauna, Jacuzzi, Lounge dan Bar
- Lokasi Perbelanjaan, Restoran, Café, dan Barbeque
- Pelayanan Bus Untuk Penghuni Royal Sumatera;
- Pelayanan Pos;
- Rumah Sakit;
- Masjid;

Menimbang, bahwa Para Penggugat di poin 14 Para Penggugat mendalilkan dalam gugatannya adalah tentang Perbuatan Melawan Hukum (PMH)) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara sehingga Pengadilan Negeri berwenang mengadili perkara aquo, akan tetapi menurut hemat majelis hakim secara nyata yang dibahas adalah tentang prasarana , sarana dan Utilitas Umum yang ditawarkan dan diperjanjikan kepada Para Penggugat namun tidak dilaksanakan oleh Tergugat ;

Menimbang, bahwa dari fakta – fakta hukum tersebut di atas , majelis hakim berpendapat dan berkesimpulan bahwa benar telah terjadi sengketa antara Pelaku Usaha dengan Konsumen sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1 angka 11 Undang – Undang Nomor.8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, dengan demikian Eksepsi dari Tergugat tentang Kompetensi Absolut yang menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Medan Tidak Berwenang mengadili perkara aquo , akan tetapi merupakan kewenangan penyelesaiannya adalah BPSK atau Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen, sehingga Eksepsi Tergugat tersebut dapat dikabulkan ;

Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi tentang Kewenangan Mengadili atau Kompetensi Absolut dari Tergugat dikabulkan , maka Majelis Hakim menyatakan bahwa Pengadilan Negeri Medan Tidak Berwenang Mengadili Perkara Aquo akan tetapi adalah kewenangan BPSK atau Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen ;



Menimbang, bahwa oleh karena Eksepsi dari Tergugat dikabulkan, maka segala biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Para Penggugat secara tanggung renteng ;

Memperhatikan, Pasal 1 angka 11 Undang – Undang Nomor.8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, serta peraturan lainnya yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I

1. Mengabulkan Eksepsi dari Tergugat tentang Kompetensi Absolut ;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Medan Tidak Berwenang memeriksa dan mengadili perkara ini ;
3. Membebankan kepada Para Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sampai saat ini ditaksir sejumlah Rp1.525.000,00 (Satu juta lima ratus dua puluh lima ribu rupiah);-

Demikianlah diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan pada hari Senin, tanggal 20 Februari 2023 oleh kami Ahmad Sumardi, SH,M.Hum, sebagai Hakim Ketua Majelis, M. Nazir, SH,MH, dan Nani Sukmawati, SH,MH, masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan Nomor 700/Pdt.G/2022/PN Mdn, tanggal 30 Agustus 2022, Putusan Sela tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 22 Februari 2023, oleh Hakim Ketua didampingi para Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh Roslina Tiur Melia, SH, Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Medan serta dihadiri pula oleh Kuasa Para Penggugat, Kuasa Tergugat dan Kuasa Turut Tergugat I, tanpa dihadiri oleh Turut Tergugat II ataupun kuasanya;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

M. Nazir, SH,MH

Ahmad Sumardi, SH,M.Hum

Nani Sukmawati, SH,MH

Panitera Pengganti,

Roslina Tiur Melia, SH



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Perincian biaya :

1. Biaya Pendaftaran	: Rp. 30.000,00
2. Biaya Proses	: Rp. 150.000,00
3. Ongkos Panggil	: Rp. 1.325.000,00
4. Materai	: Rp. 10.000,00
5. Redaksi	: <u>Rp. 10.000,00+</u>
Jumlah	Rp. 1.525.000,00

(Satu juta lima ratus dua puluh lima ribu rupiah);-