



PUTUSAN

Nomor 383/Pdt/2019/PT MDN

DEMI Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa

Pengadilan Tinggi Medan yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata pada peradilan tingkat banding, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :

MICHAEL WIRAWAN, Warga Negara Indonesia, Laki-laki, beralamat di Gading Resort Residence Blok D, Lt.08, No. 031, Kelapa Gading Square, Jln. Boulevard Barat Kelapa Gading, Kel.Kelapa Gading Barat, Kec. Kelapa Gading, Propinsi DKI Jakarta. Dalam hal ini bertindak selaku Direktur PT.BIMASAKTI NUSANTARA LESTARI, selanjutnya memberikan kuasa kepada CHARLES SILALAH, S.H.M.H., PAHALA HALOMOAN, TAMBUNAN, S.H., INTAN BUDIANA, PAKPAHAN, S.H., ZULKIFLI PAJAITAN, S.H., HARMAN SITEPU, S.H., DAN DICKY MAHENDRO RAKSA, S.H. Advokat/ Penasihat Hukum pada KANTOR HUKUM CHARLES TIGOR SILALAH, S.H.M.H & REKAN, beralamat di Jalan Prof. H.M.Yamin, S.H., Komplek Serdang Mas Blok C-3 Medan, Telp. (061) 4566427 Provinsi Sumatera Utara berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 15 Oktober 2019, untuk selanjutnya disebut sebagai Pemanding semula PENGUGAT ;

MELAWAN :

JOHAN SUNBULAT, lahir di Sidikalang, 27 Juli 1973, agama Budha, Kewarganegaraan Indonesia, alamat Jalan Amal-Ring Road Gagak Hitam, Kompleks The Evergreen Luxury Home Blok 1-22, Kelurahan Sunggal, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan dalam hal ini memberikan kuasa kepada, LUQMAN SULAIMAN, S.H., WAHYU INDRA, S.H., ALAMSYAH HAMDANI, dan JOKO SUHARTONO, S.H., berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tertanggal 13



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

Januari 2020 selanjutnya disebut sebagai Terbanding semula **TERGUGAT** ;

Pengadilan Tinggi Tersebut ;

Setelah membaca ;

1. Surat Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Medan, tanggal 7 Agustus 2020 Nomor 383/Pdt/2020/PT MDN, tentang penunjukan Majelis Hakim mengadili perkara ini;
2. Surat Penetapan Penunjukan Panitera Pengganti oleh Panitera Pengadilan Tinggi Medan, tanggal 7 Agustus 2020 Nomor 383/Pdt/2020/PT MDN tentang penunjukan Panitera Pengganti membantu Majelis Hakim mengadili perkara ini;
3. Surat Penetapan Hakim Ketua, tanggal 10 Agustus 2020 Nomor 383/Pdt/2020/PT MDN tentang Penetapan Hari sidang perkara ini;
4. Berkas perkara dan salinan resmi putusan Pengadilan Negeri Medan, tanggal 27 April 2020 Nomor 777/Pdt.G/2019/PN Mdn ;

TENTANG DUDUKNYA PERKARA;

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat Gugatannya bertanggal 25 Oktober 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan dibawah Register perkara Nomor 777/Pdt.G/2019/PN Mdn telah mengajukan gugatan terhadap Tergugat yaitu sebagai berikut :

1. Bahwa Penggugat adalah Direktur PT. BIMASAKTI NUSANTARA LESTARI berdasarkan AKTA PENDIRIAN PERSEROAN TERBATAS Nomor : 69 tanggal 18 Januari 2012 bertalian dengan BERITA ACARA RAPAT PT. BIMASAKTI NUSANTARA LESTARI Nomor : 33, tanggal 04 April 2018, Developer yang membangun dan mengelola Kompleks The Evergreen Luxury Home, terletak di Jln. Amal – Ring Road Gagak Hitam, Kelurahan Sunggal, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan ;
2. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat telah dilangsungkan perjanjian jual beli atas satu unit rumah terletak di Kompleks The Evergreen Luxury Home, Tipe De Median, Blok/Nomor I-22 , Kelurahan Sunggal, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan,yang dikelola Penggugat, dengan harga unit rumah sebesar Rp.

Halaman 2 dari 26 Putusan Nomor 383/Pdt/2019/PT MDN



738.000.000,- (tujuhratus tigapuluhdelapan juta rupiah) , sebagaimana termaktub dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan di Evergreen Luxury Home No. 156/EVG-PPJB/2012, tanggal 03 Agustus 2012, antara Penggugat (ic. PT. BIMASAKTI NUSANTARA LESTARI) selaku Pihak Pertama/ Penjual sedangkan Tergugat (ic. Johan Sunbulat) selaku Pihak Kedua/ Pembeli , selanjutnya disebut sebagai **objek sengketa** ;

3. Bahwa tentang tata cara pembayaran objek sengketa , diatur sesuai ketentuan pasal 3 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan di The Evergreen Luxury Home No. 156/EVG-PPJB/2012, tanggal 03 Agustus 2012, tentang Harga Pengikatan Dan Cara Bayar, dilakukan dengan membayar Booking Fee sedangkan sisanya dibayar dalam II (dua) Tahap dengan 48 X (empatpuluh delapan kali) cicilan , dengan uraian sebagai berikut sebagai berikut :

A. Pembayaran Booking Fee :

Bahwa Tergugat telah membayar Booking Fee sebesar Rp. 25.000.000,- (duapuluh lima juta rupiah), sesuai dengan Bukti Pemesanan No. 001034 tanggal 10 Juli 2012, yang bertalian dengan Kwitansi tanda penerimaan uang No. EVERGREEN/12/VII/0296 tanggal 10 Juli 2012 , sehingga sisa harga rumah yang harus dibayar Tergugat kepada Penggugat adalah Rp. 738.000.000,- dikurangi Rp. 25.000.000,- = Rp.713.000.000,- (tujuhratus tigabelas juta rupiah) ;

B. Pembayaran Cicilan :

Tahap I (Pertama) : sebesar Rp. Rp.178.250.000,- (seratus Tujuhpuluhdelapan juta duaratuslima puluhribu rupiah) , 12 (dua belas) kali cicilan, terhitung sejak tanggal 24 Juli 2012 s/d tanggal 24 April 2013 dan tanggal 24 Mei 2013 , dengan rincian sebagai berikut :

- a. tanggal 24 Juli 2012 s/d tanggal 24 April 2013, 11 cicilan x Rp. 14.854.000,- (empatbelas juta delapan ratuslimapuluhempat ribu rupiah);
- b. tanggal 24 Mei 2013 sebesar Rp.14.856.000,- (empatbelas juta delapanratus limapuluh enam ribu rupiah) ;

Tahap II (Kedua) : sebesar Rp. Rp.534.750.000,- (limaratus tigapuluh empat juta tujuhratus limapuluh ribu rupiah) , 36 (tigapuluh enam) kali cicilan, terhitung sejak tanggal 24 Juni 2013 s/d tanggal 24 April 2016 dan tanggal 24 Mei 2016 dengan rincian sebagai berikut :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. tanggal 24 Juni 2013 s/d tanggal 24 April 2016 , 35 cicilan x Rp. 14.854.000,- (empatbelas juta delapan ratuslimapuluhempat ribu rupiah) ;
- b. tanggal 24 Mei 2016 sebesar Rp.14.860.000, (empatbelas juta delapanratus enampuluh ribu rupiah) ;
4. Bahwa semula Tergugat melaksanakan kewajibannya membayar uang cicilan atas objek sengketa kepada Penggugat , namun sejak tanggal 24 Desember 2014 s/d 24 Mei 2016, Tergugat tidak membayar uang cicilan ke 31 s/d cicilan ke 48 = 18 (delapan belas) kali cicilan dengan rincian : cicilan 31 s/d 47 sebesar Rp.14.854.000 (empatbelas juta delapanratus limapuluhempat ribu rupiah)/bulannya dan cicilan ke - 48 sebesar Rp.14.860.000, (empatbelas juta delapanratus enampuluh ribu rupiah)/bulannya, jumlah seluruhnya Rp.267.378.000,- (duaratus enampuluh tujuhjuta tigaratus tujuh puluh delapanribu rupiah) ;
5. Bahwa meskipun Penggugat telah berulang kali menegur Tergugat untuk membayar 18 (delapanbelas) kali uang cicilan atas harga pembelian objek sengketa , namun Tergugat tidak melaksanakan kewajibannya kepada Penggugat tersebut, bahkan hingga gugatan perkara ini didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan
6. Bahwa karena itu patut dan beralasan hukum jika Tergugat, sejak tanggal 24 Juni 2016 dinyatakan telah wanprestasi/ cidera janji , karena tidak melaksanakan kewajibannya kepada Penggugat , yaitu untuk membayar 18 (delapanbelas) kali uang cicilan harga pembelian objek sengketa ,sejak dari tanggal 24 Desember 2014 s/d tanggal 24 Mei 2016 , sebagaimana termaktub dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan di The Evergreen Luxury Home No. 156/EVG-PPJB/2012, tanggal 03 Agustus 2012, antara Penggugat (ic. PT. BIMASAKTI NUSANTARA LESTARI) selaku Pihak Pertama/ Penjual dengan Tergugat (ic. Johan Sunbulat) selaku Pihak Kedua/ Pembeli;
7. Bahwa karena Tergugat telah dinyatakan wanprestasi tidak melaksanakan kewajibannya kepada Penggugat , maka patut dan beralasan hukum jika perjanjian jual beli atas objek sengketa sesuai dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan di The Evergreen Luxury home No. 156/EVG-PPJB/2012, tanggal 03 Agustus 2012, antara Penggugat (ic. PT. BIMASAKTI NUSANTARA LESTARI) selaku Pihak Pertama/ Penjual dengan Tergugat (ic. Johan Sunbulat) selaku Pihak Kedua/ Pembeli dinyatakan batal dan tidak berkekuatan hukum (vide ketentuan pasal 4 ayat 4 Perjanjian Pengikatan Jual

Halaman 4 dari 26 Putusan Nomor 383/Pdt/2019/PT MDN



Beli Tanah Dan Bangunan di The Evergreen Luxury Home No. 156/EVG-PPJB/2012, tanggal 03 Agustus 2012);

8. Bahwa karena itu patut dan beralasan hukum jika Tergugat dihukum untuk membayar uang denda keterlambatan sebesar 1‰ (satu permil) / hari yang diperhitungkan dari jumlah angsuran maupun kewajiban pembayaran yang terhutang lainnya yang terlambat atau kurang pembayarannya , dari tanggal 24 Desember 2014 s/d tanggal 24 Mei 2016 sebesar Rp.267.378.000,- (duaratus enampuluh tujuhjuta tigaratus tujuh puluh delapan ribu rupiah), yakni Rp.267.378,- (duaratus enampuluh tujuh ribu tigaratus tujuh puluh delapan rupiah)/ hari , terhitung sejak tanggal 24 Juni 2016 sampai putusan dalam perkara ini memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*), vide ketentuan pasal 4 ayat 2 Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan di The Evergreen Luxury Home No. 156/EVG-PPJB/2012, tanggal 03 Agustus 2012 ;
9. Bahwa untuk memenuhi tuntutan Penggugat , maka patut dan beralasan hukum jika Pengadilan meletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas harta kekayaan Tergugat , baik berupa barang bergerak maupun barang yang tidak bergerak ;
10. Bahwa karena itu patut dan beralasan hukum jika Tergugat dan pihak –pihak lain yang memperoleh hak dari Tergugat dihukum untuk segera mengosongkan dan menyerahkan kepada Penggugat objek sengketa berupa sebidang tanah berikut bangunan rumah tempat tinggal yang terdapat diatasnya yang terletak di Kompleks The Evergreen Luxury Home Blok I-22, Type De Median, Kelurahan Sunggal, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan dalam keadaan kosong dan baik ;
11. Bahwa agar Tergugat mematuhi putusan dalam perkara ini, maka patut dan beralasan hukum kiranya jika Tergugat dihukum untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah)/ hari ,terhitung sejak putusan dalam perkara ini memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) sampai Tergugat menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat;
12. Bahwa karena gugatan Penggugat didasarkan kepada , bukti-bukti yang kuat dan autentik, maka patut dan beralasan hukum jika Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan secara serta merta meskipun ada banding, kasasi atau perlawanan (*Uitvoerbaar bij vooraad*) ;

Berdasarkan hal-hal yang diuraikan di atas Penggugat dengan segala kerendahan hati memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Medan agar menunjuk Majelis Hakim



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk kiranya dapat mengambil keputusan hukum yang amarnya berbunyi sebagai berikut :

PRIMAIR :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan didalam perkara ini ;
3. Menyatakan Tergugat, sejak tanggal 24 Juni 2016 telah wanprestasi/ cidera janji , karena sejak dari tanggal 24 Desember 2014 s/d 24 Mei 2016 tidak melaksanakan kewajibannya kepada Penggugat, yaitu untuk membayar 18 (delapanbelas) kali uang cicilan harga pembelian objek sengketa, sebagaimana termaktub dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan di The Evergreen Luxury Home No. 156/EVG-PPJB/2012, tanggal 03 Agustus 2012, antara Penggugat (ic. PT. BIMASAKTI NUSANTARA LESTARI) selaku Pihak Pertama/ Penjual dengan Tergugat (ic. Johan Sunbulat) selaku Pihak Kedua/ Pembeli;
4. Menyatakan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan di The Evergreen Luxury Home No. 156/EVG-PPJB/2012, tanggal 03 Agustus 2012, antara Penggugat (ic. PT. BIMASAKTI NUSANTARA LESTARI) selaku Pihak Pertama/ Penjual dengan Tergugat (ic. Johan Sunbulat) selaku Pihak Kedua/ Pembeli batal dan tidak berkekuatan hukum ;
5. Menghukum Tergugat dan pihak –pihak lain yang memperoleh hak dari Tergugat untuk segera mengosongkan dan menyerahkan kepada Penggugat objek sengketa berupa satu unit rumah yang terletak di Kompleks The Evergreen Luxury Home Blok I-22, Type De Median, di Jln. Amal – Ring Road Gagak Hitam, Kelurahan Sunggal, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan dalam keadaan kosong dan baik ;
6. Menghukum Tergugat untuk membayar uang denda keterlambatan sebesar 1% (satu permil) / hari yaitu Rp.267.378,- (duaratus enampuluhtujuh ribu tigaratus tujuh puluh delapan rupiah, terhitung sejak tanggal 24 Juni 2016 sampai putusan dalam perkara ini memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) ;
7. Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (Dwangsom) kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000,-(satu juta rupiah)/ hari, terhitung sejak putusan dalam perkara ini telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) sampai Tergugat menyerahkan objek sengketa kepada Penggugat ;
8. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan secara serta merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) ;

Halaman 6 dari 26 Putusan Nomor 383/Pdt/2019/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini ;

SUBSIDAIR :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya
(*ex aquo et bono*);

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat melalui Kuasanya telah mengajukan Jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

Tergugat secara tegas menolak seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali apa yang diakui dalam jawaban sebagaimana terurai dibawah ini;

Error in persona

- Bahwa Penggugat dalam surat gugatan tertanggal 25 Oktober 2019 sebagaimana telah diregistrasi dikepaniteraan Pengadilan Negeri Medan dalam Perkara Nomor : 777/Pdt.G/2019/PN.Mdn keliru menjadikan Tergugat sebagai pihak dalam perkara ini;
- Bahwa Tergugat tidak pernah memiliki hubungan hukum apa pun dengan Penggugat, jelas dapat dilihat dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan No.156/EVG-PPJB/2012 yang membuat perjanjian dengan Tergugat adalah orang yang berbeda dengan Pihak Penggugat dalam Gugatan tersebut;
- Bahwa pihak yang ada dalam Gugatan adalah atas nama Tuan MICHAEL WIRAWAN sebagai Penggugat sementara perjanjian Tergugat lakukan dengan Nona ERNI TAUFIK;
- Dengan demikian patut menurut hukum bagi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*) karena Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat;

OBSCUUR LIBEL

- Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas karena tidak sistematis dan dalil yang diajukan terlalu mengada-ada;

Halaman 7 dari 26 Putusan Nomor 383/Pdt/2019/PT MDN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa yang menawarkan unit rumah adalah PT.WIRALAND, Kemudian perjanjian dibawah tangan dibuat oleh PT.BIMASAKTI NUSANTAR LESTARI dengan tanda tangan dari Nona ERNI TAUFIK dan kemudian muncul Tuan MICHAEL WIRAWAN sebagai Penggugat;
- Bahwa yang paling aneh, dari gugatan ini adalah dengan alasan "wanprestasi dari Tergugat, namun bukannya menagih kekurangan bayaran harga rumah yang menjadi haknya tetapi minta kembali rumah yang telah dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat;
- Bahwa disamping itu pada Petitum Gugatan Penggugat menyatakan Tergugat Wanprestasi Namun Juga menyatakan Membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual beli tersebut sehingga maksud tujuan penggugat apakah ingin membatalkan Perjanjian atau melanjutkannya tidak ada kepastian yang jelas arahnya;
- Bahwa oleh karenanya gugatan ini kabur dan harus dinyatakan tidak dapat diterima.

DALAM KONVENSI :

Dalam Pokok perkara :

1. Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali terhadap dalil-dalil yang diakui secara tegas oleh Tergugat;
2. Bahwa Penggugat mengaku Direktur PT.BIMA SAKTI NUSANTARA LESTARI berdasarkan AKTA PENDIRIAN PERSEROAN TERBATAS Nomor : 69 tanggal 18 Januari 2012, yaitu Developer yang membangun dan mengelola Kompleks The Evergreen Luxury Home, terletak di Jalan Amal-Ringroad Gagak Hitam , Kelurahan Sunggal, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan;

Bahwa sangat bertolak belakang dengan isi Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.156/EVG-PPJB/2012 tanggal 03 Agustus 2012 yang disebut sebagai Direktur adalah Nona ERNI TAUFIK ;

3. Bahwa Tergugat membeli sebuah Rumah di Kompleks The Evergreen Luxury Home, Type De Median, Blok/Nomor 1-22 Jl. Amal Ringroad Gagak Hitam, Kelurahan Sunggal, Kecamatan Medan Sunggal, yang awalnya sesuai perjanjian pihak yang mengaku dan mengelola Objek sengketa tersebut adalah PT.Wiraland Property Group yang beralamat Jalan. Amir Hamzah No. 1A-1B, Helvetia Timur, Medan

Halaman 8 dari 26 Putusan Nomor 383/Pdt/2019/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Helvetia, Kota Medan dengan Harga Rp.738.000.000,- (tujuh ratus tiga puluh depan juta Rupiah) ;

4. Bahwa Tergugat telah membayar Booking fee Rp.25.000.000,00 (Dua puluh lima juta Rupiah) untuk memastikan Rumah yang terletak di Kompleks The Evergreen Luxury Home, Tipe De Median, Blok/Nomor 1-22 Jl. Amal Ringroad Gagak Hitam, Kelurahan Sunggal, Kecamatan Medan Sunggal;
5. Bahwa kemudian Tergugat menempati Rumah tersebut dan pihak PT. WIRALAND PROPERTY GROUP menyodorkan perjanjian dari Pihak lain yaitu PT.BIMASAKTI NUSANTARA LESTARI padahal Tergugat menaruh kepercayaan kepada PT. WIRALAND PROPERTY;
6. Bahwa Kemudian Tergugat menandatangani perjanjian tersebut, namun pada kenyataannya perjanjian tersebut tidak pernah disahkan dihadapan NOTARIS atau Pejabat yang berwenang dengan kata lain, perjanjian itu hanya sekedar “ dibawah tangan”
7. Bahwa Jumlah yang telah dibayarkan Tergugat atas Rumah tersebut dilakukan sebagai berikut:

1. Bulan Juli 2012 sampai Bulan April 2013 Tergugat membayar cicilan

Rp.178.250.000 ;

Booking fee	Rp. 25.000.000 ;
-------------	------------------

2. Bulan Mei 2013 Tergugat membayar Rp. 14.856.000;

3. Bulan Juni 2013 hingga Mei 2014 Rp. 297.080.000;

Total pembayaran	Rp 515.186.000;
------------------	-----------------

Artinya pembayaran telah dilakukan Tergugat lebih dari 50% total harga tanah & Rumah;

8. Bahwa mengapa Tergugat tidak melanjutkan sisa pembayarannya kepada Penggugat, dikarenakan Tergugat merasa ragu terhadap kejelasan perjanjian yang di buat dibawah tangan, maka sejak bulan Mei 2014 Tergugat tidak ingin melanjutkannya pembayaran kecuali Perjanjian tersebut segera disahkan di hadapan Notaris atau Pejabat yang berwenang;
9. Bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan No.156/EVG-PPJB/ 2012 tanggal 03 Agustus 2012 yang ditandatangani Nona Erni Taufik tersebut telah

Halaman 9 dari 26 Putusan Nomor 383/Pdt/2019/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beberapa kali didesak Tergugat agar dibuat akte Notarisnya, namun sampai gugatan ini digugat "Oleh pihak lain": (Penggugat : MICHAEL WIRAWAN) tidak pernah dipenuhi oleh Nona Erni Taufik qq PT.BIMASAKTI NUSANTARA LESTARI:

10. Bahwa kekhawatiran Tergugat ada yang tidak beres dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini ternyata benar, dengan munculnya pihak lain (Penggugat MICHAEL WIRAWAN) yang mengajukan gugatan ke PN Medan;
11. Bahwa walaupun Perjanjian tidak didaftarkan di Pejabat yang berwenang, dengan niat baik Tergugat berusaha untuk menyelesaikan sisa Pembayaran yang diinginkan Penggugat dihadapan Hakim Mediator, namun keinginan tergugat tidak dapat terlaksana karena, Penggugat membebaskan denda yang nilainya sangat Fantastis sebesar Rp.267.378 perhari sejak tidak dibayarkan, dan angka tersebut merupakan denda yang luar biasa dari Penggugat yang menurut hemat Tergugat upaya untuk tidak menyelesaikan permasalahan tersebut;
12. Bahwa pada Faktanya pihak developer yang mengingkari perjanjian tersebut, dan sudah sepatutnya developer yang dianggap Wanprestasi dari Perjanjian dengan Tergugat;

Berdasarkan dalil yang dikemukakan diatas, sudah sewajarnya Pengadilan Negeri menolak gugatan Penggugat

DALAM REKOVENSI

1. Bahwa dalil-dalil yang telah dipergunakan dalam Konvensi dianggap dipergunakan kembali dalam Rekonvensi;
2. Bahwa Tergugat DK dalam kedudukannya sekarang sebagai Penggugat DR mengajukan Gugatan Balik terhadap Penggugat DK dalam kedudukannya sekarang sebagai Tergugat DR;
3. Bahwa Penggugat DR/Tergugat DK dalam hal ini adalah pembeli yang beritikad baik dan sangat dirugikan PT.BIMASAKTI NUSANTARA LESTARI, yang dalam hal ini kemudian muncul Tuan MICHAEL WIRAWAN, yang mengaku sebaga Direktur dan bertindak selaku Penggugat DK;
4. Bahwa Penggugat DR/Tergugat DK membeli rumah di Kompleks The Evergreen Luxury Home, Type de Median, Blok/No.1-22 Jalan. Amal Ringroad gagak hitam, Kelurahan Sunggal, Kecamatan Medan Sunggal, Medan, Yang awalnya diketahui Penggugat DR/ Tergugat DK pengembangnya PT. Wiraland Property Group

Halaman 10 dari 26 Putusan Nomor 383/Pdt/2019/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan harga Rp. 738.000.000,- (Tujuh Ratus tiga puluh delapan juta Rupiah), namun yang muncul membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan adalah PT.BIMASAKTI NUSANTARA LESTARI, dengan Direkturnya ERNI TAUFIK;

5. Bahwa Tergugat DK/Penggugat DR telah membayar:

Pada tanggal 10 Juli 2012 Booking fee sebesar	Rp	25.000.000;
Pada Juli 201 s/d April 2013 mencicil	Rp	178.250.000;
Pada Mei 2013 mencicil	Rp.	14.856.000;
Pada Juni 2013 s/d Mei 2014 mencicil	Rp.	294.080.000;
Total keseluruhan	Rp.	515.186.000

Yang artinya telah lebih dari 50 % dari harga perjanjian;

6. Bahwa sisa pelunasan sebesar Rp. 222.814.000 yang dalam proses mediasi telah ditawarkan Penggugat DR/Tergugat DK dan ditolak Tergugat DR/Penggugat DK, sebenarnya terkendala dibayar, Karena PT.BIMASAKTI NUSANTARA LESTARI (yang kini muncul mengaku sebagai Direktur dan Penggugat DK adalah Tuan MICHAEL WIRAWAN) tidak pernah membuat Perjanjian jual beli Tanah dan Bangunan dihadapan Notaris/Ppat yang jelas dari segi hukum menimbulkan keraguan Penggugat DR tentang niat baik PT.BIMASAKTI NUSANTARA LESTARI;
7. Bahwa Penggugat DR/Tergugat DK sampai hari ini tidak mengerti kenapa PT.BIMASAKTI NUSANTARA LESTARI seperti mengelak untuk membuat Perjanjian Jual beli menjadi jelas dimata hukum, walaupun telah didesak oleh Penggugat DR;
8. Bahwa setelah munculnya gugatan dari Tergugat DR/ Penggugat DK barulah kita pahami, Tergugat DR/Penggugat DK memang tidak ingin jual beli ini selesai, karena besar sekali hasrat untuk mengambil kembali tanah dan bangunan yang telah di perjanjikan atau setidaknya-tidaknya seperti yang telah disampaikan pada saat Mediasi dana tambahan/pembebanan biaya yang disebut “ denda: yang besarnya juga cukup fantastis yaitu Rp.267.000 perhari;
9. Bahwa andai Tergugat DR/Penggugat DK mempunyai iktikad baik ingin menyelesaikan masalah ini, pada saat mediasi tentu bersedia menerima tawaran kekurangan pembayaran sejumlah Rp.267.000.000 sehingga Pengadilan Negeri Medan dapat membuat acta Van dading sebagai pengganti perjanjian dibawah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tangan No.150/EVG-PPJB/2012, tanggal 03 Agustus 2012 yang selalu didesak Penggugat DR/Tergugat DK agar di akta Notariskan;

10. Bahwa dengan tidak membawa Perjanjian Jual beli Tanah dan Bangunan dihadapan Notaris/PPAT, jelas Tergugat DR/Penggugat DK telah melakukan Wanprestasi dan sudah selayaknya kerugian Penggugat DR/Tergugat DK dibebankan kepada Tergugat DR/Penggugat DK;

11. Bahwa dengan digugatnya Penggugat DK/Tergugat DK oleh Terhugat DR/Penggugat DK maka Penggugat DR/Tergugat DK mengalami kerugian materil maupun Immateril, tercemarnya nama baik, hubungan dengan relasi usaha menjadi terganggu, dan juga telah menjalani kerugian waktu, tenaga, pikiran dan biaya-biaya yang seharusnya tidak perlu dikeluarkan;

12. Bahwa adapun kerugian-kerugian Penggugat DR/Tergugat DK adalah sebagai berikut

Kerugian Materil

- Terkendalanya Pelunasan tanah dan bangunan yang seharusnya apabila selesai dapat dijadikan agunan modal usaha, yang ditaksir sebesar Rp.400.000.000, (empat ratus juta Rupiah);
- Honor Pengacara/Advokat akibat adanya gugatan dari Penggugat DK sebesar Rp.150.000.000 (seratus lima puluh juta Rupiah) ditambah success fee 10 % dari nilai tanah/bangunan terperkara yaitu sebesar Rp.72.518.000 (tujuh puluh dua juta lima ratus delapan belas juta Rupiah);

Kerugian Imateril

- Berupa tercemarnya nama baik, kredibilitas Tergugat DK/ Penggugat DR, dan jika kerugian tersebut dinilai dengan uang maka jumlahnya adalah sebesar Rp.150.000.000, (seratus lima puluh juta Rupiah);

13. Bahwa oleh karena khawatir setelah perkara ini diputus namun Tergugat DK/Penggugat DK tetap tidak bersedia atau lalai melaksanakan putusan tersebut oleh karenanya patut dan layak menurut hukum apabila Tergugat DR dihukum untuk membayar uang paksa (dwangsom) kepada sebesar Rp.200.000 (dua ratus ribu Rupiah) untuk setiap hari secara tunai dan sekaligus terhitung sejak putusan pengadilan ini ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

14. Maka berdasarkan uraian tersebut diatas, Penggugat DR/Tergugat DK mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan agar berkenan memeriksa dan memutuskan:

DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi Tergugat;
2. Menolak atau setidaknya-tidaknya menyatakan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard / NO) ;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dari perkara ini;

DALAM REKONVENSI

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Pengugat DR/Tergugat DK untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat DR/Penggugat DK adalah wanprestasi;
3. Menyatakan Surat perjanjian Pengikatan Jual beli tanah dan Bangunan No.156/EVG-PPJB/2012, tanggal 03 Agustus 2012 harus dijadikan Notarill Akta;
4. Menghukum Tergugat DR/Penggugat DK untuk membayar :
Kerugian Materil sebesar Rp. 550.000.000 (Lima ratus lima puluh juta Rupiah);
Kerugian Imateril sebesar Rp 150.000.000 (seratus lima puluh juta Rupiah);
5. Menghukum Tergugat DR untuk membayar dwangsom sebesar Rp. 200.000 (dua ratus ribu Rupiah) untuk setiap hari secara tunai jika Tergugat DR tidak bersedia atau lalai menjalankan Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap hingga tergugat melaksanakan Putusan Pengadilan dengan baik, seketika dan sempurna;
6. Menyatakan Tergugat DR harus menerima kekurangan harga tanah dan bangunan sebesar Rp.267.000.000, (dua ratus enam puluh tujuh juta Rupiah)

Halaman 13 dari 26 Putusan Nomor 383/Pdt/2019/PT MDN



7. Menghukum Tergugat DR untuk menanggung biaya yang timbul dalam perkara ini;
8. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan serta merta walaupun ada upaya banding atau kasasi (uit voerbaar bij voerraad);

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan berpendapat lain, mohon supaya dapat memberikan putusan yang seadil-adilnya berdasarkan hukum dan keadilan (ex aquo et bono);

Menimbang, bahwa berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 777/Pdt.G/2019/PN Mdn tanggal 27 April 2020, telah dijatuhkan putusan yang amarnya sebagai berikut :

DALAM KONVENSI

Dalam Eksepsi

- Mengabulkan eksepsi Tergugat;

Dalam Pokok Perkara;

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verkaard*);

DALAM REKONVENSI

- Menyatakan gugatan Penggugat Rekonvensi tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verkaard*);

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI;

- Menghukum Penggugat Konvensi/ Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 846.000,00 (delapan ratus empat puluh enam ribu rupiah) ;

Membaca Akta Permohonan Banding Nomor 62/2020 dari Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat yang berhak berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Oktober 2019 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Medan, yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menerangkan bahwa pada tanggal 6 Mei 2020 telah mengajukan permohonan banding atas Putusan Pengadilan Negeri Medan, tanggal 27 April 2020 Nomor 777/Pdt.G/2019/PN Mdn ;

Membaca Relas Pemberitahuan Pernyataan Banding Nomor: 777/Pdt.G/2019/PN Mdn, yang menerangkan Pernyataan Permohonan banding Pembanding semula Penggugat terhadap putusan Pengadilan Negeri Medan tanggal 27 April 2020 Nomor 777/Pdt.G/2019/PN Mdn telah diberitahukan oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Medan secara sah dan patut kepada Terbanding semula Tergugat/Kuasanya pada tanggal 27 Mei 2020 ;

Membaca memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan tanggal 22 Juni 2020, sebagaimana Tanda Terima Memori Banding tersebut ;

Membaca Relas Penyerahan Memori Banding Nomor 777/Pdt.G/2019/PN Mdn yang menerangkan bahwa salinannya telah diserahkan dengan sah dan patut oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Medan kepada Kuasa Hukum Terbanding semula Tergugat pada tanggal 24 Juni ;

Membaca Kontra memori banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Terbanding semula Tergugat yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan tanggal 9 Juli 2020, sebagaimana Tanda Terima Kontra Memori Banding tersebut ;

Membaca Relas Penyerahan Kontra Memori Banding Nomor 777/Pdt.G/2019/PN Mdn yang menerangkan bahwa salinannya telah diserahkan dengan sah dan patut oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Negeri Medan kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 14 Juli 2020 ;

Membaca Relas pemberitahuan membaca Berkas (Inzage) Nomor 777/Pdt.G/2019/PN Mdn yang menerangkan bahwa masing-masing telah diberi kesempatan kepada Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat pada tanggal 5 Juni 2020 dan kepada Kuasa Hukum Terbanding semula Tergugat pada tanggal 27 Mei 2020, untuk mempelajari berkas perkara banding di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan selama 14 (empat belas) hari kerja sebelum berkas perkara banding di kirim ke Pengadilan Tinggi Medan;

Menimbang bahwa berdasarkan Akte Banding Nomor 62/2020 tanggal 6 Mei 2020 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Medan, Pembanding semula Penggugat melalui Kuasa Hukumnya telah mengajukan banding terhadap putusan

Halaman 15 dari 26 Putusan Nomor 383/Pdt/2019/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Negeri Medan Nomor 777/Pdt.G/2019/PN Mdn tanggal 27 April 2020 dan permohonan banding tersebut telah diberitahukan secara sah dan patut kepada Terbanding semula Tergugat pada tanggal 27 Mei 2020 ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Risalah Memori Banding Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat tanggal 6 Mei 2020 yang diterima oleh Panitera Pengadilan Negeri Medan tanggal 22 Juni 2020, Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat telah menyerahkan Risalah Memori Bandingnya, dan risalah Memori Banding tersebut telah diberitahukan dan diserahkan secara sah dan patut kepada Kuasa Hukum Terbanding semula Tergugat pada tanggal 24 Juni 2020 ;

Menimbang, bahwa dalam Risalah Memori Banding tersebut telah mengajukan keberatan-keberatan terhadap putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 777/Pdt.G/2019/PN Mdn tanggal 27 April 2020 yang pada pokoknya/ yang lengkapnya adalah sebagai berikut :

Bahwa adapun keberatan-keberatan Pembanding terhadap Keputusan Pengadilan Negeri Medan Reg. 777/ Pdt.G/ PN. Mdn, Tgl 27 April 2020, adalah sebagai berikut :

TENTANG EKSEPSI.

GUGATAN PENGUGAT/ PEMBANDING YANG OBSCUUR LIBEL .

- Bahwa gugatan Penggugat pada pokoknya adalah tentang pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 156/ EVG-PPJB/ 2012 Tanggal 03 Agustus 2012 antara Penggugat/ Pembanding selaku penjual dengan Tergugat/ Terbanding selaku pembeli objek sengketa berupa tanah dan bangunan rumah yang terdapat di atasnya , yang terletak di Komplek Perumahan The Evergreen Luxury Home Type De Median , Blok I-22 , **karena Tergugat/ Terbanding telah wanprestasi tidak melunasi harga pembelian objek sengketa tepat pada waktunya, yaitu tanggal 24 Mei 2016 sesuai dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 156/ EVG-PPJB/ 2012 Tanggal 03 Agustus 2012 ;**
- Bahwa pertimbangan hukum judex factie pada halaman 16 (enam belas) , alinea 3 berbunyi : “ Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum gugatan Penggugat tidak jelas dan tidak tegas kemana arahnya sehingga menyulitkan Majelis Hakim dalam mengambil keputusan yang adil karena dalam dalil gugatan maupun

Halaman 16 dari 26 Putusan Nomor 383/Pdt/2019/PT MDN



petitum Penggugat tidak menguraikan secara jelas apabila perjanjian dibatalkan apa yang menjadi hak dan kewajiban baik Penggugat maupun Tergugat karena jika perjanjian dibatalkan ada konsekuensi yuridisnya yaitu segala sesuatu Kembali seperti kondisi semula (vide Pasal 1266 KUHPerdara dan Pasal 1265 KUHPerdara) “ ;

- Bahwa pertimbangan hukum judex factie pada halaman 17 (tujuh belas) , alinea 1 berbunyi : “ Menimbang, bahwa oleh karena itu, Penggugat haruslah menjelaskan kemana arah dan tujuan gugatan apakah tuntutan supaya Tergugat melaksanakan isi perjanjian yang telah disepakati tanpa menunda dan menuntut supaya membayar denda atau bunga berdasarkan Pasal 1243 KUHPerdara akibat wanprestasi atau menuntut agar Majelis Hakim menyatakan kesepakatan dalam perjanjian tersebut dinyatakan batal dengan konsekuensi yuridisnya sebagaimana telah diuraikan diatas” ;
- Bahwa gugatan adalah tentang pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 156/ EVG-PPJB/ 2012 Tanggal 03 Agustus 2012 antara Penggugat/ Pembanding selaku penjual dengan Tergugat/ Terbanding selaku pembeli objek sengketa berupa tanah dan bangunan rumah yang terdapat diatasnya , yang terletak di Komplek Perumahan The Evergreen Luxury Home Type De Median , Blok I-22 , **karena Tergugat/ Terbanding telah wanprestasi tidak melunasi harga pembelian objek sengketa tepat pada waktunya, yaitu tanggal 24 Mei 2016 sesuai dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 156/ EVG-PPJB/ 2012 Tanggal 03 Agustus 2012 ;**
- Bahwa gugatan diajukan berdasarkan ketentuan pasal 4 ayat 4 Perjanjian Pengikatan Jual Beli No. 156/ EVG-PPJB/ 2012 Tanggal 03 Agustus 2012, yang berbunyi sebagai berikut : “Jika Pihak Kedua lalai atau tidak membayar angsuran denda, biaya-biaya dan/ atau kewajiban pembayaran lain selama 30 (tigapuluh) hari kalender atau lebih terhitung sejak tanggal jatuh tempo suatu angsuran atau cicilan atau Pihak Kedua membayar tetapi tidak penuh (kurang bayar) , maka dengan lewatnya waktu saja telah memberikan bukti yang cukup bahwa Pihak Kedua telah melalaikan kewajibannya kepada Pihak Pertama berdasarkan Perjanjian ini, sehingga tidak diperlukan lagi peringatan atau somasi apapun tanpa diperlukan putusan dari Pengadilan dan Pihak Pertama berdasarkan kelalaian Pihak Kedua tersebut berhak membatalkan Perjanjian ini secara sepihak serta berlaku sanksi pembatalan sebagaimana diatur dalam Pasal 15 ayat 2 Perjanjian ini “ ;



- Bahwa Tergugat/ Terbanding telah bertahun-tahun menguasai / menempati objek sengketa ;
- Bahwa karena Tergugat/ Terbanding telah wanprestasi, maka beralasan hukum jika Penggugat/ Pembanding atau orang lain yang memperoleh hak dari padanya dihukum untuk menyerahkan kembali objek sengketa kepada Penggugat/ Pembanding dalam keadaan baik dan kosong ;
- Bahwa tentang konsekwensi hukum yang timbul sebagai akibat pembatalan perjanjian antara Penggugat/ Pembanding dengan Tergugat / Terbanding atas objek sengketa adalah merupakan pokok perkara , sehingga kurang tepat jika dipertimbangkan dalam Eksepsi, terlebih lagi dalam dalam mempertahankan haknya atas objek sengketa Tergugat / Pembanding mengajukan Gugatan Rekonvensi ;
- Bahwa karena maksud dan tujuan gugatan sudah jelas dan tegas , maka pertimbangan hukum judex factie pada halaman 17 (tujuh belas) , alinea 2 yang berbunyi : “ Menimbang, bahwa oleh karena petitum gugatan Penggugat tidak jelas dan tidak tegas apa yang menjadi tuntutananya sehingga gugatan tidak dapat diterima (Vide Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia tanggal 21 Nopember 1970 Nomor 492 K/Sip/1970 yang menyatakan bahwa suatu gugatan tidak sempurna karena tidak menyebutkan dengan jelas apa yang dituntut , harus dinyatakan tidak dapat diterima), adalah tidak beralasan hukum dan harus dikesampingkan dalam perkara ini ;
- Bahwa berdasarkan hal-hal yang diuraikan diatas Pembanding / Penggugat Dalam Konvensi./Tergugat Dalam Rekonvensi. Dengan segala kerendahan hati memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini pada tingkat banding untuk membatalkan keputusan Pengadilan Negeri Medan perkara Reg.No.777/Pdt.G/2019/PN. Mdn Tanggal 27 April 2020 dalam Konvensi dan selanjutnya mengabulkan gugatan Penggugat Dalam Konvensi./ Tergugat Dalam Rekonvensi/ Pembanding seluruhnya ;

Menimbang, bahwa terhadap memori banding tersebut, Kuasa Hukum Terbanding telah menyerahkan Risalah Kontra Memori Banding pada tanggal 6 Juni 2020 yang diterima oleh Panitera Pengadilan Negeri Medan pada tanggal 9 Juli 2020, dan selanjutnya Risalah Kontra Memori Banding tersebut telah diberitahukan secara sah dan patut oleh Juru Sita Pengadilan Negeri Medan kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 14 Juli 2020 ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa risalah kontra memori banding Terbanding semula Tergugat tersebut telah membantah alasan-alasan keberatan yang dikemukakan oleh Pemanding semula Penggugat tersebut yang pada pokoknya/lengkapannya sebagai berikut :

Bahwa adapun tanggapan risalah/Kontra Memori Kasasi sebagai Tanggapan Memori Kasasi Penggugat terhadap Putusan Pengadilan Negeri Medan Reg No.777/Pdt.G/2019/PN Mdn tanggal 27 April 2020 adalah sebagai berikut:

Bahwa keputusan Majelis Hakim dalam perkara ini sudah cukup memenuhi rasa keadilan;

Tentang Eksepsi

Error in persona

- Bahwa Penggugat dalam surat gugatan tertanggal 25 Oktober 2019 sebagaimana telah diregistrasi dikepaniteraan Pengadilan Negeri Medan dalam Perkara Nomor : 777/Pdt.G/2019/PN.Mdn keliru menjadikan Tergugat sebagai pihak dalam perkara ini;
- Bahwa Tergugat tidak memiliki hubungan hukum apa pun dengan Penggugat, jelas dapat dilihat dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah dan Bangunan No.156/EVG-PPJB/2012 yang membuat perjanjian dengan Tergugat adalah orang yang berbeda dengan Pihak Penggugat dalam Gugatan Tersebut;
- Bahwa pihak yang ada dalam Gugatan adalah atas nama Tuan **MICHAEL WIRAWAN** sebagai **Penggugat/Pemanding** sementara perjanjian Tergugat lakukan dengan Nona **ERNI TAUFIK**;
- Dengan demikian patut menurut hukum bagi Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima (niet onvankelijke verklaard) karena Penggugat tidak mempunyai hubungan hukum dengan Tergugat/Terbanding;

OBSCUUR LIBEL

- Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas karena tidak sistematis dan dalil yang diajukan terlalu mengada-ada;
- Bahwa yang menawarkan unit rumah adalah **PT.WIRALAND**, Kemudian perjanjian dibawah tangan dibuat oleh **PT.BIMASAKTI NUSANTARA LESTARI**

Halaman 19 dari 26 Putusan Nomor 383/Pdt/2019/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan tanda tangan dari Nona **ERNI TAUFIK** selaku **Direktur** dan kemudian muncul Tuan **MICHAEL WIRAWAN** sebagai **Penggugat/Pembanding** yang juga mengaku sebagai **Direktur**;

- Bahwa yang paling aneh, dari gugatan ini adalah dengan alasan “wanprestasi dari Tergugat, namun bukannya menagih kekurangan bayaran harga rumah yang menjadi haknya tetapi minta kembali rumah yang telah dibayar oleh Tergugat kepada Penggugat sehingga menimbulkan pertanyaan apakah PT. ini professional atau diurus secara asal-asalan;
- Bahwa disamping itu pada Petitum Gugatan **Penggugat/Pembanding** menyatakan Tergugat Wanprestasi namun juga menyatakan Membatalkan Perjanjian Pengikatan Jual beli tersebut sehingga maksud tujuan Penggugat apakah ingin membatalkan Perjanjian atau melanjutkannya tidak ada kepastian yang jelas arahnya;
- Bahwa pertimbangan hukum dalam putusan perkara ini pada halaman 16 (enam belas) alinea 3 berbunyi : “ Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum gugatan Penggugat tidak jelas dan tidak tegas kemana arahnya sehingga menyulitkan Majelis Hakim dalam mengambil Keputusan yang adil karena dalam dalil gugatan maupun petitum Penggugat tidak menguraikan secara jelas apabila perjanjian dibatalkan apa yang menjadi hak dan kewajiban baik Penggugat maupun Tergugat karena jika perjanjian dibatalkan ada konsekuensi yuridisnya yaitu segala sesuatu kembali seperti kondisi semula (vide Pasal 1266 KUHPerdata dan Pasal 1265 KUHPerdata)” Juga:
- pertimbangan hukum pada halaman 17 (Tujuh belas), alinea 1 berbunyi : “ menimbang, bahwa oleh karena itu, Penggugat haruslah menjelaskan kemana arah dan tujuan gugatan apakah tuntutan supaya **Terbanding/Tergugat** melaksanakan isi perjanjian yang telah disepakati tanpa menunda dan menuntut supaya membayar denda atau bunga berdasarkan Pasal 1243 KUHPerdata akibat Wanprestasi atau menuntut agar Majelis Hakim menyatakan kesepakatan dalam perjanjian tersebut dinyatakan batal dengan Konsekuensi yuridisnya sebagaimana telah diuraikan diatas” **adalah cukup jelas dan tepat**;
- Bahwa, karena Penggugat mengaku Direktur **PT.BIMA SAKTI NUSANTARA LESTARI berdasarkan AKTA PENDIRIAN PERSEROAN TERBATAS** Nomor : 69 tanggal 18 Januari 2012, yaitu Developer yang membangun dan mengelola

Halaman 20 dari 26 Putusan Nomor 383/Pdt/2019/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kompleks The Evergreen Luxury Home, terletak di Jalan Amal-Ringroad Gagak Hitam, Kelurahan Sunggal, Kecamatan Medan Sunggal, Kota Medan;

- Tetapi Perjanjian Pengikatan Jual Beli No.156/EVG-PPJB/2012 tanggal 03 Agustus 2012 yang disebut sebagai Direktur adalah Nona **ERNI TAUFIK** yang menunjukkan, bukan hanya gugatan Penggugat yang tidak jelas, dalam tubuh PT. **Penggugat** juga tidak ada kejelasan siapa **Direktur** yang akibatnya merugikan konsumen (Tergugat);
- Bahwa **Terbanding/Tergugat** membeli sebuah Rumah di Kompleks The Evergreen Luxury Home, Type De Median, Blok/Nomor 1-22 Jl. Amal Ringroad Gagak Hitam, Kelurahan Sunggal, Kecamatan Medan Sunggal, yang awalnya sesuai perjanjian pihak yang mengaku dan mengelola Objek sengketa tersebut adalah **PT.Wiraland Property** yang beralamat Jalan. Amir Hamzah No. 1A-1B, Helvetia Timur, Medan Helvetia, Kota Medan dengan Harga Rp.738.000.000,- (tujuh ratus tiga puluh delapan juta Rupiah) ;
- Bahwa **Terbanding/Tergugat** telah membayar Booking fee Rp.25.000.000,00 (Dua puluh lima juta Rupiah) untuk memastikan Rumah yang terletak di Kompleks The Evergreen Luxury Home, Tipe De Median, Blok/Nomor 1-22 Jl. Amal Ringroad Gagak Hitam, Kelurahan Sunggal, Kecamatan Medan Sunggal;
- Bahwa kemudian **Terbanding/Tergugat** menempati Rumah tersebut dan pihak **PT. WIRALAND PROPERTY** menyodorkan perjanjian dari Pihak lain yaitu **PT.BIMASAKTI NUSANTARA LESTARI** padahal Tergugat menaruh kepercayaan kepada **PT. WIRALAND PROPERTY**;
- Bahwa Kemudian **Terbanding/Tergugat** menandatangani perjanjian tersebut, namun pada kenyataannya perjanjian tersebut tidak pernah disahkan dihadapan NOTARIS atau Pejabat yang berwenang dengan kata lain, perjanjian itu hanya sekedar “ dibawah tangan” walau hal ini berkali-kali dipertanyakan Tergugat;
- Bahwa Jumlah yang telah dibayarkan **Terbanding/Tergugat** atas Rumah tersebut dilakukan sebagai berikut:

4. Bulan Juli 2012 sampai Bulan April 2013 Tergugat membayar cicilan

Rp.178.250.000 ;

Booking fee

Rp. 25.000.000 ;

5. Bulan Mei 2013 Tergugat membayar

Rp. 14.856.000;

Halaman 21 dari 26 Putusan Nomor 383/Pdt/2019/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bulan Juni 2013 hingga Mei 2014

Rp. 297.080.000;

Total pembayaran

Rp 515.186.000;

Artinya pembayaran telah dilakukan Tergugat lebih dari 50% total harga tanah & Rumah;

- Bahwa dengan total cicilan yang lebih 50%, **Terbanding/Tergugat** merasa ragu terhadap kejelasan perjanjian yang di buat dibawah tangan, maka sejak bulan Mei 2014 **Terbanding/Tergugat** kembali mendesak tentang kejelasan perjanjian dan menunda/melanjutkan pembayaran kecuali Perjanjian tersebut segera disahkan di hadapan Notaris atau Pejabat yang berwenang;
- Bahwa kekhawatiran **Terbanding/Tergugat** ada yang tidak beres dari Perjanjian Pengikatan Jual Beli ini ternyata benar, dengan munculnya pihak lain (Penggugat MICHAEL WIRAWAN) yang mengajukan gugatan ke PN Medan;
- Bahwa walaupun Perjanjian tidak didaftarkan di Pejabat yang berwenang, dengan niat baik **Terbanding/Tergugat** berusaha untuk menyelesaikan sisa Pembayaran yaitu pada saat mediasi dihadapan Hakim Mediator PN Medan, namun keinginan **Terbanding/tergugat** tidak dapat terlaksana karena, Pembanding/Penggugat membebankan denda yang nilainya tidak wajar sebesar Rp.267.378 perhari sejak tidak dibayarkan, dan angka tersebut merupakan denda yang luar biasa dari Penggugat yang menurut hemat **Terbanding/Tergugat** upaya untuk tidak menyelesaikan permasalahan tersebut;
- Bahwa pada Faktanya pihak developer yang mengingkari perjanjian tersebut, dan sudah sepatutnya developer yang dianggap Wanprestasi dari Perjanjian dengan **Terbanding/ Tergugat** sehingga selayaknya Rekovenssi Tergugat/Terbanding dipertimbangkan yang mulia Majelis Hakim Pengadilan Tinggi;
- Bahwa berdasarkan hal-hal yang diuraikan diatas Terbanding/Tergugat Mohon Kepada Pengadilan Tinggi Medan melalui Kepaniteraan Pengadilan Negeri Medan Cq Majelis hakim Pengadilan Tinggi yang memeriksa dan Mengadili Perkara Permohonan Banding terhadap Putusan Pengadilan Negeri Medan No: 777/Pdt.G/2019/PN.Mdn Tanggal 27 April 2020 antara MICHAEL WIRAWAN Melawan JOHAN SUNBULAT memutuskan dan menetapkan :

Halaman 22 dari 26 Putusan Nomor 383/Pdt/2019/PT MDN

Disclaimer

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

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)

Halaman 22



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- menguatkan dan memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Medan No.777/Pdt.G/2019/PN.Mdn Tanggal 27 April 2020 tersebut diatas dengan menerima Rekomendasi **Penggugat DR/Tergugat DK/Terbanding**;

Apabila Ketua Pengadilan Tinggi Medan melalui Majelis Hakim Pengadilan Tinggi yang memeriksa, mengadili, memberikan pertimbangan hukum dan memberikan putusan atas perkara ini berpendapat lain, berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, Mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono) berdasarkan nilai-nilai keadilan, kelayakan dan kepatutan yang berlaku dalam masyarakat

Demikian Kontra Memori Banding **Terbanding/Tergugat**, atas perhatian, Kebijakan serta dikabulkannya Kontra Memori Banding ini, **Terbanding/ Tergugat** melalui Kuasa Hukumnya mengucapkan terima kasih.

Menimbang bahwa Jurusita Pengadilan Negeri Medan telah menyampaikan secara patut dan sah Surat Pemberitahuan Untuk Mempelajari Berkas Perkara dan putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 777/Pdt.G/2019/PN Mdn, tanggal 27 April 2020 (inzage) kepada Pembanding semula Penggugat pada tanggal 5 Juni 2020 yang isinya menerangkan bahwa dalam tenggang waktu 14 (empat belas) hari setelah tanggal pemberitahuan tersebut kepada kedua belah pihak berperkara diberi kesempatan untuk memeriksa dan mempelajari berkas perkara tersebut sebelum dikirim ke Pengadilan Tinggi Medan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa permohonan banding yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi syarat-syarat yang ditentukan ditentukan pasal 7, 11 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 jo pasal 199, 202 Rbg, oleh karenanya permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah membaca, meneliti dan mempelajari dengan seksama berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini, turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 777/Pdt.G/2019/PN Mdn tanggal 27 April 2020 dan memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat serta kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding semula Tergugat setelah dihubungkan satu dengan yang lainnya, maka Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat alasan dan pertimbangan hukum dalam putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan Nomor 777/Pdt.G/2019/PN Mdn

Halaman 23 dari 26 Putusan Nomor 383/Pdt/2019/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 27 April 2020 telah tepat dan benar, karena berkenaan dengan hal-hal yang diperkarakan oleh kedua pihak, dan oleh karena pertimbangan hukum tersebut telah tepat dan benar, maka pertimbangan hukum tersebut diambil alih sebagai pertimbangan hukum sendiri oleh Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan sebagai pertimbangan hukum sendiri dalam mengadili perkara ini;

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan keberatan tersebut di atas, menurut Majelis Hakim Tingkat Banding semua alasan keberatan tersebut pada intinya merupakan pengulangan yang sudah diajukan di dalam replik maupun dalam kesimpulan dan Majelis Hakim Tingkat Pertama telah mempertimbangkan dengan tepat dan benar menurut hukum, sehingga alasan – alasan keberatan tersebut tidak dapat melemahkan atau membatalkan putusan Pengadilan Negeri Medan, tanggal 27 April 2020 Nomor 777/Pdt.G/2019/PN Mdn, karena pertimbangan hukum Hakim Tingkat Pertama dalam putusan tersebut telah menguraikan dengan tepat dan benar, maka alasan-alasan keberatan tersebut tidak perlu dipertimbangkan lagi dalam putusan ini ditingkat banding dan alasan-alasan keberatan tersebut haruslah ditolak untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa selain dengan membaca berita acara persidangan Pengadilan Tingkat Pertama, ternyata Majelis Hakim Tingkat Pertama telah melaksanakan pemeriksaan perkara a quo sesuai dengan hukum acara perdata, kedua belah pihak yang berperkara telah diberi kesempatan yang sama untuk membuktikan dalil-dalilnya maupun bantahannya, sehingga Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa Majelis Hakim Tingkat Pertama telah melaksanakan dan menerapkan hukum acara maupun hukum pembuktian dalam mengadili perkara a quo;

Menimbang, bahwa terhadap alasan keberatan yang diajukan oleh Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat, oleh karena Pengadilan Tingkat Banding telah menolak memori banding yang diajukan oleh Pembanding semula Penggugat, sedangkan inti dari kontra memori banding Terbanding semula Tergugat adalah sependapat dengan putusan Pengadilan Tingkat Pertama dan memohon menguatkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama, maka kontra memori banding tersebut tidak perlu dipertimbangkan lagi dalam pemeriksaan ditingkat banding;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding setelah memeriksa dan meneliti dengan seksama turunan resmi putusan Pengadilan Negeri Medan, tanggal 27 April 2020 Nomor 777/Pdt.G/2019/PN Mdn, memori banding dari Kuasa Hukum

Halaman 24 dari 26 Putusan Nomor 383/Pdt/2019/PT MDN

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembanding semula Penggugat, kontra memori banding dari Kuasa Hukum Terbanding semula Tergugat, Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan pertimbangan hukum putusan Pengadilan Tingkat Pertama, oleh karena dalam pertimbangan hukumnya telah memuat dan menguraikan alasan pertimbangannya dengan tepat dan benar menurut hukum, maka pertimbangan putusan tersebut dapat disetujui dan diambil alih menjadi pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding sendiri dalam memutus perkara ini ditingkat banding;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka putusan Pengadilan Negeri Medan, tanggal 27 April 2020 Nomor 777/Pdt.G/2019/PN Mdn, dapat dipertahankan dan dikuatkan dalam Pengadilan tingkat banding;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak Pembanding semula Penggugat tetap dipihak yang kalah, maka berdasarkan pasal 194 RBg haruslah dihukum untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Pengadilan yang untuk tingkat banding sejumlah seperti tersebut dalam amar putusan dibawah ini;

Memperhatikan Pasal-pasal dalam Reglemen Hukum Acara Perdata untuk Daerah Luar Jawa dan Madura Reglement Tot Regeling Van Het Rechtswezen In De Gewesten Buiten Java En Madura (RBg), (S. 1927-227), Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman Jo. Undang-Undang Nomor 49 Tahun 2009 Tentang Peradilan Umum serta peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan dengan perkara ini.

MENGADILI

1. Menerima permohonan banding dari Kuasa Hukum Pembanding semula Penggugat tersebut;
2. Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Medan, tanggal 27 April 2020 Nomor 777/Pdt.G/2019/PN Mdn, yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding semula Penggugat untuk membayar ongkos perkara dalam kedua tingkat Pengadilan yang untuk tingkat banding sejumlah Rp.150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah).

Demikianlah diputuskan dalam musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Medan pada hari Rabu tanggal 23 September 2020 oleh kami HARIS MUNANDAR, SH, MH sebagai Hakim Ketua Majelis, JOHN DIAMOND TAMBUNAN, SH, M.H dan KARTO SIRAIT SH. MH masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk oleh Ketua

Halaman 25 dari 26 Putusan Nomor 383/Pdt/2019/PT MDN



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Tinggi Medan berdasarkan Penetapan Nomor 383/Pdt/2020/PT Mdn tanggal 7 Agustus 2020 untuk memeriksa dan mengadili perkara tersebut dalam peradilan tingkat banding, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 30 September 2020 oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi Hakim-Hakim Anggota serta MARHOT PAKPAHAN, SH sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi Medan, tanpa dihadiri oleh Pembanding dan Terbanding ataupun Kuasa Hukumnya masing-masing;

Hakim Anggota,
dto

JOHN DIAMOND TAMBUNNAN, SH.MH.
dto

KARTO SIRAIT, SH. MH

Hakim Ketua ,
dto

HARIS MUNANDAR, SH.MH.

Panitera Pengganti,
dto

MARHOT PAKPAHAN,SH.

Perincian Biaya :

1. Meterai	Rp. 6.000,-
2. Redaksi	Rp. 10.000,-
3. Pemberkasan	<u>Rp 134.000,-</u>
Jumlah	Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).