



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## PUTUSAN

Nomor 987/Pdt.G/2023/PN Mdn

### DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Medan yang memeriksa dan memutus perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

**EKA SAPTA GINTING, S.H.**, Umur 54 Tahun, Pekerjaan Wiraswasta,  
Alamat Jalan Binjai KM. 12 Kompl. Palem Kencana,  
Blok T/26, Medan, sebagai Penggugat;

Lawan:

**PT. ANUGRAH MULTI SUMATERA**, dahulu Bursa Property Grup  
beralamat di Jln. Orion No. 11 Medan, sekarang  
berganti nama menjadi Capital Property, beralamat di  
Jl. Karya Wisata Kompl. J City Ruko J Square D 39-45,  
Medan, sebagai Tergugat I;

**PT. WIRALAND PROPERTY**, alamat Jl. T. Amir Hamzah No. 1A-1B,  
Medan Helvetia, sebagai Tergugat II;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang  
bersangkutan;

Setelah mendengar Penggugat dan Saksi yang diajukan oleh  
Penggugat;

### TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 12  
Desember 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan  
Negeri Medan pada tanggal 20 Desember 2022 dalam register Nomor 987/  
Pdt.G/2022/ PN Mdn, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa pada Bulan Juni 2009 antara Penggugat dan Tergugat I (Bursa Property) telah membuat Perjanjian Pembelian 1 (satu) unit rumah minimalis Type 36 plus dengan luas tanah 6 x 17 meter di perumahan "SEJOHOR BARU YASMIN Blok 54 No 23" yang terletak di Jln. Luku I Simalingkar;
2. Bahwa Penggugat dan Tergugat I sepakat untuk pembelian rumah Type 36 plus tersebut seharga Rp. 64.000.000,- (Enam Puluh Empat Juta Rupiah) dengan membayar Down Payment sebesar Rp. 6.000.000,- (Enam Juta Rupiah) dan cicilan Rp. 280.000/bulan;
3. Bahwa setelah Penggugat melunasi Booking Fee dan Down Payment maka datang sdr. Hasan dan Awen (Tergugat I) membujuk Penggugat agar

Halaman 1 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 987/Pdt.G/2023/PN Mdn



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

mau membeli rumah tersebut secara Tunai (Cash) Keras, yakni dengan cara membayar cicilan rumah sebesar Rp. 6.000.000/bulan selama 8 (delapan) kali pembayaran dan tidak dikenakan lagi biaya-biaya yang lainnya dan rumah sudah siap untuk ditempati dalam tempo 6 (Enam) bulan sejak dimulai cicilan Pertama;

4. Oleh karena adanya rayuan dan janji-janji rumah akan selesai dan siap ditempati dalam tempo 6 (Enam) bulan dari Tergugat I maka Penggugat menyetujuinya dengan harapan dapat menempati rumah baru tanpa harus mengontrak rumah lagi;

5. Bahwa setelah Penggugat membayar Booking Fee dan Down Payment I pada Bulan Juni 2009 maka dimulailah pembangunan perumahan "SEJOHOR BARU YASMIN". Pada waktu itu Penggugat dan keluarga masih sering datang ke perumahan "SEJOHOR BARU YASMIN" di Simalingkar untuk melihat-lihat pembangunan perumahan tersebut;

6. Namun pada Bulan ke III pembangunan rumah Penggugat mulai tersendat, Penggugat tetap melaksanakan kewajiban untuk membayar cicilan rumah tersebut sesuai dengan perjanjian;

7. Bahwa setiap Penggugat datang ke perumahan tersebut, tukang selalu tidak ada ditempat. Penggugat komplin ke kontraktor karena tukang selalu tidak ada. Maka kontraktor menyuruh Penggugat agar komplainnya ke Kantor Pusat di Medan karena mereka bekerja berdasarkan perintah dari kantor Pusat di Medan;

8. Maka keesokan harinya Penggugat datang ke Medan Kantor Pusat Bursa Property yang beralamat di Jalan Orion No. 111 Medan dan mempertanyakan tentang rumah Penggugat. Tergugat I kembali menyuruh Penggugat agar segera datang ke perumahan tersebut dan menjumpai sdr. Seta selaku Proyek Manager di perumahan tersebut, karena beliau yang mengurus Pembangunan perumahan tersebut;

9. Maka keesokan harinya Penggugat datang ke perumahan "SEJOHOR BARU YASMIN" di Simalingkar dan menjumpai sdr. Seta selaku Proyek Manager di perumahan tersebut untuk segera menyelesaikan pembangunan rumah Penggugat dalam tempo 6 (Enam) bulan sesuai kesepakatan Bersama;

10. Akan tetapi setiap Penggugat datang ke perumahan tersebut tukang selalu tidak ada ditempat untuk bekerja. Begitulah suasana setiap kali Penggugat datang ke perumahan tersebut;

Halaman 2 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 987/Pdt.G/2023/PN 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

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

11. Bahwa setiap Penggugat datang dan mempertanyakan tentang penyelesaian rumah Penggugat, Tergugat I selalu mengatakan bahwa masalah penyelesaian rumah adalah urusan sdr. Seta selaku Proyek Manager. Penggugat di minta selalu berkoordinasi dengan sdr. Seta dilapangan. Ketika Penggugat menjumpai sdr. Seta dilapangan, sdr. Seta selalu mengatakan bahwa beliau tidak ada menerima perintah dari kantor pusat Medan untuk menyelesaikan rumah Penggugat. Penggugat terkesan seperti di dimainkan oleh Tergugat I (Bursa Property);
12. Sampai pembayaran ke-6 (keenam) rumah Penggugat belum selesai, yang berdiri hanya pondasi rumah saja. Penggugat komplin ke Tergugat I, dan Tergugat I selalu meminta tempo 2 (dua) bulan untuk menyelesaikan rumah tersebut;
13. Oleh karena rumah Penggugat tidak juga selesai maka Penggugat terpaksa memperpanjang kontrakan rumah Penggugat;
14. Bahwa Penggugat telah beberapa puluh kali mendatangi Tergugat I (Bursa Property) baik ke Jalan Orion No. 111 Medan maupun ke Jl. Karya Wisata Kompl. J City Ruko J Square D39-45 Medan dan mempertanyakan tentang etiked baik Tergugat I untuk menyelesaikan rumah Penggugat. Tergugat I selalu meminta tempo 2 (dua) bulan lagi untuk menyelesaikan rumah Penggugat;
15. Setelah 2 (dua) bulan maka Penggugat datang ke perumahan tersebut, akan tetapi rumah Penggugat tetap juga tidak selesai. Berhubung Penggugat sudah bosan dibohongi secara terus menerus maka Penggugat pun marah dan pada tanggal 08 Januari 2011 Tergugat I menawarkan rumah yang lain dengan tipe dan luas tanah yang sama yakni di Blok 30 No 21. Tergugat I menarik semua kwitansi-kwitansi yang lama dan mengeluarkan bukti kwitansi baru yakni dengan jumlah Rp. 52.000.000,- (Lima Puluh Dua Juta Rupiah);
16. Berhubung kontrakan rumah Penggugat mau habis maka Penggugat meminta Tergugat I agar segera menyelesaikan rumah tersebut. Maka Tergugat I pun meminta tempo 2 (dua) bulan lagi untuk menyelesaikan rumah tersebut. Penggugat masih tetap melaksanakan pembayaran cicilan sesuai dengan perjanjian;
17. Setelah 2 (dua) bulan maka Penggugat datang kembali ke perumahan tersebut, akan tetapi rumah Penggugat tetap belum juga selesai. Setiap Penggugat datang ke Bursa Property sdr. Awen selalu menghindar dan tidak

Halaman 3 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 987/Pdt.G/2023/PN 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



berani ketemu Penggugat. Penggugat selalu ketemu dengan orang yang berbeda-beda di Bursa Property;

18. Bahwa Tergugat I membuat perjanjian dengan Penggugat bahwa apabila rumah Penggugat telah selesai maka Penggugat akan membayar lunas rumah tersebut;

19. Adapun rincian pembayaran cicilan rumah yang telah dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat I (Bursa Property) adalah sebagai berikut:

|  |                 |  |
|--|-----------------|--|
| ▪  | 16 Juni         |  |
| 2009 dibayar Booking Fee                     | Rp.1.000.000,-  |  |
| ▪  | 24 Juni         |  |
| 2009 dibayar Down Payment I                  | Rp.5.000.000,-  |  |
| ▪  | 23 Juli 2009    |  |
| dibayar Down Payment II                      | Rp.5.000.000,-  |  |
| ▪  | 18 Agustus      |  |
| 2009 dibayar Down Payment III                | Rp.5.000.000,-  |  |
| ▪  | 20              |  |
| September 2009 dibayar cicilan I             | Rp. 6.000.000,- |  |
| ▪  | 18 Oktober      |  |
| 2009 dibayar cicilan II                      | Rp.6.000.000,-  |  |
| ▪  | 16              |  |
| November 2009 dibayar cicilan III            | Rp. 6.000.000,- |  |
| ▪  | 18              |  |
| Desember 2009 dibayar cicilan IV             | Rp.6.000.000,-  |  |
| ▪  | 18 Januari      |  |
| 2010 dibayar cicilan V                       | Rp.6.000.000,-  |  |
| ▪  | 18 Februari     |  |
| 2010 dibayar cicilan VI                      | Rp.6.000.000,-  |  |
| ▪  | 13 Agustus      |  |
| 2012 dibayar sebagian cicilan VII            | Rp.3.000.000,-  |  |
| ▪  | 08              |  |
| September 2012 dibayar sebagian cicilan VIII | Rp .7.000.000,- |  |

20. Bahwa Penggugat telah membuat surat teguran secara tertulis ke Tergugat I (Bursa Property) agar segera menyelesaikan pembangunan rumah Penggugat;

21. Bahwa pada tanggal 15 Desember 2012 Penggugat ditelepon oleh Tergugat I dan menyatakan bahwa rumah Penggugat telah selesai dan siap untuk ditempati;



22. Oleh karena rumah Penggugat dinyatakan telah selesai dan siap untuk ditempati maka Penggugat beserta keluarga datang ke perumahan tersebut dengan membawa tukang untuk memasang jerjak besi. Akan tetapi Penggugat kembali kecewa karena rumah Penggugat belum juga selesai, begitu juga pintu dan jendela rumah telah banyak yang rusak dan lapuk. Listrik dan air bersih (PAM) belum ada. Maka Penggugat komplain lagi ke Tergugat I agar segera mengganti pintu dan jendela dan memasang listrik dan air bersih (PAM) di rumah Penggugat;

23. Bahwa pada bulan Januari 2013 Penggugat ditelepon oleh Tergugat I dengan menyatakan kayu pintu dan jendela rumah Penggugat telah diganti. Maka Penggugatpun datang ke perumahan tersebut, ternyata kayu pintu dan jendela rumah tidak diganti. Akan tetapi hanya didempul dengan semen. Maka Penggugat pun komplain ke tukang kenapa kusen pintu hanya di dempul dan bukan diganti. Tapi dijawab tukangnyanya bahwa itu adalah instruksi dari kantor Medan untuk di dempul saja. lalu dicat ulang, begitu juga dengan listrik dan air belum terpasang;

24. Bahwa Penggugat telah puluhan kali mendatangi kantor Bursa Property baik yang di Jln. Orion No. 111 Medan maupun ke Jl. Karya Wisata Kompl. J City Ruko J Square D39-45 Medan untuk segera menyelesaikan rumah Penggugat. Akan tetapi Tergugat I tetap tidak menanggapi dengan etika baik sehingga dengan terpaksa Penggugat membawa persoalan ini ke jalur Hukum;

25. Bahwa rumah Penggugat sekarang sudah tidak layak dihuni karena bangunan banyak yang rusak, dindingnya telah retak-retak dan terkelupas, pintu dan jendela telah kropos, air bersih (PAM) dan listrik tidak ada;

26. Bahwa akibat perbuatan wanprestasi/cidera janji yang dilakukan oleh Tergugat I sebagaimana diatur dalam Pasal 1236 BW (untuk prestasi memberikan sesuatu) dan Pasal 1239 BW (untuk prestasi berbuat sesuatu) maka Penggugat mengalami kerugian baik secara Materil dan Moril;

27. Adapun kerugian Materil yang dialami oleh Penggugat akibat Wanprestasi/cidera janji yang dilakukan oleh Tergugat I (Bursa Property) adalah sebagai berikut:

- Uang yang telah dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat I untuk mencicil rumah tersebut yakni sebesar = Rp.62.000.000,-
- Apabila uang sebesar Rp 62.000.000,- tersebut Penggugat pergunakan untuk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

modal usaha maka keuntungan yang diperoleh Penggugat selama sebulan adalah Rp 5.000.000,-. Jika 1 Tahun maka keuntungannya adalah  $Rp\ 5.000.000 \times 12\ bulan = Rp\ 60.000.000,-$ . Jika 13 Tahun maka keuntungan Penggugat adalah sebesar  $Rp\ 60.000.000 \times 13\ tahun = Rp. 780.000.000,-$

▪ Biaya kontrak rumah Penggugat selama 13 Tahun yakni sebesar = Rp. 104.500.000,- dengan perincian sebagai berikut :

- |   | Tanggal |   |
|---|---------|---|
| ▪ Agustus 2009 hingga 10 Maret 2010 sebesar | 10      | = |
| Rp. 3.500.000,-                             |         |   |
| ▪ Maret 2010 hingga 10 Maret 2011 sebesar   | 10      | = |
| Rp. 6.000.000,-                             |         |   |
| ▪ Maret 2011 hingga 10 Maret 2012 sebesar   | 10      | = |
| Rp. 6.500.000,-                             |         |   |
| ▪ Maret 2012 hingga 10 Maret 2013 sebesar   | 10      | = |
| Rp. 7.000.000,-                             |         |   |
| ▪ Maret 2013 hingga 10 Maret 2015 sebesar   | 10      | = |
| Rp. 15.000.000,-                            |         |   |
| ▪ Maret 2015 hingga 10 Maret 2016 sebesar   | 10      | = |
| Rp. 7.500.000,-                             |         |   |
| ▪ Maret 2016 hingga 10 Maret 2018 sebesar   | 10      | = |
| Rp. 15.500.000,-                            |         |   |
| ▪ Maret 2018 hingga 10 Maret 2020 sebesar   | 10      | = |
| Rp. 16.000.000,-                            |         |   |
| ▪ Maret 2020 hingga 10 Maret 2022 sebesar   | 10      | = |
| Rp. 18.000.000,-                            |         |   |

Halaman 6 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 987/Pdt.G/2023/PN Mdn





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

▪ Tanggal 10  
Maret 2022 hingga 10 Maret 2023 sebesar =  
Rp. 9.500.000,-

▪ Kerugian  
akibat tidak diserahkannya rumah tersebut maka Penggugat menuntut  
denda sebesar 3% per Bulan sesuai dengan bunga Bank sebagai akibat  
keterlambatan penyerahan rumah. Maka  $3\% \times \text{Rp } 62.000.000,-$   
 $= \text{Rp } 1.860.000,-$ . Denda selama 1 Tahun =  $\text{Rp } 1.860.000,- \times 12$   
bulan =  $\text{Rp } 22.320.000,-$ . Maka denda selama 13 Tahun adalah =  $\text{Rp}$   
 $22.320.000 \times 13 \text{ tahun} = \text{Rp.}290.160.000,-$

▪ Bahwa  
disamping itu Penggugat menuntut uang bunga sebesar 6% (enam  
persen)/tahunnya sesuai Pasal 1767 KUH Perdata. Maka  $6\% \times \text{Rp}$   
 $62.000.000,- = \text{Rp } 3.720.000,-$ . Bunga selama 13 Tahun =  $\text{Rp}$   
 $3.720.000,- \times 13 \text{ Tahun} = \text{Rp.}48.360.000,-$

▪ Biaya  
transport Penggugat selama 13 Tahun lebih dari Belawan ke Simalingkar  
- Medan dan Kp Lalang – Simalingkar – Medan yang tidak terhitung lagi  
jumlahnya, yakni sebesar =  $\text{Rp.}5.000.000,-$

TOTAL KERUGIAN PENGUGAT SEBESAR =  $\text{Rp. } 1.290.020.000,-$   
(satu milyar dua ratus sembilan puluh juta dua puluh ribu rupiah)

28. Selain itu Penggugat mengalami kerugian Moril akibat terbenkhalainya  
pembangunan rumah Penggugat selama 13 (Tiga Belas) Tahun. Dimana  
waktu, tenaga dan pikiran hanya terfokus untuk mengurus rumah tersebut.  
Penggugat harus bolak balik dari Belawan (kantor) ke Simalingkar dan  
Medan sehingga mengakibatkan pekerjaan Penggugat menjadi terbenkhalai  
dan Penggugat harus mengalami PHK kerja. Penggugat juga sering  
bertengkar dengan isteri dan hampir mengalami perceraian. Maka  
Penggugat menuntut biaya kerugian Moril sebesar  $\text{Rp. } 1.000.000.000,-$   
(Satu Milyar Rupiah);

29. Bahwa kerugian akibat Wanprestasi/cidera janji Para Tergugat mohon  
kiranya Majelis Hakim agar menghukum Para Tergugat secara tanggung  
renteng membayar uang ganti rugi sebesar  $\text{Rp. } 2.290.020.000,-$  (Dua Milyar  
Dua Ratus Sembilan Puluh Juta Dua Puluh Ribu Rupiah) dengan seketika  
dan sekaligus kepada Penggugat;

Halaman 7 dari 14 Putusan Perdata Gugatan Nomor 987/Pdt.G/2023/PN 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



30. Bahwa perumahan SEJOHOR BARU YASMIN telah berganti nama menjadi perumahan River Valley, dan sekarang dikelola oleh PT. Wiraland Property;

31. Bahwa PT. Wiraland Property (i.c Tergugat II) menjual rumah dengan Luas Tanah 8 x 12 M = 96 Meter di perumahan River Valley seharga Rp.533.750.000,-;

32. Bahwa untuk menjamin agar gugatan Penggugat tidak menjadi hampa atau sia-sia, dan Tergugat sungguh - sungguh menjalankan kewajibannya, maka cukup beralasan bagi Penggugat untuk memohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan untuk diletakkan sita jaminan atas harta kekayaan milik Tergugat yang terletak di Jl. Karya Wisata Kompl. J City Ruko J Square D 39 - 45 Medan;

33. Bahwa oleh Karena Gugatan Pengugat diajukan berdasarkan pada bukti - bukti autentik dan mempunyai kekuatan hukum serta sesuai dengan ketentuan peraturan perundang - undangan yang berlaku, maka Penggugat memohon agar Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan untuk berkenan menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uit voorbaar bij voorraad*) meskipun ada *verzet*, banding maupun kasasi;

Berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas maka Penggugat memohon kepada Pengadilan Negeri Medan agar berkenan memanggil para pihak untuk didengar keterangannya pada hari persidangan yang telah ditetapkan serta memeriksa dan mengadili perkara ini agar memberikan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

**DALAM POKOK PERKARA**

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berkekuatan hukum kwitansi-kwitansi yang dibuat antara Penggugat dengan Tergugat I;
3. Menyatakan Tergugat I telah melakukan Wanprestasi/cidera janji yang menimbulkan kerugian terhadap Penggugat;
4. Menghukum Para Tergugat secara tanggung rentang membayar uang ganti rugi sebesar Rp. 2.290.020.000,- (dua milyar dua ratus sembilan puluh juta dua puluh ribu rupiah) seketika dan sekaligus kepada Penggugat dengan rincian sebagai berikut:

- Uang yang telah dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat I untuk mencicil rumah tersebut yakni sebesar = Rp.62.000.000,-





▪ Apabila  
Uang sebesar Rp. 62.000.000,- tersebut Penggugat pergunakan  
untuk modal usaha maka keuntungan yang diperoleh Penggugat selama  
sebulan adalah Rp 5.000.000,-. Jika 1 Tahun maka keuntungannya  
adalah Rp 5.000.000 x 12 bulan = Rp 60.000.000,-. Jika 13 Tahun  
maka keuntungan Penggugat adalah Rp 60.000.000 x 13 tahun =  
Rp 780.000.000,-

▪ Biaya kontrak rumah Penggugat selama 13 (Tiga Belas) Tahun  
yakni sebesar = Rp 104.500.000,- dengan perincian sebagai berikut:  
Tanggal 10 Agustus 2009 hingga 10 Maret 2010 sebesar Rp. 3.500.000,-  
Tanggal 10 Maret 2010 hingga 10 Maret 2011 sebesar Rp. 6.000.000,-  
Tanggal 10 Maret 2011 hingga 10 Maret 2012 sebesar Rp. 6.500.000,-  
Tanggal 10 Maret 2012 hingga 10 Maret 2013 sebesar Rp. 7.000.000,-  
Tanggal 10 Maret 2013 hingga 10 Maret 2015 sebesar Rp. 15.000.000,-  
Tanggal 10 Maret 2015 hingga 10 Maret 2016 sebesar Rp. 7.500.000,-  
Tanggal 10 Maret 2016 hingga 10 Maret 2018 sebesar Rp. 15.500.000,-  
Tanggal 10 Maret 2018 hingga 10 Maret 2020 sebesar Rp. 16.000.000,-  
Tanggal 10 Maret 2020 hingga 10 Maret 2022 sebesar Rp. 18.000.000,-  
Tanggal 10 Maret 2022 hingga 10 Maret 2023 sebesar Rp. 9.500.000,-

▪ Kerugian  
akibat tidak diserahkannya rumah tersebut maka Penggugat menuntut  
denda sebesar 3% (Tiga Persen)/bulan sesuai dengan bunga Bank  
sebagai akibat keterlambatan penyerahan rumah. Maka 3% x Rp  
62.000.000 = Rp.1.860.000,-. Denda selama 1 (Satu) Tahun = Rp  
1.860.000,- x 12 bulan = Rp 22.320.000,-.

Maka selama 13 Tahun = Rp.22.320.000 x 13 Tahun = Rp.290.160.000,-

▪ Bahwa  
disamping itu Penggugat menuntut uang bunga sebesar 6% (Enam  
Persen)/tahunnya sesuai Pasal 1767 KUH Perdata. Maka 6 % x Rp.  
62.000.000,- = Rp 3.720.000,-. Maka bunga selama 13 Tahun = Rp  
3.720.000,- x 13 Tahun = Rp. 48.360.000,-

▪ Biaya  
transport Penggugat selama 13 Tahun lebih dari Belawan ke  
Simalingkar-Medan dan Kp Lalang-Simalingkar-Medan yang tidak  
terhitung lagi jumlahnya, yakni sebesar = Rp.5.000.000,-  
TOTAL KERUGIAN PENGGUGAT SEBESAR = Rp 1.290.020.000,-  
(satu milyar dua ratus sembilan puluh juta dua puluh ribu rupiah)



Menghuku

m Para Tergugat secara tanggung rentang membayar Kerugian Moril akibat terbenkainya rumah Penggugat selama 13 (Tiga Belas) Tahun. Dimana waktu, tenaga dan pikiran Penggugat hanya terfokus untuk mengurus rumah tersebut. Penggugat harus bulak balik dari Belawan (kantor) ke Simalingkar dan Medan untuk mengurus rumah tersebut sehingga mengakibatkan pekerjaan Penggugat menjadi terbenkai dan Penggugat harus mengalami PHK kerja. Penggugat juga sering bertengkar dengan isteri dan hampir mengalami perceraian. Maka Penggugat menuntut biaya kerugian Moril sebesar Rp. 1.000.000.000,- (Satu Milyar Rupiah);

5. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan atas asset/harta kekayaan milik Para Tergugat baik yang bergerak maupun yang tidak bergerak;
6. Menghukum Para Tergugat untuk membayar uang paksa/Dwaangsom sebesar Rp 1.000.000,- (satu juta rupiah)/harinya apabila Para Tergugat lalai melaksanakan putusan dalam perkara ini;
7. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan secara serta merta (*uit voorbaar bij voorraad*) meskipun ada *verzet*, banding atau kasasi;
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini;

#### SUBSIDAIR

Atau apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah di tentukan, Penggugat hadir dan menghadap sendiri. Akan tetapi Tergugat I dan II tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang tanggal 3 Januari 2023 untuk sidang tanggal 9 Januari 2023, tanggal 11 Januari 2023 untuk sidang tanggal 16 Januari 2023, dan tanggal 18 Januari 2023 untuk sidang tanggal 30 Januari 2023, telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa untuk menyingkat putusan, maka segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan, dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dari putusan ini;



Menimbang, bahwa akhirnya Penggugat menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

**TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa oleh karena jangka waktu dan formalitas panggilan menurut hukum telah diindahkan dengan sepatutnya serta gugatan tersebut tidak melawan hukum dan beralasan, maka Tergugat I dan II yang telah dipanggil dengan patut akan tetapi tidak datang menghadap di persidangan dan tidak menyuruh orang lain menghadap sebagai wakilnya, harus dinyatakan tidak hadir dan gugatan tersebut diperiksa dengan tanpa hadirnya Tergugat I dan II (*verstek*);

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 149 ayat (1) RBg yang berbunyi: apabila pada hari yang telah ditentukan, Tergugat tidak hadir dan ia tidak pula menyuruh orang lain untuk hadir sebagai wakilnya, padahal ia telah dipanggil dengan patut maka gugatan itu diterima dengan putusan tak hadir (*verstek*), kecuali kalau ternyata bagi Pengadilan Negeri bahwa gugatan tersebut melawan hak atau tidak beralasan;

Menimbang, bahwa meskipun perkara ini diperiksa tanpa kehadiran Tergugat I dan II, namun demikian Majelis Hakim perlu mempertimbangkan terlebih dahulu apakah terdapat cukup alasan bagi Penggugat untuk mengajukan gugatan kepada Tergugat I dan II;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 283 RBg Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil gugatan tersebut, Penggugat telah mengajukan alat bukti surat yang diberi tanda bukti P-1 sampai dengan P-21 dan 1 (satu) orang Saksi yaitu Chairullah Hasibuan, yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah sesuai dengan agamanya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim memertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat telah menuntut supaya Tergugat I dinyatakan telah melakukan wanprestasi/cidera janji yang menimbulkan kerugian terhadap Penggugat, maka terlebih dahulu dipertimbangkan hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat I;

Menimbang, bahwa Pasal 1313 KUHPerdara berbunyi: "suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dimana satu orang atau lebih mengikatkan diri terhadap satu orang lain atau lebih", dimana suatu



persetujuan/perjanjian itu bersumber dari perikatan. Perikatan ditujukan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu (Pasal 1234 KUHPerdara);

Menimbang, bahwa seseorang dapat dikatakan telah ingkar janji atau wanprestasi, apabila orang tersebut (debitur) tidak melakukan apa yang dijanjikannya atau ia melanggar perjanjian, dan wanprestasi seorang debitur terdiri dari empat macam unsur/kriteria, yaitu:

- 1) Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya; atau
- 2) Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan; atau
- 3) Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat; atau
- 4) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya;

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan dalil gugatan Penggugat pada poin 1 yang menyatakan bahwa pada bulan Juni 2009 antara Penggugat dan Tergugat I (Bursa Property) telah membuat Perjanjian Pembelian 1 (satu) unit rumah minimalis Type 36 plus dengan luas tanah 6 x 17 meter di perumahan Sejahtera Baru Yasmin Blok 54 No. 23 yang terletak di Jln. Luku I Simalingkar;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti yang diajukan oleh Penggugat yang diberi tanda P-1 sampai dengan P-21, ternyata tidak terdapat perjanjian pembelian sebagaimana yang dimaksudkan oleh Penggugat, sehingga Majelis Hakim tidak dapat menilai apakah perbuatan Tergugat I telah melanggar ketentuan Pasal 1234 KUHPerdara sehingga dapat dikategorikan sebagai perbuatan ingkar janji atau wanprestasi;

Menimbang, bahwa oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat gugatan Penggugat tidak jelas atau kabur, sehingga gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima, maka Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara;

Memperhatikan ketentuan Hukum Acara Perdata/RBg, dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

**MENGADILI:**

1. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah dipanggil dengan patut tetapi tidak hadir;
2. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima dengan *verstek*;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 1.250.000,00 (satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Medan, pada hari Senin tanggal 8 Mei 2023, oleh kami, Martua Sagala, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, As'ad Rahim Lubis, S.H., M.H., dan Firza Andriansyah, S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Medan Nomor 987/Pdt.G/2022/PN Mdn tanggal 20 Desember 2022, putusan tersebut pada hari itu juga diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Yuridiansyah, S.H., Panitera Pengganti, tanpa dihadiri oleh Penggugat dan Para Tergugat;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

**Firza Andriansyah, S.H., M.H.**

**Martua Sagala, S.H., M.H.**

**As'ad Rahim Lubis, S.H., M.H.**

**Panitera Pengganti,**

**Yuridiansyah, S.H.**

## Perincian biaya:

|                      |                    |
|----------------------|--------------------|
| 1. Biaya Pendaftaran | : Rp. 30.000,00    |
| 2. Biaya Proses      | : Rp. 150.000,00   |
| 3. Biaya Panggilan   | : Rp. 1.050.000,00 |
| 4. Meterai           | : Rp. 10.000,00    |
| 5. Redaksi           | : Rp. 10.000,00    |
| Jumlah               | Rp. 1.250.000,00   |

(Satu juta dua ratus lima puluh ribu rupiah);

