



PUTUSAN

Nomor 3167 K/Pdt/2012

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

T. ISKANDAR NURDIN, bertempat tinggal di Desa Keumangan, Kecamatan Mutiara, Kabupaten Pidie, dalam hal ini memberi kuasa kepada M. ALI AHMAD, S.H., Advokat pada Kantor Konsultan dan Bantuan Hukum "ALI & PARTNERS" beralamat di Jalan Mayor Abdullah Yakob (Jalan Gajah) Nomor 43 Bireuen, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 April 2012;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I/Pembanding;

melawan

H. MUKHTAR bin HUSIN, bertempat tinggal di Desa Pulo Panjoe, Kecamatan Geulumpang Baro, Kabupaten Pidie, dalam hal ini memberi kuasa kepada M. AMIN SAID, S.H., M.Hum, Advokat, pada Kantor Hukum "AMIN SAID & REKAN" beralamat di Jalan DR. MR Muhammad Hasan Nomor 56 Banda Aceh, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 26 Oktober 2010;

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

dan

SURYANI, S.E., bertempat tinggal di Desa Keumangan, Kecamatan Mutiara, Kabupaten Pidie;

Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat II/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Temohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Terbanding telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat I dan II/Pembanding dan Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Sigli pada pokoknya atas dalil-dalil:



1. Bahwa antara Penggugat dengan Tergugat I dan Tergugat II telah ada suatu ikatan perjanjian pengikatan jual beli 1 (satu) pintu bangunan ruko dengan harga Rp400.000.000,- (empat ratus juta Rupiah) yang terletak di Ulee Baroh, Kecamatan Mutiara, Kabupaten Pidie dikenal Jalan Banda Aceh-Medan, Nomor 4 dihitung dari arah Timur ke Barat dengan batas-batasnya:
 - Utara dengan tanah Tergugat;
 - Timur dengan ruko Tergugat;
 - Selatan dengan Jalan Negara;
 - Barat dengan ruko Tergugat;

Yang dilegalisir oleh Notaris Sri Susilowati, S.H., di Sigli dengan Nomor Leg. 1971/L/2007, tanggal 21-11-2007;

2. Bahwa pembayaran terhadap harga 1 (satu) unit bangunan ruko tersebut sesuai dengan perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I dan II yaitu tahap pertama sebesar Rp300.000.000,- (tiga ratus juta Rupiah) dilakukan pada Tanggal 21-11-2007 atau pada saat Perjanjian Pengikatan Jual Beli ditandatangani, tahap kedua sebesar Rp50.000.000,- (lima puluh juta Rupiah) pada tanggal 15-12-2008 serta tahap ketiga sebesar Rp20.000.000,- (dua puluh juta Rupiah) dilakukan pada tanggal 09 Oktober 2008, sesuai dengan surat pernyataan terima uang oleh T. Iskandar Nurdin (Tergugat I) yang dilegalisir oleh Fachrurridha, S.H., Notaris di Sigli Nomor 698/Leg/X/2008, sedangkan sisanya Rp30.000.000,- (tiga puluh juta Rupiah) akan dibayar oleh Penggugat pada saat penyerahan kunci dan sertifikat ruko;
3. Bahwa sesuai perjanjian pengikatan jual beli Tergugat I dan II harus menyelesaikan ruko tersebut selama 12 (dua belas) bulan atau berakhir sampai tanggal 21-11-2008, tapi kenyataannya tidak demikian, bahkan sampai saat ini Tergugat-Tergugat belum menyelesaikan ruko yang menjadi hak Penggugat, sedangkan sisa pembayaran hanya Rp30.000.000,- (tiga puluh juta Rupiah) lagi;
4. Bahwa akibat cedera janji (*wanprestasi*) Tergugat I dan II atas perjanjian yang telah dibuat yang sudah lebih dari 2 (dua) tahun telah sangat merugikan Penggugat, karena Penggugat tidak dapat memanfaatkan ruko yang telah dibeli dan telah terbuang percuma dana untuk membayar harga ruko, padahal kalau Penggugat menempatkan pada Bank selama 2 (dua) tahun tentu saja akan mendapat bunga yang lumayan



besar atau kalau Penggugat menginvestasi dalam bentuk lain juga sangat menguntungkan;

5. Bahwa Penggugat yang berprofesi sebagai pedagang telah sangat dirugikan akibat perbuatan melawan hukum Tergugat I dan II karena telah cidera janji, sehingga Penggugat telah tersedot dana yang sia-sia dalam waktu yang relatif lama sudah memasuki tahun ke 4 (empat) dari perjanjian tersebut;
6. Bahwa Penggugat telah beberapa kali menanyakan pada Tergugat I dan II kenapa tidak selesai-selesai bangunan ruko yang menjadi hak Penggugat, tapi Tergugat I sepertinya tidak menggubris dan selalu meminta Penggugat untuk bersabar, tapi sampai gugatan ini diajukan ke Pengadilan, Tergugat belum menyelesaikan bangunan ruko yang menjadi hak Penggugat;
7. Bahwa akibat Tergugat *wanprestasi* Penggugat telah dirugikan secara materiil diperkirakan sesuai dengan harga sewa ruko pertahun Rp20.000.000,- (dua puluh juta Rupiah) X 2 tahun yaitu Rp40.000.000,- (empat puluh juta Rupiah) dan kerugian immaterial yang tak terhingga karena telah menghabiskan waktu dan tenaga untuk mengurus penyelesaian masalah ruko tersebut dengan Tergugat-Tergugat;
8. Bahwa oleh karena ruko tersebut masih dalam kekuasaan Tergugat-Tergugat, dan Penggugat merasa khawatir ruko tersebut akan dialihkan kepada pihak lain tanpa hak, atau dibebani dengan hak-hak lainnya, maka cukup beralasan Penggugat untuk memohon agar ruko objek perkara dapat diletakkan sita jaminan (*conservatoir beslag*);
9. Bahwa Perjanjian antara Penggugat dengan Tergugat I dan II yang dilegalisir oleh Notaris sah dan mengikat menurut hukum dan sangat beralasan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan serta merta (segera) meskipun ada verzet, banding maupun kasasi;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Sigli agar memberikan putusan sebagai berikut:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli antara Penggugat dengan Tergugat I dan II tanggal 21-11-2007 yang dilegalisir oleh Sri Susilowati, S.H., Notaris di Sigli sah dan mengikat menurut hukum;
3. Menyatakan Tergugat I dan II telah cidera janji (*wanprestasi*) karena tidak menyelesaikan ruko yang telah dijual kepada Penggugat dan Penggugat telah dirugikan akibatnya;



4. Menghukum Tergugat I dan II untuk menyerahkan ruko yang telah dijual kepada Penggugat dalam keadaan siap 100 % (persen) beserta sertifikatnya, dan tanpa dibebani hak/ikatan apapun dan oleh siapapun dalam waktu 1 (satu) bulan setelah putusan ini dibacakan;
 - 5 Menghukum Tergugat I dan II untuk membayar kerugian materiil Penggugat akibat keterlambatan penyelesaian ruko yang dihitung berdasarkan harga sewa selama 2 (dua) tahun yaitu tahun 2009 dan 2010 sebesar Rp40.000.000,- (empat puluh juta Rupiah);
 - 6 Menghukum Tergugat I dan II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) bila lalai melaksanakan putusan ini sebesar Rp100.000,- (seratus ribu Rupiah) perhari sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap sampai bisa dilaksanakan;
 - 7 Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan;
 - 8 Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan serta merta (segera) meskipun ada verzet, banding maupun kasasi;
 - 9 Menghukum Tergugat I dan II untuk membayar biaya perkara;
 - 10 Mohon keadilan yang seadil-adilnya;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Sigli telah memberikan Putusan Nomor 11/Pdt.G/2010/PN.SGI tanggal 2 Maret 2011 dengan amar sebagai berikut:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat dengan Tergugat I dan II tanggal 21 November 2007 di hadapan Sri Susilowati, S.H., Notaris di Sigli;
- Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan *wanprestasi* (cidera janji);
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk menyerahkan ruko kepada Penggugat dalam keadaan siap 100 % (persen) beserta sertifikatnya, dan tanpa dibebani hak/ikatan apapun dan oleh siapapun dalam waktu 1 (satu) bulan setelah putusan ini dibacakan;
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk menerima penyerahan sisa harga ruko sebesar Rp30.000.000,- (tiga puluh juta Rupiah) dari Penggugat setelah ruko dan sertifikat selesai 100 % (seratus persen);
- Menghukum Tergugat I dan II untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) kepada Penggugat apabila lalai melaksanakan putusan ini sebesar Rp 100.000,- (seratus ribu



Rupiah) sehari sejak putusan ini berkekuatan hukum tetap sampai bisa dilaksanakan;

- Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya-biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga putusan ini diucapkan berjumlah Rp1.461.000,- (satu juta empat ratus enam puluh satu ribu Rupiah);
- Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat I putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Banda Aceh dengan Putusan Nomor 57/PDT/2011/PT.BNA tanggal 23 Februari 2012;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I/Pembanding pada tanggal 4 April 2012 kemudian terhadapnya oleh Tergugat I/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 April 2012 diajukan permohonan kasasi tanggal 18 April 2012 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 11/Pdt.G/2010/PN.SGI yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Sigli, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 1 Mei 2012;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat I/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat dan Tergugat II pada tanggal 7 Mei 2012, kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Sigli pada tanggal 16 Mei 2012;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

ALASAN-ALASAN KASASI

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Tergugat I/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

- 1 Bahwa perkara yang diajukan oleh Termohon Kasasi adalah Pemohon Kasasi telah ingkar janji, akan tetapi dalam putusan ada petitum putusan pemenuhan *dwangsom*;

Bahwa *dwangsom* sangat tepat diterapkan dalam sengketa utang piutang atau perkara penitipan uang yang tidak sampai ketujuan dan maksud penitip, sehingga



dalam perkara ini tidak tepat dalam petitum putusan adanya uang paksa, karena gugatan tentang ingkar janji;

- 2 Bahwa untuk sementara putusan *Judex Facti* yang lainnya telah tepat, walaupun harga beli yang diutarakan oleh Termohon Kasasi ada selisihnya, dan ini dapat dibetulkan dengan penampakan tanda terima;

Bahwa untuk Termohon Kasasi ketahui, Pemohon Kasasi wajib menyelesaikan bangunan ruko tersebut, namun posisi keuangan Pemohon Kasasi yang belum memadai untuk itu;

Bahwa apabila petitum *dwangsom* tidak terdapat dalam putusan, kasasi tidak terjadi, dan bila mudah rezeki Pemohon Kasasi dalam waktu dekat, segera dan seketika Pemohon Kasasi siapkan ruko tersebut. Namun uang paksa yang memaksa Pemohon Kasasi untuk kasasi, karena memang tidak tepat lahir paksa uang pada putusan dalam perkara ini;

PERTIMBANGAN HUKUM:

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

mengenai alasan ke 1 dan 2:

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena *Judex Facti* tidak salah menerapkan hukum, putusannya sudah tepat dan benar dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa sesuai bukti- bukti surat bertanda P-1 sampai bukti P-4 dan seorang saksi yang memberikan keterangan di bawah sumpah Penggugat dapat membuktikan dalilnya yaitu bahwa Para Tergugat telah tidak menyerahkan kepada Penggugat 1 (satu) Unit Ruko objek sengketa sesuai dengan kesepakatan dalam perjanjian pengikatan jual beli antara Penggugat dengan Para Tergugat sedangkan Penggugat telah membayar sebagian besar harga pembelian kepada Para Tergugat sehingga telah benar Para Tergugat telah ingkar janji;
- Bahwa namun demikian amar pembayaran uang paksa/*dwangsom* sebesar Rp100.000,- (seratus ribu Rupiah) setiap hari bila Tergugat lalai menjalankan putusan tersebut harus ditiadakan, karena menurut Pasal 611 a ayat (1) kalimat terakhir B.Rv, lembaga uang paksa tidak dapat diterapkan dalam suatu putusan yang mengandung diktum penghukuman



membayar sejumlah uang, karena penghukuman untuk membayar sejumlah uang itu selalu dapat diwujudkan (misalnya dengan upaya paksa/eksekusi);

- Bahwa lagi pula alasan-alasan tersebut mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan dalam tingkat kasasi hanya berkenaan dengan adanya kesalahan penerapan hukum, adanya pelanggaran hukum yang berlaku, adanya kelalaian dalam memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang mengancam kelalaian itu dengan batalnya putusan yang bersangkutan atau bila Pengadilan tidak berwenang atau melampaui batas wewenangnya sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi : T. ISKANDAR NURDIN tersebut harus ditolak dengan perbaikan amar putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh Nomor 57/PDT/2011/PT.BNA tanggal 23 Februari 2012 yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Sigli Nomor 11/Pdt.G/2010/PN.SGI tanggal 2 Maret 2011 sepanjang mengenai uang paksa (*dwangsom*) putusan Pengadilan Negeri, sehingga amarnya seperti yang akan disebutkan di bawah ini;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

- 1 Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : **T. ISKANDAR NURDIN** tersebut;

Hal. 7 dari 9 hal. Put. Nomor 3167 K/Pdt/2012



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Memperbaiki amar putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh Nomor 57/PDT/2011/PT.BNA tanggal 23 Februari 2012 yang menguatkan putusan

Pengadilan Negeri Sigli Nomor 11/Pdt.G/2010/PN.SGI tanggal 2 Maret 2011 sehingga amar selengkapnya sebagai berikut:

- Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
- Menyatakan sah dan mempunyai kekuatan hukum perjanjian pengikatan jual beli yang dibuat dan ditandatangani oleh Penggugat dengan Tergugat I dan II tanggal 21 November 2007 di hadapan Sri Susilowati, S.H., Notaris di Sigli;
- Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan *wanprestasi* (cidera janji);
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk menyerahkan ruko kepada Penggugat dalam keadaan siap 100 % (persen) beserta sertifikatnya, dan tanpa dibebani hak/ikatan apapun dan oleh siapapun dalam waktu 1 (satu) bulan setelah putusan ini dibacakan;
- Menghukum Tergugat I dan Tergugat II untuk menerima penyerahan sisa harga ruko sebesar Rp30.000.000,- (tiga puluh juta Rupiah) dari Penggugat setelah ruko dan sertifikat selesai 100 % (seratus persen);
- Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

- Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat I/Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,- (lima ratus ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Rabu** tanggal **18 Desember 2013** oleh H. Mahdi Soroinda Nasution, S.H.,M.Hum. Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., dan Dr. Nurul Elmiyah, S.H.,M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada **hari itu juga** oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Edi Saputra Pelawi, S.H.,M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak;

Hakim-Hakim Anggota;

Ttd./ Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.,

Ttd./ Dr. Nurul Elmiyah, S.H.,M.H., H.Mahdi Soroinda Nasution, S.H.,M.Hum.,

K e t u a ;

Ttd.



Biaya-biaya:

1 Meterai	Rp 6.000,-
2 Redaksi	Rp 5.000,-
3 Administrasi kasasi.....	Rp489.000.- +
Jumlah.....	Rp500.000,-

Panitera Pengganti;

Ttd.

Edi Saputra Pelawi, S.H.,M.H.,

UNTUK SALINAN
MAHKAMAH AGUNG R.I.

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H., M.H.

NIP : 19610313 198803 1 003