



**P U T U S A N**

**Nomor 1200 K/Pdt/2013**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

**MA H K A M A H A G U N G**

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

MAS GANTI SIAGIAN, bertempat tinggal di Dusun II, Kelurahan Beting Kuala Kapias, Kecamatan Teluk Nibung, Kota Tanjungbalai;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat/Pembanding;

m e l a w a n

I MUHAMMAD SYARIF SINAGA, bertempat tinggal di Jalan Teluk Nibung Lingkungan I, Kelurahan Muara Sentosa, Kecamatan Sei Tualang Raso, Kota Tanjungbalai;

II MAHRANI SINAGA, bertempat tinggal di Jalan Perjuangan Gang Tabah Nomor 10, Kelurahan Sei Kera Hilir I, Kecamatan Medan Perjuangan, Kota Medan;

III ZAHARA SINAGA, bertempat tinggal di Jalan Pancasila, Dusun IX, Rambangan II, Desa Bandar Kalipah, Kecamatan Sei Tuan, Kabupaten Deli Serdang;

Termohon Kasasi I, II dan III dahulu Para Penggugat/Para Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi I, II dan III dahulu sebagai Para Penggugat telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Tergugat di muka persidangan Pengadilan Negeri Tanjungbalai pada pokoknya atas dalil-dalil:

- Bahwa, pada tanggal 28 Januari 2003, Penggugat I, II, III ada menyewakan sebidang tanah tapak perumahan kepada Tergugat, yang terletak dahulu di Kampung Kapias Batu VIII, sekarang disebut Jalan Teluk Nibung, Lingk.IV, Kelurahan Beting Kuala Kapias, Kecamatan Teluk Nibung, Kota Tanjungbalai, untuk selama 1½ tahun, yang dihitung sejak tanggal 28 Januari 2003 sampai dengan tanggal 28 Juli 2004, dengan sewa Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) pertahun, yang mana uang sewa tersebut telah diterima oleh Penggugat I, II, III secara tunai;

Hal. 1 dari 9 hal. Putusan Nomor 1200 K/Pdt/2013



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sebidang tanah tapak perumahan tersebut Penggugat I, II, III peroleh berasal dari peninggalan wakaq turun temurun Ibu Kandung dari Penggugat I, II, III yang telah meninggal dunia bernama Tupin, berdasarkan surat keterangan wakaq tanggal 15 April 1959 Nomor 118/Kp/59;
- Bahwa dalam Surat Perjanjian Sewa Menyewa tanggal 28 Januari 2003 yang diketahui Kepala Kelurahan Beting, Kuala Kapias, apabila sewa menyewa tidak diteruskan lagi maka bangunan rumah non permanen yang terletak di atas tanah perkara harus dibongkar dan tanah kembali dalam keadaan kosong diserahkan kepada Penggugat I, II, III;
- Bahwa adapun ukuran dan batas-batas tanah tersebut sebagai berikut:
- Sebelah Utara berbatas dengan dahulu tanah Bidin dan Sonah, sekarang dengan tanah Gudang Indomie, panjang..... ± 30 meter;
- Sebelah Selatan berbatas dengan dahulu tanah wakaq bahagia Rus, sekarang dengan tanah Ismet, panjang..... ± 30 meter;
- Sebelah Barat berbatas dengan dahulu Jalan Raya (pasar), sekarang Jalan Teluk Nibung, Lebar..... ± 8 meter;
- Sebelah Timur berbatas dengan dahulu Tengku Nur'aini, sekarang dengan tanah Wak Leman, lebar..... ± 8 meter, seluas ± 240 m<sup>2</sup>;
- Bahwa setelah habis masa sewa selama 1½ tahun atas tanah tapak perumahan tersebut yakni pada pertengahan tahun 2004 Tergugat kembali minta perpanjangan sewa tanah perkara hingga berlangsung sampai tahun 2007 ternyata pembayaran sewa tanah perkara tidak tertib dan terakhir sampai dengan tahun 2010 tidak pernah bayar sewa sama sekali kepada Penggugat I,II,III;
- Bahwa Penggugat I, II, III menanyakan kembali sewa tanah perkara apakah dilanjutkan atau tidak, malah Tergugat tidak mau tau lagi soal sewa menyewa tersebut maka dalam hal ini jelas Tergugat telah ingkar janji;
- Bahwa karena Tergugat telah ingkar janji dan melakukan perbuatan yang melawan hukum, maka telah selayaknya Penggugat I,II,III memohon kepada Pengadilan Negeri Tanjungbalai agar menyatakan putus hubungan sewa-menyewa antara Penggugat I, II, III dengan Tergugat dan menghukum Tergugat serta sekalian orang yang beroleh hak daripadanya untuk mengosongkan tanah perkara dan menyerahkannya kepada Penggugat I,II,III dalam keadaan baik serta terlepas dari segala bentuk ikatan baik berupa hipotik ataupun gadai;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa apabila Tergugat tidak menyerahkan tanah tapak perumahan terpekara kepada Penggugat I, II, III, maka Penggugat I, II, III memohon kepada Pengadilan Negeri Tanjungbalai agar membebaskan Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) perhari setiap keterlambatan mengembalikan tanah tapak perumahan terpekara kepada Penggugat I, II, III yang dihitung sejak perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dengan perintah executif dijalankan;
- Bahwa untuk menjamin tanah tapak perumahan terpekara tidak dialihkan oleh Tergugat kepada pihak lain, dengan ini Penggugat I,II, III memohon kepada Pengadilan Negeri Tanjungbalai agar dapat meletakkan sita jaminan (*conservation beslag*) atas tanah tapak perumahan terpekara tersebut;

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

Primair:

- Menerima gugatan Penggugat I, II, III untuk keseluruhannya;
- Menyatakan perbuatan Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan sah pada hukum Surat Keterangan Ahli Waris, yang diketahui oleh Lurah Kuala Sentosa tanggal 18 Januari 2011;
- Menyatakan sah demi hukum Surat Perjanjian Sewa Menyewa antara Penggugat I, II, III dengan Tergugat tanggal 28 Januari 2003;
- Menyatakan sah pada hukum Surat Keterangan Wakaq tanggal 15 April 1959 Nomor 118/Kp/59;
- Menyatakan sah demi hukum tanah tapak perumahan terpekara adalah peninggalan dari orangtua Penggugat I, II, III;
- Menyatakan putus demi hukum hubungan sewa-menyewa antara Penggugat I, II, III dengan Tergugat;
- Menghukum Tergugat serta sekalian orang yang beroleh hak dari padanya untuk mengosongkan tanah tapak perumahan terpekara dan menyerahkannya kepada Penggugat I, II, III dalam keadaan baik serta terlepas dari segala bentuk ikatan, baik berupa hipotik ataupun gadai;
- Menghukum Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp100.000,00 (seratus ribu rupiah) perhari setiap keterlambatan mengembalikan tanah tapak perumahan terpekara kepada Penggugat I, II, III yang dihitung sejak

Hal. 3 dari 9 hal. Putusan Nomor 1200 K/Pdt/2013



perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap sampai dengan perintah executif dijalankan;

- Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) yang diletakkan oleh Pengadilan Negeri Tanjungbalai;
- Menghukum Tergugat untuk membayar ongkos-ongkos perkara yang timbul atas gugatan ini;
- Menyatakan putusan dapat dijalankan dengan serta merta meskipun ada *verzet*, banding, ataupun kasasi;

Subsida:

- Mohon putusan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

#### 1 Kontradiksi antara posita dengan petitum.

Bahwa dalam surat gugatan Penggugat tertanggal 1 Februari 2011 tersebut antara posita dengan petitumnya tidak sinkron, karena pada halaman 3 (tiga) alinea pertama Penggugat telah mendalilkan bahwa Tergugat telah ingkar janji sedangkan dalam petitumnya Penggugat tidak ada menyebutkan bahwa Tergugat ingkar janji, malah Penggugat menyatakan perbuatan Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum. Sedangkan antara ingkar janji (*wanprestasi*) dengan perbuatan melawan hukum (PMH) pada dasarnya tidak sama bila ditinjau dari sumber, bentuk maupun wujudnya; Maka oleh karena gugatan Penggugat antara positanya dengan petitum tidak sejalan atau lain yang didalilkan lain yang dituntut maka gugatan tersebut dapat dinyatakan kabur (*obscur libel*) dan berakibat gugatan tersebut tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

#### 2 *Error in person.*

Bahwa dalam surat gugatan Penggugat tertanggal 1 Februari 2011 telah terjadi kesalahan dalam orang yang bertindak sebagai Penggugat yaitu orang yang tidak berhak dan tidak mempunyai kapasitas sebagai Penggugat mengajukan gugatan terhadap Tergugat yaitu Penggugat II (Mahrany Sinaga) dan Penggugat III (Zahara Sinaga). Sebab berdasarkan Surat Perjanjian Sewa Menyewa sebagaimana yang didalilkan Penggugat dalam gugatannya hubungan hukum yang terjadi hanya antara Muhammad Syarif Sinaga dengan Mas Ganti Siagian (Tergugat) bukan dengan Penggugat II maupun dengan Penggugat III dan lagi pula dalam surat perjanjian tersebut tidak ada disebutkan Muhammad Syarif Sinaga bertindak untuk dan atas



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama Penggugat II dan Penggugat III. Maka berdasarkan hal tersebut Mahrany Sinaga (Penggugat II) dan Zahara Sinaga (Penggugat III) bukan orang yang berhak dan tidak mempunyai kapasitas untuk mengajukan gugatan terhadap Tergugat;

### 3 *Plurium litis consortium.*

Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat, para pihaknya tidak lengkap yaitu ada beberapa orang saudara kandung dari Tergugat yang tidak ditarik Penggugat dalam gugatannya, sebab secara nyata yang menguasai objek perkara adalah saudara kandung dari Tergugat yaitu Ismail Siagian, Mukhlis Siagian;

Bahwa berdasarkan uraian tersebut di atas, oleh karena nyata gugatan Penggugat tidak jelas, maka cukup beralasan menurut hukum dengan hormat Tergugat mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini menolak gugatan Penggugat yang terdaftar dalam register Nomor 02/Pdt.G/2011/PN-TB., tersebut atau menyatakan gugatan Penggugat tersebut tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Tanjungbalai telah memberikan Putusan Nomor 02/Pdt.G/2011/PN.TB., tanggal 26 Januari 2012 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari kuasa hukum Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

- 1 Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk sebagian;
- 2 Menyatakan perbuatan Tergugat merupakan perbuatan melawan hukum;
- 3 Menyatakan sah pada hukum Surat Keterangan Ahli Waris yang diketahui oleh Lurah Muara Sentosa tanggal 18 Januari 2011;
- 4 Menyatakan sah demi hukum Surat Perjanjian Sewa Menyewa antara Penggugat I, II dan III dengan Tergugat tanggal 28 Januari 2003;
- 5 Menyatakan sah pada hukum Surat Keterangan Wakaf tanggal 15 Januari 1959, Nomor 118/KP/59;
- 6 Menyatakan sah demi hukum tanah tapak perumahan terperkar seluas  $\pm 240$  m<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Teluk Nibung, Kelurahan Beting Kuala Kapias, Kecamatan

Hal. 5 dari 9 hal. Putusan Nomor 1200 K/Pdt/2013

#### 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)



Teluk Nibung, Kota Tanjung Balai yang batas-batas dan ukuran sebagai berikut:

- Sebelah Utara berbatas dengan dahulu tanah Bidin dan Sona sekarang dengan tanah gudang Indomie, panjang  $\pm$  30 meter;
- Sebelah Selatan berbatas dengan dahulu tanah wakaf bagian Rus, sekarang dengan tanah Ismet, panjang  $\pm$  30 meter;
- Sebelah Barat berbatas dengan dahulu jalan raya (pasar) sekarang Jalan Teluk Nibung, lebar  $\pm$  8 meter;
- Sebelah Timur berbatas dengan dahulu Tengku Nur'aini sekarang dengan tanah Wak Leman, lebar  $\pm$  8 meter;

7 Menyatakan putus demi hukum hubungan sewa menyewa antara Penggugat I, II, III dengan Tergugat;

8 Menghukum Tergugat serta sekalian orang yang memperoleh hak dari padanya untuk mengosongkan tanah tapak perumahan terperkara dan menyerahkan kepada Penggugat I, II, III dalam keadaan baik serta terlepas dari segala bentuk ikatan;

9 Menghukum Tergugat untuk membayar ongkos-ongkos perkara yang timbul atas gugatan ini sebesar Rp1.961.000,00 (satu juta sembilan ratus enam puluh satu ribu rupiah);

10 Menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat, Putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Sumatera Utara dengan Putusan Nomor 265/PDT/2012/PT.MDN., tanggal 23 November 2012;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat/Pembanding pada tanggal 12 Desember 2012 kemudian terhadapnya oleh Tergugat/Pembanding diajukan permohonan kasasi pada tanggal 18 Desember 2012 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 05/Pdt.G/K/2012/PN.TB., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Tanjungbalai, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 28 Desember 2012;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Para Penggugat/Para Terbanding pada tanggal 28 Desember 2012, akan tetapi Termohon Kasasi I, II dan III/Para Penggugat/Para Terbanding tidak mengajukan tanggapan memori kasasi;

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;

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

- 1 Bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding yang menguatkan putusan tingkat pertama secara otomatis dalam memberikan putusannya sama sekali tidak mempertimbangan keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/dahulu Tergugat Konvensi;
- 2 Bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Tanjungbalai juga berlaku kurang adil dalam memeriksa, mengadili dan memberikan putusan dalam perkara ini, karena terbukti secara otomatis pertimbangan hukum dan dalil-dalilnya memihak pada Termohon Kasasi;
- 3 Bahwa selain itu Majelis Hakim Tingkat Banding juga tidak mempertimbangkan dalil-dalil yang dikemukakan oleh Pemohon Kasasi/ dahulu Tergugat Konvensi, dimana fakta dalam persidangan terbukti bahwa kalau Termohon Kasasi/dahulu Penggugat Konvensi hanya menggugat Pemohon Kasasi tetapi Pemohon tidaklah menempati tapak tanah perumahannya yang menjadi objek sengketa *in casu* tetapi ada orang lain yang menempati sehingga seharusnya Termohon Kasasi juga menggugat yang menempati tanah tapak tanah perumahan tersebut;
- 4 Bahwa sangat jelas Termohon kasasi/Penggugat Konvensi telah kurang para pihak yang digugat dalam perkara *a quo*;
- 5 Bahwa dengan tidak digugatnya pihak yang sekarang akan membuat sulit penyelesaian perkara *a quo* dalam hal penyitaan dan eksekusi dan ini menyebabkan Putusan Majelis Hakimnya nanti tidak akan mempunyai kekuatan dalam pelaksanaan eksekusi;
- 6 Bahwa sebagaimana poin 3 di atas yang diungkapkan Pemohon Kasasi seharusnya Majelis Hakim Pengadilan Negeri Tanjungbalai yang telah dikuatkan Pengadilan Tinggi Medan menyatakan gugatan Para Penggugat dalam konvensi/ Termohon Kasasi kabur karena tidak lengkapnya para pihak;

Hal. 7 dari 9 hal. Putusan Nomor 1200 K/Pdt/2013



7----- Bahwa Majelis Hakim juga telah melampaui kewenangannya sebagaimana terdapat dalam poin 3 dan 5 Putusan Pengadilan Negeri Tanjungbalai dan telah dikuatkan Pengadilan Tinggi Medan karena sebagaimana poin 3 dan 5 dalam putusan perkara *a quo* merupakan kewenangan *absolut* dari Pengadilan Agama Undang-Undang Nomor 35 Tahun 1999 tentang Peradilan Agama;

8. Bahwa masalah waris dan wakaf merupakan kewenangan absolut dari Pengadilan Agama menentukan sah atau tidaknya bukanlah kewenangan dari Majelis Hakim Pengadilan Negeri karena ini sudah termasuk *over* kapasitas dari Majelis Hakim perkara *a quo*;

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

Bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, karena meneliti dengan saksama memori kasasi tertanggal 28 Desember 2012 dihubungkan dengan pertimbangan Putusan *Judex Facti* dalam hal ini Putusan Pengadilan Negeri Tanjungbalai yang dikuatkan oleh Putusan Pengadilan Tinggi Medan, ternyata tidak salah dalam menerapkan hukum dan telah memberi pertimbangan yang cukup;

Bahwa Para Penggugat dapat membuktikan tanah objek perkara adalah miliknya didapat dari warisan ibu kandungnya (Tupin), Tupin dapat dari wakaf oleh Tengku Nur-Aini pr.binti Tengku Mohd.Sjoekoer (bukti P-3);

Bahwa orang tua (ibu) Tergugat menyewa tanah milik Para Penggugat dilanjutkan oleh Tergugat berakhir pada tanggal 29 Juli 2009;

Bahwa Tergugat tidak bersedia meninggalkan tanah objek perkara yang hak sewanya sudah berakhir adalah perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata Putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/ atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi MAS GANTI SIAGIAN, tersebut harus ditolak;

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: MAS GANTI SIAGIAN, tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat/Pebanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Selasa tanggal 28 Oktober 2014 oleh H.DJAFNI DJAMAL,S.H.,M.H., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr.NURUL ELMIYAH,S.H.,M.H., dan Dr.YAKUP GINTING,S.H.,C.N.,M.Kn., Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim-Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh FLORENSANI KENDENAN,S.H.,M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota-anggota,

Ketua Majelis,

TTD/Dr.NURUL ELMIYAH,S.H.,M.H.

TTD/H.DJAFNI DJAMAL,S.H.,M.H.

TTD/Dr.YAKUP GINTING,S.H.,C.N.,M.Kn.

Panitera Pengganti,

TTD/FLORENSANI KENDENAN,S.H.,M.H.

Biaya - biaya:

1. Meterai .....	Rp 6.000,00
2. Redaksi .....	Rp 5.000,00
3. <u>Administrasi kasasi .....</u>	<u>Rp489.000,00+</u>
Jumlah .....	Rp500.000,00.

Untuk Salinan

MAHKAMAH AGUNG R.I.

Hal. 9 dari 9 hal. Putusan Nomor 1200 K/Pdt/2013



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

a.n. Panitera

Panitera Muda Perdata,

Dr.PRI PAMBUDI TEGUH, SH., MH.  
NIP.19610313 198803 1 003.