



**PUTUSAN**

Nomor 723 K/Pdt/2015

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA  
MAHKAMAH AGUNG**

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

1. DINA FIRDAUS,
2. DIAN NUSA KUSUMAWATI,
3. GUSTI DARMA SETIAWAN, disebut juga WAWAN ketiganya (1-3) bertempat tinggal di Jalan Sukodono V/55, Surabaya, dalam hal ini memberi kuasa kepada DARMA BAKTI, beralamat Jalan Sukodono V/55, Kelurahan Ampel, Kecamatan Semampir, Kota Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 07 November 2014;

Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I, II, III/Para Pembanding;  
melawan

YAYASAN MASJID AMPEL GOEBAH, berkedudukan di Jalan Ampel Suci Nomor 19 Kelurahan Ampel, Kecamatan Semampir, Kota Surabaya, yang hal ini diwakili oleh FACHMI HASAN, bertempat tinggal di Ampel Blumbang 14A, RT.005-RW.003, Kelurahan Ampel, Kecamatan Semampir, Kota Surabaya, selaku Ketua Pengurus Yayasan Masjid Ampel Goebah, dalam hal ini memberi kuasa kepada AGUNG A. WIDJAJA, S.H., Advokat yang beralamat di Griya Taman Asri HG-36 Kecamatan Taman, Kabupaten Sidoarjo, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 3 September 2012,

Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

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

1. Bahwa Penggugat memiliki kekayaan, salah satunya berupa rumah wakaf yang terletak di Jalan Sukodono V/55, Surabaya;
2. Bahwa rumah wakaf tersebut pernah disewa oleh orang bernama G.M.

Hal. 1 dari 15 Hal. Putusan Nomor 723 K/Pdt/2015



Dachlan berdasarkan Surat Pernyataan dan Perjanjian tertanggal 29 Agustus 1977, dimana dalam salah satu klausulnya G.M. Dachlan berjanji:

"Bahwa masa persewaan rumah wakaf yang saya sewa ini tidak boleh saya operkan kepada lain orang siapapun tanpa seijin dari pengurus wakaf tersebut, dan saya menyewanya kalau memungkinkan sampai akhir hayat saya, dan apabila saya meninggal dunia maka bagi penghuni/penyewa rumah wakaf tersebut dimasa selanjutnya harus/wajib memperbaharui perjanjian sewa/kontraknya rumah wakaf tersebut kepada pengurusnya sekalian dengan memperbaharui jumlah uang sewanya untuk disesuaikan nilai uang sewa rumah sewajarnya";

3. Bahwa G.M. Dachlan meninggal dunia sekitar tahun 1990, selanjutnya rumah wakaf tersebut ditempati oleh Para Tergugat yang mengaku sebagai anak dari G.M. Dachlan, namun Para Tergugat tidak mau melaksanakan janji G.M. Dachlan yang menyatakan bahwa apabila saya meninggal dunia maka bagi penghuni/penyewa rumah wakaf tersebut dimasa selanjutnya harus/wajib memperbaharui perjanjian sewa/kontraknya rumah wakaf tersebut kepada pengurusnya sekalian dengan memperbaharui jumlah uang sewanya untuk disesuaikan nilai uang sewa rumah sewajarnya;
4. Bahwa sejak meninggalnya G.M. Dachlan, Para Tergugat hanya memberi infak sekedarnya saja kepada Masjid Ampel Goebah, itupun tidak pernah diberikan kepada pengurus yayasan selaku pihak yang berhak menerima pembayaran uang sewa rumah wakaf, melainkan diberikan kepada orang yang tidak berhak menerima pembayaran;
5. bahwa Penggugat telah berkali-kali memperingatkan Para Tergugat untuk menanda- tangani perjanjian sewa baru dan menyesuaikan jumlah uang sewa sesuai dengan harga sewa yang sewajarnya di daerah Ampel, namun Para Tergugat tetap tidak mau melaksanakannya dan secara sepihak melakukan pembayaran dengan jumlah semaunya sendiri dan itupun tidak diserahkan kepada pengurus Yayasan Masjid Ampel Goebah, melainkan diberikan kepada orang yang tidak berhak menerima pembayaran, padahal uang hasil penyewaan rumah wakaf adalah dipergunakan untuk keperluan Masjid Ampel goebah dan masih banyak orang lain yang bersedia menyewa rumah wakaf tersebut dengan harga wajar karena rumah wakaf yang terletak di Jalan Sukodono V/55 tersebut cukup luas terdiri dari dua bangunan rumah;
6. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 12 ayat 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman ditegaskan bahwa sewa menyewa rumah dengan perjanjian tidak tertulis atau tertulis tanpa batas waktu

*Hal. 2 dari 15 Hal. Putusan Nomor 723 K/Pdt/2015*



yang telah berlangsung sebelum berlakunya Undang-undang ini dinyatakan telah berakhir dalam waktu 3 (tiga) tahun setelah berlakunya Undang-undang ini;

7. Bahwa Para Tergugat menempati tanah dan bangunan rumah di Jalan Sukodono V/55 Surabaya adalah sama sama atas dasar sewa menyewa tanpa batas waktu sejak G.M.Dachlan meninggal dunia sekitar tahun 1990, dengan demikian perjanjian sewa menyewa tanpa batas waktu yang dilakukan oleh Para Tergugat terhadap objek sengketa menurut hukum berakhir;
8. Bahwa dengan demikian jelaslah bahwa perbuatan Para Tergugat yang menempati rumah wakaf milik Penggugat tanpa mau menanda-tangani perjanjian sewa baru dan tidak juga mau membayar uang sewa sesuai harga sewa sewajarnya di daerah Ampel, merupakan perbuatan melawan hukum yang merugikan Penggugat;
9. Bahwa akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat tersebut, Penggugat telah mengalami kerugian materiil berupa uang sewa yang tidak pernah dibayar oleh Para Tergugat sejak meninggalnya G.M. Dachlan hingga saat diajukan gugatan ini adalah sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), dengan perincian sebagai berikut:
  - a. Uang sewa rumah wakaf untuk tahun 2011 sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah);
  - b. Uang sewa rumah wakaf untuk tahun 2012 sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah);
  - c. dan demikian seterusnya untuk tahun-tahun selanjutnya sebesar Rp 25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) pertahun hingga rumah diserahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan baik;
10. Bahwa dengan demikian telah cukup alasan bagi Penggugat untuk mohon agar Para Tergugat dan/atau siapa saja yang menempati rumah tersebut dan/atau mendapatkan hak daripadanya dihukum untuk menyerahkan objek sengketa berupa rumah wakaf milik Penggugat terletak di Jalan Sukodono V/55 Surabaya, kepada Penggugat, dalam keadaan kosong dan baik dan Para Tergugat dihukum untuk membayar uang ganti kerugian kepada Penggugat secara tanggung-renteng, tunai dan sekaligus, sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dan selanjutnya sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) tiap tahun hingga rumah diserahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan baik;
11. Bahwa agar Para Tergugat mau segera melaksanakan bunyi keputusan dalam perkara ini maka kiranya perlu juga untuk dihukum secara tanggung renteng membayar uang *dwangsom* untuk setiap hari keterlambatan melaksanakan

Hal. 3 dari 15 Hal. Putusan Nomor 723 K/Pdt/2015



bunyi keputusan dalam perkara ini, sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) perhari, terhitung sejak keputusan dalam perkara ini memperoleh kekuatan hukum tetap hingga dilaksanakannya bunyi keputusan dalam perkara ini oleh Para Tergugat;

12. Bahwa gugatan ini didasarkan atas bukti-bukti outentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sehingga oleh karenanya Penggugat mohon agar majelis hakim berkenan menyatakan keputusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding, kasasi atau perlawanan (*uit voerbaar bij voorraad*);

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan perbuatan Para Tergugat yang menempati rumah wakaf di Jalan SukodonoV/55 Surabaya namun tidak mau menandatangani perjanjian sewa baru dan tidak mau membayar uang sewa rumah wakaf sesuai dengan harga sewa sewajarnya, adalah merupakan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan akibat perbuatan melawan hukum yang dilakukan Para Tergugat tersebut Penggugat telah mengalami kerugian materiil sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), dengan perincian sebagai berikut:
  - a. Uang sewa rumah wakaf untuk tahun 2011 sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah);
  - b. Uang sewa rumah wakaf untuk tahun 2012 sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah);
  - c. dan demikian seterusnya untuk tahun-tahun selanjutnya sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) pertahun hingga rumah diserahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan baik;
4. Menghukum Para Tergugat dan siapa saja yang menempati dan/atau mendapatkan hak dari padanya untuk menyerahkan objek sengketa berupa rumah wakaf milik Penggugat terletak di Jalan Sukodono V/55 Surabaya, kepada Penggugat, dalam keadaan kosong dan baik;
5. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat secara tunai dan sekaligus, uang sebesar Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah), dengan perincian sebagai berikut:
  - a. Uang sewa rumah wakaf untuk tahun 2011 sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah);
  - b. Uang sewa rumah wakaf untuk tahun 2012 sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah);



- c. Dan demikian seterusnya untuk tahun-tahun selanjutnya sebesar Rp25.000.000,00 (dua puluh lima juta rupiah) pertahun hingga rumah diserahkan kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan baik;
6. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar uang *dwangsom* untuk setiap hari keterlambatan melaksanakan bunyi keputusan dalam perkara ini, sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) perhari, terhitung sejak keputusan dalam perkara ini memperoleh kekuatan hukum tetap hingga dilaksanakannya seluruh bunyi keputusan dalam perkara ini oleh Para Tergugat;
7. Menyatakan Keputusan dalam perkara ini dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada upaya hukum banding, kasasi atau perlawanan (*uit voerbaar bij voorraad*);
8. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini;

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

Dalam Eksepsi:

Bahwa gugatan Penggugat kabur, tidak jelas dan tidak cermat (*obscur libel*), yakni:

1. Bahwa dalam *posita* butir 8 dan *petitum* butir 2 disebutkan "perbuatan Para Tergugat yang menempati rumah wakaf milik Penggugat tanpa mau menandatangani perjanjian sewa baru dan tidak juga mau membayar uang sewa sesuai harga sewa sewajarnya di daerah Ampel, merupakan perbuatan melawan" adalah jelas tidak bersesuaian antara *posita* (tidak memenuhi perjanjian dan: dasar gugatan/*petitum* sebagai perbuatan melawan hukum, sehingga gugatan Penggugat tidak jelas dan kabur karena bertentangan dengan asas hukum acara yang berlaku, oleh karenanya gugatan Penggugat patut dinyatakan tidak dapat diterima;
2. Bahwa Penggugat dalam *posita* butir 1 tidak menguraikan secara jelas mengenai asal-usul tanah dan rumah yang mengaku memiliki rumah wakaf terletak di Jalan Sukodono V/55 Surabaya, yaitu siapa, dimana dan kapan pemberian rumah wakaf serta siapa penerima wakaf, apakah legalitas surat wakaf tersebut dibuat di hadapan Pejabat berwenang, sehingga menurut hukum jelas *obscur libel*, oleh karenanya gugatan Penggugat patut dinyatakan tidak dapat diterima;
3. Bahwa dalam perkara ini Penggugat tidak mempunyai *legal standing* baik sebagai subjek hukum dalam bertindak keluar di Pengadilan Negeri maupun mewakili Yayasan Langgar Goebah Ampel maupun sebagai objek hukum atas

Hal. 5 dari 15 Hal. Putusan Nomor 723 K/Pdt/2015



tanah ataupun rumah wakaf, karena menurut Surat Keputusan Ijin Mendirikan Bangunan Kepala Dinas Pengawasan Pembangunan Dati II Surabaya, tanggal 19 Pebruari 1981 atas status tanah terletak di Jalan Sukodono V/55 Surabaya adalah merupakan Tanah Negara Hak Milik Bekas Yasan, sehingga menurut hukum Penggugat tidak berhak atas tanah dimaksud dan gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima;

4. Bahwa legalitas Surat Pernyataan dan Perjanjian tanggal 29 Agustus 1977 yang hanya ditandatangani secara sepihak oleh GM. Dachlan (ayah Para Tergugat) dan saksi-saksi yang menjadi dasar gugatan Penggugat atas sewa-menyewa dalam perkara ini diduga rekayasa/palsu dan bukan tandatangan GM. Dachlan yang sebenarnya, oleh karenanya Para Tergugat telah melaporkan dugaan pemalsuan dimaksud kepada pihak Kepolisian;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Surabaya telah memberikan Putusan Nomor 798/Pdt.G/2012/PN.Sby, tanggal 30 April 2013 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Para Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan perbuatan Para Tergugat yang menempati rumah wakaf di Jalan Sukodono V/55 Surabaya adalah perbuatan melawan hukum, yang mengakibatkan kerugian bagi pihak Penggugat;
3. Menghukum Para Tergugat dan siapa saja yang menempati dan/atau mendapatkan hak darinya untuk menyerahkan objek sengketa berupa rumah wakaf milik Penggugat terletak di Jalan Sukodono V/55 Surabaya kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan baik;
4. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat berupa uang sejumlah Rp40.000.000 (empat puluh juta rupiah) secara tunai dan sekaligus;
5. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sejumlah Rp500.000 (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan menyerahkan objek sengketa berupa rumah wakaf milik Penggugat terletak di Jalan Sukodono V/55 Surabaya kepada Penggugat terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
6. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp456.000,00 (empat ratus lima puluh enam ribu rupiah);
7. Menolak gugatan Penggugat selain atau selebihnya;

Hal. 6 dari 15 Hal. Putusan Nomor 723 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam Tingkat Banding atas permohonan Tergugat I, II, III/Para Pembanding, Putusan Pengadilan Negeri Nomor 798/Pdt.G/2012/PN.Sby, tanggal 30 April 2013 tersebut telah **dikuatkan** oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 103/PDT/2014/PT.SBY, tanggal 16 September 2014;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat I, II, III/Para Pembanding pada tanggal 31 Oktober 2014 kemudian terhadap putusan tersebut, Tergugat I, II, III/Para Pembanding dengan melalui Kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 November 2014 mengajukan permohonan kasasi pada tanggal 13 November 2014 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Kasasi Nomor 798/Pdt.G/2012/PN.Sby, yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Surabaya, permohonan tersebut disertai dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 27 November 2014;

Bahwa memori kasasi dari Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I, II, III/Para Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding pada tanggal 8 Desember 2014;

Kemudian Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding mengajukan tanggapan memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 18 Desember 2014;

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 Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I, II, III/Para Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa sesuai dengan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya, selanjutnya disebut Putusan PT. Sby, telah memutuskan Perkara Perdata Nomor 103/PDT/2014/PT.Sby, tanggal 16 September 2014 dengan Amar Putusan sebagai berikut:

#### MENGADILI:

1. Menerima Permohonan Banding dari Para Pembanding/Para Tergugat;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 798/Pdt.G/2012/PN.Sby., tanggal 30 April 2013 yang dimohonkan Banding tersebut;

Hal. 7 dari 15 Hal. Putusan Nomor 723 K/Pdt/2015



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menghukum Para Pembanding/Para Tergugat untuk membayar biaya perkara di kedua Tingkat Pengadilan yang di Tingkat Banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);
2. Bahwa sesuai dengan Putusan Pengadilan Negeri Surabaya, selanjutnya disebut Putusan PN. Sby, telah memutus Perkara Perdata Nomor 798/Pdt.G/2012/PN.Sby, tanggal 30 April 2013 dengan Amar Putusan sebagai berikut:

## MENGADILI:

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi Para Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan perbuatan Para Tergugat yang menempati rumah wakaf di Jalan Sukodono V/55 Surabaya adalah perbuatan melawan hukum, mengakibatkan kerugian bagi pihak Penggugat;
3. Menghukum Para Tergugat dan siapa saja yang menempati dan/atau mendapatkan hak darinya untuk menyerahkan objek sengketa berupa rumah wakaf milik Penggugat terletak di Jalan Sukodono V/55 Surabaya kepada Penggugat dalam keadaan kosong dan baik;
4. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar ganti rugi kepada Penggugat berupa uang sejumlah Rp40.000.000,00 (empat puluh juta rupiah) secara tunai dan sekaligus;
5. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah) untuk setiap hari keterlambatan menyerahkan objek sengketa berupa rumah wakaf milik Penggugat terletak di Jalan Sukodono V/55 Surabaya kepada Penggugat terhitung sejak putusan ini mempunyai kekuatan hukum tetap;
6. Menghukum Para Tergugat secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp456.000,00 (empat ratus lima puluh enam ribu rupiah);
7. Menolak gugatan Penggugat selain atau selebihnya;
3. Bahwa sebelum Pemohon Kasasi menguraikan alasan-alasan, dasar-dasar hukum dan dalil-dalil keberatannya, terlebih dahulu Pemohon Kasasi akan menjelaskan secara singkat tentang apakah yang dimaksud dengan istilah "kekhilafan hakim" dan "kekeliruan yang nyata";

Hal. 8 dari 15 Hal. Putusan Nomor 723 K/Pdt/2015



4. Bahwa istilah “kekhilafan” merupakan salah satu istilah hukum yang sifatnya universal dan sering dijumpai maupun dipergunakan dalam rumusan peraturan perundang-undangan di setiap Negara. Menurut pengertian Kamus Besar Bahasa Indonesia, Penerbit Departemen Pendidikan dan Kebudayaan, Balai Pustaka, “khilaf” artinya “keliru” atau “salah yang tidak disengaja”;
5. Sedangkan pengertian umum “kekhilafan” menurut teori dan praktek hukum yang diambil dari beberapa kepustakaan, antara lain adalah:
  1. Tidak sempurna pertimbangan putusan yang diambil;
  2. Putusan atau tindakan yang diambil atau dilakukan, menyimpang dari ketentuan yang semestinya;
  3. Pertimbangan yang ringkas yang tidak cermat dan menyeluruh, dapat dikualifikasikan sebagai putusan yang mengandung kekhilafan;
6. Bahwa rumusan “kekhilafan” yang dimuat pada Pasal 67 huruf f UUMA, yaitu: “Putusan yang mengandung kekhilafan adalah putusan yang mengandung pertimbangan pendapat atau kesimpulan yang sangat teledor atau salah atau menyimpang dalam hal terjadi karena Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara lalai atau teledor memeriksa perkara secara integral dan komprehensif”;
7. Bahwa Membaca dan meneliti dengan saksama Putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 103/PDT/2014/PT.Sby, selaku Hakim Tinggi dalam Tingkat Banding yang kini dimohonkan Kasasi disatu pihak, dikaitkan dengan Putusan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya selaku Hakim Negeri dalam Tingkat Pertama Perkara Nomor 798/Pdt.G/2012/PN.Sby, yang dikuatkan oleh Hakim Banding *a quo* dilain pihak, maka ternyata Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya selaku Hakim dalam Tingkat Banding yang memutus perkara antara *partijen in casu*, telah salah menerapkan hukum atau setidak-tidaknya keliru/tidak menerapkan hukum sebagaimana mestinya;
8. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Surabaya yang memutus perkara ini selaku Hakim dalam Tingkat Banding/*Judex Facti* tidak cermat dan tidak meneliti dengan saksama kelengkapan Berkas Perkara ini dalam Tingkat Banding sehingga dengan demikian putusannya sangat merugikan kepada Pemohon Kasasi;
9. Bahwa kekeliruan yang nyata yang dilakukan oleh Majelis Hakim Tinggi dalam Tingkat Banding terhadap perkara *a quo*, tergambar dalam putusannya di dalam pertimbangan hukum yang terurai di Hal. 11 Putusan PT. Sby, Nomor 103/PDT/2014/PT.Sby, sebagai berikut:

Hal. 9 dari 15 Hal. Putusan Nomor 723 K/Pdt/2015



"Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat walaupun bukti P-7 tidak ada aslinya, namun isi dari bukti P-7 yaitu mengenai Penetapan Wakaf atas objek sengketa bersesuaian dan mempunyai hubungan yang erat dengan bukti P-5/P-6, maka bukti P-7 tersebut bernilai sebagai petunjuk";

10. Bahwa mencermati dan menganalisa uraian pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding, Para Pemohon Kasasi sangat keberatan, karena pertimbangan tersebut sangatlah tidak dapat dipertanggung-jawabkan secara hukum, karena bukti P-7 yang dikatakan Penetapan Pengadilan Agama merupakan Penetapan wakaf terhadap objek sengketa tersebut adalah tidak benar adanya;

Bahwa bukti P-7 dalam hal ini, fakta-fakta yang terungkap di muka persidangan Tingkat pertama tidak pernah dihadirkan, artinya secara fisik bukti P-7 tidak pernah dihadirkan secara riil (tidak ada, namun dalam putusan tersebut disebutkan ada fotocopynya), maka bukti tersebut tidak dapat dijadikan alat bukti yang sah secara hukum;

11. Bahwa sesuai dengan uraian point 10 di atas, terhadap bukti P-7 meskipun setidak-tidaknya dikatakan ada dan dihadirkan namun itu hanyalah merupakan fotocopy, hal tersebut juga tidak dapat dijadikan bukti yang sah di muka persidangan. Mengingat hal itu telah diatur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1888 BW (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata) buku keempat tentang pembuktian dan daluarsa. Dalam Pasal tersebut diatur, bahwa kekuatan sebuah pembuktian hanyalah berada pada akta aslinya, dan apabila fotocopy atau iktisar yang telah dicocokkan dengan aslinya (ada aslinya) maka hal tersebut dapat dipertahankan untuk dipertunjukkan dan dapat dijadikan alat bukti surat yang sah secara hukum. Namun yang terjadi dalam pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding selalu menitik beratkan pada pertimbangan yang mendasarkan pada bukti P-7. Hal tersebut tentu sangatlah tidak benar pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Banding, dan Majelis Hakim telah melakukan kekeliruan yang nyata dalam memutus, memeriksa, dan mengadili perkara *a quo*;

12. Bahwa hal tersebut di atas telah pula dipertegas dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung tentang alat bukti surat. Yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI Nomor 3609 K/PDT/1985 yang menegaskan: "Surat bukti yang hanya berupa fotokopi dan tidak pernah ada surat aslinya, oleh karena mana surat bukti tersebut harus di kesampingkan". Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 701 K/Sip/1974 tertanggal 1 April 1974, yang menegaskan: "Karena

*Hal. 10 dari 15 Hal. Putusan Nomor 723 K/Pdt/2015*



*Judex Facti* mendasarkan putusannya melulu atas surat-surat bukti yang terdiri fotokopi-fotokopi yang tidak secara sah dinyatakan sesuai dengan aslinya, sedang terdapat diantaranya yang penting-penting yang secara substansial masih dipertengkarkan oleh kedua belah pihak, *Judex Facti* sebenarnya telah memutuskan perkara ini berdasarkan bukti-bukti yang tidak sah". Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 112 K/Pdt/1996: Dinyatakan bahwa surat bukti fotocopy yang tidak pernah diajukan atau tidak pernah ada surat aslinya, tidak dapat dipergunakan sebagai alat bukti yang sah dan harus dikesampingkan";

13. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding kekhilafannya pula tergambar dalam pertimbangan hukumnya pada Hal. 12 Putusan PT. Sby, Nomor 103/PDT/2014/PT.Sby, yang berbunyi:

"Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-5/P-6, bukti P-7, serta saksi-saksi tersebut di atas Majelis Hakim Tingkat Banding sependapat dengan Majelis Hakim Tingkat Pertama bahwa Terbanding/Penggugat dapat membuktikan bahwa sesuai Akta Notaris H.W. Hazenberg tertanggal 29 Oktober 1923 Nomor 224 bahwa H. Abdulhamid alias Moekelar telah mewakafkan 2/3 (dua pertiga) dari sebuah rumah yang berdiri di atas tanah Gubernurnemen terletak di Kampung Kapoeran kepada Masjid Ampel Goebah, berlokasi di Ampel Goebah kemudian dilanjutkan dengan ikrar wakaf (sebagaimana bukti P-7) sehingga objek sengketa adalah sah milik Yayasan Majid Ampel Goebah";

14. Bahwa berdasarkan uraian tersebut pada poin 13 di atas, terlihat Majelis Hakim Tingkat Banding tidak cermat dan penuh dengan kekeliruan yang dalam mempertimbangkan hukum terhadap perkara *a quo*, karena Majelis Hakim Tingkat Banding lagi mempertegas keyakinannya terhadap bukti P-7, sebenarnya bukti P-7 ini tidak ada meskipun fotocopynya juga tidak ada dan tidak pernah dihadirkan sebab di P-8 menerangkan bahwa ikrar wakaf itu hilang dan dilaporkan kepada Polisi Nomor LP/B/3878/XII/2012, tanggal 12 Desember 2012. Dan oleh Polisi surat ini hanya diberi tenggang waktu berlakunya satu bulan atau tiga puluh satu hari (31) berarti tanggal 14 Januari 2013, surat ini sudah tidak berlaku lagi. Maka dengan sendirinya bukti P-8 sudah tidak Sah secara hukum. Tapi mengapa oleh Majelis Hakim masih dianggap sah? Walaupun tanpa ada aslinya sebagaimana tergambar "dilanjutkan dengan ikrar wakaf (sebagaimana bukti P-7) sehingga objek sengketa adalah sah milik Yayasan Majid Ampel Goebah". Sungguh hal tersebut sangatlah tidak adil dan tidak berdasar hukum putusan dan segala pertimbangan tersebut, oleh karena itu memohon dengan segala kearifan dan

Hal. 11 dari 15 Hal. Putusan Nomor 723 K/Pdt/2015



rasa keadilan Majelis Hakim Agung di Tingkat Kasasi berkenan untuk membatalkannya;

15. Bahwa pada bukti P-5, menurut fakta hukum dalam persidangan yang terungkap pada pemeriksaan bukti (alat bukti surat) Pengadilan Tingkat Pertama dan *inzage* (pemeriksaan berkas) pada Tingkat banding, Kuasa Hukum Para Pemohon Kasasi menemukan sebuah kejanggalan dalam fakta di persidangan tersebut;

Bahwa dalam pemeriksaan bukti di Pengadilan Tingkat Pertama perkara Nomor 798/Pdt.G/2012/PN.Sby, (Pengadilan Negeri Surabaya), bukti P-5 sebenarnya fakta yang terungkap dalam persidangan *a quo*, sebenarnya bukti P-5 Termohon Kasasi tidak pernah menunjukkan aslinya dan dicocokkan di muka persidangan pada saat itu, namun yang menjadi aneh, kenapa dalam Putusan PN. Sby, Nomor 798/Pdt.G/2012/PN.Sby, dikatakan ada aslinya;

Hal tersebut yang menjadi sebuah kejanggalan sehingga Termohon Kasasi dimenangkan dalam perkara dalam tingkat pertama tersebut;

16. Bahwa kemudian kejanggalan yang berikutnya, ditemukan pada saat *inzage* pada Tingkat Banding. Ketika Tingkat Banding proses *inzage* berjalan, pada waktu itu kami selaku kuasa hukum pada pemeriksaan bukti-bukti yang gilirannya memeriksa bukti P-5, bukti tersebut tidak dihadirkan dan pada saat itu kami selaku kuasa hukum Para Pemohon Kasasi/Para Pembading/Para Tergugat menanyakan keberadaan bukti P-5, namun petugas pengadilan sengaja menyembunyikan persoalan tersebut. Hal tersebut yang menjadi janggal sehingga hal tersebut menimbulkan rasa diskriminatif dan menimbulkan proses hukum tidak menjadi *equal (equality before the law)*, yang menurut pandangan Para Pemohon Kasasi hal itulah yang kemudian menyebabkan terjadi kesalahan penerapan hukum oleh Majelis Hakim Tingkat Banding, karena menganggap bukti P-5 mempunyai kekuatan pembuktian yang sah padahal sebenarnya sesuai dengan fakta hukum yang terungkap di dalam dua tingkat persidangan, bukti P-5 tidak pernah ditunjukkan aslinya (tidak ada aslinya sama seperti bukti P-7);

17. Menindaklanjuti point 15 di atas, pada dasarnya bukti P-5 yang telah diajukan oleh Termohon Kasasi, merupakan hal yang sangat *fundamental* dalam membuktikan objek sengketa tersebut, karena secara hukum roh pembuktian surat yang akan dapat membuktikan adanya sebuah alas hak dari kepemilikan objek sengketa tersebut adalah hanya terletak dikekuatan pembuktian surat bukti P-5, maka hal tersebut sangatlah penting untuk dibahas dan diungkap dalam Pengadilan Tingkat Kasasi oleh Hakim-hakim Agung yang mulia yang

Hal. 12 dari 15 Hal. Putusan Nomor 723 K/Pdt/2015



menjadi Majelis dalam memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo*; Semestinya apabila bukti P-5 pula tidak dapat ditunjukkan aslinya, maka seharusnya bukti P-5 tidak boleh dianggap sebagai sebuah alat bukti surat yang sah secara hukum yang mengikat Hakim dalam memutus dan mempertimbangkan sebuah perkara dalam pertimbangan hukumnya;

18. Kekeliruan Majelis Hakim Tingkat Banding pula telah keliru dalam menerapkan hukum dalam perkara ini, hal tersebut telah tergambar dalam kutipan pertimbangan hukumnya Hal. 13, yang berbunyi:

“2 orang saksi yang diajukan Para Pembanding/Para Tergugat yaitu saksi Abdul Latif/Latif Banjardana dan Saksi Harry Anton S”;

Bahwa kekeliruan Majelis Hakim Tingkat Banding telah tampak, terang dan nyata-nyata tidak cermat serta khilaf/keliru dalam mempertimbangkan hukum dalam putusan/perkara *a quo*, karena saksi Abdul Latif/Latif Banjardana bukan merupakan saksi dari Para Pemohon Kasasi/Para Pembanding/Para Tergugat yang pernah diajukan pada persidangan Tingkat pertama maupun Tingkat Banding. Para Pemohon Kasasi telah mengajukan Harry Anton S dan Drs. Achmad Zainul Hasan, hal tersebut dibuktikan dalam Putusan Tingkat Pertama hal. 15-16 dalam perkara *a quo* serta surat pernyataan (terlampir) dari saksi Drs. Achmad Zainul Hasan tertanggal 22 November 2014;

Hal tersebut tentunya sangatlah mempengaruhi pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat banding, dan pula sangat mempengaruhi terhadap putusan *a quo*, karena putusan tersebut merupakan hasil kesimpulan dari beberapa fakta yang telah dipertimbangkan dalam pertimbangan hukum Majelis Hakim Tingkat banding;

Bahwa dalam teori ilmu hukum dikenal yang namanya asas hukum yang berbunyi: “*ex fal so quo libet*” yang artinya apabila sebuah keterangan/penjelasan/analisa salah, maka konklusi/kesimpulannya akan salah pula; Seorang sarjana hukum atau juris wajib memahami dan menelaah dengan sangat cermat, hati-hati dalam menyelesaikan persoalan dan menemukan solusinya, lebih-lebih dalam memutuskan sebuah persoalan yang nantinya akan menentukan nasib seseorang, supaya hal tersebut tidak menimbulkan kerugian bagi orang lain dari keputusan (Putusan) yang telah diambilnya;

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

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi yang diterima tanggal 27 November 2014 dan jawaban memori kasasi yang diterima tanggal 18 Desember 2014

Hal. 13 dari 15 Hal. Putusan Nomor 723 K/Pdt/2015



dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti*, ternyata *Judex Facti* sudah tepat dan benar, tidak salah menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa Penggugat dapat membuktikan dalil gugatannya untuk sebagian yaitu bahwa rumah bangunan (objek sengketa) adalah miliknya wakaf dari H. Abdulhamid als. Moeklaar, dikuasai oleh Para Tergugat tanpa persetujuan Penggugat sehingga telah benar penguasaan tersebut adalah perbuatan melawan hukum, karena itu Putusan *Judex Facti* dalam perkara *a quo* sudah benar sehingga layak untuk dikuatkan;

Bahwa lagi pula alasan-alasan tersebut pada hakekatnya, 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 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;

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: 1. DINA FIRDAUS dan kawan tersebut, harus ditolak;

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

Memerhatikan 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:**

Menolak permohonan kasasi dari Para Pemohon Kasasi: 1. **DINA FIRDAUS**, 2. **DIAN NUSA KUSUMAWATI**, 3. **GUSTI DARMA SETIAWAN** tersebut;

*Hal. 14 dari 15 Hal. Putusan Nomor 723 K/Pdt/2015*



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

Menghukum Para Pemohon Kasasi dahulu Tergugat I, II, III/Para Pembanding untuk membayar biaya perkara dalam Tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada Mahkamah Agung pada hari Jum'at tanggal 29 Mei 2015 oleh Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Yakup Ginting, SH., C.N., M.Kn., dan Dr. Mukhtar Zamzami, S.H., M.H., Hakim-hakim agung sebagai anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri oleh Para Anggota tersebut dan dibantu oleh Endah Detty Pertiwi, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim - Hakim Anggota:	Ketua Majelis,
Ttd./	Ttd./
Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn.	Syamsul Ma'arif, S.H., LL.M., Ph.D.
Ttd./	
Dr. Mukhtar Zamzami, S.H., M.H.	Panitera Pengganti,
	Ttd./
	Endah Detty Pertiwi, S.H., M.H.

Biaya - biaya:

- |                            |                      |
|----------------------------|----------------------|
| 1. M a t e r a i .....     | Rp 6.000,00;         |
| 2. R e d a k s i .....     | Rp 5.000,00;         |
| 3. Administrasi Kasasi ... | Rp489.000,00;+       |
| J u m l a h                | <u>Rp500.000,00:</u> |

Untuk Salinan:  
MAHKAMAH AGUNG RI  
Atas Nama Panitera,  
Panitera Muda Perdata,

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.  
NIP. 1961 0313 1988 031 003