



PUTUSAN
Nomor 112/Pdt.G/2020/PN.Cbi

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Cibinong yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara perlawanan antara:

H. MERIDAS EKA YORA, LC. SELAKU KETUA YAYASAN FAJAR HIDAYAH,

bertempat tinggal di Sekolah Islam Terpadu Fajar Hidayah, Jalan Boulevard Utama, Kota Wisata, Kecamatan Gunung Putri, Bogor, Jawa Barat

HJ. PUTI DRAGASARI RANGKUTI, MBA. SELAKU PEMBINA YAYASAN

FAJAR HIDAYAH, bertempat tinggal di Sekolah Islam Terpadu Fajar Hidayah, Jalan Boulevard Utama, Kota Wisata, Kecamatan Gunung Putri, Bogor, Jawa Barat;

Dalam hal ini diwakili oleh **YUDI RELAWANTO,SH.,MBA.,** Advokat yang berkantor di Kantor Lembaga Bantuan Hukum Asosiasi Yayasan Pendidikan Islam (LBH-AYPI), Berkedudukan di Yayasan Fajar Hidayah, Jalan Boulevard Utama, Kota Wisata, Desa Ciangsana, Kecamatan Gunung Putri, Bogor, Jawa Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 23 Maret 2010, sebagaimana telah didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada hari Kamis tanggal 26 Maret 2020 di bawah register Nomor 335/SK Pdt/2020/PN Cbi yang dalam melakukan tindakan hukum telah memilih tempat kediaman hukum pada kantor kuasanya tersebut di atas, untuk selanjutnya secara bersama-sama disebut sebagai **PARA PELAWAN;**

LAWAN

ABDUL SYUKUR, bertempat tinggal di Kampung Sentul Rt 05 Rw 01, Desa Sentul, Kecamatan Babakan Madang, Kabupaten Bogor, sebagai **TERLAWAN;**

Halaman 1 dari 28 Putusan Perdata Nomor 112/Pdt.G/2020/PN.Cbi



Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat - surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pelawan dengan surat perlawanan tanggal 26 Maret 2020 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Cibinong pada tanggal 16 April 2020 dalam Register Nomor 112/Pdt.G/2020/PN.Cbi, telah mengajukan perlawanan sebagai berikut:

1. Bahwa Pelawan adalah Badan Hukum yang berbentuk Yayasan Fajar Hidayah dengan Akta Pendirian pada Notaris di Jakarta diberi Nomor 27 yang telah ditetapkan pada tanggal 13 Agustus 1998 dan telah diperbaharui dengan Perubahan Anggaran Dasar dengan Akta Notaris di Jakarta yang diberi Nomor 4 ditetapkan pada tanggal 5 Februari tahun 2004;
2. Bahwa Pelawan adalah Badan Hukum yang menguasai sebidang tanah dan bangunan yang ada di atasnya adapun bukti bukti antara lain:
 - 2.1. Perjanjian dibawah tangan penyerahan ± 3.7 ha (tiga koma tujuh hektar dari PT. Mekanusa Cipta yang beralamat di Gedung ITC Lantai 7 dan 8 Jalan Mangga Dua Raya Jakarta (14430) diwakili oleh Suryatma Wiraatmaja berdasarkan surat kuasa dibawah tangan bermaterai cukup tertanggal 21 April 1999, bertindak selaku kuasa Direksi Perseroan tersebut (pengembang/deployer Kota Wisata) kepada Yayasan Fajar Hidayah yang beralamat di Apartemen Taman Rasuna Tower 2 Lantai 7 Nomor 0207C Jalan RH Rasuna Said, Kuningan, Jakarta Selatan dalam hal ini diwakili oleh Meridas Ekayora dan Firman bin Bahar Yusuf dalam kedudukan selaku Ketua dan Sekretaris Yayasan;

Halaman 2 dari 28 Putusan Perdata Nomor 112/Pdt.G/2020/PN.Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2.2. Surat Keterangan Domisili Perusahaan / Yayasan Fajar Hidayah dari Camat Gunung Putri dengan nomor : 503/2008/05/III/2003;
- 2.3. Surat Izin dari Dinas Cipta Karya Pemerintahan Kabupaten Bogor Nomor: 642.2/276/IV/PP-DCK/2006 tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) untuk keperluan sekolah Islam terpadu 1 Unit atas nama Miridas EY,LC. Bertindak untuk dan atas nama Yayasan Fajar Hidayah;
- 2.4. Keputusan Bupati Bogor Nomor 593.4/333/Kpts/Huk/2002 tanggal 22 Nopember 2002 tentang persetujuan pengunausahaan lahan fasilitas social peruntukan sekolah milik pemerintah kabupaten Bogor kepada Yayasan Fajar Hidayah;
- 2.5. Surat Perjanjian Kerjasama antara Pemerintah Kabupaten Bogor dengan yayasan Fajar Hidayah Nomor: 030/6/PRJN/HUK/2003 tertanggal 07 – 03 – 2003 tentang Pengunausahaan Lahan Fasilitas Sosial di Komplek Perumahan Kota Wisata, Desa Ciangsana, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor;
- 2.6. Surat Izin Operasional Taman Kanak-kanak Fajar Hidayah Nomor 421.1/001/I/2003 tertanggal 3 Februari 2003;
- 2.7. Keputusan Kepala Dinas Pendidikan Kabupaten Bogor Nomor 421.1/1265/Disdik/2002 tertanggal 4 Maret 2002 tentang Ijin Pendirian Penyelenggaraan Sekolah Dasar Islam Terpadu Fajar Hidayah;
- 2.8. Keputusan Bupati Bogor Nomor 420/366/Kpts/Huk/2003 tertanggal 10 Desember 2003 tentang Izin Pendirian Sekolah Lanjutan Tingkat Pertama (SLTP) Fajar Hidayah atas nama Yayasan Fajar Hidayah di Desa Ciangsana, Kecamatan Gunung Putri;
- 2.9. Keputusan Kepala Dinas Pendidikan Kabupaten Bogor Nomor: 421.3/1354-Disdik/2007 tertanggal 19 April 2007 tentang Izin Pendirian Sekolah Menengah Atas (SMA) IT Fajar Hidayah atas nama Yayasan

Halaman 3 dari 28 Putusan Perdata Nomor 112/Pdt.G/2020/PN.Cbi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Fajar Hidayah di Desa Ciangsana, Kecamatan Gunung Putri,
Kabupaten Bogor;

3. Bahwa Pelawan selaku Badan Hukum Yayasan Fajar Hidayah tidak pernah diikut sertakan maupun intervensi didalam sengketa keperdataan antara Terlawan Penyita dengan Terlawan Tersita dalam perkara perdata tersebut diatas;
4. Bahwa Pelawan juga tidak pernah digugat atau diikutsertakan sebagai Turut Tergugat oleh Terlawan Penyita dalam Perkara Perdata Nomor: 151/Pdt.G/2017/PN.Cbi Jo.Perkara Nomor 151 / PDT.PLW/2017/PN.Cbi Jo. Perkara Nomor 440/PDT/2018/PT.BDG jo. Kasasi Nomor 2145 K/PDT/2019;
5. Bahwa sebagai pihak dalam perkara perdata tersebut, secara yuridis tetap berhak mengajukan Perlawanan sesuai dengan Yurisprudensi MARI Nomor 510 K/Pdt/2000 tanggal 27 Pebruari 2001 yang menyatakan bahwa “....yang dapat mengajukan gugatan Perlawanan (Verzet) atas sita jaminan bukan hanya pihak ketiga saja melainkan pihak Tergugat, pemilik atau derden verzet.”;
6. Bahwa Tanah dan rumah yang telah diletakkan eksekusi lelang oleh Pengadilan Negeri Cibinong dengan Penetapan Nomor: 36/Pen.Pdt/Lelang.Eks/2017/PN. Cbi. Jo. Nomor: 151/Pdt.G/2017/PN. Cbi jo. Perkara Nomor 151 / PDT.PLW/2017/PN. Cbi Jo. Perkara Nomor 440/PDT/2018/PT.BDG Jo. Kasasi Nomor 2145 K/PDT/2019. tersebut bukan milik Terlawan Penyita melainkan adalah milik Pelawan sesuai dengan:
 - 6.1. Perjanjian dibawah tangan penyerahan ± 3.7 ha (tiga koma tujuh hektar dari PT. Mekanusa Cipta (Pengembang/Deplover) yang beralamat di Gedung ITC Lantai 7 dan 8 Jalan Mangga Dua Raya Jakarta (14430) diwakili oleh Suryatma Wiraatmaja berdasarkan surat

Halaman 4 dari 28 Putusan Perdata Nomor 112/Pdt.G/2020/PN.Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kuasa dibawah tangan bermaterai cukup tertanggal 21 April 1999, bertindak selaku kuasa Direksi Perseroan tersebut (selaku Pengembang/Deplover Kota Wisata) kepada Yayasan Fajar Hidayah yang beralamat di Apartemen Taman Rasuna Tower 2 Lantai 7 Nomor 0207C Jalan RH Rasuna Said, Kuningan, Jakarta Selatan dalam hal ini diwakili oleh Meridas Ekayora dan Firman bin Bahar Yusuf dalam kedudukan selaku Ketua dan Sekretaris Yayasan;

6.2. Keputusan Bupati Bogor Nomor 593.4/333/Kpts/Huk/2002 tanggal 22 Nopember 2002 tentang persetujuan penggunausahaan lahan fasilitas social peruntukan sekolah milik pemerintah kabupaten Bogor kepada Yayasan Fajar Hidayah;

6.3. Surat Perjanjian Kerjasama antara Pemerintah Kabupaten Bogor dengan yayasan Fajar Hidayah Nomor: 030/6/PRJN/HUK/2003 tertanggal 07 – 03 – 2003 tentang Penggunausahaan Lahan Fasilitas Sosial di Komplek Perumahan Kota Wisata, Desa Ciangsana, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor;

7. Bahwa Pelawan Memiliki izin atas Yayasan Fajar Hidayah selaku pengelola Sekolah Islam Terpadu antara lain:

7.1. Surat Izin Operasional dari Kantor Camat Gunung Putri atas Taman Kanak-kanak Fajar Hidayah Nomor 421.1/001/I/2003 tertanggal 3 Februari 2003;

7.2. Keputusan Kepala Dinas Pendidikan Kabupaten Bogor Nomor 421.1/1265/Disdik/2002 tertanggal 4 Maret 2002 tentang Ijin Pendirian Penyelenggaraan Sekolah Dasar Islam Terpadu Fajar Hidayah;

7.3. Keputusan Bupati Bogor Nomor 420/366/Kpts/Huk/2003 tertanggal 10 Desember 2003 tentang Izin Pendirian Sekolah Lanjutan Tingkat Pertama (SLTP) Fajar Hidayah atas nama Yayasan Fajar Hidayah di Desa Ciangsana, Kecamatan Gunung Putri;

Halaman 5 dari 28 Putusan Perdata Nomor 112/Pdt.G/2020/PN.Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7.4. Keputusan Kepala Dinas Pendidikan Kabupaten Bogor Nomor: 421.3/1354-Disdik/2007 tertanggal 19 April 2007 tentang Izin Pendirian Sekolah Menengah Atas (SMA) IT Fajar Hidayah atas nama Yayasan Fajar Hidayah di Desa Ciangsana, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor;

8. Bahwa selain ijin sebagaimana adanya seperti pada poin 7 diatas ada juga beberapa ijin dengan kaitan dengan antara lain:

8.1. Surat Keterangan Domisili Perusahaan / Yayasan Fajar Hidayah dari Camat Gunung Putri dengan nomor: 503/2008/05/III/2003;

8.2. Surat Izin dari Dinas Cipta Karya Pemerintahan Kabupaten Bogor Nomor: 642.2/276/IV/PP-DCK/2006 tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) untuk keperluan sekolah Islam terpadu 1 Unit atas nama Miridas EY,Lc. Bertindak untuk dan atas nama Yayasan Fajar Hidayah;

9. Bahwa yayasan Fajar Hidayah selaku Pelawan adalah penggunausahaan lahan fasilitas social peruntukan sekolah milik pemerintah kabupaten Bogor yang sah yang diletakkan Eksekusi Lelang tersebut.

10. Bahwa ketentuan hukum, penyitaan tidak dapat dilakukan terhadap harta milik pihak ketiga sebagaimana ketentuan Pasal 195 ayat (6) HIR jo.. Pasal 207 HIR jo.. Pasal 208 HIR. Berdasarkan Buku II Mahkamah Agung pada halaman 145, disebutkan bahwa: *"Perlawanan pihak ketiga terhadap sita jaminan maupun sita eksekusi dapat diajukan berdasarkan ketentuan Pasal 195 ayat (6) HIR jo.. Pasal 206 ayat (6) RBg"*;

11. Bahwa berdasarkan interpretasi Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 476 K/Sip/1974, tanggal 14 November 1974: *"Sita jaminan tidak dapat dilakukan terhadap barang milik pihak ketiga"*. Oleh karena itu, dengan alasan ini saja Pelawan mohon untuk diangkatnya Eksekusi Lelang terhadap barang milik pelawan;

Halaman 6 dari 28 Putusan Perdata Nomor 112/Pdt.G/2020/PN.Cbi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

12. Bahwa Pelawan selaku Yayasan Fajar Hidayah pernah didatangi segerombolan yang mengatakan Petugas Jurusita dari Pengadilan Negeri Cibinong datang meletakkan dan melaksanakan Eksekusi Lelang di bangunan tersebut dan disaksikan oleh banyak masyarakat umum karena bangunan milik Yayasan Fajar Hidayah beradanya di Jalan Boulevard Kota Wisata, Desa Ciangsana, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, sehingga Pelawan merasa malu dan terhina atas perlakuan Jurusita dan segerombolan Preman berbadan tegab kulit warga hitam, keberadaan orang yang tidak dikenal Pelawan, sempat memancangkan papan pengumuman di halaman bangunan terperkara, di Jalan Boulevard Kota Wisata, Desa Ciangsana, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, yang menyatakan tanah dan bangunan Sekolah Islam Terpadu yayasan Fajar Hidayah terperkara telah diletakkan Eksekusi Lelang oleh Pengadilan Negeri Cibinong dengan Penetapan Nomor : 36/Pen.Pdt/Lelang.Eks/2017/PN.Cbi. Jo.. Nomor: 151/Pdt.G/2017/PN.CbiJo. Perkara Nomor 151/PDT.PLW/2017/PN.Cbi Jo. Perkara Nomor 440/PDT/2018/PT.BDG Jo. Kasasi Nomor 2145 K/PDT/2019;
13. Bahwa oleh karena gugatan perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) ini diajukan dengan alas hak milik dengan alat bukti yang otentik, maka Pelawan selain mohon dinyatakan sebagai Pelawan yang baik dan benar (*allegoed opposant*), Pelawan juga mohon agar putusan dalam perkara ini dapat dijatuhkan dengan amar dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*uitvoerbaar bijvoorraad*), walaupun Terlawan melakukan upaya hukum banding atau kasasi ;
14. Bahwa lagi pula atas tanah beserta bangunan milik Yayasan Fajar Hidayah sebagai sekolah islam terpadu telah dibangun jauh sebelum jurusita dari Pengadilan Negeri Cibinong meletakkan sita jaminan Pelaksanaan Eksekusi Lelang, sehingga pelawan selaku badan hukum yang mengelola dan

Halaman 7 dari 28 Putusan Perdata Nomor 112/Pdt.G/2020/PN.Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memiliki tanah dan bangunan dan beritikad baik menurut hukum harus dilindungi;

15. Bahwa menurut hukum mengenai sengketa perdata Nomor: 36/Pen.Pdt/Lelang.Eks/2017/PN. Cbi. Jo.. Nomor: 151/Pdt.G/2017/PN. Cbi Jo. Perkara Nomor 151 / PDT.PLW/2017/PN.Cbi di Pengadilan Negeri Cibinong antara terlawan penyita sebagai penggugat dengan terlawan tersita sebagai tergugat diatas merupakan persoalan mereka sendiri dan tidak boleh membawa akibat kerugian kepada pelawan selaku pihak ketiga;
16. Bahwa Pelawan yayasan Fajar Hidayah sebagai pihak yang mempunyai hak untuk mengajukan Perlawanan ini, memohon kepada Hakim Majelis yang menyidangkan perkara ini untuk mengangkat perkara perdata ini menyatakan tanah dan bangunan Sekolah Islam Terpadu yayasan Fajar Hidayah yang telah diletakkan Eksekusi Lelang oleh Pengadilan Negeri Cibinong dengan Penetapan Nomor: 36/Pen.Pdt/ Lelang.Eks/2017/PN.Cbi. Jo.. Nomor: 151/Pdt.G/2017/PN. Cbi Jo. Perkara Nomor 151 / PDT.PLW/2017/PN.Cbi Jo. Perkara Nomor 440/PDT/2018/PT.BDG Jo. Kasasi Nomor 2145 K/PDT/2019 karena kurang para pihakatau setidaknya tidaknya dinyatakan gugatan kabur;
17. Bahwa dengan kaburnya gugatan yang dimaksud Pelawan adalah diperkuat dengan surat Ketua Pengadilan Negeri Cibinong dengan Nomor: W11.U20/116/HT.04.10/1/2020 tanggal 6 Januari 2020 perihal Permohonan Penundaan Relas Panggilan Teguran / Aanmaning yang di tujuan kepada Sdr. Dato' Yudi Relawanto, SH., MBA selaku kuasa hukum dari Yayasan Fajar Hidayah jalan Wisata Utama kota Wisata Cibubur, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor pada bait terakhir poin 4. Bahwa Yayasan Fajar Hidayah (kline sdr) bukan sebagai pihak dalam perkara tersebut diatas;

Halaman 8 dari 28 Putusan Perdata Nomor 112/Pdt.G/2020/PN.Cbi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18. Bahwa diperkuat lagi dengan surat Ketua Pengadilan Negeri Cibinong dengan Nomor: W11.U20/187/HT.04.10/I/2020 tertanggal 9 Januari 2020 Perihal Penjelasan/Klarifikasi yang ditujukan kepada Bapak Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Barat di Jalan Cimuncang No 21 D Bandung – 40125 di Bandung didalam Poin 4. Bahwa Yayasan Fajar Hidayah bukan sebagai pihak dalam perkara yang dimohonkan eksekusinya sebagaimana tersebut diatas

19. Bahwa Eksekusi Lelang oleh Pengadilan Negeri Cibinong dengan Penetapan Nomor: 36/Pen.Pdt/ Lelang.Eks/2017/PN. Cbi. jo.. Nomor: 151/Pdt.G/2017/PN.Cbi Jo. Perkara Nomor 151 / PDT.PLW/2017/PN.Cbi Jo. Perkara Nomor 440/PDT/2018/PT.BDG Jo. Kasasi Nomor 2145 K/PDT/2019, terdapat pada titik ke 4 (empat) berbunyi Bangunan Gedung Sekolah Islam Terpadu Yayasan Fajar Hidayah yang lokasi di Perumahan Kota Wisata Cibubur, Rt 002 Rw 015 Desa Ciangsana, Kecamatan Gunung Putri, Kabupaten Bogor, yang telah dilakukan Sita Eksekusi oleh jurusita Pengadilan Cibinong Kelas IA, berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Cibinong Kelas IA, Nomor : 36/Pen.Pdt/Sita.Eks/2017/PN.Cbi tanggal 12 Pebruari 2018;

20. Bahwa pelawan Yayasan Fajar Hidayah sebagai pemilik sah atas tanah beserta bangunan diatasnya yang terletak di Jalan Boulevard Utama, Kota Wisata, Kecamatan Gunung Putri, Bogor, JAWA BARAT sangat dirugikan sekali untuk diletakan Eksekusi Lelang terhadapnya.

Maka berdasarkan segala apa yang terurai diatas, sudilah kiranya Pengadilan Negeri di Cibinong berkenan memutuskan:

PRIMAIR:

1. Menyatakan perlawanan pelawan sebagai pihak ketiga adalah tepat dan beralasan;
2. Menyatakan pelawan adalah pelawan yang jujur;

Halaman 9 dari 28 Putusan Perdata Nomor 112/Pdt.G/2020/PN.Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan pelawan adalah pemilik dari tanah beserta bangunan di atasnya yang terletak di Jalan Boulevard Utama, Kota Wisata, Kecamatan Gunung Putri, Bogor, Jawa Barat (Keputusan Bupati Bogor Nomor 593.4/333/Kpts/Huk/2002 tanggal 22 Nopember 2002 tentang persetujuan penggunausahaan lahan fasilitas social peruntukan sekolah milik pemerintah kabupaten Bogor kepada Yayasan Fajar Hidayah);
4. Memerintahkan untuk mengangkat kembali Eksekusi lelang dalam sengketa perdata Nomor: 36/Pen.Pdt/Lelang.Eks/2017/PN. Cbi. Jo.. Nomor: 151/Pdt.G/2017/PN. Cbi sepanjang mengenai sebidang tanah beserta bangunan yang tercantum dalam petitum diatas;
5. Menghukum terlawan penyita untuk membayar biaya perkara ini;
6. Menyatakan keputusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun timbul verzet atau banding.

Apabila Pengadilan Negeri di Cibinong berpendapat lain, maka:

SUBSIDAIR:

Dalam peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil-adilnya (ex aquo et bono).

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang ditetapkan, Para Pelawan hadir di persidangan dengan diwakili oleh kuasa hukumnya, sedangkan Terlawan hadir sendiri menghadap di persidangan;

Menimbang, bahwa dalam perkara *a quo* telah diupayakan perdamaian melalui proses mediasi sebagaimana disyaratkan dalam PERMA No.1 Tahun 2016 dengan menunjuk WAHYU WIDURI,SH.,MH. salah seorang Hakim pada Pengadilan Negeri Cibinong selaku mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan mediator tertanggal 09 Juli 2020 diketahui bahwa proses mediasi antara para pihak tidak mencapai perdamaian, sehingga oleh karenanya persidangan dilanjutkan dengan

Halaman 10 dari 28 Putusan Perdata Nomor 112/Pdt.G/2020/PN.Cbi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembacaan perlawanan dari pelawan yang dalam persidangan dinyatakan tetap dipertahankan oleh pelawan;

Menimbang, bahwa terhadap perlawanan para Pelawan tersebut Terlawan mengajukan jawaban sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa Kami (TERLAWAN) menolak dengan tegas dalil-dalil gugatan perlawanan yang diajukan oleh Para PIHAK PELAWAN, kecuali terhadap apa yang TERLAWAN akui kebenarannya.
2. Bahwa Para PIHAK PELAWAN, dalam perlawanannya memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim untuk memutuskan:
 1. Menyatakan Perlawanan PELAWAN sebagai PIHAK KE III (Tiga) adalah tepat dan beralasan.
 2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang jujur
 3. Memerintahkan untuk mengangkat kembali Eksekusi Lelang dalam sengketa perdata Nomor : 36/Pen.Pdt/Lelang.Eks/2017/Pn.Cbi.Jo. Nomor : 151/Pdt.G/2017/Pn.Cbi.
 4. Menghukum TERLAWANPenyita untuk membayar biaya perkara ini.
 5. Menyatakan keputusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu meskipun timbul verzet atau banding.
3. Bahwa yang dijadikan dasar oleh Para PIHAK PELAWANdalam perlawanannya adalah bahwa para PIHAK PELAWAN adalah sebagai badan hukum yang bernama Yayasan Fajar Hidayah.
4. Bahwa setelah TERLAWAN membaca dan mempelajari didalamPetitumPermohonannya gugatan perlawanan yang diajukan oleh para PIHAK PELAWAN, TERLAWAN tegaskan lagi bahwa gugatan perkara Nomor : 151/PDT.G/2017/PN.Cbi tertanggal 08 Juni 2017 adalah Gugatan Wanprestasi tidak ada hubungannya dengan Yayasan Fajar

Halaman 11 dari 28 Putusan Perdata Nomor 112/Pdt.G/2020/PN.Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hidayah dikarenakan para PIHAK PELAWAN menyuruh untuk membangun gedung Sekolah kepada TERLAWAN atas nama PRIBADI para PIHAK PELAWAN.

5. Bahwa karena gugatan perlawanan yang diajukan oleh para PIHAK PELAWAN adalah tidak beralasan dan hanya mengada-ada serta mendramatisir suatu keadaan yang sebenarnya maka dari itu haruslah ditolak atau setidaknya-tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

Maka berdasarkan alasan tersebut diatas, mohon kiranya kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan yang mengadili perkara ini berkenan untuk memutuskan sebagai berikut :

- Menerima Eksepsi dari TERLAWAN untuk seluruhnya;
- Menyatakan bahwa sita eksekusi bangunan gedung Sekolah milik para PIHAK PELAWAN yang berada di Perumahan Kota Wisata Cibubur sudah tepat dan benar dikarenakan sampai saat ini para PIHAK PELAWAN belum membayar sisa tagihan sebesar Rp. 2.304.000.000,- (dua milyar tiga ratus empat juta rupiah) kepada TERLAWAN dan sesuai dengan Penetapan Pengadilan antara lain :
 1. Penetapan Nomor: 36/Pen.Pdt./Aan.Eks/2017/Pn.Cbijo. Nomor 151/Pdt.G/2017/Pn. Cbi tanggal 30 November 2017
 2. Berita Acara Eksekusi Nomor: 36/Pen.Pdt./Sita.Eks/2017/Pn.Cbijo. Nomor 151/ Pdt.G/2017/Pn. Cbi tanggal 12 Februari 2018
 3. Penetapan Nomor: 36/Pen.Pdt./Lelang.Eks/2017/Pn.Cbijo. Nomor 151/Pdt.G/2017/Pn. Cbi tanggal 26 September 2018;
 4. Penetapan Nomor: 36/Pen.Pdt./Sita.Eks/2017/Pn.Cbijo. Nomor 151/Pdt.G/2017 /Pn. Cbi tanggal 29 Januari 2019
- Menyatakan bahwa gugatan perlawanan yang diajukan oleh para PIHAK PELAWAN adalah tidak dapat diterima.

Halaman 12 dari 28 Putusan Perdata Nomor 112/Pdt.G/2020/PN.Cbi



DALAM POKOK PERKARA :

1. Bahwa apa yang termuat dalam pokok perkara ini adalah satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan Eksepsi yang telah diuraikan diatas
2. Bahwa Kami (TERLAWAN) menolak dengan tegas dalil-dalil Permohonan yang diajukan oleh Para PIHAK PELAWAN, kecuali terhadap apa yang TERLAWAN akui kebenarannya.
3. Bahwa sebelum TERLAWAN menjawab mengenai pokok materi yang dipermasalahkan oleh para PIHAK PELAWAN, akan terlawan sampaikan terlebih dahulu awal mula adanya pembangunan gedung sekolah antara lain sebagai berikut :
 - Bahwa TERLAWAN awal kenal dengan para PIHAK PELAWAN dikenalkan oleh Bapak Ir. Taufikdirumahkontrakannya para PIHAK PELAWAN yang berlokasi di perumahan Puri Sri WidariCibubur pada tahun 1999 untuk membahas pembangunan gedung Sekolah Islam Terpadu yang berlokasi di perumahan Kota Wisata Cibubur;
 - Bahwa para PIHAK PELAWAN atas nama PRIBADI meminta tolong kepada TERLAWAN mencarikan modal untuk dibangun gedung Sekolah dengan sistem pembayarannya di cicil dan bertahap;
 - Bahwa awal mulai pembangunan gedung Sekolah yang berlokasi di Perumahan Kota Wisata Cibubur pada tahun 1999 sampai dengan tahun 2002;
 - Bahwa pada tahun 2003 membangun lagi gedung sekolah di perumahan bukit Sentul Bogor;
 - Bahwa yang terakhir pembangunan gedung Sekolah yang berlokasi di Perumahan Delta Mas Cikarang Pusat Bekasi pada tahun 2006;
 - Bahwa bangunan gedung yang dimaksud diatas sudah selesai semua dikerjakan dan bahkan sudah dinikmati hasilnya oleh para PIHAK

Halaman 13 dari 28 Putusan Perdata Nomor 112/Pdt.G/2020/PN.Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PELAWAN dan bahkan tidak mau membayar sisa tagihan kepada TERLAWAN sebesar Rp.2.304.000.000,- (dua milyar tiga ratus empat juta rupiah) sesuai putusan pengadilan negeri dalam perkara nomor 151/PDT.G/2017/PN.Cibinong tertanggal 27 September 2017;

Maka berdasarkan dalil-dalil yang disampaikan dalam jawaban tersebut diatas, TERLAWAN memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara gugatan perlawanan ini untuk memutuskan sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

1. Menerima Eksepsi dari TERLAWAN untuk seluruhnya
Menyatakan bahwa sita eksekusi bangunan gedung Sekolah Islam Terpadu milik para PIHAK PELAWAN yang berada di Perumahan Kota Wisata Cibubur sudah tepat dan benar sesuai dengan Penetapan Pengadilan antara lain :
 1. Penetapan Nomor : 36/Pen.Pdt./Aan.Eks/2017/Pn.Cbijo. Nomor 151/Pdt.G/2017/Pn.Cbi tanggal 30 November 2017
 2. Berita Acara Eksekusi Nomor : 36/Pen.Pdt./Sita.Eks/2017/Pn.Cbijo. Nomor 151/Pdt.G/2017/Pn.Cbi tanggal 12 Februari 2018
 3. Penetapan Nomor : 36/Pen.Pdt./Lelang.Eks/2017/Pn.Cbijo. Nomor 151/Pdt.G/2017/Pn.Cbi tanggal 26 September 2018
 4. Penetapan Nomor : 36/Pen.Pdt./Sita.Eks/2017/Pn.Cbijo. Nomor 151/Pdt.G/2017/Pn.Cbi tanggal 29 Januari 2019
2. Menyatakan bahwa gugatan perlawanan yang diajukan oleh para PIHAK PELAWAN adalah tidak dapat diterima (***Nietontvankelijkeverklaard***)

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak permohonan gugatan perlawanan dari para PIHAK PELAWAN untuk seluruhnya

Halaman 14 dari 28 Putusan Perdata Nomor 112/Pdt.G/2020/PN.Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan para PIHAK PELAWAN adalah orang jujur adalah tidak benar dikarenakan menadapatkan uang miliyaran dari wali murid hanya untuk kepentingan pribadi dan tidak mau membayar atas hutangnya kepada TERLAWAN sebesar Rp.2.304.000.000,- (dua milyar tiga ratus empat juta rupiah) sesuai putusan pengadilan negeri dalam perkara nomor 151/PDT.G/2017/PN.Cibinong tertanggal 27 September 2017.
3. Menyatakan Sita Eksekusi lelang gedung Sekolah milik para PIHAK PELAWAN yang berlokasi di Perumahan Kota Wisata Cibubur sudah tepat dan benar dikarenakan GEDUNGNYA SAJA YANG AKAN DIROBOHKAN.
4. Menghukum para PIHAK PELAWAN untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini

Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, maka dalam peradilan yang baik mohon putusan yang seadil-adilnya (**Ex Aequo et Bono**).

Menimbang, bahwa dalam persidangan perkara ini tidak diajukan replik dan atau duplik;

Menimbang, bahwa selanjutnya untuk membuktikan dalil - dalil perlawanannya Para Pelawan telah mengajukan bukti-bukti surat yakni sebagai berikut:

- 1.Bukti P - 1 : Copy dari Asli Surat Perjanjian tanggal 23 April 1999 antara perkawikan dari PT.Mekanusa Cipta dengan Perwakilan dari Yayasan Fajar Hidayah;
- 2.Bukti P - 2 : Copy dari copy surat dari PT. bKanaka Grahaasi No.149/Lgl/KGA/IX/2000tertanggal 22 September ditujukan kepada pimpinan Yayasan Fajar Hidayah;
- 3.Bukti P - 3 : Copy dari asli Surat Akta Notaris Musa Muamarta, SH. Keputusan Pembina Yayasan tanggal 10 Mei 2019 dengan No.24 Notaris di Jakarta atas perubahan Yayasan Fajar

Halaman 15 dari 28 Putusan Perdata Nomor 112/Pdt.G/2020/PN.Cbi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hidayah;

- 4.Bukti P - 4 : Copy dari asli Surat Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia RI Dirjend.Administrasi Hukum Umum No.AHU.AH.01.06-0017969 tanggal 4 Juni 2020 perihal penerimaan Perubahandata Yayasan Fajar Hidayah;
- 5.Bukti P - 5 : Copy dari asli surat Akta Notaris Abdullah Ashal, SH. No.27 tanggal 13 Agustus 1998, Akta berdirinya Yayasan Fajar Hidayah;
- 6.Bukti P - 6 : Copy dari asli Surat Keputusan Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia RI No.AHU-36000.AHU.01.05. tahun 2012 ta tanggal 12 Juni 2012, tentang persetujuan perubahan Anggaran Dasaryayasan ;
- 7.Bukti P - 7 : Copy dari Copy Berita Acara serah terima prasarana lingkungan utilitas umum dan fasilitas social perumahan kota wisata di desa Ciangsana Kec. Gunung Putri dari PT. Mekanusa Cipta dan PT.Kanaka Graha Asri kepada Pemerintah Kab. Bogor dengan no.2000.496.1/10/BA/2000;
- 8.Bukti P - 8 : Copy dari asli Keputusan Bupati Bogor No.593.4/313/Kpts/Huk/2002 tentang Persetujuan Penggunausahaan lahan fasilitas social peruntukan sekolah milik pemerintah Kab.Bogor kepada Yayasan Fajar Hidayah tanggal 22 Nopember 2002;
- 9.Bukti P - 9 : Copy dari asli perjanjian kerjasama Antara pemerintah Kab.Bogor dengan Yayasan Fajar Hidayah No.030/6/PRJN/HUK/2003 dan No.100/YFH-PEMDA/III/2003 tanggal 7 Maret 2003;
- 10.Bukti P - 10 : Copy dari asli keterangan domisi perusahaan

Halaman 16 dari 28 Putusan Perdata Nomor 112/Pdt.G/2020/PN.Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.503/2008/05/III/2003 yang diterbitkan oleh Kepala Desa Ciangsana pada tanggal 7 Maret 2003;

- 11.BuktiP – 11 Copy dari Copy Surat kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Cibinong tentang NJO.P yang ditujukan kepada Yayasan Fajar Hidayah diterbitkan tanggal 30 Desember 2003;
- 12.Bukti P - 12 Copy dari Copy Surat Keterangan terdaftar no.PEM-1016/WPJ.08/KP.0403/2004 dari kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan Cibinong tentang terdaftarnya Yayasan Fajar Hidayah sebagai wajib pajak tanggal 27 April 2004;
- 13.Bukti P - 13 Copy dari asli Surat Ijin Operasional Taman Kanak - Kanak Dari Camat Gunung Putri No,421.1/001/I/2003 kepada Yayasan Fajar Hidayah Kota Wisata tanggal 15 Januari 2003;
- 14.Bukti P-14 Copy dari asli Keputusan dari Kepala Dinas Pendidikan Kabupaten Bogor N0. 421.2/372/Disdik/2010 tentang ijin pendirian Sekolah Dasar Islam Terpadu Fajar Hidayah atas nama Yayasan Fajar Hidayah Perumahan Kota Wisata Desa Ciangsana, Kec.Gunung Putri Kab.Bogor;
- 15.BuktiP-14A Copy dari asli Keputusan dari Kepala Dinas Pendidikan Kabupaten Bogor N0. 421.1/1265/Disdik/2002 tentang ijin pendirian Sekolah Dasar Islam Terpadu Fajar Hidayah diterbitkan tanggal 4 Maret 2002;
- 16.Bukti P-15 Copy dari asli Keputusan dari Bupati Bogor No.420/366/Kpts/Huk/2003 tentang ijin pendirian Sekolah Lanjutan Tingkat Pertama (SLTP) Fajar Hidayah atas nama Yayasan Fajar Hidayah di Desa Ciangsana, Kec. Gunung

Halaman 17 dari 28 Putusan Perdata Nomor 112/Pdt.G/2020/PN.Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putri Kab.Bogor pada tanggal 10 Desember 2003;

- 17.Bukti P-16 Copy dari asli Keputusan dari Kepala Dinas Pendidikan Kabupaten Bogor NO. 421.3/1354.Disdik/2007 tentang ijin pendirian Sekolah Menengah Atas IT Fajar Hidayah atas nama Yayasan Fajar Hidayah Perumahan Kota Wisata Desa Ciangsana, Kec. Gunung Putri Kab.Bogor tanggal 19 April 2007;
- 18.Bukti P-17 Copy dari asli Surat Ijin dari Kepala Dinas Cipta Karya Kab.Bogor No.642.2/322/IV/PP.DCK/2006 tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) untuk keperluan Sekolah Islam Terpadu I Unit;
- 19.BuktiP-17A Copy dari asli Surat Ijin dari Kepala Dinas Cipta Karya Kab.Bogor No.642.2/276/IV/PP.DCK/2006 tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) untuk keperluan Sekolah Islam Terpadu I Unit;
- 20.Bukti P - 18 Copy dari asli Surat penetapan Eksekusi lelang berdasarkan permohonan Abdul Syukur tanggal 1 Agustus 2018;
- 21.Bukti P - 19 Copy dari Copy Surat Pengadilan Negeri Cibinong No. W11,U20/3697/HK.02/VIII/2019 tertanggal 12 Agustus 2019 ditujukan kepada Mahkamah Agung RI;
- 22.Bukti P - 20 Copy dari Copy Surat Pengadilan Negeri Cibinong No. W11.U20/116/HK.04.10/I/2020 tertanggal 6 Januari 2020 ditujukan kepada Penasehat Hukum Penggugat;
- 23.BuktiP – 21 Copy dari asli Surat Pengadilan Negeri Cibinong No. W11.U20/187/HK.04.10/I/2020 tertanggal 9 Januari 2020 ditujukan kepada Ketua Pengadilan Tinggi Jawa Barat;
- 24.Bukti P - 22 Copy dari asli Penetapan No. 36 /Pen.Pdt/ Aan.Eks /2017/

Halaman 18 dari 28 Putusan Perdata Nomor 112/Pdt.G/2020/PN.Cbi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PN. Cbi Jo. No. 151/Pdt.G/2017/PN.Cbi tentang putusan
Pengadilan Negeri Cibinong ;

Menimbang bahwa, bukti - bukti surat tersebut di atas telah dibubuhi meterai yang cukup dan telah diperiksa serta disesuaikan dengan aslinya di persidangan, yang hasilnya adalah sesuai kecuali bukti surat bukti bertanda P2, P-7, P-11, P-12, P-19, P-20 yang tidak dapat ditunjukkan aslinya di persidangan;

Menimbang, bahwa Pelawan dalam persidangan telah mengajukan satu (1) orang saksi yaitu saksi P-1. TUBAGUS ACHMAD LUTFISYAM yang di bawah sumpah di persidangan memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi dengan Pelawan H. Meridas Eka Yora, Lc. dan Ny. Hj Puti Dragasari Rangkuti, MBA kenal akan tetapi tidak ada hubungan keluarga dan pekerjaan, sedangkan dengan Terlawan saksi tidak kenal;
- Bahwa Pemilik Yayasan yang melakukan perlawanan adalah H. Meridas Eka Yora, Lc. dan isterinya Ny. Hj Puti Dragasari Rangkuti, MBA;
- Bahwa Yayasan Fajar Hidayah menyewa tanah milik Pemda kab.Bogor dan data sewa menyewa ada tersimpan di dinas arsip pemda Bogor dan saksi tidak tahu apakah tanah tersebut sudah bersertifikat;
- Bahwa saat ini tanah Yayasan yang menguasai Yayasan Fajar Hidayah dan saksi tahunya karena saksi sering rapat di Pemda akan tetapi saksi tidak tahu apakah Pemda Bogor pemilik sertifikat tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu mengenai perjanjian sewa menyewa antara yayasan dengan Pemda Bogor ;
- Bahwa saksi baru tahu kalau tanah tersebut digugat ketika diminta menjadi saksi sekarang ini ;
- Bahwa saksi bekerja di Pemda Kab. Bogor, sebelumnya sekitar th 2000 s/d th 2005 saksi sebagai camat di Kecamatan Gunung Putri Kabupaten Bogor;

Halaman 19 dari 28 Putusan Perdata Nomor 112/Pdt.G/2020/PN.Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi tidak menandatangani ijin berdirinya Yayasan Fajar Hidayah karena pada saat saksi menjadi camat di daerah tersebut yayasan Fajar Hidayah sudah berdiri terlebih dahulu;
- Bahwa Gedungnya milik Yayasan Fajar Hidayah sedangkan lahan/tanah untuk berdirinya yayasan Fajar Hidayah adalah menyewa dari Pemda Kab.Bogor dan yang membayar sewanya yayasan Fajar Hidayah;
- Bahwa saksi dalam menjadi saksi ini dalam kondisi sehat tidak ada gangguan jiwa;
- Bahwa saksi tidak tahu ceritanya awal pembangunan gedung Yayasan Fajar Hidayah tersebut, saat saksi menjadi camat di daerah tersebut sekolah Yayasan Fajar Hidayah sudah berdiri/ada;
- Bahwa saksi tidak tahu siapa yang membangun gedung sekolah Yayasan Fajar Hidayah tersebut;
- Bahwa Pemilik Yayasan Fajar Hidayah tersebut yaitu H.Meridas Eka Yora,Lc. dan Ny.Hj Puti Dragasari Rangkuti,MBA;
- Bahwa saksi tahu kalau tanah dan bangunan Yayasan Fajar Hidayah telah disita Pengadilan karena mendapat cerita dari pelawan ketika saksi diminta menjadi saksi di Pengadilan;

Menimbang, bahwa di persidangan, guna mendukung dalil - dalil sanggahannya, Terlawan telah mengajukan bukti-bukti surat sebagai berikut:

- 1.Bukti T -1 : Copy dari asli salinan putusan perkara perdata no.151/Pdt.G/2017/PN.Cibinong tanggal 27 September 2017;
- 2.Bukti T - 2 : Copy dari asli Surat keterangan Inkrach No. W11.U 20/4389/HK.02/XI/2017 tanggal 17 Nopember 2017;
- 3.Bukti T- 3 : Copy dari legalisir Surat Penetapan N0.36/Pen.Pdt/Aan Eks/2017/Pn. Cbi Jo. No.151/Pdt.G/2017/Pn.Cbi tertanggal 30 Nopember 2017;

Halaman 20 dari 28 Putusan Perdata Nomor 112/Pdt.G/2020/PN.Cbi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bukti T-4 : Copy dari Copy Surat Berita Acara Teguran / Aanmaning No.36/Pen. Pdt./Aan Eks/2017/Pn.Cbi Jo. Nomor :151/Pdt.G/2017/Pn.Cbi tertanggal 18 Desember 2017;
5. Bukti T-5 : Copy dari copy Surat Berita Acara Teguran / Aanmaning yang kedua No.36/Pen. Pdt./Aan Eks/2017/Pn.Cbi Jo. Nomor :151/Pdt.G/2017/Pn.Cbi tertanggal 27 Desember 2017;
6. Bukti T-6 : Copy dari Legalisir Surat Penetapan No. No.36/Pen. Pdt./sita Eks/2017/Pn.Cbi Jo. Nomor:151/Pdt.G/2017/Pn.Cbi tertanggal 29 Januari 2019;
7. Bukti T-7 : Copy dari asli Surat Berita Acara Sita Eksekusi No: 36/Pen. Pdt./Sita Eks/2017/Pn.Cbi Jo. Nomor :151/Pdt.G/2017/Pn.Cbi tertanggal 12 Pebruari 2018;
8. Bukti T-8 : Copy dari legalisir Surat Penetapan No: 36/Pen. Pdt./Lelang Eks/2017/Pn.Cbi Jo. Nomor:151/Pdt.G/2017/Pn.Cbi tertanggal 26 September 2018;

Menimbang bahwa, bukti - bukti surat tersebut di atas telah dibubuhi meterai yang cukup dan telah diperiksa serta disesuaikan dengan aslinya di persidangan dan atau legalisimya yaitu pada bukti surat dengan tanda bukti T-3, T-6 dan T-8, yang hasilnya adalah sesuai kecuali bukti surat bukti bertanda T-4, T-5 yang tidak dapat ditunjukkan aslinya dan atau copy dengan legalisir resmi di persidangan;

Menimbang, bahwa Terlawan dalam persidangan tidak mengajukan saksi;

Menimbang, bahwa selanjutnya masing - masing pihak mengajukan kesimpulan;

Menimbang, bahwa pada akhirnya kedua belah pihak berperkara menyatakan tidak akan mengajukan sesuatu lagi dalam perkara ini, dan selanjutnya mohon Putusan;

Halaman 21 dari 28 Putusan Perdata Nomor 112/Pdt.G/2020/PN.Cbi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa perlawanan para Pelawan adalah sebagaimana lengkapnya dalam duduk perkara;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, para Pelawan hadir dengan diwakili oleh kuasa hukumnya, sedangkan terlawan hadir *in person*;

Menimbang, bahwa dengan demikian pemeriksaan perkara dilakukan secara *contradictoir* ;

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa Terlawan dalam jawabannya telah mengajukan materi eksepsi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

- Bahwa yang dijadikan dasar oleh para Pelawan dalam perlawanannya adalah bahwa para Pelawan adalah sebagai badan hukum yang bernama Yayasan Fajar Hidayah;
- Bahwa gugatan perkara Nomor: 151/PDT.G/2017/PN. Cbi tertanggal 08 Juni 2017 adalah Gugatan Wanprestasi tidak ada hubungannya dengan Yayasan Fajar Hidayah dikarenakan para Pelawan menyuruh untuk membangun gedung Sekolah kepada Terlawan atas nama pribadi para Pelawan;
- Bahwa karena gugatan perlawanan yang diajukan oleh para Pelawan adalah tidak beralasan dan hanya mengada-ada serta mendramatisir suatu keadaan yang sebenarnya maka dari itu haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Halaman 22 dari 28 Putusan Perdata Nomor 112/Pdt.G/2020/PN.Cbi

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas materi eksepsi tersebut para Pelawan tidak mengajukan tanggapan secara khusus, namun dalam kesimpulannya pada pokoknya menyatakan menolak seluruh dalil - dalil Terlawan kecuali yang diakui kebenarannya oleh Para Pelawan;

Menimbang, bahwa setelah menelaah secara seksama materi eksepsi yang diajukan oleh Terlawan dan juga tanggapan yang diajukan oleh para Pelawan, atas perbedaan visi terkait dengan materi eksepsi tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

- Bahwa eksepsi pada esensinya adalah sanggahan atau perlawanan yang tidak langsung mengenai pokok perkara yang apabila dikabulkan maka dijatuhkan putusan yang bersifat negatif dan konsekuensi logis atas hal tersebut adalah dalil-dalil sanggahan atau perlawanan yang telah menyinggung pokok perkara adalah tidak tepat diajukan sebagai dalil-dalil eksepsi;
- Bahwa setelah menelaah secara seksama dalil – dalil yang diajukan masing – masing pihak dalam proses jawab-jawab dan juga kesimpulan yang diajukan oleh masing-masing pihak dalam kaitannya satu sama lain Majelis Hakim berpendapat dalil-dalil eksepsi yang diajukan Terlawan pada pokoknya sudah mengenai pokok perkara, bukan mengenai formalitas gugatan;
- Bahwa atas hal tersebut dengan berpedoman pada Yurisprudensi Mahkamah Agung Nomor 248 K/Pdt/1976 yang pada pokoknya mengandung kaidah hukum eksepsi yang isinya senada dengan jawaban biasa mengenai pokok perkara dianggap bukan eksepsi dan harus dinyatakan ditolak, maka sepatutnya berdasarkan hukum materi eksepsi yang diajukan oleh Terlawan I dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum di atas dalam kaitannya satu sama lain, Majelis Hakim akan menolak eksepsi yang

Halaman 23 dari 28 Putusan Perdata Nomor 112/Pdt.G/2020/PN.Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diajukan oleh Terlawan dan selanjutnya pemeriksaan dilanjutkan pada pokok perkara;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa esensi perlawanan para Pelawan adalah perlawanan pihak ke-tiga (*derden verzet*) atas eksekusi lelang oleh Pengadilan Negeri Cibinong dengan Penetapan Nomor:36/Pen.Pdt/Lelang.Eks/2017/PN.Cbi. Jo. Nomor: 151/Pdt.G/2017/PN.Cbi Jo. Perkara Nomor:151/PDT.PLW/2017/PN.Cbi Jo. Perkara Nomor: 440/PDT/2018/PT.BDG Jo. Kasasi Nomor:2145 K/PDT/2019;

Menimbang, bahwa atas perlawanan para Pelawan tersebut Terlawan pada pokoknya membantah dengan dalil – dalil yang pada pokoknya adalah:

- Bahwa pihak pelawan adalah tidak benar dikarenakan menandatangani uang milyaran dari wali murid hanya untuk kepentingan pribadi dan tidak mau membayar atas hutangnya kepada Terlawan sebesar Rp.2.304.000.000,- (dua milyar tiga ratus empat juta rupiah) sesuai putusan pengadilan negeri dalam perkara Nomor: 151/PDT.G/2017/PN.Cibinong tertanggal 27 September 2017;
- Menyatakan Sita Eksekusi lelang gedung Sekolah milik para pihak pelawan yang berlokasi di Perumahan Kota Wisata Cibubur sudah tepat dan benar dikarenakan gedungnya saja yang akan dirobohkan;

Menimbang, bahwa Pasal 163 HIR dan atau Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata pada pokoknya mengatur “barang siapa yang mengaku mempunyai suatu hak atau menyebut suatu peristiwa untuk meneguhkan haknya atau membantah hak orang lain, harus membuktikan adanya hak atau peristiwa itu, dengan demikian para Pelawan harus dapat membuktikan

Halaman 24 dari 28 Putusan Perdata Nomor 112/Pdt.G/2020/PN.Cbi



perlawanannya, dan sebaliknya Terlawan juga harus dapat membuktikan perlawanannya”;

Menimbang, bahwa guna mendukung dalil - dalil perlawanannya dalam persidangan Para Pelawan mengajukan bukti surat dengan tanda bukti P-1 sampai dengan P-22 dan 1 (satu) orang saksi yang kesemuanya sebagaimana lengkapnya telah diuraikan pada bagian duduk perkara;

Menimbang, bahwa guna mendukung dalil-dalil sanggahannya dalam persidangan Terlawan mengajukan bukti surat dengan tanda bukti T-1 sampai dengan T-8 yang kesemuanya sebagaimana lengkapnya telah diuraikan pada bagian duduk perkara;

Menimbang, bahwa atas perbedaan visi antara Para Pelawan dan Terlawan sebagaimana termanifestasikan dalam dalil-dalil masing-masing pihak tersebut selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Pasal 378 RV pada pokoknya memberikan pedoman mengenai pihak ketiga berhak melakukan perlawanan terhadap suatu putusan yang merugikan hak-hak mereka, jika mereka secara pribadi atau wakil mereka yang sah menurut hukum, atau pun pihak yang mereka wakili tidak dipanggil di sidang pengadilan, atau karena penggabungan perkara atau campur tangan dalam perkara pernah menjadi pihak;

Menimbang, bahwa mengenai perlawanan pihak ketiga, Pasal 195 ayat (6) HIR, pada pokoknya mengatur perlawanan terhadap keputusan, juga dari orang lain yang menyatakan bahwa barang yang disita miliknya, dihadapkan serta diadili seperti segala perselisihan tentang upaya paksa yang diperintahkan oleh pengadilan negeri, yang dalam daerah hukumnya terjadi perjalanan keputusan itu;

Menimbang, bahwa dalam Hasil Rapat Pleno Kamar Perdata Mahkamah Agung Tahun 2018 yang dituangkan dalam SEMA Nomor 3 Tahun 2018 pada angka 2 diatur sebagai berikut:

Halaman 25 dari 28 Putusan Perdata Nomor 112/Pdt.G/2020/PN.Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perkara bantahan (derden verzet) atas sengketa tanah dapat diajukan dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. Ditujukan terhadap sah/tidaknya penetapan sita/berita acara sita atau penetapan eksekusi atau penetapan lelang.
- b. Diajukan berdasarkan ketentuan Pasal 195 ayat (6) juncto Pasal 208 HIR karena alasan "kepemilikan" (Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai dan Hak Gadai Tanah), tentang "kepemilikan" itu Majelis Hakim cukup mempertimbangkan dalam pertimbangan hukum, tidak dicantumkan dalam amar dikarenakan yang disengketakan bukan mengenai sah tidaknya kepemilikan.
- c. Diajukan oleh Pihak Ketiga, kecuali ditentukan lain oleh undang-undang.
- d. Semua pihak dalam perkara asal/perkara yang dibantah harus ikut digugat dalam perkara bantahan.
- e. Terhadap penyitaan yang sudah dilaksanakan harus disertai dengan perintah pengangkatan sita apabila bantahan dikabulkan.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat dengan tanda bukti T-1 yaitu salinan putusan perkara perdata No.151/Pdt.G/2017/PN.Cibinong tanggal 27 September 2017 dan bukti surat dengan tanda bukti T-2 yaitu Surat keterangan Inkracht No.W11.U 20/4389/HK.02/XI/2017 tanggal 17 Nopember 2017 diketahui dalam perkara asal yaitu pada perkara No.151/Pdt.G/2017/PN.Cibinong yang putusannya telah berkekuatan hukum tetap berdasarkan bukti surat No.W11.U 20/4389/HK.02/XI/2017, para Pelawan dalam perkara perlawanan *a quo* tercantum sebagai pihak di dalamnya, dalam kapasitas sebagai pribadi;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat dengan tanda bukti P-5 yaitu Akta Notaris Abdullah Ashal, SH. No.27 tanggal 13 Agustus 1998, Akta berdirinya Yayasan Fajar Hidayah, dapat diketahui para Pelawan dalam perkara perlawanan *a quo* adalah pengurus Yayasan Fajar Hidayah;

Halaman 26 dari 28 Putusan Perdata Nomor 112/Pdt.G/2020/PN.Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa walaupun para pelawan juga adalah pihak yang tercantum dalam perkara asal yaitu perkara No.151/Pdt.G/2017/PN.Cibinong, namun, oleh karena perkara perlawanan *a quo* adalah perlawanan dari pihak ketiga yaitu Yayasan Fajar Hidayah sebagai badan hukum, dengan berpedoman pada Hasil Rapat Pleno Kamar Perdata Mahkamah Agung Tahun 2018 yang dituangkan dalam SEMA Nomor 3 Tahun 2018 pada angka 2 huruf d. yang pada pokoknya semua pihak dalam perkara asal harus ikut digugat, maka seharusnya para pelawan dalam perkara perlawanan *a quo* dalam kapasitasnya sebagai pribadi juga harus diikutsertakan sebagai pihak;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam perkara perlawanan *a quo* para pelawan dalam kapasitasnya sebagai pribadi tidak diikutsertakan sebagai pihak, maka dengan berpedoman pada Hasil Rapat Pleno Kamar Perdata Mahkamah Agung Tahun 2018 yang dituangkan dalam SEMA Nomor 3 Tahun 2018 pada angka 2 huruf d. Majelis Hakim berpendapat perlawanan *a quo* adalah kurang pihak, dan berdasarkan hukum sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh perkara perlawanan *a quo* dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), maka sepatutnya berdasarkan hukum segala biaya yang timbul dalam perkara ini dibebankan kepada Para Pelawan, yang besarnya akan dinyatakan dalam amar putusan;

MENGADILI

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Terlawan;

DALAM POKOK PERKARA

- Menyatakan perlawanan pelawan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Halaman 27 dari 28 Putusan Perdata Nomor 112/Pdt.G/2020/PN.Cbi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum pelawan untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp. 741.000,- (tujuh ratus empat puluh satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cibinong, pada hari Rabu tanggal 16 September 2020, oleh kami Darius Naftali, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Firman Khadafi Tjindarbumi, S.H., dan Wungu Putro Bayu Kumoro, S.H.,M.H., putusan tersebut pada hari SENIN tanggal 21 September 2020 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, Dwi Rahayu, S.H., Panitera Pengganti serta dihadiri oleh Kuasa Pelawan dan Terlawan

Hakim-hakim Anggota:

Hakim Ketua,

Firman Khadafi Tjindarbumi, SH.

Darius Naftali, SH., MH.

Wungu Putro Bayu Kumoro, SH., MH.

Panitera Pengganti,

Dwi Rahayu, S.H

<u>Perincian biaya:</u>	
Biaya pendaftaran	Rp. 30.000,-
Biaya proses	Rp. 75.000,-
Biaya panggilan	Rp. 600.000,-
PNBP Panggilan	Rp. 20.000,-
Redaksi	Rp. 10.000,-
Materai	Rp. 6.000,-
Jumlah	Rp 741 .000 (tujuh ratus empat puluh satu ribu rupiah)

Halaman 28 dari 28 Putusan Perdata Nomor 112/Pdt.G/2020/PN.Cbi

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)