



P U T U S A N

Nomor 148/Pdt.G/2019/PN Dpk

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Depok yang mengadili perkara perdata, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Yayasan Dakwah Islam Cahaya Ilmu Yang Menaungi Sekolah Ibnu

Hajar Boarding School lhbs, berkedudukan di Jalan Khairil Anwar B I Komplek PU Pengairan Kecamatan Bekasi Timur dalam hal ini diwakili oleh **INDRA HERMAWAN, S.T., M.Pd**, selaku Ketua Yayasan , **A.A. KURNIA, S.IP.** selaku Sekretaris Yayasan , **AHMAD MUSTAMI, S.E.** selaku Bendahara Yayasan yang memberikan kuasa kepada Dr Herman Kadir SH MHum,Munirodin,SH, Eva Yulianti,SH.MH, Muhammad Romadona,SH, Advokat pada LAW OFFICE HERMAN KADIR&PARTNERS beralamat di Jalan K.H. Abdullah Syafei Gudang Peluru, A.17, Tebet, Jakarta Selatan berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 19 Juni 2019 sebagai **Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi**;

Lawan:

Ngadiman, bertempat tinggal di Jalan Nakula I No.1, RT.01 RW 01, Kelurahan Harjamukti Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Jawa Barat ,yang dalam perkara ini diwakili oleh Remy Arriza Balaga,SH.MH advokat pada firma hukum "REMY ARRIZA BALAGA&CO, beralamat di Menara Rajawali level 7-1 jalan Dr Ide anak agung Gde agung, kawasan Mega Kuningan, Jakarta selatan 12950, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 29 Juli 2019 sebagai **Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Halaman 1 dari 127 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2019/PN Dpk



Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 3 Juli 2019 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok pada tanggal 3 Juli 2019 dalam Register Nomor 148/Pdt.G/2019/PN Dpk, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

POKOK PERKARA

1. Bahwa **Yayasan Dakwah Islam Cahaya Ilmu**, didirikan oleh Zaenal Abidin, Lc. bersama teman-temannya pada hari Jum'at, 07 Juli 2006, berdasarkan Akte Notaris Halimah Sa'diyah Nomor 2 Tanggal 07 Juli 2006, dengan susunan pengurus yang dituangkan dalam Pasal 43 Akta Pendirian, yaitu a. Pembina: Tuan ZAENAL ABIDIN, Lc.; b. Ketua: Tuan INDRA HERMAWAN; Sekretaris: Tuan M. EKO NUBUD; Bendahara Umum: Tuan SYAFRIANDI; dan Bendahara: Tuan IRVANDHANI; serta c. Pengawas, yang terdiri Ketua: Tuan BAMBANG SUSANTO, dengan Anggota: 1. Tuan Drs. MUHAMAD RIZAL, dan 2. Tn. Ir. SAPTA PURNOMO.
2. Bahwa **Yayasan Dakwah Islam Cahaya Ilmu**, didirikan dengan maksud dan tujuan bergerak di bidang sosial, pendidikan dan keagamaan, yang dijalankan dengan kegiatan-kegiatan, di antaranya adalah dengan: a. mendirikan dan menyelenggarakan sekolah-sekolah umum baik formal maupun non formal dari tingkat pra sekolah hingga Perguruan Tinggi; b. mendirikan dan menyelenggarakan Pendidikan Islam baik formal maupun non formal dari Tingkat Pra Sekolah sampai Perguruan Tinggi antara lain: (1) Taman Pendidikan Al Qur'an; (2) TK Islam Terpadu; (3) SD Islam Terpadu; (4) SMP Islam Terpadu; (4) SMA Islam Terpadu; (5) Pondok Pesantren, serta kegiatan-kegiatan lain lain mulai dari mendirikan dan membangun tempat-tempat ibadah, mengadakan dan menyelenggarakan dakwah Islam, menyelenggarakan bimbingan manasik haji dan umroh, menjalankan kegiatan percetakan, penerbitan, dll., menyelenggarakan perpustakaan, mendirikan panti-panti sosial, serta mendirikan dan menyelenggarakan radio komunitas.
3. Bahwa dalam rangka mencapai maksud dan tujuan **Yayasan Dakwah Islam Cahaya Ilmu** bidang pendidikan, maka pada tahun 2009 membangun gedung prasarana dan mendirikan Sekolah Menengah Pertama yang diberi nama Sekolah Menengah Pertama (SMP) IBNU HAJAR BOARDING SCHOOL JAKARTA beralamat di Jalan Raya Munjul Gang Musholah Fathul Ulum Kelurahan Munjul Kecamatan Cipayang Jakarta Timur sesuai dengan

Halaman 2 dari 127 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2019/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Izin Prinsip Penyelenggaraan Pendidikan dari Dinas Pendidikan Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Nomor 3689/-1.851.68 tanggal 8 Juni 2010 dan Izin Operasional Penyelenggaraan Pendidikan dari Dinas Pendidikan Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta Nomor 5140/-1.851.58 tanggal 12 Agustus 2011;

4. Bahwa dalam rangka pengembangan dalam bidang pendidikan sebagai lanjutan dari SMP IBNU HAJAR BOARDING SCHOOL JAKARTA yang juga adanya keinginan dan dukungan dari beberapa orang tua/wali murid SMP IBNU HAJAR BOARDING SCHOOL JAKARTA supaya **Yayasan Dakwah Islam Cahaya Ilmu** mempunyai Sekolah lanjutan dari SMP IBNU HAJAR BOARDING SCHOOL JAKARTA maka pada tahun 2013 Tergugat melalui Pembina (Ustadz Zaenal Abidin, Lc) memberi saran kepada Bpk. NGADIMAN (Tergugat) agar bersedia menggunakan tanahnya yang berlokasi di Jalan Nakula 1 No.1 RT.01 RW.01 Harjamukti Cimanggis Depok untuk sarana Pendidikan Sekolah Menengah Atas (SMA) Ibnu Hajar Boarding School sebagai partisipasi pengembangan pendidikan dan dakwah Islam sekaligus amal untuk bekal akhirat;
5. Bahwa saran Penggugat tersebut pada poin 4 surat gugatan ini Tergugat bersedia dan mengizinkan tanah dan bangunan miliknya dipergunakan sebagai tempat sarana pendidikan SMA IBNU HAJAR BOARDING SCHOOL yang dikelola oleh Yayasan Dakwah Cahaya Ilmu (Penggugat). Selanjutnya berkaitan dengan kesediaan dan izin tersebut Tergugat membuat surat pernyataan tanggal 20 September 2013;
6. Bahwa selanjutnya atas kesediaan dan izin NGADIMAN (Tergugat) sebagaimana disebut dalam Surat pernyataan tanggal 20 September 2013 tersebut maka didirikan Sekolah Menengah Atas yang diberi nama: **SMA IBNU HAJAR BOARDING SCHOOL**, sebagaimana tersebut dalam **Izin Pendirian dan Penyelenggaraan Sekolah Swasta** dari Dinas Pendidikan Kota Depok Nomor 421.3/4065/Disdik/2013, tertanggal 21 April 2013 yang pada intinya mengizinkan **Yayasan Dakwah Islam Cahaya Ilmu** untuk mendirikan dan menyelenggarakan sekolah dengan nama sekolah SMA Ibnu Hajar Boarding School, disingkat **SMA IHBS**;
7. Bahwa pada awal berdirinya SMA IHBS menggunakan tanah atau lahan dan bangunan milik NGADIMAN (Tergugat) yang terletak di Jalan Nakula 1 No.1 RT.01 RW.01, Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Jawa Barat sekaligus dijadikan sebagai alamat kantor **Yayasan Dakwah Islam Cahaya Ilmu Cabang Kota Depok** yang juga dijadikan

Halaman 3 dari 127 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2019/PN Dpk

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

sebagai acuan untuk pengurusan perizinan pendirian SMA IHBS.

8. Bahwa pengurusan izin pendirian SMA IHBS serta pendirian **Yayasan Dakwah Islam Cahaya Ilmu Cabang Kota Depok** sejak awal memang tidak dibuat dalam perjanjian atau kesepakatan tertulis melainkan perjanjian atau kesepakatan lisan yang dilandasi itikad baik dan saling percaya antara **Yayasan Dakwah Islam Cahaya Ilmu** (Penggugat) dengan Bpk. NGADIMAN (Tergugat) **sebagai partisipasi Tergugat dalam dakwah Islam dan pengembangan pendidikan sebagai amal ibadah bekal akhirat**, tidak ada perjanjian mengenai sewa-menyewa baik secara implisit maupun ekspilisit. Semua kesepakatan semula hanya dilakukan secara lisan sebagai bentuk itikad baik dan saling percaya serta hubungan baik antara Penggugat dengan Tergugat khususnya Ustadz Zaenal Abidin, Lc. selaku Pembina **Yayasan Dakwah Islam Cahaya Ilmu**;
9. Bahwa tentang tidak adanya perjanjian sewa-menyewa tanah atau gedung/bangunan juga ditandai dengan sejak berdirinya dan berlangsungnya kegiatan belajar mengajar serta digunakannya gedung milik Tergugat di Jalan Nakula 1 No.1 RT.01 RW.01, Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Jawa Barat sebagai sarana pendidikan dan asrama putri SMP-SMA IHBS **sebelum Tahun Ajaran 2016/2017** Penggugat tidak pernah membayar sewa tanah maupun bangunan kepada Tergugat, dan Tergugat juga tidak pernah menagih atau meminta sewa kepada Penggugat karena sejak awal memang tidak ada kesepakatan atau perjanjian tentang sewa-menyewa melainkan mumi partisipasi Tergugat dalam dakwah Islam dan pengembangan pendidikan sebagai amal ibadah bekal akhirat;
10. Bahwa berdasarkan kesepakatan secara lisan dan itikad baik serta saling percaya antara Penggugat dan Tergugat, maka Penggugat telah mengeluarkan biaya sebesar lebih kurang **Rp. 1.950.000.000,- (satu milyar sembilan ratus lima puluh juta rupiah)** untuk renovasi dan perbaikan-perbaikan gedung yang berlokasi di Jalan Nakula 1 No.1 RT. 01 RW 01, Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Jawa Barat, serta sekitar **Rp. 1.334.600.000,- (satu milyar tiga ratus tiga puluh empat juta enam ratus ribu rupiah)**. sebagai bentuk perikatan tali kasih karena Tergugat telah mengizinkan tanah dan bangunannya dipergunakan sebagai tempat kegiatan belajar-mengajar dan asrama putri SMA IHBS;
11. Bahwa meskipun belum ada bentuk legalitas formal (perjanjian tertulis) lebih rinci mengenai perikatan antara Penggugat dengan Tergugat tentang

Halaman 4 dari 127 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2019/PN Dpk

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

kesedian dan izin serta wakaf mengenai penggunaan lahan dan bangunan milik Tergugat sebagaimana disebut dan dimaksud dalam Surat Pernyataan Tergugat tanggal 20 September 2013 kemudian melalui Keputusan Rapat Umum Organ Yayasan Dakwah Islam Cahaya Ilmu (Penggugat) mendirikan Cabang Depok Yayasan Dakwah Islam Cahaya Ilmu yang berkantor di Jalan Nakula I Nomor 01 RT.01 RW.01 Kelurahan Harjamukti Kecamatan Cimanggis Kota Depok dengan mengangkat Tuan Ngadiman (Tergugat) sebagai Kepala Cabang Depok sebagaimana temyata dan disebut dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Organ Yayasan Dakwah Islam Cahaya Ilmu Nomor 12 **Tanggal 16 April 2014** yang dibuat di hadapan Notaris HALIMAH SA'DIYAH, S.H., M.Kn. Sehingga dengan demikian Tergugat telah menjadi bagian dari organ Yayasan Dakwah Islam Cahaya Ilmu (Penggugat);

12. Bahwa tugas pokok dan fungsi Tergugat sebagai Kepala Cabang Depok adalah: (1) memimpin dan mengawasi pelaksanaan kegiatan **Yayasan Dakwah Islam Cahaya Ilmu** di wilayah Kota Depok; (2) memimpin rapat kegiatan **Yayasan Dakwah Islam Cahaya Ilmu** di wilayah Kota Depok; (3) bersama jajaran dan karyawan unit kegiatan menyusun program kerja dan rancangan anggaran belanja **Yayasan Dakwah Islam Cahaya Ilmu** di Kota Depok; (4) mewakili dalam pelaksanaan kegiatan-kegiatan **Yayasan Dakwah Islam Cahaya Ilmu** di wilayah Kota Depok; (5) memberikan penugasan dan pelimpahan wewenang kepada jajaran dan karyawan unit kegiatan **Yayasan Dakwah Islam Cahaya Ilmu** di wilayah Kota Depok sesuai keperluan; dan (6) menyampaikan laporan pelaksanaan program kerja dan anggaran belanja kepada **Yayasan Dakwah Islam Cahaya Ilmu** di Pusat.
13. Bahwa kemudian pada tahun 2014 Yayasan Dakwah Islam Cahaya Ilmu (Penggugat) mendapat kepercayaan dari seorang hamba Allah yang berkenan memberikan bantuan (*infaq*) sejumlah dana untuk membangun masjid. Sehubungan dengan keinginan hamba Allah tersebut Penggugat melalui Pembina (Ustadz Zaenal Abidin Lc) memberitahunya kepada Tergugat bahwa Yayasan Dakwah Cahaya Ilmu membutuhkan adanya tanah wakaf untuk tempat membangun mesjid. Atas pemberitahuan tersebut Tergugat menyatakan bersedia mewakafkan tanah miliknya yang terletak di Jalan Bungur RT 001 RW 007 Kelurahan Harjamukti Kecamatan Cimanggis Kota Depok;
14. Bahwa sehubungan dengan kesediaan Tergugat mewakafkan tanahnya

Halaman 5 dari 127 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2019/PN Dpk

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

yang terletak di Jalan Bungur RT 001 RW 007 Kelurahan Harjamukti Kecamatan Cimanggis Kota Depok maka Tergugat membangun Masjid SMA IBNU HAJAR BOARDING SCHOOL DEPOK di atas tanah tersebut dan peletakan batu pertama dilakukan pada tanggal 07 November 2014 yang dihadiri oleh Wali Kota Depok, Camat Cimanggis, Lurah Harjamukti Cimanggis, Ustadz Zaenal Abidin, Lc., Kolonel TNI Ngadiman (Tergugat), Wakif Mesjid dan Tokoh Masyarakat. Pembangunan Masjid SMA IBNU HAJAR BOARDING SCHOOL DEPOK tersebut telah selesai dengan total biaya pembangunan sejumlah *Rp.1.084.600.000,- (satu milyar delapan puluh empat juta enam ratus ribu rupiah)*;

15. Bahwa kemudian diatas sebagian tanah yang diwakafkan oleh Tergugat di Jalan Bungur RT 001 RW 007 Kelurahan Harjamukti Kecamatan Cimanggis Kota Depok, atas permintaan Tergugat supaya segera dibangun gedung SMA IHBS Bungur pada tanah wakaf yang telah dinyatakan Tergugat meskipun belum dibuatkan akta wakaf. Didasari atas itikad baik adanya pernyataan wakaf dari Tergugat tersebut, maka Penggugat membangun gedung berlantai 3 sebagai sarana belajar mengajar dan asrama Putra SMA IBNU HAJAR BOARDING SCHOOL DEPOK;
16. Bahwa pembangunan gedung berlantai 3 sebagai sarana belajar mengajar dan asrama Putra SMA IBNU HAJAR BOARDING SCHOOL dimulai pada tahun 2015 dan selesai tahun 2017 dengan total biaya pembangunan sejumlah *Rp.12.456.485.000,- (dua belas milyar empat ratus lima puluh enam juta empat ratus delapan puluh lima ribu rupiah)*, serta biaya pembangunan masjid sebesar *Rp.1.084.600.000,- (satu milyar delapan puluh empat juta enam ratus ribu rupiah)* sehingga jumlah total sebesar *Rp. 13.541.085.000,- (sembilan belas milyar rupiah)*;
17. Bahwa selain sebagai Kepala Cabang Depok Yayasan Dakwah Islam Cahaya Ilmu, kemudian melalui Akta Pemyataan Keputusan Rapat Umum Organ **Yayasan Dakwah Islam Cahaya Ilmu Nomor 3 Tanggal 02 September 2015** yang dibuat di hadapan Notaris HALIMAH SA'DIYAH, S.H., M.Kn., Tergugat juga telah masuk dalam kepengurusan **Yayasan Dakwah Islam Cahaya Ilmu (Pusat)** selaku Ketua Pengawas, dengan susunan Struktur Organ Yayasan selengkapnya sebagai berikut: a. **Pembina:** Tuan Zaenal Abidin, Lc.; b. **Pengurus**, Ketua: Tuan Muhammad Eko Nubuo; Sekretaris: Nona Rofiqotus Salma; Bendahara Umum: Nyonya Ir. Sri Wahyuni; Bendahara: Nyonya Karsi; dan c. **Pengawas**, Ketua: Tuan **NGADIMAN**; Anggota: Bayu Setiawan;

Halaman 6 dari 127 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2019/PN Dpk

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)



18. Bahwa kemudian oleh karena belum dibuatkannya akta wakaf dari Tergugat kepada Penggugat sehubungan dengan pemakaian tanah dan bangunan milik Tergugat yang terletak di Jalan Nakula I Nomor 01 RT.01 RW.01 Kelurahan Harjamukti Kecamatan Cimanggis Kota Depok dan tanah di Jalan Bungur RT 001 RW 007 Kelurahan Harjamukti Kecamatan Cimanggis Kota Depok, maka pada Tahun Ajaran 2016/2017 dan 2017/2018 Pihak Yayasan (Penggugat) telah memberikan dana kepada Tergugat yang oleh Penggugat dianggap sebagai biaya sewa tanah dan bangunan dengan mengingat belum terdapat perjanjian tertulis antara Penggugat dan Tergugat, dengan nilai **sebesar Rp. 325.000.000,- (tiga ratus dua puluh lima juta rupiah)** pada 24 Juni 2017 melalui transfer BNI, sebesar **Rp. 355.600.000,- (tiga ratus lima puluh lima juta enam ratus ribu rupiah)** pada 04 Juni 2018 melalui transfer Bank BCA, serta tanggal 13 Maret 2019 melalui transfer BNI **Rp. 654.180.000,- (enam ratus lima puluh empat juta seratus delapan puluh ribu rupiah)**. Sekali lagi, transfer uang dimaksud merupakan bagian dari itikad baik dan apresiasi Yayasan (Penggugat) atas kesediaan Tergugat mewakafkan tanah yang terletak di Jalan Bungur RT 001 RW 007 Kelurahan Harjamukti Kecamatan Cimanggis Kota Depok serta tanah dan bangunan yang terletak Jalan Nakula I Nomor 01 RT.01 RW.01 Kelurahan Harjamukti Kecamatan Cimanggis Kota Depok, karena sejak awal memang tidak pernah terucap mengenai hubungan sewa-menyewa, dan semuanya dilakukan dalam kerangka ukhuwah dan dakwah serta amal ibadah bekal akhirat melalui pengembangan pendidikan Islam. Uang tersebut dapat dianggap sebagai sewa menunggu dibuatkan akta wakaf karena menurut Tergugat diperlukan waktu untuk meyakinkan istri/keluarga untuk melakukan akta wakaf. Namun demikian, meskipun Tergugat telah menerima uang tersebut, Tergugat tidak mau menandatangani surat perjanjian yang diajukan dan disampaikan Penggugat;

19. Bahwa pembicaraan mengenai sewa-menyewa ini kemudian muncul beberapa tahun setelah SMA IHBS berjalan dan Yayasan (Penggugat) telah merenovasi Gedung SMA IHBS di Jalan Nakula I Nomor 01 RT.01 RW.01 Kelurahan Harjamukti Kecamatan Cimanggis Kota Depok serta membangun Masjid SMA IHBS dan Gedung SMA IHBS di Jalan Bungur RT 001 RW 007 Kelurahan Harjamukti Kecamatan Cimanggis Kota Depok. Oleh karena itu agar kegiatan belajar mengajar siswa/l SMA IHBS tidak terganggu, seraya menunggu dibuatkan akta wakaf, akhimya Penggugat mengambil inisiatif untuk dilakukan hubungan perikatan dalam bentuk



perjanjian sewa-menyewa. Sejak akhir tahun 2018 sampai dengan sebelum dilayangkan gugatan ini, pembicaraan dan pembuatan draft perjanjian sewa-menyewa di hadapan Notaris telah dilakukan lebih intensif, namun demikian, tanpa ada alasan jelas Tergugat tidak pernah mau menandatangani atau setidaknya memberikan masukan yang wajar atas draft perjanjian yang diinisiasi oleh Penggugat. Intinya, sejak tahun Ajaran 2018/2019 antara Pihak Yayasan (Penggugat) dengan Pemilik (Tergugat) pembicaraan-pembicaraan dan musyawarah untuk dilakukannya suatu perikatan/perjanjian sewa-menyewa mulai dilakukan secara lebih intensif termasuk pembicaraan, pembuatan, pembentukan dan pengajuan draft perjanjian di hadapan Notaris, namun sampai saat gugatan ini didaftarkan ke Pengadilan belum tercapai kata mufakat.

20. Bahwa harus diakui, Penggugat memang menjadi terkejut atas beberapa hal yang dinyatakan Tergugat di tengah-tengah pembicaraan mengenai perjanjian sewa-menyewa. Di antaranya adanya surat dari Tergugat pada tanggal 25 Januari 2019 pada poin 2, yang menyatakan bahwa tanah yang digunakan untuk membangun Masjid di lingkungan sekolah adalah bukan wakaf. Padahal jelas dan terang, melalui pernyataan lisan sebelum dilakukannya pembangunan masjid termasuk saat Tergugat memberikan sambutan pada peletakan batu pertama pembangunan masjid di lingkungan IHBS di Jalan Nakula, pada hari Selasa, tanggal 11 November 2014, yang dihadiri oleh Walikota Depok, Camat Cimanggis, Lurah Harjamukti serta tokoh-tokoh masyarakat. Ada banyak saksi mendengar bahwa tanah yang digunakan untuk masjid adalah sebagai wakaf dari Tergugat untuk kepentingan umat dan dakwah. Bilamana ikrar atau akad wakaf secara lisan dari Tergugat tersebut tidak segera dilakukan pengurusan secara administratif, keadaan ini lebih disebabkan karena semua Pengurus Yayasan mempercayai itikad baik Tergugat. Selain karena percaya kepada Tergugat, Pengurus Yayasan lebih fokus pada prioritas untuk pengembangan kegiatan belajar-mengajar SMA IHBS, pengembangan infrastruktur sekolah maupun program-program kegiatan belajar-mengajar untuk meningkatkan kualitas sekolah dan pemajuan dakwah. Apalagi dalam pandangan fikih yang diyakini Pengurus Yayasan, ikrar atau akad wakaf secara lisan sudah cukup dan tidak membatalkan pelaksanaan wakaf, sehingga pengurusan dokumen/akta wakaf yang sifatnya administratif dapat dilakukan belakangan.

21. Bahwa kedudukan Tergugat selaku Pengawas **Yayasan Dakwah Islam**



Cahaya Ilmu, kemudian dilakukan koreksi dengan mengingat adanya kemelut sewa-menyewa Tanah dan Bangunan antara Penggugat dan Tergugat, karena dalam berbagai upaya musyawarah tidak pernah didapat titik temu, sehingga melalui Akta Pernyataan Keputusan Pembina **Yayasan Dakwah Islam Cahaya Ilmu Nomor 1 tanggal 08 Mei 2019** di hadapan Notaris VIDHYA SHAH, S.H. nama Penggugat tidak masuk lagi dalam jajaran Pengawas Yayasan;

22. Bahwa gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) ini kemudian diajukan, lebih didasari karena adanya perbuatan dari Tergugat yang semestinya menjadi bagian tak terpisahkan dari SMP dan SMA Ibnu Hajar Boarding School (**IHBS**) secara tanpa alas hak dan atau bertentangan dengan kewajiban Hukumnya telah melakukan pemberitahuan **pengosongan sekolah** dengan alasan **untuk renovasi rumah**;
23. Bahwa pemberitahuan untuk **pengosongan sekolah** tanpa alas hak dan atau bertentangan dengan kewajiban Hukum yang dilakukan Tergugat tersebut sudah tentu menimbulkan kerugian materiil maupun immateriil bagi Penggugat juga kepada para siswa/i SMA IHBS dan orang tua/wali murid;
24. Bahwa Surat Pemberitahuan Pengosongan Tanah dan Bangunan secara keras telah dilayangkan oleh Tergugat pada tanggal 18 Februari 2019, dengan redaksional atau susunan kalimat sebagai-berikut: **"Sehubungan dengan berakhirnya sewa-menyewa tanah dan bangunan di lokasi Sekolah SMP & SMA Putri IHBS di Nakula yang mana rumah induk akan saya pgunakan kembali sebagai tempat tinggal maka pada hari Senin tanggal 25 Februari 2019 tepat pukul 10.00 WIB saya akan mulai merenovasi rumah tersebut secara bertahap. Oleh karena itu agar Kepala Sekolah SMP & SMA Putri IHBS kiranya dapat mengosongkan lokasi tersebut."**
25. Bahwa diktum sepihak sebagaimana tercermin dalam surat Tergugat yang menyatakan: **"Sehubungan dengan berakhirnya sewa-menyewa tanah dan bangunan...."** jelas menyalahi atau berlawanan dengan kewajiban hukum Tergugat, dengan mengingat sejak awal penggunaan tanah dan bangunan milik Tergugat untuk sarana belajar mengajar SMP-SMA IHBS yang dikelola oleh Penggugat sebagai partisipasi Tergugat dalam dakwah Islam dan pengembangan pendidikan sebagai amal ibadah bekal akhirat. Tidak ada janji sewa-menyewa baik secara implisit maupun eksplisit. Itikad baik dan partisipasi tersebut dimulai dengan pengurusan dan turunnya Izin Pendirian dan Penyelenggaraan Sekolah Swasta dari Wali kota Depok



(Dinas Pendidikan Pemerintah Kota Depok) tanggal 21 Nopember 2013, kemudian turunnya Surat Keterangan Rekomendasi IMB Nomor 648/33/XII/2014-EkBang tanggal 22 Desember 2014 dari Kelurahan Harjamukti, disusul kemudian dengan adanya Persetujuan Dokumen UKL-UPL tertanggal 31 Desember 2014 dari Komisi Penilai AMDAL Badan Lingkungan Hidup Pemerintah Kota Depok untuk didirikannya SMA IHBS sebagaimana tercermin dalam Dokumen Upaya Pengelolaan Lingkungan dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UKL-UPL) SMA IHBS yang disetujui Walikota Depok pada tanggal 25 Februari 2015, serta perijinan-perijinan lainnya. Di sisi lain dalam perjalanannya bersama Yayasan (Penggugat) bersama Tergugat yang relatif masih sangat singkat, SMA IHBS selain mendapat perpanjangan operasional pada tanggal 15 Juni 2015, secara administrasi akademik, SMA IHBS juga mendapat nilai akreditasi Amat Baik (**Akreditasi A**), meliputi 8 (delapan) komponen, yaitu *standar isi, standar proses, standar kompetensi lulusan, standar pendidik dan tenaga kependidikan, standar sarana dan prasarana, standar pengelolaan, standar pembiayaan, dan standar penilaian pendidikan*, dengan nilai akhir 86 (Amat Baik/A);

26. Bahwa tekad Penggugat untuk mengembangkan sekolah IHBS semakin menguat dengan adanya **Surat Pernyataan yang dibuat Tergugat** pada tanggal 1 April 2017, yang terang dan tegas **bersedia dan mengizinkan** bangunan yang terletak di atas tanah sekitar 1483 M2 (SHM No. 2324) dan IMB No. /110/X/R-PM/CMG/2005), dipergunakan sebagai Sarana Pendidikan SMP IHBS. Selain membuat pernyataan tertulis hingga tahun 2017 Tergugat secara lisan juga mengulangi menyatakan mewakafkan tanahnya yang berlokasi di Jalan Bungur RT.01/RW 07 Kelurahan Harjamukti Kecamatan Cimanggis Kota Depok;
27. Bahwa benar sejak tahun 2018 antara Penggugat dan Tergugat mulai membicarakan dan bermusyawarah untuk membuat perjanjian secara tertulis di hadapan Notaris. Pertemuan langsung maupun surat-menyurat serta pembicaraan melalui sarana komunikasi (media sosial) terus berlangsung. Bahwa antara Penggugat dan Tergugat sudah terbangun kesadaran mengenai pentingnya dibuat kontrak atau perjanjian secara tertulis terkait dengan penggunaan tanah dan bangunan. Namun sampai saat ini atau sampai didaftarkan gugatan ini belum tercapai titik temu;
28. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut di atas maka cukup alasan bahwa Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum sebagaimana



diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata, yaitu adanya suatu perbuatan menerbitkan Surat Pemberitahuan Pengosongan Tanah dan Bangunan pada tanggal 18 Februari 2019, yang berbunyi: ***"Sehubungan dengan berakhirnya sewa-menyewa tanah dan bangunan di lokasi Sekolah SMP & SMA Putri IHBS di Nakula yang mana rumah induk akan saya gunakan kembali sebagai tempat tinggal maka pada hari Senin tanggal 25 Februari 2019 tepat pukul 10.00 WIB saya akan mulai merenovasi rumah tersebut secara bertahap. Oleh karena itu agar Kepala Sekolah SMP & SMA Putri IHBS kiranya dapat mengosongkan lokasi tersebut."*** Sementara jelas dan terang, bahwa hubungan perikatan antara Penggugat dan Tergugat semula semata-mata hanya didasari itikad baik dan kepercayaan tentang wakaf sebagai amal ibadah bekal akhirat atau setidaknya tidak ada batas waktu tertentu bagi Penggugat untuk memanfaatkan/menggunakan tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Nakula I Nomor 01 RT.01 RW.01 Kelurahan Harjamukti Kecamatan Cimanggis Kota Depok dan tanah yang terletak Jalan Bungur RT 001 RW 007 Kelurahan Harjamukti Kecamatan Cimanggis Kota Depok sebagai sarana pendidikan SMP dan SMA IHBS;

29. Bahwa puncak perbuatan melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat terjadi pada bulan Maret 2019 dengan kronologis sebagai berikut:

a. Kamis, tanggal 7 Maret 2019, yang mana secara kronologis, peristiwanya adalah sebagai berikut:

Pada pukul 10.00 hadir 2 utusan Bapak Ngadiman (Tergugat), yaitu Saudara Margo dan Saudara Edward beserta beberapa tukang untuk menutup akses ruang kamar asrama Khadijah dengan menggunakan triplek atas perintah Bapak Ngadiman. Namun setelah negosiasi dengan dua orang tersebut, usaha penutupan akses ke kamar Khadijah tidak dilaksanakan.

Pukul 10.24 Saudara Margo dan saudara Edward mulai memaksa untuk masuk melalui pintu depan.

Pukul 10.43 Lewat pintu depan, Hadiradik sepupu dari Bapak Ngadiman/Tergugat (Ibu Mujiyem) beliau memberikan statement (versi beliau) mengenai sejarah berdirinya IHBS Putri dan akar permasalahan antara Yayasan Dakwah Islam Cahaya Ilmu dengan Bapak Ngadiman. Beliau mengatakan : Permasalahan berawal dari yayasan yang telah berbuat dzholim terhadap Bapak Ngadiman (pemilik lahan) dengan



tidak memberikan hak Bapak Ngadiman berupa uang sewa lahan sejak sekolah berdiri.

❖ Bapak Ngadiman orang baik (sering membantu orang lain) kok sampai teganya di dzholimi seperti itu.

❖ Yayasan Dakwah Islam Cahaya Ilmu telah berbuat dzholim terhadap beberapa guru dan karyawan, sudah 15 orang guru yang mengadu kepada beliau atas kedzholiman tersebut.(tidak menyebutkan nama guru dan karyawan yang mengadu tersebut)

Pukul 11.47Saudara Edward dan Saudara Margo tanpa izin masuk melalui pintu rumah utama yang terhubung dengan area asrama, selanjutnya memerintahkan tukang untuk mengukur dan secara sepihak mengancam akses akan menutup akses pintu pada pukul 13.00.

Pukul 12.05saudara Margo dan Saudara Edward kembali masuk melalui pintu di lantai 2 yang terhubung dengan rumah utama, pada kesempatan itu hadir pimpinan unit dan lembaga (Pak Hidayatuloh, Pak Supriyanto, Pak Arief Wibowo) untuk bernegosiasi supaya upaya penutupan akses dihentikan dengan alasan akan mengganggu kenyamanan dan keamanan siswi. Dengan adanya penutupan akses tersebut otomatis beberapa siswi tidak bisa masuk ke asrama karena tidak ada akses pintu lain. Dalam negosiasi tersebut Saudara Margo dan Saudara Edward memerintahkan supaya siswi masuk dan keluar lewat akses jendela.

Pukul 13.21Menanggapi kondisi darurat, dilaksanakan rapat kordinasi pimpinan. Unit SMP/A Putri dengan pimpinan Lembaga IHBS.

Pukul 15.57Demi menjaga keamanan dan keselamatan siswi, Pimpinan unit memutuskan untuk proses evakuasi seluruh siswi ke sentul dan satu orang siswi diungsikan kerumah guru dikarenakan persiapan UNBK (Ujian Paket C)

Bapak Pujiatno (Kepala Bagian Sarana Prasarana) : Pada hari Kamis tanggal 7 Maret 2019 mendapat laporan dari pihak SMA putri bahwa siswi disuruh mengosongkan bangunan yang ada di Nakula, karena kondisi yang dadakan akhirnya dicari alternatif mencari ide untuk membuat kegiatan di luar atau outing dengan tujuan untuk menghindari dari tekanan tekanan pak Ngadiman (Tergugat)dan timnya karena ada sebagian siswa yang trauma sehingga menangis terus, dari situ langsung dicarikan kendaraan bus untuk mengevakuasi anak-anak



ke tempat yang sudah ditentukan yaitu Sentul, selain itu juga langsung digerakkan tim OB dan teknisi untuk menyiapkan dan mengkondisikan lokasi untuk anak-anak, setelah anak-anak terlokasikan ke lokasi yang ada, maka tim mengkondisikan tempat di Nakula agar kondusif dan bisa di tempati oleh anak-anak lagi, setelah kondisi agak kondusif dan dirasa nyaman buat anak-anak maka anak-anak diarahkan untuk kembali lagi ke sekolah dengan tujuan agar bisa istirahat dengan nyaman dan tidak trauma lagi, Alhamdulillah anak-anak bisa kembali ke sekolah dengan kendaraan paling akhir pukul 22.30 WIB.

Pukul 17.55 Saudara Margo (orang suruhan Tergugat) mengganti rumah kunci pintu akses ruang guru.

Pukul 20.15 Karena kondisi di Sentul tidak memungkinkan untuk menginap (karena masalah sarana dan air bersih yang kurang memadai) maka seluruh siswi dikembalikan dari Sentul ke Mahad IHBS, Jalan Nakula Harjamukti Cimanggis Depok.

- b. Pada hari Jum'at, tanggal 8 Maret 2019 terjadi penyusupan di asrama putri dengan kronologi kejadian, sebagai berikut:

Pukul 08.41 Pimp. Unit (Pak Hidayat, Bu Maryani, Bu Watini) dan Ustd Fauzi memberikan penguatan kepada seluruh santri dikarenakan evakuasi kemarin (tanggal 7 Maret 2019).

Pukul 10.07 Saudari Suhita Pratiwi (orang suruhan Tergugat) masuk ke area Mahad bersama beberapa pekerja untuk memasang kamera CCTV (ruang makan santri, tiang depan security, pagar samping security, depan pintu ruang guru, depan ruang Wakil kepala sekolah.

Pukul 18.20 Saudari Suhita Pratiwi dan Saudara Edward masuk melalui pintu lantai 2 akses asrama yang menyebabkan para santri berteriak histeris karena sedang tidak menggunakan hijab.

Pukul 18.31 Saudari Suhita Pratiwi dan Saudara Edward mengunci dari dalam pintu utama ruang guru.

Pukul 20.43 Saudara Edward memerintahkan tukang untuk menutup akses kamar khadijah dengan menggunakan triplek serta akses asrama Zaenab dengan menggunakan pintu kayu.

Pukul 21.21 Para santri merasakan ketakutan yang luar biasa dikarenakan penutupan akses oleh Saudara Edward dan para tukang.

Pukul 21.28 Akses pintu di tutup dengan ditriplek sehingga para guru dan karyawan harus keluar dengan terburu-buru melalui jendela belakang tanpa membawa bisa membawa barang pribadi dan berkas-berkas kerja.



Pukul 21.45 Salah satu siswi mengalami trauma dan perlu untuk dilakukan penanganan serius ke psikolog sehingga diputuskan untuk diberikan izin pulang.

Pukul 22.28 Penguncian total ruang kerja (ruang guru, wakil kepala sekolah, TU) oleh saudara Edward dan saudara Yuli Saptono.

Pukul 01.05 Mengingat keamanan, kenyamanan dan keselamatan siswi serta kondisi yang sudah tidak kondusif untuk melaksanakan aktifitas belajar mengajar, Kepala Sekolah mengeluarkan maklumat yang berisi tentang pemulangan santri.

- c. Bahwa oleh karena adanya kejadian tersebut, hal mana proses pembelajaran jelas menjadi tidak nyaman bahkan menimbulkan tekanan psikologis, ketakutan dan trauma siswi/santri, maka pimpinan unit SMP/A IHBS Putri dan Lembaga IHBS melakukan rapat, dan malam itu juga (sekitar pukul 01.05) yang artinya sudah masuk tanggal 09 Maret 2019 dinihari dikeluarkan maklumat pemulangan santri untuk menghindari trauma yang lebih mendalam, sekaligus diinformasikan bahwa kegiatan belajar mengajar SMP/A IHBS Putri untuk belajar di rumah, mulai dari hari Sabtu 09 Maret 2019 sampai dengan Ahad/Minggu, 17 Maret 2019.
- d. Bahwa pemulangan santri putri/siswi SMP dan SMA IHBS kemudian dilakukan pada hari Sabtu, 09 Maret 2019 pukul 06.00 WIB, disusul diadakan pertemuan dengan tokoh masyarakat mulai pukul 07.13, yang dihadiri: (1) Kapolsek Cimanggis; (2) Kasatserse Polres Depok; (3) Camat Cimanggis; (4) Lurah Harjamukti; (5) Kepala Satpol PP Depok; (6) Babinsa Kota Kel. Harjamukti; (7) Ketua Yayasan; (8) Kepala Sekolah; dan (9) Kepala Biro Kepegawaian IHSB, dengan agenda pertemuan membahas solusi permasalahan. Dalam pertemuan ini aparat berusaha menghadirkan Tergugat, yang mana Lurah Harjamukti sudah berkali-kali menghubungi Tergugat melalui telepon namun tidak dapat tersambung.
30. Bahwa rangkaian perbuatan Tergugat diuraikan dalam surat gugatan ini seperti menerima uang sewa tapi tidak menandatangani surat perjanjian, melakukan perintah pengosongan bangunan dan menutup akses asrama putri jelas merupakan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian materil dan immateril bagi Penggugat dan bagi para Siswi/santri SMP-SMA IHBS, orang tua/wali murid dan para guru serta segenap karyawan;
31. Bahwa adapun kerugian materil yang dialami Penggugat meliputi besarnya biaya yang telah dilakukan untuk melakukan pembangunan dan renovasi-



renovasi serta pemberian tunjangan/gaji dan pesangon guru/karyawan dengan perincian sebagai-berikut:

- a. Biaya sewa tanah dan gedung sekolah
 - tanggal 24 Juni 2017 melalui Transfer BNI Rp. 325.000.000,-
 - tanggal 04 Juni 2018 melalui transfer BCA Rp. 355.600.000,-
 - tanggal 13 Maret 2019 melalui transfer BNI Rp. 654.180.000,-Maka Biaya sewa tanah dan gedung sekolah yang sudah disetorkan melalui bank BCA dan BNI total keseluruhan **Rp. 1.334.600.000,- (satu milyar tiga ratus tiga puluh empat juta enam ratus ribu rupiah).**
- b. Biaya Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) Sekolah Nakula
 - Pembayaran tahun 2016 sebesar Rp. 3.062.240,-
 - Pembayaran tahun 2017 sebesar Rp. 4.327.640,-Maka total Biaya keseluruhan pembayaran PBB tahun 2016 dan tahun 2017 **Rp. 7.389.880,- (tujuh juta tiga ratus delapan puluh sembilan ribu delapan ratus delapan puluh rupiah).**
- c. Biaya Pembangunan dan Pemeliharaan gedung sekolah dan asrama putri yang berlokasi di Jalan Nakula I Nomor 01 RT.01 RW.01 Kelurahan Harjamukti Kecamatan Cimanggis Kota Depok :
 - Pembayaran tgl 2 Jan 2018 Rp. 600.000.000,-
 - Pembayaran tgl 14 Feb 2018 Rp. 600.000.000,-
 - Pembayaran tgl 26 Apr 2018 Rp. 350.000.000,-
 - Pembayaran tgl 20 Des 2018 Rp. 400.000.000,-Maka total Biaya keseluruhan Pembangunan dan Pemeliharaan gedung sekolah di Jalan Nakula I Nomor 01 RT.01 RW.01 Kelurahan Harjamukti Kecamatan Cimanggis Kota Depok sebesar **Rp. 1.950.000.000,- (satu milyar sembilan ratus lima puluh juta rupiah).**
- d. Biaya pembangunan dan pemeliharaan gedung sekolah dan pemeliharaan Jalan Bungur RT 001 RW 007 Kelurahan Harjamukti Kecamatan Cimanggis Kota Depok
 - Pembayaran s/d 1 maret 2018 Rp. 11.792.350.000,-
 - Pembayaran pada tanggal 20 oktober 2018 Rp. 126.000.000,-
 - Pembayaran pada tanggal 30 oktober 2018 Rp. 600.000.000,-
 - Pembayaran pekerjaan kantin Rp. 300.000.000,-

Halaman 15 dari 127 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2019/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Pembayaran sisa tagihan tanggal 27 Desember 2018 Rp. 1.060.353.000,-

Maka total Biaya keseluruhan Pembangunan dan Pemeliharaan gedung sekolah di Jalan Bungur RT 001 RW 007 Kelurahan Harjamukti Kecamatan Cimanggis Kota Depok sebesar **Rp. 13.878.885.000,- (tiga belas milyar delapan ratus tujuh puluh delapan juta delapan ratus delapan puluh lima ribu rupiah).**

e. Biaya operasional sekolah Nakula

- biaya gaji guru dan karyawan tahun 2017 Rp. 828.000.000,-
- biaya gaji guru dan karyawan tahun 2018 Rp. 1.440.000.000,-
- Biaya laundry tahun 2018 Rp. 468.000.000,-
- Biaya air minum galon tahun 2018 Rp. 216.000.000,-
- Biaya catering tahun 2018 Rp. 2.160.000.000,-

Maka total Biaya keseluruhan operasional sekolah nakula **Rp. 5.112.000.000,- (lima milyar seratus dua belas juta rupiah)**

f. Biaya operasional sekolah Bungur

- biaya gaji guru dan karyawan tahun 2017 Rp. 1.140.000.000,-
- biaya gaji guru dan karyawan tahun 2018 Rp. 1.776.000.000,-
- Biaya laundry tahun 2018 Rp. 1.092.000.000,-
- Biaya air minum galon tahun 2018 Rp. 201.600.000,-
- Biaya catering tahun 2018 Rp. 5.184.000.000,-

Maka total Biaya keseluruhan operasional sekolah nakula **Rp. 9.393.600.000,- (sembilan miliar tiga ratus sembilan puluh tiga juta enam ratus ribu rupiah)**

g. Retribusi surat izin membuat bangunan (IMB) sekolah bungur tanggal 20 Januari 2017 **Rp. 124.387.900,-**

h. Biaya pembangunan Masjid SMA IHBS Depok di Jalan Bungur RT 001 RW 007 Kelurahan Harjamukti Kecamatan Cimanggis Kota Depok tahun sebesar **Rp.1.084.600.000,- (satu milyar delapan puluh empat juta enam ratus ribu rupiah).**

i. Biaya pembangunan gedung sekolah dan asrama Putra SMA IHBS di Jalan Bungur RT 001 RW 007 Kelurahan Harjamukti Kecamatan Cimanggis Kota Depok sebesar **Rp.12.456.485.000,- (dua belas milyar empat ratus lima puluh enam juta empat ratus delapan puluh lima ribu rupiah);**

Halaman 16 dari 127 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2019/PN Dpk



- j. Biaya evakuasi dan pemulangan santri/siswi SMP-SMA IHBS berkaitan dengan perintah pengosongan gedung dan penutupan akses asrama putri pada tanggal 7-9 Maret 2019 sebesar **Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);**

Maka Total keseluruhan Pengeluaran untuk biaya-biaya yang disebutkan diatas adalah Rp. 45.391.947.780,- (empat puluh lima milyar tiga ratus sembilan puluh satu juta sembilan ratus empat puluh tujuh ribu tujuh ratus delapan puluh rupiah).

Rincian dan total biaya tersebut tidak atau belum termasuk biaya yang dikeluarkan saat perintisan sejak tahun 2013 sampai dengan tahun 2015.

32. Bahwa kerugian immateril akibat perbuatan melawan Hukum yang dilakukan oleh Tergugat yang dialami Penggugat termasuk karyawan/guru dan siswi/santri yang mengalami penderitaan bathin seperti trauma dan lain-lain penderitaan bathin yang sulit diukur dengan uang namun adalah layak dan patut bagi yang Mulia Majelis Hakim menghukum Tergugat membayar sejumlah **Rp. 500.000.000.000,- (lima ratus milyar rupiah)** sebagai pengganti obat penderitaan bathin yang dialami Tergugat beserta seluruh karyawan dan guru serta siswi/santri dan orang tua/wali murid;
33. Bahwa secara lebih tegas, berkaitan dengan pemenuhan unsur perbuatan melawan hukum yang tersurat dalam Pasal 1365 KUH Perdata tersebut adalah adanya unsur **kesalahan** dari **Tergugat**, dalam mengambil keputusan dan mengeluarkan pernyataan Surat Pemberitahuan Pengosongan Tanah dan Bangunan secara keras telah dilayangkan oleh Tergugat pada tanggal 18 Februari 2019, yang berbunyi: ***“Sehubungan dengan berakhirnya sewa-menyewa tanah dan bangunan di lokasi Sekolah SMP & SMA Putri IHBS di Nakula yang mana rumah induk akan saya pergunakan kembali sebagai tempat tinggal maka pada hari Senin tanggal 25 Februari 2019 tepat pukul 10.00 WIB saya akan mulai merenovasi rumah tersebut secara bertahap. Oleh karena itu agar Kepala Sekolah SMP & SMA Putri IHBS kiranya dapat mengosongkan lokasi tersebut.”*** di tengah-tengah pembicaraan perjanjian mengenai sewa-menyewa, dengan mengabaikan kesepakatan lisan yang telah dibangun serta mengabaikan prinsip sosial, keagamaan dan kemanusiaan yang menjadi penggerak terjalannya kesepakatan lisan antara Penggugat dan Tergugat, untuk menegakkan dakwah seluas-luasnya.
34. Bahwa oleh sebab kejadian dan peristiwa penutupan akses dan tindakan-tindakan lain yang berlawanan dengan hukum tersebut, maka jelas dan



tegas perbuatan **Tergugat** yang dilakukan sepihak tanpa melalui tata cara dan prosedur peraturan perundang-undangan, serta kesepakatan yang sejak semula telah dibangun, maka jelas dan terang bahwa perbuatan Tergugat tersebut membawa akibat kerugian secara langsung kepada Penggugat, guru, karyawan, seluruh santri dan orang tua/wali murid, kerugian materiil maupun immaterial sebagaimana telah tersebut pada angka 31, sekaligus menunjukkan adanya relasi kausalitas antara perbuatan **Tergugat** dengan akibat dan kerugian yang dialami Penggugat serta guru, karyawan, seluruh santri dan orang tua/wali murid atau memberikan akibat langsung yang merugikan dan mencederai hak-hak dari Penggugat serta guru, karyawan, seluruh santri dan orang tua/wali murid, meliputi kerugian materiil maupun immateriil.

35. Bahwa Pasal 1365 KUH Perdata, menyatakan bahwa ***“tiap Perbuatan Melanggar Hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian”***. Sejak tahun 1919, unsur melawan hukum ini diartikan dalam arti seluas-luasnya, yakni meliputi hal-hal sebagai berikut:

- a. Perbuatan yang melanggar undang-undang yang berlaku;
- b. Yang melanggar hak orang lain yang dijamin oleh hukum, atau;
- c. Perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau;
- d. Perbuatan yang bertentangan dengan kesusilaan (*goede zeden*), atau;
- e. Perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain (*indruist tegen de zorgvuldigheid, welke in het maatschap pelijk verkeer betaamtten aanzien van anders person of goed*).

36 Bahwa pada prinsipnya, menurut doktrin, kerugian sebagai akibat dari perbuatan melawan hukum dapat bersifat materiil maupun immaterial. Kerugian materiil dapat berupa kerugian nyata yang diderita. Adapun termasuk dalam pengertian kerugian immaterial adalah peniadaan kenikmatan dan kebahagiaan yang ditimbulkan oleh perbuatan-perbuatan melanggar hukum.

37 Bahwa adapun kerugian materiil dan immateriil yang diderita oleh Penggugat adalah sebagai berikut:

- Kerugian materiil yaitu biaya operasional dan seluruh pengeluaran yang telah dikeluarkan oleh Penggugat, meliputi biaya renovasi dan



pembangunan masjid dan gedung, perijinan-perijinan, potensi pemberian gaji dan pesangon yang harus diberikan kepada guru-guru dan karyawan serta biaya evakuasi dan pemulangan siswi/santri sebagaimana rincianya tersebut dalam dalil gugatan angka 31 jumlah totalnya adalah sebesar **Rp. 45.391.947.780,- (empat puluh lima milyar tiga ratus sembilan puluh satu juta sembilan ratus empat puluh tujuh ribu tujuh ratus delapan puluh rupiah).**

- Kerugian immateriil yang semuanya itu menurut hukum dapat dimintakan penggantian dalam bentuk uang tunai dalam jumlah wajar dan setara, yaitu sebesar **Rp. 500.000.000.000,- (lima ratus milyar rupiah);**

PERMOHONAN PROVISI

1. Bahwa mengingat perbuatan atau tindakan **Tergugat** dapat merugikan hak-hak Penggugat dan pihak-pihak lain, maka demi melindungi hak-hak hukum Penggugat, termasuk menghindari kerugian-kerugian yang lebih besar, maka merujuk ketentuan yang diatur dalam Pasal 180 HIR dan Pasal 191 RBG cukup beralasan hukum bagi Majelis Hakim yang mengadakan dan memutus perkara *a quo* untuk mengabulkan permohonan provisi dari Penggugat agar semua perbuatan dan/atau tindakan, dan keputusan sepihak yang diambil oleh **Tergugat** dengan segala akibat hukumnya haruslah dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum.
2. Bahwa untuk menjamin kepastian hukum, Penggugat memohon dan cukup alasan hukum bagi Majelis Hakim untuk melakukan tindakan pendahuluan sebelum memeriksa pokok perkara dengan memerintahkan dengan Hukum kepada **Tergugat** untuk tidak melakukan perbuatan/tindakan apapun di lingkungan SMP dan SMA IHBS yang dapat mengganggu kegiatan belajar mengajar serta melarang Tergugat melakukan perbuatan hukum apapun terhadap aset milik Tergugat yang digunakan untuk penyelenggaraan kegiatan belajar mengajar SMP dan SMA IHBS yang terletak di Jalan Nakula Nomor 1, RT 001/RW 001, Kel. Harjamukti, Kec. Cimanggis, Kota Depok Jawa Barat, demi berlangsungnya kegiatan belajar-mengajar SMP dan SMA IHBS sampai dengan adanya Putusan Pengadilan dalam perkara ini memiliki kekuatan hukum yang tetap bila perlu dengan bantuan aparat Kepolisian Republik Indonesia dan atau Tentara Nasional Indonesia (TNI).
3. Bahwa berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Pasal 180 HIR dan Pasal 191 RBG serta Pasal 54 Rv, dan dengan mengingat gugatan ini

Halaman 19 dari 127 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2019/PN Dpk



disertai bukti-bukti kuat dan otentik, serta demi menghindari kerugian yang lebih besar, maka Penggugat mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a quo* berkenan menyatakan dan/atau memerintahkan agar putusan dalam provisi dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum verzet, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya.

PETITUM

Berdasarkan seluruh uraian dan dalil-dalil di atas, maka **Penggugat** dengan ini memohon kepada Ketua Pengadilan Negeri Depok atau Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok menetapkan suatu hari persidangan serta memanggil para pihak menghadap persidangan yang ditetapkan untuk itu seraya mengambil dan menjatuhkan putusan yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Provisi:

1. Mengabulkan permohonan provisi Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan dan menetapkan bahwa selama proses pemeriksaan perkara ini, dan sebelum adanya putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap, maka Tergugat dilarang melakukan perbuatan dan tindakan apapun di lingkungan SMP dan SMA IHBS, serta tidak boleh atau tidak dapat melakukan perbuatan hukum apapun terhadap aset milik Tergugat yang digunakan untuk penyelenggaraan SMP dan SMA IHBS yang terletak di Jalan Nakula Nomor 1, RT 001/RW 001, Kel. Harjamukti, Kec. Cimanggis, Kota Depok Jawa Barat;
3. Menyatakan perintah dan tindakan pengosongan dan penutupan akses asrama putri yang dilakukan secara sepihak oleh Tergugat atau orang suruhannya adalah berlawanan dengan hukum dan tidak dapat dilakukan sampai terdapat putusan Pengadilan yang memiliki kekuatan hukum yang tetap;
4. Memerintahkan dengan Hukum kepada **Tergugat** untuk tidak melakukan perbuatan/tindakan apapun di lingkungan SMP dan SMA IHBS yang dapat mengganggu kegiatan belajar mengajar serta melarang Tergugat melakukan perbuatan hukum apapun terhadap aset milik Tergugat yang digunakan untuk penyelenggaraan kegiatan belajar mengajar SMP dan SMA IHBS yang terletak di Jalan Nakula Nomor 1, RT 001/RW 001, Kel. Harjamukti, Kec. Cimanggis, Kota Depok Jawa Barat, demi berlangsungnya kegiatan belajar-mengajar SMP dan SMA IHBS sampai dengan adanya

Halaman 20 dari 127 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2019/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Putusan Pengadilan dalam perkara ini memiliki kekuatan hukum yang tetap bila perlu dengan bantuan aparat Kepolisian Republik Indonesia dan atau Tentara Nasional Indonesia (TNI).

5. Menyatakan dan menetapkan perintah sita eksekutorial dan jaminan hukum, bahwa untuk kepentingan terlaksananya suasana belajar-mengajar SMP dan SMA IHBS yang terletak di Jalan Nakula Nomor 1, RT 001/RW 001, Kel. Harjamukti, Kec. Cimanggis, Kota Depok Jawa Barat dapat berlangsung secara nyaman dan aman dan kondusif, maka Tergugat dilarang mengambil dan melakukan tindakan apapun yang dapat mengganggu kegiatan belajar-mengajar SMP dan SMA IHBS sampai adanya putusan Pengadilan yang memiliki kekuatan hukum yang tetap dalam perkara ini bila perlu dengan bantuan aparat Kepolisian Republik Indonesia dan atau Tentara Nasional Indonesia;
6. Menyatakan dan menetapkan bahwa putusan dalam provisi ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum verzet, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya.

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat melakukan perbuatan melanggar hukum yang telah menimbulkan kerugian materil dan immateril bagi Penggugat;
3. Menyatakan dan menetapkan bahwa tindakan perintah pengosongan yang dilakukan secara sepihak oleh Tergugat adalah berlawanan dengan hukum dan tidak dapat dilakukan sampai terdapat putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum yang tetap;
4. menguatkan Putusan Provisi;
5. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi materil dan immateriil kepada Penggugat secara tunai sekaligus dan seketika yakni :
 - a. Kerugian materil sebesar **Rp. 45.391.947.780,- (empat puluh lima milyar tiga ratus sembilan puluh satu juta sembilan ratus empat puluh tujuh ribu tujuh ratus delapan puluh rupiah).**
 - b. Kerugian immateriil sebesar **Rp. 500.000.000.000,- (lima ratus milyar rupiah).**
6. Menyatakan Putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu secara serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum verzet, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya;

Halaman 21 dari 127 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2019/PN Dpk



7. Menghukum Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dan mungkin timbul dalam perkara ini

Atau, apabila Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* berpendapat lain, maka dengan ini kami memohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, para pihak masing-masing menghadap kuasanya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Ramon Wahyudi, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Depok, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 28 Agustus 2019, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

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

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat memberikan jawaban pada pokoknya sebagai berikut:

I. DALAM KONVENSI

1. Bahwa Tergugat dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil gugatan yang diajukan oleh Penggugat, kecuali apa yang secara tegas dan jelas diakui oleh Tergugat;
2. Bahwa Tergugat terkaget luar biasa setelah membaca dalil Penggugat pada angka 19, 27 dan angka 30 yang tidak berani berkata JUJUR bahwa ada fakta hukum berupa **Akta Otentik yakni Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Nomor 9 tanggal 13 Maret 2019 dan Perjanjian Sewa Menyewa Bangunan Nomor 10 tanggal 13 Maret 2019 yang telah Penggugat dan Tergugat tandatangani dihadapan Raden Wiratmoko, S.H., M.Kn. Notaris di Jakarta;**
3. Bahwa bagaimana mungkin dalil-dalil gugatan Penggugat cerita soal wakaf dan Perbuatan Melawan Hukum dapat dipercaya jikalau Akta Otentik saja yang merupakan bukti sempurna menurut hukum disembunyikan dan tidak diungkap oleh Penggugat dalam persidangan yang mulia ini sehingga disini terbukti rahasia Penggugat mengajukan



gugatan ini tepat pada tanggal 03 Juli 2019 **hanya untuk lari dari tanggungjawab/ingkar janji tidak membayar uang sewa yang sudah jatuh tempo pada tanggal 5 Juli 2019** bagaikan pepatah : **“Angin tak dapat ditangkap, asap tak dapat digenggam artinya rahasia yang tak dapat disembunyikan lagi;”** peristiwa ini Yang Mulia menurut hemat Kami sangat tidak baik bagi penegakan hukum di negara kita;

4. Bahwa jikalau Akta Otentik saja yang melahirkan pembayaran sewa 2018 sebesar Rp. 654.180.000,- tidak pernah diungkap dengan sejujurnya oleh Penggugat dalam gugatan ini maka Tergugat tidak heran jikalau dalam posisinya pada angka 8, 9, 10, 18 dan angka 25 Penggugat tidak berani berkata sebenarnya; ini dapat dilihat dan dibuktikan saling bertentangan dalil Penggugat tersebut dengan dalil Penggugat pada angka 31 huruf a bahwa ada perjanjian sewa menyewa tidak tertulis yang disepakati pada tahun 2016 antara Penggugat dengan Tergugat sehingga melahirkan pembayaran dua kali sewa untuk sewa 2016 sebesar Rp. 353.400.000,- dan sewa 2017 sebesar Rp. 355.600.000,- dan ada Perjanjian Tertulis (akta otentik *a quo*) yang melahirkan pembayaran untuk sewa 2018 sebesar Rp. 654.180.000,- (Sewa 2018 Bungur Rp. 404.180.000,- dan Sewa 2018 Nakula Rp. 250.000.000,-) sebagaimana Penggugat akui dalam angka 31 huruf a berkenaan uraian kerugian materiil;
5. Bahwa khususnya Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 13, 14, 15 dan angka 20 soal cerita wakaf karena dalil tersebut sama sekali tidak ada dan tidak benar bahkan sangat bertentangan dengan fakta hukum ada Akta Otentik Sewa Menyewa Tanah dan Bangunan dan ada Perjanjian Sewa Menyewa tidak tertulis yang telah disepakati oleh Penggugat dan Tergugat. Bagaimana mungkin cerita soal wakaf tersebut dapat dipercaya jikalau fakta akta otentik saja disembunyikan dalam gugatan ini. Oleh karena itu benar juga apa yang dikatakan oleh Khalil Gibran bahwa **“Kebohongan yang kecil akan ditutupi dengan kebohongan yang besar, kebohongan yang besar akan ditutupi dengan kebohongan yang lebih besar lagi dan pada akhirnya kebohongan itu akan bercerita tentang kebohongan itu sendiri”**, hal ini cukuplah terjadi pada diri Tergugat saja Yang Mulia; Jangan sampai terjadi pada masyarakat Indonesia lainnya;



6. Bahwa dalil Penggugat pada angka 4 gugatan adalah bukti awal ketidakjujuran Penggugat untuk mengungkap peristiwa hukum yang sesungguhnya terjadi sebab pada sekitar bulan Maret 2013 Penggugat datang ketempat kediaman Tergugat yang beralamat di Kampung Padurenan Jalan Nakula 1 Komplek Direktorat Keuangan AD Nomor 01, RT. 001, RW. 001, Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok dengan maksud untuk meminjam sejumlah uang milyaran rupiah guna membangun gedung sekolah karena **terdesak** dengan adanya kelulusan siswa SMP yang tidak memiliki tempat untuk sekolah. Atas permintaan tersebut Tergugat saat itu menolak karena tidak memiliki uang tunai sebesar tersebut dalam waktu singkat. Sehingga saat itu antara Tergugat dan Penggugat mencari jalan keluar agar lulusan SMP yang ada bisa sekolah pada bulan Juli 2013 dengan menggunakan tempat tinggal Tergugat yang bentuk kerjasamanya akan dibicarakan kemudian;
7. Bahwa atas peristiwa hukum tersebutlah Tergugat secara bertahap segera membangun Masjid, Asrama dan fasilitas sekolah lainnya dengan uang pribadi Tergugat sendiri sehingga tepat pada bulan Juli 2013, dua kelas SMA Putra Ibnu Hajar Boarding School (IHBS) bisa bersekolah dengan lokasi sama di tempat tinggal Tergugat yang beralamat di Kampung Padurenan Jalan Nakula 1 Komplek Direktorat Keuangan AD Nomor 01, RT. 001, RW. 001, Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok sehingga atas fakta hukum ini sangatlah beralasan selama 2 tahun ajaran baru Tergugat tidak pernah meminta bayaran apa pun karena sekolah baru berdiri yang terfokus dengan pembangunan sekolah dan bagaimana mungkin Tergugat bisa meminta bayaran sewa jikalau Penggugat saja sendiri datang kerumah Tergugat untuk meminjam sejumlah uang, oleh karena itu sudah sepatutnya dalil Penggugat pada angka 9 ditolak;
8. Bahwa dalam rangka mengajukan ijin operasional sekolah tersebutlah Penggugat membutuhkan surat pernyataan dari Pemilik Tanah dan Bangunan (Tergugat) dan menggunakan alamat Yayasan Dakwah Islam Cahaya Ilmu (Penggugat) di tempat tinggal Tergugat dilokasi sekolah yang beralamat di Kampung Padurenan Jalan Nakula 1 Komplek Direktorat Keuangan AD Nomor 01, RT. 001, RW. 001, Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok sehingga sangatlah wajar jika Tergugat membuat surat pernyataan tanggal 20 September 2013 hanya

Halaman 24 dari 127 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2019/PN Dpk



semata-mata digunakan untuk ijin operasional sekolah termasuk surat pernyataan tanggal 1 April 2017, tanpa ada surat pernyataan dari pemilik lahan tersebut maka izin sekolah, Izin Mendirikan Bangunan tidak bisa diterbitkan, berdasarkan fakta hukum ini tidak ada hubungannya seolah-olah lahirnya hubungan hukum yang suka rela/gratis, oleh karena itu sudah sepatutnya dalil Penggugat pada angka 5, 6, 7 dan angka 26 ditolak;

9. Bahwa status Tergugat saat peristiwa hukum tersebut terjadi adalah masih bekerja aktif sehingga tidak mungkin Tergugat bisa ikut terlibat langsung dalam pengelolaan pendidikan Penggugat, adapun faktanya nama Tergugat hanya sekedar dipakai untuk kelangsungan pendirian pendidikan Penggugat, berdasarkan fakta yang tidak dapat dibantah Tergugat telah diberhentikan secara lisan tanggal 23 November 2018 dan telah diberhentikan secara tertulis tanggal 31 Desember 2018 sehingga fakta posita Penggugat pada angka 11, 12, 17, dan angka 21 patutlah dikesampingkan dan ditolak;
10. Bahwa untuk mencari kebenaran formil dan materiil dalam perkara ini perlu Tergugat perjelas hubungan hukum yang terjadi dalam perkara ini sebagai berikut:
 - 10.1. Pada Bulan Maret 2013 Penggugat datang ketempat kediaman/tempat tinggal Tergugat yang beralamat di Kampung Padurenan Jalan Nakula 1 Komplek Direktorat Keuangan AD Nomor 01, RT. 001, RW. 001, Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok untuk meminjam uang milyaran rupiah guna membangun gedung SMA Putra IHBS di Munjul karena terdesak dengan adanya kelulusan SMP Putra IHBS di Munjul yang tidak memiliki tempat untuk melanjutkan sekolah pada bulan Juli 2013; atas permintaan tersebut Tergugat menolak karena tidak memiliki jumlah uang sebesar tersebut dalam waktu singkat sehingga saat itu antara Tergugat dan Penggugat mencari jalan keluar agar lulusan SMP yang ada bisa sekolah pada bulan Juli 2013 dengan menggunakan tempat tinggal Tergugat yang bentuk kerjasamanya akan dibicarakan kemudian;
 - 10.2. Atas peristiwa hukum tersebutlah Tergugat dengan menggunakan uang pribadi secara bertahap segera membangun Masjid, Asrama dan fasilitas sekolah lainnya sehingga tepat pada bulan Juli 2013,

Halaman 25 dari 127 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2019/PN Dpk



dua kelas SMA Putra Ibnu Hajar Boarding School (IHBS) bisa bersekolah di lokasi tempat tinggal Tergugat yang beralamat di Kampung Padurenan Jalan Nakula 1 Komplek Direktorat Keuangan AD Nomor 01, RT. 001, RW. 001, Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok; sehingga berdasarkan peristiwa hukum inilah Majelis Hakim Yang Mulia yang seharusnya tidak dilupakan oleh Penggugat karena tidak akan ada sekolah IHBS hingga saat ini baik di Nakula maupun di Bungur jikalau Tergugat tidak membangun gedung sekolah pada saat itu, bagaikan pepatah Jawa mengatakan "ditulung malah menthung" artinya kebaikan dibalas dengan keburukan;

10.3. Pada masa tahun ajaran baru 2014 Penggugat datang dikediaman Tergugat yang beralamat di Kampung Padurenan Jalan Nakula 1 Komplek Direktorat Keuangan AD Nomor 01, RT. 001, RW. 001, Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok bermaksud menyampaikan keinginan Penggugat untuk memanfaatkan tanah Tergugat yang berlokasi di Jalan Bungur 2, RT. 001, RW. 07, Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok karena ada dana sumbangan guna membangun sekolah. Atas permintaan tersebut Tergugat keberatan karena tanah milik Tergugat di Bungur tersebut sudah dikapling-kapling untuk dijual dan sudah ada yang terjual sebanyak 4 (empat) kapling sehingga atas keberatan tersebut Penggugat memohon kepada Tergugat agar dapat tetap memanfaatkan tanah milik Tergugat di Bungur tersebut dengan alasan kalau tanah dijual keuntungannya memang besar dan hilang begitu saja tapi kalau dimanfaatkan untuk sekolah memang keuntungannya kecil namun manfaatnya lebih banyak yang bentuk kerjasamanya akan dibicarakan kemudian;

10.4. Atas peristiwa hukum tersebut, faktanya Tergugat menyetujui tanah di Bungur dibangun untuk sekolah yang bentuk kerjasamanya dibicarakan kemudian hari sehingga tepat pada bulan Juli 2016 mulailah aktifitas sekolah berjalan yang semula SMA Putra IHBS berlokasi di Kampung Padurenan Jalan Nakula 1 Komplek Direktorat Keuangan AD Nomor 01, RT. 001, RW. 001,

Halaman 26 dari 127 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2019/PN Dpk



Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok dipindahkan ke lokasi di Jalan Bungur 2, RT. 001, RW. 07, Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok lalu lokasi sekolah Nakula digunakan untuk SMP dan SMA Putri IHBS. Selanjutnya pembangunan secara bertahap masjid termasuk Tergugat ikut menyumbang pembangunan masjid untuk sekolah, fasilitas sekolah lainnya mulai akhir 2014 sampai dengan akhir 2017;

- 10.5. Pada tahun ajaran baru 2016 berjalan, Penggugat mengajukan hubungan hukum sewa kepada Tergugat untuk penggunaan tanah dan bangunan rumah tinggal milik Tergugat di lokasi Kampung Padurenan Jalan Nakula 1 Komplek Direktorat Keuangan AD Nomor 01, RT. 001, RW. 001, Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok dan penggunaan tanah di lokasi Jalan Bungur 2, RT. 001, RW. 07, Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok. Atas permintaan tersebut tidak langsung dijawab "diijakan/disetujui" oleh Tergugat, namun setelah Tergugat berkonsultasi dengan ahli muamalah Dr. Erwandi Tarmizi, L.C., M.A. dan beliau berpendapat "Sewa" maka terjadilah kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat bahwa hubungan hukum untuk penggunaan tanah dan bangunan rumah tinggal milik Tergugat di lokasi SMP dan SMA Putri IHBS di Kampung Padurenan Jalan Nakula 1 Komplek Direktorat Keuangan AD Nomor 01, RT. 001, RW. 001, Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok (selanjutnya disebut "*Nakula*") dan SMA Putra IHBS di Jalan Bungur 2, RT. 001, RW. 07, Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok (selanjutnya disebut "*Bungur*") faktanya adalah perjanjian sewa menyewa tidak tertulis dengan kesepakatan sewa pertahun; yang biaya sewa diperhitungkan sebesar 20% (dua puluh persen) dari uang pangkal siswa setiap tahunnya dan dibayar setiap awal masuk ajaran baru/Juli dan jatuh tempo pada bulan Juni tahun berikutnya;
- 10.6. Pada tanggal 7 Juni 2017 Penggugat telah membayar sewa tanah dan bangunan di Nakula sebesar Rp. 353.400.000,- untuk sewa 2016;

Halaman 27 dari 127 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2019/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 10.7. Pada tanggal 4 Juni 2018 Penggugat telah membayar sewa tanah dan bangunan di Nakula sebesar Rp. 355.600.000,- untuk sewa 2017;
- 10.8. Untuk Tanah di Bungur sama sekali belum ada pembayaran sejak 2016 dan 2017;
- 10.9. Sejak berakhimya sewa tanah dan bangunan di Nakula dan sewa tanah di Bungur pada bulan Juni 2018 maka sejak Juli 2018/awal tahun ajaran baru antara Penggugat dan Tergugat telah melakukan proses perjanjian sewa menyewa tanah dan bangunan secara tertulis baik di Nakula maupun di Bungur (diakui Penggugat dalam Posita angka 19 dan angka 27);
- 10.10. Tepatnya pada hari Rabu tanggal 13 Maret 2019 telah ditandatangani Perjanjian Sewa Menyewa Tanah No. 9 dan Perjanjian Sewa Menyewa Bangunan No. 10 oleh Penggugat dan Tergugat dihadapan Raden Wiratmoko, S.H., M.Kn. Notaris di Jakarta;
- 10.11. Pada tanggal 13 Maret 2019 (hari yang sama dengan penandatangan perjanjian sewa *a quo*) telah dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat uang sewa tanah dan bangunan yang berlokasi di Bungur sebesar Rp. 404.180.000,- dan Nakula sebesar Rp. 250.000.000,- jadi total untuk sewa di Bungur dan Nakula sebesar Rp. 654.180.000,- untuk sewa 2018;
11. Bahwa berdasarkan angka 10 tersebut di atas, telah terang benderang secara hukum bahwa hubungan hukum antara Tergugat dengan Penggugat atas objek sekolah IHBS di Nakula dan Bungur adalah Perjanjian Sewa Menyewa Tanah dan Bangunan Tidak Tertulis yang dilakukan pada tahun 2016 dan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah dan Bangunan yang telah ditandatangani dihadapan Raden Wiratmoko, S.H., M.Kn. Notaris di Jakarta pada tanggal 13 Maret 2019 dengan Akta Nomor 9 dan Nomor 10 yakni Akta Otentik yang merupakan bukti sempurna bagi Penggugat sebagai Penyewa dan Tergugat sebagai Yang Menyewakan/Pemilik tanah dan bangunan sebagaimana diatur dalam Pasal 1870 KUHPerdato Jo. Pasal 1868 KUHPerdato;

Halaman 28 dari 127 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2019/PN Dpk

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)



12. Bahwa berdasarkan akta otentik tersebut Penggugat hanya menyewa sebagian bangunan di Nakula karena faktanya sejak awal lokasi di Nakula tersebut memang masih menjadi tempat tinggal Tergugat sehingga ruang tamu yang semula digunakan oleh Tergugat untuk pengajian atau selanjutnya dipakai untuk ruang guru tidak termasuk dalam objek sewa bangunan di Nakula. Adapun sesuai dengan Akta Otentik tersebut ruang guru telah menggunakan bangunan Tergugat yang semula untuk kantin, sehingga kantin Tergugat dicari tempat yang lain; dikutip angka 2 halaman 5 Akta Sewa *a quo* sebagai berikut :

*"Bahwa Pihak Kedua menyewa sebagian bangunan yang berdiri diatas sebidang tanah milik Pihak Pertama sebagaimana tersebut diatas selanjutnya disebut "objek sewa" dan **tidak meliputi bangunan rumah tempat tinggal Pihak Pertama dan ruang tamu Lantai 1 (satu) yang berdiri diatas bidang tanah tersebut diatas.**"*

13. Bahwa oleh karena itu tidak berdasarkan hukum Penggugat mempermasalahkan renovasi rumah milik Tergugat sendiri khususnya renovasi ruang tamu (baru mulai pengecatan) yang akan Tergugat fungsikan lagi sebagai tempat belajar ilmu agama (Ngaji) karena telah diatur dalam akta sewa *a quo* tidak termasuk dalam objek sewa, **tidak ada kesalahan dan pelanggaran hukum** atas renovasi rumah tersebut karena dilakukan atas benda milik Tergugat sendiri yang saat itu sedang tidak disewakan. Adapun pemberitahuan kepada Penggugat sebagaimana dimaksud dalam surat Tergugat 18 Februari 2019 adalah **hal keharusan menurut hukum suatu bentuk kepatutan yang dijunjung tinggi oleh Tergugat bukanlah sebuah perbuatan melawan hukum**, faktanya pun tidak ada renovasi pada hari Senin tanggal 25 Februari 2019 sebagaimana dimaksud surat tersebut. Oleh karena itu dalil Penggugat pada angka 22, 24, 25, 28 dan angka 33 patutlah ditolak;
14. Bahwa khususnya Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 29 dan angka 30 yang menceritakan renovasi rumah pada tanggal 7, 8 dan 9 Maret 2019 yang didasarkan pada selera Penggugat semata namun faktanya tidaklah demikian sehingga akan Tergugat buktikan pada saatnya nanti;
15. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas dalil Penggugat pada angka 31 sampai dengan angka 37 karena dalil kerugian materiil dan immaterial

Halaman 29 dari 127 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2019/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang diuraikan Penggugat tersebut masih lingkup hubungan hukum sewa menyewa yang merupakan biaya yang timbul atas kewajiban yang ditanggung oleh Penggugat sebagai Penyewa Tanah dan Bangunan bukan merupakan tanggungjawab Tergugat sebagai Pemilik sehingga tidak ada hubungan kausalitas antara kerugian materiil dan immaterial tersebut dengan renovasi rumah *a quo*;

16. Bahwa berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil karena Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) tidak termasuk gugatan yang dapat dikabulkan dengan Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan gugatan ini pun tanpa bukti otentik serta pokok sengketa bukan mengenai *bezitsrecht* sebagaimana disyaratkan dalam SEMA tersebut maka oleh karena itu petitum Penggugat patutlah ditolak untuk seluruhnya;
17. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas jelas terang benderang bahwa hubungan hukum antara Penggugat dengan Tergugat dalam perkara ini adalah Perjanjian Sewa Menyewa Tanah dan Bangunan Tidak Tertulis yang dilakukan pada tahun 2016 dan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah dan Bangunan Tertulis sebagaimana dimaksud dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Nomor 9 dan Perjanjian Sewa Menyewa Bangunan Nomor 10 yang ditandatangani oleh Penggugat dan Tergugat pada tanggal 13 Maret 2019 dihadapan Raden Wiratmoko, S.H., M.Kn. Notaris di Jakarta yang wajib dijunjung tinggi dan berlaku sebagai undang-undang bagi Penggugat dan Tergugat karena merupakan bukti sempurna dalam perkara ini. Dalil-dalil gugatan Penggugat terbukti tidak memenuhi syarat-syarat dapat dikabulkan karena tidak ada perbuatan melawan hukum dan tidak ada kesalahan serta tidak ada hubungan kausalitas antara kerugian dengan perbuatan dalam perkara ini, **justu terdapat fakta hukum yang tidak dapat dibantah bahwa Penggugat adalah penyewa yang tidak beritikad baik karena telah ingkar janji/wanprestasi dengan tidak membayar biaya sewa Juli 2019 yang telah jatuh tempo pada tanggal 5 Juli 2019 dan telah melakukan perbuatan melawan hukum karena hingga saat ini masih menempati objek sewa meskipun tenggang waktu untuk pengosongan objek sewa telah dilanggar sehingga menimbulkan kerugian materiil dan immaterial bagi Tergugat.**

Halaman 30 dari 127 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2019/PN Dpk

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)



Berdasarkan fakta hukum ini sangatlah beralasan menurut hukum gugatan Penggugat tidak memiliki alasan-alasan hukum untuk dikabulkan sehingga sudah sepatutnya Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa perkara ini untuk menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya.

II. PERMOHONAN PROVISI

Bahwa berdasarkan Pasal 180 ayat 1 HIR dan Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil karena Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) tidak termasuk gugatan yang dapat dikabulkan dengan putusan sela (provisionil) dan gugatan ini pun bukan mengenai *bezitsrecht* sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 180 ayat 1 HIR dan SEMA tersebut **justru terdapat fakta Penggugat adalah Penyewa yang tidak beritikad baik karena jikalau sewa dibayar tepat pada waktunya sesuai akta otentik (meskipun telah diingatkan berulang-ulang kali oleh Tergugat) maka tidak akan ada gugatan PMH ini, sejak semula aktifitas sekolah tetap berjalan sebagaimana mestinya namun tiba-tiba gugatan PMH ini muncul hanya semata-mata memenuhi keinginan Penggugat untuk tidak membayar sewa sehingga tidak ada alasan yang kuat menurut hukum permohonan provisi ini dikabulkan karena tidak ada kepentingan segera justru diciptakan kepentingan yang di ada-adakan untuk memenuhi selera Penggugat semata maka oleh karena itu permohonan provisi Penggugat patutlah ditolak.**

III. DALAM REKONVENSI

1. Bahwa dalam rekonvensi ini, yang semula Tergugat Konvensi selanjutnya mohon disebut sebagai ***“Penggugat Rekonvensi”***, begitu pun sebaliknya, yang semula Penggugat Konvensi selanjutnya mohon disebut sebagai ***“Tergugat Rekonvensi”***;
2. Bahwa Penggugat Rekonvensi mohon apa yang telah diuraikan dalam konvensi, agar dianggap dan termuat dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dalam rekonvensi ini;
3. Bahwa diajukan Rekonvensi ini dengan alasan sebagai berikut:



- 3.1. Penggugat Rekonvensi adalah pemilik yang sah atas Sertifikat Hak Milik Nomor 726 seluas 2.284 M² dan Sertifikat Hak Milik Nomor 728 seluas 1.000 M² atas nama Penggugat Rekonvensi yang terletak di Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat atau lebih dikenal dengan Tanah Penggugat Rekonvensi yang beralamat di Jalan Bungur 2, RT. 001, RW. 07, Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok dan berdasarkan fakta Ingkar Janji (*Wanprestasi*) yang berkonsekuensi hukum berakhimya sewa menyewa tanah di Jalan Bungur 2, RT. 001, RW. 07, Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok sebagaimana diatur dalam Pasal 7 ayat 2 Jo. Pasal 2 ayat 1 dan Pasal 3 ayat 1 dan Pasal 9 ayat 1 huruf b Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Nomor 9 tanggal 13 Maret 2019 yang ditandatangani oleh Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi dihadapan Raden Wiratmoko, S.H., M.Kn. Notaris di Jakarta, selanjutnya disebut "**Akta Sewa Bungur**"
- 3.2. Penggugat Rekonvensi adalah pemilik yang sah atas Sertifikat Hak Milik Nomor 2324 seluas 1.483 M² atas nama Penggugat Rekonvensi yang terletak di Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat berikut bangunan yang berada diatasnya atau lebih dikenal dengan tempat tinggal Penggugat Rekonvensi yang beralamat di Kampung Padurenan Jalan Nakula 1 Komplek Direktorat Keuangan AD Nomor 01, RT. 001, RW. 001, Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok dan berdasarkan fakta telah ditandatanganinya Perjanjian Sewa Menyewa Bangunan Nomor 10 tanggal 13 Maret 2019 oleh Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi dihadapan Raden Wiratmoko, S.H., M.Kn. Notaris di Jakarta yang berkonsekuensi hukum seluruh perubahan bangunan yang telah dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi beralih kepemilikannya kepada Penggugat Rekonvensi sepenuhnya tanpa Penggugat Rekonvensi membayar sedikit pun kepada Tergugat Rekonvensi sebagaimana diatur dalam Pasal 7 ayat 2 Perjanjian Sewa Menyewa Bangunan Nomor 10 tanggal 13 Maret 2019 yang ditandatangani oleh Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi dihadapan Raden Wiratmoko,



S.H., M.Kn. Notaris di Jakarta, selanjutnya disebut "**Akta Sewa Nakula**";

- 3.3. Tergugat Rekonvensi telah melakukan Ingkar Janji (*Wanprestasi*) atas Akta Sewa Bungur. Meskipun telah diingatkan berulang-ulang kali oleh Penggugat Rekonvensi, Tergugat Rekonvensi tetap tidak membayar harga sewa tanah untuk bulan Juli 2019 sebesar Rp. 404.180.000,- yang telah jatuh tempo pada tanggal 5 Juli 2019 sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat 1 dan Pasal 3 ayat 1 dan Pasal 9 ayat 1 huruf b Akta Sewa Bungur;
- 3.4. Tergugat Rekonvensi telah melakukan Ingkar Janji (*Wanprestasi*) atas Akta Sewa Nakula. Meskipun telah diingatkan berulang-ulang kali oleh Penggugat Rekonvensi, Tergugat Rekonvensi tetap tidak membayar harga sewa tanah untuk bulan Juli 2019 sebesar Rp. 250.000.000,- yang telah jatuh tempo pada tanggal 5 Juli 2019 sebagaimana diatur dalam Pasal 2 dan Pasal 3 ayat 1 huruf b dan Pasal 9 ayat 1 huruf b Akta Sewa Nakula;
- 3.5. Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige daad*) yakni melanggar kewajiban hukumnya untuk mengosongkan objek sewa tanpa dihuni siapa pun yang hingga saat ini masih tetap menghuni objek sewa meskipun jangka waktu pengosongan tanggal 31 Juli 2019 telah dilanggar sehingga perbuatan Tergugat Rekonvensi tersebut melanggar hak subjektif Penggugat Rekonvensi sebagai pemilik yang sah hingga saat ini tidak bisa memanfaatkan tanah dan bangunannya yang tentunya berakibat pada kerugian materiil dan immaterial bagi diri Penggugat Rekonvensi;
4. Bahwa untuk menjaga kepentingan hukum Penggugat Rekonvensi sebagai pemilik yang sah (*Eigenaar*) atas Ingkar Janji (*Wanprestasi*) dan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige daad*) yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi, maka Penggugat Rekonvensi dengan ini mengajukan Gugatan Balik (*Rekonvensi*) kepada Tergugat Rekonvensi dalam Perkara Perdata Nomor: 148/Pdt.G/2019/PN.Dpk. tertanggal 03 Juli 2019;



5. Bahwa Penggugat Rekonvensi adalah **pemilik yang sah dan pemegang hak** atas Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 726 seluas 2.284 M² dan Hak Milik Nomor 728 seluas 1.000 M² atas nama Penggugat Rekonvensi yang terletak di Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat atau lebih dikenal dengan Tanah Penggugat Rekonvensi yang beralamat di Jalan Bungur 2, RT. 001, RW. 07, Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Jalan Desa

Sebelah Timur : Jalan Setapak

Sebelah Barat : Penggugat Rekonvensi dan Bapak Dwi Dianto dan Bapak Asep Danan Siria

Sebelah Selatan : Maah Kinam

6. Bahwa berdasarkan Pasal 7 ayat 2 Jo. Pasal 2 ayat 1 dan Pasal 3 ayat 1 dan Pasal 9 ayat 1 huruf b Akta Sewa Bungur, setelah Akta Sewa Bungur berakhir Penggugat Rekonvensi adalah **pemilik yang sah** atas bangunan yang telah didirikan diatas Tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 726 seluas 2.284 M² dan Sertifikat Hak Milik Nomor 728 seluas 1.000 M² atas nama Penggugat Rekonvensi yang terletak di Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat atau lebih dikenal dengan Tanah Penggugat Rekonvensi yang beralamat di Jalan Bungur 2, RT. 001, RW. 07, Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok;

Untuk selanjutnya mohon disebut sebagai : **Objek Sengketa 1/Bungur**

7. Bahwa Penggugat Rekonvensi adalah **pemilik yang sah dan pemegang hak** atas Tanah dan Bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 2324 seluas 1.483 M² atas nama Penggugat Rekonvensi yang terletak di Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat atau lebih dikenal dengan tempat tinggal Penggugat Rekonvensi yang beralamat di Kampung Padurenan Jalan Nakula 1 Komplek Direktorat Keuangan AD Nomor 01, RT. 001, RW. 001, Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok dengan batas-batas sebagai berikut :

Sebelah Utara : Bapak Sinaga dan Bapak H. Nursal



Sebelah Timur : Jalan Setapak
Sebelah Barat : Bapak Anton Sihombing
Sebelah Selatan : Jalan Desa

8. Bahwa berdasarkan Pasal 7 ayat 2 Akta Sewa Nakula, setelah Akta Sewa Nakula ditandatangani maka seluruh perubahan bangunan yang telah dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi beralih kepemilikannya kepada Penggugat Rekonvensi sehingga Penggugat Rekonvensi adalah **pemilik yang sah** atas Tanah dan Bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 2324 seluas 1.483 M² atas nama Penggugat Rekonvensi yang terletak di Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat atau lebih dikenal dengan tempat tinggal Penggugat Rekonvensi yang beralamat di Kampung Padurenan Jalan Nakula 1 Komplek Direktorat Keuangan AD Nomor 01, RT. 001, RW. 001, Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok;

Untuk selanjutnya mohon disebut sebagai : **Objek Sengketa 2/Nakula**

9. Bahwa tepatnya pada Bulan Maret 2013 Tergugat Rekonvensi datang ketempat kediaman/tempat tinggal Penggugat Rekonvensi yang beralamat di Kampung Padurenan Jalan Nakula 1 Komplek Direktorat Keuangan AD Nomor 01, RT. 001, RW. 001, Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok untuk meminjam uang milyaran rupiah guna membangun gedung SMA Putra IHBS di Munjul karena **terdesak** dengan adanya kelulusan SMP Putra IHBS di Munjul yang tidak memiliki tempat untuk melanjutkan sekolah pada bulan Juli 2013; atas permintaan tersebut Penggugat Rekonvensi menolak karena tidak memiliki jumlah uang sebesar tersebut dalam waktu singkat sehingga saat itu antara Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi mencari jalan keluar agar lulusan SMP yang ada bisa sekolah pada bulan Juli 2013 dengan menggunakan tempat tinggal Penggugat Rekonvensi yang bentuk kerjasamanya akan dibicarakan kemudian;
10. Bahwa atas peristiwa hukum tersebutlah Penggugat Rekonvensi dengan menggunakan uang pribadi secara bertahap segera membangun Masjid, Asrama dan fasilitas sekolah lainnya sehingga tepat pada bulan Juli 2013,

Halaman 35 dari 127 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2019/PN Dpk



dua kelas SMA Putra Ibnu Hajar Boarding School (IHBS) bisa bersekolah di lokasi tempat tinggal Penggugat Rekonvensi yang beralamat di Kampung Padurenan Jalan Nakula 1 Komplek Direktorat Keuangan AD Nomor 01, RT. 001, RW. 001, Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok; oleh karena itu berdasarkan peristiwa hukum inilah seharusnya Tergugat Rekonvensi tidak lupa karena tidak akan ada sekolah IHBS hingga saat ini baik di Nakula maupun di Bungur jikalau Penggugat Rekonvensi tidak membangun gedung sekolah pada saat itu;

11. Bahwa pada masa tahun ajaran baru 2014 Tergugat Rekonvensi datang dikediaman Penggugat Rekonvensi yang beralamat di Kampung Padurenan Jalan Nakula 1 Komplek Direktorat Keuangan AD Nomor 01, RT. 001, RW. 001, Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok bermaksud menyampaikan keinginan Tergugat Rekonvensi untuk memanfaatkan tanah Penggugat Rekonvensi yang berlokasi di Jalan Bungur 2, RT. 001, RW. 07, Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok karena ada dana sumbangan guna membangun sekolah. Atas permintaan tersebut Penggugat Rekonvensi keberatan karena tanah milik Penggugat Rekonvensi di Bungur tersebut sudah dikapling-kapling untuk dijual dan sudah ada 4 (empat) kapling yang terjual sehingga atas keberatan tersebut Tergugat Rekonvensi memohon kepada Penggugat Rekonvensi agar dapat tetap memanfaatkan tanah milik Penggugat Rekonvensi di Bungur tersebut dengan alasan kalau tanah dijual keuntungannya memang besar dan hilang begitu saja tapi kalau dimanfaatkan untuk sekolah memang keuntungannya kecil namun manfaatnya lebih banyak yang bentuk kerjasamanya akan dibicarakan kemudian;
12. Bahwa atas peristiwa hukum tersebut, faktanya Penggugat Rekonvensi menyetujui tanah di Bungur dibangun untuk sekolah yang bentuk kerjasamanya dibicarakan kemudian hari sehingga tepat pada bulan Juli 2016 mulailah aktifitas sekolah berjalan yang semula SMA Putra IHBS berlokasi di Kampung Padurenan Jalan Nakula 1 Komplek Direktorat Keuangan AD Nomor 01, RT. 001, RW. 001, Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok dipindahkan ke lokasi di Jalan Bungur 2, RT. 001, RW. 07, Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok lalu lokasi sekolah Nakula digunakan untuk SMP dan SMA Putri IHBS. Selanjutnya pembangunan secara bertahap masjid termasuk



Penggugat Rekonvensi ikut menyumbang pembangunan masjid untuk sekolah, fasilitas sekolah lainnya mulai akhir 2014 sampai dengan akhir 2017;

13. Bahwa sejak bulan Juli 2013 sampai dengan tahun 2015 antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi belum membicarakan bentuk kerjasama atas penggunaan tanah dan bangunan milik Penggugat Rekonvensi tersebut karena terfokus membangun sekolah yang membutuhkan biaya apalagi Penggugat Rekonvensi tidak pernah meminta biaya apa pun karena mengingat kedatangan Tergugat Rekonvensi ketempat tinggal Penggugat Rekonvensi di Nakula pertama kali untuk meminjam sejumlah uang;
14. Bahwa pada tahun ajaran baru 2016 berjalan, **barulah Tergugat Rekonvensi mengajukan hubungan hukum sewa menyewa kepada Penggugat Rekonvensi untuk penggunaan tanah dan bangunan rumah tinggal milik Penggugat Rekonvensi yang berlokasi di Kampung Padurenan Jalan Nakula 1 Komplek Direktorat Keuangan AD Nomor 01, RT. 001, RW. 001, Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok dan penggunaan tanah yang berlokasi di Jalan Bungur 2, RT. 001, RW. 07, Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok.** Atas permintaan tersebut tidak langsung dijawab "diiyakan/disetujui" oleh Penggugat Rekonvensi, namun setelah Penggugat Rekonvensi berkonsultasi dengan ahli muamalah yakni Dr. Erwandi Tarmizi, L.C., M.A. dan beliau berpendapat "Sewa" maka terjadilah kesepakatan antara Penggugat Rekonvensi dengan Tergugat Rekonvensi bahwa hubungan hukum untuk penggunaan tanah dan bangunan rumah tinggal milik Penggugat Rekonvensi di lokasi SMP dan SMA Putri IHBS di Kampung Padurenan Jalan Nakula 1 Komplek Direktorat Keuangan AD Nomor 01, RT. 001, RW. 001, Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok (selanjutnya disebut "Nakula") dan SMA Putra IHBS di Jalan Bungur 2, RT. 001, RW. 07, Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok (selanjutnya disebut "Bungur") faktanya adalah perjanjian sewa menyewa tidak tertulis dengan kesepakatan sewa pertahun; yang biaya sewa diperhitungkan sebesar 20% (dua puluh persen) dari uang pangkal siswa setiap tahunnya dan dibayar setiap awal masuk ajaran baru/Juli dan jatuh tempo pada bulan Juni tahun berikutnya;

Halaman 37 dari 127 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2019/PN Dpk



15. Bahwa tepatnya pada tanggal 7 Juni 2017, Tergugat Rekonvensi telah membayar sewa tanah dan bangunan di Nakula sebesar Rp. 353.400.000,- untuk sewa tahun 2016;
16. Bahwa tepatnya pada tanggal 4 Juni 2018, Tergugat Rekonvensi telah membayar sewa tanah dan bangunan di Nakula sebesar Rp. 355.600.000,- untuk sewa tahun 2017;
17. Bahwa sejak tahun 2016 dan tahun 2017 sewa Tanah di Bungur sama sekali belum dibayar oleh Tergugat Rekonvensi;
18. Bahwa sejak berakhirnya sewa tanah dan bangunan di Nakula dan sewa tanah di Bungur pada bulan Juni 2018 maka **sejak Juli 2018/awal tahun ajaran baru** antara Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi telah melakukan proses dan negosiasi perjanjian sewa menyewa tanah dan bangunan secara tertulis baik di Nakula maupun di Bungur sebagaimana diakui Tergugat Rekonvensi dalam Posita angka 19 dan angka 27 dalam konvensi;
19. Bahwa tepatnya pada hari Rabu tanggal 13 Maret 2019 telah ditandatangani Perjanjian Sewa Menyewa Tanah No. 9 dan Perjanjian Sewa Menyewa Bangunan No. 10 oleh Penggugat dan Tergugat dihadapan Raden Wiratmoko, S.H., M.Kn. Notaris di Jakarta sebagaimana sebelumnya disebut "**Akta Sewa Bungur dan Akta Sewa Nakula**";
20. Bahwa pada pokoknya Perjanjian Sewa Menyewa Tanah No. 9 tanggal 13 Maret 2019/Akta Sewa Bungur dengan objek sewa tanah di Jalan Bungur 2, RT. 001, RW. 07, Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok yang digunakan untuk SMA Putra IHBS telah mengatur jangka waktu sewa selama 18 tahun terhitung sejak tanggal 01 Juli 2018 dan berakhir pada tanggal 30 Juni 2036 dengan jangka waktu sewa menyewa ditetapkan menjadi 5 (lima) periode pembayaran waktu sewa. Untuk harga sewa periode pertama (Juli 2018 sampai dengan Juli 2021) dengan harga pertahun Rp. 404.180.000,- yang dibayar oleh Tergugat Rekonvensi setiap tahunnya pada tanggal 1 Juli sampai dengan 5 Juli dengan konsekuensi hukum berakhirnya sewa apabila tidak dibayar tepat pada waktunya sebagaimana diatur dalam Pasal 1, Pasal 2, Pasal 3, dan Pasal 9 Akta Sewa Bungur;



21. Bahwa pada pokoknya Perjanjian Sewa Menyewa Bangunan No. 10 tanggal 13 Maret 2019/Akta Sewa Nakula dengan objek sewa bangunan di Kampung Padurenan Jalan Nakula 1 Komplek Direktorat Keuangan AD Nomor 01, RT. 001, RW. 001, Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok yang digunakan untuk SMP dan SMA Putri IHBS telah mengatur jangka waktu sewa selama 3 (tiga) tahun terhitung sejak tanggal 01 Juli 2018 dan berakhir pada tanggal 30 Juni 2021. Setelah jangka waktu berakhir dapat diperpanjang paling lama 1 (satu) tahun yakni mulai tanggal 1 Juli 2021 dan berakhir tanggal 30 Juni 2022 dengan harga sewa pertahun sebesar Rp. 250.000.000,- yang dibayar oleh Tergugat Rekonvensi setiap tahunnya pada tanggal 1 Juli sampai dengan tanggal 5 Juli dengan konsekuensi hukum berakhimya sewa apabila tidak dibayar tepat pada waktunya sebagaimana diatur dalam Pasal 1, Pasal 2, Pasal 3, dan Pasal 9 Akta Sewa Nakula;
22. Bahwa tepatnya pada tanggal 13 Maret 2019 (hari yang sama dengan penandatanganan Akta Sewa Nakula dan Bungur) **telah dibayar oleh Tergugat Rekonvensi kepada Penggugat Rekonvensi uang sewa tanah dan bangunan yang berlokasi di Bungur sebesar Rp. 404.180.000,- dan Nakula sebesar Rp. 250.000.000,- jadi total untuk sewa di Bungur dan Nakula sebesar Rp. 654.180.000,- untuk sewa tahun 2018;**
23. Bahwa tepatnya pada hari Rabu tanggal 1 Mei 2019, Penggugat Rekonvensi telah menyampaikan surat pemberitahuan perihal pembayaran sewa Tanah dan Bangunan 2019 kepada Tergugat Rekonvensi dengan maksud mengingatkan perihal kewajiban Tergugat Rekonvensi untuk membayar sewa tersebut tepat pada waktunya yakni paling lambat pada hari Jum'at tanggal 5 Juli 2019 dengan menunjuk pada pasal-pasal Akta Sewa Bungur dan Nakula tentang konsekuensi hukum jikalau Tergugat Rekonvensi tidak membayar sewa;
24. Bahwa tepatnya pada hari Sabtu tanggal 1 Juni 2019, Penggugat Rekonvensi telah menyampaikan surat pemberitahuan perihal pembayaran sewa Tanah dan Bangunan 2019 kepada Tergugat Rekonvensi dengan maksud mengingatkan kembali perihal kewajiban Tergugat Rekonvensi untuk membayar sewa tersebut tepat pada waktunya yakni paling lambat pada hari Jum'at tanggal 5 Juli 2019 dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menunjuk pada pasal-pasal akta sewa bungur dan nakula tentang konsekuensi hukum jika Tergugat Rekonvensi tidak membayar sewa;

25. Bahwa tepatnya pada hari Sabtu tanggal 7 September 2019, Penggugat Rekonvensi telah menyampaikan surat peringatan lalai membayar sewa tanah dan bangunan 2019 kepada Tergugat Rekonvensi, namun hingga saat ini Tergugat Rekonvensi tidak juga mempunyai itikad baik sebagai penyewa untuk membayar sewa tersebut justru sebaliknya mengajukan gugatan hukum dalam perkara ini tanpa dasar alasan yang kuat, bahkan mengada-ada hanya semata-mata untuk lari tanggung jawab membayar kewajiban sewa tersebut;
26. Bahwa meskipun telah berulang-ulang kali Penggugat Rekonvensi mengingatkan tentang pembayaran sewa Bulan Juli 2019 untuk sewa di Bungur dan Nakula hingga saat ini Tergugat Rekonvensi tidak juga mempunyai itikad baik membayar harga sewa tanah di Bungur untuk bulan Juli 2019 sebesar Rp. 404.180.000,- yang telah jatuh tempo pada tanggal 5 Juli 2019 sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat 1 dan Pasal 3 ayat 1 dan Pasal 9 ayat 1 huruf b Akta Sewa Bungur dan Tergugat Rekonvensi tidak juga mempunyai itikad baik membayar harga sewa bangunan di Nakula untuk bulan Juli 2019 sebesar Rp. 250.000.000,- yang telah jatuh tempo pada tanggal 5 Juli 2019 sebagaimana diatur dalam Pasal 2 dan Pasal 3 ayat 1 huruf b dan Pasal 9 ayat 1 huruf b Akta Sewa Nakula sehingga berdasarkan fakta hukum tersebut maka terbukti menurut hukum Tergugat Rekonvensi telah Ingkar Janji (*Wanprestasi*) atas Akta Sewa Nakula dan Bungur;
27. Bahwa konsekuensi hukum berakhirnya Akta Sewa Bungur dan Akta Sewa Nakula tersebut maka :
 - 27.1. Berdasarkan Pasal 7 ayat 2 Akta Sewa Bungur dikutip : "Setelah akta ini berakhir, seluruh bangunan yang telah didirikan oleh Pihak Kedua beralih kepemilikannya kepada Pihak Pertama sepenuhnya tanpa Pihak Pertama membayar sedikit pun kepada Pihak Kedua."
 - 27.2. Berdasarkan Pasal 9 ayat 1 huruf b Akta Sewa Bungur dikutip : "Perjanjian sewa ini akan berakhir apabila : Pihak Kedua tidak membayar harga sewa untuk : b. bulan Juli 2019 (dua ribu sembilan belas) sampai dengan Juli 2035 (dua ribu tiga puluh lima) yang

Halaman 40 dari 127 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2019/PN Dpk

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)



dilakukan dan dilunasi setiap tanggal 1 (satu) sampai tanggal 5 (lima) Juli untuk setiap tahunnya sebagaimana diatur pada Pasal 2 angka 1 (satu) dan 2 (dua) tersebut diatas, maka perjanjian sewa menyewa ini batal dengan sendirinya dan Pihak Kedua diberikan waktu 1 (satu) bulan yaitu sampai tanggal 31 (tiga puluh satu) Juli untuk mengosongkan objek sewa tanpa dihuni oleh siapa pun."

27.3. Berdasarkan Pasal 9 ayat 1 huruf b Akta Sewa Nakula dikutip :
"Perjanjian sewa ini akan berakhir apabila : Pihak Kedua tidak membayar harga sewa untuk : b. Sewa tahun ke 2 (dua) bulan Juli 2019 (dua ribu sembilan belas) sampai dengan sewa tahun ke 3 (tiga) Juli 2020 (dua ribu dua puluh) yang dilakukan dan dilunasi setiap tanggal 1 (satu) sampai tanggal 5 (lima) Juli untuk setiap tahunnya sebagaimana diatur pada Pasal 3 angka 1 (satu) huruf (a), huruf (b), dan huruf (c) tersebut diatas, maka perjanjian sewa menyewa ini batal dengan sendirinya dan Pihak Kedua diberikan waktu 1 (satu) bulan yaitu sampai tanggal 31 (tiga puluh satu) Juli untuk mengosongkan objek sewa....dst."

28. Bahwa berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 726 seluas 2.284 M² dan Sertifikat Hak Milik Nomor 728 seluas 1.000 M² atas nama Penggugat Rekonvensi yang terletak di Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat dan berdasarkan fakta Ingkar Janji (*Wanprestasi*) yang berkonsekuensi hukum berakhirnya sewa menyewa tanah di Bungur sebagaimana diatur dalam Pasal 7 ayat 2 Jo. Pasal 2 ayat 1 dan Pasal 3 ayat 1 dan Pasal 9 ayat 1 huruf b Akta Sewa Bungur maka terbukti secara hukum Penggugat Rekonvensi adalah pemilik yang sah atas Objek Sengketa 1/Bungur;

29. Bahwa berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 2324 seluas 1.483 M² atas nama Penggugat Rekonvensi yang terletak di Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat berikut bangunan yang berada diatasnya dan berdasarkan fakta telah ditandatanganinya Akta Sewa Nakula yang berkonsekuensi hukum seluruh perubahan bangunan yang telah dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi beralih kepemilikannya kepada Penggugat Rekonvensi sepenuhnya tanpa Penggugat Rekonvensi membayar sedikit pun kepada Tergugat Rekonvensi sebagaimana diatur dalam Pasal 7 ayat 2 Akta



Sewa Nakula maka terbukti secara hukum Penggugat Rekonvensi adalah pemilik yang sah atas objek sengketa 2/Nakula;

30. Bahwa meskipun jangka waktu pengosongan atas Objek Sengketa 1/Bungur dan atas Objek Sengketa 2/Nakula telah jatuh tempo pada tanggal 31 Juli 2019 namun hingga saat ini Tergugat Rekonvensi tetap menguasai dan menempati objek sengketa tersebut untuk tempat kegiatan pendidikan Sekolah Menengah atas (SMA) Ibnu Hajar Boarding School (IHBS) dan Sekolah Menengah Pertama (SMP) dan Sekolah Menengah Atas (SMA) Khusus Putri Ibnu Hajar Boarding School (IHBS) tanpa alas hak yang sah (*Wilde Occupatie*) meskipun berdasarkan kewajiban hukumnya yang telah diatur dalam Pasal 8 ayat 2 Akta Sewa Bungur dan Nakula Tergugat Rekonvensi menjamin bahwa setelah perjanjian berakhir objek sewa dan bangunan di atasnya yang dimanfaatkan akan dikosongkan tanpa dihuni oleh siapa pun sehingga Perbuatan Melawan Hukum Tergugat Rekonvensi tersebut telah melanggar hak subjektif Penggugat Rekonvensi yang tidak bisa memanfaatkan benda miliknya sendiri. Oleh karenanya, terbukti menurut hukum perbuatan Tergugat Rekonvensi tersebut adalah Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige daad*) yang menimbulkan kerugian materiil dan immateriil;
31. Bahwa atas perbuatan Ingkar Janji (*Wanprestasi*) dan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige daad*) yang telah dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi maka wajar dan adil jika Tergugat Rekonvensi dihukum membayar Ganti Kerugian (*Schade Vergoeding*) apabila objek sengketa tersebut disewakan sesuai perjanjian yang apabila dirinci sebagai berikut :

KERUGIAN MATERIIL :

Objek Sengketa 1/Bungur : Harga Sewa pertahun Rp. 404.180.000,- x 18 tahun = Rp. 7.275.240.000,- ;

Objek Sengketa 2/Nakula : Harga Sewa pertahun Rp. 250.000.000,- x 3 tahun = Rp.750.000.000,-

Total kerugian Materiil sebesar Rp. 8.025.240.000,- (delapan milyar dua puluh lima juta seratus empat puluh ribu rupiah).



KERUGIAN IMMATERIIL :

Atas tidak dihormatinya kedudukan Penggugat Rekonvensi sebagai pemilik yang sah atas Objek Sengketa 1/Bungur dan Objek Sengketa 2/Nakula yang hingga saat ini Tergugat Rekonvensi sesuka hati menguasai dan menempati objek sengketa tanpa membayar sewa sehingga perbuatan tersebut seolah-olah menganggap Penggugat Rekonvensi tidak pernah ada maka sudah sepantasnya Penggugat Rekonvensi menuntut kerugian Immateriil sebesar Rp. 50.000.000.000,- (lima puluh milyar rupiah) sebagai dasar kepedihan hati Penggugat Rekonvensi.

32. Bahwa terhadap penguasaan dan penempatan tanpa alas hak yang sah tersebut, berdasarkan Pasal 8 ayat 2 Akta Sewa Bungur dan Nakula sudah menjadi kewajiban hukum Tergugat Rekonvensi untuk mengosongkan obyek sengketa 1/Bungur dan Objek Sengketa 2/Nakula;

33. Bahwa timbul dugaan Tergugat Rekonvensi akan mengingkari/membangkang atas putusan ini, maka Penggugat Rekonvensi mohon agar Tergugat Rekonvensi membayar uang paksa (*dwangsom*) setiap hari keterlambatan atas penyerahan Obyek Sengketa 1/Bungur dan Objek Sengketa 2/Nakula sebesar Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) perharinya sampai diserahkannya Obyek Sengketa 1/Bungur dan Objek Sengketa 2/Nakula kepada Penggugat Rekonvensi;

34. Bahwa terhadap perkara ini adalah **mengenai sewa menyewa tanah dan bangunan dimana Tergugat Rekonvensi terbukti melalaikan kewajibannya sebagai penyewa yang beritikad baik dan rekonvensi ini diajukan berdasarkan pada bukti-bukti otentik yang memiliki nilai pembuktian yang kuat**, maka Penggugat Rekonvensi Mohon Kepada Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa Perkara ini menyatakan Putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij Voorraad*) meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding maupun Kasasi dari Tergugat Rekonvensi.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, sudilah kiranya Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara ini berkenan memberikan Keputusan sebagai berikut :

I. DALAM PROVISI



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Menolak Permohonan Provisi Penggugat untuk seluruhnya atau menyatakan Permohonan Provisi Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara ini.

II. DALAM KONVENSI

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara ini.

III. DALAM REKONVENSI

PRIMAIR :

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan Balik (Rekonvensi) Penggugat Rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menetapkan secara Hukum Penggugat Rekonvensi adalah pemilik yang sah atas Objek Sengketa 1/Bungur dan Objek Sengketa 2/Nakula;
3. Menyatakan secara hukum bahwa Tergugat Rekonvensi telah melakukan Ingkar Janji (*Wanprestasi*) terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Nomor 9 tanggal 13 Maret 2019 dan Perjanjian Sewa Menyewa Bangunan Nomor 10 tanggal 13 Maret 2019 yang ditandatangani oleh Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi dihadapan Raden Wiratmoko, S.H., M.Kn. Notaris di Jakarta;
4. Menyatakan secara hukum bahwa Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige daad*) karena telah menguasai dan menempati Obyek Sengketa 1/Bungur dan Objek Sengketa 2/Nakula tanpa alas hak yang sah;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk mengosongkan Obyek Sengketa 1/Bungur dan Objek Sengketa 2/Nakula dengan apa dan siapa saja yang berada di atasnya serta selanjutnya menyerahkan kepada Penggugat Rekonvensi, bila perlu pengosongan dengan bantuan alat-alat Negara;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar kerugian Materiil sebesar Rp. 8.025.240.000,- (delapan milyar dua puluh lima juta seratus empat puluh ribu rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi atas Perbuatan Ingkar Janji (*Wanprestasi*) dan Perbuatan Melawan Hukum

Halaman 44 dari 127 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2019/PN Dpk

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

(*Onrechtmatige daad*) penguasaan dan penempatan tanpa alas hak yang sah.

7. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar Kerugian Immateriil sebesar Rp. 50.000.000.000 (lima puluh milyar rupiah) atas tidak dihormatinya kedudukan Penggugat Rekonvensi sebagai pemilik yang sah atas Objek Sengketa 1/Bungur dan Objek Sengketa 2/Nakula;
8. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 3.000.000,- (tiga juta rupiah) per hari atas keterlambatan dalam menyerahkan Obyek Sengketa 1/Bungur dan Objek Sengketa 2/Nakula kepada Penggugat Rekonvensi;
9. Menyatakan putusan ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu (*Uitvoerbaar bij Voorraad*) meskipun ada upaya hukum Verzet, Banding ataupun Kasasi dari Tergugat Rekonvensi;
10. Menghukum Tergugat Rekonvensi untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR :

Atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat telah mengajukan Replik dan Tergugat mengajukan Duplik;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat telah mengajukan bukti surat sebagai berikut:

1. Bukti P-1 : Foto copy sesuai dengan aslinya Akta Nomor 2 Tanggal 07 Juli 2006 yang dibuat oleh Notaris Halimah Sa'diyah,SH,M.Kn tentang Akta Pendirian Yayasan Dakwah Islam Cahaya Ilmu Dakwah Islam Cahaya Ilmu;
2. Bukti P-2 : Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor.C-2693.HT.01.02 TH.2006 tanggal 17 Nopember 2006;
3. Bukti P-3 : Foto copy sesuai dengan aslinya Akta Nomor.01 tanggal 08 Mei 2019 tentang Pernyataan Keputusan Pembina Yayasan Dakwah Islam Cahaya Ilmu Dakwah Islam

Halaman 45 dari 127 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2019/PN Dpk

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

Cahaya Ilmu, yang dibuat dihadapan Notaris VIDHA SHAH,SH,M.Kn;

4. Bukti P-4 : Foto copy sesuai dengan aslinya surat dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia Nomor: AHU-AH.01.06-00313293 tertanggal 24 Mei 2019;
5. Bukti P-5 : Foto copy sesuai dengan aslinya surat Nomor.3589/-1.851.68 tanggal 8 Juni 2010 tentang Izin Prinsip Penyelenggaraan Pendidikan dari Dinas Pendidikan Provinsi Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta;
6. Bukti P-6 : Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Nomor: 5140/-1.851.58 tanggal 12 Agustus 2011, tentang Izin Operasional Penyelenggaraan Pendidikan;
7. Bukti P-7 : Foto copy sesuai dengan aslinya surat Pernyataan tanggal 20 September 2013 yang ditandatangani oleh Pak Ngadiman (Tergugat);
8. Bukti P-8 : Foto copy sesuai dengan aslinya surat Nomor : 421.3/4065 /Disdik/2013, tertanggal 21 Nopember 2013 tentang Izin Pendirian dan Penyelenggaraan Sekolah Swasta dari Dinas Pendidikan Kota Depok;
9. Bukti P-9 : Foto copy sesuai dengan aslinya Akta Nomor.12 Tanggal 16 April 2014 tentang Pernyataan Keputusan Rapat Umum Organ Yayasan Dakwah Islam Cahaya Ilmu Dakwah Islam Cahaya Ilmu yang dibuat dihadapan Notaris HALIMAH SA'DIYAH,SH.,M.Kn;
10. Bukti P-10 : Foto copy sesuai dengan aslinya Akta Nomor 3 Tanggal 02 September 2015 yang dibuat dihadapan Notaris HALIMAH SA'DIYAH,SH.,M.Kn;
11. Bukti P-11 : Foto copy sesuai dengan aslinya surat dari Bapak Ngadiman (Tergugat) tanggal 26 Januari 2019 yang ditujukan kepada Penggugat;
12. Bukti P-12 : Foto copy sesuai dengan aslinya surat dari Tergugat yang ditujukan kepada Penggugat tentang pemberitahuan Pengosongan tanah dan bangunan tertanggal 18 Februari 2019;
13. Bukti P-13 : Foto copy dari foto copy surat Nomor. 648/33/XII/2014-Ekbang tanggal 22 Desember 2014 tentang rekomendasi IMB;

Halaman 46 dari 127 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2019/PN Dpk

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

14. Bukti P-14 : Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Nomor. 660.1/1421-bid.Perencanaan tanggal 31 Desember 2014. tentang Persetujuan Dokumen UKL-UPL SMA IBNU HAJAR BOARDING SCHOOL.
15. Bukti P-15 : Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Nomor. 660.1/41/II/BLH tanggal 25 Februari 2015 tentang Persetujuan Dokumen UKL-UPL SMA IBNU HAJAR BOARDING SCHOOL.
16. Bukti P-16 : Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Nomor. 2523/1.851.48 tanggal 3 April 2013 tentang surat izin operasional penyelenggaraan pendidikan.
17. Bukti P-17 : Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Nomor. 421.3/II/Disdik/2015 tanggal 5 Juni 2015 tentang Izin Operasional Sekolah Swasta.
18. Bukti P-18 : Foto copy sesuai dengan aslinya Sertifikat Akreditasi Sekolah Menengah Atas Ibnu Hajar Boarding School tanggal 18 November 2016.
19. Bukti P-19 : Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Nomor. 421.3/19/DPMPSTSP/VI/2017 tanggal 5 Juni 2017 tentang Izin Pendirian dan Penyelenggaraan Sekolah Swasta.
20. Bukti P-20 : Foto copy sesuai dengan aslinya Surat Pernyataan tanggal 1 April 2017 yang ditandatangani oleh Pak Ngadiman (Tergugat).
21. Bukti P-21 : Foto copy sesuai Print Out slip setoran tunai dana melalui Bank BNI Syariah cabang Cibubur tanggal 7 juni 2017 sebesar Rp353.400.000,00 (tiga ratus lima puluh tiga juta empat ratus ribu rupiah) dari pihak Penggugat diberikan dananya kepada Bapak Ngadiman (Tergugat).
- Bukti P-21.1 : Foto copy sesuai Print Out Slip setoran tunai dana melalui Bank BNI Syariah cabang Cibubur ke rekening BCA cabang gunung putri bogor tanggal 4 Juni 2018 sebesar Rp355.600.000,00 (tiga ratus lima puluh lima juta enam ratus ribu rupiah) dari pihak Penggugat diberikan dananya kepada Bapak Budiman selaku pegawai keuangan bapak Ngadiman (tergugat).
- Bukti P-21.2 : Foto copy sesuai Print Out Slip Setoran Tunai dana melalui

Halaman 47 dari 127 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2019/PN Dpk

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)



Bank BNI Syariah Cabang Cibubur tanggal 13 Maret 2019 sebesar Rp 654.180.000,00 (enam ratus lima puluh empat juta seratus delapan puluh ribu rupiah) dari pihak Penggugat diberikan dananya kepada Bapak Ngadiman (Tergugat).

22. Bukti P-22 : Foto copy Surat pemberitahuan pajak terhutang pajak bumi dan bangunan tahun 2016 Pemerintah Kota Depok sebesar Rp 3.062.240,00 (tiga juta enam puluh dua ribu dua ratus empat puluh rupiah)

Bukti P-22.1 : Foto copy dari foto copy Surat pemberitahuan pajak terhutang pajak bumi dan bangunan tahun 2017 Pemerintah Kota Depok sebesar Rp4.327.640,00 (empat juta tiga ratus dua puluh tujuh ribu enam ratus empat puluh rupiah)

23. Bukti P-23 : - Foto copy dari foto copy cetak Print Bank BNI Syariah Jakarta Timur dengan nomor rekening 0649358027 atas nama Bapak Margo Mulyo Toha tertanggal 2 Januari 2018 sebesar Rp 600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah).

- Foto copy dari foto copy cetak Print Bank BNI Syariah Jakarta Timur dengan nomor rekening 0649358027 atas nama Bapak Margo Mulyo Toha tertanggal 14 Februari 2018 sebesar Rp 600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah).

- Foto copy dari foto copy cetak Print Bank BNI Syariah Jakarta Timur dengan nomor rekening 0649358027 atas nama Bapak Margo Mulyo Toha tertanggal 26 April 2018 sebesar Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah).

Bukti P-23.1 : - Foto copy dari foto copy Rekening koran Bank BNI Syariah Jakarta Timur atas nama Yayasan Dakwah Islam Cahaya Ilmu Dakwah Islam tertanggal 20 Desember 2018 sebesar Rp 400.000.000,00 (empat ratus juta rupiah) ditujukan kepada Bapak Margo Mulyo Toha.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

24. Bukti P-24 : - Fotocopy sesuai Print Out Slip setoran tunai Bank BNI Syariah Jakarta Timur tanggal 10 November 2015 dari Penggugat yang ditujukan Kepada Bapak Amien Saudi sebesar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah).
- Bukti P-24.1 : - Fotocopy sesuai Print Out Slip setoran tunai Bank BNI Syariah Jakarta Timur tanggal 17 Februari 2016 dari Penggugat yang ditujukan Kepada Bapak Amien Saudi sebesar Rp614.350.000,00 (enam ratus empat belas juta tiga ratus lima puluh ribu rupiah).
- Bukti P-24.2 : - Fotocopy sesuai Print Out Slip setoran tunai Bank BNI Syariah Jakarta Timur tanggal 27 Mei 2016 dari Penggugat yang ditujukan Kepada Bapak Amien Saudi sebesar Rp350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah).
- Bukti P-24.3 : - Fotocopy slip setoran tunai Bank BNI Syariah Jakarta Timur tanggal 10 Agustus 2016 dari Penggugat yang ditujukan Kepada Bapak Amien Saudi sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah).
- Bukti P-24.4 : - Fotocopy Slip setoran tunai Bank BNI Syariah Jakarta Timur tanggal 15 Agustus 2016 dari Penggugat yang ditujukan Kepada Bapak Amien Saudi sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah).
- Bukti P-24.5 : - Fotocopy Slip setoran tunai Bank BNI Syariah Jakarta Timur tanggal 27 Oktober 2016 dari Penggugat yang ditujukan Kepada Bapak Amien Saudi sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).
- Bukti P-24.6 : - Fotocopy Slip setoran tunai Bank BNI Syariah Jakarta Timur tanggal 11 November 2016 dari Penggugat yang ditujukan Kepada Bapak Amien Saudi sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah).
- Bukti P-24.7 : - Fotocopy Slip setoran tunai Bank BNI Syariah Jakarta Timur tanggal 25 November 2016 dari Penggugat yang ditujukan Kepada Bapak Amien Saudi sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).

Halaman 49 dari 127 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2019/PN Dpk

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

- Bukti P-24.8 : - Fotocopy Slip setoran tunai Bank BNI Syariah Jakarta Timur tanggal 9 Desember 2016 dari Penggugat yang ditujukan Kepada Bapak Amien Saudi sebesar Rp300.000.000,00 (tiga ratus juta rupiah).
- Bukti P-24.9 : - Fotocopy Slip setoran tunai Bank BNI Syariah Jakarta Timur tanggal 22 Desember 2016 dari Penggugat yang ditujukan Kepada Bapak Amien Saudi sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah).
- Bukti P-24.10 : - Fotocopy Slip setoran tunai Bank BNI Syariah Jakarta Timur tanggal 5 Januari 2017 dari Penggugat yang ditujukan Kepada Bapak Amien Saudi sebesar Rp250.000.000,00 (dua ratus lima puluh juta rupiah).
- Bukti P-24.11 : - Fotocopy Slip setoran tunai Bank BNI Syariah Jakarta Timur tanggal 30 Januari 2017 dari Penggugat yang ditujukan Kepada Bapak Amien Saudi sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah)
- Bukti P-24.12 : - Fotocopy Slip setoran tunai Bank BNI Syariah Jakarta Timur tanggal 31 Januari 2017 dari Penggugat yang ditujukan Kepada Bapak Amien Saudi sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah)
- Bukti P-24.13 : - Fotocopy Slip setoran tunai Bank BNI Syariah Jakarta Timur tanggal 9 Maret 2017 dari Penggugat yang ditujukan Kepada Bapak Amien Saudi sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah)
- Bukti P-24.14 : - Fotocopy Slip setoran tunai Bank BNI Syariah Jakarta Timur tanggal 20 Maret 2017 dari Penggugat yang ditujukan Kepada Bapak Amien Saudi sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah)
- Bukti P-24.15 : - Fotocopy Slip setoran tunai Bank BNI Syariah Jakarta Timur tanggal 20 Juli 2017 dari Penggugat yang ditujukan Kepada Bapak Amien Saudi sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah)

Halaman 50 dari 127 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2019/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bukti P-24.16 : - Fotocopy Slip setoran tunai Bank BNI Syariah Jakarta Timur tanggal 12 September 2017 dari Penggugat yang ditujukan Kepada Bapak Amien Saudi sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah)
- Bukti P-24.17 : - Fotocopy Slip setoran tunai Bank BNI Syariah Jakarta Timur tanggal 1 Februari 2018 dari Penggugat yang ditujukan Kepada Bapak Amien Saudi sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah)
- Bukti P-24.18 : - Fotocopy sesuai Print Out Rekening koran Yayasan Dakwah Islam Cahaya Ilmu Dakwah Islam Cahaya Ilmu tanggal 1 Maret 2018 dengan setoran sebesar Rp1.195.816.000,00 (satu milyar seratus sembilan puluh lima juta delapan ratus enam belas ribu rupiah) yang ditujukan kepada Bapak Budiman selaku pegawai keuangan bapak Ngadiman (tergugat).
- Bukti P-24.19 : - Fotocopy Slip setoran tunai Bank BNI Syariah Jakarta Timur tanggal 30 Oktober 2018 dari Penggugat yang ditujukan Kepada Bapak Amien Saudi sebesar Rp126.000.000,00 (seratus dua puluh enam juta rupiah)
- Bukti P-24.20 : - Fotocopy Slip setoran tunai Bank BNI Syariah Jakarta Timur tanggal 27 Desember 2018 dari Penggugat yang ditujukan Kepada Bapak Amien Saudi sebesar Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah)
- Bukti P-24.21 : - Fotocopy Slip setoran tunai Bank BNI Syariah Jakarta Timur tanggal 27 Desember 2018 dari Penggugat yang ditujukan Kepada Bapak Amien Saudi sebesar Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah)
25. Bukti P-25 : - Fotocopy Daftar Gaji guru dan pegawai Yayasan Dakwah Islam Cahaya Ilmu Dakwah Islam Cahaya Ilmu dari Juli sampai dengan Desember Tahun 2017 pembayaran keseluruhan sebesar Rp404.670.800,00
- Bukti P-25.1 : - Fotocopy Daftar Gaji guru dan pegawai Yayasan Dakwah Islam Cahaya Ilmu Dakwah Islam Cahaya Ilmu

Halaman 51 dari 127 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2019/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari Januari sampai dengan September Tahun 2018
pembayaran keseluruhan sebesar Rp753.201.600,00

Bukti P-25.2 : - Kwitansi Pembayaran Laundry kelas 7 dan 8 bulan
Oktober tahun 2017 Rp28.035.600,00

- Kwitansi Pembayaran Laundry kelas 9 bulan Oktober
tahun 2017 Rp13.295.400,00
- Kwitansi Pembayaran Laundry kelas 7 bulan Desember
tahun 2017 Rp10.965.000,00
- Kwitansi Pembayaran Laundry kelas 8 bulan Desember
tahun 2017 Rp9.636.000,00
- Kwitansi Pembayaran Laundry kelas 9 bulan Desember
tahun 2017 Rp9.717.000,00
- Kwitansi Pembayaran Laundry kelas 7 bulan Januari
Tahun 2018 Rp14.208.000,00
- Kwitansi Pembayaran Laundry kelas 8 bulan Januari
Tahun 2018 Rp12.816.000,00
- Kwitansi Pembayaran Laundry kelas 9 bulan Januari
Tahun 2018 Rp11.484.000,00
- Kwitansi Pembayaran Laundry kelas 7 bulan Maret
sampai dengan April Tahun 2018 Rp11.736.000,00
- Kwitansi Pembayaran Laundry kelas 8 bulan Maret
sampai dengan April Tahun 2018 Rp8.844.000,00
- Kwitansi Pembayaran Laundry kelas 9 bulan Maret
sampai dengan April Tahun 2018 Rp13.926.000,00
- Kwitansi Pembayaran Laundry kelas 7 bulan Agustus
Tahun 2018 Rp14.079.000,00
- Kwitansi Pembayaran Laundry kelas 8 bulan Agustus
Tahun 2018 Rp13.903.500,00

- Bukti P-25.3 : - Invoice Catering Service tertanggal 27 September 2017
dibuat oleh Bapak Budiman selaku pegawai
keuanganyang

disetujui oleh Dedi Afandi selaku wakil direktur Lembaga
Ibnu Hajar sebesar Rp289.000.000,00

- Invoice Catering Service tertanggal 10 Oktober 2017
dibuat oleh Bapak Budiman selaku pegawai keuangan
yang disetujui oleh Dedi afandi selaku wakil direktur

Halaman 52 dari 127 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2019/PN Dpk

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

lembaga Ibnu Hajar sebesar Rp125.000.000,00

- Invoice Catering Service tertanggal 5 Februari 2018 dibuat oleh Bapak Budiman selaku pegawai keuangan yang disetujui oleh Dedi afandi selaku wakil direktur lembaga Ibnu Hajar sebesar Rp434.988.000,00
- Invoice Catering Service tertanggal 20 Februari 2018 dibuat oleh Bapak Budiman selaku pegawai yang disetujui oleh Dedi afandi selaku wakil direktur lembaga Ibnu Hajar sebesar Rp351.820.000,00
- Invoice Catering Service tertanggal 20 Maret 2018 dibuat oleh Bapak Budiman selaku pegawai keuangan yang disetujui oleh Dedi afandi selaku wakil direktur lembaga Ibnu Hajar sebesar Rp432.730.000,00
- Invoice Catering Service tertanggal 10 April 2018 dibuat oleh Bapak Budiman selaku pegawai keuangan yang disetujui oleh Dedi afandi selaku wakil direktur lembaga Ibnu Hajar sebesar Rp311.290.000,00
- Invoice Catering Service tertanggal 22 April 2018 dibuat oleh Bapak Budiman selaku pegawai keuangan yang disetujui oleh Dedi afandi selaku wakil direktur lembaga Ibnu Hajar sebesar Rp311.050.000,00

26. Bukti P-26 : - Fotocopy Daftar Gaji guru dan pegawai Yayasan Dakwah Islam Cahaya Ilmu Dakwah Islam Cahaya Ilmu dari Januari sampai dengan Desember Tahun 2017 pembayaran keseluruhan sebesar Rp588.801.000,00

Bukti P-26.1 : - Fotocopy Daftar Gaji guru dan pegawai Yayasan Dakwah Islam Cahaya Ilmu Dakwah Islam Cahaya Ilmu dari Januari sampai dengan September Tahun 2018 pembayaran keseluruhan sebesar Rp1.004.784.967,00

Bukti P-26.2 : - Fotocopy Foto copy Kwitansi pembayaran laundry SMA Ibnu Hajar Boarding School Nomor. 017/IHBS-L/FEB/KWT-2017 tanggal 2 Maret 2017 periode 1 s/d 31 januari 2017 sebesar Rp31.258.000,00

- Foto copy Kwitansi pembayaran laundry SMA Ibnu Hajar Boarding School Nomor. 020/IHBS-L/APR/KWT-

Halaman 53 dari 127 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2019/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2017 tanggal 7 Mei 2017 periode 1 s/d April 2017 sebesar Rp23.500.000,00

- Foto copy Kwitansi pembayaran laundry SMA Ibnu Hajar Boarding School Nomor. 021/IHBS-L/MEI/KWT-2017 tanggal 1 Juni 2017 periode 1 s/d 31 April 2017 sebesar Rp34.244.000,00
- Foto copy Kwitansi pembayaran laundry SMA Ibnu Hajar Boarding School Nomor. 028/IHBS-L/DES/KWT-2017 tanggal 11 Januari 2018 periode 1 s/d 31 Desember 2017 sebesar Rp52.858.000,00
- Foto copy Kwitansi pembayaran laundry SMA Ibnu Hajar Boarding School Nomor. 026/IHBS-L/OKT/KWT-2017 tanggal 17 November 2017 periode 1 s/d 31 Oktober 2017 sebesar Rp72.793.000,00
- Foto copy Kwitansi pembayaran laundry SMA Ibnu Hajar Boarding School Nomor. 024/IHBS-L/AGST/KWT-2017 tanggal 4 September 2017 periode 1 s/d 31 Agustus 2017 sebesar Rp79.729.000,00
- Foto copy Kwitansi pembayaran laundry SMA Ibnu Hajar Boarding School Nomor. 017/IHBS-L/JAN/KWT-2017 tanggal 2 Februari 2017 periode 1 s/d 31 Januari 2017 sebesar Rp34.135.000,00
- Foto copy Kwitansi pembayaran laundry SMA Ibnu Hajar Boarding School Nomor. 030/IHBS-L/FEB/KWT-2018 tanggal 3 Mei 2018 periode 1 s/d 30 April 2018 sebesar Rp45.913.945,
- Foto copy Kwitansi pembayaran laundry SMA Ibnu Hajar Boarding School Nomor. 031/IHBS-L/MRT/KWT-2018 tanggal 10 April 2018 periode 1 s/d 31 Maret 2018 sebesar Rp84.094.000,00
- Foto copy Kwitansi pembayaran laundry SMA Ibnu Hajar Boarding School Nomor. 030/IHBS-L/FEB/KWT-2018 tanggal 7 Maret 2018 periode 1 s/d 28 Februari 2018 sebesar Rp69.828.000,00

Bukti P-26.3 : - Fotocopy Foto copy Kwitansi pembayaran laundry SMA Ibnu Hajar Boarding School Nomor. 017/IHBS-

Halaman 54 dari 127 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2019/PN Dpk

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

L/FEB/KWT-2017 tanggal 2 Maret 2017 periode 1 s/d 31 januari 2017 sebesar Rp31.258.000,00

- Foto copy Kwitansi Nomor. 001/kwt-Air/Jan-2018 tanggal 4 Februari 2018 perihal pembayaran air galon mineral Aqualia berjumlah 1.690 galon periode Januari 2018 sebesar Rp10.260.000,00
- Foto copy Kwitansi Nomor. 002/kwt-Air/Feb-2018 tanggal 4 Maret 2018 perihal pembayaran air galon mineral Aqualia berjumlah 1.762 galon periode Februari 2018 sebesar Rp10.812.000,00
- Foto copy Kwitansi Nomor. 003/kwt-Air/Mar-2018 tanggal 4 April 2018 perihal pembayaran air galon mineral Aqualia berjumlah 2.190 galon periode Maret 2018 sebesar Rp13.340.000,00
- Foto copy Kwitansi Nomor. 004/kwt-Air/Apr-2018 tanggal 4 Mei 2018 perihal pembayaran air galon mineral Aqualia berjumlah 1.477 galon periode Februari 2018 sebesar Rp9.102.000,00
- Foto copy Kwitansi Nomor. 001/Aquila/Jan/2017 tanggal 4 Februari 2017 perihal pembayaran air galon mineral Aqualia berjumlah 1.505 galon periode Januari 2017 sebesar Rp9.190.000,00
- Foto copy Kwitansi Nomor. 002/Aquila/Feb/2017 tanggal 4 Maret 2017 perihal pembayaran air galon mineral Aqualia berjumlah 1.085 galon periode Februari 2017 sebesar Rp6.630.000,00
- Foto copy Kwitansi Nomor. 003/Aquila/Mar/2017 tanggal 4 April 2017 perihal pembayaran air galon mineral Aqualia berjumlah 1.495 galon periode Maret 2017 sebesar Rp9.170.000,00
- Foto copy Kwitansi Nomor. 004/Aquila/Apr/2017 tanggal 4 Mei 2017 perihal pembayaran air galon mineral Aqualia berjumlah 1.235 galon periode April 2017 sebesar Rp7.610.000,00
- Foto copy Kwitansi Nomor. 005/Aquila/Mei/2017 tanggal 4 Mei 2017 perihal pembayaran air galon mineral

Halaman 55 dari 127 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2019/PN Dpk

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

Aqualia berjumlah 1.290 galon periode Mei 2017 sebesar Rp7.820.000,00

- Foto copy Kwitansi Nomor. 008/Aquila/Agst/2017 tanggal 7 September 2017 perihal pembayaran air galon mineral Aqualia berjumlah 2.255 galon periode Agustus 2017 sebesar Rp13.530.000,00
- Foto copy Kwitansi Nomor. 009/Aquila/Sept/2017 tanggal 4 Oktober 2017 perihal pembayaran air galon mineral Aqualia berjumlah 1.635 galon periode September 2017 sebesar Rp9.970.000,00
- Foto copy Kwitansi Nomor. 010/Aquila/Okt/2017 tanggal 2 Nopember 2017 perihal pembayaran air galon mineral Aqualia berjumlah 2.115 galon periode Oktober 2017 sebesar Rp12.970.000,00
- Foto copy Kwitansi Nomor. 012/Aquila/Des/2017 tanggal 4 Januari 2017 perihal pembayaran air galon mineral Aqualia berjumlah 1.232 galon periode Desember 2017 sebesar Rp7.472.000,00

- Bukti P-26.4 : - Foto copy kwitansi pengajuan tanggal 25 Januari 2017 dan Invoice Catering Service tertanggal 15 Desember 2017 dibuat oleh Bapak Haryanto selaku pegawai keuangan lembaga Ibnu Hajar sebesar Rp149.460.000,00
- Foto copy Invoice Catering Service tertanggal 5 Januari 2017 dibuat oleh Bapak Haryanto selaku pegawai keuangan lembaga Ibnu Hajar sebesar Rp143.660.000,00
 - Foto copy Invoice Catering Service tertanggal 5 Januari 2017 dibuat oleh Bapak Haryanto selaku pegawai keuangan lembaga Ibnu Hajar sebesar Rp202.890.000,00
 - Foto copy kwitansi pengajuan tanggal 16 Februari 2017 dan Invoice Catering Service tertanggal 27 Januari 2017 dibuat oleh Bapak Haryanto selaku pegawai keuangan lembaga Ibnu Hajar sebesar Rp135.040.000,00
 - Foto copy kwitansi pengajuan tanggal 22 Februari 2017 dan Invoice Catering Service tertanggal 22 Februari

Halaman 56 dari 127 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2019/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2017 dibuat oleh Bapak Haryanto selaku pegawai keuangan lembaga Ibnu Hajar sebesar Rp170.390.000,00
- Foto copy Invoice Catering Service tertanggal 28 april 2017 dibuat oleh Bapak Budiman selaku pegawai keuangan lembaga Ibnu Hajar sebesar Rp127.940.000,00
 - Foto copy Invoice Catering Service tertanggal 18 april 2017 dibuat oleh Bapak Budiman selaku pegawai keuangan lembaga Ibnu Hajar sebesar Rp158.290.000,00
27. Bukti P-27 : - Fotocopy Surat Nomor. 642/476/SPS-IMB/I/2017 tanggal 20 Januari 2017 perihal Pemberitahuan Retribusi IMB.
28. Bukti P-28 : - Fotocopy Rekapitulasi pekerjaan masjid SMA IBNU HAJAR BUNGUR yang diajukan oleh Amien S. selaku kontraktor.
29. Bukti P-29 : - Fotocopy Ilmu tanggal 21 Maret 2019 perihal evakuasi dan Perbaikan Rumah sentul sejumlah Rp9.753.000.,00
- Foto copy Kwitansi Bhaladika tanggal 10 Maret 2019 perihal penyewaan 3 unit bus untuk evakuasi murid-murid ke sentul dengan harga sewa Rp6.700.000,00
- Bukti P-29.1 : - Foto copy kwitansi Foto copy Kwitansi Yayasan Dakwah Islam Cahaya Ilmu Dakwah Islam Cahaya Ilmu tanggal 2 Maret 2019 perihal dana darurat penanganan Murid Sekolah di Nakula sebesar Rp4.802.400,00
- Bukti P-29.2 : - Foto copy kwitansi Yayasan Dakwah Islam Cahaya Ilmu Dakwah Islam Cahaya Ilmu tanggal 18 Maret 2019 perihal keamanan dan tanggap darurat penanganan Sekolah di Nakula sebesar Rp4.000.000,00
30. Bukti P-30 : Foto copy sesuai dengan aslinya Akta Nomor 9 Tanggal 13 Maret tentang perjanjian Sewa Menyewa Tanah yang dibuat oleh Notaris R.Wiratmoko,SH,MK di Jakarta;
- Bukti P-30.1 : Foto copy sesuai dengan aslinya Akta Nomor 10 Tanggal 13 Maret tentang perjanjian Sewa Menyewa

Halaman 57 dari 127 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2019/PN Dpk

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)



Bangunan yang dibuat oleh Notaris
R.Wiratmoko,SH,MK di Jakarta;

31. Bukti P-31 : Foto copy sesuai dengan aslinya Gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) pada tanggal 23 September 2019 yang telah didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Depok dengan Nomor 225/Pdt.G/2019/PN.Dpk;
- Bukti P-31.1 : Foto copy sesuai dengan aslinya surat panggilan sidang Nomor 225/Pdt.G/2019/PN.Dpk
32. Bukti P-32 : Foto copy sesuai dengan aslinya Draft perjanjian kerjasama antara Yayasan Dakwah Islam Cahaya Ilmu dengan Bapak Ngadiman;
33. Bukti P-33 : Foto copy dari foto copy Proposal sewa menyewa penyelenggaraan pendidikan Harjamukti Cimanggis, Depok tanggal 31 Desember 2018;
34. Bukti P-34 : Foto copy sesuai dengan aslinya surat dari Bapak Ngadiman perihal perjanjian sewa menyewa tanah dan bangunan tanggal 11 Januari 2019;
35. Bukti P-35 : Foto copy sesuai dengan aslinya surat Nomor: 006/PR-YDCI/II/2019 perihal penawaran sewa menyewa dan pengelolaan laundry, kantin dan air tanggal 25 Januari 2019;
36. Bukti P-36 : Foto copy sesuai dengan aslinya surat dari Bapak Ngadiman perihal perjanjian sewa menyewa tanah dan berita acara pengukuran sewa menyewa tanah di Bungur tanggal 4 Februari 2019;
37. Bukti P-37 : Foto copy sesuai dengan aslinya surat dari Bapak Ngadiman perihal perjanjian sewa menyewa tanah di Bungur tanggal 11 Februari 2019;
38. Bukti P-38 : Foto copy sesuai dengan aslinya surat Nomor : 013/PR-YDCI/II/2019 perihal pemberitahuan jawaban tanggal 12 Februari 2019;
39. Bukti P-39 : Foto copy sesuai dengan aslinya surat dari Bapak Ngadiman perihal pemberitahuan tanggal 16 Februari 2019;
40. Bukti P-40 : Foto sebelum dan sesudah penutupan akses asrama putri serta proses evakuasi para guru dan siswi putri berkaitan dengan perintah pengosongan gedung dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penutupan akses asrama putri pada tanggal 7-9 Maret 2019;

41. Bukti P-40.1 : Rekaman video melalui HP dari sebelum dan sesudah penutupan akses asrama putrid serta proses evakuasi para guru dansiswi putrid berkaiatan dengan perintah pengosongan gedung dan penutupan akses asrama putrid pada tanggal 7-9 Maret 2019;

42. Bukti P-41 : Foto penandatanganan perjanjian sewa menyewa bangunan di Nakula dan sewa menyewa tanah di Bungur;

Bukti P-41.1 : Rekaman video melalui handphone penandatanganan perjanjian sewa menyewa bangunan di Nakula dan sewa menyewa tanah di Bungur;

Menimbang, bahwa foto copy bukti-bukti surat tersebut diatas, telah dibubuhi materai secukupnya dan telah dicocokkan sesuai dengan aslinya ternyata sesuai, sehingga dapat diterima sebagai alat bukti yang sah dalam perkara ini, kecuali bukti P-13,P-22.1,P-23,P-23.1,P-27, P-33 adalah foto copy dari foto copy, sedangkan bukti P-21,P-21.1,P-21.2,P-24,P-24.1,P-24.2,P-24.18 adalah sesuai Print out dan bukti P-40, P-41 adalah foto sedangkan bukti P-40.1 dan P-41.1 adalah rekaman video melalui handphone;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat telah mengajukan saksi-saksi yang masing-masing telah memberikan keterangan dibawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. **Sudirno**, dibawah sumpah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi bekerja di Yayasan Dakwah Islam Cahaya Ilmu di Bidang Sarana dan Prasarana, meliputi bidang pembangunan dan perlengkapan sejak tahun 2010;
 - Bahwa Yayasan Dakwah Islam Cahaya Ilmu tersebut bergerak di bidang Pendidikan dan sosial;
 - Bahwa pada tahun 2010 sudah ada pembangunan sekolah SMP Ibnu Hajar Bording School untuk siswa putra yang berawal dari 1 lantai, kemudian dilanjutkan pembangunan lantai 2 dan lantai 3, dimana Saksi ikut menanganinya atas permintaan Ustad Zaenal Abidin;

Halaman 59 dari 127 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2019/PN Dpk

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

- Bahwa SMP Ibnu Hajar Bording School tersebut berada di Jalan Raya Munjul Gang Mushollah Fathul Ulum, Kelurahan Munjul, Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur;
- Bahwa Ustad Zaenal Abidin adalah pendiri dan Pembina Yayasan Dakwah Islam Cahaya Ilmu;
- Bahwa pada tahun 2012 ada penambahan sekolah TK dan SD yang penempatannya berada di aula Mesjid;
- Bahwa pada awal tahun 2013 Saksi ditugaskan oleh Ustad Zaenal Abidin untuk datang ke rumah Tergugat yang terletak di Jl. Nakula 1 RT.01/RW, Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok dalam rangka mensurvey calon lokasi untuk siswa SMA Ibnu Hajar Bording School yang akan datang;
- Bahwa Saksi melaporkan kepada Ustad Zaenal Abidin bahwa rumah Tergugat yang terletak di Jl. Nakula 1 RT.01/RW Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok (Nakula) tersebut layak sebagai tempat pendidikan;
- Bahwa lokasi tersebut merupakan tempat tinggal Tergugat dan keluarganya;
- Bahwa luas lokasi tanah tersebut sekitar ± 1.500 M2;
- Bahwa menurut informasi dari Ustad Zaenal Abidin bahwa tanah tersebut akan diwakafkan oleh Tergugat kepada Yayasan Dakwah Islam Cahaya Ilmu;
- Bahwa kondisi lokasi yang merupakan rumah Tergugat di Nakula tersebut berupa rumah yang terdiri dari 2 lantai dan lantai 3 berupa dak/cor-coran;
- Bahwa pembangunan sekolah di Nakula berlangsung di lantai 3 atas biaya dari Tergugat, sedangkan untuk kebutuhan perlengkapan dari Yayasan;
- Bahwa Tergugat masih tinggal di Nakula di lantai 1, sementara lantai 2 dan lantai 3 digunakan untuk kelas dan asrama;
- Bahwa kemudian berlanjut ke pembangunan di Jl. Bungur RT.001/RW.007, Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, yang lokasinya masih satu kelurahan dengan Nakula;
- Bahwa tanah tersebut adalah milik Tergugat dan setahu Saksi lokasi sekolah yang akan dijadikan SMA Siswi Putri tersebut sudah disepakati terlebih dahulu;
- Bahwa rapat pembicaraan tentang lokasi calon sekolah SMA di Bungur diadakan di tempat tinggal Tergugat di Nakula;
- Bahwa rapat tersebut dihadiri oleh Pak Dedy Afandi, Pak Amien Saudi, Pak Nono, Pak Nana (Kepala sekolah), Tergugat dan saya sendiri, disamping

Halaman 60 dari 127 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2019/PN Dpk

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

beberapa yang saya tidak ketahui namanya, yang berjumlah sekitar 10 orang;

- Bahwa luas tanah di Jl. Bungur 2 RT.001/RW.07, Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok tersebut seluas \pm 2000M dan kondisi tanah masih berupa tanah kosong;
- Bahwa selanjutnya setelah proses rapat, dan gambar lokasi sudah dilakukan oleh Pak Nono selaku arsitek, tetapi pembangunan yang dilakukan terlebih dahulu adalah pembangunan Mesjid, dikarenakan ada donatur yang menyumbang untuk pembangunan Mesjid di Bungur tersebut;
- Bahwa pembangunan Mesjid di Bungur dimulai pada awal tahun 2015 dan selesai tahun 2017;
- Bahwa setahu Saksi, setiap setiap proses pembicaraan terkait lokasi pembangunan di Bungur dalam hal ini selalu melibatkan Tergugat, dimana Tergugat selaku penanggung jawab tim proyek pembangunan;
- Bahwa setelah awal pembangunan Mesjid dilakukan, dilakukan pembangunan sekolah dan asrama siswa Putri, yang mana pembangunan gedung asrama sebanyak 4 lantai dan pembangunan ruang kelas sebanyak 3 lantai, dan lantai keempat berupa dak;
- Bahwa kemudian setelah pembangunannya selesai dan gedung sekolah dapat digunakan, akhirnya dilakukan penukaran siswa Putra yang sebelumnya berlokasi di Bungur, dengan siswi Putri yang ditukar ke lokasi di Nakula;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat mengenai penggunaan tanah dan bangunan yang terletak di Nakula;
- Bahwa informasi terakhir untuk tanah yang dibangun Mesjid di lokasi Bungur telah diwakafkan oleh Tergugat;
- Bahwa Saksi mengetahui hal tersebut dari utusan Tergugat yang menghubungi Saksi untuk mengurus wakaf Mesjid, karena berkas seperti IMB, Sertifikat Asli Tanah, Ijin Lingkungan berada di Yayasan;
- Bahwa nilai pembangunan di Bungur adalah sebesar sekitar Rp.15.000.000.000,00 (lima belas milyar rupiah), termasuk mesjid, dan gedung 4 lantai termasuk perlengkapannya, seperti AC, dll;
- Bahwa di lokasi Nakula, pada tahun 2017 yang dibiayai oleh Yayasan nilainya sebesar Rp.1.800.000.000, (satu milyar delapan ratus ribu rupiah), termasuk pembangunan gedung di sayap rumah induk, dikarenakan masih ada lahan tersisa, disamping itu pembangunan bangunan 2 lantai yang

Halaman 61 dari 127 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2019/PN Dpk

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)



masih semi permanen, yang dilanjutkan untuk pembangunan gedung tersebut untuk penambahan siswa putri setelah perubahan dari siswa putra ke siswa putri;

- Bahwa perselisihan antara Penggugat dan Tergugat tentang status tanah yang berada di Nakula maupun di Bungur, dikarenakan status tanahnya yang belum jelas wakaf atau tidak;
- Bahwa setahu Saksi sekarang ada penutupan ruangan-ruangan yang di Nakula dengan alasan akan renovasi, berupa penutupan ruang guru, kantor Kepala Sekolah dan ruang tamu, ruang IT, akan tetapi setahu Saksi kegiatan Belajar Mengajar tetap berlangsung, dan tidak ada kendala;
- Bahwa Tergugat merupakan pengawas Yayasan;

2. Amien Saudi, dibawah sumpah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi adalah direktur dari perusahaan Saksi yang bekerja untuk melaksanakan pembangunan proyek di Yayasan Dakwah Islam Cahaya Ilmu di Jl. Bungur RT.001/RW.007, Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok (Bungur);
- Bahwa proyek tersebut meliputi pembangunan sekolah SMP dan SMA Ibnu Hajar Boarding School (IHBS) Putri dan meneruskan proyek pembangunan Mesjidnya;
- Bahwa awalnya pada tahun 2015 Saksi dihubungi oleh Ustad Zaenal Abidin, untuk meneruskan proyek pembangunan di Bungur;
- Bahwa setahu Saksi Ustad Zaenal Abidin adalah pendiri sekaligus Pembina Yayasan Dakwah Islam Cahaya Ilmu;
- Bahwa Saksi tidak tahu kapan awal pembangunan dilakukan, karna Saksi hanya meneruskan pekerjaan pembangunan masjid yang belum selesai oleh Pak Nono (adik Tergugat);
- Bahwa pihak Yayasan mengganti semua biaya yang telah Saksi keluarkan terlebih dahulu untuk pembangunan melalui Pak Joko (Alm) selaku Bendahara Yayasan pada waktu itu;
- Bahwa biaya yang Saksi keluarkan untuk meneruskan pembangunan masjid sekitar Rp700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah) sampai dengan Rp800.000.000,00 (delapan ratus juta rupiah);
- Bahwa biaya untuk pembangunan asrama putri kurang lebih sebesar Rp4.000.000.000,00 (empat milyar rupiah) sedangkan untuk pembangunan kelas sebesar Rp8.000.000.000,00 (delapan milyar rupiah);

Halaman 62 dari 127 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2019/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa proyek pembangunan di Bungur dimulai pada November 2015 dan selesai tahun 2017;
- Bahwa pada tahun anggaran 2017 untuk sekolah sudah bisa digunakan dan langsung dilakukan penukaran dari siswa putri ke siswa putra;
- Bahwa setahu Saksi dari Ustad Zaenal Abidin pada tahun 2015 tanah di Bungur adalah milik Tergugat yang akan diwakafkan oleh Tergugat;
- Bahwa ketika Saksi meminta IMB sehubungan pembangunan pada tahun 2015, Ustad Zaenal Abidin mengatakan bahwa Tergugat akan mengurus IMB sendiri melalui utusannya Pak Budiman;
- Bahwa pada tahun 2019 Saksi mengetahui telah terjadi perselisihan antara Penggugat dan Tergugat karena pihak Yayasan diminta membayar sewa;
- Bahwa pada tahun 2019 saat diajak musyawarah dihadiri oleh Pak Arifin, Pak Eko, Pak Indra, Tergugat, Ustad Zaenal Abidin, dan Notaris, kurang lebih 10 orang, tetapi Saksi tidak mengikuti sampai selesai;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui secara jelas namun pembicaraan tersebut tentang status tanah dan tentang sewa menyewa;
- Bahwa telah dilakukan pembayaran oleh Yayasan kepada Saksi setelah adanya pembayaran dari para siswa;
- Bahwa terdapat biaya pembangunan kantin sebesar Rp200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) dan biaya pembangunan jembatan penghubung sebesar Rp150.000.000,00 (seratus lima puluh juta rupiah) yang telah Saksi keluarkan dan saat ini telah diganti oleh pihak Yayasan;

3. Hidayatulloh, dibawah sumpah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi adalah guru di SMP dan SMA Putri IHBS Yayasan Dakwah Islam Cahaya Ilmu di Nakula;
- Bahwa Saksi mulai bergabung dan mengajar sejak tahun 2016 di SMA Putra di Nakula selama 1 tahun, kemudian pindah mengajar di Bungur sejak tahun 2017;
- Bahwa jabatan Saksi selama mengajar di Bungur adalah sebagai wakil kepala Sekolah Bidang Kurikulum;
- Bahwa pada waktu Saksi pindah ke Bungur pada tahun 2017 bangunan masjid belum jadi namun bangunan asrama sudah ada tetapi belum layak huni;
- Bahwa dengan kondisi seadanya digunakan asrama sebanyak 3 lantai, yaitu lantai 2,3 dan lantai 4, dan sebagai pengaman dipasang bamboo

Halaman 63 dari 127 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2019/PN Dpk

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

agar tidak berbahaya, sedangkan lantai 1 digunakan untuk kantor guru dan ruang kepala sekolah;

- Bahwa untuk ruang kelasnya ada 3 lantai dan sholat dilakukan di selasar dikarenakan masjid belum bisa digunakan;
- Bahwa setahu Saksi status tanah di Bungur adalah wakaf dari Tergugat, sejak tahun 2016 dikarenakan Saksi dengar dari ketua Yayasan Dakwah Islam Cahaya Ilmu yaitu Pak Muhammad Eko Nubuo;
- Bahwa teman mengajar Saksi mengatakan bahwa status tanah di Bungur adalah milik umat;
- Bahwa pada awalnya Saksi mengetahui tanah di Bungur adalah milik umat, bukan milik individu, hal itulah yang membuat Saksi tertarik bergabung dengan Yayasan Dakwah Islam Cahaya Ilmu;
- Bahwa pada tahun 2016 Saksi belum mengenal Tergugat, hanya sebatas bertemu dan mengobrol saja;
- Bahwa setahu Saksi pembiayaan pembangunan yang dilakukan di Nakula maupun di Bungur berasal dari Yayasan;
- Bahwa Tergugat tinggal di Nakula persis di belakang unit sekolah Ibnu Hajar Boarding School (IHBS) yang melewati halaman yang sama menuju tempat tinggal Tergugat;
- Bahwa kejadian berawal pada bulan Februari tahun 2019, Saksi mendapat surat dari Tergugat sehubungan pemberitahuan pengosongan lokasi sekolah pada tanggal 18 Februari 2019 sebagaimana bukti surat P.12;
- Bahwa adanya perselisihan tentang status tanah di Nakula dan Bungur tentang wakaf atau tidak wakaf;
- Bahwa pada tanggal 5 Maret 2019 Saksi mendapatkan surat kembali dari Tergugat, deadline 7 Maret 2019 terkait surat perintah pengosongan yang Saksi sampaikan kepada ketua Yayasan untuk diselesaikan;
- Bahwa pada tanggal 7 Maret 2019 sekira pukul 10.00 Wib ada beberapa tukang mengatakan akan melakukan pengukuran asrama di Nakula dan akan dilakukan penutupan dengan alasan akan dilakukan renovasi;
- Bahwa telah dilakukan negosiasi dari pihak Yayasan dengan tukang tersebut tetapi tukang tetap melakukan pekerjaan menutup pintu/akses yang disekati dengan triplek kemudian dipalang atas perintah Tergugat;
- Bahwa akhirnya siswa diungsikan ke daerah Sentul yang merupakan lahan milik Yayasan dengan menyewa bis;

Halaman 64 dari 127 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2019/PN Dpk

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

- Bahwa siswa putri berjumlah 93 orang dikurang 1 orang yang akan mengikuti ujian paket A;
- Bahwa dampaknya beberapa anak-anak shock dan menanyakan apa yang terjadi;
- Bahwa besoknya pada hari Kamis tanggal 8 Maret 2019 penutupan terjadi hingga semua akses di asrama tertutup, dan situasinya ada anak-anak yang terkurung, turun dari tangga dengan memikul koper dan ada yang mengeluarkan barang-barang dari ruang utama;
- Bahwa penutupan yang dilakukan meliputi ruang utama rumah yang digunakan untuk guru, ruang kepala sekolah, ruang tamu, ruang IT, dan ada barang-barang guru yang masih tertinggal di dalam, sedangkan yang bisa digunakan hanya ruang kelas dan asrama saja;
- Bahwa kegiatan belajar mengajar sekolah menjadi terhambat, dan setelah berkomunikasi dengan Dinas Pendidikan meminta pelaksanaan PTS diundur, akhirnya pada 9 Maret 2019 sekolah diliburkan sampai tanggal yang belum ditentukan;
- Bahwa situasi tersebut berlangsung sampai tanggal 15 Maret 2019 sekolah baru bisa digunakan kembali;
- Bahwa akibat kejadian yang terjadi di Nakula tersebut berdampak pada hanya beberapa siswa saja yang kembali dan secara umum jumlah santri statis saja tidak melonjak atau turun;
- Bahwa sampai sekarang masih ada perselisihan antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa Tergugat adalah Pengawas Internal dalam Yayasan Dakwah Islam Cahaya Ilmu;
- Bahwa Saksi mendengar ada opsi sewa menyewa dari ketua Yayasan, tetapi Saksi tidak mengetahui jangka waktu sewanya perbulan atau pertahun;
- Bahwa Saksi berada di tempat kejadian sebagaimana bukti P-40, tetapi Saksi sedang tidak fokus dan sibuk dengan yang lain;
- Bahwa Saksi mengetahui Tergugat menempati bagian rumah yang paling belakang di Nakula, menyatu terpotong sekat, akses masuk ada rute sendiri, hanya Mesjid yang sama;
- Bahwa Tergugat tetap tinggal di Nakula yang merupakan tempat tinggalnya sekarang;
- Bahwa pada saat tukang datang untuk melakukan renovasi rumah, mengatakan akan melakukan pengukuran di asrama, karena akan

Halaman 65 dari 127 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2019/PN Dpk

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)



digunakan untuk tempat tinggal bagian yang lain untuk tempat tinggal Tergugat;

- Bahwa atas kejadian pengosongan lokasi sekolah tersebut ada orang tua yang menyampaikan pamit dari sekolah dan ada anak tidak masuk sebanyak 3 kali karena trauma;
- Bahwa Negosiasi hanya dilakukan oleh pihak sekolah yang dilakukan oleh kepala bagian pendidikan dan kepala kepegawaian dengan tukang;
- Bahwa anak-anak bisa masuk sekolah lagi, setelah adanya kesepakatan sewa menyewa antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa renovasi rumah Tergugat tidak jadi dilaksanakan;

4. Muhammad Eko Nubuo, dibawah sumpah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa Saksi adalah pengurus di Yayasan Dakwah Islam Cahaya Ilmu yang dimulai sejak awal berdiri pada Juli 2006 sampai dengan Bulan Mei 2019;
- Bahwa sejak bulan Mei 2019 Saksi menjabat sebagai Kepala Bidang Dakwah di Yayasan Dakwah Islam Cahaya;
- Bahwa Yayasan Dakwah Islam Cahaya Ilmu mulai didirikan di Jl. Raya Munjul Gang Musholah Fathul Ulum, Kelurahan Munjul, Kecamatan Cipayung, Jakarta Timur (Munjul) sejak tahun 2010 yaitu SMP dan tahun 2013 terdapat pengembangan dari siswa lulusan SMP tersebut;
- Bahwa perkembangan sekolah Yayasan Dakwah Islam Cahaya Ilmu bagi lulusan SMP yang berada di Munjul dimulai pada tahun 2013 ketika ada pembicaraan antara Ustad Zaenal Abidin dengan Tergugat;
- Bahwa pembicaraan tersebut mengenai Tergugat yang bersedia menyediakan tempat berupa rumahnya untuk sekolah siswa lulusan SMP tersebut di Jl. Nakula 1 RT.01/RW.01 Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis Kota Depok;
- Bahwa Saksi mendengar hal tersebut dari Ustad Zaenal Abidin dan mendengarnya sendiri dari Tergugat setelah diceritakan oleh Ustad Zaenal Abidin;
- Bahwa yang disampaikan Ustad Zaenal Abidin adalah adanya kerjasama yang dilakukan dengan Tergugat, dan membuat legalitas yang sudah dikomunikasikan dengan Tergugat, yaitu dengan membuka Yayasan cabang Depok, lalu Tergugat ditunjuk sebagai ketua cabang Depok pada tahun 2013 dengan akta notaris yang mana Yayasan cabang Depok menggunakan alamat Tergugat;

Halaman 66 dari 127 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2019/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setelah itu dibuat sekolah SMA Ibnu Hajar Boarding School (IHBS) di Nakula yang merupakan tempat tinggal Tergugat;
- Bahwa saksi terlibat dalam kesepakatan-kesepakatan sebelum membuat sekolah SMA IHBS tersebut;
- Bahwa sekolah menggunakan lahan milik Tergugat di Nakula berdasarkan kesediaan Tergugat melalui rapat pada tahun 2013 yang dihadiri oleh Bapak Dedi Afandi, Bapak Sudirno, Bapak Indra Hermawan (pada waktu itu sebagai Humas Yayasan), bapak Amien Saudi, dan Tergugat;
- Bahwa sekolah mulai beroperasi pada tahun 2013, namun pembicaraannya dimulai sebelum tahun 2013;
- Bahwa belum ada bentuk kerjasama yang dilakukan oleh Penggugat dan Tergugat yang dibicarakan hanya dakwah dan pengembangan Islam dan Tergugat sepakat dan mensupport dakwah;
- Bahwa dikarenakan tidak cukup dana, Tergugat ikut membantu karena ada lahan Tergugat yang akan dijual sebagian, namun tidak jadi dilakukan;
- Bahwa pada saat itu belum dibahas tentang sewa menyewa;
- Bahwa awalnya bangunannya menggunakan lahan Tergugat yang merupakan tempat tinggal Tergugat;
- Bahwa belum ada pembicaraan tentang status tanahnya namun dari tahun 2015 pengurus sudah melakukan pembicaraan, namun belum ada kejelasan;
- Bahwa sehubungan adanya rencana tanah akan diwakafkan oleh Tergugat tersebut, Tergugat menyerahkan sertifikat asli tanahnya sebagai tanda serius untuk mewakafkan;
- Bahwa kemudian Saksi bersama Pak Indra Hermawan datang ke KUA setempat untuk mengetahui syarat-syarat wakaf;
- Bahwa sertifikat tanah yang pernah Saksi terima dari Tergugat hanya 1 kali yang mana pemahaman Saksi sertifikat tersebut untuk mengurus wakaf;
- Bahwa sertifikat tersebut diambil kembali menurut informasi perihal wakaf akan diurus sendiri oleh keluarga Tergugat;
- Bahwa sertifikat sudah dipegang Tergugat pada saat pihak Yayasan berencana menjadikan sertifikat tersebut agunan untuk meminjam kepada BNI Syariah dan BSM;

Halaman 67 dari 127 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2019/PN Dpk

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

- Bahwa Saksi tidak berkomunikasi dengan Tergugat hanya melalui Wakil Direktur Ibnu Hajar yaitu Pak Dedy Afandi;
- Bahwa setelah selesai pembangunan di Bungur pada tahun 2017 siswa putra dipindahkan/ditukar dengan siswa putri ke Bungur;
- Bahwa pada tahun 2017 Saksi masih mendengar rencana mewakafkan, dan pada tahun 2018 yang Saksi dengar kerjasama masih berupa lisan belum tertulis;
- Bahwa wacana wakaf pernah disampaikan dalam rapat dan ada kehadiran Tergugat juga, dan kadang-kadang juga disampaikan dalam pembicaraan 4 mata dengan Tergugat;
- Bahwa ada beberapa opsi berupa wacana sewa menyewa, BTO, kerjasama bagi hasil, tetapi belum ada kesepakatan;
- Bahwa untuk menarik hati Tergugat melakukan wakaf, sebagai tali kasih awalnya pada sekitar tahun 2016 Saksi dan lainnya mendorong Direktur Ibnu Hajar yaitu Pak Dedy Afandi untuk membujuk Tergugat dengan wacana sewa menyewa;
- Bahwa pada Juni 2017 Yayasan melakukan pembayaran kepada Tergugat berupa biaya sewa tempat di Nakula sebesar Rp353.400.000,00 (tiga ratus lima puluh tiga juta empat ratus ribu rupiah) untuk tahun 2016;
- Bahwa pada Juni tahun 2018 dilakukan pembayaran sewa lahan di Bungur sebesar Rp355.600.000,00 (tiga ratus lima puluh lima juta enam ratus ribu rupiah) untuk pembayaran tahun 2017, dan ada pembayaran yang dilakukan pada 2019 untuk pembayaran tahun 2018;
- Bahwa pembayaran dilakukan dengan cara transfer ke rekening Tergugat;
- Bahwa jumlah tersebut tidak dirapatkan, idenya dari Pembina Ustad Zaenal Abidin yang langsung kepada Pak Dedy Afandi;
- Bahwa setahu Saksi dana tersebut didapatkan dari pendapatan dari sekolah yang disanggupi berupa bagi hasil sebagai bentuk kerohiman;
- Bahwa infonya dana yang dikeluarkan oleh Tergugat untuk pembangunan sekolah berkisar sekitar Rp1.000.000.000,00 s.d Rp2.000.000.000,00;
- Bahwa Saksi mengetahuinya dari Tergugat yang disampaikan kepada Saksi atau di forum;

Halaman 68 dari 127 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2019/PN Dpk

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

- Bahwa pembangunan di Nakula full dilakukan oleh Tergugat, namun penambahan lantai berikutnya berupa lantai 3 dananya dari Yayasan termasuk dana perawatan dan perbaikan gedung;
- Bahwa biaya pembangunan yang sudah dikeluarkan oleh Tergugat adalah berupa infaq, karena full untuk membangun dakwah dan dari Yayasan tidak dilakukan penggantian, hanya kerohiman;
- Bahwa awal pembangunan di Bungur dilakukan terlebih dahulu pembangunan masjid, dan ketika masjid selesai pada tahun 2016 langsung dibangun sekolah yang direncanakan untuk siswa putra;
- Bahwa biaya pembangunan masjid dari 2 donatur besar dan donatur lainnya;
- Bahwa tanah di Bungur adalah milik Tergugat yang rencananya akan diwakafkan;
- Bahwa adanya wacana pembangunan sekolah lagi di Bungur meskipun status tanah di Nakula belum selesai karena pihak Yayasan masih menunggu itikad baik dari Tergugat;
- Bahwa akhirnya pada tahun 2018, dikarenakan sudah ada uang yang dikeluarkan maka dibuatlah draft perjanjian kerjasama;
- Bahwa dalam draft tersebut tidak ada dicantumkan nominal yang akan diterima oleh Tergugat, hanya dicantumkan presentase sebesar 20 persen dalam setahun;
- Bahwa perjanjian kerjasama tersebut hasilnya nihil, tidak ditandatangani oleh Tergugat, karena adanya ketidaksetujuan dari Tergugat dalam jangka waktu kerjasama dari 15 tahun dicoret menjadi 5 tahun;
- Bahwa awalnya dilakukan kerjasama antara Penggugat dan Tergugat, pada saat Tergugat pernah mengundang untuk dilakukan pertemuan di sebuah restoran, dari Yayasan dihadiri oleh Saksi dan Pak Indra Hermawan untuk membahas rencana kerjasama yang berbentuk sewa dan pengelolaan laundry, air minum, kantin tetap Tergugat yang mengelola;
- Bahwa dari Yayasan mengajukan proposal sewa menyewa pada 31 Desember 2018 yang menentukan biaya sewa tanah sebesar Rp100.000,00/m/tahun dan sewa bangunan sebesar Rp50.000/m/tahun;
- Bahwa selanjutnya dibalas oleh Tergugat pada tanggal 11 Januari 2019 yang intinya Tergugat minta harga sewa tanah Nakula menjadi Rp140.000,00/m/tahun dan harga sewa bangunan di Nakula Rp150.000,00/m/tahun;

Halaman 69 dari 127 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2019/PN Dpk

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

- Bahwa harga sewa tanah di Bungur sebesar Rp140.000,00/m/tahun, demikian juga dengan waktu sewa yang ditetapkan selama 18 tahun dari semula 5 tahun, kemudian Yayasan melalui surat tertanggal 25 Januari 2019 minta usaha laundry, air minum dan kantin akan dikelola sendiri, namun Tergugat tidak menanggapi;
- Bahwa setahu Saksi setelah Tergugat purna di TNI sejak Agustus 2018, Tergugat ikut pengelolaan Saprass dan pada tahun 2018 Tergugat menjadi ketua Pengawas dari sebelumnya ketua cabang Depok yang kemudian digantikan oleh anaknya;
- Bahwa saat dilaksanakan rapat sapras, Tergugat tidak bisa menjawab bentuk kerjasama yang dilakukan, sehingga dilakukan perubahan organisasi dimana Tergugat tidak lagi mengurus Saprass, dan Tergugat tidak menyetujuinya, akhirnya komunikasi menjadi tidak lancar;
- Bahwa kemudian surat ke 2 dari Tergugat tentang pemberitahuan pengosongan lokasi sekolah pada tanggal 5 Maret 2019, dengan alasan dilakukan renovasi, dengan waktu yang diberikan selama dua hari pada tanggal 7 Maret 2019;
- Bahwa pihak Yayasan menolak dengan alasan pendidikan yang kita jalankan amanah, namun pada tanggal 7 Maret 2019 Pukul 10.00 Wib ada tukang yang datang;
- Bahwa tukang melakukan penutupan pintu akses ke asrama dan dipalang;
- Bahwa Saksi berusaha komunikasi dengan Tergugat tetapi tidak ditanggapi;
- Bahwa setelah itu diputuskan anak-anak dipulangkan selama sepekan, pada hari seninya, tanggal 11 Maret 2019 setelah komunikasi dengan Dinas Pendidikan ujian PTS ditunda;
- Bahwa ada salah satu orang tua santri yang menelpon ke kantor Walikota Depok, sehingga pada hari Sabtu pagi, tanggal 9 Maret 2019 datang Camat, Lurah, Kasatpol PP, Babinsa, Babinkantibmas, Kasatintel ke lokasi sekolah di Nakula;
- Bahwa anak-anak kembali masuk ke sekolah di Nakula setelah ada pertemuan dengan orang tua santri yang mendesak hak anak didahulukan, dan ada penandatanganan Akta di Kantor Notaris R.Wiratmoko,SH,M.Kn pada tanggal 13 Maret 2019 berupa akta Nomor: 9 berupa Perjanjian sewa menyewa tanah dan Akta Nomor: 10 berupa Perjanjian Sewa Menyewa Bangunan;

Halaman 70 dari 127 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2019/PN Dpk

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)



- Bahwa yang hadir pada waktu penandatanganan di Notaris dari pihak Yayasan hadir Saksi selaku Ketua Yayasan, Ibu Sri Wahyuni selaku bendahara, Notaris, staff Notaris dan Tergugat;
- Bahwa akhirnya terjadi kesepakatan karena desakan dari orang tua dan akan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri;
- Bahwa sampai saat ini kegiatan belajar mengajar tetap berlangsung;
- Bahwa jumlah santri di Nakula berjumlah 180 anak, sementara di Bungur berjumlah 360 santri;
- Bahwa terkait cek BTN Syariah tanggal 5 Maret 2019 sebesar Rp654.180.000,00, tidak ada pembayaran yang dilakukan dan setahu Saksi diserahkan pada bulan Februari 2019;
- Bahwa pembayaran untuk sewa tanah dan bangunan di Nakula dan Bungur pada Maret 2019 tidak jadi dilakukan karena pihak Yayasan Dakwah Islam Cahaya Ilmu meminta Sdr.Rizky Riansyah membatalkannya, yang semula akan ditalangi olehnya setelah melakukan pengukuran tanah di Bungur;
- Bahwa Yayasan mengeluarkan dana untuk pembangunan sekolah di Nakula sekitar Rp4.000.000.000,00 (empat milyar rupiah);
- Bahwa Tergugat mendapatkan pendapatan dari mengelola laundry, air minum dan kantin yang dikelola sejak awal tahun 2013 sampai Januari 2019;
- Bahwa pendapatan Tergugat dari pengelolaan laundry bisa mencapai Rp100.000.000,00/bulan, pengelolaan kantin omset mencapai Rp5.000.000,00/hari dan pengelolaan air minum isi ulang mencapai Rp10.000.000,00/bulan;
- Bahwa Tergugat juga sebagai salah satu pengurus Yayasan yang mendapat gaji sebesar Rp4.000.000,00/bulan, sekaligus ada anak dan menantu Tergugat di bagian pengawasan dengan mendapat gaji masing-masing sebesar Rp2.000.000,00/bulan, dimulai sejak tahun 2013 sampai dengan bulan November 2018;
- Bahwa Akta Perjanjian Sewa Menyewa Tanah tersebut ditandatangani terlebih dahulu barulah siswa masuk kembali pada tanggal 15 Maret 2019;
- Bahwa pada tahun 2013, 2014, 2015 belum ada sewa menyewa di sekolah di Nakula, kemudian pada tahun 2016 baru ada wacana sewa menyewa;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu Saksi nilai pembangunan di Bungur mencapai Rp18.000.000.000,0 (delapan belas milyar rupiah) termasuk pembangunan masjid;
- Bahwa di kantor Munjul, ada ucapan Tergugat tentang wakaf yang mengatakan Insya Allah akan diobrolin dengan keluarga, harus dikuatkan dulu kepada pihak keluarga dan pada tahun 2018 pada waktu ada pertemuan dengan Tergugat yang mengatakan Insya Allah akan wakaf dinyatakan kembali, yang dari awal Tergugat akan suport dakwah dan pendidikan islam;
- Bahwa saksi mengetahui draft perjanjian kerjasama (bukti P-32) yang mana Tergugat yang melakukan pencoretan tetapi tidak dilakukan di depan Saksi dan sudah diterima dalam kondisi dicoret;
- Bahwa Saksi mengenal Tergugat sejak tahun 2012 di rumahnya pada saat pertama kali Saksi kunjungan ke rumah Tergugat di Nakula untuk survey;
- Bahwa Saksi mengetahui adanya cerita wakaf tersebut dari Ustad Zaenal Abidin, namun Saksi tidak pernah menanyakan langsung kepada Tergugat perihal wakaf;
- Bahwa pada tahun 2012 ketika Saksi datang ke rumah Tergugat belum ada bangunan di sisi kanan dan di sisi kiri rumah tersebut;
- Bahwa Saksi mengetahui adanya proposal sewa menyewa dilanjutkan perjanjian sewa menyewa tanah dan bangunan dan pengukuran tanah di Bungur karena Saksi yang menandatangani;
- Bahwa terdapat 2 akses masuk asrama dari depan lantai 2 dan melalui ruang tamu, penutupan awal dilakukan di lantai atas, setelah ada siswa yang terperangkap akhirnya ada bagian yang dibuka, dari ruang tamu tidak naik ke atas asrama tetapi dari luar/depan bisa naik ke lantai 2/asrama;
- Bahwa pada waktu berkumpul di ruang kepala sekolah dengan unsur Muspida, aparat TNI dan Kepolisian, Saksi menjelaskan ada permasalahan yang terjadi antara Yayasan dengan Tergugat, ada kerjasama yang belum sepakat;
- Bahwa tanggapan yang disampaikan oleh unsur Muspida, aparat TNI, aparat Kepolisian untuk menyelesaikan permasalahan secara kekeluargaan;
- Bahwa Saksi mendengar Tergugat sendiri yang meminta legalitas untuk menjadi ketua cabang Depok;

Halaman 72 dari 127 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2019/PN Dpk

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

- Bahwa Tergugat memintanya di kantor pada tahun 2017 jadi secara umum Yayasan menerbitkan ada akta notaris untuk cabang Depok;
- 5. **Zaenal Abidin LC**, dibawah sumpah memberikan keterangan pada pokoknya sebagai berikut:
 - Bahwa Saksi adalah Pembina di Yayasan Dakwah Islam Cahaya Ilmu sejak berdiri tahun 2006, dan pada tahun 2009 sudah mulai berkiprah di pendidikan, dimulai di Cipayung dengan membuka sekolah SMP Putra;
 - Bahwa awal pengembangan kegiatan sekolah di Nakula yaitu untuk SMA Putra tahun 2013 yang merupakan tempat tinggal Tergugat;
 - Bahwa Saksi mengenal Tergugat dimulai ada pembicaraan awal berdua dengan Tergugat memanfaatkan lahan tempat tinggal Tergugat untuk pengembangan sekolah sebagai sekolah SMA IHBS;
 - Bahwa pada tahun 2013 secara implisit dan eksplisit Saksi mengetahui niat Tergugat yang mengatakan kejasama kongsi akhirat, Saksi mendengar dari Tergugat bahwa lahan akan diwakafkan ;
 - Bahwa belum ada kesepakatan tertulis mengenai wakaf, karena kemungkinan adanya masalah keluarga, walaupun sepanjang perjalanan sampai tahun 2018 terus dilakukan pembicaraan, jadi masih ada niat wakaf;
 - Bahwa pada tahun 2018 ada pembicaraan sewa tentang besarnya nominal;
 - Bahwa adanya pembayaran transfer sewa menyewa yang dilakukan pada untuk tahun 2016,2017 dikarenakan dari tahun 2013-2015 tidak ada pembicaraan baik kerjasama, BOT, dan sewa menyewa, maka pada tahun 2016 Saksi mengutus Wakil Direktur yang bernama Dedy Afandy untuk datang ke Tergugat, untuk klarifikasi kapan sewa menyewa dilakukan karena tidak ada tindak lanjut wakaf;
 - Bahwa pembangunan di Bungur dilakukan atas desakan Tergugat sendiri yang menanyakan kapan dimulai pembangunan sekolah di Bungur;
 - Bahwa Saksi tetap prasangka baik, dan mencoba mengambil hati Tergugat, karena itu seluruh usaha diberikan seperti laundry, air minum, kantin dengan harapan supaya cepat mengambil hati Tergugat;
 - Bahwa dari laundry bisa mencapai sebesar Rp136.000.000,00 per bulan, sehingga pembangunan sekolah di Bungur tetap dilaksanakan, bahkan Saksi tawarkan putri Saksi dijadikan menantu oleh Tergugat tetapi ditolak;

Halaman 73 dari 127 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2019/PN Dpk

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

- Bahwa mulai pembicaraan pembangunan di Bungur pada tahun 2014 yang awalnya akan dibangun masjid;
- Bahwa pembangunan masjid dari biaya donatur jamaah Saksi, tanahnya punya Tergugat dan tidak ada dana yang mengalir dari Tergugat;
- Bahwa dana yang terkumpul sebesar Rp1.300.000,000,00 (satu milyar tiga ratus juta rupiah) dari donatur dan dari banyak orang, sementara Mesjid belum finishing dilanjutkan pembangunan sekolah;
- Bahwa Tergugat selalu dilibatkan dalam setiap pembangunan yang selalu dibicarakan dengan Tergugat selaku pemilik tanah;
- Bahwa Saksi selalu terlibat baik dalam surat menyurat, tawar menawar, melalui Wakil Direktur;
- Bahwa pada Juni 2017 ada pembayaran kepada Tergugat untuk sewa tahun 2016 di Nakula sebesar Rp353.400.000,00 (tiga ratus lima puluh tiga juta empat ratus ribu rupiah);
- Bahwa pada Juni tahun 2018 dilakukan pembayaran sewa lahan tahun 2017 di Nakula yang dibayarkan sebesar Rp355.600.000,00 (tiga ratus lima puluh lima juta enam ratus ribu rupiah) sedangkan pembayaran yang dilakukan pada tahun 2019 untuk sewa di Nakula dan di Bungur untuk tahun 2018;
- Bahwa perhitungan angka tersebut diserahkan kepada Pak Dedy Afandi selaku Wakil Direktur yang ada dalam neraca keuangan Yayasan Dakwah Islam Cahaya Ilmu;
- Bahwa pada tanggal 19 Februari 2019 dilakukan negosiasi oleh Ketua Yayasan yang menunjuk Sdr. Rizky Riansyah untuk melakukan mediasi terkait negosiasi sewa menyewa tanah dan bangunan di Nakula dan Bungur;
- Bahwa dilaporkan ada hal yang tidak disetujui, yaitu setelah masa sewa berakhir di Nakula setelah 3 tahun kita pergi atau setelah gedung di Sentul selesai, dan untuk di Bungur setelah 18 tahun kita menginginkan ada pembicaraan musyawarah, berupa jual beli, wakaf, dll;
- Bahwa Rizky Riansyah hanya sebagai donatur, tidak berada di Yayasan, hanya punya niat baik untuk menyelesaikan masalah;
- Bahwa Saksi pernah melihat sertifikat tanah Tergugat untuk dokumentasi mengurus wakaf yang Saksi dapatkan informasi bahwa sertifikat mau diurus untuk wakaf;
- Bahwa waktu pertama kali membangun Nakula sudah sepakat dengan dengan Tergugat untuk datang ke BNI Syariah untuk meminjam uang,

Halaman 74 dari 127 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2019/PN Dpk

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

namun dibatalkan karena Saksi menganggap tidak sesuai dengan syariah;

- Bahwa akhimya tidak terlaksana wakaf, pihak Yayasan diminta keluar dari 2 objek tersebut yaitu Nakula dan Bungur;
- Bahwa menurut Tergugat ada pembayaran sewa yang tidak dibayar oleh Penggugat untuk tahun 2018 atas 2 objek di Nakula dan Bungur sekitar Rp654.180.000,00 (enam ratus lima puluh empat juta seratus delapan puluh ribu rupiah);
- Bahwa Penggugat menawarkan selesai masa sewa kita melakukan musyawarah;
- Bahwa Saksi pernah melihat draft perjanjian kerjasama setelah dan sebelum dicoret, padahal sebelum dicoret sudah ada kesepakatan antara Tergugat dengan Ketua Yayasan dan Sekretaris Yayasan;
- Bahwa pembayaran yang dilakukan untuk tahun 2016 dan 2017 tidak ada legal standing/perjanjian, alasannya Tergugat karena masih terus melakukan musyawarah dengan keluarga;
- Bahwa munculnya pembicaraan sewa sejak tahun 2016;
- Bahwa setelah terbit akta Nomor 9 dan akta Nomor 10 tentang perjanjian sewa menyewa tanah dan perjanjian sewa menyewa bangunan, setelah dilakukan tandatangan baru diberikan oleh Notaris setelah proses pengadilan;
- Bahwa Saksi tidak terima dengan cara Tergugat yang memaksa anak-anak untuk pergi, mengosongkan lokasi sekolah dengan berpura-pura melakukan renovasi rumah dan menutup akses anak keluar masuk;
- Bahwa adapun perubahan struktur Yayasan dan Lembaga Ibnu Hajar adalah hal biasa terjadi, karena jabatan Tergugat sebagai Biro Umum, dikarenakan belum ada orang yang mengisi jabatan tersebut, namun setelah ada orangnya, seakan-akan dilakukan pencopotan seperti di TNI, padahal Tergugat pada waktu itu juga menjabat sebagai ketua yayasan cabang Depok dan sebagai Pengawas juga;
- Bahwa pengosongan lokasi sekolah terjadi pada tanggal 7 Maret 2019 yang dilakukan oleh Tergugat bermula dari surat yang disampaikan Tergugat kepada kepala sekolah;
- Bahwa pada waktu itu Saksi sedang Umroh yang saya ketahui kejadiannya dari kepala sekolah, waktunya hampir bersamaan dengan waktu datangnya tukang, dan Saksi berusaha menelpon Tergugat sebanyak 3 kali, tetapi tidak diangkat;

Halaman 75 dari 127 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2019/PN Dpk

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

- Bahwa selanjutnya anak-anak diungsikan ke Sentul, namun malam hari anak-anak dipulangkan kembali ke sekolah karena kondisi di Sentul tidak layak;
- Bahwa permintaan Yayasan dalam draft kerjasama adalah untuk masa sewa di Nakula selama 3 tahun atau sampai bangunan sentul selesai dan di Sentul mulai pembangunan sejak tahun 2019 untuk menampung siswa di Nakula;
- Bahwa draft sewa yang diajukan Tergugat bahwa harta wakaf pindah menjadi kepemilikan pribadi;
- Bahwa hal tersebut dalam literature tidak dibenarkan, sehingga Saksi sampaikan dalam pertemuan bagaimana harta wakaf menjadi milik pribadi;
- Bahwa untuk sekolah di Nakula setelah 3 tahun diambil alih oleh Tergugat dan yang di Bungur diambil tanah dan bangunannya, padahal 100 persen dana pembangunan di Bungur adalah dari Yayasan;
- Bahwa Saksi mengetahui Tergugat tidak mewakafkan tanah miliknya karena keluarga tidak setuju;
- Bahwa Saksi pertama kali datang ke rumah Tergugat bukan untuk meminjam uang melainkan kerjasama;
- Bahwa kejadian pengosongan sekolah tersebut berdampak pada adanya siswa yang keluar dari sekolah dan ada yang tidak jadi masuk ke sekolah IHBS, apalagi nama baik Saksi sebagai tokoh agama, sehingga ilmu Saksi tidak didengar;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalilnya Tergugat telah mengajukan bukti-bukti surat yang telah dibubuhi materai cukup dan diberi tanda sebagai berikut:

T1&PR.1 :Fotocopy sesuai dengan aslinya KTP atas nama Ngadiman dengan NIK 32760208600003,;

T2&PR.2Fotocopy sesuai dengan aslinya Psikografi Perwira Tinggi Ngadiman,B.Sc,S.E.,M.M. ;

T3&PR.3:Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat No.013/SDM/IHBS/XII/2018, ;

T4&PR.4:Fotocopy sesuai dengan aslinya Sertifikat Hak Milik No.728/Harjamukti atas nama Pemegang Hak Ngadiman,;

T5&PR.5:Fotocopy sesuai dengan aslinya Sertifikat Hak Milik No.726/Harjamukti atas nama Pemegang Hak Ngadiman ;

Halaman 76 dari 127 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2019/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

T6&PR.6:Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD)
No. 0010153 tertanggal 28 September 2018,;

T7&PR.7:Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD)
No. 0058203 tertanggal 27 September 2018,;

T8&PR.8:Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD)
No. 0058204 tertanggal 27 September 2018,;

T9&PR.9:Fotocopy sesuai dengan aslinya Sertifikat Hak Milik
No.2324/Harjamukti atas nama Pemegang Hak Ngadiman,;

T10&PR.10:Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Izin Nomor :
648.1/110/X/RPM/CMG/2005 tentang Pemutihan Izin Mendirikan
Bangunan,;

T11&PR.11:Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Izin Mendirikan Bangunan
Nomor 642.492/IMB/BPMP2T/2018,;

T12A&PR.12A:Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Setoran Pajak Daerah
(SSPD) No. 0010154 tertanggal 28 September 2018,

T12B&PR.12.B:Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Setoran Pajak Daerah
(SSPD) No. 00582014 tertanggal 27 September 2018,;

T13&PR.13:Fotocopy sesuai dengan aslinya Rekening Koran BNI Syariah
Periode tertanggal 07 Juni 2017 atas nama Ngadiman,;

T14A&PR.14A:Fotocopy sesuai dengan aslinya Rekening Tahapan periode
bulan Juni 2018 atas nama Ngadiman,

T14B&PR.14B:Fotocopy sesuai dengan aslinya Rekening Tahapan BCA
Periode bulan Juni 2018 atas nama Ngadiman,

T15&PR.15:Fotocopy sesuai dengan aslinya Tanda Terima Surat dari
Ngadiman,;

T16&PR.16:Fotocopy sesuai dengan aslinya Akta Perjanjian Sewa Menyewa
Tanah Nomor 9 tertanggal 13 Maret 2019,;

T17&PR.17:Fotocopy sesuai dengan aslinya Akta Perjanjian Sewa Menyewa
Tanah Nomor 10 tertanggal 13 Maret 2019,;

T18&PR.18:Fotocopy sesuai dengan aslinya Rekening Koran BNI Syariah
Nomor Rekening: 0506048552 atas nama Ngadiman Periode
tertanggal 13 Maret 2019,;

T19&PR.19:Fotocopy sesuai dengan aslinya surat dari Yayasan Dakwah Islam
Cahaya Ilmu Dakwah Islam Cahaya Ilmu tertanggal 1 Mei 2019
perihal pembayaran Sewa Tanah dan Bangunan 2019,;

Halaman 77 dari 127 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2019/PN Dpk

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

- T20&PR.20:Fotocopy sesuai dengan aslinya surat dari Yayasan Dakwah Islam Cahaya Ilmu Dakwah Islam Cahaya Ilmu tertanggal 1 Juni 2019 perihal pembayaran Sewa Tanah dan Bangunan 2019,;
- T21&PR.21:Fotocopy sesuai dengan aslinya surat dari Yayasan Dakwah Islam Cahaya Ilmu Dakwah Islam Cahaya Ilmu tertanggal 6 September 2019 perihal peringatan lalai membayar sewa tanah dan Bagunan 2019,;
- T22&PR.22:Fotocopy sesuai dengan aslinya surat dari Yayasan Dakwah Islam Cahaya Ilmu Dakwah Islam Cahaya Ilmu, tanggal 6 September 2019 perihal peringatan ke-II lalai membayar sewa tanah dan Bagunan 2019,;
- T23&PR.23:Fotocopy sesuai dengan aslinya surat dari Yayasan Dakwah Islam Cahaya Ilmu Dakwah Islam Cahaya Ilmu tertanggal 6 September 2019 perihal peringatan terakhir lalai membayar sewa tanah dan Bangunan 2019,;
- T24&PR.24:Fotocopy sesuai dengan aslinya Proposal Sewa Menyewa Penyelenggaraan Pendidikan Harjamukti Cimanggis Depok,;
- T25&PR.25:Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Perjanjian Sewa Menyewa Tanah dan Bangunan tertanggal 11 Januari 2019, ;
- T26&PR.26:Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Nomor : 006/PR-YDICI//2019 perihal Penawaran Sewa Menyewa dan Pengelolaan Laundry, Kantin dan Air tertanggal 25 Januari 2019, ;
- T27&PR.27:Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Perjanjian Sewa Menyewa Tanah dan Bangunan dan Pemberitahuan Pengelolaan Laundry, tertanggal 26 Januari 2019, ;
- T28&PR.28:Fotocopy sesuai dengan aslinya Berita Acara Pengukuran Tanah pada tanggal 30 Januari 2019,;
- T29&PR.29:Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Perjanjian Sewa Menyewa Tanah dan Bangunan dan Berita Acara Pengukuran Sewa Tanah di Bungur, tertanggal 4 Februari 2019,;
- T30&PR.30:Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan dari Pembina Yayasan Dakwah Islam Cahaya Ilmu pada tanggal 06 Februari 2019, ;
- T31&PR.31:Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Perjanjian Sewa Menyewa Tanah di Bungur tertanggal 06 Februari 2019, ;
- T32&PR.32:Fotocopy sesuai dengan aslinya Daftar Hadir Pertemuan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah di Bungur tertanggal 9 Februari 2019, ;

Halaman 78 dari 127 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2019/PN Dpk



T33&PR.33:Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Perjanjian Sewa Menyewa Tanah di Bungur tanggal 11 Februari 2019,;

T34&PR.34:Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Penggugat/Tergugat Rekonvensi Nomor : 013/PR-YDCI/II/2019 perihal pemberitahuan jawaban yang ditandatangani oleh Ketua dan Pembina Yayasan Dakwah Islam Cahaya Ilmu pada tanggal 12 Februari 2019, ;

T35&PR.35:Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan tertanggal 16 Februari 2019, ;

T36&PR.36:Fotocopy Surat sesuai dengan aslinya Penunjukkan tertanggal 19 Februari 2019,;

T37&PR.37:Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Perjanjian Sewa Menyewa Tanah dan Bangunan tertanggal 11 Januari 2019 melalui mediatornya Rizky Riansyah, ;

T38&PR.38:Fotocopy sesuai dengan aslinya Sketsa Tanah di Bungur pengukuran bersama yang telah dihitung ulang melalui mediatornya Rizky Riansyah,;

T39&PR.39:Fotocopy dari foto copy Tanda Terima Pengembalian Cek BTN Syariah No. SA 476940 tertanggal 05 Maret 2019 sebesar Rp. 654.180.000,00 melalui mediatornya Rizky Riansyah,;

T40&PR.40:Fotocopy sesuai dengan aslinya Surat Pemberitahuan Pengosongan Lokasi Sekolah tertanggal 05 Maret 2019 berikut lampiran;

Menimbang, bukti surat tersebut diatas telah dicocokkan sesuai dengan aslinya serta telah dibubuhkan materai cukup kecuali bukti T-39 adalah foto copy dari foto copy;

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti surat, Tergugat juga mengajukan 11 (sebelas) orang saksi, masing-masing telah memberikan keterangan dibawah sumpah dalam persidangan yang pada pokoknya memberikan keterangan sebagai berikut:

Saksi I Drs. H. Eman Hidayat, MBA, M.M.:

- Bahwa Saksi merupakan Camat Cimanggis pada awalnya mendapatkan informasi dari Bapak Walikota via *Whatsapp* mengenai adanya kejadian penyekapan di sekolah Ibnu Hajar Bording School (IHBS) Putri di Jalan Nakula 1 RT.01/RW.01, Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok;
- Bahwa Saksi sebagai seorang Camat memiliki tugas mengkoordinasi upaya penegakan ketertiban dan ketentraman umum di wilayahnya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimana Sekolah Ibnu Hajar Bording School (IHBS) termasuk didalamnya;

- Bahwa saat Saksi tiba di Sekolah Ibnu Hajar Bording School (IHBS) situasinya sepi tidak ada kegiatan belajar mengajar karena ada kejadian penutupan akses ke asrama putri sehingga para murid dipulangkan;
- Bahwa selanjutnya Saksi bersama-sama dengan aparat dari kepolisian dan TNI yaitu Babinkamtmmas, Babinsa dari Koramil, Kapolsek, Kasatintel, Kasatserse, Kasatpol PP, Lurah, Dinas Pemberdayaan Perempuan dan Perlindungan Anak Kota Depok, psikiater, kemudian berbicara dengan pihak sekolah di ruang kepala sekolah di gedung sekolah tersebut untuk membicarakan terkait kepemilikan gedung dan penyewaan gedung oleh Penggugat;
- Bahwa Saksi berkomunikasi dengan Ketua Yayasan Dakwah Islam Cahaya Ilmu yaitu Bapak Muhammad Eko Nubuo agar anak-anak dapat mengikuti tes serta menyarankan agar pihak Penggugat untuk berkomunikasi dengan Tergugat selaku pemilik gedung dan berharap Tergugat bisa memberi kesempatan kepada anak-anak untuk ikut tes;
- Bahwa pertemuan didalam ruang kepala sekolah tersebut hanya dihadiri oleh pihak Penggugat tanpa hadirnya pihak Tergugat atau perwakilannya karena tidak berada ditempat;
- Bahwa Saksi baru pertama kali datang ke Sekolah IHBS Putri di Jalan Nakula dan saat melakukan pengecekan melihat gedung tersebut berbentuk letter U serta tidak melihat adanya anak-anak dan juga tidak mengetahui bagian mana yang ditutup aksesnya;
- Bahwa Saksi mengetahui dari pemilik gedung yaitu Tergugat yang datang ke kantor Saksi di Kecamatan Cimanggis pada akhir Agustus 2019 yang mengatakan penyewa gedung sudah beberapa lama tidak membayar kewajibannya dan mengatakan tidak adanya penyekapan, yang ada hanya penutupan akses ke rumah Tergugat, jadi menurut Saksi ada perselisihan antara Penggugat dengan Tergugat;
- Bahwa selanjutnya pada akhir Desember 2019 Tergugat datang lagi dan meminta Saksi untuk menjelaskan kondisi pada hari Sabtu pagi tanggal 9 Maret 2019;
- Bahwa lebih lanjut pada tanggal 3 Januari 2020 Tergugat mengantar surat untuk meminta Saksi untuk memberikan keterangan di persidangan;

Halaman 80 dari 127 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2019/PN Dpk

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

- Bahwa Saksi mendapatkan laporan dari Lurah Harjamukti kegiatan belajar mengajar tetap berlangsung di Sekolah IHBS Putri di Nakula pasca kejadian isu pengekapan tanggal 9 Maret 2019;
- Bahwa Saksi mengetahui adanya Akta Perjanjian Sewa tanah Nomor 9 tanggal 13 Maret 2019 (T-16) dan Akta Perjanjian Sewa Bangunan Nomor 10 tanggal 13 Maret 2019 (T-17) dimana terdapat arsip kedua perjanjian tersebut di kantor kecamatan.

Saksi II I Gusti Ngurah Bagus Winangun:

- Bahwa Saksi bertugas sebagai Babinkantibmas di Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok dimana dalam hal ini Saksi mengetahui dan ikut serta didalam isu pengekapan siswa/i dan penggembokan di Sekolah IHBS Putri di Nakula pada hari Sabtu, tanggal 9 Maret 2019, pukul 06.30 WIB;
- Bahwa Saksi mendapat info dari perwira piket dan dilanjutkan dengan menghubungi Ketua RW di Kelurahan Harjamukti untuk selanjutnya datang ke Sekolah IHBS Putri bersama dengan unit patroli yang berjumlah 2 (dua) orang;
- Bahwa sesampainya di Sekolah IHBS Putri Saksi melihat gerbang terbuka, tidak tergembok, dan Saksi menemui penjaga keamanan sekolah yang menyatakan tidak ada siswa yang disekap untuk kemudian Saksi laporkan ke perwira piket sebelum akhirnya Polres Depok, Lurah Harjamukti, Kapolsek Cimanggis, dll datang;
- Bahwa Saksi menemui perwakilan pihak sekolah yaitu Bapak Muhammad Eko Nubuo selaku Ketua Yayasan Dakwah Islam Cahaya Ilmu Pusat yang datang pada siang harinya, tetapi tidak berkantor di Nakula;
- Bahwa Saksi sempat keliling di area sekolah, namun tidak masuk ke dalam sekolah hingga naik ke lantai atas karena ada siswa putri di atas dan selama berkeliling Saksi tidak melihat adanya penutupan akses;
- Bahwa pada siang hari tersebut ada pertemuan di Sekolah IHBS Putri yang dihadiri oleh pihak dari Yayasan Dakwah Islam Cahaya Ilmu, aparat dari kepolisian dan dari TNI yaitu Babinkamtmmas, Babinsa dari Koramil, Kapolsek, Kasatintel, Kasatserse, Kasatpol PP, Lurah, Dinas Pemberdayaan Perlindungan Anak Kota Depok, namun Saksi tidak ikut didalamnya;

Halaman 81 dari 127 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2019/PN Dpk

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

- Bahwa Saksi pernah ke Sekolah IHBS Putra di Jalan Bungur dan melihat pada hari Sabtu siswa dijemput oleh orang tuanya, minggu kembali ke sekolah;

Saksi III Rasman:

- Bahwa Saksi bertugas sebagai Babinsa di Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok dimana dalam hal ini Saksi mengetahui dan ikut serta didalam isu pengekapan murid sekolah dan penggembokan pintu gerbang Sekolah IHBS Putri di Nakula pada hari Sabtu, tanggal 9 Maret 2019, pukul 08.00 WIB;
- Bahwa Saksi mendapat info saat sedang piket dan mendapat telepon dari Koramil yang memerintahkan untuk melakukan pengecekan ke Sekolah IHBS Putri;
- Bahwa sesampainya di Sekolah IHBS Putri Saksi melihat gerbang terbuka, tidak terkembok, dan Saksi menemui penjaga keamanan sekolah yang menyatakan tidak ada masalah dan tidak ada murid yang disekap;
- Bahwa Saksi sempat keliling di area sekolah, namun tidak masuk ke dalam gedung sekolah dan selama berkeliling Saksi tidak melihat adanya penutupan akses;
- Bahwa pada siang hari tersebut ada pertemuan di ruang Kepala Sekolah IHBS Putri yang dihadiri oleh pihak dari Yayasan Dakwah Islam Cahaya Ilmu, aparat dari kepolisian dan dari TNI yaitu Babinkamtmmas, Babinsa dari Koramil, Kapolsek, Kasatintel, Kasatserse, Kasatpol PP, Lurah, Dinas Pemberdayaan Perlindungan Anak Kota Depok, namun Saksi tidak ikut didalamnya;
- Bahwa Saksi mengetahui Tergugat adalah pemilik gedung tersebut dan memiliki rumah yang memiliki batas lapangan dengan gedung Sekolah IHBS Putri;

Saksi IV Dedy Afandy:

- Bahwa Saksi pernah bekerja sebagai Wakil Direktur Ibnu Hajar di Lembaga pendidikan yang berkedudukan di bawah Yayasan Dakwah Islam Cahaya Ilmu yang memiliki tugas melaksanakan apa yg menjadi visi misi Direktur, membuat perencanaan-perencanaan pengembangan sekolah, mengontrol anggaran IHBS dari pendidikan;
- Bahwa Saksi bekerja di Lembaga Ibnu Hajar sebagai Wakil Direktur Ibnu Hajar sejak tahun 2013 sampai bulan Oktober 2018 dan ikut

Halaman 82 dari 127 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2019/PN Dpk

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

merintis pembangunan SMP Ibnu Hajar di Munjul sebelum beroperasi pada tahun 2010;

- Bahwa sejak bulan Oktober 2018 Saksi diberikan surat pemberhentian yang ditandatangani oleh Direktur Lembaga Pendidikan Ibnu Hajar yaitu Ustad Zaenal Abidin karena dituduh melakukan menerima komisi dari Vendor buku sejumlah Rp.7.000.000,00 (tujuh juta rupiah) sebanyak 3 kali yang termasuk kedalam pelanggaran SOP;
- Bahwa Saksi mengenal Tergugat karena beberapa kali menjadi donatur di Yayasan Dakwah Islam Cahaya Ilmu dan Tergugat sering melakukan kajian keagamaan di rumahnya yang terletak di Jalan Nakula;
- Bahwa Saksi pada tahun 2013 ikut terlibat dalam pembangunan Sekolah Ibnu Hajar Boarding School (IHBS) di Nakula dimana saat itu Saksi diajak oleh Pembina Yayasan Dakwah Islam Cahaya Ilmu sekaligus Direktur Lembaga Pendidikannya/Direktur Ibnu Hajar yaitu Ustad Zaenal Abidin untuk menemui Tergugat;
- Bahwa tujuan Saksi menemui Tergugat saat itu adalah untuk melakukan peminjaman uang sebesar Rp.1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah) yang rencananya akan digunakan untuk pengembangan Sekolah Ibnu Hajar dengan melakukan pembangunan sekolah IHBS di Munjul untuk siswa lulusan SMP;
- Bahwa pada saat itu Tergugat menyatakan tidak memiliki uang sejumlah dimaksud dan menawarkan untuk menggunakan sementara tempat di Nakula yang merupakan rumah Tergugat karena rumah Tergugat tersebut juga sering menjadi tempat kajian rutin oleh Ustad Zaenal Abidin;
- Bahwa selanjutnya setelah melakukan survey ke rumah Tergugat di Nakula dilakukan penyekatan ruangan-ruangan yang ada agar dapat menjadi kelas dan selanjutnya dibuka penerimaan siswa baru tingkat SMA dimana kegiatan belajar mengajar dimulai sejak bulan Juli 2013;
- Bahwa penyekatan dilakukan atas garasi untuk ruang kelas, lantai 2 digunakan untuk asrama, dan lantai 1 digunakan untuk kantor dan Tergugat tetap tinggal dibagian belakang;
- Bahwa pada Tahun 2013 setelah berjalan operasional sekolah, dilakukan rapat yang dihadiri oleh Direktur Ibnu Hajar, Saksi selaku Wakil Direktur Ibnu Hajar dan Bendahara, untuk pengembangan Sekolah IHBS di Nakula dengan dilakukan pembangunan di lahan yang

Halaman 83 dari 127 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2019/PN Dpk

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)



sama dengan dibangunnya gedung baru berjumlah 4 lantai di belakangnya;

- Bahwa lantai 4 disekat untuk asrama, kemudian di bangun gedung di sayap kanan 2 lantai yang digunakan untuk kelas dan gedung di sayap kiri 3 lantai yang masih untuk siswa putra dan dana pembangunan tersebut dari Tergugat;
- Bahwa Penggugat hanya mengeluarkan biaya renovasi penambahan lantai dari semula 2 lantai menjadi 3 lantai sejumlah Rp.1.700.000.000,00 (satu milyar tujuh ratus juta rupiah);
- Bahwa pada bulan Januari 2014 dimulai pembicaraan pengembangan sekolah di Bungur dimulai dengan pembangunan mesjid dan perencanaan pembangunan gedung sekolah untuk siswa laki-laki dengan luas sekitar 3.500 m² diluar tanah mesjid;
- Bahwa dana pembangunan mesjid tersebut didapatkan dari donatur yang didalamnya juga termasuk Penggugat dan Tergugat serta pembangunan gedung sekolah di Bungur dari Penggugat dan beberapa bagian dari Tergugat;
- Bahwa setahu Saksi pemborong awal pembangunan mesjid adalah Pak Nono yang merupakan kenalan Tergugat dari Yogyakarta;
- Bahwa Tergugat membangun lapangan basket, pembangunan saluran air berupa gorong-gorong, dan renovasinya perawatan saja yang dilakukan sebelum pembangunan gedung sekolah;
- Bahwa pembangunan saluran air berupa gorong-gorong atas inisiatif Tergugat karena mengetahui warga sekitar sering banjir dimana gorong-gorong dibangun dengan luas 4x3 dengan ukuran luas bangunannya sebesar 3500 M² yang terbuat dari cor semen;
- Bahwa Saksi mengetahui pada tahun 2019 ada perselisihan antara Penggugat dan Tergugat dari orang yang bekerja di Lembaga Ibnu Hajar;
- Bahwa sepengetahuan Saksi pada tahun 2013 ada perjanjian yang dibuat setelah pendidikan di Nakula berjalan dan dilakukan didalam rapat untuk mengikat Tergugat, ada tiga opsi yaitu berupa sistem sewa dengan jangka waktu 15 dan 18 tahun, sistem bagi hasil, atau sistem franchise dimana dalam rapat internal tersebut tidak dihadiri oleh Tergugat;
- Bahwa selanjutnya pada tahun 2016 setelah ada dana, Saksi bersama Penggugat menanyakan kepada Tergugat perihal opsi yang dipilih dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat mengatakan memilih opsi sewa setelah sebelumnya Tergugat melakukan konsultasi terlebih dahulu dengan ustad Dr.Erwandi;

- Bahwa Penggugat dan Tergugat sepakat pembayaran sewa sebesar 20 persen dari uang pangkal di Nakula yang berjumlah Rp. 35.000.000,00 (tiga puluh lima juta rupiah) untuk 6 tahun sehubungan ada program SMP ke SMA maupun di Bungur;
- Bahwa adapun rencana sewa sejak tahun 2013, tetapi tidak ada pembayarannya kepada Tergugat sebelum tahun 2016 atau pada tahun 2013 s.d 2015, karena tidak punya dana, dan hal tersebut sudah disampaikan kepada Tergugat bahwa sewa di Nakula baru dilaksanakan setelah adanya kelulusan siswa;
- Bahwa selanjutnya pada bulan Januari 2017 ketika Saksi membuat anggaran Lembaga Ibnu Hajar terdapat juga didalamnya anggaran sewa untuk Tergugat sebesar Rp. 350.000.000,00 (tiga ratus lima puluh juta rupiah);
- Bahwa pembayaran sewa kepada Tergugat berlaku untuk periode 2016/2017, namun Saksi bersama Penggugat telah menyampaikan kepada Tergugat bahwa pembayarannya diundur sampai bulan Juni 2017, dikarenakan dana yang ada digunakan untuk pembangunan di Bungur, dan Tergugat mengatakan tidak masalah;
- Bahwa Saksi mengetahui Penggugat telah membayar sewa kepada Tergugat untuk tahun 2017 sejumlah Rp. 353.400.000,00 (tiga ratus lima puluh tiga juta empat ratus ribu rupiah);
- Bahwa pada bulan Agustus tahun 2018 Saksi hanya mengajukan pembayaran sewa yang jumlahnya sekitar Rp.540.000.000,00 (lima ratus empat puluh juta rupiah) yang didapat dari uang pangkal dari SMP ke SMA dengan analisa Saksi sebesar Rp. 46.000.000,00 (empat puluh enam juta rupiah), khusus SMA sebesar Rp. 33.000.000,00 (tiga puluh tiga juta rupiah) yang kemudian dikalikan jumlah siswa 118, namun Saksi tidak mengetahui apakah telah dilakukan pembayaran atau belum;
- Bahwa dalam rapat membahas anggaran hanya Direktur, Wakil Direktur dan Berdahara yang terlibat dimana selama Saksi mengetahui belum ada pembahasan mengenai wakaf dari Tergugat, dan hanya Direktur yang mengatakan pada saat rapat pembahasan anggaran Insya Allah akan berusaha untuk membuat Tergugat mewakafkannya;

Halaman 85 dari 127 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2019/PN Dpk

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

- Bahwa seluruh pembayaran sewa kepada Tergugat tidak tertulis hanya secara lisan;
- Bahwa usaha laundry di Nakula dan di Bungur dikeola oleh Tergugat dengan anggaran laundry dibebankan kepada siswa dimasukkan ke biaya SPP setiap bulan siswa dengan total biaya SPP sebesar Rp.2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah)/siswa, dengan rincian per siswa 1 harinya sebanyak 2 kg yang dikalikan sebulan sebanyak 25 hari, yang dijumlahkan dengan jumlah siswi sebanyak 3 angkatan sejumlah hampir 200 siswi;
- Bahwa pengelolaan laundry tersebut sejak tahun 2014 yaitu setelah operasional di Bungur berjalan dan di Nakula telah berjalan 1 angkatan baru dialihkan ke Tergugat;
- Bahwa Penggugat membayar kepada Tergugat sesuai pengajuan invoice dari Tergugat, dikarenakan biaya laundry dimasukkan kedalam SPP siswa;
- Bahwa selain laundry, Tergugat juga yang menyediakan air mineral galon untuk sekolah, asrama, dan kantin;
- Bahwa Tergugat masuk kedalam struktur Yayasan sebagai Satuan Pengawas Intenal dan anaknya menjadi Ketua Yayasan cabang Depok, karena Tergugat masih aktif di TNI;
- Bahwa selama Tergugat menjadi Satuan Pengawas Intenal mendapat gaji sebesar Rp.2.500.000/bulan, yang dirapel, dan digunakan lagi untuk biaya perawatan ringan sekolah;
- Bahwa Saksi mengetahui syarat untuk diajukan perijinan pendirian sekolah berupa izin atau ada surat pernyataan yang ditandatangani oleh Tergugat karena tanahnya merupakan tanah milik Tergugat yang diurus oleh Saudara Budiman yang merupakan asisten Tergugat;
- Bahwa Saksi mengenal Saudara Ridwan Kurniawan Kapindo;
- Bahwa setahu Saksi Penggugat juga menyewa tempat lain berupa sewa lapangan seluas 600 M² yang dibawahnya digunakan untuk parkir;
- Bahwa Saksi mengatakan sebelum tahun 2016 Tergugat tidak menerima pembayaran sewa karena uang pangkal sebesar 20 persen sebanyak 3 angkatan digunakan juga untuk pembangunan sekolah di Bungur;
- Bahwa pada proses pengajuan anggaran yayasan tidak aktif, karena secara fungsional Yayasan tidak aktif, namun Lembaga yang dominan,

Halaman 86 dari 127 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2019/PN Dpk

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

sehingga cek dibuat setelah adanya persetujuan berupa tandatangan Direktur dan di SOP tidak ada tandatangan dari Yayasan;

- Bahwa Saksi pernah mendengar Ustad Zaenal Abidin dengan Tergugat akan meminjam uang ke Bank BNI Syariah pada saat pembangunan di Bungur, yang pada waktu itu rencananya akan meminjam uang dengan jaminan sertifikat tanah Tergugat namun tidak jadi dilaksanakan dan akhirnya Tergugat meminjamkan tempatnya;

Saksi V Margo Mulyo Toha:

- Bahwa Saksi mengenal Tergugat sejak 13 tahun yang lalu dan pada bulan Maret 2019 Saksi diminta oleh Tergugat untuk melakukan pengecatan di rumah Tergugat di Nakula pada bagian ruang tamu, ruang pribadi, gedung tampak depan, dan lantai 1 yang ditempati oleh Tergugat;
- Bahwa Saksi mulai mengecat rumah Tergugat dari pukul 08.00 WIB hingga Pukul 17.00 WIB dimana Saksi selesai melakukan pengecatan 3 minggu setelah tanggal 7 Maret 2019;
- Bahwa Saksi yang melakukan penutupan akses dengan menggunakan triplek pada pukul 14.00 WIB untuk penjagaan agar tidak ada orang yang lalu lalang dan Saksi tidak melepas triplek tersebut karena tidak ada perintah untuk melepaskannya;
- Bahwa Saksi menutup aksesnya dari ruang tamu didalam rumah dimana kedua sisinya Saksi tutup secara penuh, namun ada sisi lain untuk jalan tembus;
- Bahwa terdapat 2 (dua) akses untuk menuju asrama yaitu dari luar dan dari dalam;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui dampak dari penutupan akses tersebut;
- Bahwa Saksi yang melakukan renovasi lantai 1 rumah Tergugat, dan membangun lantai 2 sebelum ada sekolah dan disebutkan letak jendela ada di kanan kiri pintu di bagian luar, dan akses tangga di luar yang menuju ke lantai 2 serta ada jendela juga;

Saksi VI Budiman:

- Bahwa Saksi pernah bekerja sebagai Staf Bidang Keuangan sejak Februari 2014 dan kemudian pada Mei 2017 karena kekurangan pegawai Saksi bekerja juga sebagai Staf Bidang Kepegawaian di Lembaga Pendidikan Ibnu Hajar yang berkedudukan di bawah Yayasan Dakwah Islam Cahaya Ilmu;

Halaman 87 dari 127 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2019/PN Dpk

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

- Bahwa pada awalnya Saksi dijadikan pegawai oleh Wakil Direktur Lembaga Ibnu Hajar yaitu Saksi Dedy Afandy untuk kemudian Saksi ditempatkan di bagian Kepegawaian yang bertugas perekrutan guru-guru, TU, honorer dan tenaga kebersihan dan memegang keuangan;
- Bahwa sekitar bulan September hingga bulan Oktober Saksi diberhentikan oleh Direktur Lembaga Ibnu Hajar karena dianggap melanggar SOP dalam hal perizinan pengelolaan catering dan usaha kontrak kerja lainnya saat menjabat sebaga Ketua Badan Usaha Milik Ibnu Hajar;
- Bahwa Lembaga Pendidikan Ibnu Hajar berkantor di Munjul, namun jika ada pengecekan tetap dilakukan di masing-masing sekolah IHBS baik di Nakula maupun di Bungur;
- Bahwa Saksi mengetahui Tergugat adalah pemilik tanah dan bangunan Sekolah IHBS di Nakula yang diketahui secara lisan dan status tanah dan bangunan Sekolah IHBS adalah sewa menyewa yang dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat;
- Bahwa Saksi mengetahui perihal sewa menyewa tersebut dari adanya pengajuan biaya sewa oleh Wakil Direktur sebagai perencanaan pada tahun 2017 dalam bentuk formulir yang disampaikan kepada Direktur melalui Sekretaris dengan ditandatangani terlebih dahulu;
- Bahwa selanjutnya pengajuan tersebut berbarengan dengan pengajuan unit lembaga yang lain dan diserahkan kepada bagian keuangan untuk kemudian dilakukan pembayaran oleh bendahara melalui transfer;
- Bahwa Saksi mengetahui Penggugat telah membayar sewa di Nakula kepada Tergugat pada tahun 2017 untuk tahun 2016 sejumlah Rp. 353.400.000,00 (tiga ratus lima puluh tiga juta empat ratus ribu rupiah) dan pada tahun 2018 untuk pembayaran tahun 2017 sejumlah Rp. Rp.355.600.000,00 (tiga ratus lima puluh lima juta enam ratus ribu rupiah);
- Bahwa selanjutnya Saksi hanya mengetahui pengajuan pembayaran sewa tahun 2019 untuk tahun 2018 sejumlah Rp.654.180.000,00 (enam ratus lima puluh empat juta seratus delapan puluh ribu rupiah), namun untuk pembayaran Saksi tidak mengetahui;
- Bahwa proses pembayaran sewa sama dengan pengajuan yang diajukan pada tahun 2017 dan 2018 untuk sewa di Bungur melalui cek, namun ketika cek akan dicairkan di bulan Agustus 2018, Direkur

Halaman 88 dari 127 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2019/PN Dpk

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

bertanya langsung kepada bagian keuangan karena Direktur yang terakhir melakukan persetujuan dan saat itu Direktur keberatan kemudian menyampaikan tolong untuk pencairan dana sewa Bungur kepada Tergugat ditunda sampai ada konfirmasi dari Direktur untuk selanjutnya Saksi pisahkan cek tersebut;

- Bahwa Saksi tidak mengetahui pencairannya dimana meskipun cek sudah disetujui, namun apabila Direktur tidak menyetujuinya cek tersebut akan ditahan oleh Direktur, dan dalam ceknya belum ditulis nominal;
- Bahwa Saksi mengetahui pembayaran untuk tahun 2016 dan tahun 2017 dari pengajuan voucher yang tertulis, dan proses pencairan serta transfemnya, dan adanya pembayaran yang Saksi ketahui pada tahun 2018 saat Saksi masih bekerja di bagian keuangan;
- Bahwa pembayaran dilakukan melalui cek yang ditransfer langsung ke nomor rekening Tergugat untuk kemudian dikonfirmasi kepadanya;
- Bahwa didalam 2 kali rapat yang Saksi ikuti tidak dibicarakan mengenai status kepemilikan ataupun sewa menyewa hingga besaran harga sewa hanya membahas penyusunan Anggaran/RAB, yang dihadiri oleh semua unit, diantaranya ketua Yayasan/Direktur, Wakil Direktur, kepala unit (Bagian Keuangan, Bagian Kepegawaian, dan Kepala sekolah TK, SD, SMP, SMA);
- Bahwa pembahasan mengenai besaran harga sewa menyewa hanya dilakukan didalam rapat khusus yayasan yang hanya dihadiri oleh Direktur, Wakil Direktur;

Saksi VII Karsi:

- Bahwa Saksi pernah bekerja sebagai Staf Bidang Keuangan sejak tahun 2011 di Lembaga Pendidikan Ibnu Hajar yang berkedudukan di bawah Yayasan Dakwah Islam Cahaya Ilmu bersama-sama dengan Pak Afdal dan Pak Joko;
- Bahwa Saksi memegang keuangan lembaga hingga bulan Juli tahun 2018 sebelum akhirnya diberhentikan karena ada masalah keluarga, tidak terkait pekerjaan, dengan alasan penyerderhanaan pimpinan;
- Bahwa pendirian sekolah oleh Penggugat dimulai sejak tahun 2010 di Munjul;
- Bahwa Saksi mengenal Tergugat sejak tahun 2013 karena beberapa kali mendengar nama Tergugat dari Ustad Zainal Abidin selaku ketua Yayasan Dakwah Islam Cahaya Ilmu/Direktur Lembaga Pendidikan

Halaman 89 dari 127 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2019/PN Dpk

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

Ibnu Hajar yang sering mengisi kajian atau memberi ceramah di rumah Tergugat di Nakula;

- Bahwa oleh karena pihak Yayasan tidak mempunyai lahan saat penerimaan siswa baru SMA IHBS, maka bendahara Yayasan atau Bagian Keuangan menyarankan kepada Direktur Ibnu Hajar menghadap Tergugat untuk meminjam uang;
- Bahwa pada saat itu bagian keuangan telah meminjam uang ke BNI Syariah dan BSM masing-masing sebesar Rp. 500.000.000,00 untuk pembangunan SD di Munjul sehingga tidak memiliki dana untuk membangun gedung agar dapat menampung siswa SMA;
- Bahwa selanjutnya Tergugat menyarankan untuk sementara menggunakan rumah Tergugat di Nakula untuk menampung siswa SMA, namun saat itu Tergugat tidak meminjamkan uang;
- Bahwa semua biaya renovasi rumah menjadi sekolah IHBS di Nakula seperti sekarang ini adalah dari Tergugat, sedangkan biaya operasional seperti gaji guru, peralatan sekolah, dll dari Penggugat;
- Bahwa untuk biaya pembangunan di Bungur adalah dari Penggugat dimana total anggaran yang dikeluarkan oleh Penggugat sejumlah Rp.15.000.000.000,00 dengan rincian untuk pembangunan sekolah sebesar kurang dari Rp.10.000.000.000,00, untuk pengadaan AC sebesar Rp.1.800.000.000,00, untuk pengadaan listrik sebesar Rp.400.000.000,00;
- Bahwa biaya pembangunan di Bungur tersebut didapatkan oleh Penggugat salah satunya dari uang pangkal yang disisihkan sekitar Rp.6.000.000.000,00 atau sekitar 30% dan sisanya dengan cara mencicil kepada Pak Amien Saudi selaku kontraktor;
- Bahwa pembangunan masjid digunakan sebagai fasilitas sekolah tidak dibuka untuk umum dan dana pembangunannya dari donatur berbentuk uang dan bukan wakaf;
- Bahwa kegiatan laundry, air minum/galon, yang dikelola oleh Tergugat sebagai apresiasi dari lembaga untuk mengambil hati Tergugat agar mau kerjasama dan membantu lembaga dimana semuanya diputuskan dalam rapat dengan persetujuan Direktur;
- Bahwa penghasilan laundry Tergugat awalnya sekitar Rp.15.000.000,00/bulan, namun setelah operasional sekolah di Bungur dan siswi di Nakula, penghasilan yang diperoleh Tergugat dari laundry mencapai sekitar Rp.40.000.000,00 s.d Rp.50.000.000,00/bulan;

Halaman 90 dari 127 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2019/PN Dpk

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

- Bahwa penghasilan air minum galon Tergugat awalnya berkisar Rp.6.000.000,00/bulan, kemudian berkembang kira-kira sekitar Rp.15.000.000,-/bulan yang dikelola oleh Tergugat sampai tahun 2018;
- Bahwa sejak awal Penggugat sudah membicarakan tentang bentuk kerjasama yang berupa *Francise*, BOT, sewa menyewa, namun oleh karena Tergugat melihat kondisi keuangan Penggugat, maka dari mulai tahun 2013 sampai tahun 2016 tidak melakukan pembayaran, karena bentuk kebaikan Tergugat;
- Bahwa pada akhirnya antara Penggugat dan Tergugat menyepakati bentuk sewa menyewa dimana Tergugat akan mendapatkan 20 persen dari uang pangkal sekolah IHBS di Nakula sedangkan untuk di Bungur sewa tanah sekitar 300 juta selama 18 tahun;
- Bahwa tanah yang terletak di Bungur terdapat opsi setelah 18 tahun tanah tersebut kembali ke Tergugat atau bangunan itu dikosongkan atau menjadi haknya Tergugat;
- Bahwa ada pembayaran sewa yang dibayarkan oleh Penggugat kepada Tergugat untuk sewa tahun 2016 dan 2017 masing-masing sekitar sejumlah 300 juta, dan untuk sewa tahun 2018 Saksi tidak mengetahui karena sudah tidak berada di lembaga;
- Bahwa untuk tahun 2018 telah ada pengajuan sewa dalam bentuk RAB, yaitu berupa sewa bangunan di Nakula dan sewa tanah di Bungur, karena bangunan di Bungur milik Tergugat, akan tetapi Saksi tidak mengetahui pembayarannya;
- Bahwa dalam hal pembayaran Saksi hanya bertugas sebagai pengawas, pemeriksa, jadi alur bagian keuangan yang berawal dari unit ke sekretaris dan dilanjutkan kepada Direktur untuk disetujui, selanjutnya bagian keuangan memberikan kepada Saksi selaku Bendahara cek yang telah disetujui;
- Bahwa sebelum tahun 2016 Saksi pernah mendengar Ustad Zaenal Abidin selaku Direktur Ibnu Hajar mengatakan akan membujuk Tergugat agar mewakafkan tanahnya di Bungur;
- Bahwa selain menyewa tanah dari Tergugat, Penggugat juga menyewa tanah di belakang Islamic Centre Munjul dan tanah untuk parkir di Munjul;
- Bahwa Saksi hanya mengetahui adanya isu penyekapan dari orang tua wali murid, namun Saksi tidak mengetahui secara rinci kejadiannya;

Halaman 91 dari 127 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2019/PN Dpk

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)



Saksi VIII M. Wahip:

- Bahwa Saksi merupakan Asisten Notaris R. Wiratmoko yang membuat Akta Perjanjian Sewa Menyewa Tanah di Bangur Nomor: 9 dan Akta Sewa Menyewa Bangunan di Nakula Nomor: 10 yang dikeluarkan pada tanggal 13 Maret 2019;
- Bahwa penandatanganan akta tersebut dilakukan dihadapan notaris dan disetujui oleh kedua belah pihak tanpa adanya keberatan dan paksaan;
- Bahwa pada awalnya pada bulan Desember 2018 bertempat di sebuah restoran di Cibubur ada pertemuan yang dihadiri oleh Penggugat yang diwakili oleh Ketua Yayasan Bapak Muhammad Eko Nubuo, Tergugat, Saksi, dan beberapa orang lainnya untuk membahas pembuatan draft Akta Perjanjian Sewa Menyewa;
- Bahwa didalam pertemuan tersebut terdapat surat dari Penggugat berupa Proposal Sewa Menyewa Penyelenggaraan Pendidikan Harjamukti Cimanggis, Depok tertanggal 31 Desember 2018, dan beberapa surat lainnya, serta surat dari Tergugat berupa Perjanjian Sewa Tanah dan Bangunan tertanggal 11 Januari 2019, dan beberapa surat lainnya;
- Bahwa selanjutnya terdapat pertemuan kedua yang dihadiri oleh Saksi, Tergugat, Penggugat, dan beberapa orang lainnya termasuk didalamnya Bapak Ustad Zaenal Abidin untuk membicarakan nilai kontrak, ketidaksepakatan tentang berakhimya masa sewa, besarnya uang sewa;
- Bahwa perbedaan mengenai masa sewa adalah dari pihak Tergugat menginginkan setelah masa sewa berakhir bangunan dikosongkan, bangunan harus dihancurkan, namun disisi lain Penggugat menginginkan ketika masa sewa berakhir, bangunan kosong, tetapi ada nilai sewanya, untuk jangka waktu sewa bangunan di Nakula selama 3 tahun dengan biaya sebesar Rp.250.000.000/tahun dan untuk masa sewa tanah di Bungur selama 18 tahun;

Saksi IX Dani Atom:

- Bahwa Saksi merupakan *security* atau penjaga keamanan di Sekolah SMP dan SMA IHBS Putri di Nakula sejak Januari 2015 hingga Mei 2019 sebelum akhirnya diberhentikan oleh orang yang bernama Puji;
- Bahwa pada tanggal 7 Maret 2019 Saksi berjaga di Sekolah IHBS di Nakula dari jam 07.00 WIB s/d jam 19.00 WIB dan tidak terjadi apapun

Halaman 92 dari 127 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2019/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hanya ada seorang tukang yang sedang mengecat rumah di bagian ruang tamu;

- Bahwa di rumah tersebut terdapat tangga yang aksesnya menuju ke asrama dan ke masjid yang hanya berbentuk lorong tidak ada pintu;
- Bahwa pada tanggal 8 Maret 2019 Saksi berjaga di Sekolah IHBS di Nakula dari jam 07.00 WIB s.d 19.00 WIB, dan tidak terjadi apapun hanya sehabis Ashar para siswa dipindahkan ke Sentul dengan situasi baik-baik saja;
- Bahwa pada tanggal 9 Maret 2019 Saksi kerja pagi hari karena diperbantukan, dan kondisi tidak ada siswa hanya ada penjemputan yang dilakukan oleh orang tua siswa yang selanjutnya pada tanggal 10 Maret 2019 para siswa mulai datang ke sekolah dari rumah masing-masing;
- Bahwa Saksi melihat dan mengetahui kedatangan kepolisian, TNI dan perangkat daerah, namun Saksi tidak mengetahui maksud dan tujuannya;

Saksi X Agus Prayitno:

- Bahwa Saksi merupakan *security* atau penjaga keamanan di Sekolah SMP dan SMA IHBS Putri di Nakula sejak Tahun 2014 hingga tanggal 24 Mei 2019 sebelum akhirnya diberhentikan;
- Bahwa pada tanggal 7 Maret 2019 Saksi berjaga di Sekolah IHBS di Nakula dari jam 19.00 WIB s/d jam 07.00 WIB dan tidak terjadi apapun;
- Bahwa pada tanggal 8 Maret 2019 sekitar jam 09.00 WIB, Saksi melihat para siswi sekitar 100 orang datang dari Sentul dengan menggunakan bus turun di jalan dan masuk asrama;
- Bahwa Saksi tidak menanyakan karena memang pernah ada kegiatan sekolah keluar yang biasanya diberitahu oleh Kepala Sekolah yaitu Pak Hidayatullah;
- Bahwa Saksi hanya mengetahui informasi penangkapan dari anggota kepolisian dan anggota TNI, namun Saksi hingga saat ini tidak mengetahui kejadian tersebut;

Saksi XI Rayindra:

- Bahwa Saksi merupakan *security* atau penjaga keamanan di Sekolah SMP dan SMA IHBS Putri di Nakula sejak Tahun 2015 hingga Tahun 2019 sebelum akhirnya diberhentikan;
- Bahwa Saksi tidak mengetahui kejadian yang terjadi di Sekolah SMP dan SMA IHBS Putri di Nakula pada tanggal 7 s/d 9 Maret 2019 dimana

Halaman 93 dari 127 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2019/PN Dpk

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)



Saksi hanya mengetahui kejadian para siswi sekitar 100 orang diberangkatkan ke Sentul dengan menggunakan bus karena pada saat itu Saksi sedang berjaga malam;

- Bahwa selanjutnya Saksi melihat dan mengetahui kedatangan kepolisian, TNI dan perangkat daerah, namun Saksi tidak mengetahui maksud dan tujuannya karena pada saat itu Saksi di luar mengatur keadaan lalu lintas;

Menimbang, bahwa dalam perkara aquo tidak dilakukan Pemeriksaan setempat sebagaimana di mohonkan oleh Penggugat didalam suratnya tanggal 5 November 2019 dengan pertimbangan bahwa didalam perkara aquo tidak terdapat perselisihan terkait tanah tempat berdirinya SMP dan SMA Ibnu Hajar Boarding school (IHBS) baik lokasi maupun kepemilikannya dan karena pokok gugatan Penggugat adalah Perbuatan melawan hukum yang didalilkan Oleh Penggugat terkait adanya surat perintah pengosongan yang dilakukan secara sepihak;

Menimbang, bahwa selanjutnya masing-masing pihak telah mengajukan kesimpulan;

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;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM KONVENSI

Dalam Provisi

Menimbang, bahwa Penggugat didalam gugatannya meminta agar di jatuhkan putusan Provisi dengan alasan mengingat perbuatan atau tindakan **Tergugat** dapat merugikan hak-hak Penggugat dan pihak-pihak lain, maka demi melindungi hak-hak hukum Penggugat, termasuk menghindari kerugian-kerugian yang lebih besar, maka semua perbuatan dan/atau tindakan, dan keputusan sepihak yang diambil oleh **Tergugat** dengan segala akibat hukumnya haruslah dinyatakan tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum.

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat meminta agar perintah dan tindakan pengosongan dan penutupan akses asrama putri yang dilakukan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

secara sepihak oleh Tergugat atau orang suruhannya adalah berlawanan dengan hukum dan tidak dapat dilakukan sampai terdapat putusan Pengadilan yang memiliki kekuatan hukum yang tetap serta Memerintahkan dengan Hukum kepada **Tergugat** untuk tidak melakukan perbuatan/tindakan apapun di lingkungan SMP dan SMA IHBS yang dapat mengganggu kegiatan belajar mengajar serta melarang Tergugat melakukan perbuatan hukum apapun terhadap aset milik Tergugat yang digunakan untuk penyelenggaraan kegiatan belajar mengajar SMP dan SMA IHBS yang terletak di Jalan Nakula Nomor 1, RT 001/RW 001, Kel. Harjamukti, Kec. Cimanggis, Kota Depok Jawa Barat, demi berlangsungnya kegiatan belajar-mengajar SMP dan SMA IHBS sampai dengan adanya Putusan Pengadilan dalam perkara ini memiliki kekuatan hukum yang tetap bila perlu dengan bantuan aparat Kepolisian Republik Indonesia dan atau Tentara Nasional Indonesia (TNI).

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat juga memohon agar menetapkan perintah sita eksekutorial dan jaminan hukum dan menetapkan bahwa putusan dalam provisi ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum verzet, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya;

Menimbang bahwa ketentuan tentang Putusan Provisi diatur dalam Pasal 180 HIR yang dikenal dengan Provisionele beschikking yakni putusan yang bersifat sementara menunggu sampai dengan putusan akhir mengenai pokok perkara dijatuhkan dimana putusan tersebut bersifat serta merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*);

Menimbang bahwa secara formil tuntutan Provisi harus:

1. Memuat dasar alasan permintaan yang menjelaskan urgensi dan relevansinya;
2. Mengemukakan dengan jelas tindakan sementara apa yang harus diputuskan;
3. Gugatan dan permintaan tidak boleh menyangkut materi pokok perkara;

Menimbang bahwa pada umumnya putusan provisi dijatuhkan agar Tergugat menghentikan sementara suatu kegiatan agar tidak menimbulkan kerugian yang lebih besar bagi penggugat;

Menimbang bahwa, tuntutan provisi tersebut menurut Majelis Hakim telah memasuki pokok perkara karena dalil tuntutan Provisi tersebut sama

Halaman 95 dari 127 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2019/PN Dpk

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)



dengan dalil pokok gugatan Penggugat, sehingga harus dibuktikan terlebih dahulu apakah Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan melakukan perintah dan tindakan pengosongan dan penutupan akses asrama putri yang dilakukan secara sepihak oleh Tergugat atau orang suruhannya, sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat dan kegiatan apa yang senyatanya telah dilakukan oleh Tergugat yang merupakan perbuatan melawan hukum maka selanjutnya dapat diperintahkan kepada Tergugat untuk menghentikan segala kegiatan atau perbuatannya pada objek sengketa;

Menimbang, bahwa selanjutnya terkait perintah sita eksekutorial dan jaminan hukum dan menetapkan bahwa putusan dalam provisi ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu secara serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*) meskipun ada upaya hukum verzet, banding, kasasi maupun upaya hukum lainnya, yang dimohonkan oleh Penggugat menurut Majelis Hakim juga telah memasuki pokok perkara;

Menimbang bahwa dengan demikian berdasarkan pertimbangan tersebut maka menurut Majelis Hakim tuntutan Provisi Penggugat telah memasuki pokok perkara, sehingga cukup alasan untuk menolak tuntutan provisi tersebut

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa adalah mengenai adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat terkait perintah pengosongan dan penutupan akses asrama putri yang dilakukan secara sepihak oleh Tergugat atau orang suruhannya, sebagaimana Surat Pemberitahuan Pengosongan Tanah dan Bangunan yang secara keras telah dilayangkan oleh Tergugat pada tanggal 18 Februari 2019, dengan redaksional atau susunan kalimat sebagai berikut: ***"Sehubungan dengan berakhirnya sewa-menyewa tanah dan bangunan di lokasi Sekolah SMP & SMA Putri IHBS di Nakula yang mana rumah induk akan saya pergunakan kembali sebagai tempat tinggal maka pada hari Senin tanggal 25 Februari 2019 tepat pukul 10.00 WIB saya akan mulai merenovasi rumah tersebut secara bertahap. Oleh karena itu agar Kepala Sekolah SMP & SMA Putri IHBS kiranya dapat mengosongkan lokasi tersebut.***
- Bahwa kemudian sehubungan dengan pemakaian tanah dan bangunan milik Tergugat yang terletak di Jalan Nakula I Nomor 01 RT.01 RW.01 Kelurahan Harjamukti Kecamatan Cimanggis Kota Depok dan tanah di



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jalan Bungur RT 001 RW 007 Kelurahan Harjamukti Kecamatan Cimanggis Kota Depok, maka pada Tahun Ajaran 2016/2017 dan 2017/2018 Pihak Yayasan (Penggugat) telah memberikan dana kepada Tergugat yang oleh Penggugat dianggap sebagai biaya sewa tanah dan bangunan dengan mengingat belum terdapat perjanjian tertulis antara Penggugat dan Tergugat, dengan nilai **sebesar Rp. 325.000.000,- (tiga ratus dua puluh lima juta rupiah)** pada 24 Juni 2017 melalui transfer BNI, sebesar **Rp. 355.600.000,- (tiga ratus lima puluh lima juta enam ratus ribu rupiah)** pada 04 Juni 2018 melalui transfer Bank BCA, serta tanggal 13 Maret 2019 melalui transfer BNI **Rp. 654.180.000,- (enam ratus lima puluh empat juta seratus delapan puluh ribu rupiah)**.

- **Bahwa** pemberitahuan untuk **pengosongan sekolah** tanpa alas hak dan atau bertentangan dengan kewajiban Hukum yang dilakukan Tergugat tersebut sudah tentu menimbulkan kerugian materiil maupun immateriil bagi Penggugat juga kepada para siswa/i SMA IHBS dan orang tua/wali murid menyalahi atau berlawanan dengan kewajiban hukum Tergugat, dengan mengingat sejak awal penggunaan tanah dan bangunan milik Tergugat untuk sarana belajar mengajar SMP-SMA IHBS yang dikelola oleh Penggugat sebagai partisipasi Tergugat dalam dakwah Islam dan pengembangan pendidikan sebagai amal ibadah bekal akhirat. Tidak ada janji sewa-menyewa baik secara implisit maupun eksplisit, sejak awal maupun sampai gugatan ini diajukan;
- Bahwa rangkaian perbuatan Tergugat diuraikan dalam surat gugatan ini seperti menerima uang sewa tapi tidak menandatangani surat perjanjian, melakukan perintah pengosongan bangunan dan menutup akses asrama putri jelas merupakan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian materiil dan immateriil bagi Penggugat dan bagi para Siswi/santri SMP-SMA IHBS, orang tua/wali murid dan para guru serta segenap karyawan;

Menimbang, bahwa terhadap dalil tersebut, Tergugat didalam jawabannya membantah dengan mendalilkan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat tidak berani berkata jujur bahwa ada fakta hukum berupa Akta Otentik yakni Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Nomor 9 tanggal 13 Maret 2019 dan Perjanjian Sewa Menyewa Bangunan Nomor 10 tanggal 13 Maret 2019 yang telah Penggugat dan Tergugat tandatangani dihadapan Raden Wiratmoko, S.H., M.Kn. Notaris di Jakarta;

Halaman 97 dari 127 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2019/PN Dpk

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

- Bahwa tidak berdasarkan hukum Penggugat memperlakukan renovasi rumah milik Tergugat sendiri khususnya renovasi ruang tamu (baru mulai pengecatan) yang akan Tergugat fungsikan lagi sebagai tempat belajar ilmu agama (Ngaji) karena telah diatur dalam akta sewa *a quo* tidak termasuk dalam objek sewa, tidak ada kesalahan dan pelanggaran hukum atas renovasi rumah tersebut karena dilakukan atas benda milik Tergugat sendiri yang saat itu sedang tidak disewakan. Adapun pemberitahuan kepada Penggugat sebagaimana dimaksud dalam surat Tergugat 18 Februari 2019 adalah hal keharusan menurut hukum suatu bentuk keputusan yang dijunjung tinggi oleh Tergugat bukanlah sebuah perbuatan melawan hukum, faktanya pun tidak ada renovasi pada hari Senin tanggal 25 Februari 2019 sebagaimana dimaksud surat tersebut;
- Bahwa pada tahun ajaran baru 2016 berjalan, Penggugat mengajukan hubungan hukum sewa kepada Tergugat untuk penggunaan tanah dan bangunan rumah tinggal milik Tergugat di lokasi Kampung Padurenan Jalan Nakula 1 Komplek Direktorat Keuangan AD Nomor 01, RT. 001, RW. 001, Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok dan penggunaan tanah di lokasi Jalan Bungur 2, RT. 001, RW. 07, Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok. Atas permintaan tersebut tidak langsung dijawab "diijakan/disetujui" oleh Tergugat, namun setelah Tergugat berkonsultasi dengan ahli muamalah Dr. Erwandi Tarmizi, L.C., M.A. dan beliau berpendapat "Sewa" maka terjadilah kesepakatan antara Penggugat dengan Tergugat bahwa hubungan hukum untuk penggunaan tanah dan bangunan rumah tinggal milik Tergugat di lokasi SMP dan SMA Putri IHBS di Kampung Padurenan Jalan Nakula 1 Komplek Direktorat Keuangan AD Nomor 01, RT. 001, RW. 001, Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok (selanjutnya disebut "*Nakula*") dan SMA Putra IHBS di Jalan Bungur 2, RT. 001, RW. 07, Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok (selanjutnya disebut "*Bungur*") faktanya adalah perjanjian sewa menyewa tidak tertulis dengan kesepakatan sewa pertahun; yang biaya sewa diperhitungkan sebesar 20% (dua puluh persen) dari uang pangkal siswa setiap tahunnya dan dibayar setiap awal masuk ajaran baru/Juli dan jatuh tempo pada bulan Juni tahun berikutnya;
- Bahwa Pada tanggal 7 Juni 2017 Penggugat telah membayar sewa tanah dan bangunan di Nakula sebesar Rp. 353.400.000,- untuk sewa 2016 dan Pada tanggal 4 Juni 2018 Penggugat telah membayar sewa tanah dan

Halaman 98 dari 127 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2019/PN Dpk



bangunan di Nakula sebesar Rp. 355.600.000,- untuk sewa 2017, sedangkan Untuk Tanah di Bungur sama sekali belum ada pembayaran sejak 2016 dan 2017;

- Bahwa Sejak berakhirnya sewa tanah dan bangunan di Nakula dan sewa tanah di Bungur pada bulan Juni 2018 maka sejak Juli 2018/awal tahun ajaran baru antara Penggugat dan Tergugat telah melakukan proses perjanjian sewa menyewa tanah dan bangunan secara tertulis baik di Nakula maupun di Bungur;
- Bahwa tepatnya pada hari Rabu tanggal 13 Maret 2019 telah ditandatangani Perjanjian Sewa Menyewa Tanah No. 9 dan Perjanjian Sewa Menyewa Bangunan No. 10 oleh Penggugat dan Tergugat dihadapan Raden Wiratmoko, S.H., M.Kn. Notaris di Jakarta;
- Bahwa Pada tanggal 13 Maret 2019 (hari yang sama dengan penandatanganan perjanjian sewa *a quo*) telah dibayar oleh Penggugat kepada Tergugat uang sewa tanah dan bangunan yang berlokasi di Bungur sebesar Rp. 404.180.000,- dan Nakula sebesar Rp. 250.000.000,- jadi total untuk sewa di Bungur dan Nakula sebesar Rp. 654.180.000,- untuk sewa 2018;
- Bahwa berdasarkan angka 10 tersebut di atas, telah terang benderang secara hukum bahwa hubungan hukum antara Tergugat dengan Penggugat atas objek sekolah IHBS di Nakula dan Bungur adalah Perjanjian Sewa Menyewa Tanah dan Bangunan Tidak Tertulis yang dilakukan pada tahun 2016 dan Perjanjian Sewa Menyewa Tanah dan Bangunan yang telah ditandatangani dihadapan Raden Wiratmoko, S.H., M.Kn. Notaris di Jakarta pada tanggal 13 Maret 2019 dengan Akta Nomor 9 dan Nomor 10 yakni Akta Otentik yang merupakan bukti sempurna bagi Penggugat sebagai Penyewa dan Tergugat sebagai Yang Menyewakan/Pemilik tanah dan bangunan sebagaimana diatur dalam Pasal 1870 KUHPerdata Jo. Pasal 1868 KUHPerdata;

Menimbang, bahwa yang menjadi persengketaan antara kedua belah pihak adalah mengenai apakah benar Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum terkait perintah pengosongan di lokasi Sekolah SMP & SMA Putri IHBS di Nakula ;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 163 HIR Penggugat berkewajiban untuk membuktikan hal tersebut di atas;

Menimbang, bahwa Penggugat untuk menguatkan dalilnya telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-1-41.1 dan 5 (lima) orang

Halaman 99 dari 127 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2019/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

saksi sedangkan Tergugat untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya telah mengajukan bukti surat T-1 sampai dengan T-40 dan 11 (sebelas) orang saksi;

Menimbang, bahwa untuk selanjutnya untuk membuktikan dalil masing-masing pihak, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan surat bukti atau keterangan saksi yang bersesuaian dan memiliki keterkaitan dengan dalil masing-masing pihak sedangkan bukti surat atau saksi yang tidak relevan tidak akan di pertimbangkan dalam perkara aquo;

Menimbang, bahwa menurut Yurisprudensi Tetap di Indonesia yang dimaksud Perbuatan Melawan Hukum adalah perbuatan yang memenuhi kriteria :

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku atau
2. Melanggar hak subyektif orang lain atau
3. Melanggar kaidah tata susila atau
4. Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga seharusnya masyarakat atau terhadap harta benda orang lain.

Menimbang, bahwa , ke-empat kriteria tersebut menggunakan kata “atau” dengan demikian untuk adanya Perbuatan Melawan Hukum tidak disyaratkan adanya ke-empat kriteria secara kumulatif, tetapi dengan dipenuhi salah satu kriteria itu secara alternative telah terpenuhi pula suatu Perbuatan Melawan Hukum (**Setiawan, SH, Empat Kriteria Perbuatan Melawan Hukum Perkembangannya Dalam Yurisprudensi, diterbitkan Team Pengkajian Hukum Mahkamah Agung R.I., Tahun 1991, hal. 121**) ;

Menimbang, bahwa selain itu, untuk menentukan apakah suatu tindakan hukum seseorang bersifat melawan hukum haruslah diperhatikan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata : *“Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”* ; Dengan demikian ada 4 (empat) unsur dalam suatu perbuatan melawan hukum yaitu :

1. Adanya perbuatan melawan hukum ;
2. Adanya kerugian ;
3. Adanya kesalahan ;
4. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian

Menimbang, bahwa sebagaimana didalilkan oleh Penggugat dan diakui oleh Tergugat maka terdapat suatu fakta terdapat sekolah SMP dan SMA Putri Ibnu Hajar Boarding school (IHBS) yang terletak di Jalan Nakula 1 No.1 RT.01 RW.01, Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Jawa Barat

Halaman 100 dari 127 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2019/PN Dpk



dan SMA Putra Ibnu Hajar Boarding school (IHBS) di Jalan Bungur 2, RT. 001, RW. 07, Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, dimana sekolah tersebut berdiri diatas tanah milik Tergugat;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti P-10 Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum organ Yayasan Dakwah Islam Cahaya Ilmu Nomor 3 Tanggal 02 September 2015 yang dibuat di hadapan Notaris HALIMAH SA'DIYAH, S.H., M.Kn., kepengurusan **Yayasan Dakwah Islam Cahaya Ilmu terdapat** susunan Struktur Organ Yayasan selengkapnya sebagai berikut: a. **Pembina:** Tuan Zaenal Abidin, Lc.; b. **Pengurus**, Ketua: Tuan Muhammad Eko Nubuo; Sekretaris: Nona Rofiqotus Salma; Bendahara Umum: Nyonya Ir. Sri Wahyuni; Bendahara: Nyonya Karsi; dan c. **Pengawas**, Ketua: Tuan **NGADIMAN**; Anggota: Bayu Setiawan;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti P-3, Akta Nomor.01 tanggal 08 Mei 2019 tentang Pernyataan Keputusan Pembina Yayasan Dakwah Islam Cahaya Ilmu, yang dibuat dihadapan Notaris VIDHA SHAH,SH,M.Kn maka terdapat perubahan susunan Struktur Organ Yayasan selengkapnya sebagai berikut: **Pembina:** Tuan Zaenal Abidin, Lc.; . **Pengurus**, Ketua: Tuan Indra Hermawan; Sekretaris: Tuan AA Kurnia; Bendahara: Tuan ahmad Mustami; dan c. **Pengawas**, Ketua: Tuan Supriyanto; Anggota: Bayu Setiawan dan Nyonya sita Maya Desi;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-12 maka terbukti terdapat surat tanggal 18 Februari 2019 yang ditanda tangani oleh Tergugat yang pada pokoknya isinya menyatakan ***Sehubungan dengan berakhirnya sewa-menyewa tanah dan bangunan di lokasi Sekolah SMP & SMA Putri IHBS di Nakula yang mana rumah induk akan saya pergunakan kembali sebagai tempat tinggal maka pada hari Senin tanggal 25 Februari 2019 tepat pukul 10.00 WIB saya akan mulai merenovasi rumah tersebut secara bertahap. Oleh karena itu agar Kepala Sekolah SMP & SMA Putri IHBS kiranya dapat mengosongkan lokasi tersebut.***

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat mendalilkan surat yang dibuat oleh Tergugat tersebut adalah melawan hukum karena Tidak ada janji sewa-menyewa baik secara implisit maupun eksplisit, sejak awal maupun sampai gugatan ini diajukan dan dengan mengingat belum terdapat perjanjian tertulis antara Penggugat dan Tergugat, akan tetapi Pihak Yayasan (Penggugat) telah memberikan dana kepada Tergugat yang oleh Penggugat dianggap sebagai biaya sewa tanah dan bangunan dengan mengingat belum terdapat perjanjian tertulis antara Penggugat dan Tergugat, dengan nilai



sebesar Rp. 325.000.000,- (tiga ratus dua puluh lima juta rupiah) pada 24 Juni 2017 melalui transfer BNI, sebesar **Rp. 355.600.000,- (tiga ratus lima puluh lima juta enam ratus ribu rupiah)** pada 04 Juni 2018 melalui transfer Bank BCA, serta tanggal 13 Maret 2019 melalui transfer BNI sebesar **Rp. 654.180.000,- (enam ratus lima puluh empat juta seratus delapan puluh ribu rupiah)**, yang merupakan bagian dari itikad baik dan apresiasi Yayasan (Penggugat) atas kesediaan Tergugat mewakafkan tanah yang terletak di Jalan Bungur RT 001 RW 007 Kelurahan Harjamukti Kecamatan Cimanggis Kota Depok serta tanah dan bangunan yang terletak Jalan Nakula I Nomor 01 RT.01 RW.01 Kelurahan Harjamukti Kecamatan Cimanggis Kota Depok, namun demikian, meskipun Tergugat telah menerima uang tersebut, Tergugat tidak mau menandatangani surat perjanjian yang diajukan dan disampaikan Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-21, terbukti bahwa pada tanggal 24 Juni 2017, terdapat pengiriman uang kepada Tergugat yang dilakukan oleh Penggugat sejumlah Rp.353.400.000,00 (Tiga ratus lima puluh tiga juta empat ratus ribu rupiah), dan bukanlah sejumlah **Rp. 325.000.000,- (tiga ratus dua puluh lima juta rupiah)**, **sebagaimana didalilkan oleh Penggugat didalam gugatannya;**

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti P.21-1, pada tanggal 4 Juni 2018 terdapat transfer dana, sebesar **Rp. 355.600.000,- (tiga ratus lima puluh lima juta enam ratus ribu rupiah)** pada seseorang yang bernama Budiman;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti P-21.2 maka terbukti, pada tanggal 13 Maret 2019, terdapat pembayaran sebesar **Rp. 654.180.000,- (enam ratus lima puluh empat juta seratus delapan puluh ribu rupiah)** kepada Tergugat;

Menimbang, bahwa terkait dengan pembayaran yang dilakukan oleh Penggugat tersebut, Tergugat didalam jawabannya menyatakan jika pembayaran uang pada bukti P-21 dan P-21.1 tersebut adalah sebagai pembayaran sewa tanah dan bangunan di Nakula yang diperjanjikan secara tidak tertulis;

Menimbang, bahwa akan tetapi pembayaran sejumlah uang pada bukti P.21-2 sejumlah Rp. 654.180.000,- (enam ratus lima puluh empat juta seratus delapan puluh ribu rupiah) kepada Tergugat, menurut Tergugat bukanlah pemenuhan pembayaran atas perjanjian sewa tidak tertulis sebagaimana didalilkan Penggugat, melainkan pemenuhan kewajiban sewa tanah dan



bangunan yang berlokasi di Nakula dan Bungur berdasarkan surat perjanjian sewa menyewa tanah nomor 9 dan perjanjian sewa menyewa bangunan nomor 10 antara Penggugat dan Tergugat dihadapan Raden Wiratmoko,SH.M.Kn notaris di jakarta dengan rincian uang sewa tanah dan bangunan yang berlokasi di Bungur sebesar Rp. 404.180.000,00 (Empat ratus empat juta seratus delapan puluh ribu rupiah) dan Nakula sebesar Rp. 250.000.000,00 (Dua ratus lima puluh juta rupiah) jadi total untuk sewa di Bungur dan Nakula sebesar Rp. 654.180.000,00 (Enam ratus lima puluh empat juta seratus delapan puluh ribu rupiah) untuk sewa tahun 2018;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil tersebut maka Tergugat telah mengajukan bukti T.16&PR.16 dan T.17&PR.17 yang bersesuaian dengan bukti P-30 dan P-30.1 yang diajukan oleh Penggugat,yaitu surat perjanjian sewa menyewa tanah nomor 9 dan perjanjian sewa menyewa bangunan nomor 10 tanggal 13 Maret 2019;

Menimbang,bahwa didalam bukti T.16&PR.16 dan T.17&PR.17 yang bersesuaian dengan bukti P-30 dan P-30.1, terbukti terdapat perjanjian antara Tergugat selaku pihak yang menyewakan dengan Penggugat yang diwakili oleh Muhammad Eko Nubuo selaku Ketua Yayasan dan sri Wahyuni selaku Bendahara yayasan Dakwah Islam Cahaya Ilmu yang telah mendapatkan persetujuan dari Zaenal Abidin Lc selaku Pembina yayasan sebagai pihak penyewa sebagian bidang tanah milik Tergugat yang termuat dalam sertifikat hak milik nomor 726/Harjamukti dan sertifikat hak milik nomor 728/Harjamukti, dan sebagai penyewa sebagian bangunan milik Tergugat yang berdiri diatas tanah dengan sertifikat Hak Milik dengan sertifikat 2324/Harja Mukti,berlokasi di Kelurahan Harjamukti, kecamatan Cimaggis Kota Depok, Jawa Barat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.16&PR.16 dan T.17&PR.17 yang bersesuaian dengan bukti P-30 dan P-30.1, maka menurut Majelis Hakim dalil Penggugat yang menyatakan sejak awal sampai dengan gugatan ini diajukan tidak terdapat perjanjian tertulis antara Penggugat dan Tergugat, telah terpatahkan oleh Tergugat, karena dapat dibuktikan oleh Tergugat ternyata terdapat perjanjian tertulis antara Penggugat dan Tergugat di hadapan Notaris R Wiratmoko,SH.M.Kn tanggal 13 Maret 2019;

Menimbang, bahwa mencermati bukti T.16&PR.16, terlihat, disepakati perjanjian sewa menyewa tanah milik Tergugat seluas 2.887 M2 (dua ribu delapan ratus delapan puluh tujuh meter persegi) dan berdasarkan Pasal 1 angka 1, terbukti perjanjian sewa menyewa tersebut berlaku selama 18 tahun sejak 1 juli 2018 sampai dengan 30 Juni 2036 dan pada Pasal 1 angka 2.1



disepakati pembayaran waktu sewa periode pertama adalah tanggal 1 Juli 2018 sampai dengan 1 juli 2021.;

Menimbang, bahwa selanjutnya didalam Pasal 3 angka 1, disepakati harga sewa periode pertama adalah sejumlah Rp.404.180.000,00 (Empat ratus empat juta seratus delapan puluh ribu rupiah) dan Pasal 2 huruf a disepakati Pembayaran Periode pertama pertahun dilakukan oleh Penggugat secara lunas pada saat penanda tanganan akta ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti T.17&PR.17, terlihat disepakati perjanjian sewa sebagian bangunan milik Tergugat, tidak meliputi bangunan rumah tempat tinggal Tergugat dan ruang tamu lantai 1 yang berdiri di bidang tanah dengan sertifikat nomor 2324/Harjamukti;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 1, terbukti perjanjian sewa menyewa tersebut berlaku selama 3 tahun sejak 1 juli 2018 sampai dengan 30 Juni 2021 dan pada Pasal 2, disepakati harga sewa adalah sejumlah Rp.250.000.000,00 (Dua ratus lima puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam Pasal 3 disepakati Pembayaran sewa bangunan dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat secara lunas pada saat penanda tanganan akta ini;

Menimbang, bahwa karena bukti T.16&PR.16 dan T.17&PR.17 ditanda tangani oleh pihak Penggugat dan Tergugat pada tanggal 13 Maret 2019, maka kewajiban Pembayaran sewa tanah dan bangunan milik Tergugat wajib dilaksanakan oleh Penggugat pada tanggal 13 Maret 2019 dengan rincian Rp.404.180.000,00 (Empat ratus empat juta seratus delapan puluh ribu rupiah) + Rp.250.000.000,00 (Dua ratus lima puluh juta rupiah) = **Rp.654.180.000,00 (Enam ratus lima puluh empat juta seratus delapan puluh ribu rupiah);**

Menimbang, bahwa mencermati dalil Penggugat yang menyatakan telah melakukan pembayaran kepada Tergugat pada tanggal 13 Maret 2019 sejumlah **Rp.654.180.000,00 (Enam ratus lima puluh empat juta seratus delapan puluh ribu rupiah)** walau tidak diperjanjikan secara tertulis diantara Penggugat dan Tergugat dan ternyata jumlah pembayaran uang tersebut sesuai dengan jumlah keseluruhan kewajiban pembayaran Penggugat sesuai dengan ketentuan yang disepakati dalam bukti T.16&PR.16 dan T.17&PR.17, maka menurut Majelis Hakim pembayaran Penggugat tersebut adalah dalam rangka memenuhi kesepakatan Tertulis yang disepakati Penggugat dan tergugat dalam akta Perjanjian nomor 9 dan nomor 10 tanggal 13 Maret 2019 (T.16&PR.16 dan T.17&PR.17);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa karena ternyata perjanjian untuk sewa menyewa tanah dan bangunan milik Tergugat yang berlokasi di Jalan Nakula dan jalan Bungur tahun 2018 baru di sepakati pada tanggal 13 Maret 2019, sedangkan sebagaimana didalilkan Penggugat dan diakui oleh Tergugat telah terdapat pembayaran sejumlah uang dari Penggugat kepada tergugat sebagai wujud perjanjian lisan yang dianggap sebagai uang sewa menyewa antara Penggugat dan Tergugat periode tahun 2016 dan 2017, maka surat Tergugat tanggal 18 Februari 2019 yang menyatakan telah berakhir sewa menyewa antara Penggugat dan Tergugat adalah cukup beralasan, karena dapat disimpulkan surat tersebut muncul disebabkan setelah adanya pembayaran uang pada tanggal 4 Juni 2018, sebesar Rp. 355.600.000,- (tiga ratus lima puluh lima juta enam ratus ribu rupiah), adalah pembayaran sewa bangunan di jalan Nakula tahun 2017, sedangkan pembayaran uang sewa tahun 2018 belum dilakukan oleh Penggugat, sehingga menurut Majelis Hakim surat Tergugat tanggal 18 Februari 2019 (P-12) bukanlah suatu surat yang dibuat secara melawan hukum;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan keterangan saksi-saksi baik yang diajukan oleh Penggugat dan Tergugat pada pokoknya menerangkan bahwa pada saat ini kegiatan belajar mengajar pada sekolah SMP dan SMA Putri Ibnu Hajar Boarding school (IHBS) yang terletak di Jalan Nakula 1 No.1 RT.01 RW.01, Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Jawa Barat dan SMA Putra Ibnu Hajar Boarding school (IHBS) di Jalan Bungur 2, RT. 001, RW. 07, Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok masih berjalan seperti semula, sehingga penutupan akses jalan dengan menggunakan triplek pada tanggal 7 Maret sampai dengan 9 Maret 2019 sebagaimana di buktikan oleh Penggugat dalam bukti P-40 dan p-40.1, menurut Majelis Hakim bukanlah suatu perbuatan melawan hukum karena pada saat tanggal 7 Maret hingga tanggal 9 Maret 2019, belum ada kesepakatan tertulis terkait sewa menyewa tanah dan bangunan diantara Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa sedangkan kesepakatan tertulis antara Penggugat dan Tergugat yang memuat secara jelas dan tegas terkait hak dan kewajiban masing-masing pihak baru dituangkan didalam akta perjanjian perjanjian sewa menyewa tanah nomor 9 dan perjanjian sewa menyewa bangunan nomor 10 tanggal 13 Maret 2019 sebagaimana didalam bukti T.16&PR.16 dan T.17&PR.17 yang bersesuaian dengan bukti P-30 dan P-30.1;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut dan dikaitkan dengan pengertian Perbuatan melawan hukum sebagaimana di uraikan pada pertimbangan diatas, maka menurut Majelis Hakim, Penggugat

Halaman 105 dari 127 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2019/PN Dpk

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)



tidak dapat membuktikan dalilnya terkait adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat, dengan demikian **petitum kedua haruslah dinyatakan ditolak;**

Menimbang, bahwa karena Penggugat tidak dapat membuktikan dalilnya terkait adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat, maka petitum selain dan selebihnya yang memiliki keterkaitan dengan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat, juga harus dinyatakan ditolak;

DALAM REKONVENSI

Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi didalam jawabannya telah mengajukan eksepsi bahwa Rekonvensi yang diajukan oleh Tergugat/Penggugat Rekonvensi adalah tidak jelas karena hanya didasarkan kepada persangkaan yang tidak berdasar Undang-Undang serta berpotensi tumpang tindih dengan pemeriksaan yang objeknya sama, karena dasar Rekonvensi adalah adanya akta sewa Bungur dan akta sewa Nakula, hal mana pemeriksaan perkara menjadi tumpang tindih dengan pemeriksaan perkara nomor 225/Pdt.G/2019/PN.Dpk, sehingga pemeriksaan perkara berpotensi menjadi tidak efisien dan menyalahi prinsip peradilan sederhana, cepat dan berbiaya ringan, sehingga haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa mencermati dalil-dalil eksepsi tersebut, maka menurut Majelis Hakim eksepsi tersebut telah memasuki pokok perkara yang harus dibuktikan sehingga haruslah dinyatakan tidak dapat diterima;

Dalam Pokok perkara

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi adalah sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat Rekonvensi adalah pemilik yang sah atas Sertifikat Hak Milik Nomor 726 seluas 2.284 M² dan Sertifikat Hak Milik Nomor 728 seluas 1.000 M² atas nama Penggugat Rekonvensi yang terletak di Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat atau lebih dikenal dengan Tanah Penggugat Rekonvensi yang beralamat di Jalan Bungur 2, RT. 001, RW. 07, Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok dan berdasarkan fakta Ingkar Janji (*Wanprestasi*) yang berkonsekuensi hukum berakhirnya sewa menyewa tanah di Jalan Bungur 2, RT. 001, RW. 07, Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok sebagaimana diatur dalam Pasal 7 ayat 2 Jo. Pasal 2 ayat 1 dan Pasal 3 ayat 1 dan Pasal 9 ayat 1 huruf b Perjanjian Sewa Menyewa

Halaman 106 dari 127 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2019/PN Dpk



Tanah Nomor 9 tanggal 13 Maret 2019 yang ditandatangani oleh Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi dihadapan Raden Wiratmoko, S.H., M.Kn. Notaris di Jakarta, selanjutnya disebut "**Akta Sewa Bungur**"

- **Bahwa** Penggugat Rekonvensi adalah pemilik yang sah atas Sertifikat Hak Milik Nomor 2324 seluas 1.483 M² atas nama Penggugat Rekonvensi yang terletak di Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, Provinsi Jawa Barat berikut bangunan yang berada diatasnya atau lebih dikenal dengan tempat tinggal Penggugat Rekonvensi yang beralamat di Kampung Padurenan Jalan Nakula 1 Komplek Direktorat Keuangan AD Nomor 01, RT. 001, RW. 001, Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok dan berdasarkan fakta telah ditandatanganinya Perjanjian Sewa Menyewa Bangunan Nomor 10 tanggal 13 Maret 2019 oleh Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi dihadapan Raden Wiratmoko, S.H., M.Kn. Notaris di Jakarta yang berkonsekuensi hukum seluruh perubahan bangunan yang telah dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi beralih kepemilikannya kepada Penggugat Rekonvensi sepenuhnya tanpa Penggugat Rekonvensi membayar sedikit pun kepada Tergugat Rekonvensi sebagaimana diatur dalam Pasal 7 ayat 2 Perjanjian Sewa Menyewa Bangunan Nomor 10 tanggal 13 Maret 2019 yang ditandatangani oleh Penggugat Rekonvensi dan Tergugat Rekonvensi dihadapan Raden Wiratmoko, S.H., M.Kn. Notaris di Jakarta, selanjutnya disebut "**Akta Sewa Nakula**";
- **Bahwa** Tergugat Rekonvensi telah melakukan Ingkar Janji (*Wanprestasi*) atas Akta Sewa Bungur. Meskipun telah diingatkan berulang-ulang kali oleh Penggugat Rekonvensi, Tergugat Rekonvensi tetap tidak membayar harga sewa tanah untuk bulan Juli 2019 sebesar Rp. 404.180.000,- yang telah jatuh tempo pada tanggal 5 Juli 2019 sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat 1 dan Pasal 3 ayat 1 dan Pasal 9 ayat 1 huruf b Akta Sewa Bungur;
- **Bahwa** Tergugat Rekonvensi telah melakukan Ingkar Janji (*Wanprestasi*) atas Akta Sewa Nakula. Meskipun telah diingatkan berulang-ulang kali oleh Penggugat Rekonvensi, Tergugat Rekonvensi tetap tidak membayar harga sewa tanah untuk bulan Juli 2019 sebesar Rp. 250.000.000,- yang telah jatuh tempo pada tanggal 5 Juli 2019 sebagaimana diatur dalam Pasal 2 dan Pasal 3 ayat 1 huruf b dan Pasal 9 ayat 1 huruf b Akta Sewa Nakula;

Halaman 107 dari 127 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2019/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Tergugat Rekonvensi telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum (*Onrechtmatige daad*) yakni melanggar kewajiban hukumnya untuk mengosongkan objek sewa tanpa dihuni siapa pun yang hingga saat ini masih tetap menghuni objek sewa meskipun jangka waktu pengosongan tanggal 31 Juli 2019 telah dilanggar sehingga perbuatan Tergugat Rekonvensi tersebut melanggar hak subjektif Penggugat Rekonvensi sebagai pemilik yang sah hingga saat ini tidak bisa memanfaatkan tanah dan bangunannya yang tentunya berakibat pada kerugian materiil dan immaterial bagi diri Penggugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Penggugat Rekonvensi/Tergugat konvensi tersebut, Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi didalam Repliknya telah mengajukan jawaban sebagai berikut:

- Bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat konvensi mengakui objek tanah dalam akta sewa bungur dan akta sewa Nakula adalah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;
- Bahwa yang menjadi persoalan adalah bagaimana kemudian timbul perikatan antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi sebagai bentuk perikatan Perdata yang dimulai dari kesepakatan lisan sampai berujung pemaksaan untuk terlaksananya perjanjian sewa menyewa yang disebut sebagai akta Sewa Bungur dan akta Sewa Nakula;
- Bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi terlambat menerima salinan Resmi Akta Sewa Bungur dan akta sewa Nakula karena baru diterima oleh Muhammad Eko Nubuo pada tanggal 19 Juni 2019 (berdasarkan tanda terima tulisan tangan) dan saat itu telah terjadi perubahan pengurus yayasan dan Muhammad Eko Nubuo terlambat melaporkan telah diterimanya akta tersebut sehingga Akta tersebut tidak atau belum masuk dalam gugatan yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;
- Bahwa kronologis penandatanganan Akta tersebut tersebut oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dalam Tekanan dan intimidasi dari Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Halaman 108 dari 127 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2019/PN Dpk

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

- Adanya bentuk pelanggaran hukum yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II atas terbitnya Akta perjanjian sewa tanah nomor 9 dan Akta Perjanjian sewa bangunan nomor 10;

Menimbang, bahwa akta Notaris adalah dokumen resmi yang dikeluarkan oleh notaris menurut KUH Perdata pasal 1870 dan HIR pasal 165 yang mempunyai kekuatan pembuktian mutlak dan mengikat. Akta Notaris merupakan bukti yang sempurna sehingga tidak perlu lagi dibuktikan dengan pembuktian lain selama ketidak benarannya tidak dapat dibuktikan.

Menimbang, bahwa berdasarkan KUH Perdata pasal 1866 akta notaris merupakan alat bukti tulisan atau surat pembuktian yang utama sehingga dokumen ini merupakan alat bukti persidangan yang memiliki kedudukan yang sangat penting;

Menimbang, bahwa Pasal 1 angka 7 Undang-Undang nomor 2 tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang nomor 30 tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menyebutkan pengertian akta notaris adalah akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan di dalam undang-undang ini.

Menimbang, bahwa berdasarkan pengertian di atas dapat di simpulkan bahwa tentang penggolongan akta otentik terbagi menjadi beberapa macam yaitu:

1. *Akta otentik yang dibuat oleh pejabat umum* disebut juga akta relaas acten, yaitu akta yang berisikan berupa uraian notaris yang dilihat, disaksikan, dan dibuat notaris sendiri atas permintaan para pihak, agar tindakan atau perbuatan para pihak dilakukan dan dituangkan ke dalam bentuk akta notaris. Kebenaran akta ini tidak dapat di ganggu gugat kecuali dengan menuduh bahwa akta itu palsu.
2. *Akta otentik yang dibuat dihadapan pejabat umum* disebut juga akta partij acten atau akta para pihak, yaitu akta yang berisikan keterangan yang dikehendaki oleh para pihak yang membuatnya atau menyuruh membuat akta itu, yang kebenaran isi akta tersebut oleh para pihak dapat diganggu gugat tanpa menuduh kepalsuan akta tersebut

Halaman 109 dari 127 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2019/PN Dpk

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)



Menimbang, bahwa menurut pasal 1868 KUHPerdata yang menyatakan bahwa agar suatu akta mempunyai kekuatan otentik, maka harus memenuhi beberapa syarat - syarat yaitu sebagai berikut:

1. Aktanya itu harus di buat oleh atau di hadapan pejabat umum;
2. Aktanya harus dibuat di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang - undang dan pejabat umum itu harus mempunyai kewenangan untuk membuat akta tersebut.

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan pokok gugatan Rekonvensi, maka segala yang telah dipertimbangkan didalam gugatan Konvensi akan turut menjadi pertimbangan yang tidak terpisahkan didalam gugatan Rekonvensi;

Menimbang, bahwa sebagaimana dipertimbangkan didalam Gugatan Konvensi, Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi didalam mengajukan gugatan kepada Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dengan menggunakan berbagai macam dalil dan salah satunya adalah pada angka 30.gugatan Konvensi, adanya dalil Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menyatakan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah menerima uang sewa akan tetapi tidak menandatangani surat perjanjian;

Menimbang, bahwa selanjutnya ketika Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mendalilkan adanya akta Perjanjian sewa Tanah dan Bangunan nomor 9 dan 10 tanggal 13 Maret 2019 antara Penggugat dan Tergugat, maka selanjutnya pada persidangan tanggal 1 Oktober 2019, berusaha mencabut gugatan aquo dengan alasan telah mendaftarkan gugatan baru dengan nomor register 225/Pdt.G/2019/PN.Dpk tanggal 23 September 2019;

Menimbang, bahwa selanjutnya pada persidangan tanggal 8 Oktober 2019, Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi mengajukan keberatan atas pencabutan gugatan yang diajukan Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi,oleh karena Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi telah mengajukan jawaban atas gugatan Konvensi;

Menimbang, bahwa didalam Replik Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi menyatakan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi terlambat menerima salinan Resmi Akta Sewa Bungur dan akta sewa Nakula karena baru diterima oleh Muhammad Eko Nubuo pada tanggal 19 Juni 2019 (berdasarkan tanda terima tulisan tangan) dan saat itu telah terjadi perubahan pengurus

Halaman 110 dari 127 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2019/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yayasan dan Muhammad Eko Nubuo terlambat melaporkan telah diterimanya akta tersebut sehingga Akta tersebut tidak atau belum masuk dalam gugatan yang diajukan oleh Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi;

Menimbang, bahwa mencermati keterangan 5 (lima) orang saksi yang diajukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi maka hanya 1(satu) orang saksi yang terlibat atau mengetahui secara langsung terkait penanda tanganan akta perjanjian Sewa menyewa antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat konvensi dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yaitu saksi Muhammad Eko Nubuo selaku mantan Ketua Yayasan Dakwah Islam Cahaya Ilmu yang mewakili Tergugat Rekonvensi/penggugat Konvensi bertanda tangan diatas akta Perjanjian sewa menyewa nomor 9 dan nomor 10 tanggal 13 Maret 2019;

Menimbang, bahwa saksi Muhammad Eko Nubuo menerangkan kesepakatan perjanjian tersebut akhirnya terjadi karena desakan dari orang tua murid dan akan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri;

Menimbang, bahwa terkait dengan keterangan saksi Muhammad Eko Nubuo tersebut menurut Majelis Hakim bukanlah alasan yang dapat membatalkan perjanjian karena batalnya perjanjian apabila tidak memenuhi syarat subjektif atau syarat objektif dari Perjanjian sebagaimana di tentukan dalam Pasal 1320 KUHPerdata;

Menimbang, bahwa terkait dengan adanya dalil keterlambatan menerima akta tersebut, menurut Majelis Hakim tidaklah beralasan karena Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi didalam perkara aquo tidak mengajukan bukti surat adanya keterlambatan penerimaan akta tersebut, yang didalilkan diterima oleh Muhammad Eko Nubuo pada tanggal 19 juni 2019;

Menimbang, bahwa andaipun benar akta perjanjian sewa tanah dan bangunan nomor 9 dan 10 tanggal 13 Maret 2019 antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi diterima tanggal 19 Juni 2019, maka Penggugat dapat menunda pengajuan gugatannya ke Pengadilan Negeri Depok karena terbukti gugatan aquo diajukan pada tanggal 3 juli 2019;

Menimbang, bahwa selanjutnya andaikata gugatan aquo telah terlanjur didaftarkan ke Pengadilan Negeri Depok, maka Penggugat Konvensi/Tergugat

Halaman 111 dari 127 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2019/PN Dpk

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

Rekonvensi dapat sewaktu-waktu mencabut gugatannya sepanjang Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi belum mengajukan jawaban;

Menimbang, bahwa dengan demikian terdapat rentang waktu yang cukup lama semenjak gugatan didaftarkan pada tanggal 3 Juli 2019 sampai dengan tanggal 1 Oktober 2019, baru kemudian Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi menyatakan mencabut gugatannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya karena pokok gugatan Rekonvensi pada perkara aquo adalah terkait dalil adanya perbuatan ingkar janji (Wanprestasi) yang dilakukan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, maka yang penting dibuktikan adalah apakah akta perjanjian sewa tanah dan bangunan nomor 9 dan 10 tanggal 13 Maret 2019 antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi adalah sah dan berlaku bagi para pihak yang membuatnya atau apakah akta perjanjian sewa tanah dan bangunan nomor 9 dan 10 tanggal 13 Maret 2019 antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dibuat secara tidak sah karena adanya tekanan dan intimidasi yang dilakukan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi;

Menimbang bahwa untuk menyatakan sahnya suatu perjanjian maka haruslah mengacu kepada ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara yaitu :

1. Kesepakatan dari pihak yang mengikatkan diri;
2. Kecakapan membuat perikatan;
3. Mengenai suatu hal/ objek tertentu;
4. Suatu Sebab yang Halal

Menimbang, bahwa didalam bukti T.16&PR.16 dan T.17&PR.17 yang bersesuaian dengan bukti P-30 dan P-30.1, terbukti terdapat perjanjian antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi selaku pihak yang menyewakan dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat konvensi yang diwakili oleh Muhammad Eko Nubuo selaku Ketua Yayasan dan sri Wahyuni selaku Bendahara yayasan Dakwah Islam Cahaya Ilmu yang telah mendapatkan persetujuan dari Zaenal Abidin selaku Pembina yayasan sebagai pihak penyewa sebagian bidang tanah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi yang termuat dalam sertifikat hak milik nomor 726/Harjamukti dan sertifikat hak milik nomor 728/Harjamukti, dan sebagai penyewa sebagian bangunan milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi yang berdiri diatas

Halaman 112 dari 127 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2019/PN Dpk



tanah dengan sertifikat Hak Milik dengan sertifikat nomor 2324/Harja Mukti, berlokasi di Kelurahan Harjamukti, kecamatan Cimanggis Kota Depok, Jawa Barat;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.16&PR.16 dan T.17&PR.17 yang bersesuaian dengan bukti P-30 dan P-30.1, maka menurut Majelis Hakim dalil Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi yang menyatakan sejak awal sampai dengan gugatan ini diajukan tidak terdapat perjanjian tertulis antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, telah terpatahkan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi, karena dapat dibuktikan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi ternyata terdapat perjanjian tertulis antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi di hadapan Notaris R Wiratmoko, SH.M.Kn tanggal 13 Maret 2019;

Menimbang, bahwa mencermati bukti T.16&PR.16, terlihat, disepakati perjanjian sewa menyewa tanah milik Tergugat seluas 2.887 M2 (dua ribu delapan ratus delapan puluh tujuh meter persegi) dan berdasarkan Pasal 1 angka 1, terbukti perjanjian sewa menyewa tersebut berlaku selama 18 tahun sejak 1 juli 2018 sampai dengan 30 Juni 2036 dan pada Pasal 1 angka 2.1 disepakati pembayaran waktu sewa periode pertama adalah tanggal 1 Juli 2018 sampai dengan 1 juli 2021.;

Menimbang, bahwa selanjutnya didalam Pasal 3 angka 1, disepakati harga sewa periode pertama adalah sejumlah Rp.404.180.000,00 (Empat ratus empat juta seratus delapan puluh ribu rupiah) dan Pasal 2 huruf a disepakati Pembayaran Periode pertama pertahun dilakukan oleh Penggugat secara lunas pada saat penanda tangan akta ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti T.17&PR.17, terlihat disepakati perjanjian sewa sebagian bangunan milik Tergugat, tidak meliputi bangunan rumah tempat tinggal Tergugat dan ruang tamu lantai 1 yang berdiri di bidang tanah dengan sertifikat 2324/Harjamukti;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 1 angka 1, terbukti perjanjian sewa menyewa tersebut berlaku selama 3 tahun sejak 1 juli 2018 sampai dengan 30 Juni 2021 dan pada Pasal 2, disepakati harga sewa adalah sejumlah Rp.250.000.000,00 (Dua ratus lima puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam Pasal 3 disepakati Pembayaran sewa bangunan dilakukan oleh Penggugat kepada Tergugat secara lunas pada saat penanda tangan akta ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang bahwa memperhatikan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara dan mengkaitkan dengan bukti surat T.16&PR.16 dan T.17&PR.17 yang bersesuaian dengan bukti P-30 dan P-30.1, maka secara formil terdapat **kesepakatan** antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi terkait sewa tanah dan bangunan yang menjadi objek sengketa dalam perkara aquo;

Menimbang, bahwa selanjutnya kedua belah pihak yang membuat perjanjian tersebut telah dewasa yaitu Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi secara langsung selaku pihak yang menyewakan dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat konvensi yang diwakili oleh Muhammad Eko Nubuo selaku Ketua Yayasan dan sri Wahyuni selaku Bendahara yayasan Dakwah Islam Cahaya Ilmu yang telah mendapatkan persetujuan dari Zaenal Abidin selaku Pembina yayasan sebagai pihak penyewa dan **kedua belah pihak tersebut adalah cakap** melakukan perbuatan hukum karena telah dewasa dan tidak berada dibawah pengampuan dan selain itu Perbuatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tersebut disetujui oleh Harginingsih selaku Istri Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;

Menimbang, bahwa selanjutnya **objek yang diperjanjikan jelas** yaitu sewa tanah dan bangunan dengan jangka waktu perjanjian dan teknis pembayaran uang sewa diperjanjikan secara jelas dan yang terakhir adanya **tujuan bersama** yang tidak bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan (**kausa yang halal**) karena sewa menyewa antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat konvensi tidak bertentangan dengan aturan yang berlaku, karena didalam akta nomor 9 tahun 2019, diperjanjikan objek sewa peruntukannya untuk kegiatan Pendidikan Sekolah Menengah atas (SMA) Ibnu Hajar Boarding School (IHBS) sedangkan didalam akta nomor 10 tahun 2019, diperjanjikan objek sewa adalah untuk Tempat kegiatan Pendidikan Sekolah Menengah Pertama (SMP) dan sekolah Menengah atas (SMA) khusus Putri Ibnu Hajar Boarding school (IHBS), dan bukan untuk kegiatan lain yang bertentangan dengan ketentuan hukum, ketertiban umum dan kesusilaan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka perjanjian Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang termuat dalam akta nomor 9 dan akta nomor 10, tanggal 13 Maret 2019, sebagaimana termuat dalam bukti surat

Halaman 114 dari 127 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2019/PN Dpk

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

T.16&PR.16 dan T.17&PR.17 yang bersesuaian dengan bukti P-30 dan P-30.1, secara formil adalah akta otentik yang sah karena telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara sehingga berlaku selayaknya Undang-Undang bagi pihak yang membuatnya;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan apakah pembuatan akta perjanjian sewa menyewa nomor 9 dan nomor 10 tanggal 13 Maret 2019 dibuat dengan tekanan dan intimidasi oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, sebagaimana didalilkan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dengan adanya surat perintah pengosongan tanggal 18 Februari 2019 dan puncaknya penutupan akses dengan menggunakan triplek pada tanggal 7 Maret sampai dengan 9 Maret 2019;

Menimbang, bahwa sebagaimana telah di pertimbangkan dalam gugatan Konvensi, dan menurut Majelis Hakim surat perintah pengosongan tanggal 18 Februari 2019 dan puncaknya menurut Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi adanya penutupan akses dengan menggunakan triplek pada tanggal 7 Maret sampai dengan 9 Maret 2019, bukanlah suatu perbuatan melawan hukum dan bukanlah suatu bentuk Intimidasi Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk segera menandatangani surat Perjanjian sewa menyewa;

Menimbang, bahwa karena berdasarkan bukti P-11, P-32, P-33, P-34, P-35, P-36, P-37, P-38, P-39, terlihat terdapat surat menyurat antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi terkait sewa menyewa tanah dan bangunan milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dan tidak terbukti secara serta merta adanya pengusiran secara nyata kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dan hal ini dibuktikan dengan tidak terganggunya kegiatan belajar mengajar di lingkungan SMP dan SMA Ibnu Hajar Boarding school (IHBS) di Jalan Nakula dan jalan Bungur hingga saat ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya didalam Repliknya, Pengugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi mendalilkan akta sewa menyewa tanah dan bangunan antara Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dengan Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi dibuat bertempat di kantor Notaris Eva Junaida, SH jalan Raya Condet no.27-C, RT 11/RW 03 Batu Ampar Kramatjati kota Jakarta Timur DKI Jakarta dengan akta perjanjian yang dikeluarkan oleh

Halaman 115 dari 127 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2019/PN Dpk

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

Notaris R. Wiratmoko,SH.M.Kn alamat jl Raya Plumpang semper no.40 Jakarta Utara;

Menimbang, bahwa selanjutnya didalam Replik halaman 16 sampai dengan halaman 27, Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi menguraikan perbuatan pelanggaran Hukum yang dilakukan Tergugat I dan Tergugat II atas terbitnya akta Perjanjian Sewa Menyewa tanah (akta nomor 9) dan Akta Perjanjian sewa menyewa Bangunan (akta Nomor 10) dengan menguraikan perbuatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dan perbuatan Notaris R.Wiratmoko.SH.M.Kn;

Menimbang, bahwa didalam perkara Aquo pihak Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi hanyalah Ngadiman dan tidak terdapat pihak lain yaitu R.Wiratmoko,SH.M.kn sebagaimana didalilkan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi didalam Repliknya, sehingga uraian dalil Tergugat Rekonvensi/Penggugat Rekonvensi terkait R Wiratmoko,SH.MK.N selaku Notaris yang menuangkan kesepakatan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, dalam perkara aquo tidak relevan untuk di pertimbangkan dan haruslah dikesampingkan;

Menimbang, bahwa sehingga dalil Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi didalam Repliknya yang menyatakan perjanjian Sewa menyewa yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat di hadapan Notaris R Wiratmoko bertempat di kantor Notaris Eva Junaida dalam faktanya tidak memenuhi syarat Objektif yaitu Penggugat tidak dapat memperoleh hak-haknya secara adil karena harus membayar sewa dan kehilangan secara mutlak atas nilai bangunan yang telah dibangun di atas tanah Tergugat dan tidak memenuhi syarat subjektif karena Penggugat sama sekali tidak memiliki kehendak bebas karena terjepit dalm situasi terancam atau dalam kondisi terpaksa, yang mana Penggugat dihadapkan pada kondisi memulangkan siswa, atau tanda tangan untuk dapat menghela napas supaya keadaan sekolah dan belajar mengajar kondusif walaupun hanya beberapa saat, menurut Majelis Hakim tidak beralasan karena sebagaimana telah di pertimbangkan perjanjian sewa menyewa antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang termuat dalam akta nomor 9 dan akta nomor 10 tanggal 13 Maret 2019 telah memenuhi ketentuan Pasal 1320 KUHPdata tentang syarat syah nya perjanjian, sehingga syarat subjektif dan

Halaman 116 dari 127 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2019/PN Dpk

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)



syarat Objektif telah terpenuhi didalam perjanjian antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;

Menimbang, bahwa karena menurut majelis Hakim perjanjian antara Penggugat Rekonvensi/tergugat Konvensi dengan Tergugat Rekonvensi/Penggugat konvensi telah sah berdasarkan ketentuan yang berlaku maka terdapat Asas kekuatan mengikat dalam berkontrak/Asas *Pacta sunt servanda* yang dapat dianalisis dari ketentuan berdasarkan pasal 1338 ayat(1) KUH Perdata yang berbunyi "semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya". berarti para pihak yang membuat perjanjian itu terikat pada kesepakatan perjanjian yang telah mereka perbuat. Dengan kata lain perjanjian yang diperbuat secara sah berlaku seperti berlakunya undang-undang bagi para pihak yang membuatnya.

Menimbang bahwa Asas *Pacta Sun Servanda* ini secara lengkap terdapat dalam ketentuan pasal 1338 KUH Perdata yang menyatakan "semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Perjanjian tersebut tidak dapat ditarik kembali kecuali dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan yang oleh undang-undang sudah dinyatakan cukup untuk itu;

Menimbang, bahwa dari perkataan "berlaku sebagai undang-undang dan tidak dapat ditarik kembali" berarti bahwa perjanjian mengikat para pihak yang membuatnya, bahkan perjanjian tersebut tidak dapat ditarik kembali tanpa persetujuan pihak lawannya. berarti para pihak harus mentaati apa yang mereka sepakati bersama. Pelanggaran terhadap isi perjanjian oleh salah satu pihak menyebabkan pihak lain dapat melakukan tuntutan atas dasar wanprestasi dari pihak lawan.

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

- 1) Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya ; atau
- 2) Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan ; atau



- 3) Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat ; atau
- 4) Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya

Menimbang, bahwa sehingga didalam mempertimbangkan pokok gugatan dan Petitum Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi maka Majelis Hakim akan mengacu kepada isi yang termuat dalam akta Perjanjian sewa menyewa nomor 9 dan nomor 10 tanggal 13 Maret 2019 (bukti surat T.16&PR.16 dan T.17&PR.17 yang bersesuaian dengan bukti P-30 dan P-30.1);

Menimbang, bahwa pada Pasal 1 angka 1 Perjanjian Sewa Menyewa Tanah No. 9 tanggal 13 Maret 2019/Akta Sewa Bungur dengan objek sewa tanah di Jalan Bungur 2, RT. 001, RW. 07, Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok yang digunakan untuk SMA Putra IHBS telah mengatur jangka waktu sewa selama 18 tahun terhitung sejak tanggal 01 Juli 2018 dan berakhir pada tanggal 30 Juni 2036;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam Pasal 1 angka 2 dan Pasal 3 disepakati jangka waktu sewa menyewa ditetapkan menjadi 5 (lima) periode pembayaran waktu sewa. Untuk harga sewa periode pertama (1 Juli 2018 sampai dengan 1 Juli 2021) dengan harga pertahun Rp. 404.180.000,00,(Empat ratus empat juta seratus delapan puluh ribu rupiah) yang dibayar oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi setiap tahunnya pada tanggal 1 Juli sampai dengan 5 Juli;

Menimbang, bahwa sedangkan Pasal 1 angka 1 Perjanjian Sewa Menyewa Bangunan No. 10 tanggal 13 Maret 2019/Akta Sewa Nakula dengan objek sewa bangunan di Kampung Padurenan Jalan Nakula 1 Komplek Direktorat Keuangan AD Nomor 01, RT. 001, RW. 001, Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok telah mengatur jangka waktu sewa selama 3 (tiga) tahun terhitung sejak tanggal 01 Juli 2018 dan berakhir pada tanggal 30 Juni 2021;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam Pasal 2 ditentukan harga sewa pertahun sebesar Rp. 250.000.000,00 (Dua ratus lima puluh juta rupiah) yang dibayar oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi setiap tahunnya pada tanggal 1 Juli sampai dengan tanggal 5 Juli;



Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti P-21.2 terbukti pada tanggal 13 Maret 2019 atau hari yang sama dengan penandatanganan Akta perjanjian Sewa menyewa nomor 9 dan nomor 10 telah dibayar oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi uang sewa tanah dan bangunan yang berlokasi di Bungur sebesar Rp. 404.180.000,00, (Empat ratus empat juta seratus delapan puluh ribu rupiah) dan Nakula sebesar Rp. 250.000.000,00 (Dua ratus lima puluh juta rupiah) sehingga keseluruhan berjumlah Rp. 654.180.000,00 (Enam ratus lima puluh empat juta seratus delapan puluh ribu rupiah) untuk sewa tahun 2018;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut maka menurut Majelis Hakim Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melaksanakan isi perjanjian dalam akta Perjanjian nomor 9 dan nomor 10 tanggal 13 Maret 2019;

Menimbang, bahwa selanjutnya berlaku ketentuan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi berkewajiban membayar uang sewa pada tanggal 1 Juli 2019 sebagaimana di perjanjian dalam Pasal 1 masing-masing akta perjanjian sewa menyewa nomor 9 dan nomor 10 tanggal 13 Maret 2019;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti T.19&PR.19 maka terbukti pada tanggal 1 Mei 2019, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah menyampaikan surat pemberitahuan perihal pembayaran sewa Tanah dan Bangunan 2019 kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dengan maksud mengingatkan perihal kewajiban Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar sewa tersebut tepat pada waktunya yakni paling lambat pada hari Jum'at tanggal 5 Juli 2019;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti T.20&PR.20 maka terbukti pada tanggal 1 Juni 2019, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah menyampaikan surat pemberitahuan perihal pembayaran sewa Tanah dan Bangunan 2019 kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti T.21&PR.21, maka terbukti pada tanggal 6 September 2019, Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah menyampaikan surat peringatan lalai membayar sewa tanah dan bangunan 2019 kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasar bukti T.22&PR.22, maka terbukti pada tanggal 20 September 2019, Penggugat Rekonvensi/Tergugat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Konvensi telah menyampaikan surat peringatan lalai II membayar sewa tanah dan bangunan 2019 kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut kemudian di peroleh fakta, Tergugat Rekonvensi/Penggugat konvensi pada tanggal 1 Juli 2019 hingga saat ini, tidak melakukan pembayaran sebagaimana yang telah disepakati, bahkan pada tanggal 3 Juli 2019 mengajukan gugatan kepada Pengadilan Negeri depok dengan dalil adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat Konvensi/Penggugat Rekonvensi karena menerima uang sewa akan tetapi tidak pernah menandatangani Perjanjian sewa menyewa secara tertulis;

Menimbang, bahwa karena Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak melakukan pembayaran uang sewa kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sebagaimana yang diperjanjikan dalam Akta Perjanjian sewa menyewa nomor 9 dan nomor 10 tanggal 13 Maret 2019, walaupun telah diingatkan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi maka perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tersebut adalah merupakan perbuatan Ingkar janji (Wanprestasi) dengan demikian **Petitum ketiga dapat dikabulkan;**

Menimbang, bahwa Berdasarkan Pasal 9 ayat 1 huruf b Akta perjanjian Sewa nomor 9 tanggal 13 Maret 2019 pada pokoknya menentukan: "Perjanjian sewa ini akan berakhir apabila : Pihak Kedua tidak membayar harga sewa untuk : b. bulan Juli 2019 (dua ribu sembilan belas) sampai dengan Juli 2035 (dua ribu tiga puluh lima) yang dilakukan dan dilunasi setiap tanggal 1 (satu) sampai tanggal 5 (lima) Juli untuk setiap tahunnya sebagaimana diatur pada Pasal 2 angka 1 (satu) dan 2 (dua) tersebut diatas, maka perjanjian sewa menyewa ini batal dengan sendirinya dan Pihak Kedua diberikan waktu 1 (satu) bulan yaitu sampai tanggal 31 (tiga puluh satu) Juli untuk mengosongkan objek sewa tanpa dihuni oleh siapa pun."

Menimbang, bahwa selanjutnya Berdasarkan Pasal 9 ayat 1 huruf b Akta perjanjian Sewa nomor 10 tanggal 13 Maret 2019 pada pokoknya menentukan: "Perjanjian sewa ini akan berakhir apabila : Pihak Kedua tidak membayar harga sewa untuk : b. Sewa tahun ke 2 (dua) bulan Juli 2019 (dua ribu sembilan belas) sampai dengan sewa tahun ke 3 (tiga) Juli 2020 (dua ribu dua puluh) yang dilakukan dan dilunasi setiap tanggal 1 (satu) sampai tanggal 5 (lima) Juli untuk setiap tahunnya sebagaimana diatur pada Pasal 3 angka 1

Halaman 120 dari 127 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2019/PN Dpk

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

(satu) huruf (a), huruf (b), dan huruf (c) tersebut diatas, maka perjanjian sewa menyewa ini batal dengan sendirinya dan Pihak Kedua diberikan waktu 1 (satu) bulan yaitu sampai tanggal 31 (tiga puluh satu) Juli untuk mengosongkan objek sewa;

Menimbang, bahwa selanjutnya karena Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah Ingkar Janji (Wanprestasi) maka secara otomatis perjanjian sewa menyewa antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi berakhir, sehingga sebagaimana diatur dalam Pasal 7 ayat 2 dalam akta perjanjian sewa menyewa nomor 9 tanggal 13 Maret 2019 seluruh bangunan yang telah didirikan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi beralih kepemilikannya kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sepenuhnya tanpa membayar sedikitpun kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;

Menimbang, bahwa selanjutnya karena Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah Ingkar Janji (Wanprestasi) maka secara otomatis perjanjian sewa menyewa antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi berakhir, sehingga sebagaimana diatur dalam Pasal 7 ayat 2 dalam akta perjanjian sewa menyewa nomor 10 tanggal 13 Maret 2019 seluruh perubahan bangunan yang telah didirikan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi beralih kepemilikannya kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi sepenuhnya tanpa membayar sedikitpun kepada Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi;

Menimbang, bahwa karena dengan berakhimya akta Perjanjian sewa menyewa nomor 9 tahun 2019 dan nomor 10 tahun 2019 tanggal 13 Maret 2019, akibat adanya perbuatan ingkar janji (Wanprestasi) yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, maka secara hukum Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi adalah sebagai pemilik yang sah atas Bangunan dan Perubahan Bangunan yang berada di atas tanah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi di Jalan Bungur 2, RT. 001, RW. 07, Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok dan di Kampung Padurenan Jalan Nakula 1 Nomor 01, RT. 001, RW. 001, Kelurahan Harjamukti, Kecamatan Cimanggis, Kota Depok, yang dalam perkara aquo disebut dengan Objek sengketa 1/Bungur dan Objek sengketa 2/Nakula, dengan demikian **Petitem kedua dapat dikabulkan**;

Halaman 121 dari 127 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2019/PN Dpk

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)



Menimbang, bahwa Pasal 9 ayat 2 huruf b Akta perjanjian Sewa nomor 9 tanggal 13 Maret 2019 pada pokoknya menentukan: "Perjanjian sewa ini akan berakhir apabila : Pihak Kedua tidak membayar harga sewa untuk : b. bulan Juli 2019 (dua ribu sembilan belas) sampai dengan Juli 2035 (dua ribu tiga puluh lima) yang dilakukan dan dilunasi setiap tanggal 1 (satu) sampai tanggal 5 (lima) Juli untuk setiap tahunnya sebagaimana diatur pada Pasal 2 angka 1 (satu) dan 2 (dua) tersebut diatas, maka perjanjian sewa menyewa ini batal dengan sendirinya dan Pihak Kedua diberikan waktu 1 (satu) bulan yaitu sampai tanggal 31 (tiga puluh satu) Juli untuk mengosongkan objek sewa tanpa dihuni oleh siapa pun."

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan Pasal 9 ayat 1 huruf b Akta perjanjian Sewa nomor 10 tanggal 13 Maret 2019 pada pokoknya menentukan: "Perjanjian sewa ini akan berakhir apabila : Pihak Kedua tidak membayar harga sewa untuk : b. Sewa tahun ke 2 (dua) bulan Juli 2019 (dua ribu sembilan belas) sampai dengan sewa tahun ke 3 (tiga) Juli 2020 (dua ribu dua puluh) yang dilakukan dan dilunasi setiap tanggal 1 (satu) sampai tanggal 5 (lima) Juli untuk setiap tahunnya sebagaimana diatur pada Pasal 3 angka 1 (satu) huruf (a), huruf (b), dan huruf (c) tersebut diatas, maka perjanjian sewa menyewa ini batal dengan sendirinya dan Pihak Kedua diberikan waktu 1 (satu) bulan yaitu sampai tanggal 31 (tiga puluh satu) Juli untuk mengosongkan objek sewa;

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta, Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi masih berada pada objek sengketa dan beraktifitas seperti biasanya walaupun tidak melakukan pembayaran uang sewa tahun 2019, sebagaimana telah di perjanjian yang memiliki konsekuensi Perjanjian tersebut berakhir dan adanya keharusan bagi Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi meninggalkan atau mengosongkan objek sewa, maka menurut Majelis Hakim Perbuatan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang tetap menguasai dan menempati Objek sengketa 1/bungur dan objek sengketa 2/Nakula tanpa alas hak yang sah bukanlah perbuatan melawan hukum akan tetapi merupakan perbuatan ingkar janji (Wanprestasi) atas kesepakatan yang dibuatnya pada Pasal 9 akta Perjanjian nomor 9 dan nomor 10 tanggal 13 Maret 2019 yang mengharuskan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi meninggalkan Objek sewa paling lambat tanggal 31 Juli 2019, sehingga Majelis Hakim **mengabulkan petitum angka 4 dengan perbaikan redaksi amar putusan;**

Halaman 122 dari 127 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2019/PN Dpk



Menimbang, bahwa karena sebagaimana telah di pertimbangkan bahwa Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi adalah pemilik yang sah atas Objek sengketa 1/Bungur dan objek sengketa 2/ Nakula maka Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi haruslah dihukum untuk mengosongkan Obyek Sengketa 1/Bungur dan Objek Sengketa 2/Nakula dengan apa dan siapa saja yang berada di atasnya serta selanjutnya menyerahkan kepada Penggugat Rekonvensi/tergugat Konvensi, bila perlu pengosongan dengan bantuan alat-alat Negara, dengan demikian **petitum kelima dapat dikabulkan**;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 1 angka 1 akta perjanjian sewa menyewa tanah nomor 9 tanggal 13 Maret 2019 disepakati jangka waktu sewa menyewa adalah selama 18 (delapan belas) tahun dan dalam pasal 3 ayat 1 disepakati untuk harga sewa pertahun Rp. 404.180.000,00,(Empat ratus empat juta seratus delapan puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sedangkan Pasal 1 angka 1 Perjanjian Sewa Menyewa Bangunan No. 10 tanggal 13 Maret 2019 telah mengatur jangka waktu sewa selama 3 (tiga) tahun terhitung sejak tanggal 01 Juli 2018 dan berakhir pada tanggal 30 Juni 2021;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam Pasal 2 ditentukan harga sewa pertahun sebesar Rp. 250.000.000,00 (Dua ratus lima puluh juta rupiah) yang dibayar oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi setiap tahunnya pada tanggal 1 Juli sampai dengan tanggal 5 Juli;

Menimbang, bahwa sehingga dapat di perhitungkan apabila perjanjian antara Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dan tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi terlaksana sebagaimana dalam waktu yang diperjanjikan maka Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi akan memperoleh sejumlah uang dengan rincian sebagai berikut:

1. Objek Sengketa 1/Bungur : Harga Sewa pertahun Rp. 404.180.000,- x 18 tahun = Rp. 7.275.240.000,00 (Tujuh milyar dua ratus tujuh puluh lima juta dua ratus empat puluh ribu rupiah);
2. Objek Sengketa 2/Nakula : Harga Sewa pertahun Rp. 250.000.000,- x 3 tahun = Rp.750.000.000,00 (Tujuh ratus lima puluh juta rupiah)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sehingga jumlah Total uang yang seharusnya diterima oleh Penggugat Rekonvensi/tergugat Konvensi apabila perjanjian tersebut terlaksana hingga berakhirnya masa perjanjian adalah sejumlah Rp. 8.025.240.000,- (delapan milyar dua puluh lima juta dua ratus empat puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa karena terdapat kehilangan keuntungan yang senyatanya atau kerugian Materiil yang diderita oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi akibat perbuatan Ingkar janji yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi, maka cukup alasan untuk Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar kerugian Materiil sebesar Rp. 8.025.240.000,00 (Delapan milyar dua puluh lima juta dua ratus empat puluh ribu rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi/tergugat Konvensi, dengan demikian **Petitum keenam dapat dikabulkan;**

Menimbang, bahwa karena Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah dihukum untuk membayar ganti kerugian Materiil kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, dan Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi telah mendapatkan Bangunan dan perubahan Bangunan yang dilakukan oleh Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi yang berdiri diatas tanah milik Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, maka tuntutan membayar ganti kerugian immateriil yang dimohonkan oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi menurut Majelis Hakim tidak relevan dan beralasan sehingga **Petitum ke tujuh haruslah dinyatakan ditolak;**

Menimbang bahwa karena Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah dihukum untuk membayar sejumlah uang yang telah ditentukan jumlah besarnya, maka sesuai dengan Pasal 606 RV tuntutan Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar uang paksa (Dwangsoom) sebesar Rp. 3.000.000,00 (tiga juta rupiah) untuk setiap harinya apabila Tergugat Rekonvensi/Penggugat Rekonvensi terlambat menyerahkan Objek sengketa 1bungur dan Objek sengketa 2/Nakula kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi tidak dapat dikabulkan dan hal tersebut bersesuaian dengan Putusan Mahkamah Agung nomor 791K/Sip/1972 tanggal 26-2-1973 yang menyatakan “Uang paksa (Dwangsom) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang dengan demikian **Petitum kedelapan haruslah dinyatakan ditolak;**

Halaman 124 dari 127 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2019/PN Dpk

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)



Menimbang, bahwa untuk dapat dikabulkannya putusan serta merta, harus memenuhi syarat sebagaimana ditentukan dalam pasal 180 ayat 1 HIR jo SEMA Nomor 3 tahun 2000, sedangkan dalam perkara ini menurut Majelis Hakim syarat-syarat dalam ketentuan tersebut tidak terpenuhi dengan demikian **Petitum kesembilan haruslah dinyatakan ditolak;**

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka dapat disimpulkan gugatan Penggugat Rekonvensi/tergugat Konvensi dikabulkan sebagian dan ditolak untuk selain dan selebihnya maka **Petitum kesatu haruslah dinyatakan ditolak;**

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan hukum tersebut diatas, maka Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi dinyatakan sebagai pihak yang kalah, oleh karena itu haruslah dihukum untuk membayar keseluruhan biaya perkara yang timbul, sehubungan dengan adanya perkara ini, sejumlah yang disebutkan didalam amar putusan ini ;

Memperhatikan Pasal 1320 KUHPdata dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM KONVENSI

Dalam Provisi;

- Menolak tuntutan Provisi Penggugat

Dalam Pokok Perkara

- Menolak gugatan Penggugat

DALAM REKONVENSI

Dalam eksepsi

- Menyatakan eksepsi Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi tidak dapat diterima

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat Rekonvensi/tergugat Konvensi untuk sebagian;
2. Menetapkan secara Hukum Penggugat Rekonvensi/tergugat Konvensi adalah pemilik yang sah atas Objek Sengketa 1/Bungur dan Objek Sengketa 2/Nakula;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan secara hukum bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan Ingkar Janji (*Wanprestasi*) terhadap Perjanjian Sewa Menyewa Tanah Nomor 9 tanggal 13 Maret 2019 dan Perjanjian Sewa Menyewa Bangunan Nomor 10 tanggal 13 Maret 2019 yang ditandatangani oleh Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi dan Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi dihadapan Raden Wiratmoko, S.H., M.Kn. Notaris di Jakarta;
4. Menyatakan secara hukum bahwa Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi telah melakukan perbuatan Ingkar Janji (*Wanprestasi*) karena telah menguasai dan menempati Obyek Sengketa 1/Bungur dan Objek Sengketa 2/Nakula tanpa alas hak yang sah;
5. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk mengosongkan Obyek Sengketa 1/Bungur dan Objek Sengketa 2/Nakula dengan apa dan siapa saja yang berada di atasnya serta selanjutnya menyerahkan kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi, bila perlu pengosongan dengan bantuan alat-alat Negara;
6. Menghukum Tergugat Rekonvensi/Penggugat Konvensi untuk membayar kerugian Materiil sebesar Rp. 8.025.240.000,- (delapan milyar dua puluh lima juta dua ratus empat puluh ribu rupiah) kepada Penggugat Rekonvensi/Tergugat Konvensi;
7. Menolak gugatan Rekonvensi selain dan selebihnya

DALAM KONVENSI DAN REKONVENSI

Menghukum Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk membayar keseluruhan biaya perkara yang timbul sejumlah Rp.741.000,00 (Tujuh ratus empat puluh satu ribu rupiah)

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Depok, pada hari Senin tanggal 24 Februari 2020 oleh Dr. Nenny Yulianny, S.H., M.Kn, sebagai Hakim Ketua, Eko Julianto, S.H., MM., M.H. dan Darmo Wibowo Muhammad, S.H., M.H masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Depok Nomor 148/Pdt.G/2019/PN Dpk tanggal 3 Juli 2019, putusan tersebut pada hari Selasa, tanggal 25 Februari 2020 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para

Halaman 126 dari 127 Putusan Perdata Gugatan Nomor 148/Pdt.G/2019/PN Dpk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Anggota tersebut, Cut Dahlia, S.H. Panitera Pengganti dan kuasa Penggugat dan kuasa Tergugat.

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Eko Julianto, S.H., MM., M.H.

Dr. Nenny Yulianny, S.H., M.Kn

Darmo Wibowo Muhammad, S.H., M.H

Panitera Pengganti,

Cut Dahlia, S.H.

Perincian biaya :

1. Materai	:	Rp6000,00;
2. Redaksi	:	Rp10.0000,00;
3. Proses	:	Rp75.000,00;
4. PNBP	:	Rp20.000,00;
5. Panggilan	:	Rp600.000,00;
6. PNBP/Pendaftaran	:	Rp30.000,00;
Jumlah	:	<u>Rp741.000,00;</u>

(tujuh ratus empat puluh satu ribu rupiah)