



**P U T U S A N**  
**Nomor 237/Pdt.G/2024/PN Bks**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

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

**Ahmed Saleh Mohammad Jaber**, beralamat di Jl. Bahana 4 Blok B.11, RT.

001/RW.007, Kelurahan Pondok Bambu, Kecamatan Duren Sawit, Kota Jakarta Timur, DKI Jakarta, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Bryan R.L. Tambunan, S.H, Putri Esterlita Lubis, S.H., M.H, dan Teldibertu Dipatupa Halomoan, S.H** Advokat pada **TAMBUNAN SIMAMORA LAW OFFICE** yang berkedudukan di **Menara Caraka (9<sup>th</sup> and 10<sup>th</sup> floor), Jl. Mega Kuningan Barat Blok E.4.7. No. 1, Kawasan Mega Kuningan, Kecamatan Setiabudi, Jakarta Selatan**, berdasarkan Surat Kuasa Khusus No.: 054/PDT/SK-TSLO/III/2024 tertanggal 23 Maret 2024 yang untuk selanjutnya disebut sebagai **Penggugat**;

Lawan:

**Elfida Latief Anwar**, berkewarganegaraan Indonesia, yang berkedudukan di Jalan Yanatera XX Cluster Sakaru, RT. 006, RW 001, Kelurahan Jalimelati, Kecamatan Pondok Melati, Bekasi, Jawa Barat, yang untuk selanjutnya disebut sebagai **Tergugat**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

**TENTANG DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatan tanggal 06 Mei 2024 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Bekasi pada tanggal 15 Mei 2024 dalam Register Nomor 237/Pdt.G/2024/PN Bks, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

**I. KRONOLOGIS DAN DUDUK PERKARA**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa pada awalnya, sekitar bulan Juni 2022 Tergugat datang untuk meminta bantuan kepada Yayasan Syekh Ali Jaber agar Yayasan Syekh Ali Jaber mau membantu menjualkan Tanah dan Bangunan milik Tergugat yang terletak di Jalan Yanatera XX Cluster Sakaru, RT. 006, RW 001, Kelurahan Jalimelati, Kecamatan Pondok Melati, Bekasi. Berdasarkan pengakuan Tergugat, harga Tanah dan Bangunan tersebut adalah sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar Rupiah). Kemudian apabila Tanah dan Bangunan tersebut laku terjual, maka Tergugat hanya akan meminta sebesar Rp. 1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta Rupiah) dari total harga jual dan sisanya sebesar Rp. 3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta Rupiah) akan diwakafkan kepada Yayasan Syekh Ali Jaber.
2. Kemudian Yayasan Syekh Ali Jaber membantu mempromosikan penjualan Tanah dan Bangunan milik Tergugat yang terletak di Jalan Yanatera XX Cluster Sakaru, RT. 006, RW 001, Kelurahan Jalimelati, Kecamatan Pondok Melati, Bekasi. Namun tidak ada yang ingin membeli Tanah dan Bangunan tersebut karena nilai jual nya sangat tinggi untuk ukuran Tanah dan Bangunan milik Tergugat tersebut. Perlu diketahui bahwa adapun maksud dan niat Tergugat untuk melakukan penjualan Tanah dan Bangunan tersebut adalah untuk membelikan rumah baru yang kemudian ingin ditempati dan dihuni oleh Tergugat.
3. Bahwa dikarenakan tidak adanya pembeli yang ingin melakukan pembelian Tanah dan Bangunan tersebut, maka Tergugat menawarkan kepada Penggugat yang merupakan Ketua Yayasan Syekh Ali Jaber agar bersedia membeli Tanah dan Bangunan milik Tergugat tersebut, namun Penggugat hanya menyanggupi nilai jual Tanah dan Bangunan tersebut sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta Rupiah). Kemudian Penggugat dan Tergugat sepakat akan hal tersebut.
4. Bahwa pada tanggal 14 November 2022, antara Tergugat sebagai Penjual dan Penggugat sebagai Pembeli telah menandatangani Akta Jual Beli Nomor 77/2022 yang dibuat di hadapan H. Aep Saepudin, S.H., M.Kn., Notaris dan PPAT di Bekasi (untuk selanjutnya disebut "**Akta Jual Beli**").  
Dalam Akta Jual Beli tersebut, Penggugat melakukan pembelian sebidang Tanah dan Bangunan dari Tergugat sebesar Rp

Halaman 2 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 237/Pdt.G/2024/PN Bks

#### 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

1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta Rupiah), yang tercatat dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 350/JATIMELATI dalam Surat Ukur tanggal 22 Mei 2008 Nomor: 606/JATIMELATI/2008, seluas 277 M<sup>2</sup>, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 10.26.12.03.04584, dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) dengan Nomor Objek Pajak (NOP) : 32.75.012.002.010.0653.0, terletak di:

- Provinsi : Jawa Barat
- Kota : Bekasi
- Kecamatan : Pondok Melati
- Kelurahan : Jatimelati
- Jalan : Jalan Yanatera XX Cluster Sakaru, RT. 006, RW 001

(untuk selanjutnya disebut "**Tanah dan Bangunan**").

5. Perlu diketahui bahwa penandatanganan Akta Jual Beli tersebut dilakukan secara sadar dan tanpa adanya paksaan dari pihak manapun, serta Penggugat telah memberikan uang sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta Rupiah) kepada Tergugat dengan cara transfer ke rekening Tergugat. Selanjutnya, pada tanggal 20 Januari 2023 telah dilakukan proses serah terima kunci rumah atau Tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan Yanatera XX Cluster Sakaru, RT. 006, RW 001, Kelurahan Jatimelati, Kecamatan Pondok Melati, Bekasi. Kemudian Penggugat langsung memasang iklan berupa baliho dan juga memasang iklan di aplikasi *online* untuk menjual kembali rumah/ Tanah dan Bangunan tersebut.
6. Perlu diketahui bahwa Penggugat sama sekali tidak menempati rumah/ Tanah dan Bangunan tersebut, namun sekitar bulan Februari 2023, Tergugat meminjam kunci rumah tersebut dengan alasan ingin membersihkan rumah/ Tanah dan Bangunan tersebut agar apabila ada calon pembeli yang ingin datang melakukan survei, maka rumah/ Tanah dan Bangunan tersebut terlihat bersih dan rapi. Akan tetapi, **alangkah terkejutnya Penggugat ternyata Tergugat justru menempati Tanah dan Bangunan tersebut sampai dengan saat ini tanpa persetujuan Penggugat.**
7. Perlu diketahui juga bahwa setiap kali ada calon pembeli yang ingin melakukan survei atau lembaga perbankan yang ingin melakukan *appraisal* terhadap Tanah dan Bangunan tersebut, Tergugat selalu

Halaman 3 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 237/Pdt.G/2024/PN Bks

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



menghalangi dan menyatakan bahwa Tanah dan Bangunan tersebut merupakan miliknya. Bahkan Tergugat juga menyampaikan kepada calon pembeli bahwa rumah tersebut berada dalam pengawasan Badan Wakaf Indonesia (BWI), yang mana pada faktanya sama sekali tidak benar. Hal tersebut jelas merugikan pihak Penggugat, padahal Penggugat sudah menyerahkan uang sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta Rupiah) kepada Tergugat sebagai bentuk pelunasan Tanah dan Bangunan tersebut, namun Penggugat juga tidak dapat menempati atau menjual kembali Tanah dan Bangunan tersebut kepada pihak lain. Hal ini jelas menimbulkan rasa tidak aman dan tidak nyaman serta kerugian yang sangat besar kepada Penggugat.

8. Bahwa pada sekiranya bulan September, Oktober s/d November 2023, Penggugat telah memberitahu dan meminta secara baik-baik agar Tergugat mengosongkan Tanah dan Bangunan tersebut. Adapun permintaan agar Tergugat untuk tidak menempati, menguasai dan menghuni Tanah dan Bangunan tersebut tidak hanya 1 (satu) kali saja Penggugat sampaikan, namun telah berkali-kali. Namun demikian, sampai dengan tanggal dikeluarkannya Gugatan ini, permintaan Penggugat diabaikan dan/atau dihiraukan oleh Tergugat, yang mana Penggugat tidak dapat menjual kembali Tanah dan Bangunan tersebut karena masih ditempati, dikuasai dan dihuni oleh Tergugat.
9. Bahwa dikarenakan adanya **itikad tidak baik** dari Tergugat, maka Penggugat meminta agar uang yang telah diserahkan kepada Tergugat sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta Rupiah) beserta Biaya Jasa Notaris dan PPAT, serta Pajak yang timbul dalam proses Akta Jual Beli sebesar Rp. 153.997.616,00 (seratus lima puluh tiga juta sembilan ratus sembilan puluh tujuh ribu enam ratus enam belas Rupiah) dikembalikan kepada Penggugat dan proses jual beli Tanah dan Bangunan tersebut dibatalkan saja, agar tidak terjadi konflik berkepanjangan. **Akan tetapi, Tergugat justru menjawab bahwa uang sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta Rupiah) tersebut telah habis Tergugat pergunakan untuk membangun rumah yang baru. Hal ini dikuatkan dengan adanya bukti pengakuan dari Kuasa Hukum Tergugat dalam Jawaban Somasi No. 003/Jwb-Som/SB/IV/2024**



tertanggal 18 April 2024. Mendengar hal tersebut, Penggugat sangat kecewa dengan perlakuan dan tindakan yang dilakukan oleh Tergugat, karena Tergugat seperti mempermainkan dan melakukan tipu daya kepada Penggugat, dimana Penggugat tidak memperoleh manfaat apapun dari Tanah dan Bangunan tersebut, juga Penggugat tidak bisa mendapatkan uangnya kembali dari Tergugat.

10. Bahwa sikap Tergugat tidak sesuai dengan kesepakatan diantara Penggugat dan Tergugat yang diatur dalam Pasal 1 Akta Jual Beli, sebagaimana kami kutip berikut ini:

*"Pasal 1*

**Mulai hari ini objek jual beli yang diuraikan  
dalam akta ini telah menjadi milik Pihak**

**Kedua** dan karenanya segala keuntungan yang  
didapat dari, dan segala kerugian/beban atas  
objek jual beli tersebut di atas menjadi hak/beban  
Pihak Kedua."

11. Bahwa mengaitkan ketentuan dalam Pasal 1 Akta Jual Beli diatas, maka diketahui bahwa Tergugat telah menerima pelunasan Tanah dan Bangunan dari Penggugat pada tanggal 14 November 2022, sebesar Rp 1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta Rupiah), serta telah dilakukan proses penandatanganan Akta Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat. Dengan demikian, sejak tanggal 14 November 2022 Tanah dan Bangunan menjadi milik Penggugat.
12. Bahwa tindakan-tindakan Tergugat semakin membuat Penggugat merasa dipermainkan, tidak aman, nyaman, dan tenteram. Juga, tentu saja bila Penggugat mengetahui hal tersebut sejak awal, Penggugat pastikan tidak akan mengambil keputusan untuk membeli Tanah dan Bangunan dari Tergugat.
- Oleh karenanya, Penggugat akhirnya memberikan kuasa kepada Kantor Tambunan Simamora Law Office untuk mengirimkan somasi/teguran kepada Tergugat agar Tergugat tidak lagi menempati, menguasai dan menghuni Tanah dan Bangunan milik Penggugat, hal mana disampaikan Penggugat melalui Surat No. 060/S.Somasi/TSLO/III/2024, perihal: Surat Somasi, tertanggal 25 Maret 2024 (selanjutnya disebut "**Surat Peringatan**").
13. Bahwa terhadap Surat Peringatan, Tergugat kemudian membalas surat tersebut melalui Surat No: 003/Jwb-Som/SB/IV/2024, Perihal:



Jawaban Somasi (Teguran Hukum), tertanggal 18 April 2024 (selanjutnya disebut "**Jawaban Surat Peringatan**").

Namun demikian dalam Jawaban Surat Peringatan tersebut, Tergugat menyampaikan tidak mau mengosongkan Tanah dan Bangunan milik Penggugat, tetapi Tergugat juga tidak bisa mengembalikan uang sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta Rupiah) kepada Penggugat. Bahkan berdasarkan informasi yang Penggugat peroleh dalam Jawaban Surat Peringatan tersebut, Tergugat telah melakukan surat permohonan pemblokiran atas Tanah dan Bangunan tersebut ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Bekasi. Oleh karena tindakan Tergugat tersebut, Penggugat merasa hak hukumnya dipermainkan dan telah dilanggar oleh Tergugat.

## II. FORMALITAS PENGAJUAN GUGATAN

13. Sehubungan dengan kompetensi relatif dari pengadilan negeri yang berwenang memeriksa, mengadili, dan memutus suatu gugatan perkara perdata, hukum acara perdata di Indonesia pada dasarnya telah memberikan rujukan mengenai hal tersebut di dalam Pasal 118 HIR.

14. Sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Pasal 118 ayat (1) HIR tersebut, diatur bahwa gugatan perkara perdata wajib diajukan oleh Penggugat kepada pengadilan negeri yang wilayah hukumnya berada pada tempat kedudukan hukum Tergugat. Lebih lanjut, Pasal 118 ayat (1) HIR tersebut berbunyi sebagai berikut:

*"Tuntutan (gugatan) perdata yang pada tingkat pertama termasuk lingkup wewenang pengadilan negeri, harus diajukan dengan surat permintaan (surat gugatan) yang ditandatangani oleh penggugat, atau oleh wakilnya menurut pasal 123, kepada ketua pengadilan negeri di tempat diam si tergugat, atau jika tempat diamnya tidak diketahui, kepada ketua pengadilan negeri di tempat tinggalnya yang sebenarnya."*

15. Dalam perkara *a quo*, diketahui fakta bahwa Tergugat berkedudukan hukum atau beralamat di **Jalan Yanatera XX Cluster Sakaru, RT. 006, RW 001, Kelurahan Jalimelati, Kecamatan Pondok Melati, Bekasi**. Dengan demikian, merujuk pada fakta tersebut dan ketentuan Pasal 118 ayat (1) HIR sebagaimana juga telah



disebutkan di atas, maka Penggugat telah tepat dalam memilih Pengadilan Negeri Bekasi untuk memeriksa dan mengadili Gugatan Penggugat.

16. Berdasarkan hal tersebut di atas, maka secara hukum **Pengadilan Negeri Bekasi berwenang untuk memeriksa, mengadili, dan memutus gugatan perdata a quo.**

**III. TERGUGAT TELAH MELAKUKAN PERBUATAN MELAWAN HUKUM**

17. Hukum positif yang berlaku di Indonesia melalui Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut "**KUH Perdata**") menyatakan bahwa tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.

Rosa Agustina, Hans Nieuwenhuis, Jaap Hijma, dan Suharnoko (selanjutnya disebut "**Rosa Agustina dkk**"), dalam bukunya yang berjudul "**Hukum Perikatan (Law of Obligations)**", yang diterbitkan oleh Pustaka Larasan tahun 2012, pada halaman 8 menyatakan bahwa berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata, suatu perbuatan dikatakan merupakan suatu perbuatan melawan hukum apabila memenuhi unsur-unsur:

- a. Perbuatan;
- b. Perbuatan tersebut melawan hukum;
- c. Ada kesalahan;
- d. Ada kerugian; dan
- e. Terdapat hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian.

Lebih jauh, mengenai unsur melawan hukum, Rosa Agustina dkk menyatakan bahwa perbuatan pada unsur yang pertama dikatakan memenuhi unsur yang kedua yaitu melawan hukum apabila memenuhi ketentuan sebagai berikut:

- Bertentangan dengan hak subjektif orang lain;
- Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- Bertentangan dengan kesusilaan;
- Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian, dan kehati-hatian (patiha).

Mengenai makna dari suatu perbuatan yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, masih dalam bukunya pada halaman 9, Rosa Agustina dkk menyatakan bahwa yang dimaksud dengan suatu



tindakan atau kelalaian yang bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku adalah suatu tingkah laku yang bertentangan dengan suatu ketentuan undang-undang.

Berdasarkan hal-hal sebagaimana tersebut di atas, dapat diketahui bahwa suatu perbuatan dikatakan sebagai suatu perbuatan yang melawan hukum, antara lain apabila suatu perbuatan tersebut bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku yang diwajibkan oleh suatu ketentuan undang-undang.

18. Bahwa proses jual beli suatu objek benda bergerak maupun benda tidak bergerak telah diatur dalam Pasal 1458 KUH Perdata, yang menyatakan bahwa:

***“Jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai kesepakatan tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.”***

Sehubungan dengan ketentuan tersebut diatas, dalam perkara *a quo* baik Penggugat maupun Tergugat telah menyepakati kesepakatan jual beli Tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan Yanatera XX Cluster Sakaru, RT. 006, RW 001, Kelurahan Jalimelati, Kecamatan Pondok Melati, Bekasi. Bahkan, Penggugat juga telah menyerahkan nominal uang sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta Rupiah) sebagai bentuk harga pelunasan atas Tanah dan Bangunan tersebut. Penyerahan uang tersebut juga telah memperoleh persetujuan suami dari Tergugat.

19. Selanjutnya, berdasarkan Pasal 1459 KUH Perdata juga menyatakan bahwa “Hak Milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli, selama penyerahannya belum dilakukan menurut Pasal 612, 613, dan 616 KUH Perdata.” Apabila merujuk pada Pasal 616 KUH Perdata menyatakan sebagai berikut:

***“Penyerahan atau penunjukan akan kebendaan tak bergerak dilakukan dengan pengumuman akan akta yang bersangkutan dengan cara yang ditentukan dalam Pasal 620.”***

Berdasarkan ketentuan Pasal 616 KUH Perdata dan ketentuan yang termuat dalam Pasal 620 KUH Perdata, pengumuman yang dimaksud akan akta adalah akta yang bersifat otentik yang dibuat di hadapan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pejabat yang berwenang. Apabila dikorelasikan dengan peristiwa hukum yang telah terjadi antara Penggugat dengan Tergugat, maka sudah sepatutnya Tergugat tidak memiliki lagi hak sama sekali atas Tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan Yanatera XX Cluster Sakaru, RT. 006, RW 001, Kelurahan Jalimelati, Kecamatan Pondok Melati, Bekasi. Adapun dasar dan alasan hukumnya adalah sebagai berikut:

- a. Penggugat dan Tergugat telah melakukan kesepakatan jual beli sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1457 KUH Perdata *jo.* Pasal 1458 KUH Perdata;
  - b. Penggugat telah melaksanakan kewajibannya kepada Tergugat yaitu dengan melakukan pembayaran harga Tanah dan Bangunan tersebut dengan nominal Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta Rupiah);
  - c. Kepemilikan atas Tanah dan Bangunan tersebut telah berpindah kepada Penggugat dikarenakan telah terjadi proses penyerahan (*levering*) sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 1459 KUH Perdata *jo.* Pasal 616 KUH Perdata, yang dimana proses penyerahan atas benda tidak bergerak dilakukan dengan Akta Jual Beli yang dilakukan di hadapan Notaris dan PPAT (*vide* Kronologis dan Duduk Perkara Poin 4).
20. Kemudian, dalam Pasal 1491 KUH Perdata dinyatakan bahwa penanggungan yang menjadi kewajiban si Penjual terhadap si pembeli adalah untuk menjamin penguasaan benda yang dijual secara aman dan tenteram.

Berdasarkan ketentuan Pasal 1491 KUH Perdata, dapat diketahui bahwa **hukum positif yang berlaku di Indonesia mewajibkan Penjual untuk menanggung atau menjamin penguasaan benda yang dijual secara aman dan tenteram.** Akan tetapi, pada kenyataannya setiap kali Penggugat meminta kepada Tergugat untuk mengosongkan Tanah dan Bangunan tersebut, Tergugat tidak mengindahkan permintaan tersebut dan Tergugat tetap menempati, menguasai, serta menghuni Tanah dan Bangunan tersebut tanpa persetujuan Penggugat. Bahkan setiap kali ada calon pembeli yang berkunjung untuk melakukan survei atas Tanah dan Bangunan tersebut, Tergugat memberikan informasi sesat dengan menyatakan bahwa Tanah dan Bangunan tersebut tidak dijual dan merupakan

Halaman 9 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 237/Pdt.G/2024/PN Bks

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

milik dari Tergugat, serta Tergugat juga menyampaikan bahwa Tanah dan Bangunan tersebut sedang dalam pengawasan Badan Wakaf Indonesia (BWI), padahal kenyataannya sama sekali tidak benar.

21. Berdasarkan ketentuan Pasal 1491 KUH Perdata sebagaimana tersebut di atas, bila dikaitkan dengan perkara *a quo*, maka jelas

**Tergugat sebagai Penjual memiliki kewajiban hukum untuk:**

- i. **Menjamin untuk menyerahkan Tanah dan Bangunan kepada Penggugat selaku Pembeli.**
- ii. **Menjamin Tanah dan Bangunan tidak ditempati, dikuasai, dan dihuni oleh Tergugat dan/atau pihak lainnya tanpa persetujuan dari Penggugat.**

22. Fakta bahwa sejak pembelian, pada bulan November 2022 sampai dengan gugatan ini diajukan terdapat kurun waktu sebanyak 1 (satu) tahun 5 (lima) bulan Penggugat tidak dapat menempati, menguasai dan menghuni Tanah dan Bangunan atau bahkan ingin menjualnya kembali, jelas membuktikan bahwa Tergugat **telah melanggar kewajiban hukumnya sebagai Penjual sebagaimana diwajibkan oleh Pasal 1491 angka 1 KUH Perdata, karena Tergugat telah gagal menjamin Penggugat untuk menempati, menguasai dan menghuni Tanah dan Bangunan yang dibeli Penggugat dari Tergugat atau menjualnya kembali secara aman, nyaman, dan tenteram.**

23. Selanjutnya, dikarenakan tidak ingin adanya konflik berkepanjangan antara Penggugat dan Tergugat, maka Penggugat meminta agar sebaiknya uang yang telah diserahkan oleh Penggugat kepada Tergugat sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta Rupiah) beserta Biaya Jasa Notaris dan PPAT, serta Pajak yang timbul sebesar Rp. 153.997.616,00 (seratus lima puluh tiga juta sembilan ratus sembilan puluh tujuh ribu enam ratus enam belas Rupiah) dikembalikan saja kepada Penggugat dan proses jual beli yang telah terjadi dibatalkan saja. **Akan tetapi, Tergugat justru menjawab bahwa uang sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta Rupiah) telah habis Tergugat pergunakan untuk membangun rumah yang baru.**

Atas dasar tersebut, maka Tergugat secara sah dan meyakinkan telah melanggar seluruh hak-hak milik Penggugat, yang mana Tergugat patut dinyatakan melakukan suatu Perbuatan Melawan

Halaman 10 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 237/Pdt.G/2024/PN Bks



Hukum sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 1365 KUH Perdata. Dalam hal ini Penggugat tidak dapat memperoleh manfaat dari Tanah dan Bangunan tersebut, juga Penggugat tidak dapat memperoleh kembali uang yang telah diserahkan kepada Tergugat. Hal ini jelas-jelas telah menimbulkan suatu kerugian yang nyata kepada Penggugat.

24. Merujuk pada hal-hal sebagaimana Penggugat uraikan diatas, jelas membuktikan bahwa **Tergugat terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan perbuatan melawan hukum, karena Tergugat telah gagal atau lalai dalam memenuhi kewajiban hukumnya sebagaimana diwajibkan oleh undang-undang.**

25. Sehubungan dengan hal-hal dan ketentuan-ketentuan yang telah Penggugat uraikan diatas, maka Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa dan Pemutus Perkara agar sudi kiranya menghukum Tergugat dan memerintahkan agar Tergugat tidak lagi menempati Tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan Yanatera XX Cluster Sakaru, RT. 006, RW 001, Kelurahan Jalimelati, Kecamatan Pondok Melati, Bekasi, dikarenakan Tergugat tidak lagi memiliki hak hukum atas Tanah dan Bangunan tersebut, atau setidaknya tidaknya menghukum Tergugat agar menyerahkan kembali uang sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta Rupiah) dan biaya-biaya yang timbul dalam proses Akta Jual Beli tersebut, yaitu Biaya Jasa Notaris dan PPAT, serta Pajak yang timbul sebesar Rp. 153.997.616,00 (seratus lima puluh tiga juta sembilan ratus sembilan puluh tujuh ribu enam ratus enam belas Rupiah).

#### **IV. AKIBAT HUKUM DARI PERBUATAN MELAWAN HUKUM YANG DILAKUKAN OLEH PARA TERGUGAT**

26. Sebagaimana telah Penggugat sebutkan di atas bahwa Pasal 1365 KUH Perdata menyatakan bahwa **"tiap perbuatan melawan hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut"**. Dengan demikian, berdasarkan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, akibat hukum dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat adalah memberikan ganti kerugian kepada Penggugat.

Sehubungan dengan tuntutan ganti kerugian sebagaimana dimaksud Pasal 1365 KUH Perdata, dalam bukunya pada halaman 15 dengan



sub judul "Tuntutan Berdasar Pasal 1365 KUH Perdata", Rosa Agustina dkk menyatakan bahwa berbagai tuntutan yang dapat diajukan karena perbuatan melawan hukum, yaitu:

- Ganti rugi dalam bentuk uang atas kerugian yang ditimbulkan;
- Ganti rugi dalam bentuk natura atau dikembalikan dalam keadaan semula;
- Pernyataan, bahwa perbuatan yang dilakukan adalah melawan hukum;
- Melarang dilakukannya perbuatan tertentu;
- Meniadakan sesuatu yang diadakan secara melawan hukum;
- Pengumuman daripada keputusan atau dari suatu yang telah diperbaiki.

Selanjutnya, masih pada halaman yang sama dalam bukunya, Rosa Agustina dkk menyatakan bahwa ganti rugi dalam perbuatan melawan hukum adalah mengembalikan penderita pada posisi semula sebelum perbuatan melawan hukum dilakukan. Atas dasar itulah Hoge Raad dalam putusannya tanggal 24 Mei 1918 telah mempertimbangkan bahwa pengembalian dalam keadaan semula merupakan pembayaran ganti kerugian yang paling tepat.

27. Mengingat bahwa Tergugat telah terbukti melakukan itikad tidak baik yaitu Tergugat meminjam kunci rumah Tanah dan Bangunan tersebut kepada Penggugat dengan alasan untuk membersihkan rumah/ Tanah dan Bangunan tersebut agar apabila ada calon pembeli yang berkunjung untuk melakukan survei, Tanah dan Bangunan tersebut terlihat rapi dan bersih. Akan tetapi, pada faktanya Tergugat justru menempati kembali rumah tersebut tanpa persetujuan Penggugat, maka sudah sepatutnya Tergugat terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan suatu perbuatan melawan hukum dan **Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa dan Pemutus Perkara agar kiranya sudi untuk menghukum Tergugat dan memerintahkan agar Tergugat melakukan pengosongan Tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan Yanatera XX Cluster Sakaru, RT. 006, RW 001, Kelurahan Jalimelati, Kecamatan Pondok Melati, Bekasi.**
28. Selain itu, mengingat bahwa Tergugat terbukti secara sah dan meyakinkan melakukan perbuatan melawan hukum karena tidak melaksanakan kewajiban hukumnya sebagaimana diwajibkan dalam

*Halaman 12 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 237/Pdt.G/2024/PN Bks*



Pasal 1491 KUH Perdata, maka sangat beralasan dan berdasarkan hukum apabila Majelis Hakim Yang Mulia memerintahkan Tergugat untuk segera melakukan pengosongan tanah dan bangunan milik Penggugat seluas 277 M<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Yanatera XX Cluster Sakaru, RT. 006, RW 001, Kelurahan Jalimelati, Kecamatan Pondok Melati, Bekasi, dengan segala akibat hukumnya.

29. Bahwa diakibatkan adanya tindakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat, maka Penggugat juga telah kehilangan haknya selama ini sejak dilakukan proses Akta Jual Beli, dimana Penggugat tidak dapat menempati Tanah dan Bangunan yang menjadi objek jual beli serta Penggugat tidak dapat menjual kembali Tanah dan Bangunan tersebut, sehingga menimbulkan suatu kerugian kepada Penggugat, padahal Penggugat telah melakukan pelunasan harga Tanah dan Bangunan tersebut yang telah disepakati yaitu sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta Rupiah). Bahkan Penggugat juga turut menanggung biaya penunjukan Notaris dan PPAT serta biaya-biaya yang timbul dalam proses jual beli Tanah dan Bangunan tersebut, yaitu sebesar Rp. 153.997.616,00 (seratus lima puluh tiga juta sembilan ratus sembilan puluh tujuh ribu enam ratus enam belas Rupiah). Penggugat juga dihalangi oleh Tergugat untuk menjual kembali Tanah dan Bangunan tersebut kepada pihak lain. Hal ini jelas menimbulkan kerugian kepada Penggugat dari segi materi, pikiran, psikologis.
30. Sehubungan dengan hal yang Penggugat sampaikan di atas, maka sudah sepatutnya Tergugat juga seharusnya turut dihukum untuk melakukan penggantian kerugian immateril kepada Penggugat akibat adanya peristiwa ini. Adapun biaya ganti kerugian yang pantas menurut hemat Penggugat yang harus dibayarkan oleh Tergugat adalah sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar Rupiah).
31. **Dengan demikian, besar kiranya harapan Penggugat agar Majelis Hakim Pemeriksa dan Pemutus Perkara a quo sudi berkenan untuk menghukum Tergugat dan memerintahkan kepada Tergugat untuk melakukan pengosongan Tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan Yanatera XX Cluster Sakaru, RT. 006, RW 001, Kelurahan Jalimelati, Kecamatan Pondok Melati, Bekasi, karena menurut hukum Penggugat lah yang saat ini merupakan pemilik sah Tanah dan Bangunan tersebut.**

*Halaman 13 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 237/Pdt.G/2024/PN Bks*



Andaipun Majelis Hakim Pemeriksa dan Pemutus Perkara *a quo* memiliki pandangan lain, Penggugat memohon kiranya Majelis Hakim menghukum dan memerintahkan Tergugat untuk melakukan pengembalian uang sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta Rupiah) beserta Biaya Jasa Notaris dan PPAT, serta Pajak yang timbul dalam proses Akta Jual Beli sebesar Rp. 153.997.616,00 (seratus lima puluh tiga juta sembilan ratus sembilan puluh tujuh ribu enam ratus enam belas Rupiah).

32. Penggugat juga memohon kepada Majelis Hakim agar sudi kiranya berkenan menghukum Tergugat untuk melakukan ganti kerugian immateril kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar Rupiah) dikarenakan Penggugat telah menderita kerugian materi, psikologis, dan juga tidak dapat menempati Tanah dan Bangunan tersebut selama kurang lebih satu setengah tahun atau tidak dapat menjualnya kembali.

**V. PERMOHONAN DWANGSOM (UANG PAKSA)**

33. Berdasarkan hal-hal yang telah Penggugat uraikan diatas, dalam hal Majelis Hakim Pemeriksa dan Pemutus Perkara *a quo* berkenan untuk mengabulkan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang Penggugat ajukan, sedangkan Tergugat tidak secara sukarela tunduk dan patuh akan Putusan Majelis Hakim, maka sangat pantas dan beralasan secara hukum apabila Penggugat meminta agar Majelis Hakim untuk menghukum Tergugat untuk melakukan pembayaran uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu Rupiah) setiap harinya sampai dengan Tergugat berkehendak untuk melaksanakan Putusan Majelis Hakim Pemeriksa Perkara *a quo*.

**VI. PERMOHONAN PUTUSAN SERTA MERTA (UIT VOER BAAR BIJ VOORRAAD)**

34. Bahwa berdasarkan Pasal 180 ayat (1) HIR jo. Surat Edaran Mahkamah Agung No. 3 Tahun 2000 tanggal 21 Juli 2000, mensyaratkan beberapa unsur dan syarat untuk dapat dikabulkannya permohonan akan suatu putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*), yaitu yang berhubungan dengan perkara *a quo* pada pokoknya sebagai berikut:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Surat Bukti yang diajukan sebagai alat bukti untuk membuktikan dalil gugatan adalah **Akta Jual Beli Nomor 77/2022 yang dibuat di hadapan H. Aep Saepudin, S.H., M.Kn., Notaris dan PPAT di Bekasi, Surat Somasi No. 060/S.Somasi/TSLO/III/2024 tertanggal 25 Maret 2024;**
- Gugatan Perbuatan Melawan Hukum yang sudah benar, pasti, dan tidak dapat dibantah.

35. Oleh karena itu, sesuai dengan ketentuan Pasal 180 ayat (1) HIR, sangat beralasan apabila Penggugat memohon kepada Ketua Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi yang Terhormat untuk berkenan memutuskan bahwa putusan perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu meskipun Tergugat mengajukan perlawanan (*verzet*), banding dan kasasi.

## VII. PERMOHONAN PUTUSAN

Berdasarkan hal-hal yang terurai di atas, sangat beralasan dan berdasar hukum Penggugat memohon agar Majelis Hakim Pemeriksa dan Pemutus Perkara *a quo* berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

### **MENGADILI**

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan sahnya jual beli tanah dan bangunan yang dilakukan Penggugat selaku Pembeli dan Tergugat selaku Penjual berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 77/2022 tanggal 14 November 2022 yang dibuat di hadapan H. Aep Saepudin, S.H., M.Kn., Notaris di Bekasi;
4. Memerintahkan Tergugat untuk segera melakukan pengosongan tanah dan bangunan milik Penggugat seluas 277 M<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Yanatera XX Cluster Sakaru, RT. 006, RW 001, Kelurahan Jalimelati, Kecamatan Pondok Melati, Bekasi, yang tercatat dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 350/JATIMELATI dalam Surat Ukur tanggal 22 Mei 2008 Nomor: 606/JATIMELATI/2008, seluas 277 M<sup>2</sup>, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 10.26.12.03.04584, dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) dengan Nomor Objek Pajak (NOP) : 32.75.012.002.010.0653.0, terletak di:
  - Provinsi : Jawa Barat
  - Kota : Bekasi
  - Kecamatan : Pondok Melati

Halaman 15 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 237/Pdt.G/2024/PN Bks



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kelurahan : Jatimelati
- Jalan : Jalan Yanatera XX Cluster Sakaru, RT. 006, RW 001;

5. Menghukum dan memerintahkan Tergugat untuk melakukan penggantian kerugian immateriil kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar Rupiah);
6. Menghukum Tergugat untuk melakukan pembayaran uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu Rupiah) setiap harinya sejak putusan *a quo* dinyatakan berkekuatan hukum tetap (*inkracht*) dalam hal Tergugat lalai atau tidak patuh dalam melaksanakan isi putusan perkara *a quo*;
7. Menyatakan putusan dalam perkara *a quo* dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.

Atau,

## MENGADILI

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan suatu Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan batal jual beli tanah dan bangunan yang dilakukan Penggugat selaku Pembeli dan Tergugat selaku Penjual berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 77/2022 tanggal 14 November 2022 yang dibuat di hadapan H. Aep Saepudin, S.H., M.Kn., Notaris di Bekasi;
4. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan uang milik Penggugat sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta Rupiah) akibat adanya proses Jual Beli Tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan Yanatera XX Cluster Sakaru, RT. 006, RW 001, Kelurahan Jalimelati, Kecamatan Pondok Melati, Bekasi, tercatat dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 350/JATIMELATI dalam Surat Ukur tanggal 22 Mei 2008 Nomor: 606/JATIMELATI/2008, seluas 277 M<sup>2</sup>, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 10.26.12.03.04584, dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) dengan Nomor Objek Pajak (NOP) : 32.75.012.002.010.0653.0, terletak di:
  - Provinsi : Jawa Barat
  - Kota : Bekasi

Halaman 16 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 237/Pdt.G/2024/PN Bks

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kecamatan : Pondok Melati
- Kelurahan : Jatimelati
- Jalan : Jalan Yanatera XX Cluster Sakaru, RT. 006, RW 001;

5. Menghukum Tergugat untuk melakukan pembayaran ganti rugi kepada Penggugat, yaitu berupa Biaya Jasa Notaris dan PPAT, serta Pajak yang timbul dalam proses pembuatan Akta Jual Beli yaitu sebesar Rp. 153.997.616,00 (seratus lima puluh tiga juta sembilan ratus sembilan puluh tujuh ribu enam ratus enam belas Rupiah).
6. Menghukum dan memerintahkan Tergugat untuk melakukan penggantian kerugian immateriil kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar Rupiah);
7. Menghukum Tergugat untuk melakukan pembayaran uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu Rupiah) setiap harinya sejak putusan *a quo* dinyatakan berkekuatan hukum tetap (*inkracht*) dalam hal Tergugat lalai atau tidak patuh dalam melaksanakan isi putusan perkara *a quo*;
8. Menyatakan putusan dalam perkara *a quo* dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.

Atau,

Apabila Pengadilan Negeri Bekasi berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*)

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk Penggugat hadir Kuasanya sebagaimana tersebut diatas, untuk Tergugat hadir Kuasanya H. Ismar yafrudin, S.H., M.H., AM Resqy Alfareza SY, S.H., Fitriansyah Delly Asbirul, S.H. dan Muhammad Iqbal, S.H. Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor ISA LAW OFFICE & ASOCIATES beralamat di Kantor Epicentrum Walk 5 th Floor Suite South 529A Jl. H. R. Rasuna Said Karet Kuningan Setiabudi Jakarta Selatan 12940 E-mail : [isaofficelaw@gmail.com](mailto:isaofficelaw@gmail.com) berdasarkan surat kuasa khusus ditanda tangannya tanggal 03 Mei 2024;

Menimbang, bahwa Pengadilan telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1

Halaman 17 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 237/Pdt.G/2024/PN Bks



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Suparman, S.H., M.H, Hakim pada Pengadilan Negeri Bekasi, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa telah dibacakan di persidangan surat gugatan Penggugat tersebut, yang isinya diubah oleh Penggugat sebagaimana perbaikan / perubahan gugatan tertanggal 25 Juni 2024;

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

## I. DALAM EKSEPSI

### A. KEWENANGAN MENGADILI

Bahwa Penggugat telah mencampur-adukan antara Kewenangan Pengadilan Umum (perdata) dengan kewenangan Pengadilan Agama.

Bahwa Gugatan Penggugat didasarkan Jual Beli Rumah Milik Tergugat sebagaimana Gugatannya dari Point 1 sampai dengan Point 12 yang menceritakan perihal Jual beli sampai dengan adanya Perbuatan melawan Hukum karena dianggap tidak mau mengosongkan dan menyerahkannya kepada Penggugat dengan uraian Sebagaimana Posita Gugatannya a-quo dalam Point 1 "Bahwa pada awalnya, sekitar bulan Juni 2022 Tergugat datang untuk meminta bantuan kepada Yayasan Syekh Ali Jaber agar Yayasan Syekh Ali Jaber mau membantu menjualkan Tanah dan Bangunan milik Tergugat yang terletak di Jalan Yanatera XX Cluster Sakaru, RT.006, RW 001, Kelurahan Jalimelati, Kecamatan Pondok Melati, Bekasi. Berdasarkan pengakuan Tergugat, harga Tanah dan Bangunan tersebut adalah sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar Rupiah). Kemudian apabila Tanah dan Bangunan tersebut laku terjual, maka Tergugat hanya akan meminta sebesar Rp. 1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta Rupiah) dari total harga jual dan sisanya sebesar Rp. 3.500.000.000,- (tiga milyar lima ratus juta Rupiah) akan diwakafkan kepada Yayasan Syekh Ali Jaber"

Dimana dalam Gugatan A quo adanya keterus terangan bahwa dalam hal ini adanya keinginan dari Tergugat untuk melakukan Wakaf atas hasil penjualan rumahnya a quo senilai Rp. 3,5 milyar dari sisa yang akan diterima senilai Rp. 1,5 Milyar tersebut, disisi jelas bahwa pada faktanya sengketa ini adalah sengketa Wakaf bukan sengketa Jual Beli Tanah, bukan pula sengketa Perbuatan melawan Hukum akibat Jual Beli tanah namun yang benar adalah Sengketa yang awalnya adalah untuk Wakaf Harta dari hasil

Halaman 18 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 237/Pdt.G/2024/PN Bks



penjualan Rumah milik Tergugat, dan hal sudah dilakukan proses pemeriksaan dan pemanggilan para pihak oleh Badan Wakaf Indonesia dan sudah dibatalkan Wakafnya yang awalnya disepakati dana Rp. 3.5 milyar tersebut akan di wakafkan ke Yayasan Syekh Ali Jaber dimana Penggugat mengaku sebagai Ketua di yayasan tersebut;

Berdasarkan hal tersebut sudah selayaknya Majelis Hakim menolak untuk memeriksa perkara ini karena merupakan kewenangan peradilan lain yakni Pengadilan Agama Bekasi bukanlah diadili secara Peradilan Umum di Pengadilan Negeri Bekasi, sebab yang berwenang adalah Pengadilan Agama Bekasi sebagaimana yang dimaksud Di dalam pasal 49 Undang-undang Nomor 3 Tahun 2006 dinyatakan bahwa Pengadilan Agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam di bidang; a. perkawinan; b. waris; c. wasiat; d. hibah; e. wakaf; f. zakat; g. infaq; h. shadaqah; dan i. ekonomi syari'ah. Dalam penjelasan pasal 49 Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 dinyatakan bahwa penyelesaian sengketa tidak hanya dibatasi di bidang perbankan syari'ah, melainkan juga di bidang ekonomi syari'ah lainnya.

Dengan dasar tersebut diatas kami mohon pada Pengadilan Negeri Bekasi memberikan putusan Sela terlebih dahulu terhadap perkara No. 237/Pdt.G/2024/PN.Bks. yang amarnya seperti tersebut dibawah ini :

1. Menyatakan menurut Hukum Pengadilan Negeri Jakarta Barat tidak berwenang memeriksa, mengadili dan memutus perkara No. 237/Pdt.G/2024/PN.Bks.
2. Menyatakan menurut Hukum bahwa pengadilan Agama Bekasi yang berhak dan berwenang memeriksa dan Memutus Perkara a-quo.

## **B. GUGATAN PENGGUGAT DI LAKUKAN PERUBAHAN ATAU REVISI PADA SAAT GUGATAN DIBACAKAN PADA SIDANG PERTAMA:**

Bahwa pada saat berlangsungnya sidang, Penggugat telah melakukan Perubahan Gugatan, dimana perubahannya tersebut adalah sangat signifikan diamana merubah materi Gugatan dan Petitum, Bahwa yang dirubah adalah yang menyangkut materi Gugatan perihal Pembatalan Jual beli sebagaimana Gugatannya tertanggal 6 Mei 2024, serta petitum mengenai pembatalan Jual Beli a quo yakni menyangkut perihal permintaan pengembalian Dana yang sudah ditransfernya ke TERGUGAT a-quo senilai Rp. 1.500.000.000,- serta penambahan biaya pajak dan balik nama senilai Rp. 153.997.616,- dan hal tersebut tidak dibolehkan dalam Hukum Acara

*Halaman 19 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 237/Pdt.G/2024/PN Bks*



Perdata yakni telah merubah Gugatannya menyangkut Materi Gugatan serta Petitumnya dan hal tersebut sangat merugikan Tergugat.

Perubahan gugatan tersebut dapat dilakukan apabila tidak bertentangan dengan azas-azas hukum secara perdata, tidak mengubah atau menyimpang dari kejadian materiil. Penggugat memiliki hak untuk mengajukan perubahan gugatan, namun hanya yang bersifat mengurangi atau tidak menambah dasar daripada tuntutan dan peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar tuntutan. Jika perubahan gugatan berupa penambahan dasar atau peristiwa yang menjadi dasar tuntutan, maka hal tersebut akan sangat merugikan kepentingan tergugat. Perubahan gugatan diperbolehkan selama tidak merubah materi gugatan, melainkan hanya segi formal dari gugatan (misalnya: perubahan atau penambahan alamat penggugat, nama dari penggugat atau tergugat).

Untuk hal tersebut mohon Majelis Hakim yang memeriksa perkara agar memutuskan untuk menolak atau setidaknya menyatakan Gugatan ini tidak dapat Diterima atau NO;

### C. EKSEPSI GUGATAN KABUR (*OBSCUUR LIBEL*)

1. Bahwa adapun Gugatan yang diajukan Penggugat adalah Gugatan Perbuatan Melawan Hukum sedangkan dasar Gugatan yang diajukan oleh Penggugat itu sendiri adalah adanya Cidera janji/Wanprestasi terhadap Perjanjian Jual Beli Tanah/Rumah milik Tergugat dimana oleh Penggugat didadilkan bahwa Tergugat sudah menjual rumahnya a quo namun tidak menyerahkan kepada Penggugat, dalam hal tersebut mengacu dengan adanya perjanjian Jual Beli sebagaimana yang didalikkannya a quo maka seharusnya gugatan yang diajukan adalah gugatan Wanprestasi sehingga hal ini nyata-nyata telah menyebabkan gugatan menjadi tidak jelas/kabur ;
2. Bahwa dalam posita gugatannya Point 1, sampai dengan Point 13 dari halaman 2 sampai dengan halaman 6 Gugatan, Penggugat mendalilkan bahwa tindakan Tergugat merupakan tindakan Perbuatan Melawan Hukum dan terhadap hak-hak orang lain atau perbuatan Melawan Hukum yang telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat dan menghubungkannya dengan ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan mendalilkan perbuatan Tergugat adalah Perbuatan Melawan Hukum tanpa terlebih dahulu menguraikan unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum apa saja yang dilakukan dimana Rosa Agustina dalam bukunya yang berjudul



Perbuatan Melawan Hukum mengatakan bahwa syarat-syarat yang harus ada untuk menentukan suatu perbuatan sebagai perbuatan Melawan Hukum adalah sebagai berikut : :

- a) Harus ada perbuatan, yang dimaksud dengan perbuatan ini baik yang bersifat positif maupun yang bersifat negatif, artinya setiap tingkah laku berbuat atau tidak berbuat;
- b) Perbuatan itu harus melawan hukum;
- c) Ada kerugian;
- d) Ada hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum itu dengan kerugian;
- e) Ada kesalahan (schuld)  
dimana Penggugat tidak menguraikan satu-persatu perbuatan Tergugat yang bagaimana yang dianggap memenuhi unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum dan juga tidak dapat membuktikan adanya kerugian yang dialami oleh Penggugat maka dengan demikian gugatan Penggugat nyata-nyata telah keliru, kabur dan tidak jelas;

Justru dalam fakta sebenarnya justru Penggugatlah yang telah melakukan suatu tindakan Perbuatan Melawan Hukum dimana bahwa Kesepakatan awal dari permasalahan ini adalah adanya kesepakatan bahwa Tergugat ingin Mewakafkan Hartanya berupa rumah sebagaimana Objek Gugatan dari Penggugat a-quo dari harga rumahnya yang akan dijual seharga Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar) dan hanya akan menggunakan senilai Rp. 1.500.000.000,- (satu setengah milyar) untuk membeli rumah yang lebih kecil sedangkan sisa dari harga rumahnya a-quo senilai Rp. 3.500.000.000,- (Tiga setengah milyar) diniatkan untuk di Wakafkan ke Yayasan Daarut Tauhid untuk pembangunan Mesjid, asrama santri maupun sarana pesantren lainnya, dan oleh pihak Penggugat menyampaikan bahwa Penggugat bersedia membeli Rumah tersebut namun mensyaratkan bahwa Tergugat harus mengalihkan Wakafnya tersebut dari Yayasan Daarut Tauhid ke Yayasan Syekh Ali Jaber dimana Penggugat mengaku dirinya adalah sebagai Ketua Umum Yayasan Syekh Ali Jaber, dan setelah mendapat izin dan persetujuan dari Daaruttauhid maka Kesepakatan untuk dilakukannya Jual beli dengan syarat dana senilai Rp. 3.500.000.000,- di wakafkan di Yayasan Syekh Ali Jaber dengan akad untuk pembangunan Sarana Ibadah berupa Mesjid dan Sarana Pesantren maka terjadilah Kesepakatan tersebut



dengan ditandai dengan adanya Pra Perjanjian Wakaf tertanggal 26 Juni dan Tanggal 12 Juli kemudian terjadilah Akta Jual Beli tertanggal 14 November 2022 di Kantor Yayasan Syekh Ali Jaber yang dibuat oleh Notaris Aep Syaefuddin, dimana awalnya focus ke akad kesepakatan Ikrar Wakaf berubah menjadi Akta Jual Beli dengan janji akan segera diproseskan Akad Wakafnya didepan Instansi yang berwenang baik dihadapan Badan Wakaf Indonesia maupun oleh Pejabat Pembuat Wakaf Indonesia (PPAWI), namun faktanya sampai sekarang dana yang senilai Rp. 3.500.000.000,- tersebut belum diserahkan kepada Tergugat untuk segera disalurkan ke Yayasan Syekh Ali Jaber sebagai nazir atau penerima Wakaf dengan dibuatkan terlebih dahulu Ikrar Wakaf dihadapan pejabat yang berwenang tersebut, dan bahkan belakangan diketahui adanya informasi bahwa Penggugat bukanlah Ketua Umum Yayasan Syakh Ali Jaber dan tidak berhak bertindak untuk dan atas nama Yayasan Syekh Ali Jaber dan bahkan di akta Jual Beli serta di Balik nama Sertifikat tersebutpun bukan atas nama Yayasan Syaekh Ali Jaber namun atas nama Pribadi Penggugat, berdasarkan hal ini jelas yang melakukan perbuatan Melawan Hukum adalah Penggugat dengan menggunakan kedudukan palsu mengaku sebagai Ketua Yayasan untuk menerima Wakaf dari Tergugat dan dananyapun tidak diserahkan kepada Tergugat maupun kepada Yayasan Syekh Ali Jaber a quo. Hal ini dapat diduga melakukan perbuatan pidana Penipuan dan Penggelapan serta melanggar Undang-undang Pidana tentang Yayasan sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 372 dan pasal 378 KUHP serta Dalam UU Wakaf ketentuan pidana mengenai larangan untuk menjual atau mengalihkan hak harta benda wakaf terdapat dalam **Pasal 67 ayat (1) UU Wakaf** sebagai berikut:

**"Setiap orang yang dengan sengaja menjaminkan, menghibahkan, menjual, mewariskan, mengalihkan dalam bentuk pengalihan hak lainnya harta benda wakaf yang telah diwakafkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 atau tanpa izin menukar harta benda wakaf yang telah diwakafkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41, dipidana dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun dan/atau pidana denda paling banyak Rp 500 juta".**

Maka sangat jelas Penggugatlah yang patut diduga dikategorikan mengalihkan harta Wakaf dari permasalahan ini dengan cara-cara menafikkan Ikrar wakaf yang sudah di tandatanganinya bersama yakni Ikrar Wakaf tertanggal 26 Juni



dan Tanggal 12 Juli 2022. Maka Gugatan Penggugat a quo adalah tidak berdasar dan kabur serta tidak jelas dan patut untuk ditolak atau setidaknya tidaknya tidak diterima atau NO;

**C. GUGATAN PENGUGAT PREMATURE.**

Berhubung bahwa gugatan Penggugat ini menyangkut gugatan perbuatan melawan hukum yang tunduk pada ketentuan Hukum Pidana maka otomatis haruslah menunggu adanya Putusan tetap mengenai terbukti tidaknya perbuatan Melawan Hukum tersebut ? dan selayaknya pihak Penggugat terlebih dahulu mengajukan Laporan Polisi kemudian menunggu adanya Putusan pengadilan yang menyatakan bahwa Tergugat dalam permasalahan ini telah terbukti secara sah dan meyakinkan telah melakukan suatu tindak pidana sebagaimana yang dituduhkan terbukti bahwa Tergugat telah melakukan Perbuatan melawan Hukum yang mengakibatkan kerugian atas diri Penggugat, jika Penggugat merasa Tergugat telah melakukan Tindakan Melawan Hukum sebagaimana yang didalilkan Penggugat dalam Gugatan A-quo. Dimana Penggugat mendalilkan mengakui kebenaran bahwa Tergugat telah sah sebagai pemilik atas rumah yang dibelinya berdasarkan Akta Jual Beli tertanggal 14 November 2022 dihadapan Notaris Aep Saefuddin, SH, M.Kn dimana telah dilakukan penandatanganan Akta Jual Beli yang pada hakekatnya adalah adanya Kesepakatan antara Pihak Penggugat dengan Tergugat untuk melakukan Wakaf dimana Tergugat sebagai Pewakif (pemberi Harta Wakaf sedangkan Penggugat adalah sebagai Nazir karena mengakui sebagai Ketua Umum dari Yayasan Syekh Ali Jaber sebagai calon penerima Wakaf senilai sisa harga Penjualan tanah milik Tergugat a-quo yang faktanya sampai dengan sekarang ini harga tanah tersebut tidak pernah di penuhi oleh Penggugat selaku Pembeli tanah Milik Tergugat a-quo dan bahkan sekarang mengklaim bahwa tanah dan rumah a-quo sudah menjadi hak dan miliknya yang akan dijualnya kepada pihak lain sedangkan Kesepakatan selisih harga senilai Rp. 3.5 Milyar tersebut sudah dilepelinnya dan bahkan dengan arogan sudah mau menguasai rumah milik Tergugat a-quo secara melawan Hukum demikian pula selain tidak menyerahkan kepada Tergugat dana sisa tersebut juga tidak menyerahkan atau menyalurkannya kepada Yayasan Syekh Ali Jaber bahkan di balik namanya keatas nama pribadinya;

Bahwa berdasarkan uraian TERGUGAT tersebut di atas, TERGUGAT mohon kepada Majelis Hakim yang mulia untuk mengabulkan dan menerima eksepsi TERGUGAT dengan amar putusan, sebagai berikut :

*Halaman 23 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 237/Pdt.G/2024/PN Bks*



## II. DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa TERGUGAT dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil yang disampaikan oleh PENGUGAT kecuali yang secara jelas dan tegas diakui oleh TERGUGAT di dalam jawaban ini;
2. Bahwa dalil-dalil yang telah diuraikan oleh TERGUGAT di dalam bagian "Dalam Eksepsi" diambil alih dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dengan dalil-dalil pada bagian ini;
3. Bahwa dengan merujuk pada ketentuan Pasal 163 HIR (*Herzien Inlandsch Reglement*), maka telah ditentukan adanya kewajiban bagi pihak yang mendalilkan sesuatu hak untuk membuktikannya di depan persidangan, sebagaimana lengkapnya sebagai berikut :

*Barang siapa, yang mengatakan ia mempunyai hak, atau ia menyebutkan suatu perbuatan untuk menguatkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu.*

4. Bahwa TERGUGAT menolak dengan tegas dan tidak sependapat dengan seluruh dalil posita gugatan PENGUGAT **poin (1 s.d. 35)** dan petitum **poin (1 s.d. 8)**, dengan mendasarkan pada alasan-alasan dan fakta-fakta yang akan disampaikan di bawah ini sekaligus meluruskan pernyataan dan dalil PENGUGAT;

Bahwa TERGUGAT adalah Personal Masyarakat Indonesia yang taat Hukum dan berusaha menjadi manusia yang taat pada Agamanya, menghargai Ulamanya serta berusaha menjalankan segala perintah dan larangannya termasuk berusaha untuk melakukan perbuatan-perbuatan yang dapat memperoleh pahala dan amal jariyah yang kelak dapat menjadi pemberat timbangannya untuk masuk Surganya Allah kelak di yaumul akhir dimana diyakini disanalah hakekat kehidupan yang sesungguhnya yang kelak akan abadi selamanya (kholidina piha Abada'). Dan berdasarkan atas kesemua itu Maka Tergugat dari beberapa tahun lalu berusaha/berniat untuk berinfaq dari hartanya yang terbaik sebagaimana perintah Agamanya dengan mencontoh dan menteladani Rasulullah dan sahabat-sahabat terbaiknya sebagaimana bahwa harta terbaiknya saat ini adalah Rumah miliknya yang tercatat dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 350/JATIMELATI dalam Surat Ukur tanggal 22 Mei 2008 Nomor.606/JATIMELATI/2008, seluas 277 M2, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 10.26.12.03.04584, dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) dengan Nomor Objek

*Halaman 24 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 237/Pdt.G/2024/PN Bks*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pajak (NOP) :32.75.012.002.010.0653.0, terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Bekasi, Kecamatan Pondok Melati, Kelurahan Jatimelati, Jalan Yanatera XX Cluster Sakaru, RT.006, RW 001, (untuk selanjutnya disebut **"Tanah dan Bangunan"**).

5. Bahwa dengan niat suci tersebut bersama keluarganya telah berusaha untuk berinfaq dan berwakaf harta kepada beberapa Yayasan yang dianggap baik, yakni pada tahun 2017 menemui Ustadz Arifin Ilham Rahimahullah sebagai pemilik Yayasan Azzikra dan menawarkan dan menkonsultasikan bahwa Berniat menginfakkan rumahnya tersebut dengan syarat bahwa rumahnya tersebut akan dijual senilai Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar) dan hanya akan mengambil senilai pembelian rumah sekitar 1.500.000.000,- (satu setengah milyar) sisanya sekitar Rp. 3.500.000.000,- (tiga setengah milyar) akan diinfakkan untuk pembangunan sekolah atau asrama Tahfidz untuk pesantren.
6. Dan Oleh Ustadz Arifin Ilham Arifin **disambut** dan di sarankan untuk segera pindah tempat tinggal di Komplek Pesantren Azzikra milik Ustadz Arifin dan Tergugat bersama suami akhirnya tinggal dilingkungan pesantren tersebut dan Sertifikat Rumahnya dititipkan ke Yayasan Milik Ustadz Arifin Ilham tersebut dan Tergugat diperbantukan menjadi salah satu Pengasuh dan mengurus santriwati dipesantren Azzikra tersebut, sambil menunggu Rumah miliknya tersebut laku terjual dan hasilnya akan di Waqafkan namun Qadarallah sebelum Rumah tersebut laku terjual ternyata Ustadz Arifin Ilham Wafat dan oleh Yayasan Azzikra Sertifikat dikembalikan dan Tergugat tidak tinggal lagi dilingkungan pesantrena dan akhirnya diarahkan kepesantren Daarul Attauhid milik Ustadz AA Gim dan juga dilakukan hal yang sama yakni dibuatkan perjanjian Ikrar Waqaf dimana Surat Sertifikat Rumah diserahkan kepada Yayasan Daarul Tauhid dan Tergugat dipersilahkan untuk Tinggal di Lingkungan pesantren Daarul Tauhid milik AA Gim a quo namun juga Rumah belum terjual dan proses penyerahan secara penuh atas Waqaf belum terlaksana;
7. Bahwa sekitar bulan Juni 2022 atas kondisi belum terlaksananya secara penuh atas pemberian waqaf tersebut atas saran dari salah satu Ustadz untuk melakukan konsultasi tentang permasalahan wakaf bersyarat tersebut ke Yayasan Syech Ali Jaber dan akhirnya dapatlah Alamat dan berkunjung ke Pesantren Tahfidz Yayasan Ali Jaber didaerah Puncak Bogor dan dilayani dan ditemui oleh lelaki bernama Indra yang merupakan salah satu Karyawan dari Yayasan Syech Ali Jaber yang kemudian menyampaikan keinginannya

Halaman 25 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 237/Pdt.G/2024/PN Bks



untuk berkonsultasi tentang permasalahannya untuk bagaimana agar rumahnya segera dapat terjual kemudian kelebihan dari Harga tanahnya dapat beliau segera Waqafkan ke Yayasan Daarul Tauhid sebagaimana niatnya terdahulu;

8. Bahwa kemudian sekitar tanggal 6 Juni 2022, Tergugat ditelepon dan di Chat melalui Whatshap oleh seorang laki-laki mengaku bernama Ustadz Dermawan dari Yayasan Ali Jaber yang kemudian datang berkunjung kerumah Tergugat dan menyampaikan serta menawarkan diri akan membantu permasalahan Tergugat, dan berjanji akan datang besoknya dan menemui Tergugat dirumahnya yang akan di waqafkan tersebut dan akan memberi beberapa saran atau solusi (Vide Bukti Chat tanggal 6 dan 7 Juni 2022);
9. Bahwa benar pada tanggal 7 Juni 2022 akhirnya Ustadz Dermawan bersama dengan Bu Ayu yang keduanya mengenalkan diri Bahwa Ustadz Dermawan mengaku sebagai salah satu Ketua dan Bu Ayu sebagai salah satu karyawan dari Yayasan Ali Jaber dan bertemu dengan Tergugat dan disampaikan permasalahan “. Bahwa. kronologis atas rumah tersebut adalah Berawal ketika Tergugat (Elpia Latief Anwar) hendak mewakafkan sebagian hartanya berupa hasil penjualan rumahnya yang terletak di Jln Yanatera XX Cluster Sakaru No 16 Rt 06 Rw ( Kelurahan Jatmelati Kecamatan Pondok Melati Kotamadya Bekasi Provisi Jawa Barat, Serufikat Hak Guna Bangunan No 350/Jatimelati atas Nama Elpida Latief Anwar dengan system sebagai berikut ;
  - Mekanisme mewakafkan rumah tersebut adalah dengan cara rumah tersebut dijual terlebih dahulu dengan harga Rp 5.000.000.000.(lima miliar) tapi masih bisa kurang (nego).
  - uang hasil penjualan rumah tersebut sebesar Rp. 3.500.000.000. (tiga miliar lima ratus juta rupiah) akan di wakafkan, dan sebesar Rp 1.500.000.000,- (satu miliar lima ratus ribu rupiah) akan digunakan oleh Tergugat untuk membangun rumah Yang baru sebagai tempat tinggalnya.
10. Setelah Ustadz Dermawan dan stafnya mengecek kondisi rumah, lalu Tergugat menyampaikan tentang sistem wakaf yang di inginkan yaitu :
  - 1) Jika rumah laku terjual Tergugat hanya minta diberikan Uangnya sebesar Rp. 1.500.000 000.(satu setengah milyar), masih agak mirip dengan niat Waqaf dari awal baik dengan Yayasan Azzikra milik Ustadz Arifin Ilham Arifin Rohimahullah maupun dengan Yayasan Daarul Tauhid

Halaman 26 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 237/Pdt.G/2024/PN Bks



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

milik AA Gim hanya sedikit berbeda yakni pemberian dana senilai Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar) dan pemberian 1 unit rumah dilokasi pesantren;

2) Apabila rumah tersebut sudah laku terjual sesuai dengan harga kesepakatan dengan pembeli, selanjutnya baru akan dibuatkan ikrar waqaf bersyarat dihadapan pejabat berwenang sesuai aturan yang berlaku;

11. Bahwa, selanjutnya pada tanggal 14 dan tanggal 18 Juni 2022 Ustadz Dermawan dan stafnya yang Bernama AYU, datang kembali ke rumah Tergugat (Elpida Latief Anwar) untuk Menjelaskan perihal jual beli rumah tersebut, Ustadz Dermawan menyampaikan Bahwa :

1) Yang akan membeli rumah klien kami (Elpida Latef Anwar) adalah Yayasan Syekh Ali Jaber ;

2) Kalau Yayasan Syekh Ali Jaber yang membeli rumah Tergugat (Elpida Latief Anwar) bagaimana kalau wakafnya juga ditujukan kepada Yayasan Syekh Ali Jaber;

12. Bahwa, atas permintaan dari Ustadz Dermawan selaku Perwakilan dari Yayasan Syech Ali Jaber tersebut Tergugat (Elpida Latif Anwar) tidak keberatan, namun Tergugat terlebih dahulu meminta persetujuan dan penyampaian Bahwa hal tersebut harus diberitahukan kepada pihak Yayasan Daarut Tauhid, Karena sebelumnya Tergugat sudah terlebih dahulu melakukan kesepakatan perihal wakaf tersebut kepada pihak Yayasan Daarut Tauhid;

13. Bahwa, pada tanggal 14 Juli 2022, akhirnya Tergugat (Elpida Latief Anwar) bersama dengan Ustadz Dermawan selaku salah satu Ketua Yayasan Syekh Ali Jaber bersama teamnya bertemu dengan pihak Yayasan Daarud Tauhid di Bandung yang diwakli oleh Ustadz Fachruddin selaku Ketua Yayasan Daarut Tauhid dan Pak RIKI, untuk membahas tentang peralihan wakaf dari semula yang ditujukan kepada Yayasan Daruud Tauhid dan dialihkan wakafnya kepada Yayasan Syekh Ali Jaber karena yang menawar akan membeli rumah Tergugat (Elpida Latief Anwar) adalah Yayasan Syekh Ali Jaber.

14. Pada saat itu dengan kebesaran jiwa dan ketawadhuannya pihak Yayasan Daarud Tauhid tidak keberatan dengan pemikiran jika untuk kebaikan semua sama saja dengan ikhlas serta ridho' atas keputusan ini dan selanjutnya dibuatkan kesepakatan pembatalan Waqaf ke Yayasan Daarut Tauhid dan sekaligus pengembalian Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomer

Halaman 27 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 237/Pdt.G/2024/PN Bks

#### 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)



350/Jatimelati tersebut kepada Tergugat (Elpida Latief Anwar) karena akan dialihkan wakafnya ke Yayasan Ali Jaber, dan saat itu juga dibuatkan berita acara serah terima pengembalian dokumen tersebut, dan Ustadz Fachruddin sempat memberi wejangan dan ucapan rasa syukur karena Rumah Tergugat sudah mau terjual dan proses waqafnya sudah akan terlaksana secara sempurna dan menyampaikan kepada Pihak Yayasan Ali Jaber semoga amanah waqafnya dari Bunda Fida/Tergugat dan dapat dijalankan sesuai dengan niat ikhlas dan tujuan yang sebaik-baiknya agar mendapatkan pahala didunia dan di akherat, kata sambutan dari Ketua Yayasan Daarut Tauhid tersebut sempat membuat hadirin yang hadir terharu dan senang ;

15. Bahwa setelah kelar dan sudah disetujuinya oleh Pihak Daarut Tauhid untuk dialihkan Waqafnya tersebut dari Waqaf ke Yayasan Daarut Tauhid kepada Yayasan Syech Ali Jaber maka Pada Tanggal 26 Juni 2022, Tergugat dan Penggugat membuat Ikrar Waqaf walau baru dibawah tangan dan dikonsep sendiri oleh Penggugat dan ditandatangani dan cap dengan logo Yayasan oleh Penggugat selaku Ketua Yayasan Syech Ali Jaber sebagai Nadzir atau penerima Waqaf yang pokoknya berisi Bahwa Tergugat selaku pewaqif akan menerima uang senilai Rp. 1.500.000.000,- (Satu setengah milyar) dari hasil penjualan rumah sekitar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar), dan Tergugat sempat memberikan Contoh Perjanjian Iqar Waqaf untuk ditiru oleh Penggugat melalui Ustadz Dermawan dan Bu Ayu berupa foto Copy Surat Perjanjian Waqaf antara Tergugat dengan Ustadz Arifin Ilham termasuk contoh surat penitipan dokumen dan pengambilan sertifikat sebagaimana draft dari Ibu Notaris Bunda Fema Pramanik, SH, M.Kn. ;

16. Dan bahwa Pada Tanggal 12 Juli 2022 kembali Kedua Pihak antara Penggugat dan Tergugat selaku Pewaqif (Pemberi Waqaf) dan Nadzir (Penerima Waqaf) membuat dan menandatangani Kesepakatan Iqar Waqaf yang isinya antara lain Bahwa Pewaqif akan mendapatkan Dana dari Penjualan tanah tersebut senilai Rp. 1.500.000.000,- (satu setengah milyar) dan sisanya akan diwaqafkan kepada yayasan Syekh Ali Jaber selaku Nadzir, Waqif mendapat fasilitas gratis cucu belajar di Pesantren Yayasan Syekh Ali Jaber, Bahwa Waqif menyerahkan waqafnya tersebut untuk membangun tempat ibadah/Pembebasan lahan pesantren/perluasan sarana pesantren di Yayasan Syekh Ali Jaber, Bahwa Nadzir berhak atas kelebihan dari nilai penjualan rumah setelah dikurangi hak waqif tersebut yang merupakan harta waqif yang diwaqafkan, serta Nadzir berhak menempati



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan itu menggunakan harta benda tersebut sebelum laku terjual, sesuai keperluan dan kebutuhan Yayasan Syekh Ali Jaber, setelah waqifnya menerima bagian awal senilai Rp. 1.500.000.000,- a quo ;

17. Bahwa dalam Ikrar Waqaf tersebut jelas bahwa Harga rumah adalah Rp. 5.000.000.000,- (Lima milyar) Pewaqif/Tergugat hanya mengambil Rp. 1.500.000.000,- dari harga tersebut dan sisanya senilai Rp. 3.500.000.000,- adalah harta waqaf yang diwaqafkan oleh Tergugat untuk keperluan Sosial berupa pembangunan Mesjid ataupun untuk sarana pesantren dan jelas untuk waqaf tersebut prosesnya mesti sesuai mekanisme yang diatur sebagaimana ketentuan syariat Islam serta hukum yang berlaku di Indonesia;
18. Bahwa untuk proses selanjutnya, Tergugat (Elpida Latief Anwar) bersama dengan Suami dihubungi oleh Pihak Yayasan Syekh Ali Jaber diminta untuk datang/hadir dan diminta untuk membawa Sertifikat Rumah miliknya yang akan diwakafkan tersebut dan dokumen lainnya ke kantor Yayasan -Syekh Ali Jaber di daerah Kampung Melayu Jakarta Timur untuk membahas proses Waqaf rumah milik Tergugat a quo, dan disana sudah hadir :
- Ahmed Saleh Muhammad Jaber (klien rekan):
  - Notaris H. Aep Saepudin, SH, MKn
  - Staf Notaris H. Aep Saepudin, SH, MKn
  - Ustadz Dermawan:
  - Mba AYU (staf Ustad Dermawan)

Bahkan di kejadian pertemuan tersebut Penggugat mengaku selaku Ketua Yayasan Syekh Ali Jaber banyak memberi nasehat tentang keutamaan dalam berwaqaf termasuk menyampaikan bahwa semua orang akan meninggal dunia dan hanya akan tertolong oleh 3 (tiga) hal yakni Amal Jariah, anak Sholeh yang men doakannya dan ilmu yang bermanfaat, dan menyebutkan bahwa dengan berwaqaf untuk kepentingan pesantren tersebut adalah hal yang sangat utama karena akan menjadi amal jariah yang akan diterima sepanjang masa oleh pewaqif serta hartanya tersebut untuk penuntut ilmu Alqur'an seperti pesantren maka juga akan mendapatkan pahala penuntut ilmu bagi yang belajar Alqur'an ditempatnya berwaqaf (Vide Bukti Foto bersama) ;

19. Bahwa acara pada saat itu di kantor Yayasan Syekh Ali Jaber persangkaan Tergugat tersebut adalah untuk proses pembahasan dan penandatanganan Ikrar Waqaf dan perjanjian segala persyaratannya sebagaimana biasanya pengalaman yang dilakukan oleh Tergugat selaku pewaqif dengan 2 (dua)

Halaman 29 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 237/Pdt.G/2024/PN Bks

#### 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)



Yayasan calon penerima Waqaf terdahulu dan juga sesuai dengan instruksi dan penyampaian dari Ustadz Dermawan dan Bu Ayu selaku Pengurus Yayasan, termasuk penyampaian dari Notaris Aep Syaefuddin banyak membahas tentang Wakaf dan menjanjikan akan mempersiapkan segala prosesnya namun rupanya di Kantor Yayasan Syekh Ali Jaber (Kantor Penggugat) tersebut diakhir-akhir pertemuan, Tergugat malah disodori blangko dan disuruh menandatangani blangko Akta jual Beli atas rumah miliknya tersebut yang akan di Waqafkan dan disampaikan bahwa proses waqafnya sementara diproses, dengan kondisi serba salah namun tetap meyakinkan diri bahwa calon penerima waqaf tersebut adalah Yayasan Syekh Ali Jaber yang pemiliknya terdahulu semasa hidupnya merupakan Ulama yang sholeh dan sangat dipercaya oleh Ummat Islam khususnya di Indonesia sangat mengenal dan segan dengan Beliau, maka Tergugat dengan berat hati akhirnya Menandatangani Akta Jual Beli tersebut dan tetap berprasangka baik dan juga dijanjikan oleh Baik Penggugat maupun Notaris Aep Syaefuddin, SH, M.Kn bahwa Ikrar Waqaf dan proses Waqafnya nanti langsung dibuatkan perjanjiannya serta pengurusannya ke Badan Waqaf Indonesia (BWI) serta persiapan menghadap bersama-sama antara Waqif dan Nazir dihadapan Pejabat Pembuat Akta Ikrar Waqaf (PPAIW) yang merupakan Kepala Kantor Urusan Agama Bekasi serta dalam Iqar Waqaf mendapat persetujuan Kantor Departemen Agama Kota Bekasi;

20. Bahwa, setelah selesai proses penandatanganan Blangko Akta Jual Beli dan janji pemrosesan untuk pembuatan Iqar Waqaf sebagaimana yang seharusnya sesuai aturan Hukum yang berlaku bahwa Ikrar Waqaf dan proses Waqafnya nanti langsung dibuatkan perjanjiannya serta pengurusannya ke Badan Waqaf Indonesia (BWI) serta persiapan menghadap bersama-sama antara Waqif dan Nazir dihadapan Pejabat Pembuat Akta Ikrar Waqaf (PPAIW) yang merupakan Kepala Kantor Urusan Agama Bekasi serta dalam Iqar Waqaf mendapat persetujuan Kantor Departemen Agama Kota Bekasi tersebut, Tergugat (Elpida Latief Anwar) selain menanyakan tentang proses Ikrar Waqaf yang sesuai dengan aturan hukum yang berlaku di Indonesia, Tergugat juga meminta tanda terima penyerahan sertifikat atas rumah miliknya aquo yang telah diserahkan kepada Ustadz Dermawan selaku pengurus Yayasan Syekh Ali Jaber, namun dijawab oleh Ustadz Dermawan "nanti aja sekalian diberikan semua bersama dokumen yang lainnya biar rapi bunda" termasuk semua berkas yang sudah ditandatanganinya tersebut serta pemrosesan pembuatan Iqar



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Waqaf dihadapan Pejabat Pembuat Akta Ikrar Waqaf (PPAIW) yang merupakan Kepala Kantor Urusan Agama Bekasi serta dalam Iqar Waqaf mendapat persetujuan Kantor Departemen Agama Kota Bekasi tersebut begitu jawaban Ustadz Dermawan kepada Tergugat ;

21. Bahwa Keinginan Berwaqaf tersebut murni dari Tergugat dan keluarganya sendiri sebagaimana yang disebutkan bahwa Harga Rumah Tergugat adalah senilai Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar) namun sudah ditawarkan oleh Syeck Ahmad (Penggugat baik secara langsung maupun melalui Ustadz Dermawan dan Bu Ayu bahwa harga rumah tersebut adalah Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar) dan hanya menggunakannya senilai Rp. 1.500.000.000,- (satu setengah milyar) untuk membeli rumah yang lebih kecil untuk ditempati oleh Tergugat bersama suaminya karena anaknya sudah pada besar dan sudah mandiri serta sudah punya rumah dan kesibukan masing-masing, dan hal ini diketahui dan disetujui oleh Pihak Yayasan Syekh Ali Jaber baik Penggugat maupun Kedua Stafnya yakni Ustadz Dermawan dan Bu Ayu, semua lengkap bukti-bukti percakapan dengan pihak Penggugat, Ustadz Dermawan serta Bu Ayu yang berkaitan pembahasan tentang rencana Waqaf dan rencana pembelian rumah kecil untuk ditempati Tergugat);

22. Bahwa, keesokan harinya Tergugat (Elpida Latief Anwar) dikabari oleh Ustadz Dermawan bahwa uang sudah ditransfer sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu miliar lima ratus juta rupiah) ke rekening Tergugat (Elpida Latief Anwar), dan ustadz Dermawan menyampaikan secepatnya Tergugat (Elpida Latief Anwar) segera bangun rumah baru, karena akan segera ditindak lanjuti proses Iqar Waqaf sebagaimana yang semestinya yang dibuat oleh instansi yang berwenang dan Penyerahan dana waqaf sesuai aturan yang benar sebagaimana yang diatur dalam syariat Islam maupun peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia tentang waqaf, dan sementara rumah milik Tergugat tersebut akan di pergunakan oleh Yayasan Syekh Ali Jaber atau akan dijual kembali kepada pihak lain karena yang membeli adalah Yayasan Syekh Ali Jaber yang diwakili Ketuanya dengan nama lengkap AHMED SALEH MOHAMMED JABER.

23. Bahwa, selama ini kurun waktu sejak pertemuan di Kantor Penggugat a quo mulai jarang pembahasan masalah Iqar Waqaf tersebut sehingga Tergugat selalu mendesak kepada Penggugat maupun Ustadz Dermawan serta Bu Ayu yang selama ini selaku pengurus di Yayasan Syekh Ali Jaber, termasuk pada tanggal 10 Juli 2023 Tergugat menanyakan kepada Ustadz Dermawan

Halaman 31 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 237/Pdt.G/2024/PN Bks

#### 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)



kanan menghadap ke Kantor Kemeterian Agama Kota Bekasi atau BWI untuk memproses Waqaf dengan Yayasan Syekh Ali Jaber ? namun tidak pernah dijawab dengan memuaskan oleh keduanya, termasuk Tergugat menyampaikan kekhawatiran rumah tersebut akan di balik nama ke pihak lainnya karena pernah tandatangan dikantor Yayasan Ali Jaber namun dijawab oleh Ustadz Dermawan bahwa Rumah tersebut belum di Balik nama, juga Tergugat tetap berprasangka baik bahwa tidak mungkinlah di Balik nama kan belum diselsaikan lqrar Waqafnya yang senilai Rp. 2.500.000.000,- serta IMB rumah tersebut juga masih ada ditangan Tergugat, serta masih berprasangka baik ke Penggugat maupun kepada Notaris Aep Syaefuddin bahwa mereka adalah orang-orang amanah yang tidak mungkin berbuat zholim kepada orang lain termasuk kepada Tergugat selaku pewaqif;

24. Bahwa pada 11 Mei 2023 Ustadz Dermawan justru menyampaikan melalui wa bahwa bu Ayu sudah keluar dari Yayasan karena ada permasalahan kecurangan masalah keuangan, justru hal tersebut semakin membuat Tergugat jadi semakin was-was bahwa ternyata di Yayasan ini bermasalah dan orang yang selama ini aktif menghubungkan dengan Yayasan sehingga terjadinya peralihan Waqaf dari Yayasan Daarut Tauhid ke Yayasan Syakh Ali Jaber justru bermasalah dengan keuangan dan sudah susah di Temui dan diajak komunikasi, dan pernah ada komunikasi dengan Bu Ayu juga dengan fersi berbeda dan menyampaikan bahwa hati-hati dengan Waqaf Bunda sebab ada indikasi Yayasan banyak masalah termasuk Dana Waqaf Tergugat jika belum realisasi sangat riskan akan dimanipulasi karena ada indikasi kearah sana, yang ternyata informasi tersebut lebih akurat dan kejadiannya seperti sekarang ini;

25. Demikian Pula hasil Pembicaraan dengan salah satu staf dari Yayasan Syekh Ali Jaber yang bernama Ustadzah Pratiwi, bahwa pihak Yayasan juga awalnya mengetahui bahwa akan mendapatkan Wakaf berupa dana sisa penjualan rumah dengan penawaran harga rumah Rp. 4 Milyar namun belakangan kok tidak ada kelanjutan justru Syekh Ali Jaber malah melakukan proses masalah wakaf tersebut secara pribadi bukan atas nama Yayasan, demikian pula Ustadzah Pratiwi ini yang menyampaikan bahwa Jabatan Syekh Akhmad Jaber dalam Yayasan adalah sebagai Pembina bersama Syekh Muhammad Jaber bukan sebagai Ketua Yayasan, justru menjadi Ketua adalah Ustadz Dermawan yang selama ini memproses rencana wakaf dari Tergugat ke Yayasan Syekh Ali Jaber tersebut;



26. Bahwa setelah sekitar 6 (enam) – 7 (tujuh) bulan berlalu setelah janji akan dibuatkan Ikrar Waqaf setelah dilakukan Penandatanganan Akta Jual Beli bersyarat tidak ada respon yang baik dan keinginan untuk memberi penjelasan akhirnya pada Tanggal 18 Juli 2023, Tergugat mendatangi Kantor Notaris /PPAT Aep Sayefuddin, SH, M.Kn untuk meminta salinan terkait berkas yang pernah ditandatanganinya dan menanyakan kelanjutan Ikrar Waqaf yang dijanjikan terdahulu dan hanya dijawab masih dalam proses dan Dokumen-dokumennya nanti akan diserahkan kepada Tergugat;
27. Selanjutnya bahwa pada tanggal 21 Juli 2023, Ada pihak dari Bank Mandiri yang datang ke rumah milik Tergugat/Objek Perkara dengan maksud rumah tersebut mau di apraisal oleh pihak Bank Mandiri, maka Tergugat menyampaikan kepada pihak Bank Mandiri bahwa rumah tersebut masih belum selesai urusan jual beli dan wakafnya, masih ada hak Tergugat (Elpida Latief Anwar), jangan disalahgunakan. Lalu pihak Bank menunjukan sertifikat atas rumah objek sengketa a quo yang ternyata) sudah dibalik nama dan tercatat atas nama AHMED SALEH MOHAMMED JABER/Penggugat;
28. Bahwa atas kejadian tersebut membuat Tergugat sangat kecewa dan merasa dibohongi, karena tidak sesuai dengan kesepakatan awal, bahwa segala sesuatunya mesti diselesaikan dulu masalah proses waqafnya ini malah sudah dibalik nama keatas nama Penggugat juga ternyata keatas nama pribadinya bukan keatas nama Yayasan Syekh Ali Jabar sebagaimana kesepakatan awal bahwa Penerima Waqaf dan yang akan menutup dana yang Rp. 1.500.000.000,- tersebut adalah Yayasan Syekh Ali Jaber bukan pribadi Penggugat demikian pula tidak dibolehkan dibalik nama terlebih dulu sebelum diselesaikan proses akad Ikrar waqaf a quo, dalam hal ini sepertinya ada kesengajaan dari pihak Penggugat untuk memiliki rumah milik Tergugat tersebut dengan cara-cara yang curang dengan merubah akad dari Waqaf menjadi Jual Beli dan hanya menghargai rumah milik Tergugat a quo senilai Rp. 1.500.000.000,- (satu setengah milyar) dan berniat mau menguasai dan memiliki secara utuh serta berusaha mengusir Tergugat dari rumah tersebut dan tidak mengindahkan lagi kesepakatan tentang wakaf senilai Rp. 2.5 Milyar tersebut;
29. Bahwa, setelah adanya peristiwa tersebut, Tergugat (Elpida Latief Anwar) mencoba konfirmasi ke Ustadz Dermawan dan stafnya yang bernama AYU, maupun kepada Penggugat namun tidak di respon dan sampai saat ini mereka tidak mau menanggapi baik telepon maupun whatsapp dari Tergugat



yang mempermasalahkan Balik nama serta indikasi kuat adanya niat dari Penggugat untuk menjual rumah tersebut secara diam-diam dan sudah menawarkan kepada pihak lainnya dengan harga seenaknya mereka tanpa memperdulikan kerugian yang dialami Tergugat atau tidak sesuai Kesepakatan awal;

30. Bahwa, dengan adanya proses balik nama Sertifikat rumah milik Tergugat (Elpida Latief Anwar) tersebut menjadi atas nama pribadi Penggugat (AHMED SALEH MOHAMMED JABBER) tersebut yang mana Akta Jual Beli nya dibuat dikantor Notaris & PPAT H. AEP SAEPUDDIN,SH.M Kn, adalah merupakan penyelundupan hukum dan dugaan unsur kebohongan untuk keuntungan pribadi Penggugat secara melawan Hukum karena dengan rangkaian kata-kata bohong serta adanya suatu pemanfaatan keadaan atas niat baik dari Tergugat selaku pewaqif karena Jual Beli atas rumah tersebut adalah merupakan jual beli bersyarat yang dasar utamanya adalah soal Waqaf, namun persyaratan lainnya belum terpenuhi yaitu pembuatan Ikrar Wagaf yang sebelumnya disampaikan oleh klien kami (Elpida Latief Anwar) kepada Ustdaz Dermawan dan Bu Ayu serta Penggugat sendiri hal ini terbukti pada saat pertemuan di Kantor Penggugat yang dibicarakan dihadapan Notaris Aep Saefuddin adalah Waqaf, dan adanya Pernyataan Waqaf tertanggal 26 Juni dan Tanggal 12 Juli 2022, demikian pula adanya pengakuan dari Penggugat sendiri sebagaimana Gugatannya pada point 1 tentang harga rumah adalah senilai Rp. 5.000.000.000,- yang kemudian diakhir-akhir ditawarkan dengan harga Rp. 4 Milyard

31. Bahwa, seharusnya proses balik nama tersebut belum dijalankan oleh Notaris H AEP SAEPUDDIN di BPN Kota Bekasi sebelum Akta Ikrar Wakaf atas rumah Tersebut juga ditandatangani oleh Tergugat (Elpida Latief Anwar) dan penerima wakaf (Nazir) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Wakaf sebagaimana yang disyaratkan UU tentang waqaf baik secara konstitusi maupun secara Syariat Islam, bukannya dengan aksi bohong-bohongan sebagaimana kejadian yang menimpa Tergugat tersebut dalam peristiwa sekarang ini sehingga terjadi sengketa yang diperiksa di Pengadilan Negeri Bekasi;

32. Bahwa, sampai saat ini Tergugat (Elpida Latief Anwar) belum ada menandatangani Akta Ikrar Wakaf yang resmi dibuat oleh Intansi yang berwenang baik dari Badan Wakaf Indonesia maupun Pejabat Pembuat Akta Wakaf Indonesia (PPAWI) sebagaimana yang dijanjikan baik oleh Penggugat maupun Notaris Aep Saefuddin serta belum menerima sisa



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembayaran rumah miliknya tersebut sebesar Rp. 3.500.000.000, (tiga miliar lima ratus juta rupiah) dari total harga rumah tersebut diperkirakan sebesar Rp. 5.000.000.000, (lima miliar rupiah) sebagaimana yang disepakati oleh Kedua Pihak (Vide Bukti Ikrar Wakaf tanggal 26 Juni dan Tanggal 12 Juli 2022);

33. Bahwa atas permasalahan tersebut akhirnya pada Tanggal 24 July 2023, Tergugat mengajukan surat permohonan audiensi dan konsultasi kepada Ketua Badan Wakaf Indonesia di Jakarta dengan surat tertanggal 24 Juli 2023 dengan menyampaikan keluhan dan mohon saran atas permasalahan sengketa waqaf yang bermula saat akan mewakafkan sebagian harta benda wakaf kepada Yayasan Syekh Ali Jaber dan di Kantor BWI Tergugat diberi masukan dan saran agar segera membuat pembatalan Ikrar Wakaf dan diajukan kepada BWI yang kantornya di TMII Jakarta Timur;
34. Bahwa atas segala permasalahan tersebut diatas perihal ketidak profesionalan Penggugat selaku penerima Wakaf dan adanya indikasi tidak amanah dan beberapa hal janggal lainnya akhirnya tertanggal 25 Juli 2023 Tergugat bersama suami membuat surat pernyataan Pembatalan Ikrar Wakaf kepada Yayasan Syekh Ali Jaber diatas kertas bermaterai Rp. 10.000 dan di leges dihadapan Notaris Sheila Qurratul Aini, SH, M.Kn selaku Notaris di Karawang;
35. Kejanggalaan tersebut antara lain, Adanya pengkondisian untuk pembuatan Akta Jual Beli dikantor Yayasan Syekh Ali Jaber dan Bahwa sampai sudah hampir 2 tahun sekarang ini Penggugat belum melunasi dana sisa pembelian Tanah wakaf milik Tergugat tersebut senilai Rp. 2.5 Milyard yang dari dana tersebut akan dibuatkan Ikrar Wakaf dahulu rencananya ke Yayasan Syekh Ali Jaber dan malah SHGB sudah dibalik nama keatas nama pribadi penggugat, Terungkapnya fakta bahwa ternyata Syekh Achmad Jeber bukanlah Ketua Yayasan Syekh Ali Jaber namun sebagai Pembina maka tidak berhak untuk melakukan penandatanganan perjanjian Ikrar Wakaf yang selama ini bertindak seolah-olah mengaku sebagai Ketua Yayasan yang akibatnya Tergugat dirugiikan dan mau saja mengikuti semua inginannya untuk menguasai rumah wakaf tersebut, Setelah didesak baru mengakui akan menyerahkan kepada Yayasan uang senilai Rp. 2,5 Milyar tersebut dengan cara, 1. Hasil villa miliknya akan dibagikan kepada Yayasan Syekh Ali Jaber dan itu dihitung sebagai pembayaran dari nilai Rp. 2.5 Milyar tersebut sampai lunas dan ditolak oleh Tergugat, demikian pula Opsi kedua bahwa Penggugat akan membuat surat Berhutang senilai Rp. 2.5 Milyar

Halaman 35 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 237/Pdt.G/2024/PN Bks

#### 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)



yang nantinya dananya tetap akan dibayarkan kepada Yayasan namun pembayaran pertama adalah tahun 2026 dan sisanya sesuai kemampuan, adanya pemaksaan dari Penggugat untuk mengusir Tergugat dari Rumah Wakaf milik Tergugat tersebut dan sudah melakukan promosi penjualan kepada pihak lain tanpa kordinasi dengan Tergugat, adanya pemaksaan dari Penggugat untuk mengikuti keinginannya terbukti dengan melakukan pelaporan kepada Kepolisian dan Gugatan ke Pengadilan padahal permasalahan ini adalah masalah Wakaf yang mesti diselesaikan secara musyawarah dan mufakat sebab akan terlihat nantinya siapa yang salah sebab potensi yang dirugikan belum jelas dan banyak kejanggalan lainnya yang meng indikasikan adanya beberapa perbuatan melawan hukum yang pada dasarnya dapat menjerat pelakunya sebagai tindak pidana antara lain, Dugaan tindak pidana penipuan dan penggelapan yang dirugikan adalah pihak Tergugat dan Yayasan Syekh Ali Jaber sendiri serta dugaan tindak pidana Yayasan;

36. Bahwa pada tanggal 18 Agustus 2023 Badan Wakaf Indonesia melakukan Undangan Surat Rapat untuk Audensi yang ditujukan kepada Tergugat, Penggugat dan Notaris Aep Saefuddin, SH, M.Kn untuk menindak lanjuti surat pengaduan dari Tergugat bersama suami atas permasalahan waqah bersyarat ini untuk mengklarifikasi tentang latar belakang perubahan niat wakaf menjadi jual beli agar tidak timbul kerugian yang lebih besar kepada pihak-pihak yang bisa terdampak ;
37. Bahwa akhirnya pada Tanggal 21 Agustus 2023 Penggugat Penggugat (AHMED SALEH MOHAMMED JABBER) datang untuk menemui Tergugat dan menyampikan penawaran bahwa meminta agar Ikrar wakaf tetap dilanjutkan dengan system Penggugat tidak dapat memberi dana yang Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar setengah setelah deal bahwa harga Rumah ditawarkan senilai Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar) namun dana yang 2,5 Milyar tersebut diganti dengan sewa Villa milik Yayasan yang hasilnya nanti dihitung sebagai pembayaran sampai nantinya senilai Rp. 2.5 Milyar namun tetap dibayarkan kembali keatas nama Yayasan Syekh Ali Jaber namun Tergugat menolak dengan pertimbangan sudah terlihat adanya indikasi kurang amanah dan indikasi niat tidak baik dari pihak Penggugat, demikian pula Penggugat menawarkan akan membayar dana kekurangan senilai Rp. 2,5 Milyar tersebut dengan cara membuat hutang dan akan membayar 50% pada tahun 2026 dan sisanya akan dilunasi setelah mendapatkan uang ;



38. Bahwa setelah tidak ada titik temu dimana Tergugat sudah membatalkan Wakafnya kepada Yayasan Syekh Ali Jaber dan menolak system pelunasan penjualan Rumah milik Tergugat a quo barulah Penggugat kelihatan bingung dan mencari-cari cara agar walau Ikrar wakaf tersebut batal namun dianya tetap tidak mau rugi dengan cara meminta Tergugat untuk membatalkan Jual beli dengan berbagai cara namun tetap meminta kepada Tergugat untuk membayarkan segala kerugian yang timbul termasuk pengeluaran pembayaran Notaris, Biaya Balik Nama dan Pajak Penjual dan Pembelian Rumah milik Tergugat a quo, hal tersebut terbukti lagi pada saat dipersidangan mediasi dimana Penasehat Hukumnya sudah menyetujui akan memberikan waktu kepada Tergugat selama sebulan untuk mencari dana pengembalian senilai Rp. 1.500.000.000,- dengan cara menawarkan kepada Nazir lain untuk mengembalikan dana tersebut dan setelah deal dan sepakat oleh Bapak Hakim Mediasi menyepakati bersama namun setelah Tergugat Mengabarkan dan mendapatkan ada Yayasan yang bersedia mengembalikan dana Penggugat tersebut dan bersedia menerima sebagai nazir namun waktunya sekitar 3 pekanan karena lagi menjalankan ibadah haji di Mekkah namun tidak lama kemudian Kuasa Hukum Penggugat menghubungi Kuasa Tergugat dan mengabarkan bahwa Penggugat kembali menarik kesepakatan tersebut dan menolak jika hanya akan dikembalikan senilai Rp. 1,5 Miliar namun minta ditambah senilai Rp. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta) karena beberapa pengeluaran akibat dari Jual beli tersebut;

39. Bahwa, berdasarkan kronologis fakta kejadian sebenarnya atas permasalahan Ikrar wakaf berubah menjadi Jual Blei tersebut diatas, Tergugat sampai saat ini masih Berupaya untuk menyelesaikan permasalahan ini secara kekeluargaan yaitu dengan cara mengembalikan uang milik Penggugat yang sudah pernah diberikan kepada Tergugat, namun berhubung uang tersebut sudah habis digunakan untuk membangun rumah yang mana biayanya diperkirakan hampir mencapai 1,8 M (satu koma delapan miliar), dan atas rumah tersebut sudah pernah ditawarkan untuk diambil sebagai ganti dana dari Penggugat, Tapi Penggugat tidak mau menerima rumah melainkan harus dikembalikan dalam bentuk uang kash serta dengan tambahan biaya pengeluaran seperti biaya Balik nama, biaya pajak Jual Beli serta biaya Fee Pengacara yang dibebankan kepada Tergugat dimana hal tersebut tentunya tidaklah adil sebab AJB dilanjutkan dengan Balik Nama atas Sertipikat HGB atas nama Tergugat keatas nama



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat dilakukan dengan cara-cara curang dengan tidak transparan serta terbuka bahkan dengan cara diam-diam termasuk membayar secara mahal klaim pajak yang tinggi hanya karena merasa bahwa setelah dibalik nama maka akan dengan sewenang-wenang Penguat dapat memiliki rumah dan menguasai secara penuh bahkan terakhir sudah mau menjual rumah tersebut secara diam-diam tanpa hak dan bertentangan dengan kesepakatan awal yakni adanya lkrar wakaf bersyarat ;

40. Bahwa Tertanggal 29 Mei 2024 kembali Penguat Syekh Ahmad Jaber menyampaikan salah satu solusi kepada Tergugat bahwa Penguat bersedia untuk membayar kepada Tergugat kekurangan dari dana sisa harga dari Harga Rp. 4.000.000.000,- dikurangi dana yang sudah diserahkan kepada Tergugat sebagaimana diperjanjikan terdahulu senilai Rp. 2.500.000.000,- namun dengan cara dianggap hutang dan pembayarannya akan dilakukan pada tanggal 1 Januari tahun 2026 dan bersedia untuk membuat perjanjian Hutang, dan solusi kedua Penguat menawarkan kepada Tergugat akan mencabut laporan ke Polisi dan Gugatan ke Mahkamah/Pengadilan dengan catatan Tergugat menyerahkan dana senilai Rp. 500.000.000,- (limaratus juta) kepada Penguat dan rumah yang baru dibeli Tergugat tersebut silahkan dipasarkan paling lama 3 bulan harus menyetorkan dana senilai Rp. 1.350.000.000,- kepada Penguat dan jika belum laku selama 3 bulan maka Penguat berhak untuk menjual rumah tersebut dengan harga terserah dari Penguat, untuk hal ini Tergugat keberatan sebab khawatir nanti tetap menjadi permasalahan dikemudian hari jika ternyata rumah baru belum bisa langsung laku lagi dan kenapa mesti berubah harga yang mesti dikembalikan kepada Penguat padahal terjadinya kejadian ini akibat kelakuan dari Penguat sendiri yang ternyata tidak berniat bersungguh-sungguh untuk membeli rumah tersebut sesuai kesepakatan dengan penawaran senilai Rp. 4.000.000.000,- lalu dana senilai Rp. 1.500.000.000,- akan digunakan oleh Tergugat dan sisanya tadinya akan di Wakafkan ke Yayasan Syekh Ali Jaber senilai Rp. 2.500.000.000,- untuk pembangunan sarana ibadah dan pengembangan asrama pesantren Yayasan dengan cara bahwa dana tersebut diserahkan kepada Yayasan kedepan pihak yang berwenang yakni Pejabat Pemuat Akta Wakaf Indonesia (PPAWI) kemudian wakaf tersebut dikelola dengan baik dan amanah sebagaimana seharusnya namun saat ini sudah dibatalkan maka akan diwakafkan kepada pihak Yayasan social lainnya yang sah dan

Halaman 38 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 237/Pdt.G/2024/PN Bks

### 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)



diketahui oleh BWI dan Yayasan tersebut adalah Yayasan yang amanah dan dapat mengelola dana wakaf tersebut sebagaimana mestinya;

41. Bahwa jika melihat fakta sebenarnya dalam permasalahan ini, dimana terlihat dan dapat diduga justru penggugatlah yang bermasalah dalam kasus ini, ingin membeli Rumah Tergugat dengan harga rendah dengan cara-cara manipulative, mengaku-aku sebagai Ketua Yayasan Syekh Ali Jaber dan menandatangani Draft Pra Ikrar Wakaf yang dibuat diatas kertas dengan pernyataan harga Rumah senilai Rp. 5.000.000.000,- dan hanya akan diambil soleh Tergugat selaku Pemilik Rumah senilai Rp. 1.500.000.000,- dan sisanya senilai Rp. 3.500.000.000,- akan diwakafkan oleh Tergugat ke Yayasan Syekh Ali Jaber, namun setelah dilakukan Jual Beli hanya dibayarkan Rp. 1.500.000.000,- dan sisanya belum dilunasi dimana Pihak Tergugat berjanji akan menyerahkan dana tersebut sebagai Wakaf Pembangunan Mesjid dan Sarana Asrama maupun kepentingan pesantren, disini terlihat siapa yang memanfaatkan kondisi ? maka jelas yang dirugikan justru Tergugat yang seharusnya Sudah melaksanakan niat wakafnya tersebut dan sudah berjalan proses pembangunan masjid maupun asrama maupun sarana pesantrennya lainnya dan Tergugat selaku pewakif sudah bisa hidup tenang dan bahagia dihari tuanya bukannya seperti sekarang ini dalam kondisi tertekan dan malah disusahin dengan Diambil rumahnya dengan cara-cara yang melanggar Hukum dan diancam-ancam pula diusir dari rumahnya bahkan di Laporkan ke Polisi dan sekarang malah di Gugat di Pengadilan ini padahal dirinya hanyalah menginginkan berbuat mulia dan untuk kebaikan bukannya mau menjahati dan merugikan orang lain namun ingin berbagi kepada sesame dan kebaikan lainnya;
42. Bahwa apa yang disampaikan oleh Penggugat dalam posita Gugatannya a-quo mulai dari Point 1 sampai dengan point 35 maupun petitum dalam Gugatan Penggugat a-quo dari point 1 sampai point 8 adalah keliru dan pemutar balikan fakta, dan hanya flaying fictim merasa sebagai korban yang dirugikan namun faktanya hanya dengan bermodalkan uang kash senilai Rp. 1.500.000.000,- telah membelokkan proses wakaf senilai yang awalnya disepakati senilai Rp. 5.000.000.000,- menjadi Rp. 4.000.000.000,- yang masih ada sisa dana senilai Rp. 3.5 Milyar atau Rp. 2.5 Milyar menjadi hanya Jual beli sebuah rumah milik Tergugat dengan nilai sangat murah hanya Rp. 1.500.000.000,- sudah mau memiliki dan menguasai bahkan sudah balik nama serta sudah mau menjual rumah tersebut kepada pihak lain, maka sangat yakin seandainya Tergugat tidak menghalanginya dan



tidak mau menyerahkan kunci rumah dan tidak mau pindah sebelum wakaf terlaksana secara sempurna maka bablaslah Rumah milik Tergugat tersebut, karena sudah sangat gampang bagi Penggugat karena sudah membalik nama ketas nama pribadinya walau dengan cara-cara yang tidak sesuai aturan hukum yang berlaku dengan harapan mendapatkan keuntungan yang besar dan aykin Tergugat tidak akan mampu mencegahnya dan bahkan mungkin tidak akan mengetahuinya bahwa rumah tersebut sudah dijual kepada orang lain, termasuk proses Jual beli tersebut patut diduga adanya tindak pidana pemalsuan yakni mengganti Izin Mendirikan Bangunan atas nama Tergugat sebagai salah satu syarat dengan melaporkan ke polisi bahwa IMB tersebut hilang untuk diterbitkan yang baru padahal IMB tersebut masih ada ditangan Tergugat karena belum menyerahkannya kepada Penggugat, demikian pula seharusnya pada saat balik nama Tergugat selaku penjual mestinya melakukan pembayaran Pajak namun karena memang ada niat untuk dibalik nama secara diam-diam maka semuanya dilakukan dengan tanpa melibatkan Tergugat dan memang jika diketahui Tergugat pasti akan mencegahnya karena proses Jual beli bersyarat dan Ikrar Wakafnya belum terlaksana sempurna ;

43. Bahwa, terkait dengan dugaan dari Penggugat yang mendalilkan bahwa Tergugat telah melakukan tindak pidana dan Perbuatan melawan Hukum memasuki pekarangan orang lain tanpa ijin yang berhak sebagaimana diamanatkan dalam pasal 167 KUHP atau melakukan penyerobotan dengan cara menempati rumah tersebut padahal sudah dijual dan sudah dibalik nama keatas nama Penggugat kiranya hal ini sangat tidak Beralasan dan tidak masuk akal dikarenakan Tergugat adalah masih pemilik yang sah atas rumah tersebut, dan Jual beli yang dilakukan terdahulu patut diduga merupakan Jual beli yang tidak sah dan batal demi hukum karena adanya unsur tidak jujur dan penipuan dalam proses penandatanganan AJBnya tersebut dan bahkan sudah jelas dananya belum dibayarkan secara full ;

44. Bahwa, Tergugat sebagai pemilik atas rumah tersebut jelas masih menempati rumah tersebut sampai dengan permasalahan ini selesai dan jika masih menginginkan meneruskan Jual beli tersebut berjalan sebagaimana mestinya maka Tergugat sudah seharusnya menerima sisa pembayaran rumah tersebut sebesar Rp. 2.500.000.000, (dua miliar lima ratus juta rupiah) dari kekurangan yang sudah dibayarkan dan sudah diterima dari pembeli sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu miliar lima Ratus juta rupiah), dikarenakan harga rumah tersebut dihargai senilai Rp. 4.000.000.000, (empat miliar



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rupiah), walaupun sebenarnya dari awal sudah sepakat dengan harga Rp. 5.000.000.000,- sebagaimana Surat Ikrar Wakaf dan pembenaran dari Penggugat sebagaimana diakuinya dalam posita Gugatannya a-quo pada point 1 ;

45. Bahwa Klaim Penggugat perihal Tergugat sudah melanggar kesepakatan Jual beli antara Penggugat dengan Tergugat berdasarkan Akta Jual Beli tertanggal 14 November 2022 yang telah dibuat oleh Kedua Pihak sebagaimana dalam Gugatannya a quo adalah klaim yang keliru, dapat dilihat dari 2 (dua) sisi yakni dari sisi Proses Jual Beli tersebut dapat dilihat adanya fakta bahwa Penggugat sudah memiliki niat/iktikad kurang baik dengan berbohong kepada Tergugat selaku Pewakif maupun selaku pemilik Rumah yang akan dijual yang sebagian besar hasilnya akan di Wakafkan, yakni Penggugat dengan membujuk Tergugat untuk melakukan Jual beli dengan dirinya dan sayarat Dana yang bukan di wakafkan tersebut nantinya harus di Alihkan ke Yayasan Syekh Ali Jaber dan meng aku-aku bahwa dirinya adalah Ketua Umum dari Yayasan tersebut dan sampai Membuat kesepakatan Ikrar Wakaf tertanggal 26 Juni dan tanggal 12 Juli 2022 yang menyebutkan nilai jual dan Nilai Wakaf yang akan diterima oleh Penggugat sebagai calon Nazir (penerima Wakaf), dan dari sisi Jual beli terlihat bahwa adanya unsur pidana dalam hal ini setelah Tergugat terperdaya dengan melakukan penanandatanganan Akta Jual Beli tertanggal 14 November 2022 tersebut kemudian Penggugat tidak melaksanakan janjinya untuk melakukan Ikrar Wakaf resmi dihadapan BWI maupun PPAWI sebagai Instansi pemerintah yang mengatur tentang wakaf tersebut demikian pula tidak melakukan pembayaran secara full sebagaimana yang disepakati awal yakni kekurangan senilai Rp. 3,5 Milyar dari nilai harga Rumah Rp. 5 Milyar tersebut ;

46. ternyata Penggugat rencana jahat dari awal bahwa

47. Badan-badan Hukum Indonesia dan orang atau orang-orang yang telah dewasa dan sehat akalnya serta yang oleh hukum tidak terhalang untuk melakukan perbuatan hukum, atas kehendak sendiri dapat mewakafkan benda miliknya dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

48. Wakaf berfungsi mewujudkan potensi dan manfaat ekonomis harta benda wakaf untuk kepentingan ibadah dan untuk memajukan kesejahteraan umum. Wakaf bertujuan memanfaatkan harta benda wakaf sesuai dengan fungsinya.

Halaman 41 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 237/Pdt.G/2024/PN Bks

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



49. Dalam rangka mencapai tujuan dan fungsi wakaf, harta benda wakaf hanya dapat diperuntukkan bagi:
- sarana dan kegiatan ibadah;
  - sarana dan kegiatan pendidikan serta kesehatan;
  - bantuan kepada fakir miskin, anak terlantar, yatim piatu, bea siswa;
  - kemajuan dan peningkatan ekonomi umat; dan/atau
  - kemajuan kesejahteraan umum lainnya yang tidak bertentangan dengan syariah dan peraturan perundang-undangan.

**Perubahan Status Harta Benda Wakaf**

50. Harta benda wakaf yang sudah diwakafkan **dilarang**:

- dijadikan jaminan;
- disita;
- dihibahkan;
- dijual;**
- diwariskan;
- ditukar; atau
- dialihkan dalam bentuk pengalihan hak lainnya.**

Selain itu, perlu diketahui bahwa seorang pengelola harta benda wakaf (Nazhir) dalam mengelola dan mengembangkan harta benda wakaf dilarang melakukan perubahan peruntukan harta benda wakaf kecuali atas dasar izin tertulis dari Badan Wakaf Indonesia Izin tersebut hanya dapat diberikan apabila harta benda wakaf ternyata tidak dapat dipergunakan sesuai dengan peruntukan yang dinyatakan dalam ikrar wakaf.

Jadi pada dasarnya, harta benda wakaf yang sudah diwakafkan tidak boleh dijual atau dialihkan haknya dan sebagai pengelola harta benda wakaf, Nazhir dilarang mengubah peruntukan harta benda wakaf.

Bahwa berdasarkan uraian-uraian dan alasan-alasan TERGUGAT sebagaimana dikemukakan di atas, maka gugatan PENGGUGAT tidak jelas (kabur) dan tidak memiliki alas hukum yang tepat dan benar sehingga seluruh dalil-dalil gugatan PENGGUGAT haruslah dinyatakan ditolak:

**III. DALAM REKONPENSII**

01. Bahwa dalil-dalil TERGUGAT yang telah diuraikan di dalam bagian “Dalam Eksepsi” dan “Dalam Pokok Perkara” diambil alih dan menjadi satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan dalil TERGUGAT di dalam bagian Rekonpensi ini;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

02. Bahwa di dalam bagian ini TERGUGAT selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT REKONPENSI** dan PENGGUGAT selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT REKONPENSI**;

03. Bahwa berdasarkan uraian-uraian PENGGUGAT REKOPENSI tersebut di atas, maka PENGGUGAT REKOPENSI menilai TERGUGAT REKOPENSI memiliki itikad tidak baik dalam membuat kontrak-kontrak tersebut di atas dengan mengharapkan keuntungan dari sebab yang tidak halal yaitu dengan mengubah akad awal yakni kesepakatan Ikrar Wakaf dari Tergugat berupa dana hasil penjualan rumahnya yang akan dijual senilai Rp. 5.000.000.000,- dan hanya akan mengambil/memanfaatkan senilai Rp. 1.5000.000.000,- dan selebihnya senilai Rp. 3.5000.000.000,- akan di Wakafkan untuk pembangunan Mesjid, Asrama Santri dan sarana pesantren lainnya yang tadinya akan di wakafkan ke Yayasan Daarut Tauhid kemudian atas permintaan Penggugat akan membeli rumah milik Tergugat tersebut dengan syarat akad Wakaf dialihkan ke Yayasan Syekh Ali Jaber dan mengaku bahwa Penggugat adalah Ketua Umum dan berhak atas untuk bertindak dan atas nama Yayasan Ali Jaber;

04. Bahwa kemudian sekitar tanggal 6 Juni 2022, Tergugat ditelepon dan di Chat melalui Whatshap oleh seorang laki-laki mengaku bernama Ustadz Dermawan dari Yayasan Ali Jaber yang kemudian datang berkunjung kerumah Tergugat dan menyampaikan serta menawarkan diri akan membantu permasalahan Tergugat, dan berjanji akan datang besoknya dan menemui Tergugat dirumahnya yang akan di waqafkan tersebut dan akan memberi beberapa saran atau solusi (Vide Bukti Chat tanggal 6 dan 7 Juni 2022);

05. Bahwa benar pada tanggal 7 Juni 2022 akhirnya Ustadz Dermawan bersama dengan Bu Ayu yang keduanya mengenalkan diri Bahwa Ustadz Darmawan mengaku sebagai salah satu Ketua dan Bu Ayu sebagai salah satu karyawan dari Yayasan Ali Jaber dan bertemu dengan Tergugat dan disampaikan permasalahan “. Bahwa. kronologis atas rumah tersebut adalah Berawal ketika Tergugat (Elpia Latief Anwar) hendak mewakafkan sebagian hartanya berupa hasil penjualan rumahnya yang terletak di Jln Yanatera XX Cluster Sakaru No 16 Rt 06 Rw ( Kelurahan Jatmelati Kecamatan Pondok Melati Kotamadya Bekasi Provisi jawa Barat, Serufikat Hak Guna Bangunan No 350/Jatimelati atas Nama Elpida Latief Anwar dengan system sebagai berikut ;

Halaman 43 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 237/Pdt.G/2024/PN Bks

## 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

- Mekanisme mewakafkan rumah tersebut adalah dengan cara rumah tersebut dijual terlebih dahulu dengan harga Rp 5.000.000.000.(lima miliar) tapi masih bisa kurang (nego).
- uang hasil penjualan rumah tersebut sebesar Rp. 3.500.000.000. (tiga miliar lima ratus juta rupiah) akan di wakafkan, dan sebesar Rp 1.500.000.000,- (satu miliar lima ratus ribu rupiah) akan digunakan oleh Tergugat untuk membangun rumah Yang baru sebagai tempat tinggalnya.

06. Setelah Ustadz Dermawan dan stafnya mengecek kondisi rumah, lalu Tergugat menyampaikan tentang sistem wakaf yang di inginkan yaitu :

- 1) Jika rumah laku terjual Tergugat hanya minta diberikan Uangnya sebesar Rp. 1.500.000 000.(satu setengah milyar), masih agak mirip dengan niat Waqaf dari awal baik dengan Yayasan Azzikra milik Ustadz Arifin Ilham Arifin Rohimahullah maupun dengan Yayasan Daarul Tauhid milik AA Gim hanya sedikit berbeda yakni pemberian dana senilai Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar) dan pemberian 1 unit rumah dilokasi pesantren;
- 2) Apabila rumah tersebut sudah laku terjual sesuai dengan harga kesepakatan dengan pembeli, selanjutnya baru akan dibuatkan ikrar waqaf bersyarat dihadapan pejabat berwenang sesuai aturan yang berlaku;

07.Bahwa, selanjutnya pada tanggal 14 dan tanggal 18 Juni 2022 Ustadz Dermawan dan stafnya yang Bernama AYU, datang kembali ke rumah Tergugat (Elpida Latief Anwar) untuk Menjelaskan perihal jual beli rumah tersebut, Ustadz Dermawan menyampaikan Bahwa :

- 3) Yang akan membeli rumah klien kami (Elpida Latef Anwar) adalah Yayasan Syekh Ali Jaber ;
- 4) Kalau Yayasan Syekh Ali Jaber yang membeli rumah Tergugat (Elpida Latief Anwar) bagaimana kalau wakafnya juga ditujukan kepada Yayasan Syekh Ali Jaber;

08.Bahwa, atas permintaan dari Ustadz Dermawan selaku Perwakilan dari Yayasan Syech Ali Jaber tersebut Tergugat (Elpida Latif Anwar) tidak keberatan, namun Tergugat terlebih dahulu meminta persetujuan dan penyampaian Bahwa hal tersebut harus diberitahukan kepada pihak Yayasan Daarut Tauhid, Karena sebelumnya Tergugat sudah terlebih dahulu melakukan kesepakatan perihal wakaf tersebut kepada pihak Yayasan Daarut Tauhid;

Halaman 44 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 237/Pdt.G/2024/PN Bks

#### 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

09. Bahwa, pada tanggal 14 Juli 2022, akhirnya Tergugat (Elpida Latief Anwar) bersama dengan Ustadz Dermawan selaku salah satu Ketua Yayasan Syekh Ali Jaber bersama teamnya bertemu dengan pihak Yayasan Daarud Tauhid di Bandung yang diwakili oleh Ustadz Fachruddin selaku Ketua Yayasan Daarut Tauhid dan Pak RIKI, untuk membahas tentang peralihan wakaf dari semula yang ditujukan kepada Yayasan Daruud Tauhid dan dialihkan wakafnya kepada Yayasan Syekh Ali Jaber karena yang menawarkan akan membeli rumah Tergugat (Elpida Latief Anwar) adalah Yayasan Syekh Ali Jaber.
10. Pada saat itu dengan kebesaran jiwa dan ketawadhuannya pihak Yayasan Daarud Tauhid tidak keberatan dengan pemikiran jika untuk kebaikan semua sama saja dengan ikhlas serta ridho' atas keputusan ini dan selanjutnya dibuatkan kesepakatan pembatalan Waqaf ke Yayasan Daarut Tauhid dan sekaligus pengembalian Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomer 350/Jatimelati tersebut kepada Tergugat (Elpida Latief Anwar) karena akan dialihkan wakafnya ke Yayasan Ali Jaber, dan saat itu juga dibuatkan berita acara serah terima pengembalian dokumen tersebut, dan Ustadz Fachruddin sempat memberi wejangan dan ucapan rasa syukur karena Rumah Tergugat sudah mau terjual dan proses waqafnya sudah akan terlaksana secara sempurna dan menyampaikan kepada Pihak Yayasan Ali Jaber semoga amanah waqafnya dari Bunda Fida/Tergugat dan dapat dijalankan sesuai dengan niat ikhlas dan tujuan yang sebaik-baiknya agar mendapatkan pahala didunia dan di akherat, kata sambutan dari Ketua Yayasan Daarut Tauhid tersebut sempat membuat hadirin yang hadir terharu dan senang ;
11. Bahwa setelah kelar dan sudah disetujuinya oleh Pihak Daarut Tauhid untuk dialihkan Waqafnya tersebut dari Waqaf ke Yayasan Daarut Tauhid kepada Yayasan Syekh Ali Jaber maka Pada Tanggal 26 Juni 2022, Tergugat dan Penggugat membuat Ikrar Waqaf walau baru dibawah tangan dan dikonsep sendiri oleh Penggugat dan ditandatangani dan cap dengan logo Yayasan oleh Penggugat selaku Ketua Yayasan Syekh Ali Jaber sebagai Nadzir atau penerima Waqaf yang pokoknya berisi Bahwa Tergugat selaku pewaqif akan menerima uang senilai Rp. 1.500.000.000,- (Satu setengah milyar) dari hasil penjualan rumah sekitar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar), dan Tergugat sempat memberikan Contoh Perjanjian Ikrar Waqaf untuk ditiru oleh Penggugat melalui Ustadz Dermawan dan Bu Ayu berupa foto Copy Surat Perjanjian Waqaf antara Tergugat dengan Ustadz Arifin Ilham termasuk contoh surat penitipan dokumen dan pengambilan

Halaman 45 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 237/Pdt.G/2024/PN Bks

#### 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)



sertifikat sebagaimana draft dari Ibu Notaris Bunda Fema Pramanik, SH, M.Kn. ;

12. Dan bahwa Pada Tanggal 12 Juli 2022 kembali Kedua Pihak antara Penggugat dan Tergugat selaku Pewaqif (Pemberi Waqaf) dan Nadzir (Penerima Waqaf) membuat dan menandatangani Kesepakatan Iqrar Waqaf yang isinya antara lain Bahwa Pewaqif akan mendapatkan Dana dari Penjualan tanah tersebut senilai Rp. 1.500.000.000,- (satu setengah milyar) dan sisanya akan diwaqafkan kepada yayasan Syekh Ali Jaber selaku Nadzir, Waqif mendapat fasilitas gratis cucu belajar di Pesantren Yayasan Syekh Ali Jaber, Bahwa Waqif menyerahkan waqafnya tersebut untuk membangun tempat ibadah/Pembebasan lahan pesantren/perluasan sarana pesantren di Yayasan Syekh Ali Jaber, Bahwa Nadzir berhak atas kelebihan dari nilai penjualan rumah setelah dikurangi hak waqif tersebut yang merupakan harta waqif yang diwaqafkan, serta Nadzir berhak menempati dan atau menggunakan harta benda tersebut sebelum laku terjual, sesuai keperluan dan kebutuhan Yayasan Syekh Ali Jaber, setelah waqifnya menerima bagian awal senilai Rp. 1.500.000.000,- a quo ;

13. Bahwa dalam Ikrar Waqaf tersebut jelas bahwa Harga rumah adalah Rp. 5.000.000.000,- (Lima milyar) Pewaqif/Tergugat hanya mengambil Rp. 1.500.000.000,- dari harga tersebut dan sisanya senilai Rp. 3.500.000.000,- adalah harta waqaf yang diwaqafkan oleh Tergugat untuk keperluan Sosial berupa pembangunan Mesjid ataupun untuk sarana pesantren dan jelas untuk waqaf tersebut prosesnya mesti sesuai mekanisme yang diatur sebagaimana ketentuan syariat Islam serta hukum yang berlaku di Indonesia;

14. Bahwa untuk proses selanjutnya, Tergugat (Elpida Latief Anwar) bersama dengan Suami dihubungi oleh Pihak Yayasan Syekh Ali Jaber diminta untuk datang/hadir dan diminta untuk membawa Sertifikat Rumah miliknya yang akan diwakafkan tersebut dan dokumen lainnya ke kantor Yayasan -Syekh Ali Jaber di daerah Kampung Melayu Jakarta Timur untuk membahas proses Waqaf rumah milik Tergugat a quo, dan disana sudah hadir :

- a. Ahmed Saleh Muhammad Jaber (klien rekan):
- b. Notaris H. Aep Saepudin, SH, MKn
- c. Staf Notaris H. Aep Saepudin, SH, MKn
- d. Ustadz Dermawan:
- e. Mba AYU (staf Ustad Dermawan)



Bahkan di kejadian pertemuan tersebut Penggugat mengaku selaku Ketua Yayasan Syekh Ali Jaber banyak memberi nasehat tentang keutamaan dalam berwaqaf termasuk menyampaikan bahwa semua orang akan meninggal dunia dan hanya akan tertolong oleh 3 (tiga) hal yakni Amal Jariah, anak Sholeh yang men doakannya dan ilmu yang bermanfaat, dan menyebutkan bahwa dengan berwaqaf untuk kepentingan pesantren tersebut adalah hal yang sangat utama karena akan menjadi amal jariah yang akan diterima sepanjang masa oleh pewaqif serta hartanya tersebut untuk penuntut ilmu Alqur'an seperti pesantren maka juga akan mendapatkan pahal penuntut ilmu bagi yang belajar Alqur'an ditempatnya berwaqaf (Vide Bukti Foto bersama) ;

15. Bahwa acara pada saat itu di kantor Yayasan Syekh Ali Jaber persangkaan Tergugat tersebut adalah untuk proses pembahasan dan penandatanganan Ikrar Waqaf dan perjanjian segala persyaratannya sebagaimana biasanya pengalaman yang dilakukan oleh Tergugat selaku pewaqif dengan 2 (dua) Yayasan calon penerima Waqaf terdahulu dan juga sesuai dengan instruksi dan penyampaian dari Ustadz Dermawan dan Bu Ayu selaku Pengurus Yayasan, termasuk penyampaian dari Notaris Aep Syaefuddin banyak membahas tentang Wakaf dan menjanjikan akan mempersiapkan segala prosesnya namun rupanya di Kantor Yayasan Syekh Ali Jaber (Kantor Penggugat) tersebut diakhir-akhir pertemuan, Tergugat malah disodori blangko dan disuruh menandatangani blangko Akta jual Beli atas rumah miliknya tersebut yang akan di Waqafkan dan disampaikan bahwa proses waqafnya sementara diproses, dengan kondisi serba salah namun tetap meyakinkan diri bahwa calon penerima waqaf tersebut adalah Yayasan Syekh Ali Jaber yang pemiliknya terdahulu semasa hidupnya merupakan Ulama yang sholeh dan sangat dipercaya oleh Ummat Islam khususnya di Indonesia sangat mengenal dan segan dengan Beliau, maka Tergugat dengan berat hati akhirnya Menandatangani Akta Jual Beli tersebut dan tetap berprasangka baik dan juga dijanjikan oleh Baik Penggugat maupun Notaris Aep Syaefuddin, SH, M.Kn bahwa Ikrar Waqaf dan proses Waqafnya nanti langsung dibuatkan perjanjiannya serta pengurusannya ke Badan Waqaf Indonesia (BWI) serta persiapan menghadap bersama-sama antara Waqif dan Nazir dihadapan Pejabat Pembuat Akta Ikrar Waqaf (PPAIW) yang merupakan Kepala Kantor Urusan Agama Bekasi serta dalam Ikrar Waqaf mendapat persetujuan Kantor Departemen Agama Kota Bekasi;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bahwa, setelah selesai proses penandatanganan Blangko Akta Jual Beli dan janji pemrosesan untuk pembuatan Ikrar Waqaf sebagaimana yang seharusnya sesuai aturan Hukum yang berlaku bahwa Ikrar Waqaf dan proses Waqafnya nanti langsung dibuatkan perjanjiannya serta pengurusannya ke Badan Waqaf Indonesia (BWI) serta persiapan menghadap bersama-sama antara Waqif dan Nazir dihadapan Pejabat Pembuat Akta Ikrar Waqaf (PPAIW) yang merupakan Kepala Kantor Urusan Agama Bekasi serta dalam Ikrar Waqaf mendapat persetujuan Kantor Departemen Agama Kota Bekasi tersebut, Tergugat (Elpida Latief Anwar) selain menanyakan tentang proses Ikrar Waqaf yang sesuai dengan aturan hukum yang berlaku di Indonesia, Tergugat juga meminta tanda terima penyerahan sertifikat atas rumah miliknya aquo yang telah diserahkan kepada Ustadz Dermawan selaku pengurus Yayasan Syekh Ali Jaber, namun dijawab oleh Ustadz Dermawan "nanti aja sekalian diberikan semua bersama dokumen yang lainnya biar rapi bunda" termasuk semua berkas yang sudah ditandatanganinya tersebut serta pemrosesan pembuatan Ikrar Waqaf dihadapan Pejabat Pembuat Akta Ikrar Waqaf (PPAIW) yang merupakan Kepala Kantor Urusan Agama Bekasi serta dalam Ikrar Waqaf mendapat persetujuan Kantor Departemen Agama Kota Bekasi tersebut begitu jawaban Ustadz Dermawan kepada Tergugat ;
17. Bahwa Keinginan Berwaqaf tersebut murni dari Tergugat dan keluarganya sendiri sebagaimana yang disebutkan bahwa Harga Rumah Tergugat adalah senilai Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar) namun sudah ditawarkan oleh Syeck Ahmad (Penggugat baik secara langsung maupun melalui Ustadz Dermawan dan Bu Ayu bahwa harga rumah tersebut adalah Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar) dan hanya menggunakannya senilai Rp. 1.500.000.000,- (satu setengah milyar) untuk membeli rumah yang lebih kecil untuk ditempati oleh Tergugat bersama suaminya karena anaknya sudah pada besar dan sudah mandiri serta sudah punya rumah dan kesibukan masing-masing, dan hal ini diketahui dan disetujui oleh Pihak Yayasan Syekh Ali Jaber baik Penggugat maupun Kedua Stafnya yakni Ustadz Dermawan dan Bu Ayu, semua lengkap bukti-bukti percakapan dengan pihak Penggugat, Ustadz Dermawan serta Bu Ayu yang berkaitan pembahasan tentang rencana Waqaf dan rencana pembelian rumah kecil untuk ditempati Tergugat);
18. Bahwa, keesokan harinya Tergugat (Elpida Latief Anwar) dikabari oleh Ustadz Dermawan bahwa uang sudah ditransfer sebesar Rp.

Halaman 48 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 237/Pdt.G/2024/PN Bks

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1.500.000.000.(satu miliar lima ratus juta rupiah) ke rekening Tergugat (Elpida Latief Anwar), dan ustadz Dermawan menyampaikan secepatnya Tergugat (Elpida Latief Anwar) segera bangun rumah baru, karena akan segera ditindak lanjuti proses Iqar Waqaf sebagaimana yang semestinya yang dibuat oleh instansi yang berwenang dan Penyerahan dana waqaf sesuai aturan yang benar sebagaimana yang diatur dalam syariat Islam maupun peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia tentang waqaf, dan sementara rumah milik Tergugat tersebut akan di pergunakan oleh Yayasan Syekh Ali Jaber atau akan dijual kembali kepada pihak lain karena yang membeli adalah Yayasan Syekh Ali Jaber yang diwakili Ketuanya dengan nama lengkap AHMED SALEH MOHAMMED JABER.

19.Bahwa, selama ini kurun waktu sejak pertemuan di Kantor Penggugat a quo mulai jarang pembahasan masalah Iqar Waqaf tersebut sehingga Tergugat selalu mendesak kepada Penggugat maupun Ustadz Dermawan serta Bu Ayu yang selama ini selaku pengurus di Yayasan Syekh Ali Jaber, termasuk pada tanggal 10 Juli 2023 Tergugat menanyakan kepada Ustadz Dermawan kapan menghadap ke Kantor Kemeterian Agama Kota Bekasi atau BWI untuk memproses Waqaf dengan Yayasan Syekh Ali Jaber ? namun tidak pernah dijawab dengan memuaskan oleh keduanya, termasuk Tergugat menyampaikan kekhawatiran rumah tersebut akan di balik nama ke pihak lainnya karena pernah tandatangan dikantor Yayayasan Ali Jaber namun dijawab oleh Ustadz Dermawan bahwa Rumah tersebut belum di Balik nama, juga Tergugat tetap berprasangka baik bahwa tidak mungkinlah di Balik nama kan belum diselsaikan Iqar Waqafnya yang senilai Rp. 2.500.000.000,- serta IMB rumah tersebut juga masih ada ditangan Tergugat, serta masih berprasangka baik ke Penggugat maupun kepada Notaris Aep Syaefuddin bahwa mereka adalah orang-orang amanah yang tidak mungkin berbuat zholim kepada orang lain termasuk kepada Tergugat selaku pewaqif;

20.Bahwa pada 11 Mei 2023 Ustadz Dermawan justru menyampaikan melalui wa bahwa bu Ayu sudah keluar dari Yayasan karena ada permasalahan kecurangan masalah keuangan, justru hal tersebut semakin membuat Tergugat jadi semakin was-was bahwa ternyata di Yayasan ini bermasalah dan orang yang selama ini aktif menghubungkan dengan Yayasan sehingga terjadinya peralihan Waqaf dari Yayasan Daarut Tauhid ke Yayasan Syakh Ali Jaber justru bermasalah dengan keuangan dan sudah susah di Temui dan diajak komunikasi, dan pernah ada komunikasi dengan Bu Ayu juga

Halaman 49 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 237/Pdt.G/2024/PN Bks

#### 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 fersi berbeda dan menyampaikan bahwa hati-hati dengan Waqaf Bunda sebab ada indikasi Yayasan banyak masalah termasuk Dana Waqaf Tergugat jika belum realisasi sangat riskan akan dimanipulasi karena ada indikasi kearah sana, yang ternyata informasi tersebut lebih akurat dan kejadiannya seperti sekarang ini;

21. Demikian Pula hasil Pembicaraan dengan salah satu staf dari Yayasan Syekh Ali Jaber yang bernama Ustadzah Pratiwi, bahwa pihak Yayasan juga awalnya mengetahui bahwa akan mendapatkan Wakaf berupa dana sisa penjualan rumah dengan penawaran harga rumah Rp. 4 Milyar namun belakangan kok tidak ada kelanjutan justru Syekh Ali Jaber malah melakukan proses masalah wakaf tersebut secara pribadi bukan atas nama Yayasan, demikian pula Ustadzah Pratiwi ini yang menyampaikan bahwa Jabatan Syekh Akhmad Jaber dalam Yayasan adalah sebagai Pembina bersama Syekh Muhammad Jaber bukan sebagai Ketua Yayasan, justru menjadi Ketua adalah Ustadz Dermawan yang selama ini memproses rencana wakaf dari Tergugat ke Yayasan Syekh Ali Jaber tersebut;
22. Bahwa setelah sekitar 6 (enam) – 7 (tujuh) bulan berlalu setelah janji akan dibuatkan Ikrar Waqaf setelah dilakukan Penandatanganan Akta Jual Beli bersyarat tidak ada respon yang baik dan keinginan untuk memberi penjelasan akhirnya pada Tanggal 18 Juli 2023, Tergugat mendatangi Kantor Notaris /PPAT Aep Sayefuddin, SH, M.Kn untuk meminta salinan terkait berkas yang pernah ditandatanganinya dan menanyakan kelanjutan Ikrar Waqaf yang dijanjikan terdahulu dan hanya dijawab masih dalam proses dan Dokumen-dokumennya nanti akan diserahkan kepada Tergugat;
23. Selanjutnya bahwa pada tanggal 21 Juli 2023, Ada pihak dari Bank Mandiri yang datang ke rumah milik Tergugat/Objek Perkara dengan maksud rumah tersebut mau di apraisal oleh pihak Bank Mandiri, maka Tergugat menyampaikan kepada pihak Bank Mandiri bahwa rumah tersebut masih belum selesai urusan jual beli dan wakafnya, masih ada hak Tergugat (Elpida Latief Anwar), jangan disalahgunakan. Lalu pihak Bank menunjukan sertifikat atas rumah objek sengketa a quo yang ternyata) sudah dibalik nama dan tercatat atas nama AHMED SALEH MOHAMMED JABER/Penggugat;
24. Bahwa atas kejadian tersebut membuat Tergugat sangat kecewa dan merasa dibohongi, karena tidak sesuai dengan kesepakatan awal, bahwa segala sesuatunya mesti diselesaikan dulu masalah proses waqafnya ini malah sudah dibalik nama keatas nama Penggugat juga ternyata keatas



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama pribadinya bukan keatas nama Yayasan Syekh Ali Jabar sebagaimana kesepakatan awal bahwa Penerima Waqaf dan yang akan menutup dana yang Rp. 1.500.000.000,- tersebut adalah Yayasan Syekh Ali Jaber bukan pribadi Penggugat demikian pula tidak dibolehkan dibalik nama terlebih dulu sebelum diselesaikan proses akad lqar waqaf a quo, dalam hal ini seperti ada kesengajaan dari pihak Penggugat untuk memiliki rumah milik Tergugat tersebut dengan cara-cara yang curang dengan merubah akad dari Waqaf menjadi Jual Beli dan hanya menghargai rumah milik Tergugat a quo senilai Rp. 1.500.000.000,- (satu setengah milyar) dan berniat mau menguasai dan memiliki secara utuh serta berusaha mengusir Tergugat dari rumah tersebut dan tidak menginginkan lagi kesepakatan tentang wakaf senilai Rp. 2.5 Milyar tersebut;

25. Bahwa, setelah adanya peristiwa tersebut, Tergugat (Elpida Latief Anwar) mencoba konfirmasi ke Ustadz Dermawan dan stafnya yang bernama AYU, maupun kepada Penggugat namun tidak di respon dan sampai saat ini mereka tidak mau menanggapi baik telepon maupun whatsapp dari Tergugat yang mempermasalahkan Balik nama serta indikasi kuat adanya niat dari Penggugat untuk menjual rumah tersebut secara diam-diam dan sudah menawarkan kepada pihak lainnya dengan harga seenaknya mereka tanpa memperdulikan kerugian yang dialami Tergugat atau tidak sesuai Kesepakatan awal;

26. Bahwa, dengan adanya proses balik nama Sertifikat rumah milik Tergugat (Elpida Latief Anwar) tersebut menjadi atas nama pribadi Penggugat (AHMED SALEH MOHAMMED JABBER) tersebut yang mana Akta Jual Beli nya dibuat dikantor Notaris & PPAT H. AEP SAEPUDDIN,SH.M Kn, adalah merupakan penyelundupan hukum dan dugaan unsur kebohongan untuk keuntungan pribadi Penggugat secara melawan Hukum karena dengan rangkaian kata-kata bohong serta adanya suatu pemanfaatan keadaan atas niat baik dari Tergugat selaku pewaqif karena Jual Beli atas rumah tersebut adalah merupakan jual beli bersyarat yang dasar utamanya adalah soal Waqaf, namun persyaratan lainnya belum terpenuhi yaitu pembuatan lkrar Wagaf yang sebelumnya disampaikan oleh klien kami (Elpida Latief Anwar) kepada Ustdaz Dermawan dan Bu Ayu serta Penggugat sendiri hal ini terbukti pada saat pertemuan diKantor Penggugat yang dibicarakan dihadapan Notaris Aep Saefuddin adalah Waqaf, dan adanya Pernyataan Waqaf tertanggal 26 Juni dan Tanggal 12 Juli 2022, demikian pula adanya pengakuan dari Penggugat sendiri sebagaimana Gugatannya pada point 1

Halaman 51 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 237/Pdt.G/2024/PN Bks

### 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)



tentang harga rumah adalah senilai Rp. 5.000.000.000,- yang kemudian diakhir-akhir ditawarkan dengan harga Rp. 4 Milyard

27. Bahwa, seharusnya proses balik nama tersebut belum dijalankan oleh Notaris H AEP SAEPUDDIN di BPN Kota Bekasi sebelum Akta Ikrar Wakaf atas rumah Tersebut juga ditandatangani oleh Tergugat (Elpida Latief Anwar) dan penerima wakaf (Nazir) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Wakaf sebagaimana yang disyaratkan UU tentang waqaf baik secara konstitusi maupun secara Syariat Islam, bukannya dengan aksi bohong-bohongan sebagaimana kejadian yang menimpa Tergugat tersebut dalam peristiwa sekarang ini sehingga terjadi sengketa yang diperiksa di Pengadilan Negeri Bekasi;
28. Bahwa, sampai saat ini Tergugat (Eipida Latief Anwar) belum ada menandatangani Akta Ikrar Wakaf yang resmi dibuat oleh Intansi yang berwenang baik dari Badan Wakaf Indonesia maupun Pejabat Pembuat Akta Wakaf Indonesia (PPAWI) sebagaimana yang dijanjikan baik oleh Penggugat maupun Notaris Aep Saefuddin serta belum menerima sisa pembayaran rumah miliknya tersebut sebesar Rp. 3.500.000.000, (tiga miliar lima ratus juta rupiah) dari total harga rumah tersebut diperkirakan sebesar Rp. 5.000.000.000, (lima miliar rupiah) sebagaimana yang disepakati oleh Kedua Pihak (Vide Bukti Ikrar Wakaf tanggal 26 Juni dan Tanggal 12 Juli 2022);
29. Bahwa atas permasalahan tersebut akhirnya pada Tanggal 24 July 2023, Tergugat mengajukan surat permohonan audensi dan konsultasi kepada Ketua Badan Wakaf Indonesia di Jakarta dengan surat tertanggal 24 Juli 2023 dengan menyampaikan keluhan dan mohon saran atas permasalahan sengketa waqaf yang bermula saat akan mewakafkan sebagian harta benda wakaf kepada Yayasan Syekh Ali Jaber dan di Kantor BWI Tergugat diberi masukan dan saran agar segera membuat pembatalan Ikrar Wakaf dan diajukan kepada BWI yang kantornya di TMII Jakarta Timur;
30. Bahwa atas segala permasalahan tersebut diatas perihal ketidak profesionalan Penggugat selaku penerima Wakaf dan adanya indikasi tidak amanah dan beberapa hal janggal lainnya akhirnya tertanggal 25 Juli 2023 Tergugat bersama suami membuat surat pernyataan Pembatalan Ikrar Wakaf kepada Yayasan Syekh Ali Jaber diatas kertas bermaterai Rp. 10.000 dan di leges dihadapan Notaris Sheila Qurratul Aini, SH, M.Kn selaku Notaris di Karawang;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 31.Kejanggalan tersebut antara lain, Adanya pengkondisian untuk pembuatan Akta Jual Beli dikantor Yayasan Syekh Ali Jaber dan Bahwa sampai sudah hampir 2 tahun sekarang ini Penggugat belum melunasi dana sisa pembelian Tanah wakaf milik Tergugat tersebut senilai Rp. 2.5 Milyard yang dari dana tersebut akan dibuatkan Ikrar Wakaf dahulu rencananya ke Yayasan Syekh Ali Jaber dan malah SHGB sudah dibalik nama keatas nama pribadi penggugat, Terungkapnya fakta bahwa ternyata Syekh Achmad Jeber bukanlah Ketua Yayasan Syekh Ali Jaber namun sebagai Pembina maka tidak berhak untuk melakukan penandatanganan perjanjian Ikrar Wakaf yang selama ini bertindak seolah-olah mengaku sebagai Ketua Yayasan yang akibatnya Tergugat dirugikan dan mau saja mengikuti semua inginnnya untuk menguasai rumah wakaf tersebut, Setelah didesak baru mengakui akan menyerahkan kepada Yayasan uang senilai Rp. 2.5 Milyar tersebut dengan cara, 1. Hasil villa miliknya akan dibagikan kepada Yayasan Syekh Ali Jaber dan itu dihitung sebagai pembayaran dari nilai Rp. 2.5 Milyar tersebut sampai lunas dan ditolak oleh Tergugat, demikian pula Opsi kedua bahwa Penggugat akan membuat surat Berhutang senilai Rp. 2.5 Milyar yang nantinya dananya tetap akan dibayarkan kepada Yayasan namun pembayaran pertama adalah tahun 2026 dan sisanya sesuai kemampuan, adanya pemaksaan dari Penggugat untuk mengusir Tergugat dari Rumah Wakaf milik Tergugat tersebut dan sudah melakukan promosi penjualan kepada pihak lain tanpa kordinasi dengan Tergugat, adanya pemaksaan dari Penggugat untuk mengikuti keinginannya terbukti dengan melakukan pelaporan kepada Kepolisian dan Gugatan ke Pengadilan padahal permasalahan ini adalah masalah Wakaf yang mesti diselesaikan secara musyawarah dan mufakat sebab akan terlihat nantinya siapa yang salah sebab potensi yang dirugikan belum jelas dan banyak kejanggalan lainnya yang meng indikasikan adanya beberapa perbuatan melawan hukum yang pada dasarnya dapat menjerat pelakunya sebagai tindak pidana antara lain, Dugaan tindak pidana penipuan dan penggelapan yang dirugikan adalah pihak Tergugat dan Yayasan Syekh Ali Jaber sendiri serta dugaan tindak pidana Yayasan;
- 32.Bahwa pada tanggal 18 Agustus 2023 Badan Wakaf Indonesia melakukan Undangan Surat Rapat untuk Audensi yang ditujukan kepada Tergugat, Penggugat dan Notaris Aep Saefuddin, SH, M.Kn untuk menindak lanjuti surat pengaduan dari Tergugat bersama suami atas permasalahan waqah bersyarat ini untuk mengklarifikasi tentang latar belakang perubahan niat

Halaman 53 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 237/Pdt.G/2024/PN Bks



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

wakaf menjadi jual beli agar tidak timbul kerugian yang lebih besar kepada pihak-pihak yang bisa terdampak ;

33. Bahwa akhirnya pada Tanggal 21 Agustus 2023 Penggugat Penggugat (AHMED SALEH MOHAMMED JABBER) datang untuk menemui Tergugat dan menyampikan penawaran bahwa meminta agar Ikrar wakaf tetap dilanjutkan dengan system Penggugat tidak dapat memberi dana yang Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar setengah setelah deal bahwa harga Rumah ditawarkan senilai Rp. 4.000.000.000,- (empat milyar) namun dana yang 2,5 Milyar tersebut diganti dengan sewa Villa milik Yayasan yang hasilnya nanti dihitung sebagai pembayaran sampai nantinya senilai Rp. 2.5 Milyar namun tetap dibayarkan kembali keatas nama Yayasan Syekh Ali Jaber namun Tergugat menolak dengan pertimbangan sudah terlihat adanya indikasi kurang amanah dan indikasi niat tidak baik dari pihak Penggugat, demikian pula Penggugat menawarkan akan membayar dana kekurangan senilai Rp. 2,5 Milyar tersebut dengan cara membuat hutang dan akan membayar 50% pada tahun 2026 dan sisanya akan dilunasi setelah mendapatkan uang ;
34. Bahwa setelah tidak ada titik temu dimana Tergugat sudah membatalkan Wakafnya kepada Yayasan Syekh Ali Jaber dan menolak system pelunasan penjualan Rumah milik Tergugat a quo barulah Penggugat kelihatan bingung dan mencari-cari cara agar walau Ikrar wakaf tersebut batal namun dianya tetap tidak mau rugi dengan cara meminta Tergugat untuk membatalkan Jual beli dengan berbagai cara namun tetap meminta kepada Tergugat untuk membayarkan segala kerugian yang timbul termasuk pengeluaran pembayaran Notaris, Biaya Balik Nama dan Pajak Penjual dan Pembelian Rumah milik Tergugat a quo, hal tersebut terbukti lagi pada saat dipersidangan mediasi dimana Penasehat Hukumnya sudah menyetujui akan memberikan waktu kepada Tergugat selama sebulan untuk mencari dana pengembalian senilai Rp. 1.500.000.000,- dengan cara menawarkan kepada Nazir lain untuk mengembalikan dana tersebut dan setelah deal dan sepakat oleh Bapak Hakim Mediasi menyepakati bersama namun setelah Tergugat Mengabarkan dan mendapatkan ada Yayasan yang bersedia mengembalikan dana Penggugat tersebut dan bersedia menerima sebagai nazir namun waktunya sekitar 3 pekanan karena lagi menjalankan ibadah haji di Mekkah namun tidak lama kemudian Kuasa Hukum Penggugat menghubungi Kuasa Tergugat dan mengabarkan bahwa Penggugat kembali menarik kesepakatan tersebut dan menolak jika hanya akan dikembalikan senilai Rp. 1,5 Milyar namun minta ditambah senilai Rp. 350.000.000,- (tiga

Halaman 54 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 237/Pdt.G/2024/PN Bks

#### 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

ratus lima puluh juta) karena beberapa pengeluaran akibat dari Jual beli tersebut;

35. Bahwa, berdasarkan kronologis fakta kejadian sebenarnya atas permasalahan Ikrar wakaf berubah menjadi Jual Blei tersebut diatas, Tergugat sampai saat ini masih Berupaya untuk menyelesaikan permasalahan ini secara kekeluargaan yaitu dengan cara mengembalikan uang milik Penggugat yang sudah pernah diberikan kepada Tergugat, namun berhubung uang tersebut sudah habis digunakan untuk membangun rumah yang mana biayanya diperkirakan hampir mencapai 1,8 M (satu koma delapan miliar), dan atas rumah tersebut sudah pernah ditawarkan untuk diambil sebagai ganti dana dari Penggugat, Tapi Penggugat tidak mau menerima rumah melainkan harus dikembalikan dalam bentuk uang kash serta dengan tambahan biaya pengeluaran seperti baiaya Balik nama, baiaya pajak Jual Beli serta biaya Fee Pengacara yang dibebankan kepada Tergugat dimana hal tersebut tentunya tidaklah adil sebab AJB dilanjutkan dengan Balik Nama atas Sertipikat HGB atas nama Tergugat keatas nama Penggugat dilakukan dengan cara-cara curang dengan tidak transparan serta terbuka bahkan dengan cara diam-diam termasuk membayar secara mahal klaim pajak yang tinggi hanya karena merasa bahwa setelah dibalik nama maka akan dengan sewenang-wenang Penggugat dapat memiliki rumah dan menguasai secara penuh bahkan terakhir sudah mau menjual rumah tersebut secara diam-diam tanpa hak dan bertentangan dengan kesepakatan awal yakni adanya Ikrar wakaf bersyarat ;

36. Bahwa Tertanggal 29 Mey 2024 kembali Penggugat Syekh Ahmad Jaber menyampaikan salah satu solusi kepada Tergugat bahwa Penggugat bersedia untuk membayar kepada Tergugat kekurangan dari dana sisa harga dari Harga Rp. 4.000.000.000,- dikurangi dana yang sudah diserahkan kepada Tergugat sebagaimana diperjanjikan terdahulu senilai Rp. 2.500.000.000,- namun dengan cara dianggap hutang dan pembayarannya akan dilakukan pada tanggal 1 Januari tahun 2026 dan bersedia untuk membuat perjanjian Hutang, dan solusi kedua Penggugat menawarkan kepada Tergugat akan mencabut laporan ke Polisi dan Gugatan ke Mahkamah/Pengadilan dengan catatan Tergugat menyerahkan dana senilai Rp. 500.000.000,- (limaratus juta) kepada Penggugat dan rumah yang baru dibeli Tergugat tersebut silahkan dipasarkan paling lama 3 bulan harus menyetorkan dana senilai Rp. 1.350.000.000,- kepada Penggugat dan jika belum laku selama 3 bulan maka Penggugat berhak untuk menjual rumah

Halaman 55 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 237/Pdt.G/2024/PN Bks

#### 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)



tersebut dengan harga terseher dari Penggugat, untuk hal ini Tergugat keberatan sebab khawatir nanti tetap menjadipermasalahan dikemudian hari jika ternyata rumah baru belum bisa langsung laku lagi dan kenapa mesti berubah harga yang mesti dikembalikan kepada Penggugat padahal terjadinya kejadian ini akibat kelakuan dari Penggugat sendiri yang ternyata tidak berniat bersungguh-sungguh untuk membeli rumah tersebut sesuai kesepakatan dengan penawaran senilai Rp. 4.000.000.000,- lalu dana senilai Rp. 1.500.000.000,- akan digunakan oleh Tergugat dan sisanya tadinya akan di Wakafkan ke Yayasan Syekh Ali Jaber senilai Rp. 2.500.000.000,- untuk pembangunan sarana ibadah dan pengembangan asrama pesantren Yayasan dengan cara bahwa dana tersebut diserahkan kepada Yayasan didepan pihak yang berwenang yakni Pejabat Pemuat Akta Wakaf Indonesia (PPAWI) kemudian wakaf tersebut dikelola dengan baik dan amanah sebagaimana seharusnya namun saat ini sudah dibatalkan maka akan diwakafkan kepada pihak Yayasan social lainnya yang sah dan diketahui oleh BWI dan Yayasan tersebut adalah Yayasan yang amanah dan dapat mengelola dana wakaf tersebut sebagaimana mestinya;

37. Bahwa jika melihat fakta sebenarnya dalam permasalahan ini, dimana terlihat dan dapat diduga justru penggugatlah yang bermasalah dalam kasus ini, ingin membeli Rumah Tergugat dengan harga rendah dengan cara-cara manipulative, mengaku-aku sebagai Ketua Yayasan Syekh Ali Jaber dan menandatangani Draft Pra Ikrar Wakaf yang dibuat diatas kertas dengan pernyataan harga Rumah senilai Rp. 5.000.000.000,- dan hanya akan diambil soleh Tergugat selaku Pemilik Rumah senilai Rp. 1.500.000.000,- dan sisanya senilai Rp. 3.500.000.000,- akan diwakafkan oleh Tergugat ke Yayasan Syekh Ali Jaber, namun setelah dilakukan Jual Beli hanya dibayarkan Rp. 1.500.000.000,- dan sisanya belum dilunasi dimana Pihak Tergugat berjanji akan menyerahkan dana tersebut sebagai Wakaf Pembangunan Mesjid dan Sarana Asrama maupun kepentingan pesantren, disini terlihat siapa yang memanfaatkan kondisi ? maka jelas yang dirugikan justru Tergugat yang seharusnya Sudah melaksanakan niat wakafnya tersebut dan sudah berjalan proses pembangunan masjid maupun asrama maupun sarana pesantrennya lainnya dan Tergugat selaku pewakif sudah bisa hidup tenang dan bahagia dihari tuanya bukannya seperti sekarang ini dalam kondisi tertekan dan malah disusahin dengan Diambil rumahnya dengan cara-cara yang melanggar Hukum dan diancam-ancam pula diusir dari rumahnya bahkan di Laporkan ke Polisi dan sekarang malah di Gugat di



Pengadilan ini padahal dirinya hanyalah menginginkan berbuat mulia dan untuk kebaikan bukannya mau menjahati dan merugikan orang lain namun ingin berbagi kepada sesama dan kebaikan lainnya;

38. Bahwa apa yang disampaikan oleh Penggugat dalam posita Gugatannya a-quo mulai dari Point 1 sampai dengan point 35 maupun petitum dalam Gugatan Penggugat a-quo dari point 1 sampai point 8 adalah keliru dan pemutar balikan fakta, dan hanya flaying fictim merasa sebagai korban yang dirugikan namun faktanya hanya dengan bermodalkan uang kash senilai Rp. 1.500.000.000,- telah membelokkan proses wakaf senilai yang awalnya disepakati senilai Rp. 5.000.000.000,- menjadi Rp. 4.000.000.000,- yang masih ada sisa dana senilai Rp. 3.5 Milyar atau Rp. 2.5 Milyar menjadi hanya Jual beli sebuah rumah milik Tergugat dengan nilai sangat murah hanya Rp. 1.500.000.000,- sudah mau memiliki dan menguasai bahkan sudah balik nama serta sudah mau menjual rumah tersebut kepada pihak lain, maka sangat yakin seandainya Tergugat tidak menghalanginya dan tidak mau menyerahkan kunci rumah dan tidak mau pindah sebelum wakaf terlaksana secara sempurna maka bablaslah Rumah milik Tergugat tersebut, karena sudah sangat gampang bagi Penggugat karena sudah membalik nama ketas nama pribadinya walau dengan cara-cara yang tidak sesuai aturan hukum yang berlaku dengan harapan mendapatkan keuntungan yang besar dan aykin Tergugat tidak akan mampu mencegahnya dan bahkan mungkin tidak akan mengetahuinya bahwa rumah tersebut sudah dijual kepada orang lain, termasuk proses Jual beli tersebut patut diduga adanya tindak pidana pemalsuan yakni mengganti Izin Mendirikan Bangunan atas nama Tergugat sebagai salah satu syarat dengan melaporkan ke polisi bahwa IMB tersebut hilang untuk diterbitkan yang baru padahal IMB tersebut masih ada ditangan Tergugat karena belum menyerahkannya kepada Penggugat, demikian pula seharusnya pada saat balik nama Tergugat selaku penjual mestinya melakukan pembayaran Pajak namun karena memang ada niat untuk dibalik nama secara diam-diam maka semuanya dilakukan dengan tanpa melibatkan Tergugat dan memang jika diketahui Tergugat pasti akan mencegahnya karena proses Jual beli bersyarat dan lkrar Wakafnya belum terlaksana sempurna ;

39. Bahwa, terkait dengan dugaan dari Penggugat yang mendalilkan bahwa Tergugat telah melakukan tindak pidana dan Perbuatan melawan Hukum memasuki pekarangan orang lain tanpa ijin yang berhak sebagaimana diamanatkan dalam pasal 167 KUHP atau melakukan penyerobotan dengan



cara menempati rumah tersebut padahal sudah dijual dan sudah dibalik nama keatas nama Penggugat kiranya hal ini sangat tidak Beralasan dan tidak masuk akal dikarenakan Tergugat adalah masih pemilik yang sah atas rumah tersebut, dan Jual beli yang dilakukan terdahulu patut diduga merupakan Jual beli yang tidak sah dan batal demi hukum karena adanya unsur tidak jujur dan penipuan dalam proses penandatanganan AJBnya tersebut dan bahkan sudah jelas dananya belum dibayarkan secara full ;

40. Bahwa, Tergugat sebagai pemilik atas rumah tersebut jelas masih menempati rumah tersebut sampai dengan permasalahan ini selesai dan jika masih menginginkan meneruskan Jual beli tersebut berjalan sebagaimana mestinya maka Tergugat sudah seharusnya menerima sisa pembayaran rumah tersebut sebesar Rp. 2.500.000.000, (dua miliar lima ratus juta rupiah) dari kekurangan yang sudah dibayarkan dan sudah diterima dari pembeli sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu miliar lima Ratus juta rupiah), dikarenakan harga rumah tersebut dihargai senilai Rp. 4.000.000.000, (empat miliar rupiah), walaupun sebenarnya dari awal sudah sepakat dengan harga Rp. 5.000.000.000,- sebagaimana Surat Ikrar Wakaf dan membenaran dari Penggugat sebagaimana diakuinya dalam posita Gugatannya a-quo pada point 1 ;

41. Bahwa Pada dasarnya Perkara ini Akad nya adalah Permasalahan Wakaf sebagaimana yang kami utarakan diatas maka dengan ini sedikit membahas perihal permasalahan Wakaf dan aturan Hukum yang mengaturnya;

42. Badan-badan Hukum Indonesia dan orang atau orang-orang yang telah dewasa dan sehat akalnya serta yang oleh hukum tidak terhalang untuk melakukan perbuatan hukum, atas kehendak sendiri dapat mewakafkan benda miliknya dengan memperhatikan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

43. Wakaf berfungsi mewujudkan potensi dan manfaat ekonomis harta benda wakaf untuk kepentingan ibadah dan untuk memajukan kesejahteraan umum. Wakaf bertujuan memanfaatkan harta benda wakaf sesuai dengan fungsinya.

44. Dalam rangka mencapai tujuan dan fungsi wakaf, harta benda wakaf hanya dapat diperuntukkan bagi:

- a. sarana dan kegiatan ibadah;
- b. sarana dan kegiatan pendidikan serta kesehatan;
- c. bantuan kepada fakir miskin, anak terlantar, yatim piatu, bea siswa;



- d. kemajuan dan peningkatan ekonomi umat; dan/atau
- e. kemajuan kesejahteraan umum lainnya yang tidak bertentangan dengan syariah dan peraturan perundang-undangan.

**Perubahan Status Harta Benda Wakaf**

45. Harta benda wakaf yang sudah diwakafkan **dilarang**:

- a. dijadikan jaminan;
- b. disita;
- c. dihibahkan;
- d. **dijual**;
- e. diwariskan;
- f. ditukar; atau
- g. **dialihkan dalam bentuk pengalihan hak lainnya.**

Selain itu, perlu diketahui bahwa seorang pengelola harta benda wakaf (Nazhir) dalam mengelola dan mengembangkan harta benda wakaf dilarang melakukan perubahan peruntukan harta benda wakaf kecuali atas dasar izin tertulis dari Badan Wakaf Indonesia. Izin tersebut hanya dapat diberikan apabila harta benda wakaf ternyata tidak dapat dipergunakan sesuai dengan peruntukan yang dinyatakan dalam ikrar wakaf.

Jadi pada dasarnya, harta benda wakaf yang sudah diwakafkan tidak boleh dijual atau dialihkan haknya dan sebagai pengelola harta benda wakaf, Nazhir dilarang mengubah peruntukan harta benda wakaf.

**Bahwa berdasarkan hal hal tersebut diatas maka TERGUGAT REKOPENSI terbukti telah melakukan beberapa perbuatan yang dikategorikan sebagai Pembeli yang beritikad tidak baik, sebagaimana akan diuraikan oleh PENGUGAT REKOPENSI dalam GUGATAN REKOPENSI a-quo dibawah ini:**

**46. PENGUGAT dalam KOPENSI/TERGUGAT REKOPENSI tidak Memenuhi Prestasi Kontrak**

A. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1320 KUHP Perdata disebutkan mengenai syarat sahnya suatu perjanjian, yaitu :

- 1. Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
- 2. Kecakapan untuk membuat suatu perjanjian;
- 3. Satu hal tertentu
- 4. Sebab sebab yang halal.

Syarat pertama dan kedua dinamakan syarat subyektif sedangkan syarat ketiga dan keempat dinamakan syarat



obyektif. Dalam hal syarat subyektif tidak terpenuhi maka perjanjian dapat dibatalkan oleh salah satu pihak. Dan dalam hal syarat obyektif tidak terpenuhi maka perjanjian itu batal demi hukum.

- B. Bahwa berdasarkan ketentuan pasal 1266 KUH Perdata tentang pembatalan perjanjian, maka pembatalan mengarah kepada dua pihak, baik kreditur maupun debitur karena pada prinsipnya yang tidak melaksanakan prestasi perjanjian itu bisa dari kedua belah pihak sehingga kreditur pun bisa dinyatakan wanprestasi. Adapun, akibat hukum terhadap Debitur atau kreditur yang tidak melaksanakan prestasi merujuk kepada ketentuan pasal 1267 KUH Perdata yang lengkapnya sebagai berikut :

**Pasal 1266**

*Syarat batal dianggap selalu dicantumkan dalam persetujuan yang timbal balik, andaikata **salah satu pihak tidak memenuhi kewajibannya**. Dalam hal demikian persetujuan tidak batal demi hukum, tetapi pembatalan harus dimintakan kepada Pengadilan.*

*Permintaan ini juga harus dilakukan, meskipun syarat batal mengenai tidak dipenuhinya kewajiban dinyatakan di dalam persetujuan. Jika syarat batal tidak dinyatakan dalam persetujuan, maka Hakim dengan melihat keadaan, atas permintaan tergugat, leluasa memberikan suatu jangka waktu untuk memenuhi kewajiban, tetapi jangka waktu itu tidak boleh lebih dan satu bulan.*

**Pasal 1267**

*Pihak yang terdapatnya perikatan tidak dipenuhi, dapat memilih; memaksa pihak yang lain untuk memenuhi persetujuan, jika hal itu masih dapat dilakukan, atau menuntut pembatalan persetujuan, dengan penggantian biaya, kerugian dan bunga.*

- C. Bahwa dengan merujuk Pasal 1266 KUHP Perdata di atas, maka yang dimaksud dengan wanprestasi adalah tidak melaksanakan prestasi (kewajiban) sebagaimana mestinya, atau tidak terlaksananya prestasi karena kesalahan Kreditur/Debitur, baik karena kelalaian atau kesengajaan. Atau wanprestasi diartikan sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya, sehingga menimbulkan keharusan bagi kreditur/debitur untuk memberikan atau membayar



ganti rugi, atau dengan adanya wanprestasi oleh salah satu pihak, pihak yang lainnya dapat menuntut pembatalan perjanjian;

- D. Bahwa bentuk-bentuk wanprestasi adalah perbuatan :
- Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya (tidak dipenuhinya seluruh kewajiban),
  - Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan (melaksanakan kewajiban, tetapi hanya sebagian),
  - Melakukan apa yang dijanjikannya, tetapi terlambat;
  - Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya;
- E. Bahwa berdasarkan uraian dan alasan yang telah dikemukakan oleh PENGUGAT REKOPENSI di atas terbukti TERGUGAT REKOPENSI tidak memenuhi kewajiban sebagaimana disepakati dalam Ikrar Wakaf, bahwa Harga Rumah yaitu dari nilai sebesar **Rp. 5,000,000,000** yang dijanjikan, TERGUGAT REKOPENSI hanya merealisasikan/ mentransferkan total sebesar **Rp. 1.500.000.000,-**. Dan terbukti tidak direalisasikan dana sesuai kontrak oleh TERGUGAT REKOPENSI karena adanya itikad tidak baik dari TERGUGAT REKOPENSI dengan tujuan untuk memperoleh keuntungan lebih besar secara tidak sah/tidak halal yaitu sebagaimana Surat Somasinya TERGUGAT REKOPENSI menuntut jumlah yang lebih besar yakni memberi pilahan bahwa Meminta PENGUGAT REKOPENSI untuk mengosongkan rumah objek sengketa dengan hanya harga sesuai yang telah dibayarkan a-quo, atau meminta kepada PENGUGAT REKOPENSI untuk membatalkan Jual Beli dengan mengembalikan dana yang telah ditransfernya ke rekening PENGUGAT REKOPENSI a-quo dan menambahkan bahwa seluruh kerugian yang dialaminya akibat Jual Beli tersebut diantaranya Pembayaran Pajak pembeli dan penjual, biaya Notaris, Biaya Balik nama serta Biaya fee Penasehat Hukum dengan total senilai RP. 350.000.000,- (tiga ratus lima puluh juta) yang kesemuanya dibebankan kepada PENGUGAT REKOPENSI yang tentunya hal ini adalah tidak adil, sebab terlihat sesuai fakta bahwa Jual Beli batal karena ternyata TERGUGAT REKOPENSI hanya memiliki dana RP. 1.500.000.000,- dan masih kurang senilai Rp. 3.5 Milyar atau senilai Rp.2,5 Milyar sebagaimana yang disetujuinya a-quo maka seharusnya dana yang sudah masuk tersebut menjadi



hangus karena dianggap Tanda jadi atau setidaknya dengan kebaikan hati PENGUGAT REKOPENSI akan dikembalikan utuh senilai Rp. 1.500.000.000,- sebagaimana yang ditransfernya tersebut namun dikurangi dari kerugian yang akan timbul yakni Pajak Jual Belia kembali, Biaya Balik Nama serta lainnya senilai Rp. 350.000.000,- sebab terjadinya Jual beli ini dan dibatakannya jual beli ini yang menimbulkan kerugian kepada para pihak maka yang bertanggung jawab adalah TERGUGAT REKOPENSI maka kepadanya dimintakan pertanggung jawaban atas ganti rugi tersebut (PENGUGAT REKOPENSI tidak akan merugikan pihak lain tanpa hak justru TERGUGAT REKOPENSI yang nyata merugikan PENGUGAT REKOPENSI, untuk itu mohon agar kiranya Majelis Hakim pemeriksa Perkara untuk memutuskan agar TERGUGAT REKOPENSI/PENGUGAT KOPENSI diwajibkan membayar kerugian KEPADA tergugat kopensi/penggugat rekopensi senilai Rp. 350.000.000,- pada saat putusan ini diputuskan, Demikian pula terbukti Bahwa TERGUGAT REKOPENSI masih memiliki tunggakan pembayaran yang menjadi kewajibannya kepada PENGUGAT REKOPENSI jika Jual Beli tersebut dilanjutkan senilai Rp. 3,5 Milyar;

**47. Kontrak-kontrak aquo dibuat dengan Sebab yang Terlarang**

- A. Bahwa berdasarkan ketentuan **Pasal 1335 KUH Perdata**, suatu perjanjian tanpa sebab, atau yang telah dibuat karena sesuatu sebab yang **palsu** atau **terlarang**, tidak mempunyai kekuatan. Hal ini berarti jika suatu perjanjian disebutkan suatu sebab, tapi bukanlah sebab yang sebenarnya maka bisa dikatakan bahwa telah terjadi **penyelundupan sebab**. Hal tersebut dilakukan dikarenakan sebab sebenarnya dari dibuatnya suatu perjanjian adalah sebab yang dilarang oleh undang-undang.
- B. Bahwa berdasarkan ketentuan **Pasal 1337 KUH Perdata**, suatu sebab adalah terlarang, jika sebab itu dilarang oleh undang-undang atau bila sebab itu bertentangan dengan kesusilaan atau dengan ketertiban umum;
- C. Bahwa ternyata TERGUGAT REKOPENSI terbukti melakukan **penyelundupan sebab** yaitu dimana TERGUGAT REKOPENSI sebenarnya mengharapkan keuntungan dengan sebab yang tidak halal (terlarang) yaitu dengan cara membujuk rayu PENGUGAT REKOPENSI untuk dibeli Rumahnya dengan harga Rp. 5 Milyar



sesuai Ikrar Wakaf tanggal 26 Juni dan tanggal 12 Juli 2022, kemudian membujuk bahwa dirinya dapat membeli rumah tersebut namun Nazir/penerima wakaf dialihkan dari Yayasan Daarut Tauhid ke Yayasan Syekh Ali Jaber dan mengaku-aku bahwa dirinya adalah Ketua Umum kemudian mendesak kepada Pemilik Rumah/PENGGUGAT REKOPENSI untuk segera terlebih dahulu menandatangani Akta Jual Beli dengan janji selisihnya senilai Rp. 3,5 Milyar tersebut dapat segera di realisasikan dan disalurkan sesuai akad yakni untuk pembangunan Mesjid, Asrama santri dan sarana pesantren lainnya, maka berdasarkan janji dan bujuk rayu tersebut membuat PENGGUGAT REKOPENSI menandatangani Perjanjian Jual Beli a-quo namun faktanya hal tersebut justru hanya dimanfaatkan oleh TERGUGAT REKOPENSI untuk memiliki rumah tersebut dengan harga yang murah dan selisih harga senilai Rp. 3,5 Milyar tidak direalisasikan olehnya dan hal tersebut sangat merugikan PENGGUGAT REKOPENSI baik secara materi maupun secara non materi atau immaterial dimana nama baiknya rusak dimata umum;

- D. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, jelas bahwa kontrak-kontrak/Perjanjian Akta Jual Beli, Ikrar Wakaf dan penyerahan Dokumen kepemilikan yang ditandatangani dan diserahkan oleh PENGGUGAT REKOPENSI dan TERGUGAT REKOPENSI sebagaimana maksud dari Gugatan Penggugat Kopensi di atas dibuat dengan sebab yang terlarang sehingga haruslah dinyatakan batal demi hukum.

**48) Kontrak-kontrak aquo dibuat dengan Cacat Kehendak karena adanya Penyalahgunaan Keadaan (*Misbruik Van Omstandigheden*)**

- A. Bahwa penyalahgunaan keadaan berkaitan dengan syarat subyektif Perjanjian, dimana salah satu pihak menyalahgunakan keadaan yang mengakibatkan pihak lainnya tidak dapat menyatakan kehendak secara bebas;
- B. Dalam konteks Perjanjian, umumnya ada 2 (dua) macam penyalahgunaan keadaan (Rendi Saputra, hal. 58), yaitu :
- 1) Saat seseorang menggunakan posisi psikologis dominannya secara tidak adil untuk menekan pihak yang lemah supaya mereka menyetujui sebuah perjanjian yang sebenarnya mereka tidak ingin menyetujuinya;



- 2) Saat seseorang menggunakan wewenang, kedudukan dan kepercayaannya yang digunakan secara tidak adil untuk membujuk pihak lain guna melakukan transaksi.
- C. Bahwa untuk menentukan ada tidaknya penyalahgunaan keadaan, indikator yang dapat menjadi patokan adalah :
- a. Dari aspek formulasi perjanjian, prestasi dan kontra prestasi yang dibebankan kepada para pihak tidak berimbang secara mencolok dan bahkan tidak patut; dan
  - b. Dari aspek proses ditutupnya perjanjian, hal itu terjadi dikarenakan adanya pihak yang menyalahgunakan keadaan sebagai akibat memiliki posisi tawar yang lebih tinggi, baik berupa kelebihan secara ekonomi, ketokohan ataupun psikologis.
- D. Bahwa terkait dengan perkara pembatalan perjanjian karena alasan penyalahgunaan keadaan, Mahkamah Agung telah memberikan pertimbangan hukumnya pada perkara No. 2641/KPdt/2001 tanggal 11 September 2002, yang menyebutkan : *"Dalam asas kebebasan berkontrak hakim berwenang untuk meneliti dan menyatakan bahwa kedudukan para pihak dalam suatu perjanjian berada dalam keadaan yang tidak seimbang sehingga salah satu pihak dianggap tidak bebas menyatakan kehendaknya"*.
- E. Bahwa kontrak-kontrak/Akta Jual Beli yang dilakukan dihadapan Notaris Aep Saefuddin, SH, M.Kn jelas memposisikan Bahwa TERGUGAT REKONPENSI adalah seseorang yang mengaku sebagai Ketua Yayasan Syakh Ali Jaber yang oleh PENGGUGAT REKONPENSI diposisikan sama dengan Kakanya Syekh Ali Jaber Rahimahullah yang merupakan ulama besar yang sangat dihargai dan disegani serta dikenal yang memiliki harismatik serta kedudukan social tinggi direpresantikan juga pada diri TERGUGAT REKONPENSI maka hal inilah yang menyebabkan PENGGUGAT REKONPENSI mengikuti dan mengiyakan saja saat disuruh melakukan penandatanganan Akta Jual Beli serta dengan suka rela memberikan semua dokumen yang diminta olehnya yang ternyata juga telah diserahkan kepada Notaris Aep Saefuddin yang kemudian ternyata telah menyalah gunakan kepercayaan dan keadaan tersebut dengan melakukan balik nama keatas nama TERGUGAT



REKONPENSI tanpa konfirmasi kepada PENGUGAT REKOPENSI yang kemudian saat ini menjadi saling gugat di Pengadilan ini ;

- F. Bahwa di dalam penandatanganan Akta Jual Beli dan penyerahan dokumen-dokumen kepemilikan aquo, TERGUGAT REKOPENSI menciptakan keadaan sedemikian rupa sehingga PENGUGAT REKOPENSI tidak bebas untuk menandatangani kontrak-kontrak aquo yang sebenarnya tidak ingin ditandatangani oleh PENGUGAT REKOPENSI;
- G. Bahwa terbukti pada saat pihak Bank Mandiri bertemu dengan PENGUGAT REKONPENSI disampaikan bahwa mereka akan melakukan survey ke rumah Objek Sengketa tersebut karena akan melakukan Taksiran Harga serta memperlihatkan Akta Jual Beli yang sudah di Tndatangani PENGUGAT REKOPENSI serta Sertifikat Hak Guna Bangunan yang telah dibalik nama keatas nama TERGUGAT REKOPENSI yang jauh dari tujuan akad sebenarnya yakni Harga rumah dan selisih yang akan niatkan untuk Wakaf serta sudah sekian lamanya proses Ikarar Wakaf dan penyerahan Kekurangan dana yang menjadi hak PENGUGAT REKOPENSI belum diserahkan/dilunasi Oleh TERGUGAT REKOPENSI yang MANA dana tersebut diniatkan untuk Wakaf sebagaimana yang disepakati oleh PENGUGAT REKOPENSI DAN TERGUGAT REKOPENSI a-quo;
- H. Bahwa berdasarkan uraian tersebut, jelas dan terbukti bahwa kontrak-kontrak/Akta Jual Beli serta penyerahan Dokumen kepemilikan rumah milik PENGUGAT REKOPENSI aquo dibuat dan ditandatangani dengan cacat kehendak akibat penyalahgunaan keadaan yang dilakukan TERGUGAT REKOPENSI terhadap PENGUGAT REKOPENSI. Oleh karenanya kontrak-kontrak/Akta Jual Beli aquo pada poin (11) haruslah dinyatakan batal demi hukum atau setidaknya batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat.

**49. Perjanjian Jual Beli maupun akad lainnya aquo dibuat dengan Melanggar Asas Itikad tidak Baik**

- i. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1338 ayat (3) dinyatakan bahwa kontrak harus dilaksanakan dengan itikad baik, yaitu dilaksanakan menurut kepatutan dan keadilan;

*Halaman 65 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 237/Pdt.G/2024/PN Bks*



- ii. Bahwa itikad baik dalam kontrak dibedakan antara itikad baik pra kontrak dan itikad baik pelaksanaan kontrak. Itikad baik pra kontrak adalah itikad yang harus ada pada saat para pihak melakukan negosiasi yang bermakna kejujuran. Sementara itu, itikad baik pelaksanaan kontrak mengacu pada itikad baik yang obyektif dimana isi perjanjian harus rasional dan patut;
- iii. Bahwa fakta di dalam proses PEMBUATAN Akta Jual beli tersebut yang dilakukan oleh Penggugat yang dibuat dihadapan Notaris Aep Syaefuddin yang akan ditandatangani PENGGUGAT REKOPENSI serta dokumen seperti SHGB tanah a quo diminta oleh TERGUGAT REKOPENSI yang dengan janji-janji manis bahwa akan segera dilakukan Pemrosesan realisasi Ikrar Wakaf dihadapan instansi yang berwenang dan akan segera direalisasikan wakafnya ke Yayasan Pesantren Syekh Ali Jaber dimana PENGGUGAT REKONPENSI merasa terperdaya sebab dilakukan dengan cara-cara bujuk rayu dan kebohongan serta ketidak jujuran yang kemudian belakangan baru ketahuan hanya mengincar rumah milik PENGGUGAT REKOPENSI dengan harga yang sangat murah dan mengabaikan proses realisasi wakaf dari PENGGUGAT REKONPENSI sebagaimana yang diakadkan semula, dimana fakta tersebut adalah bukti itikad tidak baik TERGUGAT REKOPENSI baik sebagai Nazir (penerima harta wakaf) maupun sebagai pembeli rumah a quo ;
- iv. Bahwa perbuatan yang dilakukan oleh TERGUGAT REKOPENSI dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum yang memaksakan kehendaknya kepada pihak lain agar mengakui suatu Jual beli dengan harga yang diinginkannya atau bukan harga tidak sesuai dengan yang sebenarnya, maka segala kontrak-kontrak dan surat pernyataan, akta Jual beli, Ikrar Wakaf yang berkaitan dengan hal tersebut adalah tidak benar dan bertentangan dengan hukum yang berlaku, maka haruslah dinyatakan batal demi hukum atau tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
- v. Bahwa tuntutan TERGUGAT REKOPENSI kepada PENGGUGAT REKOPENSI untuk segera mengosongkan rumah Milik yang telah di buatkan Akta Jual Beli tersebut untuk segera diserahkan kepada TERGUGAT REKOPENSI dan rumahnya segera dikosongkan adalah suatu permintaan yang keliru dan salah sebab jelas Jual Beli tersebut adalah Jual beli Bathil, sebab jika jual beli tetap diteruskan maka

*Halaman 66 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 237/Pdt.G/2024/PN Bks*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seharusnya TERGUGAT REKONPENSI masih memiliki sangkutan dari kekurangan pembayaran harga rumah a quo nilai keseluruhan sebesar **Rp. 3.500.000.000,-** (*Tiga Milyar Lima Ratus Juta Rupiah*) atau **Rp. 2.500.000.000,-** (*Dua Milyar Lima Ratus Juta Rupiah*), adalah bertentangan dengan ketentuan Itikad Baik yang selama ini disepakati oleh para Pihak termasuk pengakuan harga sesuai Posita Gugatan Penggugat Konpensi pada Point 1, penyampaian Ustadz Dermawan, serta pembicaraan baik lisan maupun secera chatting dari nomer hand phon TERGUGAT REKONPENSI yang mengakui harga tersebut senilai Rp. 5 milyar lalu ditawarkan menjadi harga Rp. 4 milyar. Oleh karenanya kontrak-kontrak aquo haruslah dinyatakan batal demi hukum.

50. Bahwa berdasarkan alasan-alasan PENGGUGAT REKOPENSI tersebut di atas, maka gugatan balik (rekopensi) yang diajukan PENGGUGAT REKOPENSI beralasan hukum sehingga layak untuk dikabulkan seluruhnya dan karenanya patut kiranya apabila PENGGUGAT REKOPENSI mohon kepada Majelis Hakim yang mulia menyatakan Akta Ikrar Wakaf, Akta Jual Beli, Izin Mendirikan Bangunan yang kesemuanya sudah dibalik nama tersebut yang telah ditandatangani oleh PENGGUGAT REKOPENSI dan TERGUGAT REKOPENSI aquo batal atau tidak sah dan memerintahkan kepada TERGUGAT REKONPENSI untuk segera menguruskan kembali dihadapan pejabat berwenang untuk mengembalikan seluruh surat-surat, dokumen dan akta Jual Beli tersebut yang sudah dibalik ketatas namanya untuk dikembalikan seperti semula dan tetap atas nama PENGGUGAT REKONPENSI ;
51. Bahwa akibat perbuatan ingkar janji dari TERGUGAT REKOPENSI selaku Pembeli dengan cara-cara manipulatif tersebut dengan mengindahkan hukum dan kaedah social serta etika dimana dilakukan dengan cara adanya unsur kebohongan dengan mengaku sebagai Ketua Yayasan Syekh Ali Jaber namun faktanya tidaklah demikian, berusaha mengaburkan akad sebenarnya dari permasalahan ini yakni Akad Ikrar Wakaf dan merubahnya menjadi Jual Beli tanah dengan harga murah dengan tidak jujur, maka dalam hal ini dapat dikategorikan bahwa Tergugat REKOPENSI adalah pembeli yang tidak jujur atau sebagai pembeli yang tidak beritikad baik dan segala surat yang dihasilkan dari perbuatan pembeli yang beritikad tidak baik ini dinyatakan tidak sah, batal demi hukum dan tidak berlaku;

Halaman 67 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 237/Pdt.G/2024/PN Bks

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



52. Bahwa sebagaimana diuraikan di atas, akibat tidak direalisasikannya dana sesuai kontrak/Akad baik harga kekurangan pembayaran harga rumah senilai Rp. 2,5 Milyar oleh TERGUGAT REKOPENSI maka menyebabkan PENGUGAT REKOPENSI terhambat untuk segera merealisasikan niat baiknya untuk segera melakukan Ikrar Wakaf untuk pembangunan Mesjid, Asrama Santri dan Sarana Pesantren lainnya tersebut agar PENGUGAT REKONPENSI dapat hidup tenang diakhir hayat tersebut sambil menunggu panen pahala sebagaimana yang diharapkannya, bukannya sudah dirugikan dengan banyak dibohongi, kemudian digugat untuk dipaksakan agar tanah rumahnya tersebut diambil paksa hanya dengan harga yang sangat murah dan niat Wakafnya tidak dapat direalisasikan sebagaimana mestinya ;
53. Bahwa akibat tidak direalisasikannya dana Pembayaran kekurangan pembayaran senilai Rp. 3,5 milyar tersebut sesuai kontrak/perjanjian ikrar wakaf tertanggal 26 Juni dan tanggal 12 Juli 2022 serta pembicaraan secara lisan serta pengakuan dari Penggugat sebagaimana dalam Posita Gugatannya point 1 (satu, serta pembicaraan melalui Telefon maupun Whatshap yang bersedia membayar Rp. 2,5 Milyar kepada Tergugat namun dengan cara diambil dari hasil sewa Villa milik Tergugat yang akan dipotong setiap tahun akan disetor ke Yayasan Syekh Ali Jaber selaku penerima wakaf atau bersedia membayara kekurangan pembelian rumah milik Tergugat senilai Rp. 2,5 Milyar kepada Tergugat dengan cara dihitung sebagai Hutang dan akan dibayar pertama senilai 50 % pada tanggal 1 Januari 2026 dan sisanya akan dibayar secara bertahap sampai lunas, maka dsisi sangat jelas bahwa Penggugat mengakui dan memahami bahwa kesepakatan Harga adalah Rp. 5 Milyard lalu menawar senilai Rp. 4 Milyar, dan hal tersebut membuktikan bahwa Penggugatlah yang memiliki kekurangan pembayaran kepada Tergugat demikian pula mengakui bahwa selama ini belum merealisasikan wakaf dari Tergugat selaku pewakif kepada Yayasan Syekh Ali Jaber tersebut;
54. Bahwa setelah dilakukan proses pelaporan dan pemeriksaan di Badan Wakaf Indonesia dan setelah dilakukan Pembatalan Ikrar Wakaf kepada Yayasan Ali Jaber oleh Tergugat selaku Pewakif maka dengan ini secara otomatis Tanggung Jawab Pelunasan kekurangan pembayaran dari Penjualan rumah milik Tergugat a-quo tetap harus dilakukan oleh Penggugat dengan kewajiban membayar Rp. 3,5 Milyar atau tidak mengapa disetujui Rp. 2,5 Milyar sesuai keinginan Penggugat sendiri, dan



pembayaran tersebut harus dan segera dilakukan berhubung Rumah Tergugat sudah dibalik nama oleh Penggugat dan hal tersebut tentu sangat merugikan dan sangat riskan untuk disalah gunakan dan sudah terlihat adanya niat kurang baik dari Penggugat dengan mencoba berspekulasi hanya menghidupkan perjanjian Akta Jual Beli tertanggal 14 November 2023 a-quo dengan mencoba mengaburkan perjanjian sebenarnya yakni adanya Akad Ikrar wakaf dengan harga tanah yang disepakati adalah Rp. 5 milyar atau dengan penawaran senilai Rp. 4 Milyar atau kelihatan bahwa Penggugat akan mengaburkan tentang kewajibannya atas pembelian rumah milik Tergugat tersebut adalah senilai Rp. 2,5 Milyar, untuk itu mohon Majelis Hakim yang Mulia untuk memutuskan bahwa Tergugat Rekonpensi memiliki kewajiban pembayaran senilai Rp. 2,5 Milyar kepada Penggugat Rekonpensi ;

55. Bahwa dalam Permasalahan Proses Akad Ikrar wakaf ini yang kemudian di alihkan mejadi Jual beli oleh Tergugat Rekonpensi merupakan suatu perbuatan Melawan Hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat Rekonpensi dimana dimana seharusnya Tergugat Rekonpensi yang memiliki Sangkutan pembayaran yang belum sepenuhnya di Bayar lunas yang seharusnya sudah dapat dinikmatinya dan seharusnya sudah menyelesaikan proses Akad Ikrar Wakaf dan pembangunan Gedung asrama serta Sara Pesantrena serta Mesjid sudah terealisasi dan semestinya hidup Penggugat Rekonpensi sudah tenang dan bahagia serta sudah menikmati masa tuanya dengan mendapatkan amal jariah untuk persiapan kehidupan akheratnya namun karena ulah dan perbuatan Penggugat/Tergugat Rekonpensi menjadi dirugikan untuk hal tersebut mohon Majelis Hakim memutuskan bahwa Tergugat Rekonpensi Terbukti secara sah telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum dan merugikan Penggugat Rekonpensi;
56. Bahwa TERGUGAT REKOPENSI juga menimbulkan kerugian immateriil terhadap PENGGUGAT REKOPENSI yaitu berupa tercemarnya nama baik dan kredibilitas PENGGUGAT REKOPENSI serta hilangnya kepercayaan Masyarakat khususnya dikalangan Ulama, para santri, serta Aktifis Islam dan Masyarakat luas pada umumnya, dan kalau kerugian tersebut dinilai dengan uang maka jumlahnya adalah sebesar **Rp. 50.000.000.000,-** (lima puluh milyar);
57. Bahwa berdasarkan uraian dan alasan tersebut pada poin tersebut di atas, maka patut dan beralasan hukum apabila PENGGUGAT REKOPENSI



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mohon kepada Majelis Hakim Yang Mulia menghukum TERGUGAT REKOPENSI secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian materiil dan immateriil tersebut kepada PENGGUGAT REKOPENSI secara tunai dan sekaligus;

58. Bahwa PENGGUGAT juga mohon Majelis Hakim Yang Mulia menyatakan Bahwa Akta Perjanjian Jual Beli Tertanggal 14 November 2022 yang dibuat oleh Notaris Aep Saefuddin, SH, M.Kn, tersebut tidak berharga batal dan tidak mempunyai kekuatan Hukum karena dibuat tidak secara Transfaran, namun didalamnya banyak kecacatan antara lain dibuat bukan secara jujur, dilakukan secara melawan hukum, dilakukan secara adanya unsur tipu muslihat dan bujuk rayu;
59. Bahwa PENGGUGAT REKOPENSI patut menduga Sertifikat Hak Guna Bangunan yang sudah diatas namakan keatas nama Tergugat REKOPENSI yang saat ini berada dalam penguasaan TERGUGAT REKOPENSI akan disalahgunakan untuk tujuan yang bertentangan dengan hukum, maka PENGGUGAT REKOPENSI mohon kepada Majelis Hakim yang mulia agar memerintahkan TERGUGAT REKOPENSI untuk mengembalikan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 350/JATIMELATI dalam Surat Ukur tanggal 22 Mei 2008 Nomor.606/JATIMELATI/2008, seluas 277 M2, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 10.26.12.03.04584, terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Bekasi, Kecamatan Pondok Melati, Kelurahan Jatimelati, Jalan Yanatera XX Cluster Sakaru, RT.006, RW 001, (untuk selanjutnya disebut "**Tanah dan Bangunan**") tersebut kepada PENGGUGAT REKOPENSI.
60. Memohon kepada Majelis Hakim yang mulai memeriksa Perkara A-quo untuk menyatakan bahwa Ikrar Wakaf dari PENGGUGAT REKONPENSI sebagai Pewakif atas hasil penjualan senilai Rp. 2,5 Milyar tersebut untuk pembangunan Mesjid, Asrama dan sara pesantren lainnya kepada TERGUGAT REKONPENSI dan Kepada Yayasan Syekh Ali Jaber dinyatakan dibatalkan/batal demi Hukum dan memberi hak kepada PENGGUGAT REKONPENSI untuk bebas mewakafkan hartanya tersebut kepada pihak lainnya yang lebih amanah dan terpercaya agar dapat bermanfaat bagi masyarakat luas ;

## IV. PETITUM

Berdasarkan segala apa yang terurai di atas, TERGUGAT / PENGGUGAT REKOPENSI mohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Negeri Kelas 1A

Halaman 70 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 237/Pdt.G/2024/PN Bks

### 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

Makassar cq. Majelis Hakim yang Mulia yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutuskan dengan amar sebagai berikut :

## Dalam Eksepsi :

- Menerima dan mengabulkan seluruh Eksepsi TERGUGAT;
- Menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*).

## Dalam Kovensi :

- Menolak gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya

## Dalam Rekopensi :

1. Mengabulkan gugatan PENGGUGAT REKOPENSI untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa TERGUGAT REKOPENSI telah melakukan Perbuatan Hukum;
3. Menyatakan bahwa Bahwa Akta Jual Beli Nomor 77/2022 yang dibuat di hadapan H. Aep Saepudin, S.H., M.Kn., Notaris dan PPAT di Bekasi tanggal 14 November 2022 (untuk selanjutnya disebut "**Akta Jual Beli**") Tidak sah dan Batal Demi Hukum.
4. Menyatakan Bahwa Sertifikat balik nama Hak Guna Bangunan Nomor 350/JATIMELATI dalam Surat Ukur tanggal 22 Mei 2008 Nomor.606/JATIMELATI/2008, seluas 277 M2, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 10.26.12.03.04584, dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) dengan Nomor Objek Pajak (NOP) :32.75.012.002.010.0653.0, terletak di Provinsi Jawa Barat, Kota Bekasi, Kecamatan Pondok Melati, Kelurahan Jatimelati, Jalan Yanatera XX Cluster Sakaru, RT.006, RW 001 dari atas nama Elfida Latief Anwar ke atas nama Penggugat Kopensi Ahmed Saleh Mohammed Jaber tidak sah dan batal demi Hukum dan memerintahkan kepada Instansi berwenang Badan Pertanahan Nasional Bekasi untuk mengembalikan SHGB tersebut keatas nama Elfida Latief Anwar
5. Memerintahkan kepada TERGUGAT REKOPENSI untuk melunasi dan menyerahkan sisa kekurangan pembayaran pembelian tanah tersebut senilai Rp. 2.500.000.000,- (dua setengah milyar) Kepada PENGGUGAT REKOPENSI sesaat setelah pembacaan Gugatan dibacakan putusan;
6. Menyatakan Batal Wakaf kepada Yayasan Syekh Ali Jaber dan memberi hak dan kebebasan kepada Pewakif Elfida Latief Anwar untuk mewakafkan hartanya tersebut kepada siapa saja secara bebas dan merdeka ;
7. Menyatakan PENGGUGAT REKOPENSI berhak atas ganti kerugian materiil dan immateriil;

Halaman 71 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 237/Pdt.G/2024/PN Bks

### 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

8. Menghukum TERGUGAT REKOPENSI secara tanggung renteng untuk membayar ganti kerugian tersebut yang totalnya masing-masing yaitu ganti kerugian materiil dan sebesar **Rp. 350,000,000,-** (*Tigaratus Ratus Lima Puluh Juta Rupiah*) dan ganti kerugian immateriil sebesar **Rp. 10.000.000.000,-** (*Sepuluh Milyar Rupiah*) kepada PENGGUGAT REKOPENSI secara tunai dan sekaligus;
9. Menyatakan Surat Ikrar Wakaf tertanggal 26 Juni 2022 dan Surat Ikrar Wakaf Tanggal 12 Juli perihal Pengalihan Wakaf kepada Yayasan Syekh Ali Jaber, batal demi hukum atau setidaknya batal dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat;
10. Memerintahkan TERGUGAT REKOPENSI untuk mengembalikan seluruh Dokumen kepemilikan tanah milik PENGGUGAT REKOPENSI yang saat ini berada dalam penguasaan TERGUGAT REKOPENSI tersebut kepada PENGGUGAT REKOPENSI.

## Dalam Kopensi dan Rekopensi :

- Menetapkan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada PENGGUGAT / TERGUGAT REKOPENSI;

**Subsida**ir : Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon keadilan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat, Penggugat telah menanggapi dalam Replik tanggal 12 Agustus 2024 dan terhadap Replik tersebut, Tergugat telah menanggapi dalam Duplik tanggal 22 Agustus 2024;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi kewenangan mengadili secara Absolut yang diajukan oleh Tergugat, Majelis telah menjatuhkan Putusan Sela No. 237/Pdt.G/2024/PN.Bks tanggal 10 Oktober 2024 yang amarnya sebagai berikut :

1. Menolak eksepsi kompetensi absolut Tergugat;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta selatan berwenang mengadili perkara a quo;
3. Memerintahkan Para Pihak untuk melanjutkan pemeriksaan perkaranya;
4. Menanggihkan biaya perkara sampai dengan putusan akhir;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi Akta Jual Beli Nomor 77/2022 yang ditandatangani dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) H. Aep Saepuddin, SH.,M.Kn tertanggal 14 November 2022, diberi tanda P-1;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotokopi Surat Somasi Nomor : 060/S.Somasi/TSLO/III/2024 tertanggal 25 Maret 2024, diberi tanda P-2;
3. Fotokopi bukti transaksi uang atas jual beli tanah dan bangunan yang terletak di Jalan yanatera XX Cluster Sekaru, RT 006/RW.001, Kel. Jatimelati, Kec. Pondok Melati Bekasi, diberi tanda P-3;
4. Print Out bukti foto serah terima kunci rumah pada tanggal 20 Januari 2023, diberi tanda P-4;
5. Print Out bukti foto penandatanganan Akta Jual Beli No. 77/2022 tertanggal 14 November 2022, diberi tanda P-5;
6. Print Out bukti foto Pemasangan Spanduk oleh Tergugat, diberi tanda P-6;
7. Print Out bukti pesan via whatsapp antara Penggugat dan Tergugat , dimana Tergugat meminta kepada Penggugat untuk dapat meminjam kunci rumah yang telah diserahkan kepada Penggugat, diberi tanda P-7;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah diberi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil sangkalannya, Tergugat telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Fotokopi bukti screnshoot percakapan via whatsapp tertanggal 6 dan 7 Juni 2022 antara Ustadz Dermawan selaku pimpinan Yayasan Syekh Ali Jaber dengan Tergugat, diberi tanda T-1;
2. Fotokopi bukti screnshoot percakapan via whatsapp tertanggal 14 Juni 2022 antara Ustadz Dermawan selaku pimpinan Yayasan Syekh Ali Jaber dengan Tergugat, diberi tanda T-2;
3. Fotokopi bukti screnshoot percakapan via whatsapp tertanggal 15 November 2022 antara Ustadz Dermawan selaku pimpinan Yayasan Syekh Ali Jaber dengan Tergugat, diberi tanda T-3;
4. Fotokopi surat Ikrar Wakaf yang ditandatangani tertanggal 23 Juni 2022, diberi tanda T-4;
5. Fotokopi surat Ikrar Wakaf yang ditandatangani oleh Penggugat selaku Ketua yayasan Syekh Ali Jaber tertanggal 12 Juli 2022, diberi tanda T-5;
6. Fotokopi surat pembatalan Ikrar Wakaf tertanggal 25 Juli 2022 yang ditandatangani Tergugat selaku Pewakif, diberi tanda T-6;
7. Fotokopi Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 350/Jatimelati atas nama Elfida Latief Anwar, diberi tanda T-7;
8. Fotokopi surat izin mendirikan bangunan atas nama Elfida Latief Anwar, diberi tanda T-8;

Halaman 73 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 237/Pdt.G/2024/PN Bks

#### 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

9. Fotokopi surat izin mendirikan bangunan atas nama Ahmed Saleh Muhammed Jaber, diberi tanda T-9;
10. Fotokopi Akta Jual Beli No. 77/2022 yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) H Asep Saepudin, SE.,M.Kn diberi tanda T-10;
11. Fotokopi bukti screnshoot percakapan via whatsapp tertanggal 10 Juli 2023 antara Ustadz Dermawan selaku pimpinan Yayasan Syekh Ali Jaber dengan Tergugat, diberi tanda T-11;
12. Fotokopi bukti screnshoot percakapan via whatsapp tertanggal 10 Juli 2023 antara Ustadz Dermawan selaku pimpinan Yayasan Syekh Ali Jaber dengan Tergugat pada jam 17.48, diberi tanda T-12;
13. Fotokopi bukti screnshoot percakapan via whatsapp tertanggal 21 Juli 2023 antara Ramdhoni dengan Tergugat pada jam 10.15, diberi tanda T-13;
14. Fotokopi bukti foto Pengurus dari yayasan Syekh Ali Jaber berkunjung ke rumah Tergugat, diberi tanda T-14;
15. Fotokopi bukti screnshoot percakapan via whatsapp tertanggal 21 & 24 Agustus 2023 antara Jauhari Arifin dari Pengurus di Badan Wakaf Indonesia dengan Tergugat, diberi tanda T-15;
16. Fotokopi bukti screnshoot percakapan via whatsapp tertanggal 19 September 2023 antara Jauhari Arifin dari Pengurus di Badan Wakaf Indonesia dengan Tergugat, diberi tanda T-16;
17. Fotokopi bukti undangan Rapat dan Audensi dari Badan Wakaf Indonesia tertanggal 18 Agustus 2023, diberi tanda T-17;
18. Fotokopi Perjanjian Pengikatan Wakaf tertanggal 14 Desember 2017, diberi tanda T-18;
19. Fotokopi Surat pemblokiran atas SHGB No. 350/Jatimelati yang sudah di atasnamakan Penggugat yang ditujukan ke Kepala BPN Kota Bekasi, diberi tanda T-19;
20. Fotokopi bukti status via whatsapp milik Ustadz Dermawan selaku Ketua Yayasan Syekh Ali Jaber, diberi tanda T-20;
21. Fotokopi bukti screnshoot percakapan via whatsapp tertanggal 04 Maret 2024 antara Penggugat dengan Nomor HP. +628583-011-1111 dengan Eduardo anak dari Tergugat, diberi tanda T-21;
22. Fotokopi bukti screnshoot percakapan via whatsapp tertanggal 29 Mei 2024 antara Penggugat dengan Nomor HP. +628583-011-1111 dengan Eduardo anak dari Tergugat, diberi tanda T-22;

Halaman 74 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 237/Pdt.G/2024/PN Bks

#### 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

23. Fotokopi Surat Perjanjian Pengikatan Wakaf tertanggal 16 Februari 2017, diberi tanda T-23;

24. Fotokopi bukti foto rumah objek perkara bangunan milik Tergugat yang terletak di Jalan Yanatera XX Cluster Sakura, RT.006/Rw.001 Kel. Jatimelati, Kec. Pondok Melati Bekasi, diberi tanda T-24;

Menimbang, bahwa bukti surat tersebut telah diberi materai secukupnya dan telah dicocokkan dengan aslinya;

Menimbang, bahwa selain mengajukan bukti surat, Tergugat telah menghadirkan 3 (tiga) orang saksi yang bernama **Saksi Yunus** dan Saksi **Ahmad Ramohoni dan Saksi Jauhar Atifin, SH** sebagai berikut :

1. **Saksi Yunus** dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa saksi Sebagai kasir Wakap merangkap pengurus yayasan Darul Tohid;
- Bahwa masalah antara Penggugat dan Tergugat yakni Ada tanah yang diwakafkan di daerah Bekasi;
- Bahwa ada semacam pembagian wakap, wakap itu berupa asset rumah;
- Bahwa pembagian wakaf itu terjadi dalam kami melakukan mekanisme penerimaan wakaf, selanjutnya kami melakukan prosedur kita sertifikasi, awalnya kami melakukan survei terlebih dahulu;
- Bahwa sebelum kami melakukan prosedur, beliau mengucapkan ikrar wakaf;
- Bahwa Kami sudah menyiapkan rumah untuk beliau untuk beraktifitas dengan keluarga;
- Bahwa benar diperlihatkan bukti surat T-23, saksi pernah melihat bukti surat tersebut;
- Bahwa pada saat itu memang sudah ditentukan nilai rumah itu yakni Kesepakatannya 5 miliar dan kami memang sedang proses pelepasan untuk memindahkan karena memang wakaf itu tidak bisa kami optimalkan dilokasi sehingga kami bersepakat dengan beliau untuk memindahkan ke lokasi kami;
- Bahwa rencananya dijual dulu dan asset itu sudah ada yang menawarkan namun belum ada kesepakatan baru ada waktu itu yang 3,5 miliar dan sudah ada yang menawarkan namun belum ada kesepakatan pada tahun 2009;

Halaman 75 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 237/Pdt.G/2024/PN Bks



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa waktu itu kami menitipkan untuk menjualkan, saat itu datanglah perkawilan pak darmawan dan bu Ayu menyampaikan bahwa mau dialihkan wakafnya dan itu akan dibeli oleh seseorang, namun saya tidak tahu persis siapa yang membelinya, tapi yang jelas pada saat itu Saksi mengingatkan kepada pak Darmawan bahwa itu asset wakaf, kalau saudara ingin memindahkan wakaf ini dari kami kepada yang lain, sah sah saja sepanjang itu mewakif yang meminta, karena hukum wakaf itu walaupun tidak tertulis tetapi kalau sudah diikrarkan (saya mewakafkan asset ini kepada ini dan untuk ini) itu sudah sah secara hukum agama, belum kuat secara hukum formal tetapi secara hukum agama sudah sah dan haram hukumnya jika diperjualbelikan untuk kepentingan pribadi;
- Bahwa Kami sempat sampaikan kalau rumah itu sudah ada yang menawarkan 3,5 miliar namun belum ada kesepakatan tapi jika ada yang lebih silahkan;
- Bahwa tidak ada lagi pembicaraan dengan pihak Yayasan tersebut;
- Bahwa Tindakan dari Yayasan waktu itu hanya menanyakan saja apakah akan dipindahkan aset wakaf ini dari kami ke Yayasan Syek Ali Jebar kalau itu silahkan, setelah itu diminta sertifikat lalu kami membuat tanda terima menyerahkan Sertifikat;
- Bahwa Yayasan Darul Taufik tidak membalik Nama karena mau dialihkan jadi uangnya yang mau diwakafkan, untuk apa mau dibalik nama karena bukan jual beli karena wakaf itu tidak boleh dibalik nama;
- Bahwa ada sper waktu saksi untuk memberikan sertifikat tersebut sekitar setahun, cukup lama;
- Bahwa setelah sekian lama beliau menghubungi kami meminta bantuan karena beliau tertipu katanya wakafnya belum terjadi, begitu dan menurut saya dalam hal ini memang wakaf itu sebenarnya tidak boleh dijual belikan;
- Bahwa Kalau sama atau tidaknya saksi tidak tahu namun kami sudah memberikan rumah dan kami sudah lakukan dan rumahnya sudah ada;
- Bahwa Pada saat pembatalan ada pengembalian dan dikembalikan lagi;
- Bahwa perjanjiannya adalah dilakukan jual beli kemudian harga 5 miliar itu dipulangi 1 miliar lalu dibelikan rumah;

Halaman 76 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 237/Pdt.G/2024/PN Bks

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Kami hanya saja, karena kami tidak ada masalah dengan beliau;
- Bahwa yang diwakafkan bentuknya rumah, Luasnya kurang lebih 206 M2, rumahnya 2 tingkat ada 4 kamar;
- Bahwa Yang saksi tahu komplek Bulog di Bekasi dan saksi pernah datang kesana;
- Bahwa Kami yang menerima wakaf itu menawarkan juga kepada umum yang dapat membeli rumah tersebut dan setiap keluarga juga bisa menawarkan membantu kami agar segera bisa terealisasi dipindahkan wakaf tersebut;
- Bahwa nilai secara pangsa pasar itu melebihi atau kurang dari harga 5 miliar itu, sebelum menentukan itu, kami melakukan survei secara pasar yang berkembang, kami cek dan kami sepakati maksimal di angka 5 miliar, kami punya prosedur dengan pewakif itu kalau mau lepas asset wakaf itu selalu disepakati paling bisa dinilai 5 miliar, kalau mau menawar kembali lagi ke pewakifnya, kan ada yang menawar 3,5 miliar, kami sampaikan lalu katanya masih kecil, jangan dulu begitu ;
- Bahwa untuk menentukan bahwa sepakat itu diangka 3,5 miliar karena tidak memungkinkan, boleh pemilik wakaf punya hak menjual, pewakif punya tidak menjual berapapun;
- Bahwa tidak terjadi jual beli dengan yang menawarkan 3,5 miliar tersebut;
- Bahwa yang akhirnya membeli waktu itu ada yang berminat namun kami belum sepakat;
- Bahwa saksi tidak tahu Kenapa pada akhirnya tidak jadi pada hal sudah ikrar dan Wakif menarik diri;
- Bahwa setelah dikembalikan sertifikat saksi tidak tahu sudah terjadi jual beli;

2. **Saksi Ahmad Ramohoni** dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :

- Bahwa awal bertemu dengan Penggugat Pak Ahmad menghubungi Saksi untuk membantu memasarkan rumahnya yang berlokasi di Cluster Sakaru, Perumahan Bulog Pondok Melati dengan harga di 4 miliar namun jelang beberapa bulan pak Ahmed menghubungi saya lagi untuk menurunkan harganya di angka 2,7 miliar dengan alasan butuh uang, selanjutnya Saksi pasarkan diangka 2,7 dan langsung

Halaman 77 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 237/Pdt.G/2024/PN Bks

#### 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)



mendapatkan pembelinya yang bernama bu Linda yang tinggal di Pondok Melati juga, harga negosiasi jatuh di harga 2,5 miliar, selanjutnya proses langsung berjalan lancar untuk proses KPR di Bank Mandiri dengan DP 1 miliar Flafon 1,5, selanjutnya proses analisis berjalan secara lancar hingga akhirnya proses appraisal bank dan Saksi mendampingi pihak bank untuk datang ke lokasi, selepas dilokasi saya beremu dengan pak Edy, beliau yang mengurus bersih-bersih rumah, lalu Saksi ijin minta masuk kedalam rumah dan akhirnya Saksi dipertemukan dengan bu Fida, disana kami ngobrol, selanjutnya bu Fida kaget dan marah karena ternyata bu Fida baru tahu kalau rumah itu dijual dengan sangat murah dengan status sudah AJB balik nama atas nama pak Ahmad. Disitu Saksi tidak bisa berbuat apa-apa karena disitu posisi Saksi sebagai marketing, alhasil Saksi meminta bu Fida untuk konfirmasi dan ngobrol dulu dengan pak Ahmad, karena terus terang selama memasarkan Saksi tidak tahu sama-sekali kalau ada pembagian wakaf karena dari awal pak Ahmad bilang kalau itu rumahnya dan ada AJBnya dan Saksi kirim ke bu Fida dan bu Fida juga kaget kapan balik nama seperti itu dan dari situ proses KPR diberhentikan karena pembeli juga khawatir karena belum selesai permasalahan didalamnya;

- Bahwa awalnya harganya 4 miliar, itu yang menyampaikan adalah Pak Ahmad sendiri yang menyampaikan;
- Bahwa pada saat pembicaraan kedua, lalu pak Ahmad bilang harga turun menjadi 2,7 M itu disampaikan sekitar 5 bulan dari pembicaraan pertama;
- Bahwa reaksi bu Fida pada saat saksi menyampaikan kalau rumahnya dijual kaget dan marah karena harga tiba-tiba turun drastis dan kondisi ternyata sudah balik nama;
- Bahwa dari pengakuan bu Fida, beliau tidak pernah balik nama;
- Bahwa bu Fida baru tau ada AJB dan Sertifikat sudah balik nama pas survey itu;
- Bahwa pada saat itu tidak ada diperlihatkan AJB nya, Saksi bertemu bu Fida itu pada saat appraisal itu ;
- Bahwa saksi tidak tahu diperlihatkan bukti T-5;
- Bahwa saksi Diperlihatkan bukti T-4, saksi mengetahui bukti ini karena pernah diperlihatkan, ini wakafnya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa benar diperlihatkan bukti T-24, mengetahui bukti rumah yang dijual;
- Bahwa pada saat pertemuan itu, bu Fida menceritakan kepada saksi bahwa yang dilakukan penandatanganan di depan notaris itu adalah Wakaf bukan Jual Beli, bu Fida menceritakannya;
- Bahwa saksi tahu alamat rumah lengkap yang mau dijual itu di Cluster Sakaru, RT. 006, RW 001, Kelurahan Jatimelati, Kecamatan Pondok Melati, Bekasi;
- Bahwa Tanahnya luasnya di surat itu 277 m2;
- Bahwa diatas tanah itu ada bangunan 2 lantai, kamar tidur 6, kamar mandi 6;
- Bahwa Bangunan yang 2 lantai itu habis dipakai di lahan itu, halamannya paling sekitar 2 meter persegi, bisa dibilang full bangunan;
- Bahwa dikirimin berbentuk PDF oleh pak Ahmed, itu berbentuk SHGB;
- Bahwa saksi buka karena saya marketing jadi harus tahu apa isinya;
- Bahwa saksi tidak ingat tahun AJB nya;
- Bahwa Penjualnya bu Elfida dan pembelinya pak Ahmed Saleh Mohammed Jaber;
- Bahwa sewaktu dibuka SHGB, itu atas nama bu Elfida;
- Bahwa Bu Elfida menyampaikan bahwa dia tidak tahu sama sekali koq ada AJBnya atas nama pak Ahmed, dan bu Elfida tidak mengakuinya;
- Bahwa terus terang saksi di awal itu melihat Sertifikat itu sudah bertanya ke pak Ahmed, kog ada 2 nama dalam Sertifikat itu ada bu Elfida dan pak Ahmed, lalu pak Ahmed bilang iya itu belum di proses, belum dirapihkan, katanya;
- Bahwa Proses KPR saksi yang melakukan atas permintaan klien saya atas nama bu Winda Mariska yang membeli rumah itu;
- Bahwa SHGB nya masih tercatat atas nama bu Elfida;
- Bahwa saksi menyampaikan ke pak Ahmed kalau bu Fida membantahnya, jawabannya pak Ahmed hanya bilang, aman itu aman;
- Bahwa secara fisik suratnya itu saksi tidak pernah lihat;
- Bahwa sampai sekarang status rumah itu tidak terjual;

Halaman 79 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 237/Pdt.G/2024/PN Bks

#### 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 sewaktu dimintai tolong pak Ahmed pada Bulan Februari tahun 2023;
  - Bahwa bu Fida membantahnya, bu Fida tidak ada bukti diperlihatkan sebagai pembandingnya;
  - Bahwa Sebagai Marketing dari Grand Property Bekasi yang berkantor di Grand Wisata Pasar Modern;
  - Bahwa Penggugat bapak Ahmed menghubungi saksi untuk melakukan penjualan rumah yang terjadi ini ;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui bahwa diantara bu Elfida dengan pak Ahmed itu ada transaksi jual beli;
  - Bahwa saksi mengetahui atas dasar adanya pengiriman AJB dalam bentuk PDF itu ;
  - Bahwa saksi tidak mengetahui antara bu Elfida dengan bapak Ahmed pernah menandatangani AJB di Notaris;
  - Saya tidak tahu;
3. **Saksi Jauhar Atifin, SH** dibawah sumpah pada pokoknya menerangkan sebagai berikut :
- Bahwa saksi kenal dengan Penggugat dan Tergugat;
  - Bahwa sehubungan dengan saksi mengenal Penggugat dan Tergugat karena saksi merupakan anggota Wakaf Indonesia;
  - Bahwa saksi menjadi anggota Wakaf Indonesia sejak tahun 2018 sampai dengan bulan Mei 2024;
  - Bahwa yang saksi ketahui dalam perkara ini ada bu Fida / Tergugat mengadukan kepada saksi selaku anggota Wakaf dan meminta keterangan kepada saksi mengenai wakaf bersyarat;
  - Bahwa wakaf bersyarat, di dalam Wakaf antara bu Fida dengan pak Ahmad Jaber tertulis bahwa bu Fida mewakafkan tanah untuk dijual seharga 5 miliar, dan yang 1,5 miliar dijadikan sebagai bu Fida pindah rumah dan yang 3,5 miliar digunakan untuk membangun masjid dan Akad yang tertulis pada saat bu Fida dengan Ahmed Jaber membuat kesepakatan bersama. terkait dengan hal itu saya langsung memanggil Notaris yang terlibat untuk membuat Akta jual beli, notaris saksi tanyakan “kenapa bisa terjadi seperti ini”, ini kan wakaf bersyarat bukan wakaf keseluruhan, lalu dijawab oleh notaris “saya tidak tahu terkait dengan wakaf itu, itulah jawaban dari notaris” kan saya piker sifatnya tidak terlalu mendesar, kemudian saksi memanggil pak Ahmed Jaber, lalu dia datang lalu saksi bilang, pak

Halaman 80 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 237/Pdt.G/2024/PN Bks



Ahmed sebagai seorang muslim, mustinya tahu dong kalau wakaf itu walaupun belum diikrarkan secara resmi, wakaf itu tetap jadi tetapi ini bukan wakaf murni tetapi wakaf bersyarat, kenapa saksi bilang bersyarat? karena wakaf ini harus dijual dulu senilai 5 miliar sesuai dengan keinginan pak Akif bu Fida, selanjutnya uang yang 5 miliar diberikan kepada bu Fida untuk pindah namun pak Ahmed tidak mengakui lalu saya berikan saran untuk berdamai, karena ini apabila sampai ke Pengadilan, urusannya panjang dan memalukan karena ini urusannya wakaf;

- Bahwa diperlihatkan bukti T-5 saksi tidak pernah melihat bukti itu, ini adalah ikrar wakaf;
- Bahwa diperlihatkan bukti T-4 saksi pernah lihat;
- Bahwa diperlihatkan bukti T-6 saksi pernah lihat dan baca itu tentang pembatalan wakaf;
- Bahwa diperlihatkan bukti T-16 saksi pernah melihat dan baca;
- Bahwa diperlihatkan bukti T-17 saksi mengetahui ;
- Bahwa saksi jelaskan mengenai T-4 tersebut tentang harga 5 miliar yang disepakati dan yang dijadikan bukti bahwa wakaf itu wakaf bersyarat ;
- Bahwa saksi jelaskan tentang tujuannya niatnya untuk pembangunan mesjid namun memang belum terlaksana karena dibawah pasar dan kurang komunikasi. Sebetulnya dalam wakaf bersyarat berapa pun harganya harus dikomunikasikan antara pemberi wakaf dengan penerima wakaf;
- Bahwa Pada saat itu bu Fida menyampaikan menyampaikan keluhannya kepada kami, oleh sebab itu kami harus mengklarifikasi pertama kepada Notaris kenapa terjadi seperti ini kemudian yang kedua setelah kami mendapat informasi dari BPKP yang menegaskan kenapa seperti ini lalu kami hanya menyarankan supaya untuk berdamai, dan menyatakan agar uangnya dikembalikan sebesar 1 miliaran, jadi tidak ada berebutan dan sebagainya, saksi juga baru tahu hal ini setelah jadi saksi;
- Bahwa terkait penandatanganan akta jual beli, menurut pengakuan dari PPAT yang membuat waktu itu, katanya tidak diberi informasi dari Ahmed Jaber terkait dengan wakaf itu, mungkin akan lebih jelas bila PPAT yang menjelaskan kenapa bisa terjadi Akta Jual Beli;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa seharusnya kasus ini tetap dikomunikasikan dengan bu Fida, semuanya mengacu kepada tujuan pertama kali, bahwa dia akan mewakafkan rumahnya senilai 5 miliar, kalau laku 5 miliar Ali jaber dapat 109 miliar, bahkan bu Fida berangapan bahwa memang tanah itu masalahnya memang antara 4 sampai 5 miliar, itulah yang terjadi disekitar rumah bu Fida;
- Bahwa kalau menurut keterangan dari PPAT, mereka sudah melakukan sesuai dengan prosedur, karena mereka tidak tahu kalau itu terkait wakaf;
- Bahwa kalau dari segi judulnya sudah pasti beda hanya saja ternyata memang beda-beda sama;
- Bahwa saksi sebagai seorang notaris, kalau akta itu setahu saksi harus terbuka;
- Bahwa saksi tidak tahu uangnya sudah dikembalikan oleh bu Elfida;
- Bahwa saksi mengetahui bukti T-4 yaitu ikrar wakaf, ikrar wakaf kan secara garis besarnya bu Elfida menyerahkan kepada wakaf kepada Yayasan Syek Ali Jaber, tetapi disini yang menandatangani hanya Ketua Yayasan sementara bu Elfida tidak menandatangani, saksi lihat yang menerima saja dan Itu tidak sempat saksi tanyakan;
- Bahwa seharusnya bu Elfida tandatangan juga seperti Ketua Yayasan Syek Ali Jaber tandatangan;
- Bahwa saksi tidak tahu ada syarat, boleh berdamai asalkan dikembalikan uangnya, kapan uangnya diserahkan;
- Bahwa saksi tidak tahu ada berurutan antara ikar, wakaf dan AJB, kenapa jadi AJB;
- Bahwa Selain pak Jaber, ada saksi lain, ada saksi Yunus, dan sdr. Ahmad Taufik;
- Bahwa sebelum dengan pak jabber ini saksi tidak tahu, saksi tahunya dari membaca berkas dari salinan tanda terima dari pak Ahmad Taufik dan pak Arifin Ilham;
- Bahwa Duluan pak Arifin Ilham namun dia tidak sanggup kalau 5 miliar lalu beralih ke pak Aagym, dan oleh karena pak Aagym juga tidak sanggup baru ke pak Jaber ini;
- Bahwa saksi mengenal Penggugat dan Tergugat;

Menimbang, bahwa selain menghadirkan saksi fakta, Tergugat telah pula menghadirkan 1 (satu) orang ahli yang bernama **Binsar Jon Vic S** dibawah janji pada pokoknya memberikan pendapat sebagai berikut :

*Halaman 82 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 237/Pdt.G/2024/PN Bks*

#### 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 Ahli sudah menyampaikan Riwayat hidup ahli kepada yang mulia Majelis Hakim, Ahli saat ini sebagai dosen tetap pada program S3 Ilmu Hukum di Universitas Borobudur Jakarta termasuk juga mengampu untuk S2 Magister Hukum.
- Bahwa Ahli boleh dikatakan sampai sekarang puluhan bahkan ratusan sebagai promotor dan Ahli juga banyak diberikan kesempatan di New York Amerika Serikat bidang Hukum dan juga berbicara sebagai pembicara di Spanyol University, Barcelona, Portugal Korea Selatan dan juga Thailand dan tahun 2024 ini di Jepang, semua seputar kepada hukum dan perjanjian. sebagai akademisi pembicara mewakili para pembesar di Indonesia.
- Bahwa Ahli sebagai praktisi 32 tahun bekerja mengabdikan di salah satu BUMN namanya PT Tambang Batubara di Sumatera Selatan dan 10 tahun Ahli sebagai Kepala Hukum yang menyangkut Asset, menyangkut Lingkungan, menyangkut pertambangan dan ahli juga termasuk cukup banyak menyangkut Pendidikan dalam dan luar negeri dan tidak termuat dalam daftar Riwayat hidup Ahli.
- Bahwa Ahli juga sebagai narasumber hukum perdata di Komisi 3 DPRD.
- Bahwa apabila kita berbicara tentang satu perjanjian atau kontrak senantiasa kita mengacu pada pasal 1320 yang sudah kita berlakukan sejak tahun 1800 jaman Belanda, Pasal 1320 kita sudah menentukan sebagai fundamental bagaimana sahnya suatu perjanjian yang disebut para pihak;
- Bahwa dalam suatu perjanjian ada 2 syarat yang paling penting disana yaitu:
  1. Sepakat para pihak  
Sepakat para pihak kita buat pihak A dan pihak B mereka sepakat, tentu mereka sepakat ini diawali dengan adanya diskusi atau pertemuan atau pembicaraan, bisa bertemu lewat whatsapp, sudah ada itikad baik para pihak, pasti sudah ada deal kesepakatan dan itu bisa jadi bukti berupa elektronik kesepakatan.
  2. Kecakapan para pihak  
Contoh kalau dia mewakili satu perusahaan apakah dia cakap, apakah dia sudah meminta ijin dari komisaris atau pemegang saham, itulah yang disebut legal standingnya. Kalau dia berbentuk Yayasan atau dia pengiris Yayasan, apakah dia sudah menerima pelimpahan kewenangan dari pendirinya, ini harus dipastikan supaya ini

Halaman 83 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 237/Pdt.G/2024/PN Bks



merupakan syarat subjektif karena A dan B yang Ahli sebutkan tadi itu namanya adalah syarat subjektif, kalau ada legal standingnya ada potensi cacat hukum, tidak berdasar hukum, tidak kuat dasar hukum maka syarat sepakatnya para pihak Namanya dapat dibatalkan.

3. Adanya suatu objek tertentu

Ada suatu hal tertentu berarti ada yang dituju difokuskan, contohnya kalau dia jual beli contohnya tanah, atautkah dia ada asset tertentu, harus sudah betul-betul ada objek yang dituju, Ahli sebut itu sebagai SMART yang artinya dia spesifik, bisa diukur

- Bahwa Ahli menjadi anggota Wakaf Indonesia sejak tahun 2018 sampai dengan bulan Mei 2024;
- Bahwa ada bu Ida Tergugat mengadukan kepada saya selaku anggota Wakaf dan meminta keterangan kepada saya mengenai wakaf bersyarat;
- Bahwa di dalam Wakaf antara bu Ida dengan pak Ahmad Jaber tertulis bahwa bu Ida mewakafkan tanah untuk dijual seharga 5 miliar, dan yang 1,5 miliar dijadikan sebagai bu Ida pindah rumah dan yang 3,5 miliar digunakan untuk membangun masjid dan Akad yang tertulis pada saat bu ida dengan Ahmad Jaber membuat kesepakatan Bersama. terkait dengan hal itu saya langsung memanggil Notaris yang terlibat untuk membuat Akta jual Beli, kenapa bisa terjadi seperti ini , in ikan wakaf bersyarat bukan wakaf keseluruhan, lalu saya jawab “saya tidak tahu”;
- Bahwa diperlihatkan bukti T-5 Ahli tidak pernah melihat bukti itu, ini adalah ikrar wakaf;
- Bahwa diperlihatkan bukti T-4 Ahli pernah melihat bukti itu;
- Bahwa diperlihatkan bukti T-6 Ahli pernah lihat dan baca itu tentang pembatalan wakaf;
- Bahwa diperlihatkan bukti T-16 Ahli pernah melihat dan baca;
- Bahwa diperlihatkan bukti T-17 Ahli mengetahui ;
- Bahwa yang dijadikan bukti bahwa wakaf itu wakaf bersyarat,
- Bahwa niatnya untuk pembangunan mesjid namun memang belum terlaksana karena dibawah pasar dan kurang komunikasi. Sebetulnya dalam wakaf bersyarat berapa pun harganya harus dikomunikasikan antara pemberi wakaf dengan penerima wakaf;
- Bahwa Bu Ida menyampaikan kepada kami keluhannya, oleh sebab itu kami harus mengklarifikasi pertama kepada Notaris kenapa terjadi seperti ini kemudian yang kedua kami mendapat informasi dari BPK yang menegaskan kenapa seperti ini lalu kami hanya menyarankan untuk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdamai, dan menyatakan agar uangnya dikembalikan, jadi tidak ada berebutan dan sebagainya;

- Bahwa terkait akta jual beli, menurut pengakuan dari PPAT yang membuat waktu itu, katanya tidak diberi informasi terkait dengan wakaf itu;

Menimbang, bahwa terhadap obyek perkara telah dilaksanakan Pemeriksaan Setempat pada tanggal 13 Desember 2024;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat mengajukan Kesimpulan tanggal 19 Desember 2024;

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

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

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA

### Dalam Konpensasi

### Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa selain menjawab pokok perkara, Tergugat mengajukan eksepsi Kompetensi Absolut dan terhadap eksepsi Tergugat mengenai Kompetensi Absolut, Majelis Hakim telah menjatuhkan Putusan Sela tanggal 10 Oktober 2024 yang amarnya sebagai berikut :

1. Menolak eksepsi kompetensi absolut Tergugat;
2. Menyatakan Pengadilan Negeri Jakarta selatan berwenang mengadili perkara a quo;
3. Memerintahkan Para Pihak untuk melanjutkan pemeriksaan perkaranya;
4. Menanggihkan biaya perkara sampai dengan putusan akhir;

Menimbang, bahwa selain eksepsi mengenai kompetensi tersebut diatas, Tergugat mengajukan eksepsi lainnya sebagai berikut :

1. Gugatan Penggugat Di Lakukan Perubahan Atau Revisi Pada Saat Gugatan Dibacakan Pada Sidang Pertama;
2. Eksepsi Gugatan Kabur (*Obscuur Libel*)
3. Gugatan Penggugat Premature.

Halaman 85 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 237/Pdt.G/2024/PN Bks

#### 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)



Ad. 1 Gugatan Penggugat Di Lakukan Perubahan Atau Revisi Pada Saat Gugatan Dibacakan Pada Sidang Pertama

Menimbang, bahwa eksepsi Tergugat mengenai Gugatan Penggugat Di Lakukan Perubahan Atau Revisi Pada Saat Gugatan Dibacakan Pada Sidang Pertama pada pokoknya Bahwa pada saat berlangsungnya sidang, Penggugat telah melakukan Perubahan Gugatan, dimana perubahannya tersebut adalah sangat signifikan di mana merubah materi Gugatan dan Petitum, Bahwa yang dirubah adalah yang menyangkut materi Gugatan perihal Pembatalan Jual beli sebagaimana Gugatannya tertanggal 6 Mei 2024, serta petitum mengenai pembatalan Jual Beli a quo yakni menyangkut perihal permintaan pengembalian Dana yang sudah ditransfernya ke Tergugat a-quo senilai Rp. 1.500.000.000,- serta penambahan biaya pajak dan balik nama senilai Rp. 153.997.616,- dan hal tersebut tidak dibolehkan dalam Hukum Acara Perdata yakni telah merubah Gugatannya menyangkut Materi Gugatan serta Petitumnya dan hal tersebut sangat merugikan Tergugat ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut, Penggugat telah menanggapi dalam Repliknya yang pada pokoknya bahwa pada persidangan perkara a quo tanggal 30 Juli 2024 dalam agenda Pembacaan Gugatan, Penggugat menyampaikan kepada Majelis Hakim Pemeriksa dan Pemutus Perkara a quo terdapat perubahan gugatan berupa pengurangan dalam petitum. Dalam kesempatan tersebut, Penggugat juga menjelaskan kepada Majelis Hakim secara terperinci poin-poin gugatan yang mengalami perubahan, serta sama sekali tidak ada penambahan. Tergugat juga diminta oleh Majelis Hakim untuk maju ke hadapan mimbar Majelis Hakim agar melihat secara seksama dan teliti hal-hal yang dikurangi oleh Penggugat dalam Gugatannya. Pada kesempatan itu, Tergugat setuju dan tidak membantah sama sekali atau bahkan menolak perubahan gugatan tersebut, sehingga Majelis Hakim Pemeriksa dan Pemutus Perkara a quo menerima perubahan tersebut dikarenakan tidak terdapat penambahan apapun dalam Perubahan Gugatannya ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat dan Replik Penggugat, Majelis mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa eksepsi adalah tangkisan atau sanggahan yang mempermasalahkan keabsahan formal gugatan dan tidak berkaitan langsung dengan pokok perkara yaitu syarat-syarat atau formalitas gugatan yaitu jika gugatan yang diajukan mengandung cacat atau pelanggaran formil dan tidak



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berkaitan dengan pokok perkara yang mengakibatkan gugatan tidak sah sehingga harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan putusan-putusan Mahkamah Agung dan pendapat para ahli hukum dapat disimpulkan bahwa dalam mengajukan eksepsi bahwa gugatan Penggugat tidak jelas (*Obscuur Libel*) adalah :

1. Tidak jelasnya dasar hukum dalam gugatan Penggugat;
2. Tidak jelasnya obyek yang disengketakan oleh Penggugat ;
3. Tidak jelasnya obyek yang disengketakan oleh Penggugat ;
4. Posita dan petitum gugatan Penggugat tidak relevan dan atau saling bertentangan;

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat mengajukan eksepsi sebagaimana tersebut diatas maka sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan materi/pokok perkara terlebih dahulu akan mempertimbangkan syarat formal syahnya gugatan yang diajukan oleh Penggugat, apakah telah memenuhi ketentuan hukum acara perdata yang berlaku ;

Menimbang, bahwa suatu gugatan diajukan harus menyebutkan secara jelas subyek gugatan yaitu identitas para pihak (Penggugat dan Tergugat) secara lengkap dan jelas, obyek gugatan yaitu apa yang menjadi sengketa dengan disertai alasan (posita) yang jelas, apa yang diminta (petitum) harus jelas pula, antara posita dan petitum harus ada korelasi yang jelas pula ;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan materi dalam penyusunan gugatan Penggugat, maka terlebih dahulu diuraikan hal-hal terkait penyusunan gugatan ;

Menimbang, bahwa syarat-syarat dari gugatan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 118 dan Pasal 120 HIR yang selanjutnya diuraikan hal-hal yang menjadi dasar gugatan didalam posita maupun fundamentum petendi ;

Menimbang, bahwa posita ataupun fundamentum petendi adalah dasar gugatan / tuntutan dimana posita atau dalil gugatan tersebut merupakan landasan pemeriksaan dan penyelesaian perkara ;

Menimbang, Pasal 8 No.3 RV mengharuskan bahwa surat gugatan pada pokoknya memuat 1. Identitas, 2. Fundamentum Petendi dan Petitum ;

Menimbang, bahwa Fundamentum Petendi atau dasar tuntutan terdiri dari dua bagian yaitu bagian yang menguraikan tentang kejadian-kejadian atau



peristiwa-peristiwa dan bagian tentang hukum. Uraian tentang kejadian merupakan penjelasan duduknya perkara sedangkan uraian tentang hukum ialah uraian tentang adanya hak atau hubungan hukum yang menjadi dasar Yuridis dari tuntutan. Uraian Yuridis bukanlah merupakan penyebutan peraturan-peraturan hukum yang dijadikan tuntutan hukum (Vide Hukum Acara Perdata Indonesia, Prof Sudikno, Mertokusumo.SH. Hal. 41 Penerbit Liberty, juga Pasal 163 HIR jo Pasal 1865 );

Menimbang, bahwa suatu tuntutan hak haruslah mempunyai kepentingan hukum yang cukup yang merupakan syarat utama dapat diterimanya tuntutan hak guna diperiksa Poin't D, interet Poin'D action dalam pasal 118 ayat 1 HIR disebut sebagai tuntutan perdata (burgerlijke Vordering )

Menimbang, bahwa perubahan gugatan sebagaimana ketentuan Pasal 127Rv yang berbunyi : Penggugat berhak untuk mengubah atau mengurangiuntutannya sampai saat perkara diputus, tanpa boleh mengubah pokok gugatannya;

Menimbang, bahwa Kuasa Penggugat dapat melakukan suatu perubahan atau penambahan gugatan oleh karena adanya kekeliruan penulisan yang bersifat sumir dan tidak terkait dengan pokok perkara, sebagaimana diatur dalam Pasal 127 Rv, Penggugat telah mengubah atau mengurangi tuntutan nya sampai saat perkara diputus, tanpa boleh mengubah pokok gugatan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan buku pedoman yang diterbitkan oleh Mahkamah Agung menegaskan bahwa batas waktu pengajuan perubahan gugatan hanya dapat dilakukan pada hari sidang pertama ;

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan perubahan gugatan dilarang perubahan gugatan atau tuntutan yang menimbulkan akibat terjadinya penambahan materi pokok perkara sebagaimana dimaksud dalam Putusan Mahkamah Agung No. 547 K/SIP/1973 yang menyatakan perubahan gugatan mengenai pokok perkara adalah perubahan pokok gugatan;

Menimbang, bahwa pada posita gugatan Penggugat point 25 gugatan Penggugat tanggal 6 Mei 2024 tertulis :

25. Sehubungan dengan hal-hal dan ketentuan-ketentuan yang telah Penggugat uraikan diatas, maka Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa dan Pemutus Perkara agar sudi kiranya menghukum Tergugat dan memerintahkan agar Tergugat tidak lagi menempati Tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan Yanatera XX Cluster Sakaru, RT.

*Halaman 88 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 237/Pdt.G/2024/PN Bks*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

006, RW 001, Kelurahan Jalimelati, Kecamatan Pondok Melati, Bekasi, dikarenakan Tergugat tidak lagi memiliki hak hukum atas Tanah dan Bangunan tersebut, atau setidaknya menghukum Tergugat agar menyerahkan kembali uang sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta Rupiah) dan biaya-biaya yang timbul dalam proses Akta Jual Beli tersebut, yaitu Biaya Jasa Notaris dan PPAT, serta Pajak yang timbul sebesar Rp. 153.997.616,00 (seratus lima puluh tiga juta sembilan ratus sembilan puluh tujuh ribu enam ratus enam belas Rupiah).

Menimbang, bahwa pada posita gugatan Penggugat point 31 gugatan Penggugat tanggal 6 Mei 2024 tertulis :

31. Dengan demikian, besar kiranya harapan Penggugat agar Majelis Hakim Pemeriksa dan Pemutus Perkara *a quo* sudi berkenan untuk menghukum Tergugat dan memerintahkan kepada Tergugat untuk melakukan pengosongan Tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan Yanatera XX Cluster Sakaru, RT. 006, RW 001, Kelurahan Jalimelati, Kecamatan Pondok Melati, Bekasi, karena menurut hukum Penggugat lah yang saat ini merupakan pemilik sah Tanah dan Bangunan tersebut.

Andaipun Majelis Hakim Pemeriksa dan Pemutus Perkara *a quo* memiliki pandangan lain, Penggugat memohon kiranya Majelis Hakim menghukum dan memerintahkan Tergugat untuk melakukan pengembalian uang sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta Rupiah) beserta Biaya Jasa Notaris dan PPAT, serta Pajak yang timbul dalam proses Akta Jual Beli sebesar Rp. 153.997.616,00 (seratus lima puluh tiga juta sembilan ratus sembilan puluh tujuh ribu enam ratus enam belas Rupiah).

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam perubahan gugatan dimana pada point 25 tertulis :

Sehubungan dengan hal-hal dan ketentuan-ketentuan yang telah Penggugat uraikan diatas, maka Penggugat memohon kepada Majelis Hakim Pemeriksa dan Pemutus Perkara agar sudi kiranya menghukum Tergugat dan memerintahkan agar Tergugat tidak lagi menempati Tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan Yanatera XX Cluster Sakaru, RT. 006, RW 001, Kelurahan Jalimelati, Kecamatan Pondok Melati, Bekasi, dikarenakan Tergugat tidak lagi memiliki hak hukum atas Tanah dan Bangunan tersebut;

Demikian juga pada perubahan gugatan point 31 tertulis

Halaman 89 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 237/Pdt.G/2024/PN Bks

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan demikian, besar kiranya harapan Penggugat agar Majelis Hakim Pemeriksa dan Pemutus Perkara *a quo* sudi berkenan untuk menghukum Tergugat dan memerintahkan kepada Tergugat untuk melakukan pengosongan Tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan Yanatera XX Cluster Sakaru, RT. 006, RW 001, Kelurahan Jalimelati, Kecamatan Pondok Melati, Bekasi, karena menurut hukum Penggugat lah yang saat ini merupakan pemilik sah Tanah dan Bangunan tersebut.

Menimbang, bahwa dengan demikian dalam posita 25 dan posita 31 tersebut terjadi perubahan posita gugatan;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam petitum surat gugatan tanggal 6 Mei 2024 pada petitum tertulis :

## MENGADILI

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan sahnya jual beli tanah dan bangunan yang dilakukan Penggugat selaku Pembeli dan Tergugat selaku Penjual berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 77/2022 tanggal 14 November 2022 yang dibuat di hadapan H. Aep Saepudin, S.H., M.Kn., Notaris di Bekasi;
4. Memerintahkan Tergugat untuk segera melakukan pengosongan tanah dan bangunan milik Penggugat seluas 277 M<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Yanatera XX Cluster Sakaru, RT. 006, RW 001, Kelurahan Jalimelati, Kecamatan Pondok Melati, Bekasi, yang tercatat dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 350/JATIMELATI dalam Surat Ukur tanggal 22 Mei 2008 Nomor: 606/JATIMELATI/2008, seluas 277 M<sup>2</sup>, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 10.26.12.03.04584, dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) dengan Nomor Objek Pajak (NOP) : 32.75.012.002.010.0653.0, terletak di:

- Provinsi : Jawa Barat
- Kota : Bekasi
- Kecamatan : Pondok Melati
- Kelurahan : Jatimelati

Halaman 90 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 237/Pdt.G/2024/PN Bks

### 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

- Jalan : Jalan Yanatera XX Cluster Sakaru, RT. 006, RW 001;

5. Menghukum dan memerintahkan Tergugat untuk melakukan penggantian kerugian immateriil kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar Rupiah);
6. Menghukum Tergugat untuk melakukan pembayaran uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu Rupiah) setiap harinya sejak putusan *a quo* dinyatakan berkekuatan hukum tetap (*inkracht*) dalam hal Tergugat lalai atau tidak patuh dalam melaksanakan isi putusan perkara *a quo*;
7. Menyatakan putusan dalam perkara *a quo* dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.

Atau,

## MENGADILI

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan suatu Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan batal jual beli tanah dan bangunan yang dilakukan Penggugat selaku Pembeli dan Tergugat selaku Penjual berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 77/2022 tanggal 14 November 2022 yang dibuat di hadapan H. Aep Saepudin, S.H., M.Kn., Notaris di Bekasi;
4. Menghukum Tergugat untuk mengembalikan uang milik Penggugat sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta Rupiah) akibat adanya proses Jual Beli Tanah dan Bangunan yang terletak di Jalan Yanatera XX Cluster Sakaru, RT. 006, RW 001, Kelurahan Jalimelati, Kecamatan Pondok Melati, Bekasi, tercatat dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 350/JATIMELATI dalam Surat Ukur tanggal 22 Mei 2008 Nomor: 606/JATIMELATI/2008, seluas 277 M<sup>2</sup>, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 10.26.12.03.04584, dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) dengan Nomor Objek Pajak (NOP) : 32.75.012.002.010.0653.0, terletak di:

Halaman 91 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 237/Pdt.G/2024/PN Bks



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Provinsi : Jawa Barat
- Kota : Bekasi
- Kecamatan : Pondok Melati
- Kelurahan : Jatimelati
- Jalan : Jalan Yanatera XX Cluster Sakaru, RT. 006, RW 001;

5. Menghukum Tergugat untuk melakukan pembayaran ganti rugi kepada Penggugat, yaitu berupa Biaya Jasa Notaris dan PPAT, serta Pajak yang timbul dalam proses pembuatan Akta Jual Beli yaitu sebesar Rp. 153.997.616,00 (seratus lima puluh tiga juta sembilan ratus sembilan puluh tujuh ribu enam ratus enam belas Rupiah).
6. Menghukum dan memerintahkan Tergugat untuk melakukan penggantian kerugian immateriil kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar Rupiah);
7. Menghukum Tergugat untuk melakukan pembayaran uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu Rupiah) setiap harinya sejak putusan *a quo* dinyatakan berkekuatan hukum tetap (*inkracht*) dalam hal Tergugat lalai atau tidak patuh dalam melaksanakan isi putusan perkara *a quo*;
8. Menyatakan putusan dalam perkara *a quo* dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
9. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.

Atau,

Apabila Pengadilan Negeri Bekasi berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa akan tetapi pada petitum perubahan gugatan petitumnya adalah :

## MENGADILI

1. Menerima dan mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

Halaman 92 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 237/Pdt.G/2024/PN Bks

### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan sahnya jual beli tanah dan bangunan yang dilakukan Penggugat selaku Pembeli dan Tergugat selaku Penjual berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 77/2022 tanggal 14 November 2022 yang dibuat di hadapan H. Aep Saepudin, S.H., M.Kn., Notaris di Bekasi;
4. Memerintahkan Tergugat untuk segera melakukan pengosongan tanah dan bangunan milik Penggugat seluas 277 M<sup>2</sup> yang terletak di Jalan Yanatera XX Cluster Sakaru, RT. 006, RW 001, Kelurahan Jalimelati, Kecamatan Pondok Melati, Bekasi, yang tercatat dalam Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 350/JATIMELATI dalam Surat Ukur tanggal 22 Mei 2008 Nomor: 606/JATIMELATI/2008, seluas 277 M<sup>2</sup>, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB): 10.26.12.03.04584, dalam Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) dengan Nomor Objek Pajak (NOP) : 32.75.012.002.010.0653.0, terletak di:
  - Provinsi : Jawa Barat
  - Kota : Bekasi
  - Kecamatan : Pondok Melati
  - Kelurahan : Jatimelati
  - Jalan : Jalan Yanatera XX Cluster Sakaru, RT. 006, RW 001;
5. Menghukum dan memerintahkan Tergugat untuk melakukan penggantian kerugian immateriil kepada Penggugat sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar Rupiah);
6. Menghukum Tergugat untuk melakukan pembayaran uang paksa (*dwangsom*) sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu Rupiah) setiap harinya sejak putusan *a quo* dinyatakan berkekuatan hukum tetap (*inkracht*) dalam hal Tergugat lalai atau tidak patuh dalam melaksanakan isi putusan perkara *a quo*;
7. Menyatakan putusan dalam perkara *a quo* dapat dilaksanakan terlebih dahulu walaupun ada bantahan, banding maupun kasasi (*uitvoerbaar bij voorraad*);
8. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul.

Halaman 93 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 237/Pdt.G/2024/PN Bks

#### 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](mailto:kepaniteraan@mahkamahagung.go.id) Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Menimbang, bahwa dengan demikian terjadi perubahan antara surat gugatan dengan surat perubahan gugatan yang diajukan Penggugat;

Menimbang, bahwa dengan demikian dalam perubahan gugatan Penggugat tersebut telah merubah posita dan Petitum;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat melakukan perubahan gugatan pada sidang tanggal 30 Juli 2024 adalah mengenai pokok gugatan dan hal tersebut bukanlah perubahan yang bersifat sumir sebagaimana dimaksud dalam Pasal 127 Rv maka perubahan gugatan tersebut haruslah ditolak ; (Putusan Mahkamah Agung RI No. 226 K/SIP/1973 tanggal 17 Desember 1975);

Menimbang, bahwa perubahan gugatan dalam hukum acara sebelum pembacaan gugatan diperbolehkan asalkan tidak mengubah posita maupun petitum gugatan sehingga tidak merugikan Tergugat dan Tergugat diberi hak untuk menanggapi (Buku II MARI edisi Revisi 2013 halaman 86) dimana hal tersebut dikuatkan Yurisprudensi Mahkamah Agung No. 82/PK/HAKI/2003 tanggal 13 Mei 2003 yang memberikan kaedah hukum yaitu tidak mengubah materi / posita maupun petitum gugatan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian-uraian, Majelis Hakim berpendapat bahwa Eksepsi Tergugat mengenai Gugatan Penggugat Di Lakukan Perubahan Atau Revisi Pada Saat Gugatan Dibacakan Pada Sidang Pertama beralasan untuk dikabulkan ;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Tergugat lainnya tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut ;

#### **Dalam Pokok Perkara**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan adalah sebagaimana tersebut diatas ;

Menimbang, bahwa oleh karena dalam jawabannya mengajukan eksepsi tentang gugatan Penggugat tidak jelas (*Obscuur Libel*) dan terhadap eksepsi tersebut Majelis Hakim telah mengabulkannya maka terhadap dalil pokok gugatan Penggugat Majelis Hakim tidak mempertimbangkannya lagi, dengan demikian maka terhadap dalil pokok gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima ;

#### **Dalam Rekonpensi**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa karena yang menjadi dasar gugatan dinyatakan cacat, dan gugatan dinyatakan tidak dapat diterima, maka demikian pula halnya dengan gugatan Rekonpensi menjadi tidak relevan untuk dikaji lebih lanjut dan harus pula dinyatakan tidak dapat di terima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

## Dalam Konpensi Dan Rekonpensi

Menimbang, bahwa oleh karena Gugatan Penggugat dalam Konpensi maupun gugatan Rekonpensi dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*), maka Penggugat dalam konpensi/Tergugat dalam Rekonpensi haruslah dihukum membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini yang besarnya sebagaimana disebut dalam amar Putusan dibawah ini;

Memperhatikan Pasal-pasal serta ketentuan-ketentuan Hukum lain yang terkait dengan perkara ini ;

## M E N G A D I L I

### Dalam Konpensi

#### Dalam Eksepsi

- Mengabulkan Eksepsi Tergugat mengenai Gugatan Penggugat di Lakukan Perubahan Atau Revisi Pada Saat Gugatan Dibacakan Pada Sidang Pertama;

#### Dalam Pokok Perkara

- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*) ;

#### Dalam Rekonpensi

- Menyatakan Gugatan Rekonpensi tidak dapat Diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

## Dalam Konpensi Dan Rekonpensi

- Menghukum Penggugat Dalam Konpensi/Tergugat Dalam Rekonpensi membayar biaya perkara yang hingga putusan ini diucapkan ditaksir sejumlah Rp 944.000,- (Sembilan ratus empat puluh empat ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Bekasi, pada hari, Senin tanggal, 20 Januari 2025 oleh kami, Fauziah Hanum Harahap, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua , Suwanto, S.H. dan Hosianna Mariani Sidabalok, S.H., M.H masing-masing sebagai Hakim Anggota,, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 237/Pdt.G/2024/PN Bks tanggal 15 Mei 2024, putusan

Halaman 95 dari 96 Putusan Perdata Gugatan Nomor 237/Pdt.G/2024/PN Bks

#### 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

tersebut pada hari Kamis, tanggal 23 Januari 2025 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut dengan dibantu oleh Jasimin, S.H.,M.H., Panitera Pengganti dan dikirim melalui sistem informasi Pengadilan pada hari dan tanggal itu juga;

Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

TTD

TTD

Suwanto, S.H.

Fauziah Hanum Harahap, S.H., M.H..

TTD

Hosianna Mariani Sidabalok, S.H., M.H

Panitera Pengganti,

TTD

Jasimin., S.H., M.H..

Perincian biaya :

|                               |   |                      |
|-------------------------------|---|----------------------|
| 1. Materai .....              | : | Rp10.000,00;         |
| 2. Redaksi .....              | : | Rp10.000,00;         |
| 3. Proses .....               | : | Rp90.000,00;         |
| 4. PNBP .....                 | : | Rp20.000,00;         |
| 5. PNBP Surat Kuasa.....      | : | Rp.10.000,00;        |
| 6. Panggilan .....            | : | Rp14.000,00;         |
| 7. Biaya Sumpah.....          | : | Rp.100.000,00;       |
| 8. Pemeriksaan setempat ..... | : | Rp650.000,00;        |
| 9. PNBP Pemeriksaan Setempat  | : | Rp.10.000,00;        |
| 10. Pendaftaran.....          | : | Rp30.000,00;         |
| Jumlah                        | : | <u>Rp944.000,00;</u> |

(Sembilan ratus empat puluh empat ribu rupiah)