



;Salinan

**PUTUSAN**

Nomor: 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr.

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Agama Bogor yang memeriksa dan mengadili perkara tertentu pada tingkat pertama dalam sidang Majelis Hakim telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara PERLAWANAN PIHAK KETIGA TERHADAP SURAT PENETAPAN KETUA PENGADILAN AGAMA BOGOR NOMOR. 0004/PDT.G/EKS/2019/PA.BGR TERHADAP RENCANA LELANG 2 (DUA) OBJEK HAK TANGGUNGAN OLEH KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA, Cq.KANTOR WILAYAH DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA, Cq KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) BOGOR antara:

**YULIANDRI FAISAL**, Pekerjaan selaku Komisaris PT. Daihan Cipta Prima, No KTP.327105190770004, bertempat tinggal di Jl. Arzimar II No.3, RT.004, RW.018, Kelurahan Tegal Gundil, Kecamatan Bogor Utara, Jawa Barat, dalam hal ini memberika kuasa kepada A. DJALALUDDIN RIVA'I. SH, Advokat-Penasehat Hukum pada Kantor Hukum A. DJALALUDDIN RIVA'I. SH & REKAN, yang beralamat kantor di Perum Villa Ciomas Indah Blok G 6, No. 2, RT.04/RW.13, Desa Ciomas Rahayu, Kecamatan Ciomas, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, berdasarkan Surat Kuasa telah dicatat dalam register Nomor: 21/X/1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr tanggal 17 Oktober 2023, sebagai **PELAWAN**;

Melawan

**PT. BPR. Syariah Harta Insan Karimahh Bekasi**, beralamat di Komplek Ruko Grand Mall Blok A No. 19-20, Jl. Jendral Sudirman Bekasi 17143, Jawa Barat, dalam hal ini memberikan

Halaman 1 dari 128 halaman Putusan Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kuasa kepada Drs. Supardo KS., S.H., M.H., Advokat, beralamat kantor di Jalan Jatibening Dua Raya (Wisma Argia) Jatibening Dua Pondok Gede Bekasi, Jawa Barat. berdasarkan Surat Kuasa Khusus telah dicatat dalam register Nomor: 251/X/1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr tanggal 14 November 2023 sebagai **TERLAWAN I**;

**Ir. Riza Rosadi (Direktur PT. Daihan Cipta Prima)**, beralamat di Gedung Mall Bogor Trade Word (BTW), beralamat di Jl. Veteran No.27, Kelurahan Panaragan, Kecamatan Bogor Tengah, Kota Bogor, sebagai **TERLAWAN II**;

**PT. BPR. Syariah Harta Insan Karimahh Ciledug**, beralamat kantor di Jl. Hos Cokroaminoto, RT 0001, RW. 002, Cipadu, Kecamatan Larangan, Kota Tangerang, Banten -15157, sebagai **TERLAWAN III**;

**Kantor Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jendral Kekayaan Negara Cq Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Cq Kantor Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bogor**, Jl. Veteran No. 45, RT. 01/RW. 05, Kelurahan Panaragan, Kecamatan Bogor Tengah, Kota Bogor, Jawa Barat-16125, dalam hal ini menugaskan kepada Retno Mardisiwi., Jabatan Pelaksana Seksi Hykum dan Informasi KPKNL Bogor, beralamat kantor di Jl. Veteran No.45, Bogor 16113. berdasarkan Surat Kuasa Khusus Substitusi telah dicatat dalam register Nomor: 161/II/1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr tanggal 13 Februari 2024 sebagai **TERLAWAN IV**;

**Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Bogor**, Jl. Ahmad Yani No.4, RT.01/RW.02, Kelurahan Tanah Sareal, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor, Jawa Barat, 16161, sebagai **TURUT TERLAWAN I**;

Halaman 2 dari 128 halaman Putusan Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr.

#### 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

**Kantor Notaris SUMARNI. SH, M.Kn**, beralamat kantor di Jl. Setia Mekar, Rawa Kalong No.79 Tambun, Kabupaten Bekasi, sebagai **TURUT TERLAWAN II**;

**Bambang Irawan, SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Wilayah Kota Bogor**, dahulu beralamat di Ibu Hj. Iyah Salam, RT.05/RW.01, Cibuluh, Bogor Utara, Kota Bogor, JawaBarat-16151, sebagai **TURUT TERLAWAN III**;

**Arya Syahrir Rifasy, SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT ) Wilayah Kota Bogor**, yang beralamat di Ruko Bukit Cimanggu City Blok C.2, Nomor. 15, Jl. KH. Soleh Iskandar Bogor, Kayu manis, Tanah Sareal, Kota Bogor, Jawa Barat-16169, sebagai **TURUT TERLAWAN IV**;

Pengadilan Agama tersebut;

Telah membaca dan mempelajari berkas perkara;

Telah mendengar keterangan Pelawan, Para Terlawan dan Para Turut Terlawan serta memeriksa alat-alat bukti Pelawan dan Para Terlawan di persidangan;

## DUDUK PERKARA

Bahwa Pelawan dengan surat perlawanannya tertanggal 17 Oktober 2023 yang terdaftar secara elektronik melalui aplikasi e-Court di Kepaniteraan Pengadilan Agama Bogor pada tanggal 06 Juni 2022 dengan register perkara Nomor:1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr., mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

1. Bahwa TERLAWAN. II (Ir. RIZA ROSADI) adalah sebagai Direktur pada Perusahaan Perseroan yang bernama PT. Daihan Cipta Prima, bergerak di bidang jasa Property, yang berkedudukan di Kota Bogor dengan anggaran dasar pendiriannya berdasarkan Akta Pendirian Nomor: 67 (enam puluh tujuh), tertanggal 29-07-1996), dimana Akta tersebut di buat dihadapan TEDDY ANWAR. SH, Notaris di Jakarta, dimana anggaran dasarnya telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia tanggal 03-11-1997, dengan Nomor : C2-11.371.HT.01.01.TH.97, dan telah disesuaikan dengan Undang-undang No. 40 Tahun 2007, tentang Perseroan Terbatas, yang dimuat

Halaman 3 dari 128 halaman Putusan Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr.

### 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

dalam Akta No. 30 tanggal 14-072019, yang dibuat dihadapan Hajjah Raden Dewi Rini Herlina, Notaris di Sukabumi, dan telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Azasi Manusia Republik Indonesia Tanggal 21-10-2009, Nomor : AHU- 50910.AH,01.02 Tahun 2009, dan terakhir dirubah dengan Akta Nomor: 9, tanggal 28- 01-2013, yang dibuat di hadapan ETI KURNIASIH. SH.M.Kn., Notaris di Bogor, dan telah mendapat surat penerimaan pemberitahuan rubahan data Perseroan tertanggal 11-02- 2013, Nomor: AHU-AH.01.10-04138.

2. Bahwa kemudian Akta pendirian perusahaan Nomor : 67, tertanggal 29 - 07 - 1996, dimana anggaran dasarnya telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia tanggal 03-11-1997, dengan Nomor: C2-11.371.HT.01.01.TH.97, dan telah disesuaikan dengan Undang- undang No : 40 Tahun 2007, tentang Perseroan Terbatas, yang dimuat dalam Akta No: 30 tanggal 14-072019, yang dibuat dihadapan Hajjah Raden Dewi Rini Herlina, Notaris di Sukabumi, dan telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Azasi Manusia Republik Indonesia Tanggal 21-10-2009, Nomor : AHU-50910.AH,01.02 Tahun 2009, dan terakhir dirubah dengan Akta Nomor. 9, tanggal 28-01-2013, yang dibuat di hadapan ETI KURNIASIH. SH., MKn., Notaris di Bogor, dan telah mendapat surat penerimaan pemberitahuan rubahan data Perseroan tertanggal 11-02-2013, Nomor: AHU-AH.01.10-04138, namun terhadap Akta tersebut diatas telah mengalami beberapa kali perubahan melalui Rapat Umum Pemegang Saham dari Perseroan;

3. Bahwa kemudian pada tanggal 28-08-2015, bertempat di kantor PT. Daihan Cipta Prima di Jl. Veteran No. 27 Rt.00/ Rw. 05 Kelurahan Panaragan, Kecamatan Bogor Tengah, Kota Bogor, telah diadakan Rapat Umum Pemegang Saham dari Perseroan, atas Notulen Rapat tersebut bermatrai cukup saat itu diletakan pada menit Akta tersebut, dan Rapat dipimpin oleh Sdr. IR. RIZA ROSADI (TERLAWAN. II) yang berkedudukan sebagai Direktur PT. Daihan Cipta Prima, dan Dokteranda. Ny.RATNA SOEMINAR selaku Komisaris PT. Daihan Cipta

Halaman 4 dari 128 halaman Putusan Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr.

#### 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 ketepatan 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

Prima, Ny. LENNY PUSPITASARI selaku Pemilik dan Pemegang atas Saham 1 (Satu) lembar saham atau sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah), dan Sdr. YULIANDRI FAISAL dalam kedudukan selaku Undangan dari pihak Direksi Perseroan PT. Daihan Cipta Prima;

4. Bahwa berdasarkan hasil Rapat Umum Pemegang Saham dari Perseroan tanggal 28-08- 1915 tersebut ketua rapat mengusulkan dengan suara bulat secara musyawarah untuk mufakat memutuskan:

1. Menyetujui atas pengalihan saham milik Ny. LENI PUSPITASARI tersebut sebanyak 1 (satu) lembar saham atau senilai 1.000.000,- (satu juta rupiah) kepada Sdr. YULIANDRI FAISAL (PELAWAN);
2. Menyetujui peningkatan modal dasar perseroan yang semula Rp. 300.000.000,-(tiga ratus juta rupiah) menjadi Rp. 30.000.000.000,-(tiga puluh milyar rupiah);
3. Menyetujui peningkatan modal disetor dan ditempatkan perseroan yang semula Rp.300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) menjadi Rp. 15.0000.000.000,- ( lima belas milyar rupiah );
4. Menetapkan perlembar nilai saham yaitu Rp.1.000.000,- (satu juta rupiah);

5. Bahwa dalam Rapat Umum Pemegang Saham tanggal 28-08-2015 juga telah menyetujui perubahan susunan Komisaris perseroan sebagai berikut:

- A. Menyetujui pengunduran diri dengan hormat kepada Ny. Dokteranda Ratna Soeminar dan Ny. Lenny Puspitasari sebagai pemilik/ pemegang saham dan pengurus perseroan;
- B. Mengangkat anggota Komisaris yang baru sebagai berikut di bawah ini:
  - Direktur: DR. IR. Riza Rosadi MM,
  - Komisaris: Yuliandri Faisal.

6. Bahwa pihak TERLAWAN.il (Ir. RIZA ROSADI) untuk melakukan perbuatan hukum berupa melakukan dan mengadakan serta menandatangani Perjanjian Pembiayaan Sindikasi Al Musyarakah

Halaman 5 dari 128 halaman Putusan Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Pihak TERLAWAN.I (BPR. Syariah Harta Insan Karimahh Bekasi) dan TERLAWAN. III (PT. BPR. Syariah Harta Insan Karimahh Ciledug), dengan Nomor: 15, tanggal 29 September 2015, setidaknya mendapatkan persetujuan dari pihak sebelumnya.

7. Bahwa ketika pihak TERLAWAN.il (IR.Riza Rosadi) menerima Pembiayaan Musyarakah dari TERLAWAN I. (PT. BPR. SYARIAH HARTA INSAN KARIMAHH BEKASI) dan TERALWAN. III (PT. BPR. SYARIAH HARTA INSAN KARIMAHH CILEDUG) secara jelas dalam menjalankan Perjanjian tersebut menggunakan prinsip-prinsip hukum syariah Islam, dan hal itu disebutkan dalam Akta Definisi Pembiayaan Al Musyarakah adalah *"pembiayaan berdasarkan perjanjian kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana sebagai bentuk penyertaan dengan ketentuan bahwa keuntungan akan dibagi sesuai kesepakatan dan resiko akan ditanggung proporsional sesuai porsi penyertaan dana"*;

8. Bahwa dalam Akta Perjanjian Pembiayaan Sindikasi Al Musyarakah, tanggal 29 September 2015, Nomo: 15 yang dibuat di Kantor Notaris Sumarni SH.M.Kn, telah nyata nyata adanya dugaan kesalahan yang dilakukan pihak TERLAWAN. I, TERLAWAN. II, dan TERLAWAN. III, dimana dalam perjanjian Pembiayaan Sindikasi Al Musyarakah oleh para pihak *a quo*, patut diduga pihak TERLAWAN. I, TERLAWAN.il dan TERLAWAN. III. telah mengetahui adanya Rapat Umum Pemegang Saham tanggal 28-08-2015 dimana agenda Rapat Umum Pemegang Saham tersebut diantaranya disepakati adanya perubahan komposisi Direksi dan Komisaris yang baru,oleh karena Direksi yang lama Dokteranda Ny. Ratna Soeminar telah mengundurkan diri sebagai Komisaris kemudian sebagai pengganti Komisaris lama adalah Yuliandri Faisal;

9. Bahwa sesuai Akta Kesepahaman (Wa'ad) No. 79 tanggal 24 Desember 2014 tujuan awal pinjaman kepada TERLAWAN. I (PT. BPR. Syariah Harta Insan Karimahh Bekasi) adalah untuk modal kerja dan Investasi untuk penambahan modal kerja proyek perumahan dengan

Halaman 6 dari 128 halaman Putusan Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr.

#### 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)



menggunakan prinsip-prinsip hukum Islam Akad Mudharabah;

**10.** Bahwa berdasarkan bukti Akta Adendum WA'AD No. 08, tanggal 18 September 2015 dan Akta Perjanjian Pembiayaan Al. Musyarakah No. 09, tanggal 18 September 2015 yang dibuat oleh TURUT TERLAWAN. II (Kantor Notaris Sumarni.SH.MKn), perjanjian tersebut dibuat antara TERLAWAN. II (IR. Riza Rosadi) SEUXKU PRIBADI dengan pihak TERLAWAN. I dan TERLAWAN. III, dimana jaminan atas perjanjian tersebut berupa tanah berikut bangunan yang berada di atasnya yang terdiri dari:

- Sebidang tanah seluas kurang lebih 179 M2 (seratus tujuh puluh Sembilan meter persegi), SHM No. 2655/Tegallega, NIB No. 10.09.03.07.00115, Surat Ukur tanggal 17-07-1989, atas nama Ir. Riza Rosadi, terletak di Malabar Ujung No.16, RT.05/RW.02, Kelurahan Tegallega, kecamatan BogorTengah, Kota Bogor.
- Sebidang tanah kurang lebih 381 M2 (tiga ratus delapan puluh satu meter persegi), SHM No. 1072/Tegaigundil, Surat Ukur No. 198/TGG/1999, atas nama IR. Riza Rosadi, terletak di Jl. Arzimar II, No. 03 Rt.II/ Rw. 12, Kelurahan Tegal Gundiil, Kecamatan, Bogor Utara, Kota Bogor, Jawa Barat.

**11.** Bahwa kemudian atas kedua Akta Notaris No. 08 dan 09 atas pribadi IR Riza Rosadi tsb tersebut berdasarkan bukti dari Akta Perjanjian Pemberian Fasilitas Pembiayaan Sindikasi (Wa'ad) No : 14, Tanggal 29 September 2015, yang dibuat oleh TURUT TERLAWAN. II (Notaris Sumarni. SH. M.Kn), *Jo bukti dari Akta Perjanjian Pemberian Fasilitas Pembiayaan Sindikasi (Wa'ad) No: 15, Tanggal 29 September 2015, yang dibuat oleh TURUT TERLAWAN. II (Notaris Sumarni. SH. M.Kn),* merupakan pembiayaan Sindikasi yang diberikan secara bersama sama oleh TERLAWAN. I (PT. BPR Syariah Harta Insan Karimahh Bekasi) bersama TERLAWAN. III (PT. BPR Syariah Harta Insan Karimahh Ciledug) kepada TERLAWAN. II (IR. Riza Rosadi) sebagai DIREKTUR PT. DAIHAN CIPTA PRIMA dengan menggunakan prinsip-prinsip syariat hukum Islam yaitu dengan menggunakan

Halaman 7 dari 128 halaman Putusan Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembiayaan Al Murabahah, Pembiayaan Istishna, Pembiayaan Al Ijarah, Pembiayaan Al. Musyarakah, bahwa kemudian juga atas objek jaminan dalam Akta No. 08 dan Akta No.09, yang dibuat tanggal 18 September 2015 telah dimasukan dan menjadi objek jaminan TERLAWAN. II (IR. Riza Rosadi) di PT. Daihan Cipta Prima, artinya yang pada awalnya merupakan jaminan pribadi TERLAWAN. II (Ir. Riza Rosadi) sekarang telah dimasukan menjadi jaminan di PT. Daihan Cipta Prima sejak tanggal 19 September 2015 berdasarkan Akta No. 14 dan Akta No. 15 dalam Perjanjian Pembiayaan Sindikasi.

**12.** Bahwa pihak TERLAWAN. II (IR. Riza Rosadi) dalam rangka memuluskan awal kerja sama Kesepahaman (Wa'ad) dengan TERLAWAN. I (PT. BPR Syariah Harta Insan Karimah Bekasi) telah menyerahkan Jaminan sebidang tanah dengan luas 179 M2, sertifikat Nomor: 2655/ Tegal lega, atas nama TERLAWAN. II (IR. Riza Rosadi) kepada TERLAWAN. I (PT. BPR Syariah Harta Insan Karimah Bekasi), dari jaminan sertifikat Hak Milik TERLAWAN. II tersebut, kemudian pihak TERLAWAN. II (Ir. Riza Rosadi) akan mendapatkan Line Facility sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) dari TERLAWAN. I (PT. BPR Syariah Harta Insan Karimah Bekasi), dimana dana pembiayaan tersebut akan digunakan untuk kebutuhan modal kerja dan Investasi melalui Akad Mudharabah, Musyarakah, dan Murabahah untuk Penambahan Modal Kerja Proyek Perumahan, dengan kesepakatan jangka pengembalian dalam waktu 60 (enam puluh) bulan, dimulai sejak tanggal 24-12-2014 dan berakhir tanggal 24-12-2019 dengan ketentuan dapat diperpanjang oleh kedua belah pihak dengan kesepakatan bersama. Bahwa pihak TERLAWAN. II (IR. Riza Rosadi) dalam rangka memuluskan awal kerja sama Kesepahaman (Wa'ad) dengan TERLAWAN. I (PT. BPR Syariah Harta Insan Karimahh Bekasi) telah menyerahkan Jaminan sebidang tanah dengan luas 179 M2, sertifikat Nomor: 2655/ Tegal lega, atas nama TERLAWAN. II (IR. Riza Rosadi) kepada TERLAWAN. I (PT. BPR Syariah Harta Insan Karimahh Bekasi), dari jaminan sertifikat Hak Milik TERLAWAN. II tersebut,

Halaman 8 dari 128 halaman Putusan Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr.



kemudian pihak TERLAWAN. II (ir.Riza Rosadi) akan mendapatkan Line Facility sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) dari TERLAWAN. I (PT. BPR Syariah Harta Insan Karimahh Bekasi), dimana dana pembiayaan tersebut akan digunakan untuk kebutuhan modal kerja dan Investasi melalui Akad Mudharabah, Musyarakah, dan Murabahah untuk Penambahan Modal Kerja Projek Perumahan, dengan kesepakatan jangfca pengembalian dalam waktu 60 (enam puluh) bulan, dimulai sejak tanggal 24-12-2014 dan berakhir tanggal 24-12-2019 dengan ketentuan dapat diperpanjang oleh kedua belah pihak dengan kesepakatan bersama;

**13.** Bahwa berdasarkan bukti Perjanjian Pembiayaan Al Musyarakah No: 054/Musy/BPRS- HIKB/JKP/III/2015, juga telah disebutkan bahwa antara TERLAWAN. II (Penerima Pembiayaan Musyarakah) dengan TERLAWAN. I (PT. BPR Syariah Harta Insan Karimahh Bekasi) telah mengadakan kerja sama dalam bentuk AL. Musyarakah untuk jangka waktu 12 (dua betas) bulan terhitung 25 Maret 2015 dan berakhir pada tanggal 25 Maret 2016, dimana dalam perjanjian tersebut disepakati nisbah bagi hasil (Syirkah) dari masing masing pihak sebagai berikut:

- a. 7.57 % (tujuh koma lima puluh tujuh persen) dari penjualan diperuntukan bagi Terlawan / Bank (proyek bagi hasil).
- b. 92.43 % (Sembilan puluh dua koma empat puluh tiga persen) dari penjualan diperuntukan bagi Penerima Pembiayaan Musyarakah).

**14.** Bahwa dari bebrapa isi perjanjian fasilitas pembiayaan Musyakah tidak berjalan sebagaimana yang telah disepakati bersama, hal ini diakui oleh TERLAWAN. II disebabkan banyak faktor penyebabnya, akan tetapi pihak TERLAWAN. II masih beritikad baik untuk dan akan menyelesaikan seluruh kewajiban Perjanjian Pembiayaan Musyarakah dengan pihak TERLAWAN. I, dan hal ini dibuktikan dengan setiap pihak TERLAWAN. I mengundang pertemuan di kantor TERLAWAN.I di Bekasi atas dasar surat Somasi yang

Halaman 9 dari 128 halaman Putusan Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr.



dilayangkan dari Pengacaranya pihak TERLAWAN. II selalu beritkad datang menemuinya;

15. Bahwa menurut pengakuan pihak TERLAWAN. II juga telah melakukan beberapa kali pembayaran cicilannya berdasarkan bukti-bukti transfer yang ada;

16. Bahwa pihak TERLAWAN. II dengan pihak TERLAWAN. I yang di wakili kuasa hukumnya dan perwakilan perusahaan TERLAWAN. I yaitu bapak Krisna terahir bertemu di sebuah rumah makan di Bubulak Bogor, yang pada intinya membicarakan progress penyelesaian kewajiban TERLAWAN. II kepada TERLAWAN.I, dan ketika itu disampaikan oleh TERLAWAN.II (Ir. Riza Rosadi) langsung bahwa sekitar bulan Oktober 2019 pihak TERLAWAN. II akan membayar kepada TERLAWAN. I sekitar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar), namun pihak TERLAWAN.I juga tetap bersikukuh pada prinsipnya tetap akan melakukan upaya hukum melalui pengadilan walaupun pihak TERLAWAN. I akan menerima apabila ada dana pembayaran cicilan masuk dari TERLAWAN. II tersebut, alasan Pihak TERLAWAN. I akan tetap memasukan proses hukum ke Pengadilan atas wanprestasi pihak TERLAWAN. II, oleh karena pihak TERLAWAN. I tidak mau dipersalahkan oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK), dan hal itu terbukti TERLAWAN. II juga telah menerima Penetapan **Aanmaning No.0004/Pdt.G/Eks/2019/PA.Bgr.** dari Ketua Pengadilan Agama Bogor tanggal 17 September 2019, dan Penetapan-Penetapan Pengadilan Agama Bogor Lainnya, pihak PELAWAN berhak untuk melakukan upaya perlawanan hukumnya, dan Pihak PELAWAN (Yuliandri Faisal) telah mendaftarkan PERLAWANAN PIHAK KETIGA (Darden Verzet) di Pengadilan Agama Bogor dengan Register Perkara Nomor : 772/Pdt.G/202211/PA.Bgr, 16 Juni 2022, hingga saat ini perkaranya masih dalam proses persidangan di Pengadilan Agama Bogor, dan Register Perkara No: 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr, Register Perkara No. 1624/Pdt.G/2022/PA.Bgr, Register Perkara No. 1688/Pdt.G/2021/PA.Bgr, dan hingga saat ini perkaranya masih

Halaman 10 dari 128 halaman Putusan Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr.



dalam proses Banding dan semuanya belum ada Putusan Pengadilan yang memiliki kekuatan hukum Tetap (inkracht van gewisjde);

17. Bahwa sebagaimana disebutkan dalam pasal. 14 ayat ( 2 ) Dalam Perjanjian Pembiayaan Al. Musyarakah Akta nomor : 09, tertanggal 18 September 2015 Dalam ADENDUM : " *Perubahan dan penambahan addendum ) yang diadakan dalam perjanjian ini dan perjanjian tambahan lainnya merupakan satu kesatuan karena itu merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian ini*";

18. Bahwa Perjanjian Pemberian Fasilitas Pembiayaan Sindikasi (Wa'ad) dengan Akta Nomor: 14, tertanggal 29 September 2015 dikantor TURUT TERLAWAN. II (Notaris Bekasi Sumarni. SH. M.Kn) dimana antara TERLAWAN.II dengan pihak TERLAWAN. I dan TERLAWAN. II (Ir. Riza Rosadi) menggunakan prinsip syariat Hukum Islam seperti : Wa'ad, Akad, Pembiayaan Al-Murahbahah, Pembiayaan Al-Istishna, Pembiayaan Al Ijarah, dan Pembiayaan AlMusyarakah;

19. Bahwa berdasarkan Perjanjian Pemeberian Fasilitas Pembiayaan Sindikasi (Wa'ad) Akta Nomor: 14, tanggal 29 September 2015, pihak TERLAWAN. II (Ir. Riza Rosadi) telah memberikan beberapa jaminan berupa beberapa bidang tanah rumah berikut bangunan yang melekat di atasnya, antara lain:

- a. Sebidang tanah berikut bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor: 1072/Tegal Gundil, seluas 381 M2, atas nama TERLAWAN. II (Ir. Riza Rosadi), surat Ukur No. 198/Tegal Gundil, 16/11/1999, Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 4456/2015, Kota Bogor, Jawa Barat, sebesar Rp. 2.100.000.000 (dua milyar seratus juta rupiah), yang diterbitkan TURUTU TERLAWAN. I (Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor), tanggal 28-12-2015 Jo Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 182/2015, tanggal 29 Oktober 2015, dibuat oleh TURUT TERLAWAN. III (PPAT Kota Bogor, Bambang Ariawan. SH);

Halaman 11 dari 128 halaman Putusan Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr.



b. Sebidang tanah berikut bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor: 2655/Tegalega, seluas 179 M2, atas nama TERLAWAN. II (IR. Riza Rosadi), Surat Ukur No: 59/TGL, 1998, tanggal 17 Juli 1998, Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No: 2129/2015, Kota Bogor, Jawa Barat, sebesar Rp.1.500.000.000,-(satu milyar lima ratus juta rupiah), terdaftar atas nama TERLAWAN. I (BPR Syariah Harta Insan Karimah Bekasi), yang diterbitkan TURUT TERLAWAN.I (Kantor Pertanahan Kota Bogor), tanggal 24-06-2015 Jo Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 53/2015, tanggal 30 April 2015, yang di buat oleh TURUT TERLAWAN.IV (Arya Syahrir Rifasy. SH/PPAT Kota Bogor);

20. Bahwa dalam perjanjian Nisbah bagi hasil (Syirkah) disebutkan bahwa 27,4 (dua puluh tujuh koma empat persen) dari penjualan diperuntukan bagi Bank (TERLAWAN.I), dan 72,6 % (tujuh puluh dua koma enam persen) dari penjualan diperuntukan bagi Penerima Pembiayaan Musyarakah (TERLAWAN. II);

21. Bahwa menurut informasi dari TERLAWAN. II total jumlah yang telah di bayarkan melalui transfer Bank oleh TERLAWAN. II kepada TERLAWAN. I kurang lebih adalah sebesar Rp. 450.00.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah), dan terakhir tahun 2022 Terlawan. II telah membayar sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah), dan masih ada bukti pembayaran cicilan yang belum sempat TERLAWAN.II inventarisir dalam Perlawanan ini, akan diajukan dalam persidangan pembuktian surat nanti;

22. Bahwa berdasarkan isi surat terakhir dari TERLAWAN. I (BPR Syariah Harta Insan Karimah Bekasi) No. 162/BPRS-HIKB/III/2019, tanggal 18 Maret 2019, perihal Informasi Sisa Pokok Pembiayaan, Bagi Hasil Yang Diakui & Biaya yang Harus di Bayarkan, disebutkan :

**1. Atas nama Riza Rosadi ( Tergugat II Pribadi ) :**

\*O/S Pembiayaan Musyarakah Rp.1.834.976.280,-

\*Bagi hasil yg diakui sebesar Rp. 175.000.000,-

Halaman 12 dari 128 halaman Putusan Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr.



\*Cadangan biaya (PPH, Pajak Penjual, & Pembeli,  
AJB/PPJB, Surat Kuasa Jual ) sebesar Rp. 123.700.000,-  
\*Biaya KJPP (kantor Jasa Penilai Publik) sebesar Rp. 5000.000,-  
Total-----  
Rp. 2.138.676.280,-

**2. PT. Daihan Cipta Prima**

\* O/S Pembiaya Musyarakah sebesar Rp. 1.853.879.200,-  
\* Bagi Hasi Yang Diakui sebesar Rp. 175.000.000,-  
\* Cadangan Biaya (PPH, Pajak Penjual/Pembeli  
AJB/PPJB, Surat Kuasa Jual) sebesar Rp. 169.964.000,-  
\*Biaya KJPP (Kantor Jasa Penilai Publik ) sebesar Rp. 9.500.000,-  
\*Biaya Pendaftaran Lelang & Surat Keterangan  
Pendaftaran Tanah sebesar Rp. 4.000.000,-  
Total-----  
-----  
Rp. 2.202.843.200,-

**23.** Bahwa hingga saat ini (tahun 2022) posisi kewajiban hutangnya TERLAWAN. II (Ir. Riza Rosadi) kepada TERLAWAN. I dipastikan jumlahnya sudah berubah dari kewajiban pelunasan tahun 2019 berdasarkan bukti surat terahir dari TERLAWAN. I (BPR Syariah Harta Insan Karimah Bekasi) No. 162/BPRS-HIKB/III/2019, tanggal 18 Maret 2019, perihal Informasi Sisa Pokok Pembiayaan, Bagi Hasil Yang Diakui & Biaya yang Harus di Bayarkan oleh pihak Terlawan.II;

**24.** Bahwa disebutkan dalam semua isi Perjanjian dan Akta Perjanjian Pemberian Fasilitas Pembiayaan Sindikasi No: 14, tanggal 29 September 2015 Jo Perjanjian Pemberian Fasilitas Pembiayaan Sindikasi (Wa'ad) No: 15, tanggal 29 September 2015 yang dibuat di Kantor Notaris Bekasi Sumarni. SH. M.Kn, bahwa seluruh menyangkut perjanjian yang ada di dalam Perjanjian tersebut menggunakan prinsip – prinsip Syariat Islam, seperti system bagi hasil, system kerugian

Halaman **13** dari **128** halaman Putusan Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr.



ditanggung bersama secara profesional, namun yang terjadi adalah bahwa akibat kerugian dalam proses menjalankan perjanjian Musyarakah antara TERLAWAN. II dengan TERLAWAN. I *aquo*, hanya di tanggung oleh pihak TERLAWAN. II, sedangkan pihak TERLAWAN. I tidak pernah memperhitungkan dampak kerugian TERLAWAN. II yang ditimbulkan dalam menjalankan pembiayaan AI-Musyarakah tersebut, oleh karenanya TERLAWAN. II menganggap perjanjian yang dibuat dengan system Musyarakah oleh pihak TERLAWAN. I tersebut tidak sesuai dengan kenyataan dan faktanya yaitu tidak menggunakan prinsip-prinsip syariat hukum Islam

**25.** Bahwa Perlawanan PELAWAN diajukan berdasarkan bukti bukti adanya perjanjian pembiayaan fasilitas Sindikasi (AI Musyarakah) antara TERLAWAN. I dengan TERLAWAN. II (Ir. Riza Rosadi) serta TERLAWAN. III tanpa persetujuan dan tanda tangan PELAWAN sebagai Komisaris PT. Daihan Cipta Prims pengganti Komisaris lama Dra. Ny.Ratna Soeminar;

**26.** Bahwa atas perbuatan yang dilakukan oleh pihak TERLAWAN. I, TERLAWAN. II dan TERLAWAN. III dan Para Turut TERLAWAN tersebut telah dan akan merugikan pihak PELAWAN sebagai Komisaris baru PT. Daihan Cipta Prima dan patut diduga Para Pihak tersebut telah melakukan perbuatan kesalahan dalam membuat perjanjian – perjanjian tersebut;

**27.** Bahwa apabila Perjanjian Pembiayaan Fasilitas Sindikasi AI Musyarakah sebelum dilakukan kesepakatan-kesepakatan dalam isi perjanjinanya, setidaknya sebelum dilakukan penandatnganya Perjanjian tersebut, pihak PELAWAN disertakan atau dimintakan pendapat dan persetujuannya oleh pihak TERLAWAN. I, dan / atau setidaknya pihak TERLAWAN. I dan TERLAWAN. III yang memiliki otoritas memberikan dan mengeluarkan dana pinjaman kepada TERLAWAN. II tersebut meminta kepada TERLAWAN. II untuk menghadirkan PELAWAN sebagai Komisaris baru setidaknya mungkin tidak akan terjadi permasalahan dari pihak TERLAWAN. II, juga

Halaman **14** dari **128** halaman Putusan Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr.



setidaknya nilai dan jumlah pinjaman tidak sebanyak itu, karena PELAWAN sebagai Komisaris memiliki hak juga untuk menyatakan pendapatnya setuju dan tidak setuju atas pinjaman TERLAWAN. III kepada pihak ketiga, oleh karena atas pinjaman tersebut juga akan memberatkan dalam pengembalian bagi TERLAWAN. II, juga akan menjadi masalah bagi pihak TERLAWAN. I dan TERLAWAN. III atas dana masyarakat tersebut apabila pihak TERLAWAN. II mengalami kesulitan pengembaliannya pinjamannya;

**28.** Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Pemberian Fasilitas Pembiayaan Sindikasi (Wa'ad) Nomor : 14, tanggal 29 September 2015, dalam pasal 14 ayat (2) mengenai Penyelesaian Perselisihan disebutkan : ***"Apabila perbedaan kontroversi dana tau perselisihan tersebut tidak dapat diselesaikan secara musyawarah dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kalender sejak perselisihan tersebut, maka kedua belah pihak sepakat menyelesaikan permasalahan tersebut melalui ketentuan dan prosedur Badan Arbitrase Syariah Nasional (Basyarnas) dimana putusan Basyarnas merupakan keputusan terahir dan mengikat bagi Para Pihak (Final dan Binding)", juga disebutkan dalam Akta Perjanjian Pemberian Fasilitas Pembiayaan Sindikasi (Wa'ad) Nomor : 15 , tanggal 29 September 2019 yang dibuat Notaris Sumarni. SH, M.Kn, di Bekasi disebutkan dalam Penyelesaian Perselisihan Pasal 16 ayat ( 2 ) dijelaskan : " semua sengketa yang timbul dari perjanjian ini yang tidak dapat diselesaikan secara damai akan diselesaikan melalui dan menurut peraturan procedure Badan Arbitrase Syariah Nasional (Basyarnas) "***;

**29.** Bahwa apa yang telah disebutkan dan dijelaskan dalam isi perjanjian dimaksud angka 28 dalam posita Perlawanan PELAWAN diatas ini sudah sangat jelas, bahwa sebelum dilakukan proses hukum melalui Badan Pengadilan, **pihak TERLAWAN. I wajib dan harus dilakukan proses penyelesaian musyawarah melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (Basyarnas) terlebih dahulu (Vide : pasal 16 ayat 2, pasal**

Halaman 15 dari 128 halaman Putusan Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr.



14 ayat. 2) Perjanjian *a quo*, untuk itu mohon Majelis Hakim Pengadilan Agama Bogor untuk membatalkan rencana Lelang pihak Terlawan. IV berdasarkan bukti postingan Pengumuman di Situs Internet Lelang Indonesia DJKN tanggal Oktober 2023, serta  
**PENETAPAN Pelaksanaan Lelang Nomor :**  
**0004/Pdt.G.Eks/2019/PA.Bgr yang berkaitan dengan 2 (dua) Objek Hak Tanggungan (OHT) sebagaimana disebutkan dalam posita Pelawan diatas;**

30. Bahwa disamping itu, pihak PELAWAN saat ini juga sedang melakukan Upaya Hukum PERLAWANAN PIHAK KETIGA di Pengadilan Agama Bogor dengan dengan Register Perkara Nomor : 772/Pdt.G/202211/PA.Bgr, 16 Juni 2022, hingga saat ini perkaranya masih dalam proses persidangan di Pengadilan Agama Bogor, dan Register Perkara No: 1688/Pdt.G/2021/PA.BGR, Register Perkara No. 1624/Pdt.G/2022/PA.Bgr, terhadap Perlawanan Pihak Pelawan kepada pihak Terlawan. I, Terlawan. II, Terlawan. III, Terlawan. IV, Turut Terlawan. I, Turut Terlawan. II, Turut Terlawan. III, Turut Terlawan. IV, hingga saat ini perkaranya masih dalam proses Banding dan semuanya belum ada Putusan Pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap (inkracht van gewisjde) terhadap rencana Lelang KPKNL Bogor terhadap 2 (dua) objek OHT sebagai berikut :

- a. Sebidang tanah berikut bangunan, seluas 179 M2 (seratus tujuh puluh Sembilan meter persegi), SHM No. 2655/Tegallega, NIB No. 10.09.03.07.00115, Surat Ukur tanggal 17-07-1989, atas nama Ir. Riza Rosadi, terletak di Malabar Ujung No. 16, Rt. 05/Rw.102, Kelurahan Tegallega, kecamatan Bogor Tengah, Kota Bogor, dimana dalam situs Lelang Indoneisa DJKN bulan Oktober 2023 tertulis atas objek Objek Hak Tanggungan (OHT) tersebut dihargai dengan limit harga Rp. 2.530.161.0000 (dua milyar lima ratus tiga puluh juta seratus enam puluh satu ribu rupiah), dengan Jaminan Rp. 506.032.200 (lima ratus enam juta tiga puluh dua ribu dua ratus rupiah), Batas Ahir Jaminan tanggal 16/10/2023, batas ahir

Halaman 16 dari 128 halaman Putusan Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr.



penawaran 17/10/2023, jam 09.00 WIB, dengan Kode Lot Lelang 95ANSP, dengan cara penawaran Closed Bidding, dengan Penjual Lelang adalah Pengadilan Agama Bogor, yang diajukan oleh Pihak Pemohon Lelang PT. BPR. Syariah Harta Insan Karimah Bekasi, dan Penyelenggara Lelang KPKNL Bogor;

b. Sebidang tanah berikut bangunan, seluas 381 M2 (tiga ratus delapan puluh satu meter persegi), SHM No. 1072/Tegal Gundil, Surat Ukur No. 198/TGG/1999, atas nama IR. Riza Rosadi, terletak di Jl. Arzimar II, No. 03 Rt.11/ Rw. 12, Kelurahan Tegal Gundil, Kecamatan, Bogor Utara, Kota Bogor, dimana dalam situs Lelang Indoneisa DJKN bulan Oktober 2023, tertulis atas objek Hak Tanggungan (OHT) tersebut dihargai dengan limit harga Rp. 2.475.846.000,(dua milyar empat ratus tujuh puluh lima juta delapan ratus empat puluh enam ribu rupiah), dengan Jaminan Rp. 495.169.200, ( empat ratus sembilan puluh lima juta seratus enam puluh sembilan ribu dua ratus rupiah), Batas Ahir Jaminan tanggal 16/10/2023, Batas Ahir Penawaran 17/10/2023, jam 09.00WIB, dengan Kode Lot Lelang KEX6GK, dengan cara penawaran Closed Bidding, yang diajukan oleh Penjual Pengadilan Agama Bogoir, dan ajukan oleh Pihak Pemohon Lelang PT. BPR. Syariah Harta Insan Karimah Bekasi (Terlawan. I), dan Penyelenggara Lelang adalah KPKNL Bogor;

**31.** Bahwa pihak PELAWAN juga menolak atas rencana lelang yang akan dilakukan oleh Pihak Terlawan. IV (Kantor Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jendral Kekayaan Negara Cq Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Cq Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bogor) berdasarkan bukti Pengumuman Situs Internet Lelang Indoneisia DJKN bulan Oktober 2023, oleh karena pihak Pelawan terhadap 2 (dua) objek Hak Tanggung (OHT) tersebut sedang dilakukan upaya hukum berupa Perlawanan Pihak Ketiga di Pengadilan Agama Bogor dengan Register Perkara Nomor : 772/Pdt.G/2021/PA.Bgr, 16 Juni

*Halaman 17 dari 128 halaman Putusan Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr.*



2022, hingga saat ini perkaranya masih dalam proses persidangan di Pengadilan Agama Bogor, dan Register Perkara Nomor: 1688/Pdt.G/2021/PA.BGR, Register Perkara Nomor : 1624/Pdt.G/2022/PA.Bgr hingga diajukannya Perlawanan ini perkaranya sedang dan masih dalam proses persidangan di Pengadilan Tinggi Agama Bandung, dan proses Kasasi serta belum ada putusan yang berkekuatan hukum tetap ((inkracht van gewijsde), untuk itu mohon Ketua Majelis Hakim yang menyidangkan perkara Perlawanan Pelawan untuk membatalkan Rencana Lelang yang akan dilakukan oleh Pihak Terlawan. IV tersebut posita angka 30 diatas, dan membatalkan Penetapan Ketua Pengadilan Agama Bogor lainnya terkait perihal Penetapan Lelang Eksekusi No. 04/Pdt.G.Eks/2019/PA.Bgr, tanggal 11 April 2022 serta Penetapan-Penetapan Pengadilan Agama lainnya (Oktober 2023) yang terkait dengan lelang Eksekusi atas 2 (dua) Objek Hak Tanggung (OHT) tersebut dalam posita Pelawan angka 30 diatas ;

**32.** Bahwa rencana Lelang Eksekusi yang akan dilakukan oleh Terlawan. IV (Kantor Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jendral Kekayaan Negara Cq Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Cq Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bogor) atas permohonan pihak Terlawan. I sebagaimana disebutkan dalam posita Pelawan diatas telah melanggar ketentuan Menteri Keuangan No. 27/PMK.6/2016, Pasal 14 yang menyebutkan bahwa : **Dalam hal terdapat Gugatan sebelum pelaksanaan lelang terhadap Objek Hak Tanggungan dari pihak lain selain debitur/tereksekusi yang terkait kepemilikan, lelang Eksekusi pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan tidak dapat dilaksanakan;**

**33.** Bahwa oleh karena dalam Akta Perjanjian Pembiayaan Sindikasi Al Musyarakah telah disepakati dan diperjanjikan bahwa proses penyelesaian perselisihan akan diselesaikan melalui dan menurut Prosedure Badan Arbitrase syariah Nasional (Basyarnas)

Halaman **18** dari **128** halaman Putusan Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr.



dan ini, merupakan Undang undang bagi para pihak yang membuatnya, untuk itu kiranya pihak TERLAWAN. I jangan hanya menuntut kewajiban berdasarkan perjanjian terkait dengan adanya wanprestasi dari pihak TERLAWAN. II saja, akan tetapi TERLAWAN. I wajib taat juga kepada pasal pasal yang mengatur tentang hak dan kewajiban dalam Akta Perjanjian Pembiayaan Fasilitas Sindikasi serta Akta perjanjian lainnya sebagaimana telah diatur dalam pasal 1338 KUHPerdara yang berbunyi sebagai berikut:

**“Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat di Tarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan dengan itikad baik”.**

34. Bahwa Penetapan Ketua Pengadilan Agama Bogor No.004/Pdt.G/Eks/2019/PA.Bgr, telah melakukan perbuatan yang melanggar dan bertentangan dengan hukum yang berlaku, dimana terhadap Objek Hak Tanggungan (OHT) *a quo* sedang dalam proses gugatan oleh para pihak, seharusnya pihak Ketua Pengadilan Agama Bogor tidak menerbitkan penetapan tersebut sebelum adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap, dan perbuatan TERLAWAN. I (PT. BPR Syariah Harta Insan Karimah Bekasi) yang telah mengajukan permohonan lelang kepada pihak Terlawan. IV dan pihak TERLAWAN. IV juga telah menjadwalkan rencana Lelang Eksekusi terkait Objek Hak Tanggungan (OHT) sebagaimana dijelaskan dalam posita diatas adalah juga sebagai perbuatan yang melanggar hukum, serta pihak Pengadilan Agama Bogor yang telah membuat, dan menerbitkan Penetapan-Penetpan Pelaksanaan Lelang juga di duga telah melanggar hukum acara yang berlaku, sepatutnya terhadap Objek Hak Tanggungan (OHT) yang sedang dalam sengketa dan/atau sedang di gugat di Pengadilan dan belum memiliki kekuatan hukum yang tetap tidak dapat dan tidak boleh

Halaman 19 dari 128 halaman Putusan Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr.



dilakukan upaya proses hukum apapun termasuk dilakukan lelang eksekusi, di alihkan, dioperkan dan lain sebagainya;

35. Bahwa upaya hukum Perlawanan Pelawan ini dilakukan telah sesuai menurut ketentuan dalam Putusan MA RI tanggal 31-08-1977, Nomor : 697 K/Sip/1974, yang berbunyi sebagai berikut :

**“ Sesuai dengan tata tertib beracara, formalitas pengajuan darden verzet harus diajukan sebelum excecutorail verkoop dilaksanakan “. Bahwa hal ini juga telah sesuai dengan apa yang di tentukan oleh pasal 195 ayat (6) HIR, artinya pengajuan Perlawanan yang di lakukan oleh pihak PELAWAN dan pihak yang merasa keberatan telah sesuai dengan ketentuan yang mengatur perihal upaya hukum PERLAWANAN;**

36. Bahwa oleh karena Rencana Lelang Eksekusi berdasarkan pengumuman Situs Internet Lelang Indonesia DJKN pada bulan Oktober 2023 yang akan dilakukan oleh pihak Terlawan. IV, serta berdasarkan adanya Penetapan Pengadilan Agama Bogor terkait Lelang Eksekusi Nomor: 04/Pdt.G/Eks/2019/PA.Bgr dan Penetapan-Penetapan Pengadilan Agama lainnya, terkait Pelaksanaan Lelang eksekusi atas 2 (dua) Objek Hak Tanggungan (OHT) tersebut dalam posita diatas akan merugikan pihak PELAWAN, oleh karenanya PERLAWANAN PELAWAN sebagai pihak ketiga (Darden Verzet) adalah layak dan sah menurut hukum serta patut untuk di kabulkan Majelis Hakim;

37. Bahwa adapun dasar di ajukannya Perlawanan PELAWAN sebagai Pihak Ketiga (Darden Verzet) oleh karena adanya Upaya Hukum Perlawanan oleh PELAWAN dengan Register Perkara No : 808/Pdt.G/2021/P A.BGR, tanggal 08 Juni 2021, dan Register Perkara Nomor. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr, tanggal 06 Juni 2022, Register Perkara Nomor. 1624/Pdt.G/2022/PA.Bgr, Register Perkara Nomor. 1688/Pdt.G/2021/PA.Bgr, dan atas perkara Perlawanan perkara tersebut belum memiliki kekuatan hukum tetap,

Halaman 20 dari 128 halaman Putusan Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr.



oleh karena masih dalam proses Banding di Pengadilan Tinggi Agama Bandung, dan Proses Kasasi di Mahkamah Agung RI;

**38.** Bahwa untuk menghindari kerugian yang akan timbul dan akan merugikan dikemudian hari bagi PELAWAN (Komisaris PT. Daihan Cipta Prima) apabila atas 2 (dua) objek Jaminan posita angka 30 tersebut diatas dilakukan Lelang, untuk itu PELAWAN memohon kepada Yang Tehormat Majelis Hakim atas 2 (dua) Objek Hak Tanggungan (OHT) tersebut diatas untuk di letakan dalam Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) sampai adanya putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (Incracht van gewijsde);

**39.** Bahwa untuk menjaga dikemudian hari apabila Perlawanan pihak Pelawan dikabulkan oleh Pengadilan, pihak Pelawan menuntut kepada Pihak Terlawan. I sebagai Pemohon Lelang, dan pihak Terlawan. IV sebagai pelaksana lelang berupa dwangsom (uang paksa) atas keterlambatan menjalankan isi putusan Pengadilan sebesar Rp. 1.000.000,-(satu juta rupiah) perhari setiap keterlambatan tersebut terhitung sejak putusan Pengadilan berkekuatan hukum tetap;

Maka berdasarkan segala apa yang telah diuraikan diatas, mohon Pengadilan Agama Bogor berkenan untuk memutuskan sebagai berikut:

#### **DALAM PROVISI:**

1. Mengabulkan Permohonan Perlawanan PELAWAN untuk diletakan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas 2 (dua) Objek Hak Tanggungan (OHT) yang terdiri dari:
  - a. Sebidang tanah berikut bangunan, seluas 179 M2 (seratus tujuh puluh Sembilan meter persegi), SHM No. 2655/Tegallega, NIB No. 10.09.03.07.00115, Surat Ukur tanggal 17-07-1989, atas nama Ir. Riza Rosadi, terletak di Malabar Ujung No. 16, Rt. 05/Rw.102, Kelurahan Tegallega, kecamatan Bogor Tengah, Kota Bogor, dimana dalam situs Lelang Indoneisa DJKN bulan Oktober 2023 tertulis atas objek Objek Hak Tanggungan (OHT) tersebut dihargai dengan limit harga Rp. 2.530.161.0000 (dua milyar lima ratus tiga puluh juta

*Halaman 21 dari 128 halaman Putusan Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr.*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

seratus enam puluh satu ribu rupiah), dengan Jaminan Rp. 506.032.200 (lima ratus enam juta tiga puluh dua ribu dua ratus rupiah), Batas Ahir Jaminan tanggal 16/10/2023, batas ahir penawaran 17/10/2023, jam 09.00 WIB, dengan Kode Lot Lelang 95ANSP, dengan cara penawaran Closed Bidding, dengan Penjual Lelang adalah Pengadilan Agama Bogor, yang diajukan oleh Pihak Pemohon Lelang PT. BPR. Syariah Harta Insan Karimah Bekasi, dan Penyelenggara Lelang KPKNL Bogor;

b. Sebidang tanah berikut bangunan, seluas 381 M2 (tiga ratus delapan puluh satu meter persegi), SHM No. 1072/Tegal Gundil, Surat Ukur No. 198/TGG/1999, atas nama IR. Riza Rosadi, terletak di Jl. Arzimar II, No. 03 Rt.11/ Rw. 12, Kelurahan Tegal Gundil, Kecamatan, Bogor Utara, Kota Bogor, dimana dalam situs Lelang Indoneisa DJKN bulan Oktober 2023, tertulis atas objek Hak Tanggungan (OHT) tersebut dihargai dengan limit harga Rp. 2.475.846.000,- (dua milyar empat ratus tujuh puluh lima juta delapan ratus empat puluh enam ribu rupiah), dengan Jaminan Rp. 495.169.200, ( empat ratus sembilan puluh lima juta seratus enam puluh sembilan ribu dua ratus rupiah), Batas Ahir Jaminan tanggal 16/10/2023, Batas Ahir Penawaran 17/10/2023, jam 09.00WIB, dengan Kode Lot Lelang KEX6GK, dengan cara penawaran Closed Bidding, yang diajukan oleh Penjual Pengadilan Agama Bogor, dan ajukan oleh Pihak Pemohon Lelang PT. BPR. Syariah Harta Insan Karimah Bekasi (Terlawan. I), dan Penyelenggara Lelang adalah KPKNL Bogor;

2. Membatalkan dan menolak Rencana Lelang Eksekusi oleh Pihak Terlawan. IV berdasarkan Pengumuman Situs Internet Lelang Indonesia DJKN bulan Oktober 2023 terhadap Objek Hak Tanggungan (OHT) yang terdiri:

a. Sebidang tanah berikut bangunan, seluas 179 M2 (seratus tujuh puluh Sembilan meter persegi), SHM No. 2655/Tegallega, NIB No. 10.09.03.07.00115, Surat Ukur tanggal 17-07-1989, atas nama Ir.

Halaman 22 dari 128 halaman Putusan Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr.

#### 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

Riza Rosadi, terletak di Malabar Ujung No. 16, Rt. 05/Rw.102, Kelurahan Tegallega, kecamatan Bogor Tengah, Kota Bogor, dimana dalam situs Lelang Indoneisa DJKN bulan Oktober 2023 tertulis atas objek Objek Hak Tanggungan (OHT) tersebut dihargai dengan limit harga Rp. 2.530.161.0000 (dua milyar lima ratus tiga puluh juta seratus enam puluh satu ribu rupiah), dengan Jaminan Rp. 506.032.200 (lima ratus enam juta tiga puluh dua ribu dua ratus rupiah), Batas Ahir Jaminan tanggal 16/10/2023, batas ahir penawaran 17/10/2023, jam 09.00 WIB, dengan Kode Lot Lelang 95ANSP, dengan cara penawaran Closed Bidding, dengan Penjual Lelang adalah Pengadilan Agama Bogor, yang diajukan oleh Pihak Pemohon Lelang PT. BPR. Syariah Harta Insan Karimah Bekasi, dan Penyelenggara Lelang KPKNL Bogor;

b. Sebidang tanah berikut bangunan, seluas 381 M2 (tiga ratus delapan puluh satu meter persegi), SHM No. 1072/Tegal Gundil, Surat Ukur No. 198/TGG/1999, atas nama IR. Riza Rosadi, terletak di Jl. Arzimar II, No. 03 Rt.11/ Rw. 12, Kelurahan Tegal Gundil, Kecamatan, Bogor Utara, Kota Bogor, dimana dalam situs Lelang Indoneisa DJKN bulan Oktober 2023, tertulis atas objek Hak Tanggungan (OHT) tersebut dihargai dengan limit harga Rp. 2.475.846.000,(dua milyar empat ratus tujuh puluh lima juta delapan ratus empat puluh enam ribu rupiah), dengan Jaminan Rp. 495.169.200, ( empat ratus sembilan puluh lima juta seratus enam puluh sembilan ribu dua ratus rupiah), Batas Ahir Jaminan tanggal 16/10/2023, Batas Ahir Penawaran 17/10/2023, jam 09.00WIB, dengan Kode Lot Lelang KEX6GK, dengan cara penawaran Closed Bidding, yang diajukan oleh Penjual Pengadilan Agama Bogoir, dan ajukan oleh Pihak Pemohon Lelang PT. BPR. Syariah Harta Insan Karimah Bekasi (Terlawan. I), dan Penyelenggara Lelang adalah KPKNL Bogor;

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan Perlawanan PELAWAN (Darden Verzet) seluruhnya.

Halaman 23 dari 128 halaman Putusan Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr.



2. Menyatakan Perlawanan PELAWAN (Darden Verzet) adalah tepat dan beralasan.
3. Menyatakan Pelawan adalah PELAWAN yang beritikad baik dan jujur;
4. Menyatakan secara hukum atas 2 (dua) Objek Hak Tanggungan (OHT) merupakan harta milik Perusahaan PT. Daihan Cipta Prima;
5. Menyatakan secara hukum, membatalkan Rencana Lelang oleh pihak Terlawan. IV berdasarkan Pengumuman Situs Internet Lelang Indonesia DJKN bulan Oktober 2023, oleh karena atas 2 (dua) objek Hak Tanggungan (OHT) tersebut dalam Posita Pelawan tersebut diatas karena Register Perkara No : 808/Pdt.G/2021/P A.BGR, tanggal 08 Juni 2021, dan Register Perkara Nomor. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr, tanggal 06 Juni 2022, Register Perkara Nomor. 1624/Pdt.G/2022/PA.Bgr, Register Perkara Nomor. 1688/Pdt.G/2021/PA.Bgr, masih dalam proses Banding di Pengadilan Tinggi Agama Bandung, dan Proses Kasasi di Mahkamah Agung RI di Jakarta;
6. Memerintahkan kepada Terlawan. IV (KPKNL) Bogor membatalkan Rencana Pelaksanaan Lelang atas 2 (dua) Objek Hak Tanggungan (OHT) tersebut sesuai Posita Pelawan tersebut diatas oleh karena saat ini atas 2 (dua) Objek Hak Tanggungan tersebut sedang dalam proses gugatan oleh Pihak Pelawan (Yuliandri Faisal) di Pengadilan Agama Bogor dan Pengadilan Tinggi Agama Bandung dengan Register Perkara Nomor: Register Perkara Nomor : 772/Pdt.G/202211/PA.Bgr, Register Perkara Nomor : 1688/Pdt.G/2021/PA.Bgr, Register Perkara Nomor. 1624/Pdt.G/2022/PA.Bgr, masih dalam proses perlawanan di Pengadilan Tinggi Agama Bandung, dan Kasasi di Mahkamah Agung RI;
7. Menyatakan secara hukum Terlawan. I, Terlawan. II dan Terlawan. III, Terlawan. IV, serta Para Turut Terlawan untuk tunduk terhadap semua isi putusan Pengadilan apabila Perlawanan PELAWAN di kabulkan Majelis Hakim;
8. Memerintahkan serta menghukum kepada TERLAWAN. I, TERLAWAN.II, TERLAWAN.III, untuk menyelesaikan Permasalahan

Halaman 24 dari 128 halaman Putusan Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perselisihan Perjanjian Pembiayaan Fasilitas Sindikasi AI Musyarakah dengan proses melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (Basayarnas) sebelum diajukan Permohonan Lelang Eksekusi ke Pengadilan Agama Bogor.

9. Menghukum pihak Terlawan. IV atas Rencana Lelang Eksekusi berdasarkan Pengumuman Situs Internet Lelang Indonesia DJKN bulan Oktober 2023, terhadap 2 (dua) Objek Hak Tanggungan (OHT) yang terdiri dari:

- a. Sebidang tanah berikut bangunan, seluas 179 M2 (seratus tujuh puluh Sembilan meter persegi), SHM No. 2655/Tegallega, NIB No. 10.09.03.07.00115, Surat Ukur tanggal 17-07-1989, atas nama Ir. Riza Rosadi, terletak di Malabar Ujung No. 16, Rt. 05/Rw.102, Kelurahan Tegallega, kecamatan Bogor Tengah, Kota Bogor, dimana dalam situs Lelang Indonesia DJKN bulan Oktober 2023 tertulis atas objek Objek Hak Tanggungan (OHT) tersebut dihargai dengan limit harga Rp. 2.530.161.0000 (dua milyar lima ratus tiga puluh juta seratus enam puluh satu ribu rupiah), dengan Jaminan Rp. 506.032.200 (lima ratus enam juta tiga puluh dua ribu dua ratus rupiah), Batas Ahir Jaminan tanggal 16/10/2023, batas ahir penawaran 17/10/2023, jam 09.00 WIB, dengan Kode Lot Lelang 95ANSP, dengan cara penawaran Closed Bidding, dengan Penjual Lelang adalah Pengadilan Agama Bogor, yang diajukan oleh Pihak Pemohon Lelang PT. BPR. Syariah Harta Insan Karimah Bekasi, dan Penyelenggara Lelang KPKNL Bogor;
- b. Sebidang tanah berikut bangunan, seluas 381 M2 (tiga ratus delapan puluh satu meter persegi), SHM No. 1072/Tegalgundil, Surat Ukur No. 198/TGG/1999, atas nama IR. Riza Rosadi, terletak di Jl. Arzimar II, No. 03 Rt.11/ Rw. 12, Kelurahan Tegal Gunduil, Kecamatan, Bogor Utara, Kota Bogor, dimana dalam situs Lelang Indonesia DJKN bulan Oktober 2023, tertulis atas objek Hak Tanggungan (OHT) tersebut dihargai

Halaman 25 dari 128 halaman Putusan Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr.



dengan limit harga Rp.2.475.846.000,(dua milyar empat ratus tujuh puluh lima juta delapan ratus empat puluh enam ribu rupiah), dengan Jaminan Rp. 495.169.200, ( empat ratus sembilan puluh lima juta seratus enam puluh sembilan ribu dua ratus rupiah), Batas Ahir Jaminan tanggal 16/10/2023, Batas Ahir Penawaran 17/10/2023, jam 09.00WIB, dengan Kode Lot Lelang KEX6GK, dengan cara penawaran Closed Bidding, yang diajukan oleh Penjual Pengadilan Agama Bogor, dan ajukan oleh Pihak Pemohon Lelang PT. BPR. Syariah Harta Insan Karimah Bekasi (Terlawan. I), dan Penyelenggara Lelang adalah KPKNL Bogor;

**10.** Menghukum serta memerintahkan Pengadilan Agama Bogor untuk membatalkan Penetapan No: 0004/Pdt.G/Eks/2019/PA.BGR, Oktober 2023 tentang Pelaksanaan Lelang, atas 2 (dua) Objek Hak Tanggungan (OHT) yang terdiri dari :

a. Sebidang tanah berikut bangunan, seluas 179 M2 (seratus tujuh puluh Sembilan meter persegi), SHM No. 2655/Tegallega, NIB No. 10.09.03.07.00115, Surat Ukur tanggal 17-07-1989, atas nama Ir. Riza Rosadi, terletak di Malabar Ujung No. 16, Rt. 05/Rw.102, Kelurahan Tegallega, kecamatan Bogor Tengah, Kota Bogor, dimana dalam situs Lelang Indoneisa DJKN bulan Oktober 2023 tertulis atas objek Objek Hak Tanggungan (OHT) tersebut dihargai dengan limit harga Rp. 2.530.161.0000 (dua milyar lima ratus tiga puluh juta seratus enam puluh satu ribu rupiah), dengan Jaminan Rp. 506.032.200 (lima ratus enam juta tiga puluh dua ribu dua ratus rupiah), Batas Ahir Jaminan tanggal 16/10/2023, batas ahir penawaran 17/10/2023, jam 09.00 WIB, dengan Kode Lot Lelang 95ANSP, dengan cara penawaran Closed Bidding, dengan Penjual Lelang adalah Pengadilan Agama Bogor, yang diajukan oleh Pihak Pemohon Lelang PT. BPR. Syariah Harta Insan Karimah Bekasi, dan Penyelenggara Lelang KPKNL Bogor;

Halaman **26** dari **128** halaman Putusan Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. Sebidang tanah berikut bangunan, seluas 381 M2 (tiga ratus delapan puluh satu meter persegi), SHM No. 1072/Tegalundiil, Surat Ukur No. 198/TGG/1999, atas nama IR. Riza Rosadi, terletak di Jl. Arzimar II, No. 03 Rt.11/ Rw. 12, Kelurahan Tegal Gundiil, Kecamatan, Bogor Utara, Kota Bogor, dimana dalam situs Lelang Indoneisa DJKN bulan Oktober 2023, tertulis atas objek Hak Tanggungan (OHT) tersebut dihargai dengan limit harga Rp.2.475.846.000,(dua milyar empat ratus tujuh puluh lima juta delapan ratus empat puluh enam ribu rupiah), dengan Jaminan Rp. 495.169.200, ( empat ratus sembilan puluh lima juta seratus enam puluh sembilan ribu dua ratus rupiah), Batas Ahir Jaminan tanggal 16/10/2023, Batas Ahir Penawaran 17/10/2023, jam 09.00WIB, dengan Kode Lot Lelang KEX6GK, dengan cara penawaran Closed Bidding, yang diajukan oleh Penjual Pengadilan Agama Bogoir, dan ajukan oleh Pihak Pemohon Lelang PT. BPR. Syariah Harta Insan Karimah Bekasi (Terlawan. I), dan Penyelenggara Lelang adalah KPKNL Bogor;

**11.** Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (uitvoerbaar bij vooraad) meskipun ada upaya hukum Perlawanan, banding dan upaya hukum lainnya dari pihak TERLAWAN. I, TERLAWAN. II, TERLAWAN. III, TERLAWAN. IV, serta Turut TERLAWAN.I, II, III, IV;

**12.** Menghukum pihak TERLAWAN. I (PT. BPR Syariah Harta Insan Karimah Bekasi), TERLAWAN. II (IR. Riza Rosadi). TERLAWAN. III (PT. BPR. Sayariah Harta Insan Karimah Ciledug), TERLAWAN. IV secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini.

**13.** Menghukum pihak TERLAWAN. I, TERLAWAN. II, TERLAWAN. III serta TERLAWAN. IV untuk membayar dwangsom (uang paksa) kepada Pelawan apabila upaya hukum perlawanan Pelawan dikabulkan oleh Majelis Hakim sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan menjalankan isi amar pustusan.

## SUBSIDAIR:

Halaman 27 dari 128 halaman Putusan Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Apabila Pengadilan Agama Bogor berpendapat lain, mohon keadilan yang seadil-adilnya (ex aquo et bono).

Bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan Pelawan didampingi kuasa hukumnya, Terlawan IV hadir di persidangan, sedangkan Terlawan II, Terlawan III, Turut Terlawan I, Turut Terlawan II, Turut Terlawan III, dan Turut Terlawan IV tidak hadir di persidangan walaupun telah dipanggil dengan resmi dan patut oleh Jurusita Pengadilan Agama Bogor bernama Siti Fatimah Sugiran, A.Md. relaas panggilan tertanggal 28 Oktober 2023 untuk hadir diruang persidangan pada hari Selasa tanggal 31 Oktober 2023, relaas panggilan tertanggal 02 November 2023 untuk hadir diruang persidangan pada hari Selasa tanggal 14 November 2023, relaas panggilan tertanggal 16 November 2023 untuk hadir diruang persidangan pada hari Selasa tanggal 28 November 2023, relaas panggilan tertanggal 05 Desember 2023 untuk hadir diruang persidangan pada hari Selasa tanggal 12 Desember 2023, relaas panggilan tertanggal 13 Desember 2023 untuk hadir diruang persidangan pada hari Selasa tanggal 16 Januari 2024, relaas panggilan tertanggal 17 Januari 2024 untuk hadir diruang persidangan pada hari Selasa tanggal 30 Januari 2024, dan tidak ternyata ketidakhadirannya tersebut disebabkan oleh suatu halangan yang sah,

Bahwa kuasa Pelawan adalah advokat, telah menyerahkan identitas lengkap sebagai advokat dan telah menyerahkan Surat Kuasa dilengkapi Berita Acara Sumpah Advokat, dan masa berlaku Kartu Tanda Anggota Adokatnya masih berlaku;

Bahwa kuasa Terlawan I adalah advokat, telah menyerahkan identitas lengkap sebagai advokat dan telah menyerahkan Surat Kuasa dilengkapi Berita Acara Sumpah Advokat, dan masa berlaku;

Bahwa Terlawan IV adalah Pegawai bernama Retno Mardisiwi Jabatan Pelaksana Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Bogor, telah menyerahkan identitas lengkap sebagai Pegawai Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Jawa Barat di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bogor dan telah menyerahkan Surat Kuasa Substitusi;

Halaman **28** dari **128** halaman Putusan Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr.

#### Disclaimer

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



Bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Pelawan, Terlawan I dan Terlawan IV yang telah hadir di persidangan, Majelis Hakim telah memberikan nasehat perdamaian secukupnya agar para pihak dapat menyelesaikan sengketanya dengan damai akan tetapi tidak berhasil, kemudian para pihak telah diperintahkan oleh Majelis Hakim untuk mengikuti proses mediasi dengan Mediator bernama Ali Umar Harahap, S.H., M.H., sejak tanggal 05, 12 Desember 2023 sd 9, 10 Januari 2024 dan berdasarkan laporan mediasi bertanggal 10 Januari 2024, proses mediasi tidak berhasil mencapai kesepakatan antara Pelawan dengan Terlawan I dan Terlawan IV;

Bahwa kemudian dibacakan surat perlawanan Pelawan yang isinya tetap dipertahankan oleh Pelawan dengan tidak ada perubahan atau penambahan;

Bahwa atas gugatan Pelawan tersebut, Terlawan I telah memberikan jawaban sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI

### 1. **Exceptie Rei Judicatie atau Exceptio Res Judicata atau Ne Bis In Idem.**

Bahwa Gugatan Perlawanan Tn Yuliandri Faisal (Register Perkara No. 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr) ini, ternyata *mengandung alasan yang sama, diajukan oleh dan terhadap pihak-pihak yang sama serta dalam hubungan yang sama pula dengan Gugatan Perlawanan :*

1. **Register Perkara No. 1449/Pdt.G/2019/PA.Bgr.**, yang telah **diputus** oleh Majelis Hakim Pengadilan Agama Bogor yang memeriksa perkara aquo dengan amarnya (dinyatakan) "TIDAK DAPAT DITERIMA" dan sudah **berkekuatan hukum tetap (Inkracht Van Gewijsde)**

2. **Register Perkara No. 808/Pdt.G/2021/PA.Bgr.**, yang telah **diputus** oleh Majelis Hakim Pengadilan Agama Bogor yang memeriksa perkara aquo "DITOLAK", pada tanggal 10-06-2022 dan Dikuatkan oleh PTA Bandung dengan Putusan No. 334/Pdt.G/2022/PTA.Bdg., tanggal 23-12-2022; serta telah diputus "DITOLAK" oleh MAHKAMAH AGUNG RI berdasarkan Putusan Kasasi No. 761.K/Ag/2023, tanggal 25-07-2023 (*Inkracht Van Gewijsde*); sehingga **secara hukum harus dinyatakan** (telah berlaku asas) **Ne bis In Idem.**

Halaman 29 dari 128 halaman Putusan Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr.



Tegasnya bahwa **oleh karena** perkara *a quo* sudah pernah diputus dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap, maka berdasarkan asas **ne bis in idem tidak dapat diadili lagi**; *Vide*, Pasal 1917 KUHPPerdata, berbunyi (dikutip), "Kekuatan sesuatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan mutlak, tidaklah lebih luas dari pada sekadar mengenai soalnya putusan. Untuk dapat memajukan kekuatan itu, perlulah bahwa soal yang dituntut adalah sama; bahwa tuntutan didasarkan atas alasan yang sama, lagi pula dimajukan oleh dan terhadap pihak-pihak yang sama didalam hubungan yang sama pula".

Bahwa inti sari dari ketentuan tersebut, mengatakan :

1. Suatu putusan hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, daya kekuatan dan mengikatnya terbatas sekadar mengenai substansi putusan itu;
2. Gugatan (tuntutan) yang diajukan dengan dalil (dasar hukum) yang sama dan diajukan oleh dan terhadap pihak yang sama dalam hubungan yang sama pula dengan putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap, maka dalam gugatan tersebut melekat unsur *ne bis in idem* atau *res judicata*.
3. Oleh karenanya, gugatan itu harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

Bahwa hal tersebut, senada dengan *Yurisprudensi* Putusan Mahkamah Agung No.588 K/Sip/1973, tanggal 3-10-1973.

## 2. **Exceptio In Persona (Diskualifikasi In Person).**

Bahwa Tn Yuliandri Faisal **untuk yang ke 6 (enam) kalinya kembali mengajukan Gugatan Perlawanan** tertanggal 11 Oktober 2023 dengan Register Perkara No.1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr., tanggal 17 Oktober 2023 dan ironisnya tetap mendudukan diri sebagai Pihak Ketiga (*derden verzet*); padahal secara formil (terdapat fakta hukum) kedudukan Tn Yuliandri Faisal (**jika benar**) telah terjadi RUPS tanggal 28-08-2015, adalah sebagai **Komisaris** PT. Daihan Cipta Prima atau telah menjadi satu Badan (Pihak) yang sama dengan Tn Ir Riza Rosadi (Direktur Utama) dalam PT. Daihan Cipta Prima (Perseroan), yang berarti wajib turut bertanggungjawab untuk

Halaman **30** dari **128** halaman Putusan Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr.



memenuhi kewajiban Perseroan, yaitu membayar Hutang Pembiayaan Perseroan kepada BPRS HIKBekasi (TERLAWAN I). Jadi Tn Yuliandri Faisal (PELAWAN) "bukanlah" Pihak Ketiga sebagaimana dimaksud dalam Pasal 195 ayat (6) HIR Jo. Pasal 378 Rv dan Pasal 379 Rv (Rechtsvordering); dimana untuk dapat dikabulkannya Perlawanan Pihak Ketiga diperlukan terpenuhinya 2 (dua) unsur, yaitu :

- a. Adanya kepentingan dari pihak yang mengaku dirinya sebagai Pihak Ketiga;
- b. Secara nyata Pihak Ketiga tersebut dirugikan.

Bahwa **faktanya** dalil Tn Yuliandri Faisal yang mendudukan dirinya sebagai Pihak Ketiga tidak didukung dengan kedua unsur tersebut diatas atau ternyata sama sekali tidak ada hubungan kepemilikan dengan Obyek Hak Tanggungan (Jaminan) BPRS HIKB dari dan milik Tn Ir Riza Rosadi (TERLAWAN II) pribadi, yang sedang dimohonkan Lelang Eksekusi Lanjutan (tegasnya tidak memenuhi unsur dalam Pasal 195 ayat (6) HIR), **maka dalil ini harus dikesampingkan.**

Disamping itu, ternyata Tn. Yuliandri Faisal (PELAWAN) dalam **positanya (butir 8)**, justru telah menunjukkan adanya **keragu-raguan yang masif dan bersikap aneh bagaimana mungkin, pihak lain (diluar Perseroan) dapat mengetahui adanya suatu putusan RUPS Perseroan tersebut**, jika PELAWAN sendiri ataupun TERLAWAN II (Tn Riza Rosadi) tidak mengumumkan hasil RUPS-nya atau memberitahukan kepada pihak lain atau pihak terkait diluar Perseroan. Sehingga tampak sekali PELAWAN sedang **berhalusinasi** (berandai-andai) bahwa pihak lain (diluar Perseroan) otomatis dapat/telah mengetahui kedudukan dirinya sebagai Komisaris Perseroan, dan bukan sebagai Pihak Ketiga; maaf, memangnya Tn Yuliandri ini siapa?, apa menganggap dirinya sebagai "**publik figur**" sehingga khalayak ramai diharapkan/diduga mengetahui segala kegiatan dan statusnya PELAWAN?. Sedangkan **Undang-undang** saja untuk dapat diketahui Masyarakat/Umum, **perlu di-Undangkan atau di-Publish dan dimuat dalam Berita Negara** terlebih dahulu. Hal mana senada dengan kerancuan

Halaman **31** dari **128** halaman Putusan Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr.



kedudukan PELAWAN yang sejak semula menyatakan dirinya sebagai **Komisaris** PT Daihan Cipta Prima (Perseroan) atau satu Badan dengan TERLAWAN II, tetapi mengajukan Gugatan Perlawanan sebagai **Pihak Ketiga** (Derden Verzet) yang bukan saja terhadap TERLAWAN I, melainkan juga terhadap TERLAWAN II (alias menusuk kedalam Perseroan); padahal secara hukum telah jelas bertentangan dengan ketentuan-ketentuan tersebut diatas. Oleh karena itu kedudukan Tn. Yuliandri Faisal (PELAWAN) secara hukum **memang harus dinyatakan cacat formil** (Diskualifikasi In Person).

Untuk memperjelas tentang adanya halusinasi atau khayalan PELAWAN, maka **perlu kami kutipkan posita PELAWAN pada butir 8; yaitu, berbunyi** (dikutip) *"Bahwa dalam Akta Perjanjian Pembiayaan Sindikasi Al Musyarakah, tanggal 29 September 2015, No. 15., yang dibuat di Kantor Notaris Sumarni SH.,M.Kn., patut diduga pihak Terlawan I, (sekarang PEMOHON EKSEKUSI), setidaknya mendengar adanya Rapat Umum Pemegang Saham tanggal 28-08-2015, dimana hasil agenda Rapat Umum Pemegang Saham tersebut diantaranya disepakati adanya perubahan komposisi Direksi dan Komisaris yang baru, oleh karena Direksi yang lama Docteranda Ny. Ratna Soeminar telah mengundurkan diri sebagai Komisaris, kemudian sebagai pengganti Komisaris lama adalah Yuliandri Faisal"*.

### 3. Perlawanan Tidak Memenuhi Syarat Substansil dan Kurang Pihak (Disqualificatoire Exceptie).

Kapasitas Tn. Yuliandri Faisal sebagai PELAWAN tidak jelas; apakah benar dan/atau apakah tepat sebagai pihak yang mempunyai hubungan hukum dengan peristiwa-peristiwa hukum yang terangkum dalam Perjanjian-perjanjian Pembiayaan yang dibuat oleh TERLAWAN I dengan TERLAWAN II atau antara TERLAWAN I dengan TERLAWAN II dan TERLAWAN III (dalam sindikasi)?, terutama terkait dengan jaminan milik Ir. Riza Rosadi (TERLAWAN II) atau Obyek Hak Tanggungan bagi TERLAWAN I, karena faktanya PELAWAN hanya mengaku sudah menjadi Komisaris dari PT Daihan Cipta Prima berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS)

Halaman 32 dari 128 halaman Putusan Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada tanggal 28-08-2015, tetapi hingga gugatan Perlawanan yang **klima kalinya**, yaitu :

- a. Perkara No. 1449/Pdt.G/2019/PA.Bgr., telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Agama Bogor "TIDAK DAPAT DITERIMA" (NO), pada tanggal 08-07-2020 dan sudah Berkekuatan Hukum Tetap (Inkracht Van Gewijsde);
- b. Perkara No. 808/Pdt.G/2021/PA.Bgr., telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Agama Bogor "DITOLAK", pada tanggal 10-06-2022 dan Dikuatkan oleh PTA Bandung dengan Putusan No. 334/Pdt.G/2022/PTA.Bdg., tanggal 23-12-2022; serta telah diputus "DITOLAK" oleh MAHKAMAH AGUNG RI berdasarkan Putusan Kasasi No. 761.K/Ag/2023, tanggal 25-07-2023 sudah Berkekuatan Hukum Tetap (Inkracht Van Gewijsde);
- c. Perkara No.1688/Pdt.G/2021/PA.Bgr., telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Agama Bogor "DITOLAK" seluruhnya, pada tanggal 09-05-2023 dan Dikuatkan oleh PTA Bandung berdasarkan Putusan No. 220/Pdt.G/2023/PTA.Bdg., tanggal 26-09-2023;
- d. Perkara No.772/Pdt.G/2022/PA.Bgr., telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Agama Bogor "DITOLAK" seluruhnya, pada tanggal 01-08-2023 Dikuatkan oleh PTA Bandung dengan Putusan No. 295/Pdt.G/2023/PTA.Bdg., tanggal 12-12-2023;
- e. Perkara No.1624/Pdt.G/2022/PA.Bgr., telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Agama Bogor "DITOLAK" seluruhnya, pada tanggal 10-10-2023 Dikuatkan oleh PTA Bandung dengan Putusan No. 296/Pdt.G/2023/PTA.Bdg., tanggal 12-12-2023; *tidak pernah dibuktikan dasar hukumnya (Aktanya) yang sudah disahkan oleh Kementerian Hukum Dan Ham.*

Bahwa **jika** benar (kelak dapat dibuktikan) oleh PELAWAN tentang adanya Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) pada tanggal 28-08-2015 berikut perubahan susunan pengurus perseroan diantaranya menjadikan Tn Yuliandri Faisal sebagai Komisaris (menggantikan *Docteranda Ny. Ratna*

Halaman **33** dari **128** halaman Putusan Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Soeminar selaku Komisaris sebelumnya), dan Aktanya telah disahkan oleh Kementerian Hukum Dan Ham, *maka gugatan perlawanan PELAWAN jelas menjadi kurang pihaknya yang secara hukum benar-benar memiliki hubungan hukum dengan peristiwa/perbuatan hukum yang dinilai telah merugikan PELAWAN, yaitu Docteranda Ny. Ratna Soeminar (Istri TERLAWAN II); Vide, Posita PELAWAN butir 6, yaitu berbunyi (dikutip) "Bahwa Pihak TERLAWAN II (Ir. Riza Rosadi) untuk melakukan perbuatan hukum berupa melakukan dan mengadakan serta menandatangani Perjanjian Pembiayaan Sindikasi Al-Musyarakah dengan Pihak TERLAWAN I (BPR Syariah Harta Insan Karimah Bekasi) dan TERLAWAN II (PT BPR Syariah Harta Insan Karimah Ciledug) dengan Nomor 15, tanggal 29 September 2015, setidaknya mendapatkan persetujuan dari Pihak Komisaris sebelumnya";*

Hal mana adalah sejalan (analogi) dengan Pasal 8b RV., bahwa surat perlawanan seharusnya memuat secara jelas identitas para pihaknya (PELAWAN dan TERLAWAN/PARA TERLAWAN ataupun PARA TURUT TERLAWANnya) yang meliputi, Nama lengkap, Umur/tempat tanggal lahir, Pekerjaan dan Alamat atau domicilienya. Namun dalam perkara aquo, terdapat fakta hukum bahwa Docteranda Ny. Ratna Soeminar tidak digugat atau dijadikan TERLAWAN oleh PELAWAN, padahal PELAWAN telah mengetahui sendiri adanya perbuatan hukum Docteranda Ny. Ratna Soeminar, yang dianggap merugikan PELAWAN.

Bahwa senyatanya, PELAWAN (Tn Yuliandri Faisal) yang mengaku bertindak sebagai Komisaris perseroan tersebut, namun tidak dilengkapi akta perubahan dari Notaris yang sudah disahkan oleh Kementerian Hukum Dan Ham (setidaknya hingga gugatan perlawanan PELAWAN yang kelima kalinya tersebut), Tn Yuliandri Faisal tidak memiliki cukup bukti/kepastian hukum bahwa tindakannya itu adalah sah menurut hukum dan/atau tidak memiliki alas hak (legal standing) untuk bertindak keluar sebagai **Komisaris Perseroan**, terlebih kapasitas TERLAWAN II selaku Direktur Perseroan masih aktif/tidak berhalangan, apalagi dengan melakukan Perlawanan

Halaman 34 dari 128 halaman Putusan Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr.



sebagai Pihak Ketiga (Derden Verset) dalam perkara aquo. Terlepas dari itu, jika benar Tn Yuliandri Faisal sebagai Komisaris Perseroan dan sudah disahkan oleh Kementrian Hukum Dan Ham, maka secara hukum "justru" menjadi Pihak yang wajib turut serta bertanggungjawab dalam perkara aquo dan/atau "tidak bisa" serta merta (tiba-tiba) mendudukan diri sebagai Pihak Ketiga (PELAWAN). Oleh karena itu perlawanan ini **harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima** karena *kapasitas/status PELAWAN Tidak Memenuhi Syarat Substansiil bahkan dapat dikwalifikasikan sebagai hal yang prematur.*

Analogi selanjutnya; bahwa didalam Hukum Acara Perdata kedua belah pihak/para pihak yang terkait harus diperlakukan sama, tidak memihak dan didengar bersama-sama. Bahwa Pengadilan mengadili menurut hukum dengan tidak membedakan orang, seperti yang dimuat dalam Pasal 5 ayat 1 UU No. 14/1970 Tentang Pokok-Pokok Kekuasaan Kehakiman, mengandung arti bahwa didalam Hukum Acara Perdata yang berperkara harus sama-sama diperhatikan, berhak atas perlakuan yang sama dan adil serta masing-masing harus diberi kesempatan untuk memberi pendapatnya termasuk **Docteranda Ny. Ratna Soeminar (Istri TERLAWAN II, yang seharusnya turut digugat (dijadikan TERLAWAN)**. Asas bahwa keduabelah pihak harus didengar; lebih dikenal dengan Asas "Audi et alteram partem". Oleh karenanya kami mohon kepada Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Memutus perkara ini, berkenan untuk **menyatakan bahwa perlawanan yang diajukan oleh PELAWAN ini tidak dapat diterima (Niet Onvankelijk Verklaard)**.

#### 4. Kualifikasi Perbuatan TERLAWAN I Tidak Jelas atau Gugatan Kabur (Obscuur Libel).

Bahwa PELAWAN mengajukan gugatan perlawanan antara lain karena merasa sebagai pemegang saham sekaligus sebagai Komisaris PT Daihan Cipta Prima, namun tidak dilibatkan dalam perbuatan hukum yang dilakukan oleh Perseroan tersebut terkait dengan adanya Pembiayaan Sindikasi (diantaranya) dari TERLAWAN I (Posita 3,4,5 Jo. 6,7,8). Akan tetapi dalam

Halaman 35 dari 128 halaman Putusan Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan perlawanan aquo PELAWAN **telah salah sejak semula** dalam menentukan status **dan telah memasuki urusan pribadi** pihak TERLAWAN II yang NOTABENE juga berstatus sebagai Orang Perseorangan; dan ternyata status PELAWAN sama sekali tidak ada bahkan tidak pernah ada hubungan hukumnya dengan Harta (Asset) milik TERLAWAN II yang dijadikan Jaminan Hutang Pembiayaan atas nama pribadi TERLAWAN II kepada TERLAWAN I. Dilain pihak dalam posita-positanya, sangat jelas PELAWAN bertindak seolah-olah sebagai PIHAK KETIGA padahal secara hukum dirinya mengakui sebagai Komisaris *alias* telah menjadi bagian dari Organ Perseroan tersebut (TERLAWAN II). Disisi lain lagi PELAWAN mengklaim adanya kesalahan dalam pembuatan Akta Perjanjian Pembiayaan Sindikasi AI Musyarakah No. 15., tanggal 29 September 2015, yang dibuat dihadapan Notaris Sumarni, SH.M.Kn. Dengan demikian **alasan hukum gugatan perlawanan PELAWAN, sangat saling bertentangan dan rancu (kabur).**

Oleh karena itu TERLAWAN I melalui eksepsi ini "mensomir" PELAWAN untuk **tidak terus menerus menghalang-halangi** TERLAWAN I dalam menggunakan Hak dan Kewenangan Hukumnya; yaitu **melanjutkan pelaksanaan Lelang Eksekusi terhadap seluruh Obyek Hak Tanggungan** (Jaminan-jaminan) bagi TERLAWAN I; dimana kini telah memasuki proses Pelaksanaan Lelang Eksekusi "Ulangan" yang Ke III (Ketiga) oleh KPKNL Bogor dan Pelaksanaan Lelang Eksekusi yang Ke III (Ketiga) terhadap Obyek Hak Tanggungan yang berlokasi di Bintaro Jakarta Selatan oleh KPKNL Jakarta Selatan, sebagaimana yang tertuang dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan **Jo.** Sertipikat Hak Tanggungan; *yang sudah berkekuatan hukum eksekutorial dan kelak akan diajukan sebagai bukti surat.*

Bahwa ternyata didalam uraian *posita* gugatan perlawanan PELAWAN tidak ada satupun yang menerangkan keterkaitannya TERLAWAN I dengan persoalan internal antara PELAWAN dengan TERLAWAN II. PELAWAN justru mengemukakan perihal adanya kesalahan (perbuatan melawan

Halaman **36** dari **128** halaman Putusan Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr.

#### 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)



hukum) dari TERLAWAN II yang bersifat pidana; jika hal tersebut benar dan PELAWAN memiliki bukti mengapa tidak melaporkan ke Kepolisian?. Sebaliknya TERLAWAN I sebagai pemegang jaminan yang sudah dibebani Hak Tanggungan, secara hukum memiliki hak dan kewenangan yang diberikan oleh TERLAWAN II selaku Nasabah Debitur. TERLAWAN I dapat melaksanakan eksekusi lelang atas jaminan yang telah dibebani Hak Tanggungan tersebut tanpa harus meminta persetujuan/ijin terlebih dahulu dari TERLAWAN II (Vide, Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan Jo. Sertipkat Hak Tanggungan atas nama TERLAWAN I). Oleh karena itu segala tindakan hukum TERLAWAN I sepanjang sesuai dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan, maka sudah dijamin kepastian hukumnya.

Jadi tindakan TERLAWAN I bukan atas dasar persengketaan dengan TERLAWAN II ataupun dengan PELAWAN dan pasti tidak melanggar hukum mana pun, karena TERLAWAN I hanya sedang menjalankan kewenangan dan kekuasaan yang secara tegas diberikan oleh TERLAWAN II sebagaimana yang tertuang dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan Jo. Sertipkat Hak Tanggungan. Jadi ironis sekali kalau dalam perkara aquo PELAWAN dengan tanpa bukti yang sah, hanya mendalilkan bahwa TERLAWAN I, dan TERLAWAN II serta Terlawan III, telah melakukan kesalahan dalam pembuatan dan penandatanganan perjanjian pembiayaan tersebut, serta ingin membatalkan Penetapan Pengadilan Agama Bogor No. 0004/Pdt.G/Eks/2019/PA.Bgr., tanggal 12 September 2019.

Berdasarkan uraian diatas maka sangatlah nyata, bahwa gugatan perlawanan PELAWAN adalah Tidak Jelas atau Gugatan Kabur (Obscuur Libel). Oleh karena itu gugatan perlawanan aquo harus ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima.

Apabila Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Memutus perkara ini berpendapat lain, maka:

**DALAM POKOK PERKARA.**

Halaman 37 dari 128 halaman Putusan Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr.



1. Bahwa segala sesuatu yang telah diuraikan dalam eksepsi tersebut, mohon dijadikan bagian yang tidak terpisahkan dari pokok perkara ini;

2. Bahwa TERLAWAN I, menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil PELAWAN selebihnya, kecuali apa yang telah diakui secara tegas kebenarannya;

3. Posita (Fundamentum Petendi):

Bahwa TERLAWAN I tidak semata-mata menjawab satu-persatu atas posita PELAWAN, melainkan ada yang digabungkan, karena setelah dicermati banyak terdapat pengulangan posita atau intinya mengandung persamaan.

4. Bahwa posita 1, 2; belum/tidak perlu TERLAWAN I tanggap, karena hanya terkait dengan identitas perusahaan dan perubahan kepengurusan perseroan (PT Daihan Cipta Prima).

5. Bahwa posita 3, 4, 5 dan 6; adalah berkenaan dengan suatu peristiwa hukum pada tanggal 28-08-2015 yang bersifat internal {jual beli dibawah tangan atas 1 (satu) lembar saham PT Daihan Cipta Prima senilai Rp. 1.000.000,-- (Satu juta Rupiah) dan perubahan pengurus/pengangkatan Yuliandri Faisal (PELAWAN) menjadi Komisarisnya}, sehingga secara hukum jika dikaitkan dengan seluruh posita dalam perlawanan ini "justru" **telah membuktikan** bahwa PELAWAN adalah bukan pihak ketiga sebagaimana dimaksud dalam Pasal 195 ayat (6) HIR **Jo.** Pasal 378 Rv dan Pasal 379 Rv (Rechtsvordering), melainkan telah masuk dan menjadi bagian dari **Organ Perseroan** (TERLAWAN II) tersebut yang *notabene* adalah sebagai Nasabah Debitur TERLAWAN I.

Ironis dan patut dipertanyakan; diduga ada ketidakjujuran PELAWAN, antara lain karena:

- a. Tidak menyebutkan Notaris mana/siapa yang telah membuatkan Akta Perubahan Anggaran Dasar Perseroan tersebut? Pertanyaan lebih lanjut, apakah Perubahan Anggaran Dasarnya telah mendapat pengesahan dari Kementrian Hukum Dan Ham? **Jika** Anggaran Dasar tersebut, **belumdi-sah-kan**, maka secara hukum kedudukan PELAWAN dalam perkara a quo, adalah **tidak sah**. Sebaliknya, jikapun "entah kapan" kemudian notulen RUPS dibawah tangan itu, di Notariil Aktakan



dan telah disahkan oleh Kementerian Hukum dan Ham, maka gugatan Perlawanan a-quo menjadi "kurang pihak"; **Vide, Eksepsi Butir 3 (tiga) {Perlawanan Tidak Memenuhi Syarat Substansial dan Kurang Pihak (Disqualificatoire Exceptie)}.**

b. RUPS tanggal 28-08-2015 tersebut, telah memutuskan penambahan modal disetor Rp. 15.000.000.000,- (Lima belas milyar Rupiah) dari peningkatan **modal dasar** Rp. 300.000.000,--(Tiga ratus juta Rupiah)menjadi Rp. 30.000.000.000,-- (Tiga puluh milyar Rupiah), wow fantastis sekali tambahan modal yang disetorkannya; apa benar? Akantetapi **faktanya** 1 (satu) bulan kemudian "Ir Riza Rosadi (TERLAWAN II/PT Daihan Cipta Prima) "*justru*"malah melakukan perbuatan hukum (mengadakan dan menandatangani) Akta Perjanjian Pembiayaan Sidikasi Al-Musyarakah No. 15 dengan TERLAWAN I (BPRS Harta Insan Karimah Bekasi) dan TERLAWAN III ((BPRS Harta Insan Karimah Ciledug), dihadapan Sumarni, SH. MKn., Notaris di Bekasi; **hanya untuk mendapatkan Hutang Pembiayaan** senilai Rp. 2.000.000.000,-- (Dua Milyar Rupiah). Jadi **berbanding terbalik-balik** dengan pengakuan PELAWAN (dalam Putusan RUPS) tersebut, yaitu terkait dengan adanya penambahan modal disetor Rp. 15.000.000.000,-- (Lima belas milyar Rupiah).

Lebih lanjut bahwa dalam Posita 6, ternyata PELAWAN tidak menyebutkan siapa nama Komisaris sebelumnya yang ikut memberi persetujuan bagi TERLAWAN II dalam mengadakan dan menandatangani Akta Perjanjian Pembiayaan Sidikasi Al-Musyarakah No. 15 tersebut; padahal didalam ke 3 (ketiga) Gugatan Perlawanan PELAWAN yang sebelumnya selalu disebutkan dan telah selalu pula TERLAWAN I jawab,bahwa itu adalah masalah internal Perseroan dan tidak akan ada pengaruhnya terhadap setiap Pelaksanaan Lelang Eksekusi atas Jaminan-jaminan (Obyek-obyek Hak Tanggungan) TERLAWAN I dariTERALAWAN II baik yang berlokasi di Bogor (proses Lelang Eksekusi yang Ketiga) maupun di Bintaro, Jakarta Selatan (proses Lelang Eksekusi Pertama).

Halaman **39** dari **128** halaman Putusan Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Bahwa posita 7; tidak jelas maksudnya (apa yang dipermasalahkan), karena PELAWAN hanya mengemukakan isi dari definisi Pembiayaan Al Musyarakah yang tertuang dalam Perjanjian Pembiayaan Sindikasi Al Musyarakah No. 15 tanggal 29 September 2015; karena itu, belum perlu TERLAWAN I tanggap.

7. Bahwa posita 8, 9; masih terjadi kerancuan penyebutan sebagian subyek hukum baik dalam dalam Gugatan Perlawanan ini maupun dalam Akta Perjanjian Pembiayaan Sindikasi Al Musyarakah No. 15 tanggal 29 September 2015 yang dibuat dihadapan **Notaris** Sumarni, SH. M.Kn. **Jika benar** telah terjadi adanya perubahan pengurus (Organ Perseroan) dalam Rapat Umum Pemegang Saham tanggal 28-08-2015, tetapi **tidak diumumkan atau tidak diinformasikan** kepada TERLAWAN I ataupun Notaris yang membuat akta perjanjian tersebut, maka tidak akan ada yang tahu dan itu **bukanlah kesalahan yang dapat ditimpakan kepada TERLAWAN I** atau pihak lain manapun, sebab **hal itu merupakan kesalahan diinternal PELAWAN atau TERLAWAN II**. Terlepas dari itu, jika PELAWAN dapat membuktikan kebenaran adanya penyelundupan hukum dalam pembuatan Akta Pembiayaan dimaksud, maka justru TERLAWAN I yang pertama kali akan melaporkan "Nasabah Debitur yang bersangkutan" (TERLAWAN II dan *Docteranda Ny. Ratna Soeminar*) ke Kepolisian RI dengan dugaan telah terjadi suatu "tindak pidana" *memberikan keterangan palsu kedalam akta autentik*, yang diancam pidana berdasarkan Pasal 266 KUHPidana; dimana sangat mungkin dan relevan justru PELAWAN-lah yang akan terseret menjadi saksi utama.

8. Bahwa posita 10, 11, 12; PELAWAN semakin kacau dan membabi buta (tidak dapat membedakan) **mana** Perjanjian Pembiayaan yang bersifat **pribadi** dengan yang atas nama **Perseroan**. Bagaimana mungkin PELAWAN yang **legal standingnya** dalam posita ini nyata **tidak jelas** (*bukan Pihak Ketiga*) dan *tidak memiliki hubungan hukum dengan Obyek Jaminan milik pribadi TERLAWAN II*, dapat mengajukan *gugatan perlawanan terhadap pihak yang tidak memiliki hubungan hukum* sebagai **derden verzet**. Perihal ketentuan yang dianut dalam perjanjian-perjanjian

Halaman 40 dari 128 halaman Putusan Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr.

#### 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)



dalam posita ini, memang menggunakan prinsip syariat hukum islam; bahwa justru karena itu maka TERLAWAN I dalam perkara aquo sedang menuntut pertanggungjawaban Nasabah Debitur yang bersangkutan untuk membayar kembali hutang pembiayaan yang telah dinikmatinya dan sudah jatuh tempo secara berkepanjangan (ber-larut-larut) hingga lebih kurang 3 (tiga) tahun 8 (delapan) bulan. Bahwa sebenarnya TERLAWAN I bisa saja langsung melakukan upaya dalam bentuk "parate eksekusi" (menjual Obyek Hak Tanggungan/OHT) sesuai dengan Kewenangan dan Kekuasaan yang telah diberikan oleh Nasabah Debitur yang bersangkutan; *Vide*, Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan *Jo.*, Sertipikat Hak Tanggungan terkait. Namun cara tersebut tidak langsung TERLAWAN I gunakan, mengingat masih ingin memberi kesempatan yang terakhir kalinya kepada Nasabah Debitur yang bersangkutan, barangkali ditingkatkan Anmaning atau forum mediasi dapat menyelesaikan kewajibannya (membayar kembali hutang pembiayaannya) dengan secara kekeluargaan/damai (*amicable settlement*).

Jadi dalil PELAWAN yang hanya mengemukakan Wa'd No 08 tanggal 18 September 2015 (seakan-akan berdiri sendiri) adalah sangat **tidak relevan** karena Wa'd tersebut merupakan Addendum dari Wa'd No 79 tanggal 24 Desember 2014 yang dibuat dihadapan Sri Bimo Ariyanto, SH., Notaris di Bekasi, guna menambah plafond pembiayaan dan merupakan **transaksi pribadi** antara Ir Riza Rosadi MM., (TERLAWAN II) dengan TERLAWAN I; dimana ketika itu PELAWAN **bukanlah siapa-siapa**. Kemudian tentang batas waktu pembiayaan; dimana terkandung klausul dapat diperpanjang jika sudah habis masanya. Hal mana sangat tergantung prestasi Nasabah Debitur yang bersangkutan dalam menunaikan kewajibannya kepada TERLAWAN I. Bahkan masih diperlukan ekstra penilaian, apakah secara ekonomis Nasabah Debitur yang bersangkutan masih memiliki prospek bisnis atau tidak?.

9. Bahwa posita 13, tidak jelas; karena hanya mengemukakan tentang komposisi Bagi Hasil yang tertuang dalam Perjanjian AL-Musyarakah No. 054/Musy/BPRS-HIKB/JKP/III/2015, oleh karena itu *belum perlu TERLAWAN I tanggapi*.

Halaman 41 dari 128 halaman Putusan Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr.



10. Bahwa posita 14, 15; dalam kapasitas apa, PELAWAN membicarakan tentang perilaku (itikad) dari TERLAWAN II terkait dengan macetnya pengembalian pembiayaan atas nama TERLAWAN II (sebagai siapa) kepada TERLAWAN I. Bahwa berbicara tentang itikad baik dalam kaintannya suatu penyelesaian Hutang Pembiayaan, **ukuran yang utama adalah "kepatuhan terhadap waktu dan jumlah pembayaran kembali sebagaimana yang diperjanjikan"**. Jadi tidak cukup hanya dengan datang memenuhi undangan dan/atau somasi dari TERLAWAN I, tetapi NOL (tanpa pembayaran) alias "janji-janji kosong belaka".

11. Bahwa posita 16; adalah sekedar alibi dan merupakan pengakuan bulat dari PELAWAN yang dapat dikwalifikasikan sebagai *saksi de auditu (testimonium de auditu)*; dimana dalam pengakuannya tercermin sangat jelas bahwa TERLAWAN II, pernah membayar cicilan beberapa kali; artinya tidak rutin (tidak sesuai) dengan yang diperjanjikan dan kemudian macet. Benar pada saat di Bubulak Bogor, TERLAWAN II pernah menyatakan akan membayar hutang pembiayaan kepada TERLAWAN I di bulan Oktober 2019 sebesar Rp. 1 Milyar; tetapi faktanya, jangankan Rp. 1 Milyar, sekedar Rp. 50 juta saja tidak dapat dilaksanakan. Karena itu, terpaksa TERLAWAN I menggunakan upaya paksa dalam bentuk Sita Eksekusi Obyek Hak Tanggungan, sesuai Hak, Kewenangan serta Kekuasaan dari Nasabah Debitur yang bersangkutan, sebagaimana yang tertuang dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) **Jo**. Sertipikat Hak Tanggungan (SHT). Bahwa perlawanan PELAWAN register No. 808/Pdt.G/2021/PA.Bgr, adalah merupakan **bukti nyata adanya itikad tidak baik** PELAWAN; mengapa?, karena jelas, arahnya sudah bertentangan dengan isi APHT, terutama Pasal 2. Sehingga semakin terbukti bahwa perlawanan PELAWAN itu, "**tidak berdasarkan hukum**", oleh karenanya gugatan perlawanan tersebut diputus "**DITOLAK**" oleh Majelis Hakim di sidang terbuka untuk umum pada tanggal 10 Juni 2022 dan ditingkat Banding "Putusan" tersebut telah "**dikuatkan**" oleh **Pendilan Tinggi Agama Bandung, dengan No. 334/Pdt.G/2022/PTA.Bdg., tanggal 23 Desember 2022 serta telah diputus "DITOLAK"** oleh MAHKAMAH AGUNG RI berdasarkan Putusan Kasasi No.

Halaman 42 dari 128 halaman Putusan Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

761.K/Ag/2023, tanggal 25-07-2023 sudah Berkekuatan Hukum Tetap (Inkracht Van Gewijsde);

Ironis dan seperti kehilangan akal karena ibarat pertempuran itu, PELAWAN sudah kalah dan kalah hingga 3 (tiga) kali, serta sia-sia jika terus melakukan perlawanan terhadap "**Eksekusi Hak Tanggungan**" yang sudah **bekekuatan hukum eksekutorial** sejak semula, dimana PELAWAN adalah "**bukansiapa-siapa**" **bukan jugapihak ketiga**; bahkan dengan pengakuan PELAWAN sebagai **Komisaris Perseroan**, maka secara hukum menjadi Pihak yang wajib turut bertanggung jawab atas apa yang telah diperbuat dan diperjanjikan oleh TERLAWAN II dengan TERLAWAN I, tanpa syarat apapun.

Lebih lanjut terkait dengan pengajuan Banding hingga Kasasi PELAWAN atas Putusan "DITOLAK" oleh Majelis Hakim dalam perkara No. 808/Pdt.G/2021/PA.Bgr, tersebut, semakin membuktikan adanya upaya "sekedar" menghalang-halangi atau dapat diartikan "mempermainkan" Lembaga Peradilan, karena dari sejak awal PELAWAN "tidak memiliki kedudukan hukum (Legal Standing) sebagai Pihak Ketiga; **Vide , Exceptio In Persona (Diskualifikasi In Person) Jo.** Jawaban TERLAWAN I, butir 1, **DALAM EKSEPSI (Exceptie Rei Judicatie atau Exceptio Res Judicata atau Ne Bis In Idem) atas Gugatan Perlawanan : Register Perkara No. 1449/Pdt.G/2019/PA.Bgr., yang telah diputus oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a-quo dengan amarnya (dinyatakan) TIDAK DAPAT DITERIMA dan sudah berkekuatan hukum tetap (Inkracht Van Gewijsde) dan Register Perkara No. 808/Pdt.G/2021/PA.Bgr., yang telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Agama Bogor yang memeriksa perkara aquo "DITOLAK", pada tanggal 10-06-2022 dan Dikuatkan oleh PTA Bandung dengan Putusan No. 334/Pdt.G/2022/PTA.Bdg., tanggal 23-12-2022; serta telah diputus "DITOLAK" oleh MAHKAMAH AGUNG RI berdasarkan Putusan Kasasi No. 761.K/Ag/2023, tanggal 25-07-2023 (Inkracht Van Gewijsde); sehingga secara hukum harus dinyatakan (telah berlaku asas) Ne bis In Idem.**

Halaman 43 dari 128 halaman Putusan Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr.

#### 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

Dengan demikian menjadi jelas tergambar, tentang bagaimana PELAWAN terkesan memperlakukan Lembaga Peradilan (Pengadilan Agama Bogor); berikut, adalah urutan gugatan perlawanan PELAWAN yang telah diajukan dan statusnya:

a. Perkara No. 1449/Pdt.G/2019/PA.Bgr., telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Agama Bogor "TIDAK DAPAT DITERIMA" (NO), pada tanggal 08-07-2020 dan sudah Berkekuatan Hukum Tetap (Inkracht Van Gewijsde);

b. Perkara No. 808/Pdt.G/2021/PA.Bgr., telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Agama Bogor "DITOLAK", pada tanggal 10-06-2022 dan Dikuatkan oleh PTA Bandung dengan Putusan No. 334/Pdt.G/2022/PTA.Bdg., tanggal 23-12-2022; serta telah diputus "DITOLAK" oleh MAHKAMAH AGUNG RI berdasarkan Putusan Kasasi No. 761.K/Ag/2023, tanggal 25-07-2023 sudah Berkekuatan Hukum Tetap (Inkracht Van Gewijsde);

c. Perkara No.1688/Pdt.G/2021/PA.Bgr., telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Agama Bogor "DITOLAK" seluruhnya, pada tanggal 09-05-2023 dan Dikuatkan oleh PTA Bandung berdasarkan Putusan No. 220/Pdt.G/2023/PTA.Bdg., tanggal 26-09-2023;

d. Perkara No.772/Pdt.G/2022/PA.Bgr., telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Agama Bogor "DITOLAK" seluruhnya, pada tanggal 01-08-2023 Dikuatkan oleh PTA Bandung dengan Putusan No. 295/Pdt.G/2023/PTA.Bdg., tanggal 12-12-2023;

e. Perkara No.1624/Pdt.G/2022/PA.Bgr., telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Agama Bogor "DITOLAK" seluruhnya, pada tanggal 10-10-2023 Dikuatkan oleh PTA Bandung dengan Putusan No. 296/Pdt.G/2023/PTA.Bdg., tanggal 12-12-2023;

12. Bahwa posita 17 dan 18; tidak jelas, karena hanya mengemukakan tentang: Addendum dalam Perjanjian AL-Musyarakah No. 09, tanggal 18 September 2015 dan Prinsip Syariah Hukum Islam, oleh karena itu *belum perlu TERLAWAN I tangapi*.

Halaman 44 dari 128 halaman Putusan Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr.

#### 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)



13. Bahwa posita 19, 20, 21, 22 dan 23 pada dasarnya masih hanya merupakan uraian tambahan dari posita-positasebelumnya yang tidak relevan, dan hanyaterkait dengan TERLAWAN II dan tentang isi yang tertuang dalam Wa'd No. 14 tanggal 29 September 2015, serta Surat TERLAWAN I No . 162/BPRS-HIKB/III/2019, tanggal 18 Maret 2019, oleh karena itu *belum perlu TERLAWAN I tanggap*.

14. Bahwa posita 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30 dan 31 sebagaimana diuraikan dalam jawaban TERLAWAN I (butir 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 dan 12), perlu adanya kejelasan (bukti) hubungan hukum PELAWAN dengan TERLAWAN II yang telah mengikatkan diri dengan TERLAWAN I. Bahwa oleh karena itu TERLAWAN I belum perlu menjawab hal yang bersifat teknis pertanggungjawaban hukum kepada PELAWAN karena Legal Standingnya tidak jelas. Lebih lanjut jika benar telah ada perubahan kepemilikan saham dan perubahan pengurus PT Daihan Cipta Prima (posita 3, 4 dan 5) maka yang menjadi pertanyaan "**apa buktinya**"? Karena dengan **bukti dimaksud akan menentukan pula adanya pihak lain lagi yang harus ditarik sebagai pihak** dalam gugatan perlawanan ini; **yaitu Docteranda Ny. Ratna Soeminar (Istri TERLAWAN II)**. Bahwa oleh karena itu, perlawanan a-quo "terindikasi kuat" kurang pihaknya dan kabur; sehingga **harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima**. Selebihnya khusus posita 33 dan 31, adalah dalil PELAWAN yang sia-sia, karena :

a. Eksekusi Hak Tanggungan berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan, yang memiliki kekuatan Hukum Eksekutorial *sama dengan* Putusan Pengadilan Yang Telah Berkuatan Hukum Tetap (*Inkracht Van Gewijsde*);  
----- dan -----

b. Pada azasnya Perlawanan tidak menangguhkan eksekusi {Pasal 207 ayat (3) HIR / Pasal 227 R.Bg}; kecuali jika perlawanan itu benar secara hukum memenuhi syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 195 ayat (6) HIR.

Disisi lain telah adanya pengetahuan PELAWAN tentang "Ketidakmampuan Membayar Hutang Pembiayaan" yang tertuang dalam **Surat Pernyataan Tn**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ir. Riza Rosadi (TERLAWAN II) tertanggal 23 Agustus 2018 sekaligus persetujuan penjualan Asset (Jaminan/Obyek Hak Tanggungan) oleh Nasabah Debitur (TERLAWAN II) sendiri atau secara bersama-sama) guna penyelesaian pembiayaan atas nama Tn Ir. Riza Rosadi dan/atau PT Daihan Cipta Prima kepada TERLAWAN I, yang secara nyata juga telah disetujui dan ditandatangani oleh PELAWAN (Tn Yuliandri Faisal), maka pengetahuannya tersebut sekaligus dapat dikwalifikasikan sebagai saksi *de auditu* (*testimonium de auditu*), dan merupakan bukti adanya "WANPRESTASI" TERLAWAN II yang berlarut-larut dan berkerpanjangan serta telah sangat merugikan TERLAWAN I. Namun karena upaya penjualan secara sukarela berlarut-larut dan belum membuahkan hasil, sementara TERLAWAN I telah sangat berhak untuk mendapatkan kembali dana yang dipinjamkan kepada TERLAWAN II dimana kepastian hukum pengembaliannya telah dijamin dengan Sertipikat Hak Tanggungan yang sudah berkekuatan hukum eksekutorial, maka diajukanlah permohonan Pelaksanaan Eksekusi melalui Pengadilan Agama Bogor; **Vide**, Pasal 1338 KUHPerdato **Jo.** Pasal 1320 KUHPerdato.

Sehingga apa yang dilakukan oleh TERLAWAN I, yaitu melakukan upaya paksa dengan mengajukan permohonan Sita Eksekusi (Executorial Beslag) kemudian dilanjutkan menjual Jaminan/Obyek Hak Tanggungan, adalah telah berdasarkan hukum yang diberikan oleh Nasabah Debitur (TERLAWAN II) sendiri. Jika dikaji dari Ketentuan Pasal 1338 KUHPerdato **Jo.** Pasal 1320 KUHPerdato, timbulnya **tindakan hukum** TERLAWAN I adalah sebagai akibat dari perbuatan Nasabah Debitur yang **telah wanprestasi terlebih dahulu**, sehingga TERLAWAN I hanya sedang melaksanakan hak hukumnya berdasarkan perjanjian, yang berlaku sebagai undang-undang bagi Nasabah Debitur dengan TERLAWAN I secara murni dan konsekwen. Jadi tindakan perlawanan PELAWAN dalam perkara aquo adalah tindakan yang sia-sia karena nyata **tidak memiliki legal standing** sebagai PIHAK KETIGA. Karena itu pula **harus ditolak** atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

Halaman 46 dari 128 halaman Putusan Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr.

#### 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)



15. Bahwa posita 32; dalil PELAWAN dengan menggunakan Pasal 14 Peraturan Menteri Keuangan (Permenkeu) No 27/PMK.6/2016, yang berbunyi (dikutip) -- "Dalam hal terdapat gugatan sebelum pelaksanaan lelang terhadap Obyek Hak Tanggungan dari pihak lain, selain Debitur/Tereksekusi, yang terkait kepemilikan, Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan tidak dapat dilaksanakan"--, **adalah salah**; karena Pasal tersebut mengandung 3 ayat. **Tetapi jika yang dimaksud adalah ayat (1)-nya**, maka yang selengkapnya; berbunyi (dikutip) -- "Dalam hal terdapat gugatan sebelum pelaksanaan lelang terhadap Obyek Hak Tanggungan dari pihak lain, selain Debitur/Tereksekusi, suami atau istri Debitur/Tereksekusi yang terkait kepemilikan, Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan tidak dapat dilaksanakan"--. **Bahwa ketentuan ini sangat jelas tidak dapat digunakan untuk melawan atau menghalang-halangi Eksekusi / Lelang Eksekusi Obyek Hak Tanggungan oleh PELAWAN dalam perkara a-quo, karena :**

1. Dalam perkara a-quo, Hak dan Kewenangan Eksekusi Hak Tanggungan yang diberikan oleh Ir Riza Rosadi (TERLAWAN II adalah **Debitur**) kepada BPRS HIKBekasi (TERLAWAN I adalah **Kreditur**) telah dijamin kepastian hukumnya sejak diterbitkannya Sertipikat Hak Tanggungan Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan, sebagai pedoman pelaksanaannya yang wajib dipatuhi oleh Debitur, seperti halnya Keputusan Pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewijsde*).
2. Jika dicermati Ketentuan Pasal 14 ayat (1) Permenkeu tersebut, ada 3 (dua) unsur pokok yang harus dipenuhi **yaitu, adanya; gugatan<sup>1)</sup>, pihak lain<sup>2)</sup> dan terkait kepemilikan<sup>3)</sup>**. Bahwa **ketiga unsur tersebut harus dipenuhi** sebagaimana yang dimaksud dalam **Pasal 195 ayat (6) HIR Jo. Pasal 378 Rv dan Pasal 379 Rv (Rechtsvordering)**; dimana untuk dapat dikabulkannya Perlawanan Pihak Ketiga diperlukan terpenuhinya 3 (dua) unsur, yaitu:

Halaman 47 dari 128 halaman Putusan Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr.



- Adanya kepentingan dan/atau kepemilikan dari pihak yang mengaku dirinya sebagai Pihak Ketiga;
- Secara nyata Pihak Ketiga tersebut dirugikan;
- Faktanya bahwa Ketiga Obyek Jaminan/ Hak Tanggungan dimaksud adalah milik Riza Rosadi.

**3. Permenkeu) No 27/PMK.6/2016 tersebut, sudah usang.**

Sedangkan Tn Yuliandri Faisal (PELAWAN) ini siapa? Mengaku dan mendudukan diri sebagai Pihak Ketiga namun faktanya, tidak memiliki bukti sama sekali; jika akan menggunakan putusan RUPS Perseroan tersebut diatas, berarti telah menceburkan diri menjadi bagian dari TERLAWAN II dan wajib ikut bertanggungjawab terhadap hutang pembiayaan TERLAWAN II kepada TERLAWAN I; bahkan pada akhirnya justru akan menimbulkan gugatan perlawanan ini **menjadi kurang pihak.**

Oleh karena itu gugatan perlawanan PELAWAN ini harus dikesampingkan dan Jawaban TERLAWAN I, **harus diterima dan diakui pula sebagai yang benar.**

**16.** Bahwa posita 33 dan 34; sebagaimana diuraikan diatas, tentang tindakan TERLAWAN I bukan atas dasar persengketaan dengan TERLAWAN II dan pasti tidak melanggar hukum mana pun, karena TERLAWAN I hanya sedang menjalankan **kewenangan dan kekuasaan yang secara tegas diberikan oleh TERLAWAN II** sebagaimana yang tertuang dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, akibat dari **"wanprestasi"** TERLAWAN II yang berlarut-larut dan berkepanjangan; bahkan telah sejalan dengan Surat Pernyataan dari TERLAWAN II tertanggal 23 Agustus 2018, **yang disetujui PELAWAN**, perihal penjualan Asset (Jaminan/Obyek Hak Tanggungan) milik dan oleh Nasabah Debitur (TERLAWAN II) sendiri atau secara bersama-sama) guna penyelesaian hutang pembiayaan atas nama Tn Ir. Riza Rosadi dan/atau PT Daihan Cipta Prima kepada TERLAWAN I.

Jadi PELAWAN **telah salah besar, ngawur dan asal-asal dengan tanpa bukti yang sah**, menuduh TERLAWAN I, telah melakukan pelanggaran

Halaman **48** dari **128** halaman Putusan Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum karena telah mengajukan permohonan pelaksanaan Lelang Eksekusi terhadap Jaminan (Obyek Hak Tanggungan) dari TERLAWAN II. Bahkan telah mendiskreditkan serta menyalahkan Pengadilan Agama Bogor dan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Bogor yang telah menerbitkan Penetapan Pelaksanaan Lelang lanjutkan serta Penetapan Hari dan Tanggal Lelang; **mengapa?**, karena tindakan TERLAWAN I melakukan **Eksekusi Lelang** terhadap Jaminan (Obyek Hak Tanggungan / OHT) melalui Pengadilan Agama Bogor, kemudian Pengadilan Agama Bogor melakukan Sita Eksekusi dan melaksanakan Lelang Eksekusi OHT dimaksud melalui KPKNL Bogor, adalah pasti sudah berdasarkan hukum dan Hukum Acara Perdata; **Vide**, Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) yang sudah berkekuatan hukum eksekutorial sejak semula **Jo**. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Pasal 2, yang mengatur tentang Penjualan dimuka umum (Lelang), **Jo**. Pasal 1338 KUHPerdata dan Pasal 1320 KUHPerdata. Oleh karena itu dengan ini TERLAWAN I **"mensomir"** PELAWAN, hendaknya hati-hati kalau **"berdalil"** (pikir sebelum berucap); **sebab bisa jadi "boomerang"**.

17. Bahwa posita 35; jika benar PELAWAN secara sah telah menjadi pengurus (Komisaris) PT Daihan Cipta Prima sebagaimana disebutkan dalam posita 5, maka dalam perkara aquo secara hukum bukanlah Pihak Ketiga; dan **perlu ditegaskan** bahwa dalam perkara aquo bukanlah perkara gugatan biasa. Tetapi ini perkara yang didasarkan atas Sertipikat Hak Tanggungan yang sudah berkekuatan hukum eksekutorial, sehingga yang memungkinkan mengajukan perlawanan adalah murni Pihak Ketiga yang haknya terancam tereksekusi (Pasal 195 ayat (6) HIR); **Vide, Exceptio In Persona (Diskualifikasi In Person)**.

Sedangkan dalam perkara a-quo, yang akan dieksekusi tidak ada satupun (sebagian) miliknya PELAWAN. Oleh karena itu perlawanan yang mendasarkan pada Yurisprudensi MARI No. 697.K/Sip./1974 Tanggal 31-08-1977, haruslah ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan **tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard)**;

Halaman 49 dari 128 halaman Putusan Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr.



18. Bahwa posita 36 dan 37; jika dihubungkan dengan dalil jawaban butir 16 **Jo. Exceptio In Persona (Diskualifikasi In Person)** tersebut diatas, maka secara hukum PELAWAN yang nyata *tidak memiliki* "legal standing" sebagai **Pihak Ketiga** tetapi mengaku merasa dirugikan akibat adanya Penetapan Pengadilan Agama Bogor No. 004/Pdt.G/Eks/2019/PA.Bgr, terkait dengan Pelaksanaan Lelang Obyek Hak Tanggungan (OHT) tersebut pada Posita butir 19, dan mengajukan Gugatan Perlawanannya (Register Perkara) No. 808/Pdt.G/2021/PA.Bgr, tanggal 08 Juni 2021 adalah "**tidak beralasan hukum**" dan harus dipandang telah gugur dengan sendirinya. Sehingga meskipun PELAWAN telah melakukan upaya Banding terhadap DITOLAKNYA Perkara No. 808/Pdt.G/2021/PA.Bgr oleh Majelis Hakim Pengadilan Agama Bogor, percuma saja (hasilnya akan sia-sia), terbukti **Judex Factie Pengadilan Tinggi Agama Bandung dengan PUTUSANYA No. 334/Pdt.G/2022/PTA.Bdg., tanggal 23 Desember 2022**, telah "**menguatkan**" Putusan Majelis Hakim Pengadilan Agama Bogor tersebut. Demikian pula tentang dalil PELAWAN yang coba-coba menghalang-halangi Eksekusi OHT bagi TERLAWAN I dengan menumpang pada Gugatan Perlawanan dari TERLAWAN II (Register Perkara) No. 1388/Pdt.G/2019/PA.Bgr, tanggal 30 September 2019, yang **notabene sudah diputus DITOLAK** oleh Majelis Hakim, *disidang terbuka untuk umum pada tanggal 12 Agustus 2020, maka haruslah dikesampingkn. Terlebih bahwa Perlawanan pada dasarnya tidak menangguhkan eksekusi {Pasal 207 ayat (3) HIR atau 227 RBg}*.

19. Bahwa posita 38 dan 39; adalah hanya bersifat pengulangan dari posita-posita sebelumnya, dimana PELAWAN mengajukan alasan perlawanan (derden verzet), namun tidak ada satupun dalilnya yang dapat menunjukkan adanya hubungan hukum dengan Jaminan Bank (Obyek Hak Tanggungan) yang senyatanya murni milik TERLAWAN II; baik jika dihubungkan dengan pembiayaan atas nama Pribadi TERLAWAN II maupun atas nama Perseroan. Sehingga tidak ada kerugian PELAWAN sama sekali. Oleh sebab itu, permintaan peletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag)

Halaman 50 dari 128 halaman Putusan Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas kedua atau lebih OHT dimaksud, harus **DITOLAK**, karena "tidak berdasarkan hukum".

Sebaliknya mengingat Jawaban TERLAWAN I (butir 21) tersebut, maka Lelang Eksekusi terhadap kedua **Obyek Hak Tanggungan (OHT/Jaminan) BPRS HIKB** berdasarkan Penetapan dari dan oleh Pengadilan Agama Bogor tersebut, **akan segera dilanjutkan**; dimana saat ini tinggal menunggu penetapan hari dan tanggal pelaksanaan lelangnya yang **Ketiga** dari KPKNL Bogor, dan kelak hasilnya akan digunakan untuk **membayar sebagian/melunasi/menutup hutang pembiayaan TERLAWAN II yang sudah Tatus Tempo secara berkepanjangan.**

Adapun kedua OHT dimaksud adalah, berupa 2 (dua) bidang Tanah dan Bangunan berikut segala sesuatu yang berada di atasnya, terletak (dikenal) di:

- a. Jl. Alzimar II No. 03, RT/RW. 11/12; Kelurahan Tegal Alur Gundil, Kecamatan Bogor Utara – Kota Bogor; Luas 381 M<sup>2</sup>, sesuai dengan Surat Ukur No.198/TGG/1999 tertanggal 10 Juni 1999, Penerbit A.n. Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Bogor, U.b. Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah, KEPALA KANTOR PERTANAHAN Kotamadya Bogor, tanggal 16 Nopember 1999, NIB 10.09.01.02.00762, sebagaimana terbukti dalam (berdasarkan) Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1072/Tegal Gundil, **terdaftar (nama pemegang hak)** Ir. Riza Rosadi, MM.; ----- **Berdasarkan:** -----

**Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. No. 4456/2015, Kota Bogor – Jawa Barat, Peringkat I (Pertama) sebesar Rp. 2.100.000.000,-- (Dua milyar seratus juta Rupiah); yang berirah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA"**, terdaftar atas nama PT. BPRS HARTA INSAN KARIMAH Bekasi (TERLAWAN I), berkedudukan di Bekasi – Jawa Barat; Penerbit Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor, tanggal 28-12-2015 **Jo. Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 182/2015 tanggal 29 Oktober 2015** dari Bambang Irawan, SH., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Wilayah Kota Bogor;

Halaman **51** dari **128** halaman Putusan Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr.



b. Jl. Malabar Ujung No. 16, RT/RW. 05/102; Kelurahan Tegal Lega, Kecamatan Bogor Tengah – Kota Bogor; Luas 179 M<sup>2</sup>, sesuai dengan Surat Ukur No. 59/TGL/1998 luas 179 M<sup>2</sup> sesuai dengan Surat Ukur No. 59/TGL/1998 tertanggal 17 Juli 1998, Penerbit A.n. Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Bogor, U.b. Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah, KEPALA KANTOR PERTANAHAN Kotamadya Bogor, tanggal 19-08-1998, NIB 10.09.03.07.00115, sebagaimana terbukti dalam (berdasarkan) Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2655/Tegallega, Kota Bogor Tengah, terdaftar (**nama pemegang hak**) Ir. Riza Rosadi;-----**Berdasarkan:**-----

**Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 2129/2015, Kota Bogor – Jawa Barat, Peringkat I (Pertama) sebesar Rp. 1.500.000.000,-- (Satu milyar lima ratus juta Rupiah);** yang berirah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", terdaftar atas nama PT. BPRS HARTA INSAN KARIMAH Bekasi (TERLAWAN I), berkedudukan di Bekasi – Jawa Barat; Penerbit Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor, tanggal 24-06-2015 **Jo. Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 53/2015 tanggal 30 April 2015** dari Arya Syahrir Rifasy, SH., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Wilayah Kota Bogor;

Dalam pada itu, akan segera menyusul pelaksanaan Lelang Eksekusi (tinggal menunggu Penetapan Hari dan Tanggal Lelangnya yang **Pertama**) dari KPKNL Jakarta Selatan **terhadap Obyek Hak Tanggungan (OHT/Jaminan) BPRS HIKB, berupa 1 (satu) bidang Tanah dan Bangunan** berikut segala sesuatu yang berada di atasnya, terletak (dikenal) di :

Jl. Taman Bintaro Dalam Kaveling 9 B; Kelurahan Bintaro, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan; luas 300 M<sup>2</sup>, sesuai dengan Surat Ukur No. 02601/2001 tertanggal 22-11-2001, Penerbit A.n. Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan, U.b. Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah, KEPALA KANTOR PERTANAHAN Kotamadya Jakarta Selatan, tanggal 29 April 2002, NIB

Halaman 52 dari 128 halaman Putusan Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

09.02.10.05.02601, sebagaimana terbukti dalam (berdasarkan) Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 5279/Bintaro, terdaftar (nama pemegang hak) Ir. Riza Rosadi ;----- **Berdasarkan:** -----

**Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 06784/2015, Kota Jakarta Selatan – DKI Jakarta, Peringkat I (Pertama) sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima ratus juta Rupiah); yang berirah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA",** terdaftar atas nama PT. BPRS HARTA INSAN KARIMAH Bekasi, berkedudukan di Bekasi – Jawa Barat; Penerbit Kepala Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan, tanggal 09 November 2015 **Jo.Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 39/2015 tanggal 15 Oktober 2015** dari Fatma Agung Budiwijaya, SH., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Wilayah Kota Jakarta Selatan; (Foto copy SHT No.06784/2015 dan APHT No. 39/2015; ----- **dan** -----

**Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 016/2016, Kota Jakarta Selatan – DKI Jakarta, Peringkat II (Kedua) sebesar Rp. 900.000.000,- (Sembilan ratus juta Rupiah); yang berirah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA",** terdaftar atas nama PT. BPRS HARTA INSAN KARIMAH Bekasi, berkedudukan di Bekasi – Jawa Barat; Penerbit Kepala Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan, tanggal 11 Januari 2016 **Jo.Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 43/2015 tanggal 15 Desember 2015** dari Fatma Agung Budiwijaya, SH., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Wilayah Kota Jakarta Selatan.

20. Bahwa ternyata dalil perlawanan yang diajukan PELAWAN, **tidak didasarkan alas hak (legal standing) yang berkekuatan pembuktian sempurna (bahkan hanya mengaku-aku belaka)** dan tidak memiliki hubungan hukum dengan Assets (Jaminan-jaminan) TERLAWAN II, yang diberikan kepada BPRS HIKB. Disamping itu hampir seluruh posisinya saling bertentangan bahkan dapat dikwalifikasikan tidak jelas/kabur (Obscur Libel), maka mohon kepada **Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Memutus perkara ini, untuk MENOLAK gugatan perlawanan PELAWAN**

Halaman 53 dari 128 halaman Putusan Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*atau setidaknya – tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima(Niet Onvankelijke Verklaard).*

## MAKA:

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, **mohon kiranya kepada Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Memutus Perkara Perdata (Perlawanan) No. 1624/Pdt.G/2022/PA.Bgr**, kiranya berkenan memberikan **putusan** sebagai berikut:

## DALAM PROVISI

**1. Menolak** permohonan Perlawanan PELAWAN untuk meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag), *terhadap* Obyek Hak Tanggungan (OHT), *berupa* 2 (dua) bidang Tanah dan Bangunan berikut segala sesuatu yang berada diatasnya, terletak (dikenal) di :

a. Jl. Alzimar II No. 03, RT/RW. 11/12; Kelurahan Tegal Alur Gundil, Kecamatan Bogor Utara – Kota Bogor; Luas 381 M<sup>2</sup>, sesuai dengan Surat Ukur No.198/TGG/1999 tertanggal 10 Juni 1999, NIB 10.09.01.02.00762, berdasarkan Sertipikat Hak Milik(SHM)No. 1072/Tegal Gundil, terdaftar (nama pemegang hak) Ir. Riza Rosadi, MM.,Jo.Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. No. 4456/2015, Kota Bogor – Jawa Barat, Peringkat I (Pertama) sebesar Rp. 2.100.000.000,-- (Dua milyar seratus juta Rupiah); yang berirah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", terdaftar atas nama **PT. BPRS HARTA INSAN KARIMAH Bekasi**, berkedudukan di Bekasi – Jawa Barat; Penerbit Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor, tanggal 28-12-2015Jo.Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 182/2015 tanggal 29 Oktober 2015.

b. Jl. Malabar Ujung No. 16, RT/RW. 05/102; Kelurahan Tegal Lega, Kecamatan Bogor Tengah – Kota Bogor; Luas 179 M<sup>2</sup>, sesuai dengan Surat Ukur No. 59/TGL/1998 luas 179 M<sup>2</sup> sesuai dengan Surat Ukur No. 59/TGL/1998 tertanggal 17 Juli 1998, NIB 10.09.03.07.00115, berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2655/Tegallega, Kota Bogor Tengah, terdaftar (nama pemegang hak) Ir. Riza Rosadi;Jo. Sertipikat

Halaman **54** dari **128** halaman Putusan Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr.

### 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)



Hak Tanggungan (SHT) No. 2129/2015, Kota Bogor – Jawa Barat, Peringkat I (Pertama) sebesar Rp. 1.500.000.000,-- (Satu milyar lima ratus juta Rupiah); yang berirah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", terdaftar atas nama **PT. BPRS HARTA INSAN KARIMAH Bekasi**, berkedudukan di Bekasi – Jawa Barat; **Jo.** Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 53/2015 tanggal 30 April 2015.

**2. Menolak untuk** membatalkan Rencana Lelang Eksekusi oleh Pihak **TERLAWAN IV**, berdasarkan Pengumuman Situs Internet Lelang Indonesia DJKN tanggal 14 November 2022 **Jo.** Penetapan Pengadilan Agama Bogor No. 0004/Pdt.G/Eks/2019/PA.Bgr., tentang Lelang Eksekusi terhadap Obyek Hak Tanggungan (OHT), berupa 2 (dua) bidang Tanah dan Bangunan berikut segala sesuatu yang berada di atasnya, terletak (dikenal) di :

a. Jl. Altzimar II No. 03, RT/RW. 11/12; Kelurahan Tegal Alur Gundil, Kecamatan Bogor Utara – Kota Bogor; Luas 381 M2, sesuai dengan Surat Ukur No.198/TGG/1999 tertanggal 10 Juni 1999, NIB 10.09.01.02.00762, berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1072/Tegal Gundil, terdaftar (nama pemegang hak) Ir. Riza Rosadi, MM., **Jo.** Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. No. 4456/2015, Kota Bogor – Jawa Barat, Peringkat I (Pertama) sebesar Rp. 2.100.000.000,-- (Dua milyar seratus juta Rupiah); yang berirah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", terdaftar atas nama **PT. BPRS HARTA INSAN KARIMAH Bekasi**, berkedudukan di Bekasi – Jawa Barat; Penerbit Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor, tanggal 28-12-2015 **Jo.** Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 182/2015 tanggal 29 Oktober 2015.

b. Jl. Malabar Ujung No. 16, RT/RW. 05/102; Kelurahan Tegal Lega, Kecamatan Bogor Tengah – Kota Bogor; Luas 179 M2, sesuai dengan Surat Ukur No. 59/TGL/1998 luas 179 M2 sesuai dengan Surat Ukur No. 59/TGL/1998 tertanggal 17 Juli 1998, NIB 10.09.03.07.00115, berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2655/Tegallega, Kota Bogor

Halaman 55 dari 128 halaman Putusan Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tengah, terdaftar (nama pemegang hak) Ir. Riza Rosadi; **Jo.** Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 2129/2015, Kota Bogor – Jawa Barat, Peringkat I (Pertama) sebesar Rp. 1.500.000.000,-- (Satu milyar lima ratus juta Rupiah); yang berirah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", terdaftar atas nama **PT. BPRS HARTA INSAN KARIMAH Bekasi**, berkedudukan di Bekasi – Jawa Barat; **Jo.** Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 53/2015 tanggal 30 April 2015.

-----  
*sebaliknya*

-----  
**Mohon Majelis Hakim berkenan memutuskan dengan :**

**3. Menyatakan hukum dan memerintahkan agar** Penetapan Pengadilan Agama Bogor No. 0004/Pdt.G/Eks/2019/PA.Bgr., **tanggal 28 Oktober 2021, Tentang Eksekusi Lelang; Jo. BERITA ACARA SITA EKSEKUSI** No. 004/Pdt.G/Eks/2019/PA.Bgr., tanggal 18 Juni 2021., **Jo.** Penetapan Sita Eksekusi Pengadilan Agama Bogor No. 0004/Pdt.G/Eks/2019/PA.Bgr., **tanggal 15 April 2021, TETAP dan HARUS segera dijalankan kembali atau dilanjutkan Lelang Eksekusinya yang Ketiga oleh TERLAWAN IV, terhadap** Obyek Hak Tanggungan (OHT), *berupa* 2 (dua) bidang Tanah dan Bangunan berikut segala sesuatu yang berada di atasnya, terletak (dikenal) di :

**a.** Jl. Altzimar II No. 03, RT/RW. 11/12; Kelurahan Tegal Alur Gundil, Kecamatan Bogor Utara – Kota Bogor; Luas 381 M2, sesuai dengan Surat Ukur No.198/TGG/1999 tertanggal 10 Juni 1999, NIB 10.09.01.02.00762, berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1072/Tegal Gundil, terdaftar (nama pemegang hak) Ir. Riza Rosadi, MM., **Jo.** Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. No. 4456/2015, Kota Bogor – Jawa Barat, Peringkat I (Pertama) sebesar Rp. 2.100.000.000,-- (Dua milyar seratus juta Rupiah); yang berirah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", terdaftar atas nama

Halaman **56** dari **128** halaman Putusan Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr.



**PT. BPRS HARTA INSAN KARIMAH Bekasi**, berkedudukan di Bekasi – Jawa Barat; Penerbit Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor, tanggal 28-12-2015 **Jo.** Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 182/2015 tanggal 29 Oktober 2015.

**b.** Jl. Malabar Ujung No. 16, RT/RW. 05/102; Kelurahan Tegal Lega, Kecamatan Bogor Tengah – Kota Bogor; Luas 179 M2, sesuai dengan Surat Ukur No. 59/TGL/1998 luas 179 M2 sesuai dengan Surat Ukur No. 59/TGL/1998 tertanggal 17 Juli 1998, NIB 10.09.03.07.00115, berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2655/Tegallega, Kota Bogor Tengah, terdaftar (nama pemegang hak) Ir. Riza Rosadi; **Jo.** Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 2129/2015, Kota Bogor – Jawa Barat, Peringkat I (Pertama) sebesar Rp. 1.500.000.000,- (Satu milyar lima ratus juta Rupiah); yang berirah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", terdaftar atas nama **PT. BPRS HARTA INSAN KARIMAH Bekasi**, berkedudukan di Bekasi – Jawa Barat; **Jo.** Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 53/2015 tanggal 30 April 2015.

- 4. Menyatakan hukum** bahwa Gugatan Perlawanan PELAWAN yang didasarkan pada Yurisprudensi MARI No. 697.K/Sip./1974 Tanggal 31-08-1977 adalah **tidak sah**.
- 5. Menyatakan hukum** bahwa PELAWAN **Jo.** Pasal 195 ayat (6) HIR, bukanlah **PIHAK KETIGA dan Bukan Pihak**.

## DALAM POKOK PERKARA

### PRIMAIR

- 1. Menerima** Eksepsi dan Jawaban TERLAWAN I untuk seluruhnya;
- 2. Menolak** gugatan perlawanan PELAWAN seluruhnya atau setidaknya menyatakan bahwa perlawanan PELAWAN tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);
- 3. Menolak** permintaan Putusan Provisi yang diajukan oleh PELAWAN;

Halaman **57** dari **128** halaman Putusan Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr.



4. **Menyatakan hukum** bahwa gugatan perlawanan PELAWAN *tidak tepat dan tidak benar*;
5. **Menyatakan hukum** bahwa PELAWAN *telah beritikad tidak baik dan tidak jujur*;
6. **Menyatakan hukum bahwa** PELAWAN *tidak memiliki alas hak sebagai PELAWAN*;
7. **Menolak permintaan** untuk menyatakan secara hukum Obyek-obyek Hak Tanggungan (OHT) tersebut merupakan harta milik perusahaan PT Daihan Cipta Prima tanpa alas hak dan/atau dasar hukum;
8. **Menyatakan hukum** bahwa status Ketiga Obyek Hak Tanggungan tersebut, **bukan milik** PT Daihan Cipta Prima dan/atau tidak ada hubungan hukumnya sama sekali dengan PELAWAN dan harus segera dilakukan **Lelang Eksekusi**;
9. **Menyatakan hukum** bahwa TERLAWAN I, Tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum apapun, melainkan telah **beritikad baik dan benar**;
10. **Menolak Petitum** PELAWAN Dalam Pokok Perkara butir 10, **karena "produk hukum" tertanggal 11 April 2022 berupa** Penetapan Lelang Pengadilan Agama Bogor No. 0004/Pdt.G/Eks/2019/PA.Bgr., **"tidak ada"**;
11. **Menyatakan hukum dan memerintahkan agar** Penetapan Pengadilan Agama Bogor No. 0004/Pdt.G/Eks/2019/PA.Bgr., **tanggal 28 Oktober 2021, Tentang Eksekusi Lelang terhadap** 2 (dua) Obyek Hak Tanggungan tersebut (dalam Jawaban TERLAWAN I butir 20 **Jo.** Provisi TERLAWANI butir 3, **sah dan berharga serta tetap dapat dijalankan**; karena pada prinsipnya **perlawanan atas eksekusi tidak menghalangi dilaksanakannya eksekusi** {Pasal 207 ayat (3) HIR atau 227 RBg}, lagi pula terhadap perlawanan PELAWAN dengan Register Perkara No. 1388/Pdt.G/2019/PA.Bgr., tanggal 30 September 2019 **dan** Register Perkara No. 808/Pdt.G/2021/PA.Bgr., tanggal 8 Juni 2021 **telah DITOLAK** oleh Majelis Hakim, **bahkan untuk** Perkara No. 1388/Pdt.G/2019/PA.Bgr., sudah **berkekuatan hukum tetap** (inkracht van gewijsde) dan Perkara No. 808/Pdt.G/2021/PA.Bgr., yang diputus DITOLAK telah DIKUATKAN oleh

Halaman 58 dari 128 halaman Putusan Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr.



Jedex Factie Pengadilan Tinggi Agama Bandung dengan Putusan No. 334/Pdt.G/2022/PTA.Bdg., tanggal 23 Desember 2022.

12. **Menolak** menyatakan hukum membatalkan rencana pelaksanaan lelang oleh TERLAWAN IV (KPKNL) Bogor, berdasarkan Pengumuman Situs Internet Lelang Indonesia DJKN tanggal 14 November 2022 terhadap terhadap 2 (dua) Obyek Hak Tanggungan tersebut (dalam Jawaban TERLAWAN I butir 22 **Jo.** Provisi TERLAWAN I butir 3, yang **sah dan berharga serta tetap dapat dijalankan**; karenapada prinsipnya **perlawanan atas eksekusi tidak menghalangi dilaksanakannya eksekusi** {Pasal 207 ayat (3) HIR atau 227 RBg}, lagi pula terhadap perlawanan PELAWAN dengan Register Perkara No. 1388/Pdt.G/2019/PA.Bgr., tanggal 30 September 2019 dan Register Perkara No. 808/Pdt.G/2021/PA.Bgr., tanggal 8 Juni 2021 **telah DITOLAK** oleh Majelis Hakim **bahkan untuk** Perkara No. 1388/Pdt.G/2019/PA.Bgr., sudah **berkekuatan hukum tetap** (inkracht van gewijsde) dan Perkara No. 808/Pdt.G/2021/PA.Bgr., telah **DIKUATKAN** oleh Jedex Factie Pengadilan Tinggi Agama Jawa Barat di Bandung;

13. **Menolak** memerintahkan kepada TERLAWAN IV (KPKNL) Bogor, membatalkan rencana pelaksanaan lelang terhadap terhadap 2 (dua) Obyek Hak Tanggungan tersebut (dalam Jawaban TERLAWAN I butir 22 **Jo.** Provisi TERLAWAN I butir 3, yang **sah dan berharga serta tetap dapat dijalankan**; karena pada prinsipnya **perlawanan atas eksekusi tidak menghalangi dilaksanakannya eksekusi** {Pasal 207 ayat (3) HIR atau 227 RBg}, lagi pula terhadap perlawanan PELAWAN dengan Register Perkara No. 1388/Pdt.G/2019/PA.Bgr., tanggal 30 September 2019 dan Register Perkara No. 808/Pdt.G/2021/PA.Bgr., tanggal 8 Juni 2021 **telah DITOLAK** oleh Majelis Hakim **bahkan untuk** Perkara No. 1388/Pdt.G/2019/PA.Bgr., sudah **berkekuatan hukum tetap** (inkracht van gewijsde) dan Perkara No. 808/Pdt.G/2021/PA.Bgr., telah **DIKUATKAN** oleh Jedex Factie Pengadilan Tinggi Agama Jawa Barat di Bandung;

14. **Menolak** permintaan untuk menyatakan hukum TERLAWAN I, TERLAWAN II, TERLAWAN III, TERLAWAN IV, serta Para TURUT

Halaman 59 dari 128 halaman Putusan Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr.



TERLAWAN untuk tunduk pada semua isi putusan Pengadilan apabila perlawanan PELAWAN dikabulkan Majelis Hakim;

**15. Menolak** permintaan untuk memerintahkan kepada TERLAWAN I, TERLAWAN II, TERLAWAN III, TERLAWAN IV, untuk menyelesaikan permasalahan perselisihan Perjanjian Pembiayaan Fasilitas Sindikasi Al-Musyarakah dengan proses melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (Basyarnas) sebelum diajukan Permohonan Pelaksanaan Lelang Eksekusi ke Pengadilan Agama Bogor;

**16. Menyatakan hukum bahwa** dalam perkara a-quo sungguh tidak ada perselisihan, melainkan adanya tindakan hukum TERLAWAN I yang sah dan berharga menurut hukum guna menarik hak-hak hukum dan materiil sesuai dengan kekuasaan dan kewenangan yang diberikan oleh TERLAWAN II sebagaimana yang tertuang dalam **Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 182/2015 tanggal 29 Oktober 2015 Jo. Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. No. 4456/2015, Kota Bogor – Jawa Barat, Peringkat I (Pertama) sebesar Rp. 2.100.000.000,-- dan APHT No. 53/2015 tanggal 30 April 2015 Jo. SHT No. 2129/2015, Kota Bogor – Jawa Barat, Peringkat I (Pertama) sebesar Rp. 1.500.000.000,--, yang telah berkekuatan hukum Eksekutorial sejak semula diterbitkan;**

**17. Menolak** menghukum Pihak TERLAWAN IV atas rencana Lelang Eksekusi berdasarkan Pengumuman Situs Internet Lelang Indonesia DJKN tanggal 14 November 2022 - **terhadap; Obyek Hak Tanggungan (OHT/Jaminan) BPRS HIKB, berupa 3 (tiga) bidang Tanah dan Bangunan** berikut segala sesuatu yang berada di atasnya, terletak (dikenal) di:

- a. Jl. Altzimar II No. 03, RT/RW. 11/12; Kelurahan Tegal Alur Gundil, Kecamatan Bogor Utara – Kota Bogor; Luas 381 M<sup>2</sup>, sesuai dengan Surat Ukur No.198/TGG/1999 tertanggal 10 Juni 1999, Penerbit A.n. Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Bogor, U.b. Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah, KEPALA KANTOR PERTANAHAN Kotamadya Bogor, tanggal 16 Nopember 1999, NIB 10.09.01.02.00762,



sebagaimana terbukti dalam (berdasarkan) Sertipikat Hak Milik(SHM) No. 1072/Tegal Gundil, **terdaftar (nama pemegang hak)** Ir. Riza Rosadi, MM. **Berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. No. 4456/2015, Kota Bogor – Jawa Barat, Peringkat I (Pertama) sebesar Rp.2.100.000.000,- (Dua milyar seratus juta Rupiah);** yang berirah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", terdaftar atas nama PT. BPRS HARTA INSAN KARIMAH Bekasi, berkedudukan di Bekasi – Jawa Barat; Penerbit Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor, tanggal 28-12-2015 **Jo.Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 182/2015 tanggal 29 Oktober 2015** dari Bambang Irawan, SH., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Wilayah Kota Bogor;

**b.** Jl. Malabar Ujung No. 16, RT/RW. 05/102; Kelurahan Tegal Lega, Kecamatan Bogor Tengah – Kota Bogor; Luas 179 M<sup>2</sup>, sesuai dengan Surat Ukur No. 59/TGL/1998 luas 179 M<sup>2</sup> sesuai dengan Surat Ukur No. 59/TGL/1998 tertanggal 17 Juli 1998, Penerbit A.n. Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Bogor, U.b. Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah, KEPALA KANTOR PERTANAHAN Kotamadya Bogor, tanggal 19-08-1998, NIB 10.09.03.07.00115, sebagaimana terbukti dalam (berdasarkan) Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2655/Tegallega, Kota Bogor Tengah, **terdaftar (nama pemegang hak)** Ir. Riza Rosadi **Berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 2129/2015, Kota Bogor – Jawa Barat, Peringkat I (Pertama) sebesar Rp.1.500.000.000,- (Satu milyar lima ratus juta Rupiah);** yang berirah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", terdaftar atas nama PT. BPRS HARTA INSAN KARIMAH Bekasi, berkedudukan di Bekasi – Jawa Barat; Penerbit Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor, tanggal 24-06-2015 **Jo.Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 53/2015 tanggal 30 April 2015** dari Arya Syahrir Rifasy, SH., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Wilayah Kota Bogor;

Halaman **61** dari **128** halaman Putusan Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

c. Jl. Taman Bintaro Dalam Kaveling 9 B; Kelurahan Bintaro, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan; luas 300 M2, sesuai dengan Surat Ukur No. 02601/2001 tertanggal 22-11-2001, Penerbit A.n. Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan, U.b. Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah, KEPALA KANTOR PERTANAHAN Kotamadya Jakarta Selatan, tanggal 29 April 2002, NIB 09.02.10.05.02601, sebagaimana terbukti dalam (berdasarkan) Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 5279/Bintaro, **terdaftar (nama pemegang hak) Ir. Riza Rosadi ;-----Berdasarkan: -----**

i. Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 06784/2015, Kota Jakarta Selatan – DKI Jakarta, Peringkat I (Pertama) sebesar Rp. 500.000.000,-- (Lima ratus juta Rupiah); yang berirah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", terdaftar atas nama PT. BPRS HARTA INSAN KARIMAH Bekasi, berkedudukan di Bekasi – Jawa Barat; Penerbit Kepala Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan, tanggal 09 November 2015 **Jo.Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 39/2015 tanggal 15 Oktober 2015** dari Fatma Agung Budiwijaya, SH., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Wilayah Kota Jakarta Selatan; (Foto copy SHT No.06784/2015 dan APHT No. 39/2015; ----- dan -----

ii. Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 016/2016, Kota Jakarta Selatan – DKI Jakarta, Peringkat II (Kedua) sebesar Rp. 900.000.000,-- (Sembilan ratus juta Rupiah); yang berirah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", terdaftar atas nama PT. BPRS HARTA INSAN KARIMAH Bekasi, berkedudukan di Bekasi – Jawa Barat; Penerbit Kepala Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan, tanggal 11 Januari 2016 **Jo.Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 43/2015 tanggal 15 Desember 2015** dari Fatma Agung Budiwijaya, SH., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Wilayah Kota Jakarta Selatan.

Halaman 62 dari 128 halaman Putusan Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr.



18. **Menolak** menghukum serta memerintahkan Pengadilan Agama Bogor untuk membatalkan Penetapan Pengadilan Agama Bogor No. 0004/Pdt.G/Eks/2019/PA.Bgr., **{tanggal 11 April 2022 (tidak ada)}** tentang **Pelaksanaan Lelang terhadap Obyek Hak Tanggungan (OHT/Jaminan) BPRS HIKB, berupa 3 (tiga) bidang Tanah dan Bangunan** berikut segala sesuatu yang berada di atasnya, terletak (dikenal) di :

a. Jl. Altzimar II No. 03, RT/RW. 11/12; Kelurahan Tegal Alur Gundil, Kecamatan Bogor Utara – Kota Bogor; Luas 381 M2, sesuai dengan Surat Ukur No.198/TGG/1999 tertanggal 10 Juni 1999, Penerbit A.n. Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Bogor, U.b. Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah, KEPALA KANTOR PERTANAHAN Kotamadya Bogor, tanggal 16 Nopember 1999, NIB 10.09.01.02.00762, sebagaimana terbukti dalam (berdasarkan) Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1072/Tegal Gundil, **terdaftar (nama pemegang hak)** Ir. Riza Rosadi, MM.; ----- **Berdasarkan:** -----

**Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. No. 4456/2015, Kota Bogor – Jawa Barat, Peringkat I (Pertama) sebesar Rp. 2.100.000.000,-- (Dua milyar seratus juta Rupiah);** yang berirah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", terdaftar atas nama PT. BPRS HARTA INSAN KARIMAH Bekasi, berkedudukan di Bekasi – Jawa Barat; Penerbit Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor, tanggal 28-12-2015 **Jo.Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 182/2015 tanggal 29 Oktober 2015** dari Bambang Irawan, SH., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Wilayah Kota Bogor;

b. Jl. Malabar Ujung No. 16, RT/RW. 05/102; Kelurahan Tegal Lega, Kecamatan Bogor Tengah – Kota Bogor; Luas 179 M2, sesuai dengan Surat Ukur No. 59/TGL/1998 luas 179 M2 sesuai dengan Surat Ukur No. 59/TGL/1998 tertanggal 17 Juli 1998, Penerbit A.n. Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Bogor, U.b. Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah, KEPALA KANTOR PERTANAHAN Kotamadya Bogor, tanggal 19-08-1998, NIB 10.09.03.07.00115, sebagaimana terbukti dalam (berdasarkan) Sertipikat Hak Milik (SHM) No.

Halaman 63 dari 128 halaman Putusan Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2655/Tegallega,Kota Bogor Tengah,terdaftar (nama pemegang hak) Ir.

Riza Rosadi;----- **Berdasarkan:** -----

**Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 2129/2015, Kota Bogor – Jawa Barat, Peringkat I (Pertama) sebesar Rp. 1.500.000.000,-- (Satu milyar lima ratus juta Rupiah);** yang berirah-irah "DEMI KEADILAN

**BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA",** terdaftar atas nama PT. BPRS HARTA INSAN KARIMAH Bekasi, berkedudukan di

Bekasi – Jawa Barat; Penerbit Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor, tanggal 24-06-2015 **Jo.Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan**

**(APHT) No. 53/2015 tanggal 30 April 2015** dari Arya Syahrir Rifasy, SH., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Wilayah Kota Bogor;

**c. Jl. Taman Bintaro Dalam Kaveling 9 B; Kelurahan Bintaro, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan; luas 300 M2, sesuai dengan Surat Ukur No. 02601/2001 tertanggal 22-11-2001, Penerbit A.n. Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan, U.b. Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah, KEPALA KANTOR PERTANAHAN Kotamadya Jakarta Selatan, tanggal 29 April 2002, NIB 09.02.10.05.02601, sebagaimana terbukti dalam (berdasarkan) Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 5279/Bintaro, terdaftar (nama pemegang hak) Ir. Riza Rosadi ;----- **Berdasarkan:** -----**

**i. Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 06784/2015, Kota Jakarta Selatan – DKI Jakarta, Peringkat I (Pertama) sebesar Rp. 500.000.000,-- (Lima ratus juta Rupiah);** yang berirah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA",

terdaftar atas nama PT. BPRS HARTA INSAN KARIMAH Bekasi, berkedudukan di Bekasi – Jawa Barat; Penerbit Kepala Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan, tanggal 09 November 2015 **Jo.Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 39/2015 tanggal 15 Oktober 2015** dari Fatma Agung Budiwijaya, SH., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Wilayah Kota Jakarta Selatan; (Foto copy SHT No.06784/2015 dan APHT No. 39/2015;

----- **dan** -----

-----

Halaman **64** dari **128** halaman Putusan Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr.

#### 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)



ii. Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 016/2016, Kota Jakarta Selatan – DKI Jakarta, Peringkat II (Kedua) sebesar Rp. 900.000.000,-- (Sembilan ratus juta Rupiah); yang berirah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", terdaftar atas nama PT. BPRS HARTA INSAN KARIMAH Bekasi, berkedudukan di Bekasi – Jawa Barat; Penerbit Kepala Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan, tanggal 11 Januari 2016 **Jo. Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 43/2015 tanggal 15 Desember 2015** dari Fatma Agung Budiwijaya, SH., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Wilayah Kota Jakarta Selatan.

19. **Menyatakan hukum** bahwa tindakan TERLAWAN I melakukan Eksekusi Lelang *terhadap* 2 (dua) Obyek Hak Tanggungan tersebut (**Vide**, Jawaban TERLAWAN I butir 22 **Jo.** Provisi TERLAWAN I butir 3 dalam perkara a-quo, adalah **Sah dan Benar berdasarkan hukum**;

20. **Menyatakan hukum** bahwa Penetapan Pengadilan Agama Bogor No. 0004/Pdt.G/Eks/2019/PA.Bgr., **tanggal 28 Oktober 2021, Tentang Eksekusi Lelang**; adalah **sah dan berharga serta tetap mempunyai kekuatan hukum yang mengikat** ;

21. **Menyatakan hukum** bahwa tindakan TERLAWAN I memohon Pelaksanaan Eksekusi Obyek Hak Tanggungan didasarkan atas Titel Eksekutorial **Jo.**, Sertipikat Hak Tanggungan yang berirah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" **Jo.**, Akta Pemberian Hak Tanggungan, adalah *telah sesuai prosedur hukum dan benar*;

22. **Menolak** Petitum PELAWAN Dalam Pokok Perkara butir 10, **karena "produk hukum" tertanggal 11 April 2022 berupa Penetapan Lelang Pengadilan Agama Bogor No. 0004/Pdt.G/Eks/2019/PA.Bgr., "tidak ada"**;

23. **Menolak permintaan PELAWAN** untuk memerintahkan Pengadilan Agama Bogor membatalkan Penetapan Pengadilan Agama Bogor No. 0004/Pdt.G/Eks/2019/PA.Bgr., {tanggal 12 September 2019 (TIDAK ADA)} ; **tetap dan harus segera dijalankan dalam bentuk Pelaksanaan**



Lelang Sita Eksekusi Jo. Penetapan Pengadilan Agama Bogor No. 0004/Pdt.G/Eks/2019/PA.Bgr., tanggal 28 Oktober 2021, Tentang Dikabulkannya Pelaksanaan Lelang Eksekusi terhadap Obyek Hak Tanggungan (OHT/Jaminan) BPRS HIKB, berupa 3 (tiga) bidang Tanah dan Bangunan berikut segala sesuatu yang berada di atasnya, terletak (dikenal) di :

a. Jl. Altzimar II No. 03, RT/RW. 11/12; Kelurahan Tegal Alur Gundil, Kecamatan Bogor Utara – Kota Bogor; Luas 381 M2, sesuai dengan Surat Ukur No.198/TGG/1999 tertanggal 10 Juni 1999, Penerbit A.n. Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Bogor, U.b. Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah, KEPALA KANTOR PERTANAHAN Kotamadya Bogor, tanggal 16 Nopember 1999, NIB 10.09.01.02.00762, sebagaimana terbukti dalam (berdasarkan) Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1072/Tegal Gundil, terdaftar (nama pemegang hak) Ir. Riza Rosadi, MM.; ----- **Berdasarkan:** -----

Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. No. 4456/2015, Kota Bogor – Jawa Barat, Peringkat I (Pertama) sebesar Rp. 2.100.000.000,-- (Dua milyar seratus juta Rupiah); yang berirah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", terdaftar atas nama PT. BPRS HARTA INSAN KARIMAH Bekasi, berkedudukan di Bekasi – Jawa Barat; Penerbit Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor, tanggal 28-12-2015 Jo. Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 182/2015 tanggal 29 Oktober 2015 dari Bambang Irawan, SH., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Wilayah Kota Bogor;

b. Jl. Malabar Ujung No. 16, RT/RW. 05/102; Kelurahan Tegal Lega, Kecamatan Bogor Tengah – Kota Bogor; Luas 179 M2, sesuai dengan Surat Ukur No. 59/TGL/1998 luas 179 M2 sesuai dengan Surat Ukur No. 59/TGL/1998 tertanggal 17 Juli 1998, Penerbit A.n. Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Bogor, U.b. Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah, KEPALA KANTOR PERTANAHAN Kotamadya Bogor, tanggal 19-08-1998, NIB 10.09.03.07.00115, sebagaimana terbukti dalam (berdasarkan) Sertipikat Hak Milik (SHM) No.

Halaman 66 dari 128 halaman Putusan Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2655/Tegallega,Kota Bogor Tengah,terdaftar (nama pemegang hak) Ir.

Riza Rosadi;----- **Berdasarkan:** -----

**Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 2129/2015, Kota Bogor – Jawa Barat, Peringkat I (Pertama) sebesar Rp. 1.500.000.000,-- (Satu milyar lima ratus juta Rupiah);** yang berirah-irah "DEMI KEADILAN

**BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA",** terdaftar atas nama PT. BPRS HARTA INSAN KARIMAH Bekasi, berkedudukan di

Bekasi – Jawa Barat; Penerbit Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor, tanggal 24-06-2015 **Jo.Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan**

**(APHT) No. 53/2015 tanggal 30 April 2015** dari Arya Syahrir Rifasy, SH., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Wilayah Kota Bogor;

**c. Jl. Taman Bintaro Dalam Kaveling 9 B; Kelurahan Bintaro, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan; luas 300 M2, sesuai dengan Surat Ukur No. 02601/2001 tertanggal 22-11-2001, Penerbit A.n. Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan, U.b. Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah, KEPALA KANTOR PERTANAHAN Kotamadya Jakarta Selatan, tanggal 29 April 2002, NIB 09.02.10.05.02601, sebagaimana terbukti dalam (berdasarkan) Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 5279/Bintaro, terdaftar (nama pemegang hak) Ir. Riza Rosadi ;----- **Berdasarkan:** -----**

**i. Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 06784/2015, Kota Jakarta Selatan – DKI Jakarta, Peringkat I (Pertama) sebesar Rp. 500.000.000,-- (Lima ratus juta Rupiah);** yang berirah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA",

terdaftar atas nama PT. BPRS HARTA INSAN KARIMAH Bekasi, berkedudukan di Bekasi – Jawa Barat; Penerbit Kepala Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan, tanggal 09 November 2015 **Jo.Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 39/2015 tanggal 15 Oktober 2015** dari Fatma Agung Budiwijaya, SH., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Wilayah Kota Jakarta Selatan; (Foto copy SHT No.06784/2015 dan APHT No. 39/2015;

----- **dan** -----

-----

Halaman 67 dari 128 halaman Putusan Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr.

#### 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)



ii. Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 016/2016, Kota Jakarta Selatan – DKI Jakarta, Peringkat II (Kedua) sebesar Rp. 900.000.000,-- (Sembilan ratus juta Rupiah); yang berirah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", terdaftar atas nama PT. BPRS HARTA INSAN KARIMAH Bekasi, berkedudukan di Bekasi – Jawa Barat; Penerbit Kepala Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan, tanggal 11 Januari 2016 **Jo. Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 43/2015 tanggal 15 Desember 2015** dari Fatma Agung Budiwijaya, SH., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Wilayah Kota Jakarta Selatan.

24. **Menyatakan hukum** dan memerintahkan Pengadilan Agama Bogor agar Penetapan Pengadilan Agama Bogor No. 0004/Pdt.G/Eks/2019/PA.Bgr., tanggal 12 September 2019; **tetap dan harus segera dijalankan dalam bentuk Pelaksanaan Lelang Sita Eksekusi Jo. Penetapan Pengadilan Agama Bogor No. 0004/Pdt.G/Eks/2019/PA.Bgr., tanggal 28 Oktober 2021, Tentang Dikabulkannya Pelaksanaan Lelang Eksekusi terhadap Obyek Hak Tanggungan (OHT/Jaminan) BPRS HIKB, berupa 3 (tiga) bidang Tanah dan Bangunan** berikut segala sesuatu yang berada di atasnya, terletak (dikenal) di :

a. Jl. Altzimar II No. 03, RT/RW. 11/12; Kelurahan Tegal Alur Gundil, Kecamatan Bogor Utara – Kota Bogor; Luas 381 M<sup>2</sup>, sesuai dengan Surat Ukur No. 198/TGG/1999 tertanggal 10 Juni 1999, Penerbit A.n. Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Bogor, U.b. Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah, KEPALA KANTOR PERTANAHAN Kotamadya Bogor, tanggal 16 Nopember 1999, NIB 10.09.01.02.00762, sebagaimana terbukti dalam (berdasarkan) Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1072/Tegal Gundil, **terdaftar (nama pemegang hak)** Ir. Riza Rosadi, MM.; ----- **Berdasarkan:** -----

**Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. No. 4456/2015, Kota Bogor – Jawa Barat, Peringkat I (Pertama) sebesar Rp. 2.100.000.000,-- (Dua**



milyar seratus juta Rupiah); yang berirah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", terdaftar atas nama PT. BPRS HARTA INSAN KARIMAH Bekasi, berkedudukan di Bekasi – Jawa Barat; Penerbit Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor, tanggal 28-12-2015 **Jo.Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 182/2015 tanggal 29 Oktober 2015** dari Bambang Irawan, SH., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Wilayah Kota Bogor;

b. Jl. Malabar Ujung No. 16, RT/RW. 05/102; Kelurahan Tegal Lega, Kecamatan Bogor Tengah – Kota Bogor; Luas 179 M2, sesuai dengan Surat Ukur No. 59/TGL/1998 luas 179 M2 sesuai dengan Surat Ukur No. 59/TGL/1998 tertanggal 17 Juli 1998, Penerbit A.n. Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Bogor, U.b. Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah, KEPALA KANTOR PERTANAHAN Kotamadya Bogor, tanggal 19-08-1998, NIB 10.09.03.07.00115, sebagaimana terbukti dalam (berdasarkan) Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2655/Tegallega, Kota Bogor Tengah, terdaftar (nama pemegang hak) Ir. Riza Rosadi;-----**Berdasarkan:** -----

**Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 2129/2015, Kota Bogor – Jawa Barat, Peringkat I (Pertama) sebesar Rp. 1.500.000.000,- (Satu milyar lima ratus juta Rupiah);** yang berirah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", terdaftar atas nama PT. BPRS HARTA INSAN KARIMAH Bekasi, berkedudukan di Bekasi – Jawa Barat; Penerbit Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor, tanggal 24-06-2015 **Jo.Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 53/2015 tanggal 30 April 2015** dari Arya Syahrir Rifasy, SH., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Wilayah Kota Bogor;

c. Jl. Taman Bintaro Dalam Kaveling 9 B; Kelurahan Bintaro, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan; luas 300 M2, sesuai dengan Surat Ukur No. 02601/2001 tertanggal 22-11-2001, Penerbit A.n. Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan, U.b. Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah, KEPALA KANTOR PERTANAHAN Kotamadya Jakarta Selatan, tanggal 29 April 2002, NIB

Halaman 69 dari 128 halaman Putusan Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

09.02.10.05.02601, sebagaimana terbukti dalam (berdasarkan) Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 5279/Bintaro, **terdaftar (nama pemegang hak) Ir. Riza Rosadi ;----- Berdasarkan: -----**

**i. Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 06784/2015, Kota Jakarta Selatan – DKI Jakarta, Peringkat I (Pertama) sebesar Rp. 500.000.000,-- (Lima ratus juta Rupiah); yang berirah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", terdaftar atas nama PT. BPRS HARTA INSAN KARIMAH Bekasi, berkedudukan di Bekasi – Jawa Barat; Penerbit Kepala Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan, tanggal 09 November 2015 Jo.Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 39/2015 tanggal 15 Oktober 2015 dari Fatma Agung Budiwijaya, SH., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Wilayah Kota Jakarta Selatan; (Foto copy SHT No.06784/2015 dan APHT No. 39/2015; ----- dan -----**

**ii. Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 016/2016, Kota Jakarta Selatan – DKI Jakarta, Peringkat II (Kedua) sebesar Rp. 900.000.000,-- (Sembilan ratus juta Rupiah); yang berirah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", terdaftar atas nama PT. BPRS HARTA INSAN KARIMAH Bekasi, berkedudukan di Bekasi – Jawa Barat; Penerbit Kepala Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan, tanggal 11 Januari 2016 Jo.Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 43/2015 tanggal 15 Desember 2015 dari Fatma Agung Budiwijaya, SH., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Wilayah Kota Jakarta Selatan.**

**25. Menyatakan hukum bahwa Putusan perkara a-quo untuk tetap dijalankan terlebih dahulu, meskipun ada upaya hukum banding dan kasasi (uit voorbaar bij Voorrad).**

**26. Menghukum PELAWAN untuk mematuhi Putusan perkara a-quo, untuk seluruhnya;**

Halaman 70 dari 128 halaman Putusan Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

27. TERLAWAN I, menyerahkan kepada Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Memutus Perkara ini, dengan memberikan Putusan seadil-adilnya;

28. **Menghukum** PELAWAN untuk membayar biaya perkara sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## SUBSIDAIR

Mohon Majelis Hakim memutus dengan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Bahwa atas gugatan Pelawan tersebut, Terlawan IV telah memberikan jawaban secara tertulis sebagai berikut:

### **DALAM EKSEPSI:**

1. Bahwa Terlawan IV dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Para Pelawan di dalam perlawanannya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa Terlawan IV tidak akan menanggapi dalil para pelawan secara keseluruhan, namun hanya pada pokok-pokoknya saja khususnya yang ditujukan kepada Terlawan IV.
3. EKSEPSI PERSONA STANDI IN JUDICIO
  - a. Bahwa penyebutan person Terlawan IV pada permulaan perlawanan Pelawan kurang tepat, yakni langsung menyebutkan person Terlawan IV dengan sebutan Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan lelang (KPKNL) Bogor;
  - b. Bahwa KPKNL Bogor in casu Terlawan IV bukanlah merupakan lembaga dan/atau badan hukum yang berdiri sendiri, melainkan suatu lembaga dan/atau badan hukum yang merupakan bagian dari Negara yakni Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) cq. Kantor Wilayah (Kanwil) DJKN Jawa Barat, sebagai unit atasan Terlawan IV;
  - c. Bahwa perlawanan pelawan yang langsung ditujukan kepada KPKNL Bogor tanpa mengaitkan instansi induknya adalah keliru dan tidak tepat, serta berakibat perlawanan pelawan tidak memenuhi syarat formil, dan karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebagaimana telah

Halaman 71 dari 128 halaman Putusan Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr.



ada dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1424 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976, yang mengharuskan gugatan ditujukan kepada Pemerintah Pusat;

d. Selain itu, demi menjaga tertib hukum beracara sesuai dengan ketentuan pasal 6 angka 1 dan 3 RV tentang gugatan yang harus ditujukan kepada Pemerintah Pusat, maka Terlawan IV mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menyatakan gugatan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard);

4. Bahwa berdasarkan dalil eksepsi tersebut diatas, Terlawan IV mohon kepada yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Agama Bogor yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menyatakan perlawanan pelawan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

#### **DALAM POKOK PERKARA:**

1. Bahwa Terlawan IV mohon agar apa yang telah tertuang pada jawaban dalam eksepsi, secara mutatis mutandis tertuang dan terbaca kembali pada jawaban dalam pokok perkara ini.

2. Bahwa Terlawan IV secara tegas menolak seluruh dalil-dalil perlawanan pelawan kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya dalam jawaban ini.

3. Bahwa Terlawan IV tidak akan menjawab dalil-dalil perlawanan pelawan yang tidak ada kaitannya dengan tugas dan fungsi serta wewenang Terlawan IV selaku Instansi Vertikal Pemerintah Pusat di daerah.

4. Bahwa Terlawan IV menolak seluruh dalil Posita maupun Petitum perlawanan pelawan, dengan penjelasan sebagai berikut:

#### **Tentang Dasar Hukum Pelaksanaan Lelang**

4.1. Bahwa dasar hukum yang berlaku bagi KPKNL Bogor in casu Terlawan IV dalam menyelenggarakan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tangungan (UUHT) adalah peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Pebruari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ("PMK No.27/2016");

Halaman 72 dari 128 halaman Putusan Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr.



4.2. Bahwa ketentuan pasal-pasal dalam PMK No. 27/2016 yang dipergunakan terkait perkara a quo sebagai berikut:

- a. Bahwa sesuai ketentuan pasal 12, lelang eksekusi Hak Tanggungan yang diselenggarakan oleh Terlawan IV terhadap obyek perkara a quo adalah atas adanya permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang diajukan oleh Pemohon/Penjual lelang in casu Terlawan;
- b. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 13, Terlawan IV tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan oleh terlawan;
- c. Bahwa sesuai Pasal 17 ayat (1), (2), dan (3), Terlawan selaku Penjual/Pemilik Barang adalah pihak yang bertanggung jawab terhadap antara lain : *"keabsahan kepemilikan barang, keabsahan dokumen persyaratan lelang, penetapan Nilai Limit, dan terhadap perlawanan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang oleh penjual, serta terhadap tuntutan ganti rugi"*;
- d. Bahwa selain itu, sesuai ketentuan Pasal 4 PMK No. 27/2016, dan Buku II Mahkamah Agung tentang pedoman Administrasi Pengadilan (halaman 149), dinyatakan bahwa pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.

#### **Tentang Kronologis dan Proses Pelelangan**

4.3. Bahwa sesuai berkas dokumen lelang yang dilampirkan oleh Terlawan selaku Pemohon/Penjual Lelang, diketahui hal-hal sebagai berikut:

- a. Bahwa sebelum mengajukan permohonan lelang, Pengadilan Agama Kelas 1A Bogor *in casu* Terlawan telah memberikan peringatan kepada Pelawan untuk membayar kewajiban kredit pelawan melalui:
  1. Melalui surat nomor CRB/5/0472/R tanggal 14 Maret 2022 hal Surat Somasi I;

Halaman 73 dari 128 halaman Putusan Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr.



2. Melalui surat nomor CRB/5/0605/R tanggal 29 Maret 2022 hal Surat Somasi II;
  3. Melalui surat nomor CRB/5/0627/R tanggal 31 Maret 2022 hal Surat Somasi III.
- b. Bahwa oleh karena sampai dengan batas waktu yang telah disepakati dalam perjanjian oleh kedua belah pihak (Debitur dan Kreditur), pihak pelawan tidak juga menyelesaikan hutangnya kepada terlawan dan pelawan dianggap telah lalai/wanprestasi (default), maka terlawan melalui suratnya Nomor: W10-A18/2986/HK.05/VI/2023 tanggal 14 Juni 2023 mengajukan permohonan lelang kepada KPKNL Bogor *in casu* Terlawan IV atas jaminan/agunan kredit pelawan tersebut *in casu* perkara a quo;
- c. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 13 PMK No.27/2016, Terlawan IV tidak boleh menolak permohonan lelang sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang, maka berdasarkan permohonan lelang dari Terlawan telah ditindak lanjuti oleh Terlawan IV dengan mengeluarkan surat penetapan jadwal lelang nomor: S-4866/KNL.0803/2023 tanggal 31 Agustus 2023;
- d. Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan (HT) atas objek perkara *a quo* pada tanggal 17 Oktober 2023, telah memenuhi azas publisitas karena telah diumumkan oleh Terlawan melalui surat kabar harian Metropolitan.
- e. Bahwa penjualan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek perkara *a quo* telah dilaksanakan oleh KPKNL Bogor *in casu* Terlawan IV pada tanggal 17 Oktober 2023, dengan hasil lelang batal.

Maka berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, Terlawan IV mohon kepada Majelis Hakim pada Pengadilan Agama Bogor yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* untuk berkenan menjatuhkan putusan dengan amar yang menyatakan:

Halaman 74 dari 128 halaman Putusan Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## **DALAM EKSEPSI:**

- Menyatakan Eksepsi Terlawan IV cukup beralasan dan dapat diterima;
- Menyatakan menolak Perlawanan Para Pelawan untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan Perlawanan Para Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

## **DALAM POKOK PERKARA:**

- Menyatakan menolak Perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
- Menyatakan Perlawanan Pelawan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
- Menghukum Pelawan membayar biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Bahwa terhadap jawaban Terlawan I dan Terlawan IV, Pelawan telah menyampaikan replik secara tertulis 29 Oktober 2022 sebagai berikut;

## **DALAM EKSEPSI.**

1. Bahwa PELAWAN menolak dengan dalil Exceptie Rei Judicatie dari TERLAWAN. I yang mendalilkan eksepsinya bahwa Gugatan Perlawanan PELAWAN (Yuiandri Faisal) dalam Register Perkara No. 772/Pdt.G2022/PA. BGR, ternyata mengandung alasan yang sama dengan Gugatan Perlawanan Register Perkara No. 1449/Pdt.G/2019/PA.Bgr, yang telah di putus dengan amarnya Neit Ontvankelijke Verklaard ( Tidak Dapat Diterima).

Bahwa atas dalil Eksepsi TERLAWAN. I tersebut diatas jelas tidak beralasan oleh karena putusan NO (tidak dapat di terima) di tingkat manapun bisa di gugat kembali dengan perkara yang sama, oleh karena suatu putusan NO (tidak dapat di terima) merupakan putusan yang menyatakan bahwa gugatan tidak dapat diterima oleh karena hanya mengandung cacat formil saja, sehingga gugatan tidak dapat di terima ( NO ) dapat diajukan gugatan baru tidak terbatas waktu, baik sebelum putusan NO tersebut berkekuatan hukum tetap, maupun

Halaman 75 dari 128 halaman Putusan Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

setelah berkekuatan hukum tetap, oleh karenanya mohon Yang Terhormat Majelis Hakim untuk menolak dalil Eksepsi Terlawan tersebut. I;

2. Bahwa PELAWAN dengan tegas menolak dalil Exceptio In Persona dari Terlawan. I dengan mendalilkan bahwa Pelawan dengan kedudukan dirinya sebagai Pihak Ketiga (DERDEN Verzet), padahal secara formil kedudukannya sebagai Komisaris PT. Daihan Cipta Prima jika benar telah terjadi RUPS tanggal 28-08-2015.

Bahwa atas dalil Eksepsi TERLAWAN. I tersebut, secara tegas pihak PELAWAN menyatakan menolaknya, oleh karena Eksepsi TERLAWAN. I tersebut tidak cukup beralasan atau tidak benar, oleh karena dalam Perseroan Terbatas terdapat organ-organ di dalamnya yang memegang wewenang dan tanggung jawab masing-masing, dan organ-organ tersebut terdiri dari Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS), Direksi dan Komisaris, oleh karena dalam gugatan Perlawanan PELAWAN terkait adanya Perjanjian Pembiayaan Syariah antara Pihak TERLAWAN. I (PT. BPR. Syariah Harta Insan Karimahh Bekasi) dengan TERLAWAN. II (IR. Riza Rosadi), pihak PELAWAN tidak pernah diberitahu, atau pihak TERLAWAN.II tidak meminta izin terlebih dahulu kepada PELAWAN baik secara formal maupun Non formal, atas perbuatan TERLAWAN. II a quo sangat cukup beralasan secara hukum PELAWAN mengajukan gugatan hukum kepada TERLAWAN. I dan TERLAWAN. II dalam kapasitas kedudukan dirinya sebagai pihak ketiga, oleh karena tidak mungkin PELAWAN mendudukan diri atas permasalahan perjanjian pembiayaan syariah antara pihak TERLAWAN. I dan TERLAWAN. II juga sebagai pihak TERLAWAN. II, oleh karenanya mohon kiranya dalil Eksepsi TERLAWAN. I tersebut harus di tolak oleh karena dalil Eksepsi Terlawan. I tidak cukup beralasan dan sangat mengada ada;

3. Bahwa PELAWAN menolak dengan tegas dalil Eksepsi Disqualificatoire dari TERLAWAN. I, dimana mempertanyakan apakah tepat PELAWAN sebagai pihak yang mempunyai hubungan hukum

Halaman 76 dari 128 halaman Putusan Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr.



dengan peristiwa hukum dalam perjanjian pembiayaan yang dibuat oleh Terlawan. I dengan Terlawan. II, atas dalil Terlawan. I tersebut pihak PELAWAN sangat berkeberatan oleh karena sejak awal sudah disampaikan bahwa PELAWAN adalah sebagai Komisaris. PT. Daihan Cipta Prima berdasarkan RUPS tanggal 28-08-2015, dan ini sudah clear (jelas), akan tapi pihak TERLAWAN. I selalu berputar putar dengan dalil eksepsinya yang padahal sejatinya pihak TERLAWAN. I sudah tahu kedudukan PELAWAN tersebut, jika pihak TERLAWAN. I masih mempertanyakan status hukum dari PELAWAN, maka sangat lucu dan terkesan mengada ada juga, karena pihak TERLAWAN. I pernah bertemu dengan PELAWAN di kantornya saat membicarakan penyelesaian atas out standing hutang perjanjian pembiayaan Syariah dari pihak TERLAWAN. II, jadi kalau masih berdalih dengan mempertanyakan status hukum PELAWAN adalah sangat aneh dan terkesan mencari cari alasan yang sebenarnya sudah tidak perlu untuk dipertanyakan kembali, oleh karenanya, mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim untuk menolak seluruh dalil Eksepsi TERLAWAN. I ;

4. Bahwa PELAWAN menolak dengan tegas atas dalil Eksepsi Obscur Libel dari TERLAWAN. I, yang mendalihkan bahwa kapasitas Pelawan tidak ada hubungan hukum dengan kedudukan TERLAWAN. II sebagai pribadi dalam hubungan hukum terkait Perjanjian Pembiayaan Syariahnya dimana atas asset yang dijaminan tersebut adalah asset pribadi, atas dalil Terlawan. I tersebut sangat jelas adalah tidak benar dan tidak beralasan, oleh karena asset yang di jaminkan dalam perjanjian pembiayaan Syariah oleh Terlawan. II tersebut telah menjadi dan merupakan asset perusahaan, kemudian dalam Perjanjian Pembiayaan Syariah berikut perjanjian addendumnya atas objek jaminan Terlawan. II a quo telah dimasukkan sebagai asset perusahaan, oleh karenanya pihak PELAWAN secara hukum berhak atas kapasitas hukum sebagai komisaris dalam kedudukannya sebagai pihak ketiga dalam gugatan perlawanan a quo berkeberatan terhadap asset perusahaan tersebut akan dilakukan lelang dimuka umum melalui

Halaman 77 dari 128 halaman Putusan Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr.



badan Lelang Negara (KPKNL), oleh karenanya dalil Terlawan. II yang telah dan akan mengajukan kembali Pelaksanaan Lelang Eksekusi kedua terhadap objek Hak Tanggungan adalah sangat bertentangan dan berlawanan dengan peraturan hukum yang berlaku, dimana berdasarkan Ketentuan Peraturan Menteri Keuangan No. 27 /PMK.6/2016, pasal 14 yang mengatakan : Dalam hal terdapat gugatan sebelum pelaksanaan Lelang terhadap objek hak Tanggungan dari pihak lain selain Debitur/Tereksekusi yang terkait kepemilikan, Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan. Dalam arti selagi ada permasalahan hukum lelang tersebut tidak bisa dilaksanakan.

Bahwa atas dasar itu, mohon kepada Yang Terhormat Majelis Hakim untuk menolak semua Permohonan Pelaksanaan Eksekusi Lelang dari Terlawan. I, oleh karena sangat bertentangan dengan peraturan hukum yang berlaku, serta menolak seluruh dalil Eksepsi Obscuur Libel dari Terlawan. I;

#### DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa semua yang diuraikan terkait atas Jawaban dan bantahan terhadap Eksepsi TERLAWAN. I, kiranya mohon untuk dijadikan dan bagian yang tidak terpisahkan dalam Replik dan bantahan PELAWAN terhadap pokok perkara TERLAWAN.I ini;
2. Bahwa PELAWAN menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil TERLAWAN. I, kecuali yang akan diakui secara tegas terhadap kebenaran suatu dalil tersebut;
3. Bahwa TERLAWAN. I menolak dengan tegas dalil Jawaban Dalam Pokok Perkara TERLAWAN. I pada angka 5 yang membantah atas dalil dan Posita Gugatan Perlawanan PELAWAN angka 3, 4 dan 5 , dan pihak PELAWAN tetap kepada dalil – dalil dan posita Gugatan Perlawanan PELAWAN seluruhnya pada angka. 3, 4 dan angka 5 tersebut;
4. Bahawa PELAWAN secara tegas menolak dalil-dalil Jawaban TERLAWAN. I dalam Jawab Pokok Perkara pada angka. 6 yang

Halaman 78 dari 128 halaman Putusan Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr.



menjawab sekaligus berupa bantahan TERLAWAN. I terhadap dalil dan posita PELAWAN pada angka 6 dan 7, oleh karenanya PELAWAN tetap berpegang teguh kepada dalil dan posita Gugatan Perlawanannya pada angka 6 dan 7, dan menolak dalil Jawaban / bantahan dari TERLAWAN. I pada angka 6 ;

5. Bahwa PELAWAN secara tegas menolak dalil Jawaban Dalam Pokok Perkara TERLAWAN. I pada angka 7 yang merupakan Jawaban dan bantahan terhadap dalil dan posita Gugatan Perlawanan PELAWAN pada angka 8 dan 9, dan pihak PELAWAN tetap berpegang teguh kepada dalil dan posita gugatan Perlawanannya pada angka 8 dan 9;

6. Bahwa PELAWAN secara tegas juga menolak Jawaban Dalam Pokok Perkara pihak TERLAWAN. I angka 8 yang merupakan Jawaban dan Bantahan terhadap dalil dan posita gugatan Perlawanan PELAWAN pada angka 10, 11, 12, dan 13, dan pihak PELAWAN tetap berpegang teguh dan mempertahankan kepada dalil dan posita dalam Gugatan Perlawanannya pada angka 10, 11, 12 dan angka 13;

7. Bahwa pihak PELAWAN menolak atas dalil Jawaban Dalam Pokok Perkara TERLAWAN. I angka 9 dan 10, yang merupakan Jawaban dan bantahan terhadap dalil dan posita Gugatan Perlawanan PELAWAN pada angka 14, 15 dan 16, dan pihak PELAWAN tetap mempertahankan Gugatan Perlawanannya dan berpegang teguh kepada dalil dan positanya pada angka 14, 15, dan angka 16;

8. Bahwa PELAWAN menolak dengan tegas dalil Jawaban Dalam Pokok Perkara TERLAWAN. I pada angka 11 yang menjawab dan membantah dalil Gugatan Perlawanan PELAWAN pada angka 11, **bahwa dalil TERLAWAN. I terkait Eksekusi Hak Tanggungan yang sudah berkekuatan hukum eksekutorial adalah tidak beralasan dan bertentangan dengan peraturan hukum yang berlaku sebagaimana telah dijelaskan dimana berdasarkan Ketentuan Peraturan Menteri Keuangan No. 27 /PMK.6/2016, pasal 14 yang mengatakan : Dalam hal terdapat gugatan sebelum pelaksanaan Lelang terhadap objek hak Tanggungan dari pihak lain selain Debitur/Tereksekusi yang**

Halaman 79 dari 128 halaman Putusan Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr.



terkait kepemilikan, Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan. Dalam arti selagi ada permasalahan hukum lelang tersebut tidak bisa dilaksanakan, bahwa selain dari perkara No : 808/Pdt.G/2021/PA.Bgr, masih dalam tahap Banding, Perkara No. 1688/Pdt.G/2021/PA.Bgr, dan Perkara No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr, perlu ditambahkan kembali masih ada perkara yang masih dan sedang proses yaitu perkara No. 1338/2019/Pdt.G/PA.Bgr, yang perkara masih dalam tingkat Kasasi, semua upaya hukum yang dilakukan oleh pihak Terlawan. II (IR.Riza Rosadi) maupun oleh pihak Pelawan (Yuliandri Faisal ) adalah sah secara hukum dan tidak bertentangan dengan hukum acara formil yang berlaku, oleh karenanya silahkan saja pihak Terlawan. I lakukan upaya hukum semaksimal juga jangan membuat narasi yang sifatnya berkeluh kesah dan terkesan meminta belas kasihan kepada pihak Judex Factei.

9. Bahwa pihak Pelawan menolak dalil dan bantahan Jawaban Dalam Pokok Perkara pihak TERLAWAN. I pada angka 12 dan angka 13, dimana dalil Jawaban Dalam Pokok Perkata TERLAWAN. I tersebut menjawab dan juga membantah dalil dan posita Gugatan Perlawanan Pelawan pada angka 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 dan 26, oleh karena itu pihak PELAWAN tetap berpegang teguh dan tetap mempertahankan atas dalil dan positanya Perlawanannya pada angka 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 dan 26;

10. Bahwa PELAWAN secara tegas menolak Jawaban Dalam Pokok Perkara pihak TERLAWAN. I pada angka 14 yang pada intinya TERLAWAN. I menjawab dan juga membantah dalil dan posita Gugatan Perlawanan PELAWAN pada angka 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, dan 35, akan tetapi pihak PELAWAN tetap mempertahankan dan berpegang kepada keyakinan atas dalil dan positanya pada angka 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34 dan 35;

11. Bahwa PELAWAN menolak dengan tegas dalil Jawaban Dalam Pokok Perkara TERLAWAN. I pada angka 15, 16, 17 dan angka 18 yang

Halaman 80 dari 128 halaman Putusan Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr.



menjawab dan juga merupakan bantahan kepada dalil dan posita PELAWAN angka 36, 37, 38, 39 dan angka 40, oleh karena itu Pihak PELAWAN tetap kepada dalil dan Posita Gugatan Perlawanannya, dalam Jawaban TERLAWAN. I pada angka 15 ini pihak TERLAWAN. I terkesan melecehkan pihak PELAWAN dengan menyebutkan kata "BODOH" serta mencoba menggiring opini yang seolah olah pihak PELAWAN telah melecehkan Pengadilan Agama Bogor, pernyataan pihak TERLAWAN. I justru diduga terkesan telah memaksakan kehendak sehingga pihak Pengadilan Agama Bogor mengeluarkan PENETAPAN-PENETAPAN untuk melaksanakan Lelang Eksekusinya, padahal sudah cukup jelas sekali dalam hal ini **telah di atur dan dijelaskan dimana berdasarkan Ketentuan Peraturan Menteri Keuangan No. 27 /PMK.6/2016, pasal 14 yang mengatakan : Dalam hal terdapat gugatan sebelum pelaksanaan Lelang terhadap objek hak Tanggungan dari pihak lain selain Debitur/Tereksekusi yang terkait kepemilikan, Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan. Dalam arti selagi ada permasalahan hukum lelang tersebut tidak bisa dilaksanakan.**

Bahwa apa yang telah dilakukan oleh pihak PELAWAN dalam proses hukum formal itu dilindungi oleh Peraturan dan Undang Undang, sehingga tidak ada alasan apapun dari pihak TERLAWAN. I beropini dan terkesan mendiskreditkan pihak PELAWAN seolah olah melecehkan Pengadilan Agama Bogor, padahal semua itu adalah bagian dari argumentasi hukum dari proses formalitas hukum acara yang berlaku, dan sebaliknya bukan dengan cara cara dengan mengeluarkan kata kata yang oleh umum dianggap suatu tindakan yang tidak patut dan kurang sopan;

**12.** Bahwa pihak PELAWAN menolak dengan tegas dalil Jawaban Dalam Pokok Perkara pihak TERLAWAN. I pada angka 19 dan angka 20, dimana Jawaban Terlawan. I angka 19 merupakan Jawaban dan bantahan terhadap dalil dan posita PELAWAN angka 41, dan PELAWAN juga tetap berpegang teguh kepada dalil dan posita pada angka 41;

*Halaman 81 dari 128 halaman Putusan Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr.*



13. Bahwa dalil yang selalu di ulang ulang oleh TERLAWAN. I yang akan tetap melanjutkan Lelang Eksekusi tahap Kedua tersebut sudah sangat jelas sangat bertentangan, oleh karena **telah di atur dan dijelaskan dimana berdasarkan Ketentuan Peraturan Menteri Keuangan No. 27 /PMK.6/2016, pasal 14 yang mengatakan : Dalam hal terdapat gugatan sebelum pelaksanaan Lelang terhadap objek hak Tanggungan dari pihak lain selain Debitur/Tereksekusi yang terkait kepemilikan, Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan. Dalam arti selagi ada permasalahan hukum lelang tersebut tidak bisa dilaksanakan.**

Bahwa atas Replik dari pihak PELAWAN tersebut diatas, kiranya Yang Terhormat Majelis Hakim untuk secara tegas menolak dalil-dalil permohonan Lelang Eksekusi tahap kedua dari TERLAWAN. I hingga adanya putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap.

14. Bahwa berdasarkan dan dan posita Gugatan Perlawanan PELAWAN angka 31 dan angka 32, merujuk kepada Akta Perjanjian Pemberian Fasilitas Pembiayaan Sindikasi ( Wa'ad ) Nomor : 14, tanggal 29 September 2015, dalam pasal 14 ayat ( 2 ) mengenai Penyelesaian Perselisihan telah disebutkan : **"Apabila perbedaan kontroversi dana tau perselisihan tersebut tidak dapat diselesaikan secara musyawarah dalam waktu 30 ( tiga puluh ) hari kalender sejak perselisihan tersebut, maka kedua belah pihak sepakat menyelesaikan permasalahan tersebut melalui ketentuan dan prosedur Badan Arbitrase Syariah Nasional ( Basyarnas ) dimana putusan Basyarnas merupakan keputusan terahir dan mengikat bagi Para Pihak (Final dan Binding)",** juga disebutkan dalam Akta Perjanjian Pemberian Fasilitas Pembiayaan Sindikasi ( Wa'ad ) Nomor : 15 , tanggal 29 September 2019 yang dibuat Notaris Sumarni. SH, M.Kn, di Bekasi disebutkan dalam Penyelesaian Perselisihan Pasal 16 ayat ( 2 ) dijelaskan : **" semua sengketa yang timbul dari perjanjian ini yang tidak dapat diselesaikan secara**

Halaman 82 dari 128 halaman Putusan Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr.



**damai akan diselesaikan melalui dan menurut peraturan prosedur Badan Arbitrase Syariah Nasional ( Basyarnas ) “;**

Bahwa apa yang telah disebutkan dan dijelaskan dalam isi perjanjian dimaksud angka 31 dan 32 dalam posita Gugatan PELAWAN tersebut sudah sangat jelas, bahwa sebelum dilakukan proses hukum melalui Badan Pengadilan, pihak TERLAWAN. I wajib dan harus dilakukan proses penyelesaian melalui **Badan Arbitrase Syariah Nasional (Basyarnas)** terlebih dahulu (Vide : pasal 16 ayat 2, pasal 14 ayat. 2 ) Perjanjian *a quo*, untuk itu mohon Majelis Hakim Pengadilan Agama Bogor untuk membatalkan PENETAPAN Pelaksanaan Lelang Nomor : 04/Pdt.G.Eks/2019/PA.Bgr, tanggal 11 April 2022 oleh karena pihak PELAWAN sedang mengajukan Upaya Hukum PERLAWANAN di Pengadilan Agama Bogor dengan Register Perkara Nomor : 808/Pdt.G/2021/PA.Bgr, tanggal 08 Juni 2021 (terlampir Perlawanan No. 808), terhadap pihak TERLAWAN. I (PT. BPR. Suariah Harta Insan Karimahh), Terlawan. III (IR. Riza Rosadi), Turut Terlawan. I ( Kantor Badan Pertanahn Kota Bogor), Turut Terlawan. III ( Kantor Notaris SUMARNI.SH. M.Kn), Turut Terlawan. IV (Bambang Irawan. SH/ PPAT Wilayah Kota Bogor), Turut Terlawan. V (Arya Syahrir Rifasy. SH/ PPAT Wilayah Kota Bogor);

**15.** Bahwa pihak PELAWAN juga mengajukan Perlawanan kepada Pihak TERLAWAN. I oleh karena mereka diduga telah melanggar pasal yang ada dalam ketentuan Perjanjian Pembiayaan Sindikasi Al Musrakah No : 14, tanggal 29 Septemeber 2015, Pasal 14 ( 2 ) Jo Perjanjian Pembiayaan Sindikasi Al Musyarakah No: 15, tanggal 29 September 2015, Pasal 16 ( 2 ) terkait yang mengatur apabila Para pihak ada masalah terkait isi dalam perjanjian tersebut diatas harus di selesaikan melalui Bada Arbitrase Syaraiah Nasional (BASYARNAS) sebelum melakukan proses hukum di Pengadilan;

**16.** Bahwa pihak TERLAWAN. I (PT. BPR SAYariah Harta Insan Karimahh Bekasi) telah mengajukan Permohonan Pelaksanaan Lelang ke Pengadilan Agama Bogor, hal ini terbukti adanya Penetapan Lelang

Halaman **83** dari **128** halaman Putusan Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr.



dari Pengadilan Agama Bogor No. 04/PDT.G.Eks/2021/PA.BGR, tanggal 11 April 2022, terhadap 2 (dua) objek Hak Tanggungan (HT) tersebut diatas angka. 21, untuk itu PELAWAN memohonon Majelis Hakim yang menyidangkan Perlawanan PELAWAN ini untuk **membatalkan Penetapan Lelang No. 04/Pdt.G.Eks/2019/PA.Bgr, tanggal 11 April 2022**, oleh karena atas Objek sengketa Hak Tanggungan (HT) sedang proses Perlawanan di Pengadilan Agama Bogor dengan Register Perkara No. 808/Pdt.G/2021/PA.BGR, tanggal 08 Juni 2021, dan hingga diajukannya Perlawanan ini belum ada putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsde).

**5. Bahwa** perbuatan TERLAWAN. I (PT. BPR Syariah Harta Insan Karimahh Bekasi) yang telah mengajukan permohonan lelang kepada pihak Pengadilan Agama Bogor adalah perbuatan yang melanggar hukum, dan pihak Pengadilan Agama Bogor juga yang telah membuat dan menerbitkan Penetapan Pelaksanaan Lelang juga di duga telah melanggar hukum acara yang berlaku selama ini, yang sepatutnya terhadap objek yang sedang dalam sengketa atau di gugat di Pengadilan dan belum memiliki kekuatan hukum yang tetap tidak dapat dilakukan upaya proses apapun termasuk dilakukan lelang, diperjual belikn, di alihkan, dioperkan dalam bentuk apapun selama objek sengketa (Objek hak Tanggungan) tersebut masih berproses di Pengadilan.

**6. Bahwa** PELAWAN sebagai pihak yang telah dirugikan dari timbulnya Perjanjian dengan pihak TERLAWAN. I (PT. BPR Syariah Harta Insan Karimahh Bekasi) dengan Pihak TERLAWAN. II, maka secara yuridis formil PELAWAN (Yuliandri Faisal) selaku Komisaris PT. Daihan Cipta Prima berhak mengajukan PERLAWANAN sebagai PIHAK KETIGA (DERDEN VERZET) kepada TERLAWAN. I, TERLAWAN. II, TERLAWAN. III, atas isi Perjanjian TERLAWAN. II (Ir. Riza Rosadi / PT. Daihan Cipta Prima) dengan TERLAWAN. I (PT. BPR. Sayariah Harta Insan Karimahh) Bekasi dan TERLAWAN. III (PT.BPR. Harta Insan Karimahh) Ciledug tersebut, hal ini sesuai

Halaman **84** dari **128** halaman Putusan Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr.



dengan ketentuan Yurisprudensi MARI Nomor: 510.K/Pdt/2000, tanggal 27 Februari 2001, yang menyatakan bahwa:“...yang dapat mengajukan gugatan perlawanan (verzet) atas sita jaminan bukan hanya pihak ketiga saja melainkan pihak Tergugat, pemilik atau derden verzet”;

7. Bahwa upaya hukum Perlawanan PELAWAN ini dapat juga dilakukan telah sesuai berdasarkan apa yang ditentukan dalam Putusan MA RI tanggal 31-08-1977, Nomor : 697 K / Sip/1974, yang berbunyi sebagai berikut :

**“sesuai dengan tata tertib beracara, formalitas pengajuan DERDEN verzet harus diajukan sebelum executorial verkoop dilaksanakan**

“. Bahwa hal ini juga telah sesuai dengan apa yang di tentukan oleh pasal 195 ayat (6) HIR, artinya pengajuan Perlawanan yang di lakukan oleh pihak PELAWAN dan pihak yang merasa keberatan telah sesuai dengan ketentuan yang mengatur perihal upaya hukum PERLAWANAN;

8. Bahwa oleh karena Penetapan Pengadilan Agama Bogor Nomor: 04/Pdt.G/Eks/2019/PA.BGR, tanggal 11 April 2022 terkait Pelaksanaan Lelang atas 2 (dua) objek Hak Tanggungan (OHT) tersebut diatas merugikan pihak PELAWAN, oleh karenanya Perlawanan PELAWAN sebagai Pihak Ketiga (DERDEN Verzet) adalah layak dan sah menurut hukum dan patut untuk di kabulkan Yang Terhormat Majelis Hakim.

Maka berdasarkan segala apa yang telah diuraikan diatas, mohon Pengadilan Agama Bogor berkenan untuk memutuskan sebagai berikut:

**DALAM PROVISI:**

3. Mengabulkan Permohonan Perlawanan pihak PELAWAN untuk di letakan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas 2 (DUA) Objek Hak Tanggungan (OHT) yang terdiri dari:

- Objek Hak Tanggungan OHT) berupa Tanah berikut bangunan yang berada diatasnya, Luas 381 M2, SHM No. 1072/ Tegalgundil, Surat Ukur No. 198/1999, tanggal 10-09-1999, atas nama Ir. Riza Rosadi, berlokasi di Jl. Arzimar.II, No.3,

Halaman 85 dari 128 halaman Putusan Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rt.011/Rw.012, Kelurahan Tegalgundil, Kecamatan Bogor Utara, Kota Bogor.

- Objek Hak Tanggungan (OHT) berupa tanah berikut bangunan yang berada di atasnya, Luas 179 M2, SHM No. 2655/Tegallega, NIB No. 10-09-03-07-00115, surat ukur tanggal 17-07-1998, atas nama Ir. Riza Rosadi, berlokasi di Malabar Ujung No.16 Rt.005/ Rw.002, Kelurahan Tegalega, Kecamatan Bogor Tengah Kota Bogor.

4. Membatalkan Penetapan Lelang Pengadilan Agama Bogor Nomor: 04/Pdt.G/Eks/2019/ PA.BGR, tanggal 11 April 2022 terhadap Asset Objek Hak Tanggungan yang terdiri:

- a. Objek Hak Tanggungan Tanah berikut bangunan yang berada di atasnya, Luas 381 M2, SHM No. 1072/ Tegalgundil, Surat Ukur No. 198/1999, tanggal 10-09-1999, atas nama Ir. Riza Rosadi, berlokasi di Jl. Arzimar.II, No.3, Rt.011/Rw.012, Kelurahan Tegalgundil, Kecamatan Bogor Utara, Kota Bogor.
- b. Objek Hak Tanggungan tanah berikut bangunan yang berada di atasnya, Luas 179 M2, SHM No. 2655/Tegallega, NIB No. 10-09-03-07-00115, surat ukur tanggal 17-07-1998, atas nama Ir. Riza Rosadi, berlokasi di Malabar Ujung No.16 Rt.005/ Rw.002, Kelurahan Tegalega, Kecamatan Bogor Tengah Kota Bogor.

## **DALAM EKSEPSI :**

Menolak seluruh Eksepsi dari Pihak TERLAWAN. I.

## **DALAM POKOK PERKARA:**

14. Menolak seluruh Jawaban dari Pihak TERLAWAN. I.
15. Menyatakan Perlawanan pihak PELAWAN (DERDEN Verzet) adalah tepat dan beralasan.
16. Mengabulkan Perlawanan pihak PELAWAN seluruhnya;
17. Menyatakan Pelawan adalah PELAWAN yang beritikad baik dan jujur;
18. Menyatakan secara hukum atas 2 (dua Objek Hak Tanggungan (OHT) merupakan harta milik Perusahaan PT. Daihan Cipta Prima;

Halaman **86** dari **128** halaman Putusan Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr.



**19.** Menyatakan secara hukum Penetapan Pengadilan Agama Bogor No.04/Pdt.G/Eks/2019/PA.Bgr, tanggal 11 April 2022, tentang Lelang batal demi hukum oleh karena atas 2 (dua) objek Hak Tanggungan (OHT) tersebut dalam Posita Pelawan angka. 21 diatas oleh karena sedang dalam proses di gugat oleh pihak PELAWAN dan oleh pihak TERLAWAN. II di Pengadilan Agama Bogor dengan Register Perkara No. 808/Pdt.G/2021/PA.BGR, tanggal 08 Juni 2021, dan Register Perkara No. 1388/Pdt.G/2019/PA.BGR, tanggal 30 September 2019.

**20.** Memerintahkan kepada pihak TERLAWAN. I, TERLAWAN.II, TERLAWAN. III, TERLAWAN. IV, untuk Menyelesaikan Permasalahan perselisihan Perjanjian Pembiayaan Fasilitas Sindikasi Al Musyarakah dengan proses melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (Basyarnas) sebelum dilajukan ke Pengadilan Agama.

**21.** Memerintahkan Pengadilan Agama Bogor untuk membatalkan Penetapan No: 04/Pdt.G/Eks/2019/PA.BGR, tanggal 11 April 2022, tentang Pelaksanaan Lelang, atas Objek Hak Tanggungan (OHT) yang terdiri dari:

a. Sebidang tanah bersertifikat Hak Milik Nomor: 1072/Tegal Gundil, seluas 381 M2, atas nama IR. Riza Rosadi, surat Ukur No. 198/TGG/1999, tanggal 10-06-1999, Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 4456/2015, Kota Bogor, Jawa Barat, peringkat 1 (pertama), sebesar Rp. 2.100.000.000,- (dua milyar seratus juta rupiah), diterbitkan oleh Turut Terlawan. I (Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor), tanggal 28-12-2015 Jo Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 182/2015, tanggal 29 Oktober 2015, dari Turut Terlawan. IV (PPAT Kota Bogor, Bambang Irawan. SH).

b. Sebidang tanah bersertifikat Hak Milik Nomor: 2655/Tegalega, seluas 179 M2, atas nama IR. Riza Rosadi, Surat Ukur No. 59/TGL/1998, tanggal 17 Juli 1998, Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 2129/2015, Kota Bogr, Jawa Barat, peringkat 1 (pertama), sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar

Halaman **87** dari **128** halaman Putusan Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

lima ratus juta rupiah ), diterbitkan oleh Turut Terlawan.I (Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor), tanggal 24-06-2015 Jo Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 53/2015, tanggal 30 April 2015, yang di buat Turut Terlawan.V (PPAT Kota Bogor, Arya Syahrir Rifasy. SH).

22. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada banding dan upaya hukum lainnya dari pihak TERLAWAN. I, TERLAWAN. II, TERLAWAN. III, TERLAWAN. IV, serta Turut TERLAWAN.I, II, III, IV;

23. Menghukum pihak TERLAWAN. I (PT. BPR Syariah Harta Insan Karimahh Bekasi), TERLAWAN. II (IR. Riza Rosadi). TERLAWAN. II I(PT. BPR. Sayariah Harta Insan Karimahh Ciledug), TERLAWAN. IV secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini.

## SUBSIDAIR :

***Apabila Pengadilan Agama Bogor berpendapat lain, mohon keadilan yang seadil-adilnya (ex aquo et bono).***

Bahwa terhadap replik Pelawan tersebut, Terlawan I telah memberikan tanggapan dalam duplik secara tertulis tertanggal 18 November 2022 sebagai berikut:

### **DALAM EKSEPSI**

Pada prinsipnya TERLAWAN I, tetap mempertahankan keberatan (eksepsi) sebagaimana yang telah dikemukakan dalam Jawaban yang disampaikan di sidang tanggal 21-10-2022, karena ternyata dalil-dalil Replik PELAWAN sama sekali tidak dapat mematahkan dalil-dalil Jawaban TERLAWAN I yang telah berdasarkan fakta-fakta hukum baik yang bersifat administratif maupun dalam bentuk tindakan lapangan yang bersifat persuasif.

Namun demikian TERLAWAN I, masih merasa perlu memberikan penegasan dan menolak dengan tegas Replik eksepsi PELAWAN, karena jelas-jelas PELAWAN telah **tidak dapat membantah eksepsi TERLAWAN I** sebagai berikut:

1. **Exceptie Rei Judicatie atau Exceptio Res Judicata atau Ne Bis In Idem.**

Halaman 88 dari 128 halaman Putusan Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr.

#### 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 TERLAWAN I secara tegas menolak Replik atas eksepsi PELAWAN dan **tetap pada eksepsi tersebut** dengan **penambahan dasar hukum berikut:**

Bahwa **faktanya** kedudukan hukum PELAWAN (Tn. Yuliandri Faisal), sejak dulu hingga saat ini **sama sekali tidak memiliki hubungan hukum** dengan Ketiga Obyek Hak Tanggungan (Ketiga OHT/Jaminan Bank) yang nyata secara hukum *terdaftar atas nama pribadi* TERLAWAN II serta telah diletakkan Sita Eksekusi oleh Pengadilan Agama Bogor dan *melalui* Pengadilan Agama Jakarta Selatan; dimana dalam Perkara Aquo status untuk OHT/Jaminan Bank yang berlokasi di Bogor **telah dilaksanakan 2 (dua) kali Lelang Eksekusi melalui KPKNL Bogor**, yaitu: **Tahap I** pada tanggal 7-06-2022 dengan status belum terjual (Tanpa Ada Peminat / (TAP), **dan Tahap II** pada tanggal 22-11-2022 masih dengan status belum terjual (Tanpa Ada Peminat / (TAP) *sedangkan untuk* OHT/Jaminan Bank yang berlokasi di Bintaro – Jakarta Selatan sedang dalam proses Lelang Eksekusi secara umum melalui KPKNL Jakarta Selatan.

*Sehingga kelak* bilamana Ketiga OHT/Jaminan Bank tersebut sudah terjual maka hasilnya akan digunakan menutup seluruh atau sebagian hutang pembiayaan atas nama Pribadi TERLAWAN II dan atas nama PT Daihan Cipta Prima; sesuai Pernyataan TERLAWAN II dalam Suratnya tertanggal **23 Agustus 2018, yang menyatakan bahwa**, (dikutip); **“kondisi usaha saya sedang menurun dan menyebabkan ketidakmampuan saya dalam penyelesaian pembiayaan. Oleh karena itu, saya setuju untuk menjual bersama Asset dalam rangka penyelesaian pembiayaan saya di BPR Syariah Harta Insan Karimahh Bekasi, Cabang - Jakarta Pusat”**; Vide, **Bukti T, 36.**, dalam Perkara Gugatan Perlawanan oleh Tn Riza Rosadi (sekarang sebagai TERLAWAN II), Register Perkara No. 1388/Pdt.G/2019/PA.BGR., yang telah diputus **“DITOLAK”** oleh Majelis Hakim; dan telah Berkekuatan Hukum Tetap (Inkracht Van Gewijsde), berdasarkan **PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG No. 480/K/Ag/2021.**, dalam Rapat Permusyawaratan Majelis pada Hari Kamis tanggal 29 Juli 2021.

Halaman **89** dari **128** halaman Putusan Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr.



Dengan demikian jelas bahwa upaya hukum PELAWAN tidak berdasar hukum dan harus dipandang hanya sekedar untuk menghambat proses Lelang Eksekusi Ketiga OHT dimaksud; karenanya harus **ditolak**.

**2. Exceptio In Persona (Diskualifikasi In Person).**

Bahwa TERLAWAN I secara tegas menolak Replik atas eksepsi PELAWAN dan **tetap pada eksepsi tersebut** dengan **penambahan dasar hukum berikut:**

Bahwa sejak awal perlawanannya Tn. Yuliandri Faisal (PELAWAN) telah menyatakan kedudukannya sebagai Komisaris PT. Daihan Cipta Prima atau secara sadar telah mendudukkan dirinya sebagai Organ Perseroan bersama-sama TERLAWAN II; dimana jika ditarik kedalam UURI No. 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan (UUPT), PELAWAN selaku Komisaris terancam wajib ikut bertanggung jawab secara pribadi atas kerugian (dalam hal ini adalah hutang pembiayaan) perseroan kepada TERLAWAN I yang sudah nyata telah Jatuh Tempo; **Vide, Pasal 114, ayat (3) UUPT tersebut.**

Dengan demikian **secara hukum dalam perkara aquo Tn. Yuliandri Faisal sebagai Organ Perseroan, tidak bisa tiba-tiba melepaskan diri dan mendudukkan diri sebagai Pihak Ketiga (PELAWAN)** kemudian serta merta mengajukan Gugatan Perlawanan (derden verzet) tertanggal 06 Juni 2022 (Register Perkara **No.772/Pdt.G/2022/PA.Bgr**) yang NOTABENE hanya sebagai pengulangan belaka dari gugatan perlawanan sebelumnya, yaitu:

- a. gugatan perlawanan Register Perkara No. 1388/Pdt.G/2019/PA.Bgr tertanggal 30 September 2019, yang oleh Majelis Hakim pada tanggal 12 Agustus 2020 diputus DITOLAK dan oleh Majelis Hakim Agung telah diputus "Menolak Permohonan Kasasi dari Pemohon Dr. Ir. Riza Rosadi, MM.", berdasarkan Putusan Mahkamah Agung No.480K/Ag/2021, tanggal 29 Juli 2021, sehingga telah berkekuatan hukum tetap (Inkracht Van Gewijsde);
- b. gugatan perlawanan dengan Register Perkara No. 1449/Pdt.G/2019/PA.Bgr) tanggal 9 Oktober 2019 yang diputus pada



tanggal 8 Juli 2020 oleh Majelis Hakim **diputus** "dinyatakan" Gugatan Perlawanan TIDAK DAPAT DITERIMA (Niet Onvankelijke Verklaard); Bahwa terhadap Putusan tersebut PELAWAN mengajukan Banding, namun kemudian dicabut kembali oleh PELAWAN (mungkin kurang PeDe), sehingga Putusan tersebut secara hukum menjadi telah **berkuatan hukum tetap** (Inkracht Van Gewijsde);

c. gugatan perlawanan Register Perkara **No. 808/Pdt.G/2021/PA.Bgr** tertanggal 8 Juni 2021, yang oleh Majelis Hakim pada tanggal 10 Juni 2022 **diputus** DITOLAK untuk seluruhnya;

Bahwa terhadap Putusan tersebut PELAWAN mengajukan Banding;

dimana faktanya dari semua Gugatan Perlawanan tersebut adalah dengan menggunakan dalil-dalil (posita-posita) yang menyimpang dari kedudukannya sebagai Organ Perseroan dan campur aduk, sehingga PELAWAN **tidak dapat membuktikan legal standingnya sebagai PELAWAN (Pihak Ketiga) yang diatur dalam Undang-undang**, yaitu: Pasal 195 ayat (6) HIR **Jo.** Pasal 378 Rv dan Pasal 379 Rv (Rechtsvordering); dimana untuk dapat dikabulkannya Perlawanan Pihak Ketiga diperlukan terpenuhinya 2 (dua) unsur, yaitu :

- d. Adanya kepentingan dari pihak yang mengaku dirinya sebagai Pihak Ketiga;
- e. Secara nyata Pihak Ketiga tersebut dirugikan.

Dengan demikian jelas bahwa dalam perkara a-quo, tampaknya PELAWAN hanya sedang berhalusinasi (ber-andai-andai) dengan anggapan bahwa atas Ketiga OHT tersebut adalah miliknya; **Padahal secara hukum** bahwa suatu kepemilikan Benda/Harta Tak Bergerak **harus dibuktikan dengan Surat/Bukti Autentik**. Jadi tidak bisa suatu hak kepemilikan itu hanya dengan dibayangkan atau diangan-angankan dengan dalil karena harta milik pribadi TERLAWAN II dijadikan Jaminan Hutang Pembiayaan atas nama Perseroan kepada TERLAWAN I, maka dengan sesuka hatinya kemudian menganggap bahwa Jaminan dimaksud adalah secara otomatis menjadi milik Perseroan?!, dan karena PELAWAN mendudukan diri sebagai Komisaris maka secara otomatis pula menganggap dirinya adalah sebagai

Halaman **91** dari **128** halaman Putusan Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr.



pemilik!?. Maaf, logika hukum mana atau teori hukum apa?!, harap tunjukkan dalilnya; sekali lagi jangan hanya mereka-reka.

**3. Perlawanan Tidak Memenuhi Syarat Substansil dan Kurang Pihak (Disqualificatoire Exceptie).**

Bahwa TERLAWAN I secara tegas menolak Replik atas eksepsi PELAWAN dan **tetap pada eksepsi tersebut** dengan **penambahan dasar hukum berikut:**

Bahwa berdasarkan dalil Replik PELAWAN yang ngotot mendudukan diri sebagai Komisaris PT Daihan Cipta Prima, maka semakin jelas kedudukan Tn Yuliandri Faisal dalam perkara a-quo, **bukanlah PIHAK KETIGA** sebagaimana **yang diatur dalam Undang-undang**, yaitu: Pasal 195 ayat (6) HIR **Jo.** Pasal 378 Rv dan Pasal 379 Rv (Rechtsvordering), melainkan secara sadar dan suka rela telah melibatkan diri kedalam tanggungjawabnya TERLAWAN II kepada TERLAWAN I.

Dengan demikian jelas pula bahwa PELAWAN hanya bisa menyanggah Jawaban/Eksepsi TERLAWAN I, tetapi tidak mampu membuktikannya sesuai Pasal 283 R.Bg / 163 HIR yang pada pokoknya menentukan ;"Barang siapa mengatakan mempunyai suatu hak atau mengemukakan suatu perbuatan atau peristiwa untuk meneguhkan haknya itu, atau untuk membantah hak orang lain haruslah membuktikan adanya hak itu atau adanya perbuatan itu";

-----Atau -----

Pasal 1865 KUHPerdara; "Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa itu".

Oleh karenanya kami mohon kepada Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Memutus perkara ini, berkenan MENOLAK atau setidaknya **menyatakan bahwa perlawanan** yang diajukan oleh PELAWAN ini **tidak dapat diterima** (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

**4. Kualifikasi Perbuatan TERLAWAN I Tidak Jelas atau Gugatan Kabur (Obscuur Libel).**

Halaman **92** dari **128** halaman Putusan Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa TERLAWAN I secara tegas menolak Replik atas eksepsi PELAWAN dan **tetap pada eksepsi tersebut** dengan **penambahan dasar hukum berikut:**

Bahwa PELAWAN tidak cukup memiliki pengetahuan tentang Hukum Jaminan, tetapi **telah berspekulasi dengan menafsirkan dan menghayal** bahwa 3 (tiga) Jaminan (Obyek Hak Tanggungan) berupa Tanah dan Bangunan (2 di Bogor dan 1 di Jakarta Selatan) milik/atas nama Ir Riza Rosadi (Pribadi) yang digunakan untuk menjamin pelunasan Hutang Pembiayaan kepada TERLAWAN I, baik atas nama Pribadi Ir Riza Rosadi (TERLAWAN II) maupun atas nama PT Daihan Cipta Prima (TERLAWAN II), **secara sepihak dianggap PELAWAN menjadi miliknya juga** dengan **tanpa alas hak apapun**, melainkan hanya karena dalam perkara a-quo PELAWAN mendudukkan diri sebagai Komisaris Perseroan tersebut.

Disamping itu, PELAWAN juga telah salah besar (ngawur) dalam membantah Jawaban TERLAWAN I dengan menggunakan Peraturan Menteri Keuangan (Permenkeu) RI No. 27/PMK.6/2016, Pasal 14; karena dalam Pasal tersebut terkandung 3 ayat (1,2,3) yang saling terkait. Jika yang dijadikan dalil PELAWAN adalah ayat (1), yang berbunyi (dikutip) "*Dalam hal **terdapat gugatan** sebelum pelaksanaan lelang terhadap Obyek Hak Tanggungan **dari pihak lain**, selain debitor/tereksekusi, suami atau istri debitor/tereksekusi **yang terkait kepemilikan**, Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan*". bahwa esensi ketentuan tersebut adalah untuk melindungi Pihak Lain yang secara hukum (benar-benar) memiliki atau turut serta sebagai pemilik atas Obyek Hak Tanggungan (OHT) yang merasa dirugikan jika terjadi eksekusi; **Vide, Pasal 195 ayat (6) HIR Jo. Pasal 378 Rv dan Pasal 379 Rv (Rechtsvordering)**. Sedangkan dalam perkara a-quo, status PELAWAN yang mendudukkan diri sebagai Komisaris PT Daihan Cipta Prima "sama sekali" bukanlah sebagai pemilik Obyek Hak Tanggungan (OHT), maka statusnya adalah **bukan Pihak Lain (Pihak Ketiga) sebagaimana dimaksud dalam ketentuan perundang-undangan tersebut**, *melainkan* sebagai Pihak (bagian dari Pihak Kedua atau bagian

Halaman **93** dari **128** halaman Putusan Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari Debitor/TERLAWAN II) yang wajib ikut bertanggungjawab atas hutang pembiayaan yang telah dinikmati TERLAWAN II dari TERLAWAN I.

Begitu pula **jika dilihat dari sisi kepemilikan OHT tersebut** yaitu atas nama Ir Riza Rosadi (Pribadi), maka **PELAWAN bukanlah siapa-siapa**. Sehingga tidak bisa ngotot untuk menghalang-halangi Eksekusi/Lelang Eksekusi terhadap "ketiga" OHT dimaksud oleh TERLAWAN I *melalui* Pengadilan Agama Bogor dan *kelak melalui* Pengadilan Agama Jakarta selatan.

Terlepas dari itu, secara hirarki dan keberlakuan Peraturan Perundang-undangan, bahwa status Permenkeu tersebut adalah dibawah ketentuan Perundang-undangan tersebut diatas, maka "tidak bisa" serta-merta empengaruhi pelaksanaan Peraturan Perundang-Undangan yang lebih tinggi (diatasnya) termasuk Undang Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah.

Bahwa dalam Pasal 6 UUHT dinyatakan dengan tegas bahwa; "**apabila Debitor cedera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama** (TERLAWAN I) mempunyai hak untuk menjual Obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri (TERLAWAN I) melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut "

Berdasarkan uraian diatas, membuktikan bahwa gugatan perlawanan PELAWAN dengan mendalilkan sebagai Pihak Ketiga adalah tidak berdasarkan hukum dan semakin rancu (tidak jelas).

Berdasarkan tambahan uraian dalam Eksepsi-eksepsi tersebut diatas, maka jelas bahwa gugatan perlawanan PELAWAN hanya **mengada-ada (cari-cari alasan) hanya untuk mengulur waktu dilakukannya Eksekusi/Lelang Eksekusi** terhadap Ketiga OHT/Jaminan Bank (TERLAWAN I) dan **Tidak Jelas atau Gugatan Kabur (Obscuur Libel)** karena pada dasarnya PELAWAN tidak memiliki dasar hukum (legal standing) sedikitpun untuk mendudukan diri sebagai Pihak Ketiga atau hanya sedang berhalusinasi/berhayal; **Vide, Pasal 195 ayat (6) HIR Jo. Pasal 378 Rv dan Pasal 379 Rv (Rechtsvordering)**. Oleh

Halaman **94** dari **128** halaman Putusan Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr.

#### 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)



karena itu gugatan perlawanan aquo harus ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima.

Apabila Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Memutus perkara ini berpendapat lain, maka:

## DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa segala sesuatu yang telah diuraikan dalam eksepsi tersebut, mohon dijadikan bagian yang tidak terpisahkan dari pokok perkara ini;
2. Bahwa TERLAWAN I, tetap pada Eksepsi dan Jawabannya tertanggal 7 Oktober 2022 yang diserahkan disidang tanggal 21 Oktober 2022 dan **menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil PELAWAN, baik dalam Gugatan maupun dalam Repliknya**, kecuali apa yang telah diakui secara tegas kebenarannya;
3. Bahwa TERLAWAN I, menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil PELAWAN selebihnya, kecuali apa yang telah diakui secara tegas kebenarannya;
4. Posita (Fundamentum Petendi) Duplik TERLAWAN I:  
Bahwa TERLAWAN I tidak semata-mata menjawab satu-persatu atas posita Replik PELAWAN, melainkan digabungkan secara keseluruhan, karena setelah dicermati banyak terdapat pengulangan dan kerancuan posita Repliknya yang pada dasarnya mengandung persamaan; disamping itu urutan penomorannya pun kacau.
5. Bahwa TERLAWAN I tetap pada dalil Jawaban dan Eksepsi-eksepsinya, karena dalil Replik PELAWAN yang intinya mengandung 3 (tiga) sanggahan, ternyata **tidak mampu untuk mematahkan** Jawaban dan Eksepsi TERLAWAN I.

Adapun ketiga inti dari sanggahan PELAWAN dimaksud adalah :

- a. Tentang klaim adanya hubungan hukum antara PELAWAN dengan Obyek Hak Tanggungan milik TERLAWAN II; **Padahal faktanya tidak ada hubungan hukum atau hubungan kepemilikan sama sekali.**
- b. Tentang klaim bahwa PELAWAN dapat menggugat atau menghalangi TERLAWAN I untuk mengeksekusi Ketiga Obyek Hak Tanggungan (Jaminan Bank) atas **hutang pembiayaan yang sudah**

Halaman **95** dari **128** halaman Putusan Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr.



**Jatuh Tempo** "meski" hanya bermodalkan argumentasi tanpa dasar hukum termasuk dalam mendudukan dirinya sebagai Pihak Ketiga; **Padahal faktanya** kedudukan PELAWAN hanya bermodalkan pengakuan internal statusnya sebagai **Komisaris PT Daihan Cipta Prima**, yang sama sekali tidak memenuhi syarat untuk dapat digolongkan sebagai Pihak Ketiga sebagaimana dimaksud dalam Ketentuan Pasal 195 ayat (6) HIR Jo. Pasal 378 Rv dan Pasal 379 Rv (Rechtsvordering).

c. Tentang klaim PELAWAN dengan argumentasi bahwa Lembaga Basyarnas sebagai solusi pemecahan masalah pembayaran kewajiban Hutang Pembiayaan TERLAWAN II (atas nama Pribadi dan Perseroan) yang nyata-nyata telah Jatuh Tempo (harus dibayar lunas) kepada TERLAWAN I, "tanpa mencermati" duduk persoalannya ("asal protes" atau dapat menghalang-halangi proses Eksekusi/Lelang Eksekusi terhadap Ketiga Obyek Hak Tanggungan); **Padahal faktanya** tentang kewenangan untuk "menjual" ketiga Obyek Hak Tanggungan (Jaminan Bank) telah diberikan oleh TERLAWAN II kepada TERLAWAN I, sebagaimana tertuang dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan), yang sudah berlaku umum atau bersifat universal bagi Kreditur dan Debitur.

Bahkan TERLAWAN II (Nasabah Debitur) juga telah memberikan persetujuan untuk menjual bersama Asset (Jaminan Bank) sebagaimana terbukti dalam **Surat Pernyataannya yang disetujui oleh YULIANDRI FAISAL (Komisaris Perseroan / sekarang PELAWAN )** tertanggal **23 Agustus 2018 (berarti sudah lebih dari 4 tahun silam)**, yang berbunyi (dikutip) "Menyatakan bahwa kondisi usaha saya sedang menurun dan menyebabkan ketidakmampuan saya dalam menyelesaikan pembiayaan. Oleh karena itu, saya setuju untuk menjual bersama Asset dalam rangka penyelesaian pembiayaan saya di BPR Syariah Harta Insan Karimahh Bekasi Cabang Jakarta Pusat. Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dan dalam keadaan sadar tanpa pengaruh, tekanan atau pemaksaan dari pihak

Halaman **96** dari **128** halaman Putusan Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr.



manapun”; **Vide**, *Bukti .T*, 36,. dalam Perkara Gugatan Perlawanan oleh Tn. Riza Rosadi (sekarang sebagai TERLAWAN II) Register Perkara No. 1388/Pdt.G/2019/PA.BGR., yang telah Berkekuatan Hukum Tetap (Inkracht Van Gewijsde); - dan - Hasil Musyawarah (EXIT MEETING) dengan/di Kantor TERLAWAN I tanggal 28 Januari 2019 yang ketika itu juga dihadiri dan ditandatangani oleh Sdr. Edwin dan diakuinya di Sidang tanggal 18 November 2022 (sebagai Saksi PELAWAN), dimana pada butir 5 (lima)nya berbunyi (dikutip) --- “Perdamaian hari ini meliputi : **a.** Penjualan jaminan mengacu pada Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) dimulai Januari 2019; **b.** Penjualan Jaminan tidak menutup kemungkinan jual bersama dan penebusan dapat dilakukan secara parsial; **c.** Batas waktu diharapkan selesai Agustus 2019”(yang berarti sudah lebih dari 3 tahun silam).

Bahwa berdasarkan ketiga fakta hukum tersebut, menunjukkan **tidak ada lagi hal-hal yang perlu dimusyawarahkan** dengan pihak manapun; dan baik PELAWAN, TERLAWAN II maupun TERLAWAN I telah sepakat untuk menjual jaminan dengan prosedur yang telah disepakati dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.

6. Bahwa secara tegas keseluruhan Replik PELAWAN ternyata tidak dapat membantah secara hukum terhadap Jawaban TERLAWAN I; oleh karena itu secara hukum Jawaban TERLAWAN I harus dipandang telah **membuktikan** bahwa PELAWAN adalah bukan PELAWAN yang beritikad baik dan bukan pihak ketiga, sebagaimana dimaksud dalam Ketentuan Perundang-undangan tersebut diatas dan telah masuk serta menjadi bagian dari **Organ Perseroan** PT. Daihan Cipta Prima yang *notabene* adalah sebagai Nasabah Debitur TERLAWAN I.

Bahkan hingga Duplik ini diajukan PELAWAN tidak mampu membuktikan adanya Akta Perubahan Anggaran Dasar Perseroan yang disahkan dari Kementerian Hukum dan HAM; sehingga secara hukum kedudukan PELAWAN dalam perkara a quo, **tidak sah**, karena status PELAWAN sebagai Komisaris hanya mengikat kedalam perseroan tersebut.

Halaman 97 dari 128 halaman Putusan Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr.



7. Bahwa dengan tidak adanya *legal standing* PELAWAN sebagai Pihak Ketiga, maka seluruh alasan gugatan perlawanan dan seluruh Replik PELAWAN haruslah dikesampingkan atau digugurkan; *sebaliknya* Jawaban TERLAWAN I *harus dinyatakan tidak terbantahkan atau secara tidak langsung telah diakui kebenarannya* oleh PELAWAN.

8. Bahwa dari sejak Gugatan Perlawanan No. 1449/Pdt.G/2019/PA.Bgr., yang telah di “N O” dan demi hukum telah “Berkekuatan Hukum Tetap” (*Inkracht Van Gewijsde*), kemudian menyusul lagi gugatan perlawanan Register Perkara No. 808/Pdt.G/2021/PA.Bgr tertanggal 8 Juni 2021, yang oleh Majelis Hakim pada tanggal 10 Juni 2022 diputus DITOLAK untuk seluruhnya hingga Perkara a-quo disidangkan, PELAWAN tidak dapat membuktikan atau tidak berani memunculkan adanya Akta Perubahan Anggaran Dasar Perseroan yang disahkan dari Kementerian Hukum dan HAM; *karena pasti akan TERLAWAN I kejar dan tuntutan secara pidana* atas dugaan telah terjadi suatu “tindak pidana” *memberikan keterangan palsu kedalam akta autentik*, yang diancam pidana berdasarkan Pasal 266 KUHPidana.

9. Bahwa memang secara hukum PELAWAN **tidak akan dapat membantah** Jawaban TERLAWAN I, karena :

a. Jawaban TERLAWAN I itu adalah **fakta hukum tentang ketidakjelasan Legal Standing** PELAWAN yang tanpa dasar hukum serta merta mendudukan diri sebagai Pihak Ketiga.

b. PELAWAN tidak memahami tentang Hukum Jaminan dan Tata Cara Peralihan/Memperoleh Hak Milik, dimana pengakuan atau penjaminan hutang atas suatu Benda (Asset) Tidak Bergerak, “tanpa” didahului adanya Akta Peralihan Hak maka secara hukum “tidak secara otomatis” menjadi beralih Hak Kepemilikannya; **Vide, Pasal 584 KUHPerdara**.

Jadi pengakuan PELAWAN terhadap Jaminan TERLAWAN II atas pembiayaan Perseroan dari TERLAWAN I hanyalah khayalan PELAWAN belaka.

c. PELAWAN sangat tidak memahami bagaimana mengkualifikasikan diri untuk dapat melakukan gugatan perlawanan (Derden verzet).

Halaman 98 dari 128 halaman Putusan Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr.



Karena itu; maka Jawaban TERLAWAN I, **harus diterima dan diakui sebagai yang benar.**

**10.** *Bahwa posita Replik PELAWAN*, yang sangat tidak relevan diajukan untuk menghalang-halangi Eksekusi / Lelang Eksekusi Obyek Hak Tanggungan, sehingga semakin membuktikan adanya ketidakjelasan gugatan dalam perkara aquo {Kualifikasi Perbuatan TERLAWAN I Tidak Jelas atau Gugatan Kabur (Obscuur Libel)} *bahkan akhirnya PELAWAN tidak dapat mengajukan bantahan / Replik terhadap Jawaban TERLAWAN I*, yaitu:

a. Dalil PELAWAN yang menggunakan dasar Yurisprudensi MARI No. 510.K/Pdt/2000, tanggal 27 Februari 2001, adalah tidak relevan, karena perkara aquo bukanlah perkara gugatan biasa yang perlu diikuti dengan adanya "sita jaminan" (Conservatoir beslag). Dengan kata lain perlawanan PELAWAN tidak ada kaitannya, dengan tindakan TERLAWAN I yang sedang menjalankan fungsi dari lembaga eksekusi **berdasarkan** Sertipikat Hak Tanggungan (yang telah berkekuatan hukum eksekutorial) **Jo**. Akta Pemberian Hak Tanggungan yang **sifatnya sama dengan** dalam perkara biasa sudah dinyatakan **berkekuatan hukum tetap (Inkracht Van Gewijsde)**.

b. Dalil PELAWAN yang sejak semula mendudukan diri sebagai pengurus (Komisaris) PT Daihan Cipta Prima, maka dalam perkara aquo bukanlah PIHAK KETIGA; dan perlu ditegaskan sekali lagi bahwa dalam perkara aquo bukanlah perkara gugatan biasa. Tetapi ini perkara yang didasarkan atas Sertipikat Hak Tanggungan yang sudah berkekuatan hukum eksekutorial, sehingga yang memungkinkan mengajukan perlawanan adalah murni PIHAK KETIGA yang haknya terancam tereksekusi. Sedangkan dalam perkara aquo, yang akan dieksekusi tidak ada satupun (sebagian) miliknya PELAWAN. Oleh karena itu perlawanan yang mendasarkan pada Yurisprudensi MARI No. 697.K/Sip./1974 Tanggal 31-08-1977, haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

Halaman **99** dari **128** halaman Putusan Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr.



c. Dalil PELAWAN dengan menggunakan Pasal 14 ayat (1) Peraturan Menteri Keuangan (Permenkeu) No 27/PMK.6/2016, yang berbunyi (dikutip) – *"Dalam hal terdapat gugatan sebelum pelaksanaan lelang terhadap Obyek Hak Tanggungan dari pihak lain, selain Debitur/Tereksekusi, suami atau istri Debitur/Tereksekusi yang terkait kepemilikan, Lelang Eksekusi Pasal 6 UUHT tidak dapat dilaksanakan"*--. Bahwa ketentuan ini sangat jelas tidak dapat digunakan untuk melawan atau menghalang-halangi Eksekusi / Lelang Eksekusi Obyek Hak Tanggungan, karena :

4. Hak dan Kewenangan Eksekusi Hak Tanggungan telah dijamin kepastian hukumnya sejak diterbitkannya Sertipikat Hak Tanggungan Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan, sebagai pedoman pelaksanaannya yang wajib dipatuhi oleh Debitur, seperti halnya Keputusan Pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap.

5. Jika dicermati Ketentuan Pasal 14 ayat (1) Permenkeu tersebut, ada 2 (dua) unsur pokok yang harus dipenuhi yaitu, adanya; gugatan, pihak lain dan terkait kepemilikan. Bahwa ketiga unsur tersebut harus dipenuhi sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 195 ayat (6) HIR Jo. Pasal 378 Rv dan Pasal 379 Rv (Rechtsvordering); dimana untuk dapat dikabulkannya Perlawanan Pihak Ketiga diperlukan terpenuhinya 2 (dua) unsur, yaitu:

- Adanya kepentingan dan/atau kepemilikan dari pihak yang mengaku dirinya sebagai Pihak Ketiga;
- Secara nyata Pihak Ketiga tersebut dirugikan.
- Faktanya bahwa Ketiga Obyek Jaminan/ Hak Tanggungan dimaksud adalah milik Riza Rosadi.

Oleh karena itu Replik PELAWAN ini harus dikesampingkan dan Jawaban TERLAWAN I pada Butir-butir tersebut **harus diterima dan diakui pula sebagai yang benar.**

Bahwa mengingat tidak dipenuhinya syarat Pasal 195 ayat (6) HIR Jo. Pasal 378 Rv dan Pasal 379 Rv (Rechtsvordering) atau "**cacat hukum**" (*diskualifikasi in person*), dan Gugatannya **Tidak Jelas atau Gugatan Kabur (Obscur**



Libel); Oleh karena itu gugatan perlawanan aquo harus ditolak atau dinyatakan tidak dapat diterima.

Seharusnya PELAWAN sadar bahwa tindakan TERLAWAN I bukan atas dasar persengketaan dengan TERLAWAN II, melainkan atas *hak dan kewenangan* yang diberikan oleh TERLAWAN II selaku Nasabah Debitur sejak awal menandatangani perjanjian pembiayaan dengan TERLAWAN I. Bahwa **hak, kewenangan dan kekuasaan tersebut telah secara tegas diberikan oleh TERLAWAN II** sebagaimana yang tertuang dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Jadi ironis sekali kalau dalam perkara aquo PELAWAN **dengan tanpa bukti yang sah**, mendalilkan bahwa TERLAWAN I telah melanggar perjanjian pembiayaan tersebut, bahkan menyinggung-nyinggung tentang tidak dilaluinya **prosedur Basyarnas** dan ingin membatalkan Penetapan Pengadilan Agama Bogor No. 0004/Pdt.G/Eks/2019/PA.Bgr., tanggal 12 September 2019.

**Dengan demikian terbukti bahwa:**

- a. **tidak ada perselisihan apapun dan Eksekusi terhadap Ketiga Obyek Hak Tanggungan (Jaminan Bank) berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan yang telah berkekuatan hukum eksekutorial Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan dapat dijalankan ; ----- dan -----**
- b. **Tidak ada kesalahan apapun dari TERLAWAN I dalam melaksanakan eksekusi terhadap Ketiga Obyek Hak Tanggungan (Jaminan Bank) dari dan guna melunasi Hutang Pembiayaan TERLAWAN II kepada TERLAWAN I; atau dengan kata lain bahwa kualifikasi perbuatan TERLAWAN I yang didalilkan PELAWAN adalah tidak jelas atau gugatan kabur (Obscuur Libel).**

Bahwa berdasarkan uraian dan fakta-fakta hukum tersebut diatas yang terdiri dari : 4 (Empat) Eksepsi dan 10 (sepuluh) Pokok Perkara, maka TERBUKTI bahwa : a. Gugatan Perlawanan PELAWAN sudah tidak layak lagi untuk disidangkan karena telah berlaku asas *Ne Bis In Idem*; b. Kedudukan PELAWAN bukanlah sebagai Pihak Ketiga yang dapat melakukan upaya hukum perlawanan (*Derden Verzet*)

**MAKA:**

Halaman **101** dari **128** halaman Putusan Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut diatas, mohon kepada Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Memutus Perkara Perdata (Perlawanan) No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr., kiranya berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

## DALAM PROVISI

1. **Menolak** permohonan Perlawanan PELAWAN untuk meletakkan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag), terhadap Obyek Hak Tanggungan (OHT), berupa 2 (dua) bidang Tanah dan Bangunan berikut segala sesuatu yang berada diatasnya, terletak (dikenal) di :

a. Jl. Altzimar II No. 03, RT/RW. 11/12; Kelurahan Tegal Alur Gundil, Kecamatan Bogor Utara – Kota Bogor Luas 381 M2, sesuai dengan Surat Ukur No.198/TGG/1999 tertanggal 10 Juni 1999, NIB 10.09.01.02.00762, berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM)No. 1072/Tegal Gundil, terdaftar (nama pemegang hak) Ir. Riza Rosadi, MM., **Jo.** Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. No. 4456/2015, Kota Bogor – Jawa Barat, Peringkat I (Pertama) sebesar Rp. 2.100.000.000,-- (Dua milyar seratus juta Rupiah); yang berirah-irah:-

"DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", terdaftar atas nama **PT. BPRS HARTA INSAN KARIMAHH Bekasi**, berkedudukan di Bekasi – Jawa Barat; Penerbit Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor, tanggal 28-12-2015 **Jo.** Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 182/2015 tanggal 29 Oktober 2015.

b. Jl. Malabar Ujung No. 16, RT/RW. 05/102; Kelurahan Tegal Lega, Kecamatan Bogor Tengah – Kota Bogor Luas 179 M2, sesuai dengan Surat Ukur No. 59/TGL/1998 luas 179 M2 sesuai dengan Surat Ukur No. 59/TGL/1998 tertanggal 17 Juli 1998, NIB 10.09.03.07.00115, berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2655/Tegallega, Kota Bogor Tengah, terdaftar (nama pemegang hak) Ir. Riza Rosadi; **Jo.** Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 2129/2015, Kota Bogor – Jawa Barat, Peringkat I (Pertama)sebesar Rp. 1.500.000.000,-- (Satu milyar lima ratus juta Rupiah); yang berirah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", terdaftar atas nama **PT. BPRS HARTA**

Halaman 102 dari 128 halaman Putusan Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr.



**INSAN KARIMAHH Bekasi**, berkedudukan di Bekasi – Jawa Barat; **Jo.**

Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 53/2015 tanggal 30 April 2015.

2. Menolak Provisi PELAWAN butir 2 ini, **karena "produk hukum" tertanggal 11 April 2022 berupa** Penetapan Lelang Pengadilan Agama Bogor No. 0004/Pdt.G/Eks/2019/PA.Bgr., itu **tidak ada**.

3. **Menolak untuk** membatalkan Penetapan Pengadilan Agama Bogor No. 0004/Pdt.G/Eks/2019/PA.Bgr., {tanggal 11 April 2022 (**tidak ada**.)}; tentang Lelang Eksekusi *terhadap* Obyek Hak Tanggungan (OHT), *berupa* 2 (dua) bidang Tanah dan Bangunan berikut segala sesuatu yang berada di atasnya, terletak (dikenal) di :

a. Jl. Alzimar II No. 03, RT/RW. 11/12; Kelurahan Tegal Alur Gundil, Kecamatan Bogor Utara – Kota Bogor; Luas 381 M2, sesuai dengan Surat Ukur No.198/TGG/1999 tertanggal 10 Juni 1999, NIB 10.09.01.02.00762, berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1072/Tegal Gundil, terdaftar (nama pemegang hak) Ir. Riza Rosadi, MM., **Jo.** Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. No. 4456/2015, Kota Bogor – Jawa Barat, Peringkat I (Pertama) sebesar Rp. 2.100.000.000,-- (Dua milyar seratus juta Rupiah); yang berirah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", terdaftar atas nama **PT. BPRS HARTA INSAN KARIMAHH Bekasi**, berkedudukan di Bekasi – Jawa Barat; Penerbit Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor, tanggal 28-12-2015 **Jo.** Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 182/2015 tanggal 29 Oktober 2015.

b. Jl. Malabar Ujung No. 16, RT/RW. 05/102; Kelurahan Tegal Lega, Kecamatan Bogor Tengah – Kota Bogor Luas 179 M2, sesuai dengan Surat Ukur No. 59/TGL/1998 luas 179 M2 sesuai dengan Surat Ukur No. 59/TGL/1998 tertanggal 17 Juli 1998, NIB 10.09.03.07.00115, berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2655/Tegallega, Kota Bogor Tengah, terdaftar (nama pemegang hak) Ir. Riza Rosadi; **Jo.** Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 2129/2015, Kota Bogor – Jawa Barat, Peringkat I (Pertama) sebesar Rp. 1.500.000.000,-- (Satu milyar lima

Halaman **103** dari **128** halaman Putusan Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ratus juta Rupiah); yang berirah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", terdaftar atas nama **PT. BPRS HARTA INSAN KARIMAHH Bekasi**, berkedudukan di Bekasi – Jawa Barat; **Jo.** Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 53/2015 tanggal 30 April 2015.

-----  
*sebaliknya*

-----  
**Mohon Majelis Hakim berkenan memutuskan dengan :**

**4. Menyatakan hukum dan memerintahkan agar** Penetapan Pengadilan Agama Bogor No. 0004/Pdt.G/Eks/2019/PA.Bgr., **tanggal 28 Oktober 2021, Tentang Eksekusi Lelang; Jo.**

**BERITA ACARA SITA EKSEKUSI** No. 004/Pdt.G/Eks/2019/PA.Bgr., tanggal 18 Juni 2021., **Jo.** Penetapan Sita Eksekusi Pengadilan Agama Bogor No. 0004/Pdt.G/Eks/2019/PA.Bgr., **tanggal 15 April 2021, TETAP dan HARUS segera dijalankan kembali atau dilanjutkan Lelang Eksekusinya, terhadap** Obyek Hak Tanggungan (OHT), *berupa* 2 (dua) bidang Tanah dan Bangunan berikut segala sesuatu yang berada di atasnya, terletak (dikenal) di :

**a.** Jl. Altzimar II No. 03, RT/RW. 11/12; Kelurahan Tegal Alur Gundil, Kecamatan Bogor Utara – Kota Bogor; Luas 381 M2, sesuai dengan Surat Ukur No.198/TGG/1999 tertanggal 10 Juni 1999, NIB 10.09.01.02.00762, berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1072/Tegal Gundil, terdaftar (nama pemegang hak) Ir. Riza Rosadi, MM., **Jo.** Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. No. 4456/2015, Kota Bogor – Jawa Barat, Peringkat I (Pertama) sebesar Rp. 2.100.000.000,-- (Dua milyar seratus juta Rupiah); yang berirah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", terdaftar atas nama **PT. BPRS HARTA INSAN KARIMAHH Bekasi**, berkedudukan di Bekasi – Jawa Barat; Penerbit Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor, tanggal 28-12-2015 **Jo.** Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 182/2015 tanggal 29 Oktober 2015.

Halaman **104** dari **128** halaman Putusan Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr.

**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

b. Jl. Malabar Ujung No. 16, RT/RW. 05/102; Kelurahan Tegal Lega, Kecamatan Bogor Tengah – Kota Bogor vLuas 179 M2, sesuai dengan Surat Ukur No. 59/TGL/1998 luas 179 M2 sesuai dengan Surat Ukur No. 59/TGL/1998 tertanggal 17 Juli 1998, NIB 10.09.03.07.00115, berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2655/Tegallega, Kota Bogor Tengah, terdaftar (nama pemegang hak) Ir. Riza Rosadi; **Jo.** Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 2129/2015, Kota Bogor – Jawa Barat, Peringkat I (Pertama) sebesar Rp. 1.500.000.000,-- (Satu milyar lima ratus juta Rupiah); yang berirah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", terdaftar atas nama **PT. BPRS HARTA INSAN KARIMAHH Bekasi**, berkedudukan di Bekasi – Jawa Barat; **Jo.** Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 53/2015 tanggal 30 April 2015.

5. **Menyatakan hukum** bahwa Gugatan Perlawanan PELAWAN yang didasarkan pada Yurisprudensi MARI No. 510.K/Pdt./2000 Tanggal 27 Februari 2001 dan MARI No. 697.K/Sip./1974 Tanggal 31-08-1977 adalah **tidak sah**.

6. Menyatakan hukum bahwa PELAWAN **Jo.** Pasal 195 ayat (6) HIR, bukanlah **PIHAK KETIGA dan Bukan Pihak**.

## DALAM EKSEPSI

1. Menerima Eksepsi TERLAWAN untuk seluruhnya;
2. Menolak Replik Eksepsi PELAWAN untuk seluruhnya;

## DALAM POKOK PERKARA

### PRIMAIR

1. **Menerima** Eksepsi, Jawaban dan Duplik TERLAWAN I untuk seluruhnya;
2. **Menolak** Eksepsi, Perlawanan dan Replik PELAWAN seluruhnya atau setidaknya menyatakan bahwa perlawanan PELAWAN tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);
3. **Menolak** permintaan Putusan Provisi yang diajukan oleh PELAWAN;
4. **Menyatakan hukum** bahwa gugatan perlawanan PELAWAN *tidak tepat dan tidak benar*;

Halaman **105** dari **128** halaman Putusan Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr.



5. **Menyatakan hukum** bahwa PELAWAN *telah beritikad tidak baik dan tidak jujur*;
6. **Menyatakan hukum bahwa** PELAWAN *tidak memiliki alas hak sebagai PELAWAN*;
7. *Menolak* permintaan untuk menyatakan secara hukum Obyek-obyek Hak Tanggungan (OHT) tersebut merupakan harta milik perusahaan PT Daihan Cipta Prima tanpa alas hak dan/atau dasar hukum;
8. **Menyatakan hukum** bahwa status Ketiga Obyek Hak Tanggungan tersebut, **bukan milik** PT Daihan Cipta Prima dan/atau tidak ada hubungan hukumnya sama sekali dengan PELAWAN dan harus segera dilakukan **Lelang Eksekusi**;
9. **Menyatakan hukum** bahwa TERLAWAN I, Tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum apapun, melainkan telah **beritikad baik dan benar**;
10. **Menolak Petitum** PELAWAN Dalam Pokok Perkara butir 5, **karena "produk hukum" tertanggal 11 April 2022 berupa** Penetapan Lelang Pengadilan Agama Bogor No. 0004/Pdt.G/Eks/2019/PA.Bgr., **"tidak ada"**;
11. **Menyatakan hukum dan memerintahkan agar** Penetapan Pengadilan Agama Bogor No. 0004/Pdt.G/Eks/2019/PA.Bgr., **tanggal 28 Oktober 2021, Tentang Eksekusi Lelang terhadap** 2 (dua) Obyek Hak Tanggungan tersebut (dalam Jawaban TERLAWAN I butir 20 **Jo.** Provisi TERLAWANI butir 4, **sah dan berharga serta tetap dapat dijalankan**; karena pada prinsipnya **perlawanan atas eksekusi tidak menghalangi dilaksanakannya eksekusi** {Pasal 207 ayat (3) HIR atau 227 RBg}, lagi pula terhadap perlawanan PELAWAN dengan Register Perkara No. 1388/Pdt.G/2019/PA.Bgr., tanggal 30 September 2019 dan Register Perkara No. 808/Pdt.G/2021/PA.Bgr., tanggal 8 Juni 2021 **telah DITOLAK** oleh Majelis Hakim **bahkan untuk** Perkara No. 1388/Pdt.G/2019/PA.Bgr., sudah **berkekuatan hukum tetap** (inkracht van gewijsde);
12. **Menolak** memerintahkan kepada TERLAWAN IV (KPKNL) Bogor, membatalkan rencana pelaksanaan lelang terhadap *terhadap* 2 (dua) Obyek Hak Tanggungan tersebut (dalam Jawaban TERLAWAN I butir 20 **Jo.**

Halaman **106** dari **128** halaman Putusan Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Provisi TERLAWAN I butir 4, yang **sah dan berharga serta tetap dapat dijalankan**; karenapada prinsipnya **perlawanan atas eksekusi tidak menghalangi dilaksanakannya eksekusi** {Pasal 207 ayat (3) HIR atau 227 RBg}, lagi pula terhadap perlawanan PELAWAN dengan Register Perkara No. 1388/Pdt.G/2019/PA.Bgr., tanggal 30 September 2019 dan Register Perkara No. 808/Pdt.G/2021/PA.Bgr., tanggal 8 Juni 2021 **telah DITOLAK** oleh Majelis Hakim **bahkan untuk** Perkara No. 1388/Pdt.G/2019/PA.Bgr., sudah **berkekuatan hukum tetap** (inkracht van gewijsde);

**13. Menolak** permintaan untuk menyatakan secara hukum TERLAWAN I, TERLAWAN II, TERLAWAN III, TERLAWAN IV, serta Para TURUT TERLAWAN untuk tunduk pada semua isi putusan Pengadilan apabila perlawanan PELAWAN dikabulkan Majelis Hakim;

**14. Menolak** permintaan untuk memerintahkan kepada TERLAWAN I, TERLAWAN II, TERLAWAN III, TERLAWAN IV, untuk menyelesaikan permasalahan perselisihan Perjanjian Pembiayaan Fasilitas Sindikasi Al-Musyarakah dengan proses melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (Basyarnas) sebelum diajukan ke Pengadilan Agama;

**15. Menolak** permintaan PELAWAN untuk memerintahkan kepada TERLAWAN I, TERLAWAN II, TERLAWAN III, TERLAWAN IV, menyelesaikan permasalahan perselisihan Perjanjian Pembiayaan Fasilitas Sindikasi Al Musyarakah melalui proses Badan Arbitrase Nasional (Basyarnas) sebelum dilakukan proses hukum ke Pengadilan Agama; karena dalam perkara a-quo sesungguhnya tidak ada perselisihan, melainkan adanya tindakan hukum TERLAWAN I yang **sah dan berharga menurut hukum** guna menrik hak-hak hukum dan materiil sesuai dengan kekuasaan dan kewenangan yang diberikan oleh TERLAWAN II sebagaimana yang tertuang dalam **Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 182/2015 tanggal 29 Oktober 2015 Jo. Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. No. 4456/2015, Kota Bogor – Jawa Barat, Peringkat I (Pertama) sebesar Rp. 2.100.000.000,-- dan APHT No. 53/2015 tanggal 30 April 2015 Jo. SHT No. 2129/2015, Kota Bogor –**

Halaman **107** dari **128** halaman Putusan Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr.



Jawa Barat, Peringkat I (Pertama) sebesar Rp. 1.500.000.000,--,  
*yang telah berkekuatan hukum Eksekutorial sejak semula diterbitkan;*

16. **Menyatakan hukum** bahwa tindakan TERLAWAN I melakukan Eksekusi Lelang *terhadap* 2 (dua) Obyek Hak Tanggungan tersebut (**Vide**, Jawaban TERLAWAN I butir 20 **Jo.** Provisi TERLAWAN I butir 4 dalam perkara a-quo, adalah **Sah dan Benar berdasarkan hukum;**

17. **Menyatakan hukum** bahwa Penetapan Pengadilan Agama Bogor No. 0004/Pdt.G/Eks/2019/PA.Bgr., tanggal 28 Oktober 2021, *Tentang Eksekusi Lelang;* adalah **sah dan berharga serta tetap mempunyai kekuatan hukum yang mengikat ;**

18. **Menyatakan hukum** bahwa tindakan TERLAWAN I memohon Pelaksanaan Eksekusi Obyek Hak Tanggungan didasarkan atas Titel Eksekutorial **Jo.**, Sertipikat Hak Tanggungan yang berirah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" **Jo.**, Akta Pemberian Hak Tanggungan, adalah *telah sesuai prosedur hukum dan benar;*

19. **Menolak** Petitum PELAWAN Dalam Pokok Perkara butir 9, **karena "produk hukum" tertanggal 11 April 2022 berupa** Penetapan Lelang Pengadilan Agama Bogor No. 0004/Pdt.G/Eks/2019/PA.Bgr., **"tidak ada";**

20. **Menolak permintaan PELAWAN** untuk memerintahkan Pengadilan Agama Bogor membatalkan Penetapan Pengadilan Agama Bogor No. 0004/Pdt.G/Eks/2019/PA.Bgr., {tertanggal 11 April 2022 (TIDAK ADA)} ; **tetap dan harus segera dijalankan dalam bentuk Pelaksanaan Lelang Sita Eksekusi Jo.** Penetapan Pengadilan Agama Bogor No. 0004/Pdt.G/Eks/2019/PA.Bgr., tanggal 28 Oktober 2021, *Tentang Dikabulkannya Pelaksanaan Lelang Eksekusi terhadap Obyek Hak Tanggungan (OHT/Jaminan) BPRS HIKB, berupa 3 (tiga) bidang Tanah dan Bangunan* berikut segala sesuatu yang berada di atasnya, terletak (dikenal) di :

- a. Jl. Altzimar II No. 03, RT/RW. 11/12; Kelurahan Tegal Alur Gundil, Kecamatan Bogor Utara – Kota Bogor Luas 381 M2, sesuai dengan Surat Ukur No.198/TGG/1999 tertanggal 10 Juni 1999, Penerbit A.n. Kepala



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kantor Pertanahan Kotamadya Bogor, U.b. Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah, KEPALA KANTOR PERTANAHAN Kotamadya Bogor, tanggal 16 Nopember 1999, NIB 10.09.01.02.00762, sebagaimana terbukti dalam (berdasarkan) Sertipikat Hak Milik(SHM) No. 1072/Tegal Gundil, **terdaftar (nama pemegang hak)** Ir. Riza Rosadi, MM.; ----- **Berdasarkan:** -----

**Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. No. 4456/2015, Kota Bogor – Jawa Barat, Peringkat I (Pertama) sebesar Rp. 2.100.000.000,-- (Dua milyar seratus juta Rupiah);** yang berirah-irah "**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**", terdaftar atas nama PT. BPRS HARTA INSAN KARIMAHH Bekasi, berkedudukan di Bekasi – Jawa Barat; Penerbit Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor, tanggal 28-12-2015 **Jo.Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 182/2015 tanggal 29 Oktober 2015** dari Bambang Irawan, SH., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Wilayah Kota Bogor; **b. Jl. Malabar Ujung No. 16, RT/RW. 05/102; Kelurahan Tegal Lega, Kecamatan Bogor Tengah – Kota Bogor Luas 179 M2, sesuai dengan Surat Ukur No. 59/TGL/1998 luas 179 M2 sesuai dengan Surat Ukur No. 59/TGL/1998 tertanggal 17 Juli 1998, Penerbit A.n. Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Bogor, U.b. Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah, KEPALA KANTOR PERTANAHAN Kotamadya Bogor, tanggal 19-08-1998, NIB 10.09.03.07.00115, sebagaimana terbukti dalam (berdasarkan) Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2655/Tegallega, Kota Bogor Tengah, terdaftar (nama pemegang hak) Ir. Riza Rosadi; ----- **Berdasarkan:** -----**

**Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 2129/2015, Kota Bogor – Jawa Barat, Peringkat I (Pertama) sebesar Rp. 1.500.000.000,-- (Satu milyar lima ratus juta Rupiah);** yang berirah-irah "**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**", terdaftar atas nama PT. BPRS HARTA INSAN KARIMAHH Bekasi, berkedudukan di Bekasi – Jawa Barat; Penerbit Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor, tanggal 24-06-2015 **Jo.Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan**

Halaman **109** dari **128** halaman Putusan Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(APHT) No. 53/2015 tanggal 30 April 2015 dari Arya Syahrir Rifasy, SH., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Wilayah Kota Bogor;

c. Jl. Taman Bintaro Dalam Kaveling 9 B; Kelurahan Bintaro, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan luas 300 M2, sesuai dengan Surat Ukur No. 02601/2001 tertanggal 22-11-2001, Penerbit A.n. Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan, U.b. Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah, KEPALA KANTOR PERTANAHAN Kotamadya Jakarta Selatan, tanggal 29 April 2002, NIB 09.02.10.05.02601, sebagaimana terbukti dalam (berdasarkan) Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 5279/Bintaro, terdaftar (nama pemegang hak) Ir. Riza Rosadi ;----- **Berdasarkan:** -----

i. Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 06784/2015, Kota Jakarta Selatan – DKI Jakarta, Peringkat I (Pertama) sebesar Rp. 500.000.000,-- (Lima ratus juta Rupiah); yang berirah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", terdaftar atas nama PT. BPRS HARTA INSAN KARIMAHH Bekasi, berkedudukan di Bekasi – Jawa Barat; Penerbit Kepala Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan, tanggal 09 November 2015  
**Jo. Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 39/2015 tanggal 15 Oktober 2015** dari Fatma Agung Budiwijaya, SH., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Wilayah Kota Jakarta Selatan; (Foto copy SHT No.06784/2015 dan APHT No. 39/2015;

----- **dan** -----  
ii. Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 016/2016, Kota Jakarta Selatan – DKI Jakarta, Peringkat II (Kedua) sebesar Rp. 900.000.000,-- (Sembilan ratus juta Rupiah); yang berirah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", terdaftar atas nama PT. BPRS HARTA INSAN KARIMAHH Bekasi, berkedudukan di Bekasi – Jawa Barat; Penerbit Kepala Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan, tanggal 11 Januari 2016  
**Jo. Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 43/2015 tanggal 15 Desember 2015** dari Fatma Agung Budiwijaya, SH.,

Halaman 110 dari 128 halaman Putusan Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr.



selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Wilayah Kota Jakarta Selatan.

**21. Menyatakan hukum** dan memerintahkan Pengadilan Agama Bogor agar Penetapan Pengadilan Agama Bogor No. 0004/Pdt.G/Eks/2019/PA.Bgr., tanggal 12 September 2019; **tetap dan harus segera dijalankan dalam bentuk Pelaksanaan Lelang Sita Eksekusi Jo. Penetapan Pengadilan Agama Bogor No. 0004/Pdt.G/Eks/2019/PA.Bgr., tanggal 28 Oktober 2021, Tentang Dikabulkannya Pelaksanaan Lelang Eksekusi terhadap Obyek Hak Tanggungan (OHT/Jaminan) BPRS HIKB, berupa 3 (tiga) bidang Tanah dan Bangunan** berikut segala sesuatu yang berada di atasnya, terletak (dikenal) di :

a. Jl. Altzimar II No. 03, RT/RW. 11/12; Kelurahan Tegal Alur Gundil, Kecamatan Bogor Utara – Kota Bogor Luas 381 M2, sesuai dengan Surat Ukur No.198/TGG/1999 tertanggal 10 Juni 1999, Penerbit A.n. Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Bogor, U.b. Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah, KEPALA KANTOR PERTANAHAN Kotamadya Bogor, tanggal 16 Nopember 1999, NIB 10.09.01.02.00762, sebagaimana terbukti dalam (berdasarkan) Sertipikat Hak Milik(SHM) No. 1072/Tegal Gundil, **terdaftar (nama pemegang hak) Ir. Riza Rosadi, MM.;** ----- **Berdasarkan:** -----

**Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. No. 4456/2015, Kota Bogor – Jawa Barat, Peringkat I (Pertama) sebesar Rp. 2.100.000.000,-- (Dua milyar seratus juta Rupiah); yang berirah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA",** terdaftar atas nama PT. BPRS HARTA INSAN KARIMAHH Bekasi, berkedudukan di Bekasi – Jawa Barat; Penerbit Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor, tanggal 28-12-2015 **Jo. Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 182/2015 tanggal 29 Oktober 2015** dari Bambang Irawan, SH., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Wilayah Kota Bogor;

b. Jl. Malabar Ujung No. 16, RT/RW. 05/102; Kelurahan Tegal Lega, Kecamatan Bogor Tengah – Kota Bogor Luas 179 M2, sesuai dengan

Halaman **111** dari **128** halaman Putusan Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr.



Surat Ukur No. 59/TGL/1998 luas 179 M2 sesuai dengan Surat Ukur No. 59/TGL/1998 tertanggal 17 Juli 1998, Penerbit A.n. Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Bogor, U.b. Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah, KEPALA KANTOR PERTANAHAN Kotamadya Bogor, tanggal 19-08-1998, NIB 10.09.03.07.00115, sebagaimana terbukti dalam (berdasarkan) Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2655/Tegallega,Kota Bogor Tengah,terdaftar (nama pemegang hak) Ir.

Riza Rosadi;-----**Berdasarkan** :-----

**Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 2129/2015, Kota Bogor – Jawa Barat, Peringkat I (Pertama) sebesar Rp. 1.500.000.000,-- (Satu milyar lima ratus juta Rupiah); yang berirah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA",** terdaftar atas nama PT. BPRS HARTA INSAN KARIMAHH Bekasi, berkedudukan di Bekasi – Jawa Barat; Penerbit Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor, tanggal 24-06-2015 **Jo.Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 53/2015 tanggal 30 April 2015** dari Arya Syahrir Rifasy, SH., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Wilayah Kota Bogor;

**c. Jl. Taman Bintaro Dalam Kaveling 9 B; Kelurahan Bintaro, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan luas 300 M2, sesuai dengan Surat Ukur No. 02601/2001 tertanggal 22-11-2001, Penerbit A.n. Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan, U.b. Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah, KEPALA KANTOR PERTANAHAN Kotamadya Jakarta Selatan, tanggal 29 April 2002, NIB 09.02.10.05.02601, sebagaimana terbukti dalam (berdasarkan) Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 5279/Bintaro, terdaftar (nama pemegang hak) Ir. Riza Rosadi ;----- **Berdasarkan** :-----**

**i. Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 06784/2015, Kota Jakarta Selatan – DKI Jakarta, Peringkat I (Pertama) sebesar Rp. 500.000.000,-- (Lima ratus juta Rupiah); yang berirah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA",** terdaftar atas nama PT. BPRS HARTA INSAN KARIMAHH Bekasi, berkedudukan di Bekasi – Jawa Barat; Penerbit Kepala Kantor

Halaman **112** dari **128** halaman Putusan Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pertanahan Kota Jakarta Selatan, tanggal 09 November 2015

**Jo.Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 39/2015**

**tanggal 15 Oktober 2015** dari Fatma Agung Budiwijaya, SH., selaku

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Wilayah Kota Jakarta

Sealatan; (*Foto copy SHT No.06784/2015 dan APHT No. 39/2015;*

----- **dan** -----

**ii. Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 016/2016, Kota Jakarta**

**Selatan – DKI Jakarta, Peringkat II (Kedua) sebesar Rp.**

**900.000.000,-- (Sembilan ratus juta Rupiah);** yang berirah-irah

**"DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA**

**ESA",** terdaftar atas nama PT. BPRS HARTA INSAN KARIMAHH

Bekasi, berkedudukan di Bekasi – Jawa Barat; Penerbit Kepala

Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan, tanggal 11 Januari 2016

**Jo.Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 43/2015**

**tanggal 15 Desember 2015** dari Fatma Agung Budiwijaya, SH.,

selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Wilayah Kota Jakarta

Selatan.

**22. Menyatakan hukum bahwa Putusan perkara a-quo untuk tetap dijalankan terlebih dahulu, meskipun ada upaya hukum banding dan kasasi (*uit voorbaar bij Voorrad*).**

**23. Menghukum PELAWAN** untuk mematuhi Putusan perkara a-quo, untuk seluruhnya;

**24. TERLAWAN I,** menyerahkan kepada Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Memutus Perkara ini, dengan memberikan Putusan seadil-adilnya;

**25. Menghukum PELAWAN** untuk membayar biaya perkara sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## **SUBSIDAIR**

Mohon Majelis Hakim memutus dengan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Bahwa terhadap replik Pelawan tersebut, Terlawan IV telah memberikan tanggapan dalam duplik secara tertulis tertanggal 18 November 2022 sebagai berikut:

Halaman **113** dari **128** halaman Putusan Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr.

### 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 untuk mempersingkat uraian putusan ini Majelis Hakim menunjuk hal-hal yang tercantum dalam Berita Acara Sidang perkara ini merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

## **PERTIMBANGAN HUKUM**

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan perlawanan Pelawan adalah sebagaimana terurai di atas;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan pokok perkara Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan kewenangan Pengadilan Agama Bogor untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa sesuai dengan maksud Pasal 118 HIR yaitu gugatan/perlawanan bisa diajukan kepada Pengadilan pada tingkat pertama yang wilayah hukumnya meliputi tempat kediaman Para Terlawan dan Para Turut Terlawan atau wilayah di mana barang sengketa atau objek sengketa terletak, dan atau di wilayah kediaman Pelawan apabila alamat Para Terlawan sudah tidak diketahui. Oleh karena objek yang menjadi sengketa gugatan terletak di wilayah yurisdiksi Pengadilan Agama Bogor, maka perkara *a quo* merupakan kewenangan Pengadilan Agama Bogor untuk memeriksa, mengadili dan menyelesaikannya;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim juga perlu mempertimbangkan terlebih dahulu tentang keabsahan surat kuasa khusus yang diberikan oleh kedua belah pihak berperkara dalam perkara ini dan tentang keabsahan penerima kuasa yang dalam surat kuasa tersebut berprofesi sebagai Advokat, ini dimaksudkan untuk memastikan bahwa kuasa hukum para pihak mempunyai hak untuk mewakili kepentingan hukum para pihak berperkara;

Menimbang, bahwa pihak Pelawan dan Terlawan I dan Terlawan IV, dalam persidangan mengajukan surat kuasa yang didalamnya Pelawan dan Terlawan I memberi kuasa kepada Advokat, dan kuasa hukum pihak-pihak tersebut telah melampirkan fotokopi kartu Advokat yang masih berlaku dan fotokopi berita acara sumpah dari Pengadilan Tinggi;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah memeriksa Surat Kuasa Pelawan yang telah dicatatkan dalam register Nomor

Halaman **114** dari **128** halaman Putusan Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

21/X/1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr tertanggal 17 Oktober 2023, Surat Kuasa Khusus Terlawan I yang telah dicatatkan dalam register Nomor: 25/IXI/1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr tertanggal 14 November 2023, dan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-96/MK.6/WKN.08/2003, yang telah dicatatkan dalam register Nomor 59/XI/1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr tertanggal 28 November 2023 menugaskan kepada Terlawan IV (**Popi Damayanti, S.H.**, kemudian digantikan oleh **Retno Mardisiwi** berdasarkan Surat Kuasa Substitusi yang telah dicatatkan dalam register Nomor 16/II/1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr tertanggal 13 Februari 2024) mewakili Kantor Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) kota Bogor, ternyata telah sesuai dengan ketentuan Pasal 123 *HIR jo.* Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 6 Tahun 1994 tentang Surat Kuasa Khusus, dan Majelis Hakim telah pula memeriksa Kartu Tanda Pengenal Advokat (KTPA) Kuasa Hukum Pelawan dan Kuasa Hukum Terlawan I serta memeriksa Kartu Tanda Pengenal Identitas lengkap sebagai Pegawai Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Jawa Barat di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bogor Terlawan II, dan ternyata telah sesuai dengan Ketentuan Pasal 30 Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2003 tentang Advokat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa surat kuasa khusus dari pihak Pelawan, Terlawan I, dan surat tugas Terlawan IV, karenanya kuasa hukum pihak Pelawan, Terlawan I dan Terlawan IV berhak mewakili pihak untuk beracara di muka persidangan perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah berusaha mendamaikan dengan cara memberikan nasihat pada setiap persidangan kepada pihak Pelawan dan Terlawan I dan Terlawan IV agar dapat menyelesaikan perkaranya secara damai dan kekeluargaan, namun tidak berhasil;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim juga berulang kali memberikan kesempatan kepada para pihak untuk menempuh upaya damai secara mandiri dengan prinsipal langsung di luar persidangan dan di luar mediasi di Pengadilan, namun upaya tersebut juga tetap tidak berhasil;

Halaman **115** dari **128** halaman Putusan Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr.

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut Majelis Hakim berpendapat ketentuan Pasal 130 HIR, telah terpenuhi dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 7 dan Pasal 11 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016, telah ditunjuk Mediator Non Hakim atas nama Ali Umar Harahap, S.H., M.H, sebagaimana ternyata dalam Penetapan Nomor 1381/Pdt.G/2023/ PA.Bgr. yang dilakukan sejak 05 Desember 2023 12 Desember 2023 09 sd 10 Januari 2024, ternyata setelah dilakukan upaya mendamaikan Pelawan dengan Terlawan I, Terlawan IV melalui mediasi tidak diperoleh kesepakatan damai atau proses mediasi gagal, sebagaimana Laporan Hasil Mediasi tanggal 10 Januari 2024.

Menimbang, bahwa selanjutnya dibacakan gugatan Pelawan yang isinya tetap dipertahankan oleh Pelawan tanpa adanya perubahan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pelawan tersebut, Terlawan I, dan Terlawan IV telah mengajukan jawaban secara tertulis sebagai berikut:

#### Dalam Eksepsi

Menimbang, bahwa bersamaan dengan kesempatan untuk menyampaikan jawabannya, Terlawan I dan Terlawan IV juga menyampaikan beberapa eksepsi, yaitu *Nebis In Idem*, Pelawan tidak mempunyai Kedudukan *Diskualifikasi In Person*, *Plurium Litis Consortium* (kurang pihak), dan *Eksepsi Obscur Libel*:

Menimbang, bahwa Majelis Hakim menilai dari segi saat pengajuannya, eksepsi-eksepsi tersebut telah sesuai dengan ketentuan Pasal 136 HIR *juncto* Pasal 114 Rv, yaitu diajukan sekaligus bersama-sama dengan jawaban pertama terhadap pokok perkara, karenanya dapat dibenarkan untuk dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang bahwa terhadap masing-masing eksepsi Para Terlawan (Terlawan I dan Terlawan IV, Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut: tentang *Nebis In Idem* dalam perkara *a quo*;

Menimbang bahwa dalam perkara gugatan Pelawan Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr pada posita angka 1 dengan mengajukan

Halaman **116** dari **128** halaman Putusan Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PERLAWANAN PIHAK KETIGA TERHADAP SURAT PENETAPAN KETUA PENGADILAN AGAMA BOGOR NOMOR. 0004/PDT.G/EKS/2019/PA.BGR TERHADAP RENCANA LELANG 2 (DUA) OBJEK HAK TANGGUNGAN OLEH KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA, Cq.KANTOR WILAYAH DIREKTORAT JENDERAL KEKAYAAN NEGARA, Cq KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) BOGOR; dengan alasan yaitu:

1. Rencana Lelang Eksekusi oleh Pihak Terlawan. IV berdasarkan Pengumuman Situs Internet Lelang Indonesia DJKN bulan Oktober 2023 terhadap Objek Hak Tanggungan (OHT) yang terdiri:

a. Sebidang tanah berikut bangunan, seluas 179 M2 (seratus tujuh puluh Sembilan meter persegi), SHM No. 2655/Tegallega, NIB No. 10.09.03.07.00115, Surat Ukur tanggal 17-07-1989, atas nama Ir. Riza Rosadi, terletak di Malabar Ujung No. 16, Rt. 05/Rw.102, Kelurahan Tegallega, kecamatan Bogor Tengah, Kota Bogor, dimana dalam situs Lelang Indonesia DJKN bulan Oktober 2023 tertulis atas objek Objek Hak Tanggungan (OHT) tersebut dihargai dengan limit harga Rp. 2.530.161.0000 (dua milyar lima ratus tiga puluh juta seratus enam puluh satu ribu rupiah), dengan Jaminan Rp. 506.032.200 (lima ratus enam juta tiga puluh dua ribu dua ratus rupiah), Batas Ahir Jaminan tanggal 16/10/2023, batas ahir penawaran 17/10/2023, jam 09.00 WIB, dengan Kode Lot Lelang 95ANSP, dengan cara penawaran Closed Bidding, dengan Penjual Lelang adalah Pengadilan Agama Bogor, yang diajukan oleh Pihak Pemohon Lelang PT. BPR. Syariah Harta Insan Karimah Bekasi, dan Penyelenggara Lelang KPKNL Bogor;

b. Sebidang tanah berikut bangunan, seluas 381 M2 (tiga ratus delapan puluh satu meter persegi), SHM No. 1072/Tegalgundil, Surat Ukur No. 198/TGG/1999, atas nama IR. Riza Rosadi, terletak di Jl. Arzimar II, No. 03 Rt.11/ Rw. 12,

Halaman **117** dari **128** halaman Putusan Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kelurahan Tegal Gundiil, Kecamatan, Bogor Utara, Kota Bogor, dimana dalam situs Lelang Indoneisa DJKN bulan Oktober 2023, tertulis atas objek Hak Tanggungan (OHT) tersebut dihargai dengan limit harga Rp.2.475.846.000,(dua milyar empat ratus tujuh puluh lima juta delapan ratus empat puluh enam ribu rupiah), dengan Jaminan Rp. 495.169.200, ( empat ratus sembilan puluh lima juta seratus enam puluh sembilan ribu dua ratus rupiah), Batas Ahir Jaminan tanggal 16/10/2023, Batas Ahir Penawaran 17/10/2023, jam 09.00WIB, dengan Kode Lot Lelang KEX6GK, dengan cara penawaran Closed Bidding, yang diajukan oleh Penjual Pengadilan Agama Bogoir, dan ajukan oleh Pihak Pemohon Lelang PT. BPR. Syariah Harta Insan Karimah Bekasi (Terlawan. I), dan Penyelenggara Lelang adalah KPKNL Bogor;

Menimbang, bahwa Perlawanan Pihak Ketiga terhadap Surat Penetapan Ketua Pengadilan Agama Bogor Nomor 0004/PDT.G/2019/PA.BGR terhadap lelang 2 (dua) objek hak tanggungan oleh Kemeterian keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal kekayaan Negara, Cq. Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, Cq Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bogor yang diajukan Pelawan (**Yuliandri Faisal**) sudah pernah diajukan atas alasan yang sama dan diajukan oleh pihak-pihak yang sama didalam hubungan yang sama berdasarkan klaim/pengakuan berulang terhadap 2 (dua ) Objek Hak Tanggungan (OHT) merupakan harta milik perusahaan PT. Daihan Cipta Prima yang akan dilelang oleh Terlawan IV berdasarkan pengumuman Situs Internet Lelang Indonesia DJKN bulan Oktober 2023 yang sebenarnya Pelawan juga telah mengetahui putusan-putusan perkara terdahulu selalu gagal pada seluruh tingkat peradilan karena seluruh gugatannya berdasarkan iktikad kurang baik Pelawan sendiri atas 2 (dua ) Objek Hak Tanggungan (OHT) yang merupakan harta milik perusahaan PT. Daihan Cipta Prima, dan Pelawan telah mengajukan gugatan yang pada pokoknya memiliki materi yang sama namun dengan judul sedikit berbeda yaitu perkara Nomor **1449/Pdt.G/2019/PA.Bgr** dengan judul “perlawanan pihak

Halaman **118** dari **128** halaman Putusan Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ketiga (derden verzet)”, dan tidak mengajukan banding, **perkara Nomor 1688/Pdt.G/2021/PA.Bgr** dengan judul Darden Verzet atas Penetapan Sita Eksekusi Pengadilan Agama Bogor Nomor: 0004/ Pdt.G/Eks/2019/PA.Bgr, tertanggal 12 September 2019 dan Pelaksanaan Eksekusi Pengadilan Agama Bogor Nomor: 0004/ Pdt.G/Eks/2019/PA.Bgr tertanggal 09 Nopember 2021 dan telah diputus dan telah berkekuatan hukum tetap serta dikuatkan oleh putusan tingkat banding dengan **perkara Nomor 220/Pdt.G/2023/PTA.Bdg, Perkara Nomor 808/Pdt.G/2021/PA.Bgr.**, yang telah **diputus** oleh Majelis Hakim Pengadilan Agama Bogor yang memeriksa perkara *aquo* “DITOLAK”, pada tanggal 10-06-2022 dan dikuatkan oleh PTA Bandung dengan **Putusan Nomor 334/Pdt.G/2022/PTA.Bdg.**, tanggal 23-12-2022 serta telah diputus “DITOLAK” oleh MAHKAMAH AGUNG RI berdasarkan **Putusan Kasasi No. 761.K/Ag/2023**, tanggal 25-07-2023 (*Inkracht Van Gewijsde*), 772/Pdt.G/2021/PA.Bgr dengan judul “Perlawanan Pihak Ketiga (DERDEN VERZET) Terhadap Penetapan Pengadilan Agama Bogor N0.04/Pdt.G.Eks/2019/PA.BGR, Tanggal 11 April 2022 Tentang Lelang” dikuatkan oleh PTA Bandung dengan **Putusan Nomor 295/Pdt.G/2023/PTA.Bdg.**, tanggal 12-12-2023 (*Inkracht Van Gewijsde*), perkara Nomor 1624//Pdt.G/2022/PA.Bgr. dengan judul “Perlawanan Pihak Ketiga Terhadap Rencana Lelang Objek Hak Tanggungan Oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara Dan Lelang (KPKNL) Bogor” dikuatkan oleh PTA Bandung dengan **Putusan Nomor 296/Pdt.G/2023/PTA.Bdg.**, tanggal 12-12-2023 (*Inkracht Van Gewijsde*),

Menimbang, bahwa Terlawan I dalam eksepsinya menyangkal dan menolak dengan tegas atas dalil-dalilnya bahwa **oleh karena perkara a quo sudah pernah diputus dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap**, maka berdasarkan asas **ne bis in idem tidak dapat diadili lagi**; *Vide*, Pasal 1917 KUHPerdara, berbunyi (dikutip), “Kekuatan sesuatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan mutlak, tidaklah lebih luas dari pada sekadar mengenai soalnya putusan. Untuk dapat memajukan kekuatan itu, perlulah bahwa soal yang dituntut adalah sama; bahwa tuntutan didasarkan atas alasan yang sama, lagi pula dimajukan oleh dan terhadap pihak-pihak yang sama didalam

Halaman **119** dari **128** halaman Putusan Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr.

#### 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

*hubungan yang sama pula*.. Sehingga apa yang didalilkan oleh Pelawan tersebut hanyalah upaya Pelawan untuk mengulur-ngulur waktu dalam melaksanakan Rencana Lelang Eksekusi oleh Pihak Terlawan. IV berdasarkan Pengumuman Situs Internet Lelang Indonesia DJKN bulan Oktober 2023 terhadap 2 (dua) Objek Hak Tanggungan (OHT);

Menimbang, bahwa Terlawan IV dalam eksepsinya menyangkal dan menolak dengan tegas atas dalil-dalilnya dengan mengajukan EKSEPSI PERSONA STANDI IN JUDICIO Bahwa KPKNL Bogor in casu Terlawan IV bukanlah merupakan lembaga dan/atau badan hukum yang berdiri sendiri, melainkan suatu lembaga dan/atau badan hukum yang merupakan bagian dari Negara yakni Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) cq. Kantor Wilayah (Kanwil) DJKN Jawa Barat, sebagai unit atasan Terlawan IV, Bahwa perlawanan pelawan yang langsung ditujukan kepada KPKNL Bogor tanpa mengaitkan instansi induknya adalah keliru dan tidak tepat, serta berakibat perlawanan pelawan tidak memenuhi syarat formil, dan karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebagaimana telah ada dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1424 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976, yang mengharuskan gugatan ditujukan kepada Pemerintah Pusat, Selain itu, demi menjaga tertib hukum beracara sesuai dengan ketentuan pasal 6 angka 1 dan 3 RV tentang gugatan yang harus ditujukan kepada Pemerintah Pusat, maka Terlawan IV mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Pelawan Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr, sebagaimana dalam eksepsi Terlawan I, Terlawan IV telah menguraikan putusan-putusan perkara sebelumnya yang saat ini telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewijsde*) sebagai berikut:

1. Putusan perkara No: 1449/Pdt.G/2019/PA.Bgr. tanggal 08 Juli September 2020 dengan amar putusan :

Halaman **120** dari **128** halaman Putusan Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr.



**MENGADILI**

1. Menyatakan Gugatan Perlawanan Pelawan tidak dapat diterima;
  2. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 4.301.000,- (empat juta tiga ratus satu ribu rupiah);
2. Putusan perkara No:1688/Pdt.G/2021/PA.Bgr. tanggal 09 Mei 2023 dengan amar putusan :

**MENGADILI**

**DALAM PROVISI.**

- Menolak tuntutan provisi Pelawan;

**DALAM EKSEPSI.**

- Menolak eksepsi Terlawan I dan Terlawan II seluruhnya;

**DALAM POKOK PERKARA.**

1. Menolak perlawanan Pelawan seluruhnya;
2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar dan tidak beritikad baik;
3. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp. 5.795.000,00 (Lima juta tujuh ratus sembilan puluh lima ribu rupiah);

dan dikuatkan dengan Putusan Banding Pengadilan Tinggi Agama Bandung Nomor 220/Pdt.G/2017/PTA.Bdg. tanggal 26 September 2023;

3. Putusan perkara No:808/Pdt.G/2021/PA.Bgr. tanggal 17 Oktober 2018 dengan amar putusan:

**MENGADILI**

**DALAM PROVISI.**

- Menolak tuntutan provisi Pelawan;

**DALAM EKSEPSI.**

- Menolak eksepsi Terlawan I seluruhnya;

**DALAM POKOK PERKARA.**

1. Menolak perlawanan Pelawan seluruhnya;

Halaman **121** dari **128** halaman Putusan Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr.



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar dan tidak beritikad baik;
3. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp6.685.000,00 (enam juta enam ratus delapan puluh lima ribu rupiah);

dan dikuatkan dengan Putusan Banding Pengadilan Tinggi Agama Bandung Nomor 334/Pdt.G/2022/PTA.Bdg. tanggal 23 Desember 2022 *juncto* Putusan Kasasi Mahkamah Agung RI Nomor 761 K/AG/2023 tanggal 25 Juli 2023;

4. Putusan Gugatan Nomor 772/Pdt.G/ 2022/PA.Bgr. tanggal 01 Agustus 2023 dengan amar:

## MENGADILI

### DALAM PROVISI.

- Menolak tuntutan provisi Pelawan;

### DALAM EKSEPSI.

- Menolak eksepsi Terlawan I seluruhnya;

### DALAM POKOK PERKARA.

1. Menolak perlawanan Pelawan seluruhnya;
2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar dan tidak beritikad baik;
3. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp. 5.235.000,00 (Lima juta dua ratus tiga puluh lima ribu rupiah)

dan dikuatkan dengan Putusan Banding Pengadilan Tinggi Agama Bandung Nomor 295/Pdt.G/2023/PTA.Bdg. tanggal 23 Desember 2023;

5. Putusan perkara Nomor 1624/Pdt.G/ 2022/PA.Bgr. tanggal 10 Oktober 2023 dengan amar:

## MENGADILI

### DALAM PROVISI.

- Menolak tuntutan provisi Pelawan;

Halaman **122** dari **128** halaman Putusan Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr.



**DALAM EKSEPSI.**

- Menolak eksepsi Terlawan I, Turut Terlawan I dan Turut Terlawan IV seluruhnya;

**DALAM POKOK PERKARA.**

1. Menolak perlawanan Pelawan seluruhnya;
  2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang tidak benar dan tidak beritikad baik;
  3. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp. 7.915.000,00 (tujuh juta sembilan ratus lima belas ribu rupiah);
- dan dikuatkan dengan Putusan Banding Pengadilan Tinggi Agama Bandung Nomor 296/Pdt.G/2023/PTA.Bdg. tanggal 23 Desember 2023;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Terlawan I, Terlawan IV menyatakan bahwa gugatan Pelawan **Ne Bis In Idem**, dalam hal ini Majelis Hakim perlu menjelaskan apakah sesungguhnya Asas *Nebis In Idem* dalam tinjauan hukum perdata adalah perkara dengan obyek, para pihak dan materi pokok perkara yang sama, diputus oleh pengadilan dan telah berkekuatan hukum tetap baik mengabulkan atau menolak, tidak dapat diperiksa kembali untuk kedua kalinya. Gugatan yang diajukan seseorang ke pengadilan dan mengandung *Ne bis In Idem*, harus dinyatakan oleh hakim bahwa gugatan tersebut tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);

Menimbang, bahwa berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1917 disebutkan, sebagai berikut:

*“Kekuatan sesuatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan mutlak tidaklah lebih luas daripada sekadar mengenai soal putusannya. Untuk dapat memajukan kekuatan itu, perlulah bahwa soal yang dituntut adalah sama; bahwa tuntutan didasarkan atas alasan yang sama; lagi pula dimajukan oleh dan terhadap pihak-pihak yang sama didalam hubungan yang sama pula”.*

Halaman **123** dari **128** halaman Putusan Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr.



Bahwa dalam Pasal 1917 KUHperdata terdapat unsur-unsur yang harus dipenuhi dan sudah dipenuhi oleh Pelawan, sebagai berikut:

- a. apa yang digugat sudah pernah diperkarakan sebelumnya;
  - b. terhadap perkara terdahulu, telah ada putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap;
  - c. perkara yang disengketakan dalam putusan tersebut telah berakhir dengan tuntas;
  - d. subjek atau pihak yang berperkara adalah sama; dan
- obyek yang digugat adalah sama.

Menimbang, bahwa untuk melihat apakah suatu perkara terkwaliifikasi *ne bis in idem* maka harus dilihat objek dan subjek dalam perkara tersebut, dalam artian putusan dengan objek sengketa, subjek yang terlibat sengketa, dasar hukum yang sama dan telah mendapat kekuatan hukum tetap tidak dapat dipersengketakan ulang di pengadilan, jika terdapat persamaan maka dapat dipastikan terpenuhi asas *ne bis in idem*, selanjutnya oleh majelis hakim perkara *in casu* akan dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa dalam perkara *in casu* Majelis Hakim mengemukakan beberapa yurisprudensi Mahkamah Agung yang memutus perkara yang dapat dijadikan landasan menyatakan gugatan adalah *Ne bis In Idem* sebagai berikut:

1. Yurisprudensi / Putusan Mahkamah Agung RI No. 1456 K/Sip/1967, tanggal 6 Desember 1969 menyatakan: "*Hakikat dari asas hukum ne bis in idem adalah bahwa baik para pihak yang berperkara (subject) maupun barang yang disengketakan (object) dalam gugatan perdata tersebut adalah sama.*"
2. Yurisprudensi / Putusan Mahkamah Agung RI No. 123 K/Sip/1968, tanggal 23 April 1969 menyatakan: "*Meskipun posita gugatan tidak sama dengan gugatan terdahulu, namun karena memiliki kesamaan dalam subjek dan objeknya serta status hukum tanah telah ditetapkan oleh*

Halaman **124** dari **128** halaman Putusan Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr.



*putusan terdahulu yang sudah in kracht, maka terhadap perkara yang demikian ini dapat diterapkan asas hukum ne bis in idem.”*

3. Yurisprudensi / Putusan Mahkamah Agung RI No. 588 K/Sip/1973, tanggal 3 Oktober 1973 menyatakan: *“Karena perkara ini sama dengan perkara yang terdahulu, baik dalil gugatannya maupun objek perkara dan penggugat-penggugatannya, yang telah mendapat keputusan Mahkamah Agung tanggal 19 Desember 1970 No. 1121 K/Sip/1970 No. 350 K/Sip/1970, seharusnya gugatan dinyatakan tidak dapat diterima, bukannya ditolak.”*

4. Yurisprudensi / Putusan Mahkamah Agung RI No. 497 K/Sip/1973, tanggal 6 Januari 1976 menyatakan: *“karena terbukti perkara ini pernah diperiksa dan diputus oleh Pengadilan Negeri Surakarta, maka gugatan penggugat tidak dapat diterima.”*

5. Yurisprudensi / Putusan Mahkamah Agung RI No. 1149 K/Sip/1982, tanggal 10 Maret 1983 menyatakan: *“Terhadap perkara ini dihubungkan dengan perkara terdahulu, yang telah ada putusan Mahkamah Agung, berlaku asas ne bis in idem, mengingat kedua perkara ini, pada hakikatnya sasarannya sama, yaitu pernyataan tidak sahnya jual beli tanah tersebut dan pihak-pihak pokoknya sama.”*

6. Yurisprudensi / Putusan Mahkamah Agung RI No. 1226 K/Sip/2001, tanggal 2002 menyatakan: *“Meski kedudukan subjeknya berbeda tetapi objeknya sama dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan berkekuatan hukum tetap, maka gugatan dinyatakan ne bis in idem.”*

7. Yurisprudensi / Putusan Mahkamah Agung RI No. 547 K/Sip/1973, tanggal 13 April 1976 menyatakan: *“Menurut Hukum Acara Perdata, asas ne bis in idem, tidak hanya ditentukan oleh kesamaan para pihaknya saja, melainkan juga adanya kesamaan dalam objek sengketanya.”*

Menimbang, bahwa pemahaman *Nebis in idem* adalah asas hukum yang berlaku dalam hukum perdata maupun pidana. Dalam hukum perdata, asas ini mengandung pengertian bahwa sebuah perkara dengan obyek sama, para

Halaman **125** dari **128** halaman Putusan Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr.



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pihak sama dan materi pokok perkara yang sama, yang diputus oleh pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap yang mengabulkan atau menolak, tidak dapat diperiksa kembali untuk kedua kalinya sebagaimana Kaidah Hukum dari yurisprudensi tersebut adalah meski kedudukan subyeknya berbeda, tetapi obyek sama dengan perkara yang telah diputus terdahulu dan berkekuatan hukum tetap, maka gugatan dinyatakan ***Nebis In Idem***;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut telah terbukti nyata bahwa gugatan Pelawan ***Ne Bis In Idem***, maka Majelis Hakim menyimpulkan bahwa terdapat persamaan subjek dan objek maupun materi perkara dari gugatan *a quo* dengan perkara terdahulu yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap dengan demikian bahwa Eksepsi yang diajukan oleh Terlawan I, Terlawan IV dan Turut Terlawan IX telah nyata kebenarannya, dan sesuai pula dengan SEMA No.3 Tahun 2002 Tentang Penanganan Perkara yang terkait dengan azas *ne bis in idem* serta untuk terwujudnya kepastian hukum dan menghindari putusan yang saling bertentangan, maka eksepsi Terlawan I, Terlawan IV yang menyatakan perkara Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr tidak dapat diterima karena *Ne Bis In Idem* harus dikabulkan;

Menimbang, bahwa karena dalil-dalil gugatan Pelawan telah dinyatakan Pelawan yang tidak benar dan Eksepsi dari Terlawan I, Terlawan IV telah dikabulkan, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa apa yang dituntut oleh Pelawan dalam pokok perkara dinyatakan tidak beralasan dan harus dinyatakan Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);

Menimbang, bahwa dengan telah dinyatakan gugatan Pelawan Tidak Dapat Diterima/NO (*Niet Ontvankelijke Verklaard*) maka Replik dan Duplik yang diajukan oleh Pelawan Para Terlawan tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa tentang biaya perkara, Majelis Hakim berpendapat bahwa berdasarkan Pasal 181 ayat (1) HIR, biaya perkara dibebankan kepada pihak yang kalah, dan dalam perkara ini karena gugatan Pelawan dinyatakan Tidak Dapat Diterima, maka pihak Pelawan sebagai pihak yang kalah harus dihukum untuk membayar biaya perkara ini;

Halaman **126** dari **128** halaman Putusan Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr.

#### 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

Memperhatikan segala ketentuan peraturan perundang-undangan dan hukum syara' yang berkaitan dengan perkara ini;

## MENGADILI

### Dalam Eksepsi

- Mengabulkan Eksepsi Terlawan I, Terlawan IV tentang gugatan Ne Bis In Idem;

### Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan gugatan Pelawan Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
2. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp. Rp.934.000,00 (sembilan ratus tiga puluh empat ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis yang dilangsungkan pada hari Jumat tanggal 19 April 2024 Masehi, bertepatan dengan tanggal 10 Syawal 1445 Hijriyah oleh **Dr. H. Abdul Majid, S.H.I., M.H.** sebagai Ketua Majelis, **Dra.Hj. Andi Hasni Hamzah, M.H.** dan **Drs. Sangidin, S.H., M.H.** Hakim-Hakim sebagai Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Selasa tanggal 23 April 2024 Masehi, bertepatan dengan tanggal 14 Syawal 1445 Hijriyah, oleh Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh Hakim-Hakim sebagai Anggota dan dibantu oleh **Hermansyah, S.H.I.** sebagai Panitera Pengganti, serta dihadiri oleh Pelawan/ Kuasa Hukumnya, diluar hadirnya Terlawan I/Kuasa Hukumnya, Terlawan IV tanpa hadirnya Terlawan II, Terlawan III, Turut Terlawan I, Turut Terlawan II, Turut Terlawan III, Turut Terlawan IV;

Hakim Anggota, Ketua Majelis,

Ttd.

**Dra.Hj. Andi Hasni Hamzah, M.H.**

Ttd.

**Dr. H. Abdul Majid, S.H.I., M.H.**

Halaman **127** dari **128** halaman Putusan Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr.



Hakim Anggota,

Ttd.

**Drs. Sangidin, S.H., M.H.**

Panitera Pengganti,

Ttd.

**Hermansyah, S.H.I.**

Perincian biaya:

- Pendaftaran	: Rp	30.000,-
- Biaya Proses	: Rp	60.000,-
- Panggilan	: Rp	734.000,-
- PNBP Panggilan	: Rp	90.000,-
- Redaksi	: Rp	10.000,-
- Meterai	: Rp	<u>10.000,-</u>
J u m l a h	: Rp	934.000,-

(sembilan ratus tiga puluh empat ribu rupiah);