



PUTUSAN

Nomor 772/Pdt.G/2022/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 (DERDEN VERZET) Terhadap Penetapan Pengadilan Agama Bogor N0.04/Pdt.G.Eks/2019/PA.BGR, Tanggal 11 April 2022 Tentang Lelang antara:

YULIANDRI FAISAL, Pekerjaan selaku Komisaris PT. Daihan Cipta Prima, No: KTP.32710519077000004, bertempat tinggal di Jl. Arzimar II No.3 RT.00004, 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 Khusus, tanggal 04 Juni 2022, 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 kuasa kepada Drs. Supardo KS., S.H., M.H., Advokat, beralamat kantor di Jalan Jatibening Dua Raya (Wisma Argia) Jatibening Dua Pondok Gede Bekasi. sebagai **TERLAWAN I**;

Halaman 1 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ir. Riza Rosadi (Direktur PT. Daihan Cipta Prima), beralamat Jl. Veteran No.27, Kelurahan Panaragan, Kecamatan Bogor Tengah, Kota Bogor, dalam hal ini memberikan kuasa kepada **Beni M., S.H., M.Si., Advokat**, beralamat kantor di Jalan H. Achmad Sobana, S.H. Nomor 107 Bogor Utara, 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, 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**;

Kantor Notaris SUMARNI. SH, M.Kn, berlamat 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, beralamat di Jl. Kedung Halang Talang atas Nomor. 3, Kota Bogor, Jawa Barat, 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,

Halaman 2 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 04 Juni 2022 yang
terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Bogor pada tanggal 06 Juni 2022
dengan register perkara Nomor:772/Pdt.G/2022/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
dalam Akta No. 30 tanggal 14-07-2019, 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

Halaman 3 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



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 14-07-2019, yang dibuat dihadapan Hajah 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.001/ 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 minut 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 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

Halaman 4 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



(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 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, berdasarkan kekuatan dan kewanangan dalam-Akta *aquo* telah memperoleh persetujuan dari komisaris lama perseroan yaitu Dokteranda Ny. Ratna Soeminar.
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

Halaman 5 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



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. II 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 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

Halaman 6 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



berada diatasnya 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.III/ 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 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*

Halaman 7 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



Akta No. 15 dalam Perjanjian Pembiayaan Sindikasi.

12. Bahwa untuk rencana memulai bisnis profertinya TERLAWAN. II (IR. Riza Rosadi) akan membangun unit unit perumahan yang berlokasi di Kabupaten Bogor, ketika tahap awal awal usahanya masih berjalan lancar lancar dan belum ada kendala, bahwa kemudian dengan berjalannya waktu, bisnis proferti TERLAWAN. III sudah mulai menghadapi banyak kendala seperti dari segi harga bahan - bahan bangunan, biaya pekerja / tukang, harga tanah, juga terkait masalah perijinan-perijinan kemudian dilanjutkan dengan adanya pelebaran ruas kiri kanan jalan tol dalam kota.

13. 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, 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 Proyek 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;

14. 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.

Halaman 8 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



Musarakah untuk jangka waktu 12 (dua belas) 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 Musarakah).

15. 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 Musarakah 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 dilayangkan dari Pengacaranya pihak TERLAWAN. II selalu beritikad datang menemuinya;

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

17. Bahwa pihak TERLAWAN. I dengan pihak TERLAWAN. III yang di wakili kuasa hukumnya dan perwakilan perusahaan TERLAWAN. I yaitu bapak Krisna terahir bertemu di Bubulak Bogor, yang pada intinya membicarakan progress penyelesaian kewajiban TERLAWAN. II kepada TERLAWAN.I, dan ketika itu disampaikan oleh TERLAWAN.il (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

Halaman 9 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pencicilan 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 Pengadilan Agama Bogor tanggal 17 September 2019, dengan adanya Penetapan aanmaning tersebut telah merugikan bagi pihak PELAWAN, oleh karenanya atas hal tersebut PELAWAN berhak untuk melakukan upaya perlawanan hukumnya melalui Pengadilan Agama Bogor ini kemudian Pihak PELAWAN telah mendaftarkan PERLAWANAN PIHAK KETIGA (DERDEN Verzet) di Pengadilan Agama Bogor dengan Register Perkara Nomor: 808/Pdt.G/2021/PA.BGR, tanggal 08 Juni 2021, dan hingga saat ini perkaranya masih berproses dan belum ada Putusan Pengadilan yang memiliki kekuatan hukum Tetap (inkracht van gewisjde) (terlampir gugatan No.808/Pdt.G/2021/PA.Bgr)

18. 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 tambahn lainnya merupakan satu kesatuan karena itu merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian ini*";

19. Bahwa telah disebutkan dalam Akta Perjanjian Pemberian Fasilitas Pembiayaan Sindikasi (Wa'ad), Nomor: 14, tertanggal 29 September 2015, bahwa para menghadap yaitu antara TERLAWAN. II (Ir. Riza Rosadi) selaku Direktur PT. Daihan Cipta Prima dengan pihak TERLAWAN. I (PT. BPR Syariah Harta Insana Karimahh Bekasi) dan pihak TERLAWAN. III (PT. BPR Syariah Harta Insan Karimahh Ciledug) tersebut menerangkan terlebih dahulu sebagai berikut: *bahwa Nasabah dalam menjalankan kegiatan usahanya seringkali memerlukan fasilitas pembiayaan berkaitan dengan frekuensi usahanya yang cepat dan berlangsung terus menerus. Bank bersedia memberikan plafon*

Halaman 10 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/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)



pembiayaan guna membantu kegiatan usaha milik Nasabah dengan perincian :

- a. BPRS HIK Bekasi sebesar Rp. 3.000.000.000,-(tiga milyar rupiah).
- b. BPRS HIK Ciledug sebesar Rp. 5.000.000.000,- (lima milyar rupiah).

20. 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 syariah Hukum Islam seperti : Wa'ad, Akad, Pembiayaan Al-Murahbahah, Pembiayaan Al-Istishna, Pembiayaan Al Ijarah, dan Pembiayaan AIMusyarakah;

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

1. Sebidang tanah bersertifikat Hak Milik Nomor: 1072/Tegalgundil, seluas 381 M2, atas nama TERLAWAN. II (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), 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 Irawan. SH);
2. Sebidang tanah bersertifikat Hak Milik Nomor: 2655/Tegalega, seluas 179 M2, atas nama TERLAWAN. III (IR. Riza Rosadi), Surat Ukur No: 59/TGL/1998, tanggal 17 Juli 1998, Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No : 2129/2015, Kota Bogor, Jawa Barat, peringkat 1 (pertama), sebesar Rp. 1.500.000.000,-(satu milyar lima ratus juta rupiah), terdaftar atas nama TERLAWAN. I (BPR Syariah

Halaman **11** dari **173** hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Harta Insan Karimahh 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);

22. Bahwa kemudian berdasarkan bukti perjanjian antara TERLAWAN. II (Ir. Riza Rosadi) dengan TERLAWAN. I mengenai Pembiayaan Pembiayaan Musyarakah No. 071/MUSY/BPRS-HIKB/XII/2015, tanggal 30 Desember 2015, disebutkan Bank (Terlawan. I) dan Penerima Pembiayaan Musyarakah (TERLAWAN. II) masing-masing akan menyediakan sejumlah uang sebagai penyertaan modal, yaitu Bank (TERLAWAN.I) Rp.750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) atau 40 % dan Penerima Pembiayaan Musyarakah (TERLAWAN.III) sebesar Rp.1.122.000.000,- (satu milyar seratus dua puluh dua juta rupiah) atau 60%;

23. Bahwa dalam perjanjian tersebut disebutkan bahwa Nisbah bagi hasil (Syirkah) adalah 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);

24. 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 masih ada bukti pembayaran cicilan yang belum sempat TERLAWAN.II inventarisir dalam gugatan ini dan akan diajukan dalam persidangan pembuktian surat nanti;

25. Bahwa berdasarkan isi surat dari TERLAWAN. I (BPR Syariah Harta Insan Karimahh 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,-
	Rp- 175.000.000,-

Halaman 12 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/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

*Bagi hasil yg diakui sebesar
*Cadangan biaya (PPH, Pajak Penjual, &
AJB/PPJB, Surat Kuasa Jual) sebesar Rp. 123.700.000,-
*Biaya KJPP (kantor Jasa Penilai Publik) Rp. 5000.000,-
sebesar

Rp. 2.138.676.280,-

2. PT. Daihan Cipta Prima

* O/S Pembiaya Musyarakah sebesar Rp.
* Bagi Hasi Yang Diakui sebesar Rp.
* Cadangan Biaya (PPH, Pajak Penjual/Pembeli Rp.
169.964.000,-
*Biaya KJPP (Kantor Jasa Penilai Publik) Rp. 9.500.000,-
*Biaya Pendaftaran Lelang & Surat Keterangan Rp. 4.000.000,-

Total-----
Rp. 2.202.843.200,-

26. Bahwa hingga saat ini (tahun 2020) posisi kewajiban hutangnya TERLAWAN. II (Ir. Riza Rosadi) kepada TERLAWAN. I dipastikan jumlahnya sudah berubah dari kewajiban pelunasan tahun 2019 atas hal tersebut jelas pihak PELAWAN merasa di rugikan;

27. 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 ditanggung bersama secara

Halaman 13 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



proforsional, 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 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 dengan menggunakan prinsip-prinsip syariat hukum Islam ;

28. 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.

29. Bahwa atas perbuatan yang dilakukan oleh pihak TERLAWAN. I, TERLAWAN. II dan TERLAWAN. III dan Para Turut TERLAWAN tersebut telah 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;

30. Bahwa apabila Perjanjian Pembiayaan Fasilitas Sindikasi AI Musyarakah sebelum dilakukan kesepakatan-kesepakatan dalam isi perjanjinanya, setidaknya sebelum dilakukan penandatanganya 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 mengahdirkan PELAWAN sebagai Komisaris baru setidaknya mungkin tidak akan terjadi permasalahan dari pihak TERLAWAN. II, juga 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

Halaman 14 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



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;

31.

B

ahwa 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 ketenaiuan 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 Sumami. 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 prosedur Badan Arbitrase Syariah Nasional (Basyarnas)

32. Bahwa apa yang telah disebutkan dan dijelaskan dalam isi perjanjian dimaksud angka 31 dalam posita Gugatan PELAWAN ini 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 : 0004/Pdt.G.Eks/2019/PA.Bgr, tanggal 11 April 2022 oleh karena pihak PELAWAN sedang mengajukan Upaya

Halaman 15 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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);

33. Bahwa pihak PELAWAN juga mengajukan Perlawanan kepada Para Pihak Terlawan 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 Arbitarse Syaraiah Nasional (BASYARNAS) sebelum melakukan proses hukum di Pengadilan;

34. 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 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) tersebut angka 21 diatas 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).

35. Bahwa oleh karena dalam Akta Perjanjian Pembiayaan Sindikasi Al Musyarakah telah disepakati dan diperjanjikan bahwa proses penyelesaian

Halaman 16 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/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

perselisihan akan diselesaikan melalui dan menurut Prosedure Badan Arbitrase syariah Nasional (Basyarnas) 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 berikutj

"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 itikad baik".

36. 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.

37. 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 Rosadl / PT. Daihan Cipta Prima)

Halaman 17 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/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)



dengan TERLAWAN. I (PT. BPR. Sayariah Harta Insan Karimahh) Bekasi dan TERLAWAN. III (PT.BPR. Harta Insan Karimahh) Ciledug tersebut, hal ini sesuai 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 Terquqat, pemilik atau derden verzet* ;

38. Bahwa upaya hokum Perlawanan 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 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;

39. Bahwa oleh karena Penetapan Pengadilan Agama Bogor Nomor: 04/Pdt.G/Eks/2019/PA.BGR, tanggal 11 April 2022 terkait Pelaksanaan Lelang telah atas 2 (dua) objek Hak Tanggungan (OHT) tersebut angka. 21 merugikan pihak PELAWAN, oleh karenanya PERLAWANAN sebagai Pihak Ketiga (DERDEN Verzet) dari PELAWAN adalah layak dan sah menurut hukum dan patut untuk di kabulkan Yang Terhormat Majelis Hakim.

40. Bahwa adapun dasar di ajukannya Perlawanan PELAWAN sebagai Pihak Ketiga (DERDEN Verzet) disamping adanya Upaya Hukum Perlawanan oleh PELAWAN dengan Register Perkara No: 808/Pdt.G/2021/PA.BGR, tanggal 08 Juni 2021, juga oleh karena adanya Gugatan Perlawanan oleh Pihak Sdr. IR. Riza Rosadi (Terlawan. II) di Pengadilan Agama Bogor dengan Register Perkara No. 1388/Pdt.G/2019/PA.BGR, tanggal 30 September 2019, dan amanya

Halaman **18** dari **173** hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



telah merugikan pihak PELAWAN, dan juga atas perkara tersebut belum memiliki hukum tetap, masih dalam proses Kasasi Mahkamah Agung Republik Indonesia;

41. 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 21 tersebut diatas dilakukan Lelang, untuk itu PELAWAN memohon kepada Yang Tehormat Majelis Hakim atas objek jaminan tersebut untuk di letakan dalam Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) sampai adanya putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (Incracht van gewijsde);

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 di letakan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas 2 (DUA) Objek HakTanggungan (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.il, No.3, 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.OO5/ Rw.002, Kelurahan Tegalega, Kecamatan Bogor Tengah Kota Bogor.

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

Halaman **19** dari **173** hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



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.il, 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.OO5/ Rw.002, Kelurahan Tegalega, Kecamatan Bogor Tengah Kota Bogor.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan Perlawanan PELAWAN (DERDEN Verzet) seluruhnya.
2. Menyatakan Perlawanan PELAWAN (DERDEN 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 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.
6. Memerintahkan kepada Terlawan. IV (KPKNL) Bogor membatalkan Rencana Pelaksanaan Lelang atas 2 (dua) Objek Hak Tanggungan (OHT) tersebut dalam Posita Pelawan angka. 21 oleh karena saat ini sedang dalam proses di gugat oleh Pihak Pelawan (Yuliandri Faisal) dan Terlawan. II (Ir. Riza Rosadi) di Pengadilan Agama Bogor dengan Register Perkara No. 808/Pdt.G/2021/PA.BGR, tanggal 08 Juni 2021,

Halaman 20 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan Register Perkara No. 1388/Pdt.G/2019/PA.BGR, tanggal 30 September 2019.

7. Menyatakan secara hukum Terlawan. I, Terlawan. II dan Terlawan. III, Terlawan. IV, serta Para Turut Telawan untuk tunduk terhadap semua isi putusan Pengadilan apabila Perlawanan PELAWAN di kabulkan Majelis Hakim;

8. 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.

9. 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 :

1. 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).

2. 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 Bogor, Jawa Barat, peringkat 1 (pertama), sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah), diterbitkan oleh Turut Terlawan.I (Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor), tanggal 24-06-2015 Jo Salinan

Halaman 21 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/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

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).

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

11. Menghukum pihak TERLAWAN. I (PT. BPR Syariah Harta Insan Karimahh Bekasi), TERLAWAN. II (IR. Riza Rosadi). TERLAWAN. II (PT.BPR. Syariah 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 etbono).

Bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan **Pelawan didampingi kuasa hukumnya, Terlawan I dan Terlawan II hadir di persidangan diwakili oleh kuasa hukumnya masing-masing sebagaimana tersebut diatas, sedangkan Terlawan III, Terlawan IV, Turut Terlawan I, Turut Terlawan II, Turut Terlawan III, dan Turut Terlawan IV tidak hadir** di persidangan walaupun telah dipanggil dengan resmi dan patut;

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

Halaman 22 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



Bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Pelawan dan para Terlawan 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 H.Mumu, S.H., M.H, namun berdasarkan laporan mediasi bertanggal 01 September 2022, proses mediasi tidak berhasil mencapai kesepakatan antara Pelawan dengan para Terlawan;

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 Yuliandri Faisal (Register Perkara No. 772/Pdt.G/2022/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 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); sehingga secara hukum harus dinyatakan (telah berlaku asas) Nebis In Idem.*

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 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 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 Yuliandri Faisal kembali mengajukan Gugatan Perlawanan tertanggal 06 Juni 2022 dengan Register Perkara No.772/Pdt.G/2022/PA.Bgr., dan ironis dengan mendudukan dirinya sebagai Pihak Ketiga (derden verzet), padahal secara formil kedudukannya (jika benar) telah terjadi RUPS tanggal 28-08-2015, adalah sebagai **Komisaris** PT. Daihan Cipta Prima. Jadi bukanlah sebagai 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.

Kemudian terkait dengan dalilnya yang mendudukan dirinya sebagai Pihak Ketiga namun **faktanya sama sekali tidak ada hubungan kepemilikan dengan Obyek Hak Tanggungan yang sedang dimohonkan Lelang Eksekusinya** (Pasal 195 ayat (6) HIR), **maka harus dikesampingkan.**

Disamping itu, ternyata Tn. Yuliandri Faisal dalam **positanya (butir 8)**, justru telah menunjukkan adanya sikap **keragu-raguan yang masif dan ngotot**

Halaman 24 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



mendudukan dirinya sebagai Komisaris, bukan sebagai Pihak Ketiga; hal mana senada dengan kerancuan kedudukannya yang sejak semula menyatakan dirinya sebagai **Komisaris** PT Daihan Cipta

Prima dan mengajukan Gugatan Perlawanan sebagai **Pihak Ketiga** (Derden Verzet) yang secara hukum jelas bertentangan dengan ketentuan-ketentuan tersebut diatas. Oleh karena itu secara hukum kedudukan Tn. Yuliandri Faisal **memang harus dinyatakan cacat formil** (Diskualifikasi In Person).

Untuk lebih jelasnya **perlu kami kutipkan posita 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., telah nyata-nyata adanya dugaan kesalahan yang dilakukan pihak Terlawan I (sebagai PEMOHON EKSEKUSI), Terlawan II (sebagai TERMOHON EKSEKUSI) dan Terlawan III(PT BPRS HIK Ciledug), dimana dalam perjanjian pembiayaan Sindikasi Al Musyarakah oleh para pihak a-quo, patut diduga Pihak Terlawan I (sebagai PEMOHON EKSEKUSI), Terlawan II (sebagai TERMOHON EKSEKUSI) dan Terlawan III(PT BPRS HIK Ciledug) 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 Docteranda Ny. Ratna Soeminar telah mengundurkan diri sebagai Komisaris, kemudian sebagai pengganti Komisaris lama adalah Yuliandri Faisal"*.

3. Perlawanan Tidak Memenuhi Syarat Substansiil 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

Halaman 25 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

II atau antara TERLAWAN I dengan TERLAWAN II dan TERLAWAN III, karena faktanya PELAWAN hanya mengaku sudah menjadi Komisaris dari PT Daihan Cipta Prima, tetapi *tidak mampu menyebutkan dasar hukumnya yang sudah disahkan oleh* Kementerian Hukum Dan Ham.

Bahwa jika benar dan oleh karena PELAWAN telah menyebutkan adanya; Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS) pada tanggal 28-08-2015 dan perubahan susunan pengurus perseroan diantaranya menjadikan Yuliandri Faisal sebagai Komisaris, maka logikanya PELAWAN harus dapat membuktikan adanya akta perubahan dimaksud. Namun hingga saat ini, jangankan aktanya diperlihatkan, disebutkan saja tidak pernah. Karena jika benar ada Aktanya dan telah disahkan oleh Kementerian Hukum Dan Ham, maka gugatan perlawanan jelas akan menjadi kurang pihaknya yang secara hukum benar-benar memiliki hubungan hukum dengan peristiwa/perbuatan hukum yang dinilai telah merugikan PELAWAN; **Vide, Posita PELAWAN butir 6**. 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.

Bahwa senyatanya, PELAWAN (Yuliandri Faisal) yang mengaku bertindak sebagai Komisaris perseroan tersebut, namun tidak dilengkapi akta perubahan dari Notaris yang sudah disahkan oleh Kementerian Hukum Dan Ham; sehingga 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**, apalagi dengan melakukan Perlawanan sebagai Pihak Ketiga (Derden Verset) dalam perkara a quo. Karena jika benar Yuliandri Faisal sebagai Komisaris Perseroan dan sudah disahkan oleh Kementerian Hukum Dan Ham, maka secara hukum "justru" menjadi Pihak yang wajib turut serta bertanggungjawab dalam perkara a-quo 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**

Halaman 26 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



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. 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 Onvankelijke 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 gugatan perlawanan aquo PELAWAN **telah salah sejak semula** dalam menentukan status **dan telah memasuki urusan** pihak TERLAWAN II yang NOTABENE juga sebagai Orang Perseorangan; dan tidak pernah ada hubungan hukumnya sama sekali dengan Asset TERLAWAN II. 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. Disisi lain lagi PELAWAN mengklaim adanya kesalahan dalam pembuatan Akta

Halaman 27 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Perjanjian Pembiayaan Sindikasi Al 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 kabur**. Oleh karena itu TERLAWAN I melalui eksepsi ini "mensomir" PELAWAN untuk **tidak menghalang-halangi** TERLAWAN I dalam menggunakan Hak dan Kewenangan Hukumnya; yaitu **melanjutkan pelaksanaan Lelang Eksekusi terhadap Obyek Hak Tanggungan** (Jaminan-jaminan) bagi TERLAWAN I, 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 intern antara PELAWAN dengan TERLAWAN II. PELAWAN justru mengemukakan perihal adanya kesalahan (perbuatan melawan 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. 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 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. Jadi ironis sekali kalau dalam perkara aquo PELAWAN **dengan tanpa bukti yang sah**, mendalilkan bahwa TERLAWAN I, dan TERLAWAN II serta *Terlawan III*,

Halaman 28 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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.

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 Ianggapi, karena hanya terkait dengan identitas perusahaan dan perubahan kepengurusan perseroan (PT Daihan Cipta Prima).
5. Bahwa posita 3, 4 dan 5; 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 ketigasebagaimana dimaksud dalam Pasal 195 ayat (6) HIR **Jo.** Pasal 378 Rv dan Pasal 379 Rv (Rechtsvordering), melainkan telah masuk dan

Halaman 29 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



menjadi bagian dari **Organ Perseroan** (TERLAWAN II) tersebut yang *notabene* adalah sebagai Nasabah Debitur TERLAWAN I.

Ironis dan patut dipertanyakan; diduga ada ketidakjujuran PELAWAN karena 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 Kementerian Hukum Dan Ham? **Jika** Anggaran Dasar tersebut, **belum di-sah-kan**, maka secara hukum kedudukan PELAWAN dalam perkara a quo, adalah **tidak sah**.

6. Bahwa posita 6, 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; bahkan sangat nyata adanya **kerancuan** dalam menyebutkan sebagian subyek hukum yang terkait dan menjadi terbukti kurang pihak dengan sendirinya. Karena itu, belum atau bahkan tidak perlu TERLAWAN I tanggap, *kecuali* jika PELAWAN dapat membuktikan sebaliknya.

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 diinformasikan** kepada TERLAWAN I ataupun Notaris yang membuatkan akta perjanjian tersebut, maka itu **bukanlah kesalahan yang dapat ditimpakan kepada TERLAWAN I** atau pihak lain manapun, sebab **hal itu merupakan kesalahan diinternal PELAWAN**. Terlepas dari itu, jika benar adanya penyelundupan hukum dalam pembuatan akta pembiayaan dimaksud, maka TERLAWAN I yang pertama kali akan melaporkan "Nasabah Debitur yang bersangkutan" kepada Kepolisian RI dengan dugaan telah terjadi suatu "tindak pidana "memberikan keterangan palsu kedalam akta autentik", yang diancam pidana berdasarkan Pasal 266 KUHPidana.

Halaman 30 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

8. Bahwa posita 10, 11, 12, 13; 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 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 ditingkat Aanmaning 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

Halaman 31 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/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

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 14, 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 tanggap*.

10. Bahwa posita 15, 16; 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 belaka".

11. Bahwa posita 17; 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;

Halaman 32 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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.

Ironis dan seperti kehilangan akal karena ibarat pertempuran itu, PELAWAN sudah kalah dan kalah serta sia-sia jika terus melakukan perlawanan terhadap **"Eksekusi Hak Tanggungan"** yang sudah **bekekuatan hukum eksekutorial** sejak semula, dimana PELAWAN adalah **"bukan siapa-siapa"** **bukan juga pihak 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 PELAWAN atas Putusan "DITOLAK" oleh Majelis Hakim dalam perkara No. 808/Pdt.G/2021/PA.Bgr, tersebut, semakin membuktikan adanya supaya **"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).**

Dengan demikian menjadi jelas tergambar, tentang bagaimana PELAWAN terkesan mempermainkan 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 dengan amarnya (dinyatakan) **TIDAK DAPAT DITERIMA; status sudah berkekuatan hukum tetap (Inkracht Van Gewijsde);**

Halaman 33 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



- b. Perkara No. 808/Pdt.G/2021/PA.Bgr., telah **diputus** oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara a quo dengan amarnya (dinyatakan) **"DITOLAK"**; **status**, telah diajukan Banding;
- c. Perkara No. 1688/Pdt.G/2021/PA.Bgr., **status**, masih disidangkan;
- d. Perkara No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr., **status**, masih disidangkan.

12. Bahwa posita 18; tidak jelas; karena hanya mengemukakan tentang isi yang tertuang dalam Perjanjian AL-Musyarakah No.09, tanggal 18 September 2015, oleh karena itu *belum perlu TERLAWAN I tanggapi*.

13. Bahwa posita 19,20,21,22,23,24,25 dan 26; pada dasarnya masih hanya merupakan uraian tambahan dari posita-posita TERLAWAN II yang sebelumnya dan tentang isi yang tertuang dalam Wa'd No. 14 tanggal 29 September 2015, Perjanjian AL-Musyarakah No. 071/Mnsy/BPRS-HIKB/XII/2015, tanggal 30 Desember 2015, serta Surat TERLAWAN I No. 162/BPRS-HIKB/III/2019, tanggal 18 Maret 2019, oleh karena itu *belum perlu TERLAWAN I tanggapi*.

14. Bahwa posita 27,28,29,30,31,32,33,34, dan 35; sebagaimana diuraikan dalam jawaban TERLAWAN I (butir 3,4,5,6,7,8,9,10,11,12 dan13), perlu adanya kejelasan 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 3,4,5) 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. Bahwa oleh karena itu, perlawanan aquo terindikasi kuat kurang pihaknya dan kabur. Selebihnya khusus posita 36, adalah pernyataan PELAWAN yang dapat dikwalifikasikan sebagai saksi *de auditu (testimonium de auditu)*, adalah merupakan bukti adanya "WANPRESTASI" yang dilakukan oleh TERLAWAN II., terhadap TERLAWAN I. Perlu ditegaskan bahwa status wanprestasi TERLAWAN II, sudah sangat nyata terjadi (terbukti) yang telah nyata pula diikuti dengan

Halaman 34 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pernyataan TERLAWAN II yang sudah tidak sanggup bayar dan telah menyetujui adanya penjualan Jaminan (Obyek Hak Tanggungan) oleh Nasabah Debitur sendiri atau secara bersama-sama. 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 yang kepastian hukumnya telah dijamin dengan Sertipikat Hak Tanggungan yang sudah berkekuatan hukum eksekutorial, maka diajukanlah permohonan Pelaksanaan Eksekusi melalui Pengadilan Agama Bogor; **Vide**, Pasal 1338 KUHPerdara **Jo**. Pasal 1320 KUHPerdara.

Sehingga apa yang dilakukan oleh TERLAWAN I, yaitu melakukan upaya paksa dengan mengajukan permohonan Sita Eksekusi (Excecutorial Beslag), telah berdasarkan hukum yang diberikan oleh Nasabah Debitur yang bersangkutan sendiri. Jika dikaji dari Ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara **Jo**. Pasal 1320 KUHPerdara, 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.

15. Bahwa posita 36; dalil PELAWAN ini merupakan pernyataan bodoh dan mengandung pelecehan terhadap Pengadilan Agama Bogor; **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

Halaman 35 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



(APHT) Pasal 2, yang mengatur tentang Penjualan dimuka umum (Lelang), **Jo.** Pasal 1338 KUHPerdara dan Pasal 1320 KUHPerdara. Oleh karena itu dengan ini TERLAWAN I "**mensomir**" PELAWAN, hendaknya hati-hati kalau "**berdalil**" (pikir sebelum berucap); **sebab bisa jadi "boomerang"**.

16. Bahwa posita 37; dalil PELAWAN antara lain 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) sebagai tindakan pendahuluan. 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 yang sudah dinyatakan berkekuatan hukum tetap (Inkracht Van Gewijsde).

17. Bahwa posita 38; jika benar PELAWAN secara sah telah menjadi pengurus (Komisaris) PT Daihan Cipta Prima sebagaimana disebutkan dalam posita 5, maka dalam perkara aquo 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; **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 dinyatakan **tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard)**.

18. Bahwa posita 39, 40; jika dihubungkan dengan dalil jawaban butir 15 **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

Halaman 36 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



Penetapan Pengadilan Agama Bogor No. 004/Pdt.G/Eks/2019/PA.Bgr, {tanggal 11 April 2022 (**tidak ada**)} terkait dengan Pelaksanaan Lelang Obyek Hak Tanggungan (OHT) tersebut pada Posita butir 21, 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.

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

Sebaliknya mengingat Jawaban TERLAWAN I (butir 19) 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 dari KPKNL Bogor dan kelak hasilnya akan digunakan untuk **membayar sebagian/melunasi/menutup hutang pembiayaan TERLAWAN II yang sudah Tatus Tempo secara berkepanjangan**.

Halaman 37 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Adapun kedua OHT dimaksud adalah, 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, 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 (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;

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:**-----

Halaman 38 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



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 (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 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 :

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**

Halaman 39 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 -----

i. **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.**

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 (Obscuur Libel), maka mohon kepada **Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Memutus perkara ini, untuk MENOLAK gugatan perlawanan PELAWAN 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.772/Pdt.G/2022/PA.Bgr, kiranya berkenan memberikan putusan sebagai berikut:**

DALAM PROVISI

Halaman 40 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 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.

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 KARIMAHH Bekasi**, berkedudukan di Bekasi – Jawa Barat; **Jo.** Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 53/2015 tanggal 30 April 2015.

Halaman 41 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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. Altizar 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 INSAN KARIMAHH Bekasi**, berkedudukan di Bekasi – Jawa

Halaman 42 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



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 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,

Halaman **43** dari **173** hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



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 POKOK PERKARA

PRIMAIR

1. **Menerima** Eksepsi dan Jawaban TERLAWAN I untuk seluruhnya;
2. **Menolak** gugatan perlawanan PELAWAN seluruhnya atau setidaknya tidaknya 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*;
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;

Halaman 44 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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.** Provisi TERLAWAN I butir 4, 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**

Halaman 45 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 – Jawa Barat, Peringkat I (Pertama) sebesar Rp. 1.500.000.000,--, yangtelah 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;**

Halaman 46 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/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

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, {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 Dikabulkanya Pelaksanaan Lelang Eksekusi terhadap Obyek Hak Tanggungan (OHT/Jaminan) BPRS HIKB, berupa 3 (tiga) 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, 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:** -----

Halaman 47 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



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 (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

Halaman 48 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 Jkarta 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 Jkarta 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.

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**

Halaman 49 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



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 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

Halaman 50 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



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 namaPT. BPRS HARTA INSAN KARIMAAH 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 Jkarta 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 namaPT. BPRS HARTA INSAN KARIMAAH 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

Halaman 51 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 atas perlawanan Pelawan tersebut, Terlawan II tidak menyampaikan jawaban padahal Majelis Hakim telah memberikan kesempatan yang cukup;

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

DALAM EKSEPSI.

Halaman 52 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/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)



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.G/2022/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 berlasan 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 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

Halaman 53 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



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 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 beralih 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 ;

Halaman 54 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



4. Bahwa PELAWAN menolak dengan tegas atas dalil Eksepsi Obscur Libel dari TERLAWAN. I, yang mendalilkan 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 dijamin 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 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 Obscur Libel dari Terlawan. I;

DALAM POKOK PERKARA

Halaman 55 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



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. Bahwa PELAWAN secara tegas menolak dalil-dalil Jawaban TERLAWAN. I dalam Jawab Pokok Perkara pada angka. 6 yang 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;

Halaman 56 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



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 pad 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 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.

Halaman 57 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



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 Perkara 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 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**

Halaman 58 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



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;

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.

Halaman 59 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



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) di mana 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 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

Halaman 60 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



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 Musrasah 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 Arbitarse 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 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 Pelaksaän Lelang juga di duga telah

Halaman **61** dari **173** hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



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 belikan, 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 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 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;

Halaman 62 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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:

1. 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, 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.
2. 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 diatasnya, Luas 381 M2, SHM No. 1072/ Tegalgundil, Surat Ukur No. 198/1999, tanggal 10-09-1999, atas nama Ir. Riza Rosadi,

Halaman 63 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berlokasi di Jl. Arzimar.II, No.3, Rt.011/Rw.012, Kelurahan Tegal Gundil, 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:

1. Menolak seluruh Jawaban dari Pihak TERLAWAN. I.
2. Menyatakan Perlawanan pihak PELAWAN (DERDEN Verzet) adalah tepat dan beralasan.
3. Mengabulkan Perlawanan pihak PELAWAN seluruhnya;
4. Menyatakan Pelawan adalah PELAWAN yang beritikad baik dan jujur;
5. Menyatakan secara hukum atas 2 (dua) Objek Hak Tanggungan (OHT) merupakan harta milik Perusahaan PT. Daihan Cipta Prima;
6. 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.
7. 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 diajukan ke Pengadilan Agama.

Halaman 64 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



8. 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:

1. Sebidang tanah bersertifikat Hak Milik Nomor: 1072/Tegalgundil, 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).
2. 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 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).
9. 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;
10. 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.

Halaman 65 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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.

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

Halaman 66 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



(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.

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 kedudukan dirinya sebagai **Komisaris** PT. Daihan Cipta Prima atau secara sadar telah mendudukan 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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 **mendudukan 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)**;

a. 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**

Halaman 68 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/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)



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 :

- b. Adanya kepentingan dari pihak yang mengaku dirinya sebagai Pihak Ketiga;
- c. 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 pemilik!?. Maaf, logika hukum mana atau teori hukum apa?!, harap tunjukkan dalilnya; sekali lagi jangan hanya mereka-reka.

3. Perlawanan Tidak Memenuhi Syarat Substansiil 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.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 KUHPdata; "*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*).

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 mendudukan diri sebagai Komisaris Perseroan tersebut.

Halaman 70 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 mendudukan 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 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 mempengaruhi pelaksanaan Peraturan Perundang-Undangan yang lebih tinggi (diatasnya) termasuk Undang Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak

Halaman 71 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggung atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah.

Bahwa dalam Pasal 6 UUHT dinyatakan dengan tegas bahwa; "**apabila Debitor cidera 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 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;

Halaman 72 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



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 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 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

Halaman **74** dari **173** hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



secara parsial; c. Batas waktu diharapkan selesai Agustus 2019”(yang berarti sudah lebih dari 3 tahun silam).

Bahwa berdasarkan ketiga fakta hukum tersebut, menunjukan **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.

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

Halaman 75 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



adanya Akta Perubahan Anggaran Dasar Perseroan yang disahkan dari Kementrian 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).

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 tidak dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

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 :

1. Hak dan Kewenangan Eksekusi Hak Tanggungan telah dijamin kepastian hukumnya sejak diterbitkannya Sertipikat Hak Tanggungan **Jo.** Akta Pemberian Hak Tanggungan, sebagai pedoman



pelaksanaanya yang wajib dipatuhi oleh Debitur, seperti halnya Keputusan Pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap.

2. 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 (Obscuur 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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 (Obscur 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:

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

Halaman 79 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



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 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 :

Halaman **80** dari **173** hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



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 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 memutus 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.**

Halaman **81** dari **173** hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



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 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 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

Halaman 82 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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*;
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**;

Halaman **83** dari **173** hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



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 TERLAWAN I 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.** Provisi TERLAWAN I butir 4, 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);
13. **Menolak** permintaan untuk menyatakan secara hukum TERLAWAN I, TERLAWAN II, TERLAWAN III, TERLAWAN IV, serta Para TURUT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 Syariahy 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 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;**

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 ;**

Halaman 85 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 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, 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

Halaman 86 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



namaPT. 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 namaPT. 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 April2015** 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

Halaman 87 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



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., 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**

Halaman 88 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



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 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 :** -----

Halaman 89 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



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 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.

Halaman 90 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 Duplik Terlawan I tersebut, Pelawan telah memberikan tanggapan dalam Rereplik secara tertulis tertanggal 07 Desember 2022 sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI.

1. Bahwa PELAWAN menolak dengan tegas terhadap **dalil Exceptie Rei Judicatie, dalil Exceptio In Persona, dalil Eksepsi Disqualificatoire, dalil Eksepsi Obscur Libel** dari pihak Terlawan. I (PT.BPRS HIK Bekasi), oleh karena atas seluruh dalil yang telah di kemukakan diatas seluruhnya telah di tolak oleh Majelis Hakim Pengadilan Agama Bogor dalam perkara – perkara yang diajukan oleh Pelawan sebelumnya dan perkaranya masih berjalan sudah pada tahap Banding di Pengadilan Tinggi Agama Bandung (Perkara No. 808);

Halaman 91 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



2. Bahwa PELAWAN menolak dengan tegas atas dalil Eksepsi Obscur Libel dari TERLAWAN. I, yang mendalilkan 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 dijaminan 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 dimasukan sebagai asset perusahaan, oleh karenanya pihak PELAWAN secara hukum berhak atas kedudukan hukum sebagai komisariss dalam kedudukannya sebagai pihak ketiga dalam gugatan perlawanan berkeberatan terhadap asset perusahaan tersebut akan dilakukan lelang dimuka umum melalui badan Lelang Negara (KPKNL), oleh karenanya dalil Terlawan. I 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 Ekseksui Lelang dari Terlawan. I, oleh karena sangat bertentangan dengan peraturan hukum yang berlaku, serta menolak seluruh dalil Eksepsi dari Terlawan. I;

DALAM POKOK PERKARA

Halaman 92 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa semua yang diuraikan terkait atas DUPLIK dan bantahan terhadap Eksepsi TERLAWAN. I, kiranya mohon untuk dijadikan dan bagian yang tidak terpisahkan dalam Rereplik 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 DUPLIK Dalam Pokok Perkara TERLAWAN. I pada angka 5 Huruf (C), yang mendalilkan bahwa atas objek sengketa a quo dalam Perkara Nomor. 1388/Pdt.G/2019/PA.BGR telah berkekuatan hukum tetap, apakah Terlawan. I tidak paham atau kurang memahami hukum acara formil, atas objek yang sedang disengketakan a quo juga sedang dan telah di gugat melalui Pengadilan Agaama Bogor juga oleh pihak lain yaitu Sdr. Yuliandri Faisal sebagai Pihak Pelawan (Pihak Ketiga) dalam perkara tersebut, oleh karenanya tidak ada alasan pihak Terlawan. I menyatakan atas objek tersebut sudah boleh dilakukan proses Eksekusi apapun, oleh karena bila hal tersebut terjadi, maka pihak Terlawan. I juga di duga telah melakukan perbuatan melawan hukum juga terhadap perjanjian;
4. Bahwa Pelawan secara tegas menolak dalil Duplik Terlawan. I Dalam Pokok Perkara No. 10 huruf (C), dan menolak dalil bahwa atas Perlawanan Pelawan ini adalah Ne Bis Idem, Pelawan anggap pihak Terlawan. I tidak memahami arti suatu perkara itu dapat dikatakan sebagai Ne Bis Idem, oleh karena Pelawan tetap berpegang teguh kepada seluruh Replik dan Rereplik ini;
5. Bahwa pihak Terlawan.I seharusnya memahami tentang suatu hukum Perjanjian, atau pihak Terlawan. I pura pura tidak paham oleh karena memang sangat dangkal atas pemahaman hukum Perjanjian, **DIMANA SUDAH MENJADI PEMAHAMAN UMUM BAHWA SUATU PERJANJIAN YANG DI BUAT OLEH PARA PIHAK BERLAKU SEBAGAI UNDANG UNDANG BAGI YANG MEMBUATNYA, DISEBUTKAN DALAM PASAL 1388 AYAT (1) KUHPerdata : “SEMUA PERJANJIAN YANG DIBUAT SECARA SAH BERLAKU SEBAGAI UNDANG UNDANG BAGI YANG MEMBUATNYA”.**

Halaman 93 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/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

BERDASARKAN PASAL 1388 (1) KUHPERdata TERSEBUT DIATAS SUDAH SANGAT JELAS, BAHWA :

- 1. AKTA NO.14, TANGGAL 29 SEPTEMBER 2015 PASAL 14, TENTANG PERJANJIAN PEMBERIAN FASILITAS PEMBIAYAAN SINDIKASI (WAAD).**
- 2. DAN AKTA NO. 15, TANGGAL 29 SEPTEMBER 2015, TENTANG PERJANJIAN FASILITAS PEMBIAYAAN SINDIKASI AL MUSYARAKAH MENGATUR TENTANG PENYELESAIAN PERSELISIHAN HARUS DILAKSANAKAN MELALUI BADAN ARBITRASE SYARIAH NASIONAL.**
- 6. Bahwa oleh karena itu, mohon Majelis Hakim untuk menolak dalil dalil Terlawan. I terkait masalah Sengketa a quo, dan memrintahkan kepada Terlawan. I dan Terlawan. II untuk dilakukan penyelesaian sengketa tersebut dilaksanakan terlebih dahulu melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (Basyarnas).**

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

DALAM PROVISI:

- 1. 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/Tegal Gundil, 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 Tegal Gundil, 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

Halaman 94 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



Ujung No.16 Rt.005/ Rw.002, Kelurahan Tegalega, Kecamatan Bogor Tengah Kota Bogor.

2. 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 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, 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:

1. Menolak seluruh DUPLIK dari Pihak TERLAWAN. I.
2. Menyatakan Perlawanan pihak PELAWAN (DERDEN Verzet) adalah tepat dan beralasan.
3. Mengabulkan Perlawanan pihak PELAWAN seluruhnya;
4. Menyatakan Pelawan adalah PELAWAN yang beritikad baik dan jujur;
5. Menyatakan secara hukum atas 2 (dua Objek Hak Tanggungan (OHT) merupakan harta milik Perusahaan PT. Daihan Cipta Prima;
6. Menayatakan 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

Halaman 95 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



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.

7. 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 diajukan ke Pengadilan Agama.

8. 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:

1. Sebidang tanah bersertifikat Hak Milik Nomor: 1072/Tegalgundil, 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).
2. 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 Bogor, Jawa Barat, peringkat 1 (pertama), sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar 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).

Halaman 96 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

9. 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;
10. 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 Rereplik Pelawan tersebut, Terlawan I telah memberikan tanggapan dalam Reduplik secara tertulis tertanggal 04 Januari 2023 sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Bahwa TERLAWAN I tetap pada keempat Eksepsi yang tertuang dalam Duplik yang secara hukum tak terbantahkan oleh PELAWAN.
2. Bahwa ternyata PELAWAN dalam Re-replik perlawanannya telah mencampur-adukan dengan gugatan perlawanannya Register Perkara No. **808/Pdt.G/2021/PA.Bgr** tertanggal 8 Juni 2021, yang oleh Majelis Hakim pada tanggal 10 Juni 2022 telah **diputus DITOLAK untuk seluruhnya**; sehingga secara sadar PELAWAN telah membenarkan adanya persamaan orang ataupun pihaknya dalam perkara a-quo. Sehingga layak dipandang telah Ne Bis In Idem.
3. Bahwa secara hukum memang PELAWAN tidak memiliki hubungan hukum sama sekali dengan Aset milik TERLAWAN II. Bahwa penjaminan Aset milik TERLAWAN II atas pembiayaan atas nama PT Daihan Cipta Prima dari TERLAWAN I, tidak berarti Aset pribadi milik TERLAWAN II secara otomatis menjadi milik Perseroan selama tidak dapat dibuktikan adanya peralihan hak atas Aset milik TERLAWAN II; sehingga nyata sekali bahwa PELAWAN sedang menghayal belaka.

Halaman 97 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



4. Bahwa hingga saat ini PELAWAN tetap **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 :

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

Disamping itu, PELAWAN juga telah salah besar (ngawur) dalam membantah Jawaban maupun DuplikTERLAWAN 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 mendudukan 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 dari Debitor/TERLAWAN II) yang wajib ikut bertanggungjawab atas hutang pembiayaan dari TERLAWAN I yang telah dinikmati TERLAWAN II.

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*

Halaman 98 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pengadilan Agama Bogor dan *kelak melalui* Pengadilan Agama Jakarta selatan.

Jika ketentuan PMK tersebut dapat diberlakukan dalam perkara a-quo pasti KPKNL Bogor tidak akan berani melaksanakan Lelang OHT bagi TERLAWAN I; dimana kini sudah memasuki pelaksanaan Lelang Eksekusi yang ke III.

5. Bahwa dalil Re-replik PELAWAN yang masih 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 KUHPerdata; "*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*).

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

DALAM POKOK PERKARA

Halaman 99 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/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

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, Jawaban tertanggal 7 Oktober 2022 yang dibacakan dan diserahkan disidang tanggal 21 Oktober 2022 dan Dupliknya tertanggal 18 November 2022 yang dibacakan serta diserahkan disidang tanggal 12 Desember 2022 dan **menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil PELAWAN, baik dalam Gugatan maupun dalam Replik serta Re-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. 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, adalah **fakta hukum yang tak terbantahkan** dan fakta bahwa 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.
5. Bahwa gugatan perlawanan PELAWAN 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; adalah **FAKTA HUKUM**; sehingga jelas membuktikan bahwa

Halaman 100 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



PELAWAN bukanlah PIHAK KETIGA sebagaimana dimaksud dalam Pasal 195 ayat (6) HIR **Jo.** Pasal 378 Rv dan Pasal 379 Rv (Rechtsvordering).

6. Bahwa TERLAWAN I tetap pada dalil Jawaban dan Eksepsi-eksepsinya serta dalam Duplik maupun Re-Dupliknya, karena dalil Replik dan Re-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 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 terkait dengan Pasal 1388 KUHPerdara yang wajib dipatuhi oleh para pihak, diantaranya 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 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).

Maka; berdasarkan ketiga fakta hukum tersebut, TELAH MEMBUKTIKAN tidak ada lagi hal-hal yang perlu dimusyawarahkan dengan pihak manapun; dan baik PELAWAN, TERLAWAN II maupun TERLAWAN I

Halaman 102 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



telah sepakat untuk menjual jaminan dengan prosedur yang telah disepakati dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.

7. Bahwa 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 (Obscur 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)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MAKA:

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

Halaman 104 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



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.

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. 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,

Halaman **105** dari **173** hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



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.

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 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.

Halaman **106** dari **173** hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



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 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 dan Jawaban/Re-Duplik Eksepsi TERLAWAN I untuk seluruhnya;
2. Menolak Replik dan Re-replik Eksepsi PELAWAN untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

PRIMAIR

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

Halaman 107 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/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 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);

Halaman 108 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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.** Provisi TERLAWAN I butir 4, 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);
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,**

Halaman 109 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



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;

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 :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 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

Halaman 111 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/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)



namaPT. 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 namaPT. 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 namaPT. BPRS HARTA INSAN KARIMAHH Bekasi, berkedudukan di Bekasi – Jawa Barat; Penerbit Kepala

Halaman 112 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



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.

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
Dikabulkanya 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

Halaman **113** dari **173** hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



(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 (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.**

Halaman 114 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



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., 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).

Halaman **115** dari **173** hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



Bahwa terhadap Replik maupun Rereplik Pelawan tersebut, Terlawan II/Kuasa hukumnya tidak menyampaikan Duplik maupun Reduplik padahal Majelis Hakim telah memberikan kesempatan yang cukup;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil perlawanannya, Pelawan telah mengajukan bukti-bukti tertulis sebagai berikut:

1. Fotokopi Surat Perlawanan Pihak Ketiga (Derden Verzet) dengan Register Perkara Nomor 808/Pdt.G/2021/PA.Bgr. tanggal 08 Juni 2021, telah bermeterai cukup dan *dinazegelen* di kantor pos, namun tidak dapat memperlihatkan aslinya, kemudian oleh Ketua Majelis diberi tanda P.1;
2. Fotokopi Akta Perjanjian Pembiayaan Musyawarakah, yang dibuat di hadapan Notaris Sumarni, S.H., M.Kn., Tanggal 18 September 2015, Nomor 09, yang telah bermeterai cukup dan *dinazegelen* di kantor pos namun tidak diikuti memperlihatkan dokumen aslinya, kemudian oleh Ketua Majelis diberi tanda P.2;
3. Fotokopi Akta Perjanjian Pemberian Fasilitas Pembiayaan Sindikasi (Wa'ad), yang dibuat di hadapan Notaris Sumarni, S.H., M.Kn., Tanggal 29 September 2015, Nomor 14, yang telah bermeterai cukup dan *dinazegelen* di kantor pos namun tidak diikuti memperlihatkan dokumen aslinya, kemudian oleh Ketua Majelis diberi tanda P.3;
4. Fotokopi Akta Perjanjian Pembiayaan Sindikasi Al-Musyarakah, yang dibuat di hadapan Notaris Sumarni, S.H., M.Kn., Tanggal 29 September 2015, Nomor 15, yang telah bermeterai cukup dan *dinazegelen* di kantor pos namun tidak diikuti memperlihatkan dokumen aslinya, kemudian oleh Ketua Majelis diberi tanda P.4;
5. Fotokopi salinan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Tanggal 19 Februari 2016, yang telah bermeterai cukup dan *dinazegelen* di kantor pos, kemudian oleh Ketua Majelis diberi tanda P.5;

Halaman **116** dari **173** hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Fotokopi Surat Pernyataan Keputusan Rapat PT Daihan Cipta Prima Nomor 04 tanggal 9 November 2018 yang dibuat di Kantor Notaris & PPAT Hj. Sri Dewi, S.H., yang telah bermeterai cukup dan *dinazegelen* di kantor pos namun tidak diikuti memperlihatkan dokumen aslinya, kemudian oleh Ketua Majelis diberi tanda P.6;

Menimbang, bahwa terhadap bukti P.1 sampai dengan P.6 tersebut, Pelawan menyatakan semua dokumen tersebut dipegang oleh Terlawan I dan terhadap pernyataan Pelawan tersebut, Terlawan I membenarkannya, sementara itu Terlawan II juga membenarkan bukti-bukti Pelawan tersebut;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan bantahannya Terlawan I/kuasa hukumnya, Terlawan I/kuasa hukumnya telah mengajukan bukti-bukti tertulis sebagai berikut:

1. Fotokopi salinan Putusan Pengadilan Agama Bogor Nomor 1449/Pdt.G/ 2019/PA.Bgr. tanggal 8 Juli 2020, yang telah bermeterai cukup dan *dinazegelen* di kantor pos serta telah dicocokkan dengan aslinya, kemudian oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I.1;
2. Fotokopi salinan Putusan Pengadilan Agama Bogor Nomor 1388/Pdt.G/ 2019/PA.Bgr. tanggal 12 Agustus 2020, yang telah bermeterai cukup dan *dinazegelen* di kantor pos serta telah dicocokkan dengan aslinya, kemudian oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I.2a;
3. Fotokopi salinan Putusan Mahkamah Agung Nomor 480 K/Ag/2021 tanggal 19 Juli 2021, yang telah bermeterai cukup dan *dinazegelen* di kantor pos serta telah dicocokkan dengan aslinya, kemudian oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I.2b;
4. Fotokopi salinan Putusan Pengadilan Agama Bogor Nomor 808/Pdt.G/2021/PA.Bgr. tanggal 10 Juni 2022, yang telah bermeterai cukup dan *dinazegelen* di kantor pos serta telah dicocokkan dengan aslinya, kemudian oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I.3a;
5. Fotokopi salinan Putusan Pengadilan Tinggi Agama Bandung Nomor 334/Pdt.G/2022/PTA.Bdg tanggal 23 Desember 2022, yang telah

Halaman 117 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bermeterai cukup dan *dinazegelen* di kantor pos serta telah dicocokkan dengan aslinya, kemudian oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I.3b;

6. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 1072 a.n. Ir. Riza Rosadi, atas tanah yang terletak di Jalan Artzimar II RT 01 RW 02 Kelurahan Tegal Gundil, Kecamatan Bogor Utara, Kota Bogor, yang telah bermeterai cukup dan *dinazegelen* di kantor pos serta telah dicocokkan dengan aslinya, kemudian oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I.4;

7. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor 4456/2015 Kota Bogor, Peringkat I sebesar Rp2.100.000.000,00 (dua milyar seratus juta rupiah) atas nama Pemegang Hak Tanggungan PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Harta Insan Karimahh Bekasi - Jawa Barat yang telah bermeterai cukup dan *dinazegelen* di kantor pos serta telah dicocokkan dengan aslinya, kemudian oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I.5;

8. Fotokopi Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 182/2015 Kota Bogor, tanggal 29 Oktober 2015 yang dibuat di hadapan Bambang Irawan, S.H., PPAT Kota Bogor, yang telah bermeterai cukup dan *dinazegelen* di kantor pos serta telah dicocokkan dengan aslinya, kemudian oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I.6;

9. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 2655 a.n. Ir. Riza Rosadi, atas tanah yang terletak di Malabar Ujung 20 Kelurahan Tegallega, Kecamatan Bogor Tengah, Kota Bogor, yang telah bermeterai cukup dan *dinazegelen* di kantor pos serta telah dicocokkan dengan aslinya, kemudian diberi tanda T.I.7;

10. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor 2129/2015 Kota Bogor, Peringkat I sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah) atas nama Pemegang Hak Tanggungan PT. BPRS Harta Insan Karimahh Bekasi - Jawa Barat yang telah bermeterai cukup dan *dinazegelen* di kantor pos serta telah dicocokkan dengan aslinya, kemudian oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I.8;

11. Fotokopi Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 53/2015 Kota Bogor, tanggal 30 April 2015 yang dibuat di hadapan Arya Syahrir Rifasy, S.H., PPAT Kota Bogor, yang telah bermeterai cukup dan

Halaman **118** dari **173** hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dinazegelen di kantor pos serta telah dicocokkan dengan aslinya, kemudian oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I.9;

12. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 5279, a.n. Ir. Riza Rosadi, atas tanah yang terletak di Bintaro RT 05 RW 011 Kelurahan Bintaro, Kecamatan Pesanggrahan, Kota Jakarta Selatan, yang telah bermeterai cukup dan *dinazegelen* di kantor pos serta telah dicocokkan dengan aslinya, kemudian oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I.10;

13. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor 6784/2015 Kota Jakarta Selatan, Peringkat I sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) atas nama Pemegang Hak Tanggungan PT. BPRS Harta Insan Karimahh Bekasi - Jawa Barat yang telah bermeterai cukup dan *dinazegelen* di kantor pos serta telah dicocokkan dengan aslinya, kemudian oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I.11;

14. Fotokopi Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 39/2015, tanggal 15 Oktober 2015 yang dibuat di hadapan Fatma Agung Budiwijaya, S.H., PPAT Kota Jakarta Selatan, yang telah bermeterai cukup dan *dinazegelen* di kantor pos serta telah dicocokkan dengan aslinya, kemudian oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I.12;

15. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor 16/2016 Kota Jakarta Selatan, Peringkat II sebesar Rp900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah) atas nama Pemegang Hak Tanggungan PT. BPRS Harta Insan Karimahh Bekasi - Jawa Barat yang telah bermeterai cukup dan *dinazegelen* di kantor pos serta telah dicocokkan dengan aslinya, kemudian oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I.13;

16. Fotokopi Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 43/2015, tanggal 15 Desember 2015 yang dibuat di hadapan Fatma Agung Budiwijaya, S.H., PPAT Kota Jakarta Selatan, yang telah bermeterai cukup dan *dinazegelen* di kantor pos serta telah dicocokkan dengan aslinya, kemudian oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I.14;

17. Fotokopi Wa'ad (Kesepahaman) Nomor 79 tanggal 24 September 2014 antara Khusnul Khorip, S.H., S.E., Direktur Utama PT. BPRS Harta Insan Karimahh Bekasi, Jawa Barat, dengan Riza Rosadi di hadapan Sri

Halaman **119** dari **173** hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bimo Ariyanto, Notaris dan PPAT Kota Bekasi, yang telah bermeterai cukup dan *dinazegelen* di kantor pos serta telah dicocokkan dengan aslinya, kemudian oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I.15;

18. Fotokopi Perjanjian Pembiayaan Musyarakah Nomor 80 tanggal 24 Desember 2014 di hadapan Sri Bimo Ariyanto, S.H., Notaris dan PPAT Kota Bekasi yang telah bermeterai cukup dan *dinazegelen* di kantor pos serta telah dicocokkan dengan aslinya, kemudian oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I.16;

19. Fotokopi Perjanjian Pembiayaan Musyarakah Nomor 071/MUSY/BPRS-HIKB/JKP/XII/2015 tanggal 30 Desember 2015 jo. Wa'ad Nomor 79 tanggal 24 September 2014 (Perpanjangan) antara Khusnul Khorip, S.H., S.E. sebagai Direktur Utama dengan Riza Rosadi di Bogor atas persetujuan dari isterinya, Dra. Ratna Soeminar, yang telah bermeterai cukup dan *dinazegelen* di kantor pos serta telah dicocokkan dengan aslinya, kemudian oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I.17;

20. Fotokopi Perjanjian Pembiayaan Musyarakah Nomor 054/MUSY/BPRS-HIKB/JKP/XII/2015 tanggal 25 Maret 2015 jo. Wa'ad Nomor 79 tanggal 24 September 2014 (Perpanjangan) antara Khusnul Khorip, S.H., S.E. sebagai Direktur Utama dengan Riza Rosadi di Bogor atas persetujuan dari isterinya, Dra. Ratna Soeminar, yang telah bermeterai cukup dan *dinazegelen* di kantor pos serta telah dicocokkan dengan aslinya, kemudian oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I.18;

21. Fotokopi Addendum Perjanjian Musyarakah tanggal 24 Maret 2016 jo. Wa'ad Nomor 79 tanggal 24 September 2014 antara Khusnul Khorip, S.H., S.E. sebagai Direktur Utama dengan Riza Rosadi di Bogor atas persetujuan dari isterinya, Dra. Ratna Soeminar, yang telah bermeterai cukup dan *dinazegelen* di kantor pos serta telah dicocokkan dengan aslinya, kemudian oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I.19;

22. Fotokopi Addendum Wa'ad (Kesepahaman) Nomor 8 tanggal 18 September 2015 jo. Wa'ad Nomor 79 tanggal 24 September 2014 dari Sumarni, S.H., M.Kn., Notaris di Bekasi yang telah bermeterai cukup dan

Halaman 120 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dinazegelen di kantor pos serta telah dicocokkan dengan aslinya, kemudian oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I.20;

23. Fotokopi Perjanjian Pembiayaan Musyarakah Nomor 09 tanggal 18 September 2015 antara Khusnul Khorip, S.H., S.E. sebagai Direktur Utama BPRS HIKB dengan Riza Rosadi atas persetujuan dari isterinya, Dra. Ratna Soeminar, di hadapan Sumarni, S.H., M.Kn., Notaris di Bekasi, yang telah bermeterai cukup dan *dinazegelen* di kantor pos serta telah dicocokkan dengan aslinya, kemudian oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I.21;

24. Fotokopi Perjanjian Pembiayaan Musyarakah Nomor 003/MUSY/BPRS HIKB/J-KP/VI/2017 tanggal 29 Juni 2017 antara Printis Subagyo, S.T., Pjs Direktur Utama BPRS HIKB dengan Riza Rosadi atas persetujuan dari isterinya, Dra. Ratna Soeminar (Termohon Eksekusi), di hadapan Sumarni, S.H., M.Kn., Notaris di Bekasi, yang telah bermeterai cukup dan *dinazegelen* di kantor pos serta telah dicocokkan dengan aslinya, kemudian oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I.22;

25. Fotokopi *Wa'ad* Perjanjian Pemberian Fasilitas Pembiayaan Sindikasi Nomor 14 tanggal 29 September 2015 antara Khusnul Khorip, S.H., S.E. sebagai Direktur Utama BPRS HIKB dengan Riza Rosadi di Bogor atas persetujuan dari isterinya, Dra. Ratna Soeminar (Termohon Eksekusi), di hadapan Sumarni, S.H., M.Kn., Notaris di Bekasi, yang telah bermeterai cukup dan *dinazegelen* di kantor pos serta telah dicocokkan dengan aslinya, kemudian oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I.23;

26. Fotokopi Perjanjian Pembiayaan Sindikasi Nomor 15 tanggal 29 September 2015 antara Khusnul Khorip, S.H., S.E. sebagai Direktur Utama BPRS HIKB dengan Riza Rosadi atas persetujuan dari isterinya, Dra. Ratna Soeminar, di hadapan Sumarni, S.H., M.Kn., Notaris di Bekasi, yang telah bermeterai cukup dan *dinazegelen* di kantor pos serta telah dicocokkan dengan aslinya, kemudian oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I.24;

27. Fotokopi Addendum III Perjanjian Musyarakah Pemberian Fasilitas Sindikasi Nomor 14 tanggal 29 September 2015 Jo. Perjanjian Pembiayaan Sindikasi Musyarakah Nomor 15 tanggal 29 September 2015 antara Printis Subagyo, S.T., sebagai Pjs. Direktur Utama BPRS HIKB dengan Riza

Halaman 121 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Rosadi atas persetujuan dari Komisaris Yuliandri Faisal (Termohon Eksekusi), yang telah bermeterai cukup dan *dinazegelen* di kantor pos serta telah dicocokkan dengan aslinya, kemudian oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I.25;

28. Fotokopi Informasi Sisa Pokok Pembiayaan Bagi Hasil Yang Diakui dan Biaya Yang Harus Dibayarkan atas nama Dr. Ir. Riza Rosadi, M.M., baik selaku pribadi maupun atas nama Perseroan kepada BPRS HIKB berdasarkan Perjanjian Pembiayaan (T.13 - T.23) tersebut di atas per-tanggal 16 Agustus 2019 dan biaya eksekusi yang wajib ditanggung oleh Termohon Eksekusi, yang telah bermeterai cukup dan *dinazegelen* di kantor pos serta telah dicocokkan dengan aslinya, kemudian oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I.26;

29. Fotokopi surat BPRS HIKB (Pemohon Eksekusi) Nomor 035/BPRS-HIKB/JKP/IV/2018 tanggal 23 April 2018 ditujukan kepada Dr. Ir. Riza Rosadi, perihal surat peringatan pertama (SP-1), yang telah bermeterai cukup dan *dinazegelen* di kantor pos serta telah dicocokkan dengan aslinya, kemudian oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I.27;

30. Fotokopi surat BPRS HIKB (Pemohon Eksekusi) Nomor 041/BPRS-HIKB/JKP/IV/2018 tanggal 2 Mei 2018 ditujukan kepada Dr. Ir. Riza Rosadi, perihal surat peringatan kedua (SP-2), yang telah bermeterai cukup dan *dinazegelen* di kantor pos serta telah dicocokkan dengan aslinya, kemudian oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I.28;

31. Fotokopi surat BPRS HIKB (Pemohon Eksekusi) Nomor 063/BPRS-HIKB/JKP/IV/2018 tanggal 14 Mei 2018 ditujukan kepada Dr. Ir. Riza Rosadi, perihal surat peringatan ketiga (SP-3), yang telah bermeterai cukup dan *dinazegelen* di kantor pos serta telah dicocokkan dengan aslinya, kemudian oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I.29;

32. Fotokopi surat BPRS HIKB (Pemohon Eksekusi) Nomor 036/BPRS-HIKB/JKP/IV/2018 tanggal 23 April 2018 ditujukan kepada Dr. Ir. Riza Rosadi, PT Daihan Cipta Prima perihal surat peringatan pertama (SP-1), yang telah bermeterai cukup dan *dinazegelen* di kantor pos serta telah dicocokkan dengan aslinya, kemudian oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I.30;

Halaman 122 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

33. Fotokopi surat BPRS HIKB (Pemohon Eksekusi) Nomor 042/BPRS-HIKB/JKP/IV/2018 tanggal 2 Mei 2018 ditujukan kepada Dr. Ir. Riza Rosadi, PT Daihan Cipta Prima perihal surat peringatan kedua (SP-2), yang telah bermeterai cukup dan *dinazegelen* di kantor pos serta telah dicocokkan dengan aslinya, kemudian oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I.31;
34. Fotokopi surat BPRS HIKB (Pemohon Eksekusi) Nomor 064/BPRS-HIKB/JKP/IV/2018 tanggal 14 Mei 2018 ditujukan kepada Dr. Ir. Riza Rosadi, PT Daihan Cipta Prima perihal surat peringatan kedua (SP-1), yang telah bermeterai cukup dan *dinazegelen* di kantor pos serta telah dicocokkan dengan aslinya, kemudian oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I.32;
35. Fotokopi *exit meeting* di dan antara BPRS HIKB/C (Sindikasi) dengan Dr. Ir. Riza Rosadi, tanggal 28 Januari 2019 disepakati penjualan Jaminan Pembiayaan an. Pribadi dan PT Daihan Cipta Prima tetapi tidak berjalan sebagaimana yang disepakati tersebut, yang telah bermeterai cukup dan *dinazegelen* di kantor pos serta telah dicocokkan dengan aslinya, kemudian oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I.33;
36. Fotokopi surat BPRS HIKB (Pemohon Eksekusi) Nomor 162/BPRS-HIKB/JKP/IV/2019 tanggal 18 Maret 2019 ditujukan kepada Dr. Ir. Riza Rosadi, perihal informasi sisa pokok pembiayaan, bagi hasil yang diakui dan biaya yang harus dibayarkan, yang telah bermeterai cukup dan *dinazegelen* di kantor pos serta telah dicocokkan dengan aslinya, kemudian oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I.34;
37. Fotokopi surat BPRS HIKB (Pemohon Eksekusi) Nomor 188/BPRS-HIKB/III/2019 tanggal 4 April 2019 undangan kepada Dr. Ir. Riza Rosadi, perihal penyelesaian pembiayaan, yang telah bermeterai cukup dan *dinazegelen* di kantor pos serta telah dicocokkan dengan aslinya, kemudian oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I.35;
38. Fotokopi surat BPRS HIKB (Pemohon Eksekusi) Nomor 279/BPRS-HIKB/ tanggal 9 Mei 2019, undangan kepada Dr. Ir. Riza Rosadi, perihal penyelesaian pembiayaan, yang telah bermeterai cukup dan *dinazegelen* di kantor pos serta telah dicocokkan dengan aslinya, kemudian oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I.36;

Halaman 123 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/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

39. Fotokopi surat BPRS HIKB (Pemohon Eksekusi) Nomor 344/BPRS-HIKB/VI/2019 tanggal 17 Juni 2019 undangan kepada Dr. Ir. Riza Rosadi, perihal penyelesaian pembiayaan, yang telah bermeterai cukup dan *dinazegelen* di kantor pos serta telah dicocokkan dengan aslinya, kemudian oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I.37;
40. Fotokopi surat kantor Advokat Bersama Nomor 0111/Adv-Ber/VII/2019 tanggal 11 JULI 2019 ditujukan kepada Dr. Ir. Riza Rosadi maupun sebagai Direktur PT Daihan Cipta Prima, perihal klarifikasi dan undangan penyelesaian pembiayaan sekaligus sebagai somasi pertama, yang telah bermeterai cukup dan *dinazegelen* di kantor pos serta telah dicocokkan dengan aslinya, kemudian oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I.38;
41. Fotokopi surat kantor Advokat Bersama Nomor 0119/Adv-Ber/VII/2019 tanggal 29 Juli 2019 ditujukan kepada Dr. Ir. Riza Rosadi maupun sebagai Direktur PT Daihan Cipta Prima, perihal klarifikasi dan undangan penyelesaian pembiayaan sekaligus sebagai somasi kedua, yang telah bermeterai cukup dan *dinazegelen* di kantor pos serta telah dicocokkan dengan aslinya, kemudian oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I.39;
42. Fotokopi surat kantor Advokat Bersama Nomor 0127/Adv-Ber/VIII/2019 tanggal 9 Agustus 2019 ditujukan kepada Dr. Ir. Riza Rosadi maupun sebagai Direktur PT Daihan Cipta Prima, perihal pemberitahuan Lelang Eksekusi OHT sekaligus sebagai somasi ketiga, yang telah bermeterai cukup dan *dinazegelen* di kantor pos serta telah dicocokkan dengan aslinya, kemudian oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I.40;
43. Fotokopi surat pernyataan dari Ir. Riza Rosadi tertanggal 23 Agustus 2018 yang menyatakan bahwa (dikutip) kondisi usaha saya sedang menurun dan menyebabkan ketidakmampuan saya dalam penyelesaian pembiayaan dan oleh karena itu saya setuju untuk menjual bersama asset dalam rangka penyelesaian pembiayaan HIKB, cabang Jakarta Pusat, yang telah bermeterai cukup dan *dinazegelen* di kantor pos serta telah dicocokkan dengan aslinya, kemudian oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I.41;
44. Fotokopi surat dari Ir. Riza Rosadi tertanggal 26 Januari 2021 jo. Surat BPRS HIKB nomor 162/BPRS-HIKB/III/2019 tanggal 18 Maret 2019

Halaman 124 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada intinya mengajukan rencana penebusan jaminan/aset bertahap sebagai berikut: Bintaro satu milyar, Jalan Malabar Rp1,5 milyar, Jalan Artzimar Rp1.547.855.480,00 sehingga totalnya Rp4.047.855.480,00 (empat milyar empat puluh tujuh juta delapan ratus lima puluh lima ribu empat ratus delapan puluh rupiah). Selambat-lambatnya sampai dengan Desember 2021, yang telah bermeterai cukup dan *dinazegelen* di kantor pos serta telah dicocokkan dengan aslinya, kemudian oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I.42;

45. Fotokopi surat BPRS HIKB (Pemohon Eksekusi) Nomor 061/BPRS-HIKB/II/2019 tanggal 15 Februari 2021, jawaban kepada Riza Rosadi, perihal penyelesaian fasilitas pembiayaan *al-musyarakah* an. Riza Rosadi dan PT Daihan Cipta Prima. Intinya menjawab rencana penebusan jaminan bertahap (maksimum s/d Juni 2021) berdasarkan perhitungan sebagai berikut: pertama, mengacu pada perhitungan yang diajukan ke Pengadilan Agama Bogor Rp4.541.519.480,00, kedua mengacu pada perhitungan nilai tebusan oleh nasa47.855.480,00 dengan skema waktu pembayaran jo. Perhitungan kedua sebagai berikut: pertama (Maret-April 2021) Rp2,1 milyar rupiah, kedua (Mei 2021) Rp1,5 milyar dan ketiga (pelunasan di Juni 2021) Rp647.855.480,00 dengan jumlah total Rp4.247.855.480,00 (empat milyar dua ratus empat puluh tujuh juta delapan ratus lima puluh lima ribu rupiah empat ratus delapan puluh ribu rupiah) yang telah bermeterai cukup dan *dinazegelen* di kantor pos serta telah dicocokkan dengan aslinya, kemudian oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I.43;

46. Fotokopi surat Ir. Riza Rosadi (PT Daihan Cipta Prima) Nomor 107/DIR-DCP/HIK-BKS/XII/2021 tanggal 14 Desember 2021 perihal penyelesaian sebagian kewajiban (rencana melakukan penebusan aset jaminan SHM Nomor 5279/Bintaro dengan Skema sebagai berikut: Desember 2021 Rp100 juta rupiah, Januari-April 2022 @Rp200 juta = Rp800 juta rupiah, Mei-Juni 2022 @Rp250 juta rupiah = Rp500 Juta sehingga total keseluruhan Rp1.400.000.000,00, yang telah bermeterai cukup dan *dinazegelen* di kantor pos serta telah dicocokkan dengan aslinya, kemudian oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I.44;

Halaman 125 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

47. Fotokopi surat BPRS (Pemohon Eksekusi) Nomor 002/BPRS-HIKB/I/2022 tanggal 4 Januari 2022, jawaban kepada Ir. Riza Rosadi/PT Daihan Cipta Prima, perihal penyelesaian sebagian kewajiban fasilitas pembiayaan atas nama Riza Rosadi dan PT Daihan Cipta Prima, intinya menjawab rencana penebusan jankinan SHM Nomor 5279/Bintaro dengan skema-bertahap (maksimum s.d. April 2022, sebagai berikut: Desember 2021 Rp300.000.000,00, Januari 2022 Rp300.000.000, Februari 2022 Rp300.000.000,00, Maret 2022 Rp250.000.000,00 dan April 2022 @Rp250.000.000,00 sehingga total Rp1.400.000.000,00, yang telah bermeterai cukup dan *dinazegelen* di kantor pos serta telah dicocokkan dengan aslinya, kemudian oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I.45;
48. Fotokopi surat Ir. Riza Rosadi (PT Daihan Cipta Prima) Nomor 108/DIR-DCP/HIK-BKS/I/2022 tanggal 18 Januari 2022 perihal Jadwal Penyelesaian Sebagian Kewajiban (rencana melakukan penebusan aset jaminan SHM Nomor 5279/Bintaro dengan Skema sebagai berikut: Desember 2021 Rp100 juta, Januari-April 2022 @Rp200 juta=Rp800 juta, Mei-Juni 2022 @Rp250 juta=Rp500 juta, sehingga total keseluruhan Rp1.400.000.000,00, yang telah bermeterai cukup dan *dinazegelen* di kantor pos serta telah dicocokkan dengan aslinya, kemudian oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I.46;
49. Fotokopi Risalah Lelang KPKNL Bogor Nomor 954/32/2022 tanggal 7 Juni 2022, yang telah bermeterai cukup dan *dinazegelen* di kantor pos serta telah dicocokkan dengan aslinya, kemudian oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I.47;
50. Fotokopi Surat KPKNL Bogor Nomor S-4455/KNL.0803/2022 tanggal 17 Oktober 2022, perihal Penetapan Jadwal Lelang, yang telah bermeterai cukup dan *dinazegelen* di kantor pos serta telah dicocokkan dengan aslinya, kemudian oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I.48;
51. Fotokopi Penetapan Harga Limit Nomor 4/Pdt.G/Eks/2019/PA.Bgr tanggal 19 Juli 2022, yang telah bermeterai cukup dan *dinazegelen* di kantor pos serta telah dicocokkan dengan aslinya, kemudian oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I.49;

Halaman 126 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

52. Fotokopi Salinan Penetapan Pengadilan Agama Bogor Nomor 004/Pdt.G/Eks/2019/PA.Bgr tanggal 10 Oktober 2022, yang telah bermeterai cukup dan *dinazegelen* di kantor pos serta telah dicocokkan dengan aslinya, kemudian oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I.50;

53. Fotokopi Penetapan Harga Limit Nomor 4/Pdt.G/Eks/2019/PA.Bgr yang ditetapkan Ketua Pengadilan Agama Bogor, tanggal 19 Desember 2022, yang telah bermeterai cukup dan *dinazegelen* di kantor pos serta telah dicocokkan dengan aslinya, kemudian oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I.51;

54. Fotokopi Kutipan Akta Nikah Nomor A3/0584/009/X/95 tanggal 02 Oktober 1995 atas nama Ir. Riza Rosadi dan Dra. Ratna Soeminar, yang telah bermeterai cukup dan *dinazegelen* di kantor pos, namun tidak disertai aslinya, kemudian oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I.52;

55. Fotokopi Kartu Keluarga Nomor 3271050810080023 atas nama Ir. Riza Rosadi, MM, yang dikeluarkan Pemerintah Kota Bogor, Kecamatan Bogor Utara, yang telah bermeterai cukup dan *dinazegelen* di kantor pos, namun tidak disertai aslinya, kemudian oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I.53;

56. Fotokopi Surat Panitera Pengadilan Agama Bogor Nomor W10-A18/274/HK.05/II/2023 tanggal 11 Januari 2023 perihal Permohonan Penetapan Hari dan Tanggal Lelang Eksekusi Lelang Nomor 0004/Pdt.G/Eks/2019/PA.Bgr, yang telah bermeterai cukup dan *dinazegelen* di kantor pos serta telah dicocokkan dengan aslinya, kemudian oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I.54.

Menimbang, bahwa di samping mengajukan bukti tertulis, Pelawan juga mengajukan bukti Saksi-saksi sebagai berikut:

1. **Feriyanto bin Nurman**, umur 42 tahun, agama Islam, pekerjaan Swasta, tempat tinggal di Ragajaya RT.03, RW.013, Kecamatan Bojong Gede, Kabupaten Bogor, di bawah sumpahnya telah memberikan keterangan sebagai berikut:

Halaman 127 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sejak tahun 2016 sampai sekarang, saksi bekerja sebagai karyawan pada kantor PT Daihan Cipta Prima (DCP) sebagai staf administrasi;
- Bahwa saksi mengetahui bahwa Pelawan (YULIANDRI FAISAL) sebagai Komisaris PT DCP sejak tahun 2015;
- Bahwa setahu saksi, bapak Riza Rosadi (Terlawan II) dengan ibu Ratna Soeminar merupakan pasangan suami istri, ibu Ratna sebagai Komisaris dari PT Daihan Cipta Prima. Jadi ibu Ratna merupakan ipar dari bapak YULIANDRI FAISAL;
- Bahwa saksi tahu Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) Harta Insan Karimahh Bekasi adalah Bank yang memberikan pinjaman kepada PT Daihan Cipta Prima;
- Bahwa satahu saksi PT Daihan Cipta Prima bergerak di bidang property yang berlokasi di Bogor Trade Wolk (BTW). PT Daihan Cipta Prima yang direkturnya Riza Rosadi (Terlawan II) mempunyai utang kepada Terlawan I akan tetapi saksi tidak tahu berapa utang tersebut dan berapa lama masa pelunasannya, akan tetapi saksi tahu PT Daihan Cipta Prima mempunyai sisa hutang sekitar Rp 4 miliar kepada Terlawan I;
- Bahwa setahu saksi, jaminan utang pembiayaan PT Daihan kepada Bank Pembiayaan Rakyat Syariah (BPRS) Harta Insan Karimahh Bekasi (HIKB) berupa pertama Kos-kosan di Jl. Malabar, Tegallega Kota Bogor, kedua rumah yang terletak di Jalan Arzimar, Tegal Gundil Kota Bogor (berupa rumah tinggal seluas 300 meter persegi). Keduanya milik Riza Rosadi. Ketiga rumah tinggal yang terletak di Bintaro, Jakarta Selatan seharga 2,9 miliar namun saksi tidak tahu milik siapa rumah tersebut;
- Bahwa pembayaran utang pembiayaan kepada BPRS HIKB oleh bapak Riza Rosadi mengalami kemacetan hal itu saksi ketahui melalui surat peringatan 1, 2 dan 3 serta surat undangan dari BPRS HIKB pada tahun 2019, namun saksi tidak tahu persis berapa sisa utang PT Daihan Cipta Prima kepada PT.BPR Syariah Harta Insan Bekasi tersebut;
- Bahwa setahu saksi, pembiayaan yang dilakukan oleh bapak Riza kepada BPRS HIKB ada 2 bentuk, pertama pembiayaan atas nama pribadi bapak

Halaman 128 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/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 dan kedua pembiayaan atas nama Perusahaan (PT Daihan Cipta Prima), dan kedua pembiayaan tersebut sampai sekarang belum lunas;

- Bahwa PT Daihan Cipta Prima juga mendapatkan wa'ad perjanjian pembiayaan dari PT.BPR Syariah Harta Insan Bekasi tetapi saksi tidak mengetahui berapa kali, dan tahun 2022 bapak Riza pernah membayar angsuran Rp.100.000.000,00 (seratus juta rupiah) setelah mendapat peringatan dari BPRS HIK pada tahun 2019 dan hal itu saksi ketahui dari Whatsaap bapak YULIANDRI kepada saksi, tetapi sampai sekarang saksi tidak tahu lagi apakah ada atau tidak pembayaran kepada PT BPRS HIKB dari PT Daihan Cipta Prima dalam jangka waktu 2020-2021 dan setahu saksi sisa pokok hutang PT Daihan Cipta Prima kepada PT.BPR Syariah Harta Insan Bekasi sejumlah Rp.1,84 miliar dan ditambah margin sehingga total jumlah hutang keseluruhannya menjadi Rp.2,2 miliar;
- Bahwa somasi dari pihak PT. BPR Syariah Harta Insan Bekasi sudah dilakukan tiga kali dengan jarak dua minggu sekali somasi dan saksi pernah menerima surat somasi kedua dari bank, pasca somasi ada pertemuan antara bapak Riza Rosadi dengan pihak PT.BPR Syariah Harta Insan Bekasi;
- Bahwa setahu saksi, kegiatan PT. Daihan Cipta Prima berlokasi di Mall Bogor Trade Work (BTW) saat ini mengaloi kemacetan dan tidak berjalan normal sehingga tidak dapat melunasi hutang kepada PT.BPR Syariah Harta Insan Bekasi hingga sekarang;
- Bahwa saksi mengetahui terhadap tiga objek yang dijadikan agunan telah disita oleh Pengadilan Agama, dan saksi juga tahu bahwa 2 obyek hak tanggungan yang berada di kota Bogor sudah ada proses lelang oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) sampai ini saksi tidak tahu proses lelangnya apa sudah selesai proses lelangnya atau belum;

Bahwa terhadap keterangan Saksi pertama Pelawan tersebut, baik Pelawan maupun Terlawan I dan Terlawan III menyatakan tidak keberatan;

Halaman 129 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/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)



2. Ir. Edwin Aldrianto, M.Si bin Muyoso umur 52 tahun, agama Islam, pekerjaan Swasta, tempat tinggal di Perum Griya Melati Blok B3 Nomor 11 RT 02 RW 013 Bubulak Kecamatan Bogor Barat Kota Bogor, di bawah sumpahnya telah memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Pelawan, Bapak YULIANDRI FAISAL sebagai Komisaris PT Daihan Cipta Prima, sebelumnya komisarisnya ibu Ratna Soeminar dan saksi kenal juga bapak Riza Rosadi sebagai Direktur PT Daihan Cipta Prima (PT DCP);
- Bahwa saksi telah diajak oleh bapak Riza Rosadi (Terlawan II) untuk mengembangkan bisnisnya sejak tahun 2016 dan saksi bekerja sebagai staf bagian pengembangan bisnis pada kantor PT. Daihan Cipta Prima tersebut;
- Bahwa setahu Saksi, Bapak Riza Rosadi melakukan peminjaman pembiayaan kepada PT.BPR Syariah Harta Insan Bekasi untuk kepetingan pribadi dan kebutuhan PT. Daihan Cipta Prima;
- Bahwa saksi mengetahui bahwa PT. Daihan Cipta Prima melakukan peminjaman pembiayaan ke Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Bekasi dengan nominal Rp. 4 miliar rupiah pada bulan September 2015. Saksi lupa siapa yang jadi Komisaris pada waktu itu. Seingat saksi ada dua akad yang dilakukan antara bank dengan bapak Riza yaitu sama-sama akad mudharabah;
- Bahwa setahu Saksi, pihak PT. Daihan Cipta Prima pernah menawarkan restrukturisasi aka tetapi pihak PT.BPR Syariah Harta Insan Bekasi tidak menyetujuinya. PT. Daihan Cipta Prima ingin membayar sisa utang sesuai dengan kemampuan sedangkan pihak PT.BPR Syariah Harta Insan Bekasi mengharuskan membayarnya sesuai dengan kesepakatan tepat waktu;
- Bahwa pada tahun 2019 PT. Daihan Cipta Prima masih membayar angsuran kepada pihak bank akan tetapi pada tahun 2020 dan 2021 tidak ada pembayar dari PT. Daihan Cipta Prima. Terakhir pembayaran oleh PT. Daihan Cipta Prima terjadi pada bulan Januari 2022;

Halaman **130** dari **173** hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pada saat melakukan pembiayaan ke PT.BPR Syariah Harta Insan Bekasi, PT. Daihan Cipta Prima mengajukan agunan berupa tiga objek yaitu: (1) Tanah dan bangunan di Bintaro seharga 2,9 miliar, saksi tidak tahu rumah tersebut milik siapa, (2) tanah dan bangunan di jalan Artzimar-Tegal Gundil, Bogor seluas 300 (tiga ratus) meter persegi milik Riza Rosadi, (3) Tanah dan bangunan milik Riza Rosadi di Jalan Malabar, Tegallega Kota Bogor, obyek tersebut milik Riza Rosadi;
- Bahwa seingat saksi bahwa PT. Daihan Cipta Prima sudah dua kali diberikan surat peringatan oleh PT.BPR Syariah Harta Insan Bekasi dan jarak antara surat peringatan tersebut dua minggu, setelah dapat somasi dari PT.BPR Syariah Harta Insan Bekasi kemudian PT. Daihan Cipta Prima Bapak Riza Rosadi membuat surat yang isinya bersedia menjual asset-aset yang di agunkan secara bersama-sama untuk melunasi pembiayaan;
- Bahwa secara pasti saksi tidak tahu sejak kapan PT. Daihan Cipta Prima mulai menunggak pembayaran sisa utangnya kepada PT.BPR Syariah Harta Insan Bekasi;
- Bahwa sampai sekarang Pelawan tetap sebagai komisaris PT. Daihan Cipta Prima dan usaha PT. Daihan Cipta Prima di Mall BTW Bogor tidak berjalan normal karena kondisi covid 19 saat ini;
- Bahwa saksi mengetahui terhadap tiga objek yang dijadikan agunan telah disita oleh Pengadilan Agama, dan saksi juga tahu bahwa 2 obyek hak tanggungan yang berada di kota Bogor sudah ada proses lelang oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) sampai ini saksi tidak tahu proses lelangnya apa sudah selesai proses lelangnya atau belum;

Bahwa terhadap keterangan Saksi kedua Pelawan tersebut, baik Pelawan maupun Terlawan I dan Terlawan II menyatakan tidak keberatan;

Menimbang, bahwa di samping mengajukan bukti-bukti tertulis, Terlawan I juga mengajukan bukti Saksi-saksi sebagai berikut:

Halaman **131** dari **173** hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. **Lukman Nurtin bin Firmansyah**, umur 50 tahun, agama Islam, pekerjaan Swasta, tempat tinggal di Jalan Kramat Pulo Gundul K-48 RT.02, RW.03, Tanah Tinggi, Kelurahan Johar Baru, Kota Jakarta Pusat, di bawah sumpahnya telah memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa Saksi bekerja di PT Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Harta Insani Karimahh Bekasi (BPRS HIK) Bekasi sejak tahun 2017. Saat ini saksi bekerja sebagai analis pembiayaan;
- Bahwa setahu saksi, pada tahun 2015 Riza Rosadi atas nama pribadi melakukan pembiayaan ke PT.BPR Syariah Harta Insan Bekasi sebesar Rp1.800.000.000,00 (satu miliar delapan ratus juta rupiah), kemudian ada pembiayaan lagi atas nama perusahaannya, yaitu PT Daihan Cipta Prima, sebesar Rp.2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) hal itu saksi mengetahui dari system yang ada di PT.BPR Syariah Harta Insan Bekasi sedangkan akad pembiayaan yang dilakukan oleh Bapak Riza Rosadi dengan PT.BPR Syariah Harta Insan Bekasi saksi lupa akad apa yang dipakai oleh meraka;
- Bahwa setahu saksi, Bapak Riza Rosadi (Terlawan II) mempunyai usaha developer perumahan;
- Bahwa pada saat melakukan pembiayaan ke PT.BPR Syariah Harta Insan Bekasi, PT. Daihan Cipta Prima mengajukan agunan berupa tiga objek yaitu: (1) Tanah dan bangunan di Bintaro seharga 2,9 miliar, saksi tidak tahu rumah tersebut milik siapa, (2) tanah dan bangunan di jalan Artzimar-Tegal Gundil, Bogor seluas 300 (tiga ratus) meter persegi milik Riza Rosadi, (3) Tanah dan bangunan milik Riza Rosadi di Jalan Malabar, Tegallega Kota Bogor;
- Bahwa setahu saksi, sejak Juni tahun 2016 kewajiban pembayaran ke PT.BPR Syariah Harta Insan Bekasi sudah tidak dibayar lagi oleh Riza Rosadi, baik pokok maupun angsuran, karena bisnisnya mengalami penurunan;
- Bahwa setahu saksi, pada Januari 2017 Riza Rosadi pernah melakukan restrukturisasi atas pembiayaannya ke PT.BPR Syariah Harta Insan

Halaman 132 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



Bekasi dan permohonan restrukturisasi tersebut telah disetujui oleh bank, dan disepakati selama 1 (satu) tahun;

- Bahwa setahu saksi, pada Agustus 2018 pihak PT.BPR Syariah Harta Insan Bekasi telah memberikan surat teguran dan peringatan kepada PT Daihan Cipta Prima agar melunasi kewajibannya kepada PT.BPR Syariah Harta Insan Bekasi, akan tetapi PT Daihan Cipta Prima tidak memenuhi kewajibannya tersebut sehingga sampai sekarang kewajiban PT Daihan Cipta Prima terhadap bank tidak terpenuhi;
- Bahwa saksi mengetahui terhadap tiga objek yang dijadikan agunan telah disita oleh Pengadilan Agama, dan saksi juga tahu bahwa 2 obyek hak tanggungan yang berada di kota Bogor sudah ada proses lelang oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) sampai ini saksi tidak tahu proses lelangnya apa sudah selesai proses lelangnya atau belum selesai yang dilakukan oleh KPKNL Kota Bogor;

2. Muhammad Ridwan bin Romiki, umur 42 tahun, agama Islam, pekerjaan Swasta, tempat tinggal di Jalan Pulo Nangka Barat II, RT.02, RW.016, Kayu Putih, Kecamatan Pulo Gadung, Kota Jakarta Timur, di bawah sumpahnya telah memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dan mengetahui Riza Rosadi sebagai Direktur PT Daihan Cipta Prima setelah saksi bertemu langsung dan membaca dokumen mengenai susunan pengurus PT Daihan Cipta Prima, dan Saksi juga kenal dan mengetahui Yuliandri Faisal sebagai Komisaris PT Daihan Cipta Prima karena saksi pernah bertemu pada saat penandatanganan addendum akad pada bulan Juli 2017. Saat itu saksi dikenalkan oleh Riza Rosadi;
- Bahwa Saksi bekerja di PT Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Harta Insani Karimahh (BPRS HIKB) Bekasi sejak tahun 2012 sampai sekarang dan sejak tahun 2012 hingga 2018, saksi posisi sebagai marketing di Kantor Cabang Jakarta Pusat, kemudian pada tahun 2018 hingga 2020 saksi dipindah ke Kantor Cabang Pondok Ungu, Bekasi lalu pada tahun 2020 hingga saat ini ditunjuk sebagai Kepala Bagian Bisnis di kantor pusat PT.BPR Syariah Harta Insan di Bekasi;

Halaman 133 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi Bapak YULIANDRI FAISAL sebagai Komisaris PT Daihan Cipta Prima, dan saksi kenal juga dengan Bapak Riza Rosadi sebagai Direktur PT. Daihan Cipta Prima (PT DCP) dan PT. Daihan Cipta Prima memiliki usaha di bidang properti sebagai pengembang atau developer dan hubungan antara PT Daihan Cipta Prima, khususnya Yuliandri Faisal dan Riza Rosadi, dengan PT.BPR Syariah Harta Insan di Bekasi adalah nasabah dari BPRS HIKB Bekasi yang mengajukan pembiayaan melalui BPRS HIKB Cabang Jakarta Pusat;
- Bahwa setahu Saksi, Bapak Riza Rosadi melakukan peminjaman pembiayaan kepada PT.BPR Syariah Harta Insan Bekasi untuk kepentingan pribadi dan kepentingan PT. Daihan Cipta Prima;
- Bahwa setahu saksi, Riza Rosadi mendapat pembiayaan atasnama pribadi dari PT. BPR Syariah Harta Insan Bekasi yang jumlah keseluruhannya Rp. 2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) dengan masa pembayaran selama 12 bulan atau satu tahun;
- Bahwa setahu saksi, pembiayaan kedua pada September 2016, yaitu sebesar Rp.2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) atas nama PT. Daihan Cipta Prima yang tenornya selama 12 (dua belas) bulan. Pembayaran pokok utang dilakukan pada akhir tenor. Akadnya berupa akad musyarakah dilakukan oleh Riza Rosadi sebagai Direktur Utama PT Daihan Cipta Prima dan Ratna Soeminar sebagai Komisaris PT Daihan Cipta Prima;
- Bahwa pada saat melakukan pembiayaan ke PT.BPR Syariah Harta Insan Bekasi, PT. Daihan Cipta Prima mengajukan agunan berupa tiga objek yaitu: (1) Tanah dan bangunan di Bintaro milik Riza Rosadi (2) tanah dan bangunan di jalan Artzimar-Tegal Gundil, Bogor milik Riza Rosadi, (3) Tanah dan bangunan milik Riza Rosadi di Jalan Malabar, Tegallega Kota Bogor, obyek tersebut milik Riza Rosadi, didalam perbankan, aset yang sama dapat digunakan sebagai agunan dalam akad yang lain;
- Bahwa saksi tahu akad yang digunakan dalam pembiayaan antara PT.BPR Syariah Harta Insan Bekasi kepada PT. Daihan Cipta Prima

Halaman 134 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/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

yaitu pakai akad musyarakah, ada 2 (dua) jenis pembayaran, yaitu pokok dan angsuran (nisbah). Pembayaran angsuran pada tahap awal lancar-lancar saja itu terjadi pada tahun pertama angsuran, angsuran per-bulan yang harus dibayar oleh PT. Daihan Cipta Prima kepada PT.BPR Syariah Harta Insan Bekasi, yaitu angsuran per bulan untuk pinjaman pribadi Rp.34.000.000,00 (tiga puluh empat juta rupiah) dan untuk pinjaman perusahaan Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) perbulan, namun sejak bulan Oktober 2016 Riza Rosadi sudah tidak membayar lagi baik pokok maupun angsuran, karena usaha bisnisnya mengalami penurunan;

- Bahwa setahu saksi, agar nasabah tidak gagal bayar, pernah dilakukan restrukturisasi pada bulan Juni 2017. Permohonan restrukturisasi dari Riza Rosadi telah disetujui oleh bank, dan disepakati adanya perpanjangan jangka waktu pelunasan selama 1 (satu) tahun, dan ada pengurangan angsuran setiap bulannya akan tetapi pembayaran pokok/kewajibannya selanjutnya kurang lancar disebabkan hal tersebut, sehingga pihak PT.BPR Syariah Harta Insan Bekasi pernah memberi Somasi/Surat Peringatan (SP) kepada PT. Daihan Cipta Prima;
- Bahwa saksi mengetahui terhadap tiga objek yang dijadikan agunan telah disita oleh Pengadilan Agama, dan saksi juga tahu bahwa 2 obyek hak tanggungan yang berada di kota Bogor sudah ada proses lelang oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) sampai ini saksi tidak tahu proses lelangnya apa sudah selesai proses lelangnya atau belum selesai yang dilakukan oleh KPKNL Kota Bogor;

Bahwa Pelawan telah menyampaikan kesimpulan secara tertulis yang pada pokoknya menyatakan tetap pada perlawanannya, sedangkan Terlawan I mengajukan kesimpulan secara tertulis tertanggal 08 Februari 2023. Sedangkan Terlawan II tidak mengajukan kesimpulan baik secara lisan maupun secara tertulis;

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;

Halaman 135 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/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)



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 perkara yang diajukan Pelawan pada pokoknya adalah Perlawanan Eksekusi, berdasarkan ketentuan Pasal 49 huruf (i) berikut penjelasan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 tentang Peradilan Agama yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009 juncto PUTUSAN MAHKAMAH KONSTITUSI NOMOR **93/PUU-X/2012** kewenangan Pengadilan Agama Dalam Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah, maka Pengadilan Agama berwenang menerima dan memeriksa 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 Terlawan atau wilayah di mana barang sengketa atau objek sengketa terletak, dan atau di wilayah kediaman Penggugat apabila alamat Tergugat sudah tidak diketahui. Oleh karena objek yang menjadi sengketa perlawanan 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 serta Terlawan II dalam persidangan mengajukan surat kuasa yang didalamnya Pelawan dan para Terlawan memberi kuasa kepada Advokat, dan kuasa hukum pihak-

Halaman **136** dari **173** hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 Khusus Pelawan Nomor 7/VI/4/Eks/2022 tertanggal 06 Juni 2022, Surat Kuasa Khusus Terlawan I Nomor :40/VII/772/Pdt.G/2022/PA.Bgr tertanggal 29 Juli 2022, dan Surat Kuasa Khusus Terlawan II Nomor : tertanggal 31 Januari 2022, 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 Kuasa Hukum 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 Terlawan II tersebut telah memenuhi persyaratan surat kuasa khusus, serta kuasa hukum pihak Pelawan, Terlawan I dan Terlawan II telah memenuhi syarat untuk bertindak sebagai Advokat, karenanya kuasa hukum pihak Pelawan, Terlawan I dan Terlawan II 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 serta Terlawan II 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 sendiri oleh prinsipal langsung di luar persidangan dan di luar mediasi di Pengadilan, namun upaya tersebut juga tetap tidak berhasil;

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

Halaman 137 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/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 sesuai dengan ketentuan Pasal 7 dan Pasal 11 Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016, telah ditunjuk Mediator Non Hakim atas nama H. MUMU, S.H., M.H. sebagai Mediator, sebagaimana ternyata dalam Penetapan Nomor 772/Pdt.G/2022/ PA.Bgr. tanggal 29 Juli 2022, ternyata setelah dilakukan upaya mendamaikan Pelawan dengan Terlawan I dan Terlawan II melalui mediasi tidak diperoleh kesepakatan damai atau proses mediasi gagal, sebagaimana Laporan Hasil Mediasi tanggal 01 September 2022. Oleh karena itu, Majelis Hakim berpendapat ketentuan yang terkandung dalam Peraturan Mahkamah Agung RI. Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, juga telah terpenuhi dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa perlawanan Pelawan pada pokoknya agar Pengadilan Agama Bogor mengabulkan perlawanan Pelawan sebagai pihak ketiga (DERDEN VERZET) terhadap Penetapan Pengadilan Agama Bogor No.04/Pdt.G.Eks./2019/PA.Bgr tanggal 11 April 2022 Tentang Lelang yang dikeluarkan oleh Pengadilan Agama Bogor dibatalkan;

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil perlawanan Pelawan tersebut, Terlawan I dalam jawabannya di samping menyampaikan tanggapan dalam pokok perkara juga menyampaikan Eksepsi, sehingga oleh karenanya Majelis Hakim akan mempertimbangkan terlebih dahulu mengenai Eksepsi Terlawan I tersebut;

Menimbang, bahwa terhadap dalil-dalil perlawanan Pelawan tersebut, Terlawan I telah memberikan jawaban yang berisi eksepsi dan terkait pokok perkara. Oleh karena Terlawan I memberikan jawaban yang berisi eksepsi, maka Majelis Hakim sebelum mempertimbangkan pokok perkara akan mempertimbangkan eksepsi Terlawan I;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan tuntutan provisi Pelawan, sebagai berikut:

DALAM PROVISI

Menimbang, bahwa Pelawan dalam perlawanannya telah mengajukan tuntutan provisi yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Mengabulkan Permohonan Perlawanan PELAWAN untuk di letakan

Halaman 138 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) atas 2 (DUA) Objek Hak Tanggungan (OHT) yang terdiri dari:

- Objek Hak Tanggungan (OHT) berupa Tanah berikut bangunan yang berada di atasnya, Luas 381 M2, SHM No. 1072/Tegal Gundil, 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 Tegal Gundil, 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.

2. 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/Tegal Gundil, 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 Tegal Gundil, 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.

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan provisi tersebut Terlawan I dalam jawabannya pada pokoknya menolak tuntutan provisi dari Pelawan tersebut dan memohon agar Penetapan anmaning dan Penetapan Eksekusi dalam perkara

Halaman **139** dari **173** hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ini dinyatakan sah dan tetap dilaksanakan lelang terhadap objek perkara sebagaimana yang termuat dalam surat perlawanan Pelawan;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan provisi Pelawan tersebut Terlawan I telah memberikan jawaban yang pada pokoknya Terlawan I tidak keberatan atas perlawanan Pelawan dan memohon agar:

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:

c. 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.

d. 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 **140** dari **173** hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/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. 04/Pdt.G/Eks/2019/PA.Bgr., itu **tidak ada**.

3. **Menolak untuk** membatalkan Penetapan Pengadilan Agama Bogor No. 04/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 :

d. 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.

e. 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 **141** dari **173** hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



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. 04/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. 04/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 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

Halaman **142** dari **173** hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



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**.

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan provisi Pelawan angka 1, Terlawan I telah memberikan jawaban yang pada pokoknya setuju dan mendukung tuntutan provisi Pelawan angka 1 tersebut, namun Majelis Hakim berpendapat oleh karena tuntutan provisi Pelawan angka 1 ini berkaitan dengan pokok perkara, maka akan dipertimbangkan lebih lanjut dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan provisi Pelawan angka 2, Terlawan I telah memberikan jawaban yang pada pokoknya setuju dan mendukung tuntutan provisi Pelawan angka 2 tersebut, namun Majelis Hakim berpendapat oleh karena tuntutan provisi Pelawan angka 2 ini berkaitan dengan pokok perkara, maka akan dipertimbangkan lebih lanjut dalam pokok perkara;

Menimbang, bahwa oleh karena Terlawan I keberatan atas permohonan sita yang diajukan oleh Pelawan, maka sebagai pihak yang mengajukan tuntutan, sesuai dengan ketentuan Pasal 163 HIR, Pelawan berkewajiban mengajukan bukti-bukti yang berkaitan dengan permohonan sita eksekusi tersebut, akan tetapi dalam persidangan Pelawan tidak ada mengajukan bukti-

Halaman **143** dari **173** hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukti yang berkaitan dengan sita Eksekusi tersebut. Oleh karena itu, Majelis Hakim berpendapat tuntutan provisi Pelawan angka 3, 4, 5 dan 6 (tentang pelaksanaan sita eksekusi) tidak terbukti dan oleh karenanya harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim berpendapat tuntutan provisi Pelawan harus dinyatakan ditolak;

DALAM EKSEPSI.

Menimbang, bahwa Terlawan I dalam jawabannya telah mengajukan eksepsi sebagai berikut:

1. Eksepsi *Rei Judicatie* atau *Exceptie Res Judicatie* atau *Nebis in Idem*.

Menimbang, bahwa dalam jawabannya, Terlawan I telah mengajukan eksepsi *nebis in idem* karena gugatan perlawanan yang diajukan oleh Pelawan dalam perkara *a quo*, telah pernah diajukan dan diputus oleh Pengadilan Agama Bogor dengan Nomor 1449/Pdt.G/2019/PA.Bgr. dan putusan perkara tersebut telah berkekuatan hukum tetap. Oleh karena perkara *a quo* mengandung alasan yang sama, diajukan oleh pihak dan terhadap pihak-pihak yang sama serta dalam hubungan hukum yang sama pula dengan perkara Nomor 1449/Pdt.G/2019/PA.Bgr., maka perkara ini termasuk ke dalam kategori *nebis in idem*;

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi *nebis in idem* dari Terlawan I tersebut, Pelawan tidak memberikan tanggapan dalam repliknya karena Pelawan memberikan replik secara tertulis lisan menyatakan tetap dengan perlawanannya semula;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Terlawan I tanpa adanya tanggapan secara khusus dari Pelawan tersebut, Majelis Hakim menilai bahwa di dalam perkara Nomor 1449/Pdt.G/2019/PA.Bgr. belum diputus oleh Majelis Hakim yang berkaitan dengan pokok perkara akan tetapi yang telah diputus berkaitan dengan sisi formal dari suatu gugatan perlawanan yaitu perlawanan tersebut diajukan secara prematur karena kepentingan Pelawan tidak terganggu atas proses eksekusi yang akan dilaksanakan oleh Pengadilan

Halaman **144** dari **173** hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



Agama Bogor. Dengan demikian, Majelis Hakim berpendapat eksepsi Terlawan I yang berkaitan dengan *nebis in idem* harus ditolak;

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

Menimbang, bahwa Terlawan I mengajukan eksepsi dengan alasan bahwa Pelawan telah mendudukkan dirinya sebagai pihak ketiga (*Derden Verzet*) akan tetapi secara formil Pelawan merupakan Komisaris dari PT. Daihan Cipta Prima, dengan arti kata bahwa Pelawan bukanlah pihak ketiga sebagaimana dimaksud dalam Pasal 195 ayat (6) HIR, karena untuk dapat dikabulkan perlawanan pihak ketiga harus dipenuhi 2 (dua) unsur utama yaitu: pertama, adanya kepentingan dari pihak yang mengaku dirinya sebagai pihak ketiga dan kedua, secara nyata pihak ketiga tersebut dirugikan;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Terlawan I tersebut, Pelawan tidak memberikan tanggapan dalam repliknya karena replik Pelawan diajukan secara lisan yang pada pokoknya menyatakan tetap pada dalil dan alasan perlawanan Pelawan semula;

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi yang diajukan Terlawan I ini, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena eksepsi ini berkaitan dengan apakah Pelawan merupakan Pelawan yang benar dan mempunyai kepentingan terhadap perkara ini, maka Majelis Hakim berpendapat, oleh karena eksepsi ini sangat berkaitan dengan pokok perkara maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi ini dalam pokok perkara;

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

Menimbang, bahwa Terlawan I telah mengajukan eksepsi dengan mengatakan bahwa Pelawan tidak mempunyai kapasitas yang jelas apakah benar sebagai pihak yang mempunyai hubungan hukum yang terkait dengan perjanjian-perjanjian pembiayaan yang dibuat oleh Terlawan I dengan Terlawan II karena faktanya Pelawan hanya mengaku sudah menjadi Komisaris dari PT. Daihan Cipta Prima akan tetapi tidak mampu menyebutkan dasar hukumnya. Kalaupun Pelawan bertindak sebagai Komisaris PT. Daihan Cipta Prima berarti masih ada pihak lain yang harus dijadikan pihak dalam perkara *a quo*. Oleh



karena itu mohon perlawanan Pelawan dinyatakan tidak dapat diterima karena kurang pihak;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Terlawan I tersebut, Pelawan tidak memberikan tanggapan secara khusus karena Pelawan hanya memberikan replik secara tertulis menyatakan pada pokoknya Pelawan tetap pada dalil dan alasan perlawanan Pelawan semula;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Terlawan I tanpa tanggapan secara khusus dari Pelawan tersebut maka Majelis Hakim berpendapat oleh karena eksepsi tersebut berkaitan dengan pokok perkara maka eksepsi tersebut akan dipertimbangkan lebih lanjut di dalam pokok perkara;

4. Eksepsi Tentang Gugatan Pelawan Kabur (*Obscuur Libel*)

Menimbang, bahwa Terlawan I dalam eksepsinya mengatakan bahwa Pelawan mengajukan gugatan perlawanannya 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 dari Terlawan I akan tetapi dalam gugatan perlawanannya Pelawan telah salah sejak semula dalam menentukan status dan telah memasuki urusan pihak Terlawan II yang juga sebagai orang perseorangan yang tidak ada hubungan hukumnya dengan Pelawan. Di lain pihak Pelawan mengaku sebagai Komisaris sehingga telah menjadi bagian dari organ perseroan dengan demikian Terlawan I menilai gugatan Pelawan Kabur (*Obscuur Libel*);

Menimbang, bahwa terhadap dalil Terlawan I tersebut, Pelawan tidak memberikan tanggapan secara khusus karena Pelawan hanya memberikan replik secara tertulis menyatakan pada pokoknya tetap pada dalil dan alasan perlawanan semula;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Terlawan I tanpa adanya tanggapan dari Pelawan tersebut, maka Majelis Hakim berpendapat oleh karena eksepsi tersebut berkaitan dengan pokok perkara maka eksepsi tersebut akan dipertimbangkan lebih lanjut di dalam pokok perkara;



Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim berpendapat eksepsi Terlawan I harus dinyatakan ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

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

Menimbang, bahwa pada pokoknya Pelawan mengajukan perlawanan pihak ketiga (Derden Verzet) terhadap Penetapan Pengadilan Agama Bogor No.04/Pdt.G/Eks/2019/PA.Bgr tanggal 11 April 2022 Tentang Lelang;

Menimbang bahwa perkara ini merupakan bantahan/perlawanan oleh Pelawan terhadap Penetapan Lelang yang dikeluarkan oleh Ketua Pengadilan Agama Bogor Nomor 04/Pdt.G.Eks/2019/PA.Bgr., tanggal 11 April 2022. Untuk itu Majelis Hakim berpendapat, sebagaimana Yurisprudensi MA-RI dalam Putusan Nomor 1038.K /Sip/1973, tanggal 1 Agustus 1973, maka yang harus diperiksa dan diadili lebih lanjut dalam perkara *a quo* adalah hal-hal yang terkait dengan melaksanakan eksekusi hak tanggungan yang diajukan oleh Terlawan I dan bukan yang terkait dengan materi pokoknya, dengan arti kata bahwa Majelis Hakim tidak mempertimbangkan lagi hal-hal yang terkait dengan Akta Pembiayaan Musyarakah Nomor 09 tahun 2015 tanggal 18 September 2015, Adendum Wa'ad Nomor 08 tanggal 18 September 2015 jo. Wa'ad Nomor 79 tanggal 24 September 2014. Begitu juga dengan perjanjian Wa'ad pemberian fasilitas pembiayaan sindikasi Nomor 14 tanggal 29 September 2015 dan perjanjian pembiayaan musyarakah Nomor 15 tanggal 29 September 2015, selengkapannya sebagaimana terdapat dalam duduk perkara;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut:

1. Apakah dalil-dalil pokok perlawanan dari Pelawan tersebut beralasan secara hukum, yaitu apakah Pelawan mempunyai kepentingan sebagai pihak ketiga dan kepentingannya terganggu dengan proses eksekusi di Pengadilan Agama Bogor;

Halaman 147 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



2. Apakah hak Pelawan secara nyata dirugikan dengan dikeluarkannya Penetapan Nomor 04/Pdt.G.Eks/2019/PA.Bgr, Tentang Lelang tanggal 11 April 2022;
3. Apakah betul Objek Hak Tanggungan (OHT) merupakan harta milik Perusahaan PT. Daihan Cipta Prima dan atau milik Pribadi Yuliandri Faisal sebagai Komisaris Daihan Cipta Prima dan atau milik Riza Rosadi sebagai Direksi Daihan Cipta Prima;
4. Apakah benar Terlawan I, Terlawan II, dan Para Turut Terlawan telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan perlawanannya, Pelawan telah mengajukan bukti tertulis P.1 sampai dengan P.6 dan 2 (dua) orang saksi yaitu **Feriyanto bin Nurman** dan **Ir. Edwin Aldrianto, M.Si. Bin Muyoso** yang telah memberikan keterangan yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Pelawan, Bapak YULIANDRI FAISAL sebagai Komisaris PT Daihan Cipta Prima, sebelumnya komisarisnya ibu Ratna Soeminar dan saksi kenal juga bapak Riza Rosadi sebagai Direktur PT Daihan Cipta Prima (PT DCP);
- Bahwa saksi telah diajak oleh bapak Riza Rosadi (Terlawan II) untuk mengembangkan bisnisnya sejak tahun 2016 dan saksi bekerja sebagai staf bagian pengembangan bisnis pada kantor PT. Daihan Cipta Prima tersebut;
- Bahwa setahu Saksi, Bapak Riza Rosadi melakukan peminjaman pembiayaan kepada PT.BPR Syariah Harta Insan Bekasi untuk kepentingan pribadi dan kepentingan perusahaan PT. Daihan Cipta Prima;
- Bahwa saksi mengetahui bahwa PT. Daihan Cipta Prima melakukan peminjaman pembiayaan ke Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Bekasi dengan nominal Rp. 4 miliar rupiah pada bulan September 2015. Pada saat itu yang menjadi Komisaris PT. Daihan Cipta Prima yaitu pak Yuliandri Faisal. ada dua akad yang dilakukan antara bank PT.BPR Syariah Harta Insan Bekasi dengan bapak Riza Rosadi sebagai Direktur PT. Daihan Cipta Prima yaitu sama-sama memakai akad mudharabah;

Halaman **148** dari **173** hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pihak PT. Daihan Cipta Prima pernah menawarkan restrukturisasi aka tetapi pihak PT.BPR Syariah Harta Insan Bekasi tidak menyetujuinya. PT. Daihan Cipta Prima ingin membayar sisa utang sesuai dengan kemampuan sedangkan pihak PT.BPR Syariah Harta Insan Bekasi mengharuskan membayarnya sesuai dengan kesepakatan tepat waktu;
- Bahwa pada tahun 2019 PT. Daihan Cipta Prima masih membayar angsuran kepada pihak bank akan tetapi pada tahun 2020 dan 2021 tidak ada pembayar dari PT. Daihan Cipta Prima. Terakhir pembayaran oleh PT. Daihan Cipta Prima terjadi pada bulan Januari 2022;
- Bahwa pada saat melakukan pembiayaan ke PT.BPR Syariah Harta Insan Bekasi, PT. Daihan Cipta Prima mengajukan agunan berupa tiga objek yaitu: (1) Tanah dan bangunan di Bintaro seharga 2,9 miliar, saksi tidak tahu rumah tersebut milik siapa, (2) tanah dan bangunan di jalan Artzimar-Tegal Gundil, Bogor seluas 300 (tiga ratus) meter persegi milik Riza Rosadi, (3) Tanah dan bangunan milik Riza Rosadi di Jalan Malabar, Tegallega Kota Bogor, obyek tersebut milik Riza Rosadi;
- Bahwa PT. Daihan Cipta Prima sudah dua kali diberikan surat peringatan oleh PT.BPR Syariah Harta Insan Bekasi dan jarak antara surat peringatan tersebut dua minggu, setelah dapat somasi dari PT.BPR Syariah Harta Insan Bekasi kemudian PT. Daihan Cipta Prima Bapak Riza Rosadi membuat surat yang isinya bersedia menjual asset-aset yang di agunkan secara bersama-sama untuk melunasi pembiayaan;
- Bahwa secara pasti saksi tidak tahu sejak kapan PT. Daihan Cipta Prima mulai menunggak pembayaran sisa utangnya kepada PT.BPR Syariah Harta Insan Bekasi;
- Bahwa sampai sekarang Pelawan tetap sebagai komisaris PT. Daihan Cipta Prima dan usaha PT. Daihan Cipta Prima di Mall BTW Bogor tidak berjalan normal karena kondisi covid 19 saat ini;
- Bahwa saksi mengetahui terhadap tiga objek yang dijadikan agunan telah disita oleh Pengadilan Agama, dan saksi juga tahu bahwa 2 obyek hak tanggungan yang berada di kota Bogor sudah ada proses lelang oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) sampai ini

Halaman 149 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

saksi tidak tahu proses lelangnya apa sudah selesai proses lelangnya atau belum;

Menimbang, bahwa bukti P.1 sampai P.6 merupakan alat bukti yang telah bermeterai cukup serta telah dinazegelen di kantor pos, hal mana sesuai dengan maksud Pasal 2 ayat (1) huruf a dan ayat (3) Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1985 Tentang Bea Meterai jo. Pasal 1 huruf a dan f dan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2000, maka alat bukti P.1 sampai dengan P.6 tersebut secara formil dapat diterima sebagai alat bukti sehingga akan dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa bukti P.1 Surat Perlawanan Pihak Ketiga (Derden Verzet) atas Penetapan Aanmaning Pengadilan Agama Bogor Nomor: 0004/Pdt.G/Eks/2019/PA.Bgr tanggal 12 September 2019 dan Penetapan Pengadilan Agama Bogor Nomor: 04/Pdt./Eks/2019/PA.Bgr tanggal 15 April 2021), merupakan akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat maka berdasarkan bukti P.1 harus dinyatakan terbukti bahwa Pelawan mengajukan perlawanan pihak ketiga terhadap Penetapan Aanmaning Pengadilan Agama Bogor Nomor: 0004/Pdt.G/Eks/2019/PA.Bgr tanggal 12 September 2019 dan Penetapan Pengadilan Agama Bogor Nomor: 04/Pdt./Eks/2019/PA.Bgr tanggal 15 April 2021;

Menimbang, bahwa bukti P.2 (berupa Akta Perjanjian Pembiayaan Musyawarakah, yang dibuat di hadapan Notaris Sumarni, S.H., M.Kn., Tanggal 18 September 2015, Nomor 09), merupakan akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat maka berdasarkan bukti P.2 harus dinyatakan terbukti bahwa Riza Rosadi dengan istrinya bernama Ratna Soeminar mengajukan Perjanjian Pembiayaan Musyarakah kepada PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Harta Insan Karimah Ciledug tetanggal 18 September 2015;

Menimbang, bahwa bukti P.3 (Akta Perjanjian Pemberian Fasilitas Pembiayaan Sindikasi (Wa'ad), yang dibuat di hadapan Notaris Sumarni, S.H., M.Kn., Tanggal 29 September 2015, Nomor 14) merupakan akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat maka berdasarkan bukti P.3 harus dinyatakan terbukti bahwa Riza Rosadi dengan istrinya bernama

Halaman 150 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ratna Soeminar mengajukan Perjanjian Pembiayaan Musyarakah kepada PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Harta Insan Karimah Ciledug tetanggal 29 September 2015;

Menimbang, bahwa bukti P.4 (berupa Akta Perjanjian Pembiayaan Sindikasi Al-Musyarakah, yang dibuat di hadapan Notaris Sumarni, S.H., M.Kn., Tanggal 29 September 2015, Nomor 15), merupakan akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat maka berdasarkan bukti P.4 harus dinyatakan terbukti bahwa Riza Rosadi dengan istrinya bernama Ratna Soeminar mengajukan Perjanjian Pembiayaan Musyarakah kepada PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Harta Insan Karimah Ciledug tetanggal 29 September 2015;

Menimbang, bahwa bukti P.5 (berupa salinan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Tanggal 19 Februari 2016, akta tersebut merupakan akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat. akta tersebut menyebutkan Peraturan Menteri Keuangan Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;

Menimbang, bahwa bukti P.6 (berupa Surat Pernyataan Keputusan Rapat PT Daihan Cipta Prima Nomor 04 tanggal 9 November 2018 yang dibuat di Kantor Notaris & PPAT Hj. Sri Dewi, S.H.), merupakan akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat maka berdasarkan bukti P.4 harus dinyatakan terbukti dalam Berita Acara Luar Biasa Para Pemegang Saham PT. Daihan Cipta Prima adalah Riza Rosadi dan Yuliandri Faisal sebagai Para Pemegang Saham PT. Daihan Cipta Prima tetanggal 09 November 2018;

Menimbang, bahwa kesaksian yang diberikan oleh kedua saksi Pelawan didasarkan pengetahuannya dan keterangannya saling terkait satu dengan yang lainnya, maka berdasarkan Pasal 171 dan 172 HIR keterangan kedua orang saksi Pelawan dipandang telah memenuhi syarat formal dan materil kesaksian, maka keterangan kedua saksi tersebut dikaitkan dengan bukti tertulis berupa P.1 sampai dengan P.6 merupakan alat bukti yang mempunyai

Halaman 151 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nilai pembuktian sempurna dan mengikat, selengkapnya sebagaimana terdapat dalam duduk perkara;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan jawabannya, Terlawan I telah mengajukan bukti tertulis T.1-1 sampai dengan T.1-56 dan 2 (dua) orang saksi yaitu **Lukman Nurtin bin Firmansyah** dan **Muhammad Ridwan bin Romiki** yang telah memberikan keterangan di bawah sumpahnya, sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dan mengetahui Riza Rosadi sebagai Direktur PT Daihan Cipta Prima, didukung bertemu langsung dan membaca dokumen mengeni susunan pengurus PT Daihan Cipta Prima, dan Saksi juga kenal dan mengetahui Yuliandri Faisal sebagai Komisaris PT Daihan Cipta Prima karena saksi pernah bertemu pada saat penandatanganan addendum akad pada bulan Juli 2017;
- Bahwa Saksi bekerja di PT Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Harta Insani Karimahh (BPRS HIKB) Bekasi sejak tahun 2012 sampai sekarang dan sejak tahun 2012 hingga 2018, saksi posisi sebagai marketing di Kantor Cabang Jakarta Pusat, kemudian pada tahun 2018 hingga 2020 saksi dipindah ke Kantor Cabang Pondok Ungu, Bekasi lalu pada tahun 2020 hingga saat ini ditunjuk sebagai Kepala Bagian Bisnis di kantor pusat PT.BPR Syariah Harta Insan di Bekasi;
- Bahwa saksi tahu Bapak YULIANDRI FAISAL sebagai Komisaris PT Daihan Cipta Prima, dan saksi kenal juga dengan Bapak Riza Rosadi sebagai Direktur PT Daihan Cipta Prima (PT DCP) dan PT. Daihan Cipta Prima memiliki usaha di bidang properti sebagai pengembang atau developer dan hubungan antara PT Daihan Cipta Prima, khususnya Yuliandri Faisal dan Riza Rosadi, dengan PT.BPR Syariah Harta Insan di Bekasi adalah nasabah dari BPRS HIKB Bekasi yang mengajukan pembiayaan melalui BPRS HIKB Cabang Jakarta Pusat;
- Bahwa Saksi tahu Bapak Riza Rosadi melakukan peminjaman pembiayaan kepada PT.BPR Syariah Harta Insan Bekasi untuk kepentingan pribadi dan kepentingan PT. Daihan Cipta Prima;
- Bahwa setahu saksi, Riza Rosadi mendapat pembiayaan atasnama pribadi dari PT.BPR Syariah Harta Insan Bekasi yang jumlah

Halaman 152 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keseluruhannya Rp. 2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) dengan masa pembayaran selama 12 bulan atau satu tahun;

- Bahwa saksi tahu, pembiayaan kedua pada September 2016, yaitu sebesar Rp.2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) atas nama PT. Daihan Cipta Prima yang tenornya selama 12 (dua belas) bulan. Pembayaran pokok utang dilakukan pada akhir tenor. Akadnya berupa akad musyarakah dilakukan oleh Riza Rosadi sebagai Direktur Utama PT Daihan Cipta Prima dan Ratna Soeminar sebagai Sekretaris;
- Bahwa saksi tahu pada saat melakukan pembiayaan ke PT.BPR Syariah Harta Insan Bekasi, PT. Daihan Cipta Prima mengajukan agunan berupa tiga objek yaitu: (1) Tanah dan bangunan di Bintaro (2) tanah dan bangunan di jalan Artzimar-Tegal Gundil, Bogor milik Riza Rosadi, (3) Tanah dan bangunan milik Riza Rosadi di Jalan Malabar, Tegallega Kota Bogor, obyek tersebut milik Riza Rosadi, didalam perbankan, aset yang sama dapat digunakan sebagai agunan dalam akad yang lain;
- Bahwa saksi tahu akad yang digunakan dalam pembiayaan antara PT.BPR Syariah Harta Insan Bekasi kepada PT. Daihan Cipta Prima yaitu pakai akad musyarakah, ada 2 (dua) jenis pembayaran, yaitu pokok dan angsuran (nisbah). Pembayaran angsuran pada tahap awal lancar-lancar saja itu terjadi pada tahun pertama angsuran, angsuran per-bulan yang harus dibayar oleh PT. Daihan Cipta Prima kepada PT.BPR Syariah Harta Insan Bekasi, yaitu angsuran per bulan untuk pinjaman pribadi Rp.34.000.000,00 (tiga puluh empat juta rupiah) dan untuk pinjaman perusahaan Rp100.000.000,00 (seratus juta rupiah) perbulan, namun sejak bulan Oktober 2016 Riza Rosadi sudah tidak membayar lagi baik pokok maupun angsuran, karena usaha bisnisnya mengalami penurunan;
- Bahwa saksi tahu agar nasabah tidak gagal bayar, pernah dilakukan restrukturisasi pada bulan Juni 2017. Permohonan restrukturisasi dari Riza Rosadi telah disetujui oleh bank, dan disepakati adanya perpanjangan jangka waktu pelunasan selama 1 (satu) tahun, dan ada pengurangan angsuran setiap bulannya akan tetapi pembayaran

Halaman 153 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/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

pokok/kewajibannya selanjutnya kurang lancar disebabkan hal tersebut, sehingga pihak PT.BPR Syariah Harta Insan Bekasi pernah memberi Somasi/Surat Peringatan (SP) kepada PT. Daihan Cipta Prima;

- Bahwa saksi tahu terhadap tiga objek yang dijadikan agunan telah disita oleh Pengadilan Agama, dan saksi juga tahu bahwa 2 obyek hak tanggungan yang berada di kota Bogor sudah ada proses lelang oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) sampai ini saksi tidak tahu proses lelangnya apa sudah selesai proses lelangnya atau belum selesai yang dilakukan oleh KPKNL Kota Bogor;

Menimbang, bahwa bukti T.1-1 sampai dengan T.1-54 merupakan alat bukti yang telah bermeterai cukup serta telah *dinazegele*n di kantor pos, hal mana sesuai dengan maksud Pasal 2 ayat (1) huruf a dan ayat (3) Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1985 Tentang Bea Meterai *jo*. Pasal 1 huruf a dan f dan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2000, maka alat bukti T.1-1 sampai dengan T.1-54 tersebut secara formil dapat diterima sebagai alat bukti sehingga akan dipertimbangkan lebih lanjut selengkapnnya sebagaimana terdapat dalam duduk perkara;

Menimbang, bahwa bukti T.1-1 (berupa Salinan putusan Pengadilan Agama Bogor Nomor 1449/Pdt.G/2019/PA.Bgr.) merupakan akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat maka berdasarkan bukti T.1-1 harus dinyatakan terbukti bahwa perkara ini telah pernah diputus oleh Pengadilan Agama Bogor dan putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa bukti T.1-2a (berupa Salinan putusan Pengadilan Agama Bogor Nomor 1388/Pdt.G/2019/PA.Bgr.) merupakan akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat maka berdasarkan bukti T.1-2a harus dinyatakan terbukti bahwa perkara ini telah pernah diputus oleh Pengadilan Agama Bogor dan putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa bukti T.1-2b (berupa Salinan putusan Mahkamah Agung RI Nomor 480 K/Ag/2021 tanggal 29 Juli 2021) merupakan akta

Halaman **154** dari **173** hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

otentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat maka berdasarkan bukti T.1-2b harus dinyatakan terbukti bahwa perkara ini telah pernah diputus oleh Mahkamah Agung pada tingkat Kasasi dan putusan tersebut telah berkekuatan hukum tetap;

Menimbang, bahwa bukti T.1-3a (berupa Salinan putusan Pengadilan Agama Bogor Nomor 808/Pdt.G/2021/PA.Bgr.) merupakan akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat maka berdasarkan bukti T.1-3a harus dinyatakan terbukti bahwa perkara ini telah pernah diputus oleh Pengadilan Agama Bogor dan saat ini masih perkara tersebut belum berkekuatan hukum tetap dan masih dalam proses di tingkat kasasi;

Menimbang, bahwa bukti T.1-3b (berupa Salinan putusan Pengadilan Tinggi Agama Bogor Bandung Nomor 334/Pdt.G/2022/PTA.Bdg.) merupakan akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat maka berdasarkan bukti T.1-3b harus dinyatakan terbukti bahwa perkara ini telah pernah diputus oleh Pengadilan Tinggi Agama Bandung;

Menimbang, bahwa bukti T.1-4 (berupa Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1072/- Tegal Gundil, a.n Ir. Riza Rosadi, MM) merupakan akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat maka berdasarkan bukti T.1-4 harus dinyatakan terbukti bahwa tanah yang terletak di Jalan Artzimar II RT 01 RW 02 Kelurahan Tegal Gundil, Jaminan dalam hutang pembiayaan merupakan milik Riza Rosadi (Terlawan II);

Menimbang, bahwa bukti T.1-5 (berupa Sertipikat Hak Tanggungan Nomo:4456/2015) merupakan akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat maka berdasarkan bukti T.1-5 harus dinyatakan terbukti bahwa pemegang hak tanggungan adalah PT BPRS Harta Insan Karimahh Bekasi dengan jumlah pembiayaan Rp.2.100.000.000,00 (dua miliar seratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa bukti T.1-6 (berupa Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 182/2015) merupakan akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat maka berdasarkan bukti T.1-6 harus dinyatakan terbukti bahwa Riza Rosadi telah mengikatkan diri kepada BPRS HIK Bekasi dengan menjadikan harta miliknya berupa Sertifikat Hak Milik

Halaman 155 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 1072/Tegal Gundil seluas 381 M² (tiga ratus delapan puluh satu) meter persegi sebagai jaminan hak tanggungannya;

Menimbang, bahwa bukti T.1-7 (berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 2665 atas nama Riza Rosadi) merupakan akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat maka berdasarkan bukti T.1-7 harus dinyatakan terbukti bahwa tanah seluas 179 M² (seratus tujuh puluh sembilan) meter persegi yang terletak di Jalan Malabar Ujung Nomor 20 Kelurahan Tegallega Kota Bogor merupakan milik Riza Rosadi (Terlawan II);

Menimbang, bahwa bukti T.1-8 (berupa Sertifikat Hak Tanggungan Nomor:2129/2015) merupakan akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat maka berdasarkan bukti T.1-8 harus dinyatakan terbukti bahwa pemegang hak tanggungan adalah PT BPRS Harta Insan Karimahh Bekasi dengan jumlah pembiayaan Rp.1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa bukti T.1-9 (berupa Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor:53/2015) merupakan akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat maka berdasarkan bukti T.1-9 harus dinyatakan terbukti bahwa Riza Rosadi telah mengikatkan diri kepada BPRS HIK Bekasi dengan menjadikan harta miliknya berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 2655/Tegallega seluas 179 M² (seratus tujuh puluh sembilan) meter persegi sebagai jaminan hak tanggungannya;

Menimbang, bahwa bukti T.1-10 (berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 5279 atas nama Riza Rosadi) merupakan akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat maka berdasarkan bukti T.1-10 harus dinyatakan terbukti bahwa tanah seluas 300 M² (tiga ratus) meter persegi yang terletak di Bintaro RT 05 RW 011 Jakarta Selatan merupakan milik Riza Rosadi (Terlawan II);

Menimbang, bahwa bukti T.1-11 (berupa Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 6784/2015) merupakan akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat maka berdasarkan bukti T.1-11 harus dinyatakan terbukti bahwa pemegang hak tanggungan adalah PT BPRS Harta

Halaman 156 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Insan Karimahh Ciledug dengan jumlah pembiayaan Rp.500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa bukti T.1-12 (berupa Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor:39/2015) merupakan akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat maka berdasarkan bukti T.1-12 harus dinyatakan terbukti bahwa Riza Rosadi telah mengikatkan diri kepada BPRS HIK Ciledug dengan menjadikan harta miliknya berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 5279/Bintaro seluas 300 M² (tiga ratus) meter persegi sebagai jaminan hak tanggungannya;

Menimbang, bahwa bukti T.1-13 (berupa Sertifikat Hak Tanggungan Nomor:16/2016) merupakan akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat maka berdasarkan bukti T.1-13 harus dinyatakan terbukti bahwa pemegang hak tanggungan adalah PT BPRS Harta Insan Karimahh Ciledug dengan jumlah pembiayaan Rp.900.000.000,00 (sembilan ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa bukti T.1-14 (berupa Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor:43/2015) merupakan akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat maka berdasarkan bukti T.1-14 harus dinyatakan terbukti bahwa Riza Rosadi telah mengikatkan diri kepada BPRS HIK Ciledug dengan menjadikan harta miliknya berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 5279/Bintaro seluas 300 M² (tiga ratus) meter persegi sebagai jaminan hak tanggungannya;

Menimbang, bahwa bukti T.1-15 (berupa Wa'ad/Kesepahaman Nomor 79 tanggal 24 Desember 2014) merupakan akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat maka berdasarkan bukti T.1-15 harus dinyatakan terbukti bahwa PT BPRS HIK Bekasi telah memberikan pembiayaan kepada Riza Rosadi (Terlawan II) sebesar Rp.1.500.000.000,00 (satu miliar lima ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa bukti T.1-16 (berupa Perjanjian Pembiayaan Musyarakah Nomor 80 tanggal 24 Desember 2014) merupakan akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat, maka berdasarkan bukti T.1-16 harus dinyatakan terbukti bahwa PT BPRS HIK Bekasi

Halaman 157 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

telah memberikan pembiayaan kepada Riza Rosadi (Terlawan II) sebesar Rp.750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa bukti T.1-17 (berupa Perjanjian Pembiayaan Musyarakah Nomor 071/MUSY/BPRS-HIKB/JKP/XII/2015 tanggal 30 Desember 2015 juncto Wa'ad Nomor 79 tanggal 24 September 2014/Perpanjangan) merupakan akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat, maka berdasarkan bukti T.1-17 harus dinyatakan terbukti bahwa PT BPRS HIK Bekasi telah melakukan perpanjangan waktu pembiayaan tapi tidak dilunasi oleh Riza Rosadi (Terlawan II) sebesar Rp.750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa bukti T.1-18 (berupa Perjanjian Pembiayaan Musyarakah Nomor 054 /MUSY/BPRS-HIKB/JKP/III/2015 tanggal 25 Maret 2015 juncto Wa'ad Nomor 79 tanggal 24 September 2014/Perpanjangan) merupakan akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat, maka berdasarkan bukti T.1-18 harus dinyatakan terbukti bahwa PT BPRS HIK Bekasi telah melakukan pembiayaan kembali kepada pribadi Riza Rosadi (Terlawan II) sebesar Rp.750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) dalam jangka waktu pelunasan 25 Maret 2015 sampai dengan 25 Maret 2016;

Menimbang, bahwa bukti T.1-19 (berupa Adendum Perjanjian Pembiayaan Musyarakah Nomor:054/MUSY/BPRS-HIKB/JKP/III/2015 tanggal 24 Maret 2016) merupakan akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat, maka berdasarkan bukti T.1-19 harus dinyatakan terbukti bahwa PT BPRS HIK Bekasi telah melakukan perpanjangan waktu pembiayaan kembali kepada pribadi Riza Rosadi (Terlawan II) karena Terlawan sebagai nasabah tidak melunasi;

Menimbang, bahwa bukti T.1-20 (berupa Adendum Wa'ad (Kesepahaman) Nomor 08 tanggal 18 September 2015) merupakan akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat, maka berdasarkan bukti T.1-20 harus dinyatakan terbukti bahwa kesepahaman yang awalnya pembiayaan Rp.1.500.000.000,00 menjadi Rp.2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);

Halaman 158 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



Menimbang, bahwa bukti T.1-21 (berupa Perjanjian Pembiayaan Musyarakah Nomor 09 tanggal 18 September 2015) merupakan akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat, maka berdasarkan bukti T.1-21 harus dinyatakan terbukti bahwa BPRS HIK Bekasi memberikan pembiayaan kepada pribadi Riza Rosadi tahap III sebesar Rp.500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

Menimbang, bahwa bukti T.1-22 (berupa Perjanjian Pembiayaan Musyarakah Nomor 003/MUSY/BPRS-HIKB/JKP/VII/2017) tertanggal 29 Juni 2017 merupakan akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat, maka berdasarkan bukti T.1-22 harus dinyatakan terbukti bahwa BPRS HIK Bekasi telah memberikan pelayanan restrukturisasi kepada pribadi Riza Rosadi (Terlawan II);

Menimbang, bahwa bukti T.1-23 (berupa Wa'ad Pembiayaan Sindikasi Nomor 14 tanggal 29 September 2015) merupakan akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat, maka berdasarkan bukti T.1-23 harus dinyatakan terbukti bahwa BPRS HIK Bekasi memberikan pembiayaan kepada pribadi Riza Rosadi sebesar Rp.3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah);

Menimbang, bahwa bukti T.1-24 (berupa Perjanjian Pembiayaan Sindikasi Nomor 15 tanggal 29 September 2015) merupakan akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat, maka berdasarkan bukti T.1-24 harus dinyatakan terbukti bahwa BPRS HIK Bekasi memberikan pembiayaan kepada pribadi Riza Rosadi atas nama perseroan sebesar Rp.2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);

Menimbang, bahwa bukti T.1-25 (berupa Addendum ke-3 Perjanjian Musyarakah Pemberian Fasilitas Sindikasi Nomor 14 tanggal 29 September 2015) merupakan akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat, maka berdasarkan bukti T.1-25 harus dinyatakan terbukti bahwa PT Daihan Cipta Prima diwakili Riza Rosadi atas persetujuan Komisariss YULIANDRI FAISAL (Pelawan) melakukan perpanjangan pembiayaan yaitu periode 20 Juni 2017 sampai dengan 20 Juni 2019;

Halaman **159** dari **173** hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



Menimbang, bahwa bukti T.1-26 (berupa informasi Sisa Pokok Pembiayaan Bagi Hasil) merupakan akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat, maka berdasarkan bukti T.1-26 harus dinyatakan terbukti bahwa Riza Rosadi sebagai nasabah mempunyai sisa hutang sebesar Rp.4.541.519.480,00;

Menimbang, bahwa bukti T.1-27 (berupa Surat Teguran pertama untuk Riza Rosadi) merupakan akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat, maka berdasarkan bukti T.1-27 harus dinyatakan terbukti bahwa Riza Rosadi sudah ditegur oleh pihak BPRS HIK Bekasi agar melunasi kewajibannya kepada bank mempunyai tunggakan sampai bulan April 2018 sebesar Rp.150.000.000,00; (Seratus lima puluh juta rupiah) tetapi tidak diindahkan oleh yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa bukti T.1-28 (berupa Surat Teguran kedua untuk Riza Rosadi) merupakan akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat, maka berdasarkan bukti T.1-28 harus dinyatakan terbukti bahwa Riza Rosadi sudah ditegur oleh pihak BPRS HIK Bekasi agar melunasi kewajibannya kepada bank tetapi tidak diindahkan oleh yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa bukti T.1-29 (berupa Surat Teguran ketiga untuk Riza Rosadi) merupakan akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat, maka berdasarkan bukti T.1-29 harus dinyatakan terbukti bahwa Riza Rosadi sudah ditegur oleh pihak BPRS HIK Bekasi agar melunasi kewajibannya kepada bank tetapi tidak diindahkan oleh yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa bukti T.1-30 (berupa Surat Peringatan pertama untuk PT Daihan Cipta Prima) merupakan akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat, maka berdasarkan bukti T.1-30 harus dinyatakan terbukti bahwa PT Daihan Cipta Prima sudah ditegur oleh pihak BPRS HIK Bekasi agar melunasi kewajibannya kepada bank mempunyai tunggakan sampai bulan Maret 2018 sebesar Rp.250.000.000,00; (Duaratus lima puluh juta rupiah) tetapi tidak diindahkan oleh yang bersangkutan;

Halaman **160** dari **173** hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa bukti T.1-31 (berupa Surat Peringatan kedua untuk PT Daihan Cipta Prima) merupakan akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat, maka berdasarkan bukti T.1-31 harus dinyatakan terbukti bahwa PT Daihan Cipta Prima sudah ditegur oleh pihak BPRS HIK Bekasi agar melunasi kewajibannya kepada bank tetapi tidak diindahkan oleh yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa bukti T.1-32 (berupa Surat Peringatan ketiga untuk PT Daihan Cipta Prima) merupakan akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat, maka berdasarkan bukti T.1-32 harus dinyatakan terbukti bahwa PT Daihan Cipta Prima sudah ditegur oleh pihak BPRS HIK Bekasi agar melunasi kewajibannya kepada bank mempunyai tunggakan sampai bulan Mei 2018 sebesar Rp.285.000.000,00; (Duaratus delapan puluh lima juta rupiah) tetapi tidak diindahkan oleh yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa bukti T.1-33 (berupa surat exit meeting di BPRS HIK Bekasi yang dihadiri Riza Rosadi) merupakan akta di bawah tangan yang dapat dipertimbangkan, maka berdasarkan bukti T.1-33 harus dinyatakan terbukti bahwa PT Daihan Cipta Prima yang diwakili oleh Riza Rosadi telah melakukan musyawarah dengan BPRS HIK Bekasi;

Menimbang, bahwa bukti T.1-34 (berupa surat informasi sisa pokok pembiayaan) merupakan akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat, maka berdasarkan bukti T.1-34 harus dinyatakan terbukti bahwa PT Daihan Cipta Prima dan pribadi oleh Riza Rosadi masih mempunyai sisa hutang terhadap BPRS HIK Bekasi sebesar Rp.2.202.843.200, telah melakukan musyawarah dengan BPRS HIK Bekasi;

Menimbang, bahwa bukti T.1-35 (berupa surat undangan) merupakan akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat, maka berdasarkan bukti T.1-35 harus dinyatakan terbukti bahwa Riza Rosadi telah diundang oleh BPRS HIK Bekasi untuk membicarakan penyelesaian pembiayaan tanggal 08 April 2019;

Menimbang, bahwa bukti T.1-36 (berupa surat undangan) merupakan akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat,

Halaman 161 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maka berdasarkan bukti T.1-36 harus dinyatakan terbukti bahwa Riza Rosadi telah diundang oleh BPRS HIK Bekasi untuk membicarakan penyelesaian pembiayaan tanggal 13 Mei 2019;

Menimbang, bahwa bukti T.1-37 (berupa surat undangan) merupakan akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat, maka berdasarkan bukti T.1-37 harus dinyatakan terbukti bahwa Riza Rosadi telah diundang oleh BPRS HIK Bekasi untuk membicarakan penyelesaian pembiayaan tanggal 20 Juni 2019;

Menimbang, bahwa bukti T.1-38 (berupa surat somasi) merupakan akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat, maka berdasarkan bukti T.1-38 harus dinyatakan terbukti bahwa Riza Rosadi Klarifikasi & Undangan Penyelesaian Pembiayaan sekaligus diberikan somasi I oleh Kantor Advokat Bersama untuk penyelesaian pembiayaan tanggal 18 Juli 2019;

Menimbang, bahwa bukti T.1-39 (berupa Pemberitahuan Lelang Eksekusi OHT sekaligus surat Somasi II) merupakan akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat, maka berdasarkan bukti T.1-39 harus dinyatakan terbukti bahwa Riza Rosadi telah diberikan somasi II oleh Kantor Advokat Bersama untuk penyelesaian pembiayaan tanggal 29 Juli 2019;

Menimbang, bahwa bukti T.1-40 (berupa Pemberitahuan Lelang Eksekusi OHT sekaligus surat Somasi III) merupakan akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat, maka berdasarkan bukti T.1-40 harus dinyatakan terbukti bahwa Riza Rosadi telah diberikan somasi III oleh Kantor Advokat Bersama untuk penyelesaian pembiayaan tanggal 06 Agustus 2019;

Menimbang, bahwa bukti T.1-41 (berupa surat pernyataan) merupakan akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat, maka berdasarkan bukti T.1-41 harus dinyatakan terbukti bahwa Riza Rosadi telah membuat surat pernyataan dan disetujui oleh Yuliandri Faisal yang menyatakan bahwa usahanya sudah menurun sehingga tidak mampu

Halaman **162** dari **173** hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melunasi sisa hutangnya kepada BPRS HIK Bekasi Cabang Jakarta Pusat tertanggal 23 Agustus 2018;

Menimbang, bahwa bukti T.1-42 (berupa surat permohonan Riza Rosadi penebusan terhadap asset-aset) merupakan akta di bawah tangan yang dapat dipertimbangkan maka berdasarkan bukti T.1-42 harus dinyatakan terbukti bahwa Riza Rosadi telah mengajukan permohonan perpanjangan waktu untuk menyelesaikan pembiayaannya dengan BPRS HIK Bekasi tertanggal 26 Januari 2021;

Menimbang, bahwa bukti T.1-43 (berupa surat tawaran dari BPRS HIK Bekasi terkait Penyelesaian Fasilitas Pembiayaan Al-Musyarakah an Riza Rosadi dan PT. Daihan Cipta Prima) merupakan akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat, maka berdasarkan bukti T.1-43 harus dinyatakan terbukti bahwa pihak BPRS juga sudah menjawab tawaran Riza Rosadi berkaitan dengan penyelesaian sisa hutang pribadi Riza Rosadi dan hutang PT Daihan Cipta Prima kepada BPRS HIK Bekasi tertanggal 15 Februari 2021;

Menimbang, bahwa bukti T.1-44 (berupa surat dari Riza Rosadi perihal penyelesaian sebagian kewajiban) merupakan akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat, maka berdasarkan bukti T.1-44 harus dinyatakan terbukti bahwa Riza Rosadi berencana melakukan penyelesaian sisa hutang kepada BPRS HIK Bekasi, tertanggal 14 Desember 2021;

Menimbang, bahwa bukti T.1-45 (berupa surat tawaran dari BPRS HIK Bekasi terkait Penyelesaian Sebagian Fasilitas Pembiayaan Al-Musyarakah an Riza Rosadi dan PT. Daihan Cipta Prima) merupakan akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat, maka berdasarkan bukti T.1-45 harus dinyatakan terbukti bahwa pihak BPRS juga sudah menjawab tawaran Riza Rosadi berkaitan dengan penyelesaian sisa hutang pribadi Riza Rosadi dan hutang PT Daihan Cipta Prima kepada BPRS HIK Bekasi, tertanggal 04 Januari 2022;

Menimbang, bahwa bukti T.1-46 (berupa surat dari Riza Rosadi perihal penyelesaian sebagian kewajiban) merupakan akta autentik yang mempunyai

Halaman **163** dari **173** hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/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

kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat, maka berdasarkan bukti T.1-46 harus dinyatakan terbukti bahwa Riza Rosadi berencana melakukan penyelesaian sisa hutang kepada BPRS HIK Bekasi, tertanggal 18 Januari 2022;

Menimbang, bahwa bukti T.1-47 (berupa Risalah Lelang KPKNL Bogor) merupakan akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat, maka berdasarkan bukti T.1-47 harus dinyatakan terbukti bahwa KPKNL Bogor berencana melaksanakan lelang terhadap Objek Hak Tanggungan berupa tanah dan bangunan yang berlokasi di Jln. Altzimar II No. 03 Tegal Gundil Kecamatan Bogor Utara Kota Bogor dan Jln. Malabar Ujung No. 16 Tegal Lega Kecamatan Bogor Tengah Kota Bogor, tertanggal 07 Juni 2022;

Menimbang, bahwa bukti T.1-48 (berupa Penetapan Jadwal Lelang dari KPKNL Bogor) merupakan akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat, maka berdasarkan bukti T.1-48 harus dinyatakan terbukti bahwa KPKNL Bogor telah menjadwalkan pelaksanaan lelang terhadap Objek Hak Tanggungan berupa tanah dan bangunan yang berlokasi di Jln. Altzimar II No. 03 Tegal Gundil Kecamatan Bogor Utara Kota Bogor dan Jln. Malabar Ujung No. 16 Tegal Lega Kecamatan Bogor Tengah Kota Bogor, tertanggal 17 Oktober 2022;

Menimbang, bahwa bukti T.1-49 (berupa Penetapan Harga Limit Nomor 0004/Pdt.G/Eks/2019/PA.Bgr) tertanggal 19 Juli 2022 merupakan akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat, maka berdasarkan bukti T.1-49 harus dinyatakan terbukti bahwa telah ditentukan harga limit untuk Objek Hak Tanggungan berupa tanah dan bangunan yang berlokasi di Jln. Altzimar II No. 03 Tegal Gundil Kecamatan Bogor Utara Kota Bogor dan Jln. Malabar Ujung No. 16 Tegal Lega Kecamatan Bogor Tengah Kota Bogor;

Menimbang, bahwa bukti T.1-50 (berupa Penetapan Pengadilan Agama Bogor) tertanggal 10 Oktober 2022 merupakan akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat, maka berdasarkan bukti T.1-50 harus dinyatakan terbukti bahwa Pengadilan Agama Bogor telah mengeluarkan

Halaman 164 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penetapan yang dijadikan dasar untuk melaksanakan lelang terhadap Objek Hak Tanggungan berupa tanah dan bangunan yang berlokasi di Jln. Taman Bintaro Dalam (Kav) No. 9-b Bintaro Kecamatan Pesanggrahan Kota Jakarta Selatan;

Menimbang, bahwa bukti T.1-51 (berupa Penetapan Harga Limit Nomor 004/Pdt.G/Eks/2019/PA.Bgr yang ditetapkan Ketua Pengadilan Agama Bogor, tanggal 02 September 2019) merupakan akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat, maka berdasarkan bukti T.1-51 harus dinyatakan terbukti bahwa telah ditentukan harga limit untuk Objek Hak Tanggungan berupa tanah dan bangunan yang berlokasi di Jln. Altzimar II No. 03 Tegal Gundil Kecamatan Bogor Utara Kota Bogor dan Jln. Malabar Ujung No. 16 Tegal Lega Kecamatan Bogor Tengah Kota Bogor;

Menimbang, bahwa bukti T.1-52 (berupa Kutipan Akta Nikah Nomor A3/0584/009/X/95 tanggal 02 Oktober 1995 atas nama Ir. Riza Rosadi dan Dra. Ratna Soeminar) merupakan akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat, maka berdasarkan bukti T.1-52 harus dinyatakan terbukti bahwa antara Ir. Riza Rosadi dan Dra. Ratna Soeminar adalah suami istri sah menikah pada tanggal 29 September 1995;

Menimbang, bahwa bukti T.1-53 (berupa Kartu Keluarga Nomor 3271050810080023 atas nama Ir. Riza Rosadi, MM, yang dikeluarkan Pemerintah Kota Bogor, Kecamatan Bogor Utara) merupakan akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat, maka berdasarkan bukti T.1-53 harus dinyatakan terbukti bahwa antara Ir. Riza Rosadi dan Dra. Ratna Soeminar adalah suami istri sah menikah pada tanggal 29 September 1995 hingga sekarang telah berumah tangga selama 28 tahun;

Menimbang, bahwa bukti T.1-54 (berupa Surat Panitera Pengadilan Agama Bogor Nomor W10-A18/274/HK.05/I/2023 tanggal 11 Januari 2023 perihal Permohonan Penetapan Hari dan Tanggal Lelang Eksekusi Lelang Nomor 0004/Pdt.G/Eks/2019/PA.Bgr) merupakan akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat, maka berdasarkan bukti T.1-54 harus dinyatakan terbukti bahwa Pengadilan Agama Bogor akan mengadakan Eksekusi Lelang sebagaimana perkara Nomor:0004/

Halaman 165 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

/Pdt.G/Eks/2019/PA.Bgr antara PT. Bank Pembiayaan Rakyat Harta Insan Karimah Bekasi (BPRS HIKB) melawan Dr.Ir.Riza Rosadi, MM bin Idrus Chalid (pribadi) maupun sebagai Direktur PT, Daihan Cipta Prima;

Menimbang, bahwa kesaksian yang diberikan oleh kedua saksi Terlawan I didasarkan pengetahuannya dan keterangannya saling terkait satu dengan yang lainnya, maka berdasarkan Pasal 171 dan 172 HIR, dengan demikian kedua orang saksi Terlawan I dipandang telah memnuhi syarat formal dan materil kesaksian, maka keterangan saksi tersebut merupakan alat bukti yang mempunyai nilai pembuktian sempurna dan mengikat;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan Pelawan, Terlawan I serta bukti-bukti tertulis dan para saksi yang diajukan oleh para pihak, maka Majelis Hakim menemukan fakta-fakta hukum sebagai berikut:

- Bahwa Riza Rosadi sebagai Direktur PT Daihan Cipta Prima, Yuliandri Faisal sebagai Komisaris PT Daihan Cipta Prima merupakan kedua posisi ini berbeda baik itu dari sisi tanggung jawab maupun kewajibannya namun kedua orang tersebut masih dalam 1 perusahaan perseroan bernama PT. Daihan Cipta Prima secara resmi dicatatkan pada Kementrian Hukum dan HAM pada tanggal 29 Oktober 2015 (sebagaimana bukti P.7 dan keterangan para Saksi Terlawan I;
- Bahwa perubahan Komisaris PT Daihan Cipta Prima tersebut, secara resmi dicatatkan pada Kementrian Hukum dan HAM pada tanggal 29 Oktober 2015 (sebagaimana bukti P.1, P.2, P.3, P.4 dan P.6);
- Bahwa pada tanggal 09 Nopember 2018, dalam pernyataan Berita Acara Rapat Umum Luar Biasa Para Pemegang Saham PT. Daihan Cipta Prima adalah Riza Rosadi dan Yuliandri Faisal dalam perseroan PT Daihan Cipta Prima sebagaimana bukti P.4, P.5, P.6, T.15, T.16, T.17, T.18, T.20, T.21, T.I-22 dan T.I-23, dan keterangan Para Saksi Terlawan I;
- Bahwa Riza Rosadi sebagai pribadi bersama istri Ratna Soeminar melakukan perjanjian pemberian fasilitas pembiayaan Sindikasi dengan BPRS HIK Bekasi sebagaimana bukti T.1-6, T.I-9, T.1-12 T.I-14, T.1-15, T.1-16, T.1-17, T.1-18, T.1-20, T.21, T.I-22, T.I-23, T.I-52,

Halaman 166 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/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)



T.I-53 dan keterangan Para Saksi Terlawan I;

- Bahwa Riza Rosadi atas nama perseroan PT Daihan Cipta Prima melakukan perjanjian pemberian fasilitas pembiayaan Sindikasi dengan BPRS HIK Bekasi pada saat yang menjadi Komisaris adalah Ratna Soeminar yang notabene istrinya sebagaimana bukti P.2, P.3, P.4, P.6, T.21, T.I-22, T.I-23, T.I-52, T.I-53, dan keterangan Para Saksi Terlawan I;
- Bahwa dalam melakukan pembiayaan di BPRS HIK Bekasi maupun di BPRS HIK Ciledug, Riza Rosadi atas pribadi dan atas PT Daihan Cipta Prima telah menjadikan harta miliknya sebagai jaminan hak tanggungan pada BPRS HIK Bekasi dan Ciledug, sebagaimana bukti T.I-4 sampai dengan T.I-14 dan keterangan para saksi Terlawan I;
- Bahwa oleh karena Terlawan II (Riza Rosadi) tidak melakukan pembayaran pelunasan terhadap sisa hutangnya terhadap BPRS, maka dilakukan upaya peringatan dan somasi dan perundingan dengan Riza Rosadi oleh pihak BPRS HIK Bekasi sebagaimana bukti T.I-26 sampai dengan T.I-40 dan keterangan Para Saksi Terlawan I;
- Bahwa Terlawan II (Riza Rosadi) telah memberitahukan kepada BPRS bahwa yang bersangkutan maupun PT Daihan Cipta Prima sudah tidak sanggup lagi membayar sisa hutang sebagaimana bukti T.I-41 dan Riza Rosadi sebagai nasabah telah pernah menawarkan solusi penyelesaian kepada pihak BPRS dan BPRS juga mempunyai konsep penyelesaian yang akan dikomunikasikan dengan Riza Rosadi (sebagaimana bukti T.I-42, T.I-43);
- Bahwa setahu saksi, Riza Rosadi mendapat pembiayaan atasnama pribadi dari PT.BPR Syariah Harta Insan Bekasi yang jumlah keseluruhannya Rp. 2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah) dengan masa pembayaran selama 12 bulan atau satu tahun (sebagaimana bukti T.I-24);
- Bahwa Riza Rosadi atasnama Pribadi maupun atasnama PT. Daihan Cipta Prima melakukan pembiayaan ke PT.BPR Syariah Harta Insan Bekasi, mengajukan agunan berupa tiga objek yaitu: (1) Tanah dan

Halaman **167** dari **173** hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bangunan di Bintaro (2) tanah dan bangunan di jalan Artzimar-Tegal Gundil, Bogor milik Riza Rosadi, (3) Tanah dan bangunan milik Riza Rosadi di Jalan Malabar, Tegallega Kota Bogor, obyek tersebut milik Riza Rosadi, didalam perbankan, aset yang sama dapat digunakan sebagai agunan dalam akad yang lain (sebagaimana bukti T.I-7, T.1-10 dan T.I-11 dan keterangan Para Saksi Terlawan I;);

- Bahwa Riza Rosadi / PT. Daihan Cipta Prima pernah dilakukan restrukturisasi pada bulan Juni 2017. Permohonan restrukturisasi dari Riza Rosadi telah disetujui oleh bank, dan disepakati adanya perpanjangan jangka waktu pelunasan selama 1 (satu) tahun, dan ada pengurangan angsuran setiap bulannya akan tetapi pembayaran pokok/kewajibannya selanjutnya kurang lancar disebabkan hal tersebut, sehingga pihak PT.BPR Syariah Harta Insan Bekasi pernah memberi Somasi/Surat Peringatan (SP.1, SP.2, SP.3) kepada PT. Daihan Cipta Prima (sebagaimana bukti T.I-26 sampai dengan T.1-46 dan keterangan Para Saksi Terlawan I;);
- Bahwa ketiga objek yang dijadikan agunan telah disita oleh Pengadilan Agama Bogor, untuk 2 obyek hak tanggungan yang berada di kota Bogor sudah ada proses lelang oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) (sebagaimana bukti T.I-47 sampai dengan T.1-49 dan keterangan Para Saksi Terlawan I;)

Menimbang, bahwa terhadap petitum perlawanan angka 5, 6, 7, 8 dan 9, apakah Pelawan mempunyai kepentingan sebagai pihak ketiga dan kepentingannya terganggu dengan proses anmaning dan sita eksekusi sampai dengan proses pelelangan yang merupakan rangkaian kegiatan eksekusi yang dijalankan oleh Pengadilan Agama Bogor terhadap objek hak tanggungan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 378 RV dan pasal 379 RV, dimana untuk dapat dikabulkannya perlawanan pihak ketiga diperlukan jika terpenuhinya 2 (dua) unsur penting, yaitu:

1. Adanya kepentingan dari pihak ketiga tersebut;
2. Secara nyata hak pihak ketiga dirugikan;

Halaman 168 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terhadap unsur pertama pelawan harus membuktikan jika barang tersebut milik Pelawan dan terhadap unsur kedua harus nyata hak dari Pelawan itu dirugikan. Unsur kedua ini apabila barang yang akan dieksekusi telah dilakukan sita oleh Pengadilan, karena dengan sita tersebut Pelawan sudah tidak bisa memindahtangankan dengan begitu hak Pelawan jelas telah dirugikan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum perlawanan Pelawan pada angka 5, 6, 7, 8 dan 9 Majelis Hakim mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Pelawan (Yuliandri Faisal) yang mengaku bertindak sebagai Komisaris perseroan tersebut, namun tidak dilengkapi akta perubahan dari Notaris yang sudah disahkan oleh Kementerian Hukum Dan Ham; sehingga 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** Pada PT. Daihan Cipta Prima, apalagi dengan melakukan Perlawanan sebagai Pihak Ketiga (Derden Verset) dalam perkara *a quo*. jika benar 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 *a-quo* dan atau tidak bisa serta merta mendudukan diri sebagai Pihak Ketiga (Pelawan);

Menimbang, bahwa terhadap posisi perlawanan Pelawan sebagai pihak ketiga (Derden verszet) dalam perkara *a-qua* sesuatu tindakan yang tidak jelas dan semakin kacau dan membabi buta tidak dapat membedakan mana Perjanjian Pembiayaan yang dibuat bersifat pribadi dengan yang atas nama Perseroan. Bagaimana mungkin Pelawan yang legal standingnya dalam posita ini nyata tidak jelas (bukan Pihak Ketiga) dapat mengajukan gugatan perlawanan terhadap pihak yang tidak memiliki hubungan hukum sebagai derden verzet;

Menimbang, bahwa Yuliandri Faisal dalam perlawananya terhadap Penetapan Pengadilan Agama Bogor No.04/Pdt.G.Eks/2019/PA.Bgr Tentang Lelang tertanggal 11 April 2022 justru telah menunjukkan adanya sikap kegalauan, ketidak jelasan dan ngotot mendudukan dirinya dalam perkara *a-qua* sebagai Pihak Ketiga (Derden verzet) namun pada PT. Perseroan Yuliandri

Halaman **169** dari **173** hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Faisal posisi sebagai Komisaris pada PT.Daihan Cipta Prima, hal mana Pelawan (Yuliandri Faisal) mengalami ambiguitas yaitu keraguan, kekaburan dan ketidakjelasan dalam kedudukan dirinya sebagai **Komisaris** PT Daihan Cipta Prima yang menggantikan Ratna Soeminar sehingga dengan demikian mengajukan gugatan Perlawanan sebagai **Pihak Ketiga** (Derden Verzet) terhadap Penetapan Pengadilan Agama Bogor No.04/Pdt.G.Eks/2019/PA.Bgr Tentang Lelang tertanggal 11 April 2022 secara hukum jelas bertentangan dengan ketentuan-ketentuan tersebut diatas. Oleh karena itu secara hukum kedudukan Yuliandri Faisal memang harus dinyatakan cacat formil (*Diskualifikasi In Person*), selain itu juga perlawanan Pelawan dibantah oleh Terlawan I dengan bukti-bukti yang diajukan dipersidangan berupa bukti (T.I- I sampai dengan T.I-54) dan 2 orang saksi yang hadirkan oleh Terlawan I;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan-pertimbangan tersebut, Majelis Hakim menilai bahwa Pelawan bukanlah pihak ketiga yang terganggu hak dan kepentingannya terhadap Penetapan Pengadilan Agama Bogor No.04/Pdt.G.Eks/2019/PA.Bgr Tentang Lelang tertanggal 11 April 2022 karena Pelawan adalah bagian atau pihak yang seharusnya bertanggung jawab terhadap sisa hutang yang menjadi kewajiban Pelawan sebagai Komisaris PT. Daihan Cipta Prima dan Terlawan II sebagai Direktur Utama PT Daihan Cipta Prima terhadap BPRS HIK Bekasi dan BPRS HIK Ciledug. Dengan demikian Majelis Hakim berpendapat, alasan perlawanan Pelawan yang mengatakan bahwa Pelawan adalah pihak ketiga yang terganggu kepentingannya, tidak terbukti dan oleh karenanya harus dinyatakan bahwa Pelawan adalah Pelawan tidak benar dan tidak beritikad baik;

Menimbang, bahwa terhadap petitum perlawanan Pelawan angka 4, sekalipun Terlawan II menjadikan harta-harta miliknya dijadikan sebagai objek hak tanggungan terhadap pembiayaan secara pribadi dan atas nama perseroan PT Daihan Cipta Prima kepada pada BPRS HIK Bekasi dan BPRS HIK Ciledug, namun harta-harta tersebut tidak serta merta menjadi hak milik dan kekayaan PT Daihan Cipta Prima karena semua harta yang dijadikan objek hak tanggungan tersebut merupakan hak milik yang sah dari Riza Rosadi, sebagaimana bukti T.I-4, T.I-7 dan T.I-10. Dengan demikian

Halaman 170 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

petitum perlawanan Pelawan angka 4 harus dinyatakan tidak terbukti dan harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, maka Majelis Hakim berpendapat gugatan perlawanan Pelawan seluruhnya harus dinyatakan ditolak hal ini sesuai dengan maksud Pasal 163 HIR *juncto* Pendapat ulama dalam kitab *Al-Muhadzab* halaman 332 yang diambil alih menjadi pendapat Majelis Hakim yang berbunyi sebagai berikut:

فان لم يكن معه بينة لم يسمع دعواه (المذهب)

Artinya: jika dalil yang disampaikan (Pelawan) tidak didukung oleh alat bukti yang sah maka dalil tersebut harus ditolak.

Menimbang, bahwa adapun tentang petitum perlawanan Pelawan angka 11 oleh karena perlawanan Pelawan ditolak dan Pelawan berada di pihak yang kalah, maka sesuai dengan maksud Pasal 182 HIR, Pelawan dihukum untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Mengingat dan memperhatikan akan segala peraturan perundang-undangan yang berlaku serta ketentuan-ketentuan hukum Islam yang berkaitan dengan perkara ini;

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)

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Agama Bogor yang dilangsungkan pada hari Jumat tanggal 21 Juli

Halaman 171 dari 173 hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2023 Masehi, bertepatan dengan tanggal 03 Muharram 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.** sebagai Anggota, Putusan ini dibacakan dalam persidangan terbuka untuk umum pada hari Selasa, tanggal 01 Agustus 2023 Masehi, bertepatan dengan tanggal 14 Muharram 1445 Hijriyah, oleh Ketua Majelis tersebut dengan dihadiri oleh Hakim-Hakim Anggota dan dibantu oleh **Hermansyah, S.H.I.** sebagai Panitera Pengganti, dihadiri oleh Pelawan/Kuasa Hukumnya, Terlawan I/Kuasa Hukumnya, Terlawan II/Kuasa Hukumnya tanpa hadirnya Terlawan III, Terlawan IV dan Para Turut Terlawan I, Turut Terlawan II, Turut Terlawan III dan Turut Terlawan IV;

Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

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

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

Hakim Anggota,

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

Panitera Pengganti,

Halaman **172** dari **173** hal. Putusan No. 772/Pdt.G/2022/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)



Hermansyah, S.H.I.

Perincian biaya :

- Pendaftaran	: Rp	30.000,00
- Biaya Proses	: Rp	50.000,00
- Panggilan	: Rp	5.035.000,00
- PNBP Panggilan	: Rp	100.000,00
- Redaksi	: Rp	10.000,00
- Meterai	: Rp	<u>10.000,00</u>

J u m l a h : Rp 5.235.000,00

(Lima juta dua ratus tiga puluh lima ribu rupiah)