



PUTUSAN

Nomor 1382/Pdt.G/2023/PA.Bgr

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

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

PENGGUGAT, tempat/tanggal lahir Rembang/31 Desember 1967, umur 55 tahun, agama Islam, pendidikan S1, pekerjaan xxxxxxxxxx, tempat kediaman di xxx xxxxxxx xxxxx xxx xx, RT.005/RW.002, xxxxxxxxxx xxxxx xxxxx, xxxxxxxxxx xxxxx xxxxxxx, xxxx xxxxx, dalam hal ini memberika kuasa kepada BENI MAHYUDIN. SH, Advokat-Penasehat Hukum pada Kantor Hukum BENI.M & REKAN, yang beralamat kantor di Jl. H. Achmad Soban SH No.107, Kelurahan Tegal Gundi, Kecamatan Bogor Utara, Kota Bogor, xxxx xxxxx, berdasarkan Surat Kuasa telah dicatat dalam register Nomor: 22/X/1382/Pdt.G/2023/PA.Bgr tanggal 17 Oktober 2023, sebagai **PELAWAN**;

Melawan

TERGUGAT 1, beralamt di Komplek Ruko Grand Mall Blok A No. 19-20, xxx xxxxxxx xxxxxxxxxx xxxxxxx xxxxx, xxxx xxxxx, dalam hal ini memberikan kuasa kepada Drs. Supardo KS., S.H., M.H.,

Halaman 1 dari 144 halaman, Putusan Nomor 1382/Pdt.G/2023/PA.Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Advokat, beralamat kantor di Jalan Jatibening Dua Raya (Wisma Argia) Jatibening Dua Pondok Gede Bekasi, xxxx xxxxx. berdasarkan Surat Kuasa Khusus telah dicatat dalam register Nomor: 26/X/1382/Pdt.G/2023/PA.Bgr tanggal 14 November 2023 sebagai **TERLAWAN I**;

XxxXXXXXXXXX (Direktur XXXXXXXXXXXX), beralamat di Gedung Mall Bogor Trade Word (BTW), beralamat di Jl. Veteran No.27, xxxxxxxxxx xxxxxxxxxx, Kecamatan Bogor Tengan, xxxx xxxxx, sebagai **TERLAWAN II**;

XXXXXXXXXX, beralamat kantor di xxx xxx xxxxxxxxxxxxxx, RT.0001, RW.002, Cipadu, xxxxxxxxxx xxxxxxxxxx, 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, xxxxxxxxxx xxxxxxxxxx, xxxxxxxxxx xxxxxx xxxxxxx, xxxx xxxxx, xxxx xxxxxx-16125, dalam hal ini menugaskan kepada Popi Damayanti., Jabatan Pelaksana Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Bogor, beralamat kantor di Jl. Veteran No.45, Bogor 16113. berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-95/MK.6/WKN.08/2023 telah dicatat dalam register Nomor:60/XI/1382/Pdt.G/2023/PA.Bgr tanggal 28 November 2023, selanjutnya Surat Kuasa Substitusi dan Surat Tugas Nomor ST-283/KNL.0803/2024 menugaskan kepada **XXXXXXXXXX**, Pangkat /Golongan Penata Tk.I (III/d), Jabatan Pelaksana Seksi Hukum dan Informasi KPKNL Bogor, beralamat kantor di Jl. Veteran No.45, Bogor 16113, telah dicatat dalam register Nomor:17/1382/Pdt.G/2023/PA.Bgr tanggal 13 Februari 2024 sebagai **TERLAWAN IV**;

Halaman 2 dari 144 halaman, Putusan Nomor 1382/Pdt.G/2023/PA.Bgr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

XXXXXXXXXX xxxx xxxxxx, Jl. Ahmad Yani No.4, RT.01/RW.02, xxxxxxxxxxx xxxxx
xxxxxx, xxxxxxxxxxx xxxxx xxxxxx, xxxx xxxxx, xxxx xxxxx,
16161, sebagai **TURUT TERLAWAN I**;

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

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

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

Pengadilan Agama tersebut;

Telah membaca dan mempelajari berkas perkara;

Telah mendengar keterangan Pelawan/Kuasa Hukumnya, Terlawan I/Kuasa
Hukumnya dan Terlawan IV/Kuasanya dan memeriksa alat-alat bukti
Pelawan/Kuasa Hukumnya, Terlawan I/Kuasa Hukumnya dan Terlawan
IV/Kuasanya di persidangan;

DUDUK PERKARA

Bahwa Pelawan dengan surat gugatannya tertanggal 12 Oktober 2023
yang terdaftar secara elektronik melalui aplikasi e-Court di Kepaniteraan
Pengadilan Agama Bogor pada tanggal 17 Oktober 2023 dengan register
perkara Nomor 1382/Pdt.G/2023/PA.Bgr, mengemukakan hal-hal sebagai
berikut :

1. Bahwa pada tahun 2014 Pihak Pelawn telah mengadakan kerja sama
dengan pihak Terlawan. II (XxxXXXXXXXXXX) dalam rangka pemberian

Halaman 3 dari 144 halaman, Putusan Nomor 1382/Pdt.G/2023/PA.Bgr

Disclaimer

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



lahan di daerah Cimahpar, Bogor Utara, xxxx xxxxx dengan menggunakan dana pinjaman dari Bank BSM (Bank Syariah Mandiri) dengan agunan rumah Pelawan yang ketika itu masih dalam agunan pada Bank BRI dengan nama kreditur Yusda;

2. Bahwa Surat Sertifikat rumah Pelawan saat itu telah dibalik namakan kepada bapak Yusda akan tetapi antara Pelawan dengan bapak Yusda sebelumnya telah dibuat Pernyataan Bersama bahwa rumah tersebut adalah milik Pelawan nama Pelawan dan setiap saat dapat dilunasi maka akan kembali kepada atas;

3. Bahwa ketika pengajuan pinjaman kepada Bank BSM baik Pelawan dan bapak Yusda serta bapak Riza Rosadi (Terlawan. II) telah bersepakat, atas pinjaman bapak Yusda di Bank BRI akan dilunasi dan selanjutnya akan dibalik namakan kepada XxxXXXXXXXXX (Terlawan. II), untuk dijaminkan ke Bank BSM dengan Perjanjian jika sudah dilunasi di Bank BSM maka surat sertifiakat akan di balik namakan kembali kepada pihak Pelawan;

4. Bahwa sekitar tahun 2014, pihak XxxXXXXXXXXX (Terlawan. II) mengabarkan kepada Pelawan bahwa sekitar 2 (dua) tahun lagi pinjaman Terlawan. II kepada Bank BSM akan lunas dan Surat Sertifikat akan di balik namakan kembali kepada Pelawan;

5. Bahwa akan tetapi pihak Pelawan sangat terkejut ketika pada tanggal 18 Juni 2021 ada Peletakan Sita Jaminan dari Pihak Bank dan pihak Pelawan setelah membaca suratnya peletaakan sita terseut dilakukan oleh Pengadilan Agama Bogor dan sebagai pemohonnya adalah dari pihak BPR Syariah Harta Insan Karimah Bekasi;

6. Bahwa atas terjadinya Peletakan Sita di lokasi Objek Hak Tanggungan (OHT) yang di tinggali pihak Pelawan oleh pihak Pengadilan Agama Bogor tersebut, pihak Pelawan merasa keberatan oleh karena tidak pernah diberitahu oleh Terlawan. II (Ir Riza Rosadi) bahwa OHT yang di jaminkan Terlawan. II kepada Terlawan. I (BPR Syariah Harta Insan Karimah Bekasi) bermasalah dalam penyelesaian kreditnya;

7. Bahwa kemudian pihak Pelawan melakukan komplain kepada pihak Terlawan. II (TERGUGAT 2) dan Terlawan. II berjanji akan akan segera



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyelesaikannya dengan pihak Terlawan. I (BPR Syariah Harta Insan Karimah Bekasi)

8. Bahwa yang Pelawan ketahui Terlawan. II. II (XxxXXXXXXXXXX) adalah sebagai Direktur pada Perusahaan Perseroan yang bernama PT. Daihan Cipta Prima, bergerak di bidang jasa Property, yang berkedudukan di xxxx xxxxx ;

9. Bahwa sepengetahuan Pelawan, XXXXXXXXXXXX dengan komposisi Manajemennya adalah:

Direktur : DR. XxxXXXXXXXXXX MM,

Komisaris : Yuliandri Faisal.

10. Bahwa yang Pelawan ketahui pihak Terlawan.II (XxxXXXXXXXXXX) telah mengadakan Perjanjian Pembiayaan Sindikasi Al Musyarakah dengan Pihak TERLAWAN.I (BPR. Syariah Harta Insan Karimah Bekasi) dan Terlawan.III (PT. BPR. Syariah Harta Insan Karimah Ciledug), dengan Nomor : 15, tanggal 29 September 2015 ;

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

12. Bahwa sebelumnya Pelawan pernah mendengar adanya perubahan komposisi dari XXXXXXXXXXXX, dimana sebelumnya Komisarisnya adalah Dokteranda ibu Ratna Soeminar, kemudian Pelawan setelah membaca dokumen dalam Akta Perjanjian Pembiayaan Sindikasi Al Musyarakah, tanggal 29 September 2015, Nomor: 15 yang dibuat di Kantor Notaris Sumarni SH.M.Kn, patut diduga pihak TERLAWAN. I setidaknya mengetahui

Halaman 5 dari 144 halaman, Putusan Nomor 1382/Pdt.G/2023/PA.Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

adanya Rapat Umum Pemegang Saham tanggal 28-08-2015, dimana hasil agenda Rapat Umum Pemegang Saham tersebut diantaranya disepakati adanya perubahan komposisi Direksi dan Komisaris yang baru, oleh karena Direksi yang lama Dokteranda Ny. Ratna Soeminar telah mengundurkan diri sebagai Komisaris kemudian sebagai pengganti Komisaris lama adalah Yuliandri Faisal;

13. Bahwa berdasarkan Akta Kesepahaman (Wa'ad) No. 79 tanggal 24 Desember 2014, tujuan awal pinjaman kepada TERLAWAN. I (PT. BPR. Syariah Harta Insan Karimah Bekasi) adalah untuk modal kerja dan Investasi untuk penambahan modal kerja proyek perumahan dengan menggunakan prinsip-prinsip hukum Islam Akad Mudharabah;

14. Bahwa berdasarkan bukti adanya 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 (XxxXXXXXXXXXX) dengan pihak Terlawan. I dan Terlawan. III, dimana jaminan atas Perjanjian tersebut berupa tanah berikut bangunan yang berada di atasnya yang terdiri dari:

- Sebidang tanah berikut bangunan, seluas kurang lebih 179 M2 (seratus tujuh puluh Sembilan meter persegi), SHM Nomor. 2655/Tegallega, 19/8/1998, NIB No. 10.09.03.07.00115, Surat Ukur tanggal 17-07-1989, atas nama TERGUGAT 2, terletak di xxx xxxxxx xxxxx xxx xx, Rt. 05/Rw.102, Kelurahan Tegallega, kecamatan Bogor Tengah, xxxx xxxxx.
- Sebidang tanah berikut bangunan, luas 381 M2 (tiga ratus delapan puluh satu meter persegi), SHM No. 1072/Tegalgundil, Surat Ukur No. 198/Tegalgundil, 16/11/1999, atas nama XxxXXXXXXXXXX, terletak di Jl. Arzimar II, No. 03 Rt.11/ Rw. 12, Kelurahan Tegal Gundiil, Kecamatan, Bogor Utara, xxxx xxxxx, xxxx xxxxx.

15. 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

Halaman 6 dari 144 halaman, Putusan Nomor 1382/Pdt.G/2023/PA.Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 Turutu terlawan. II (Notaris Sumarni. SH. M.Kn), merupakan pembiayaan Sindikasi yang diberikan secara bersama sama oleh Terlawan. I (TERGUGAT 1) bersama Terlawan. III (PT. BPR Syariah Harta Insan Karimah Ciledug) kepada Terlawan. II (XxxXXXXXXXXXX) sebagai DIREKTUR XXXXXXXXXXXX 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 hak tanggungan (OHT) jaminan dalam Akta No. 08 dan Akta No.09, yang dibuat tanggal 18 September 2015 telah dimasukan rumah milik Pelawan juga dijadikan objek jaminan oleh Terlawan. II (XxxXXXXXXXXXX) di XXXXXXXXXXXX, artinya yang pada awalnya merupakan jaminan pribadi Terlawan. II (TERGUGAT 2) sekarang telah dimasukan menjadi jaminan di XXXXXXXXXXXX sejak tanggal 19 September 2015 berdasarkan Akta No. 14 dan Akta xxx xx dalam Perjanjian Pembiayaan Sindikasi.

16. Bahwa pihak Terlawan. II (XxxXXXXXXXXXX) dalam rangka memuluskan awal kerja sama Kesepahaman (Wa'ad) dengan Terlawan. I (TERGUGAT 1) telah menyerahkan Jaminan sebidang tanah dengan luas 179 M2, sertifikat Nomor: 2655/ Tegal lega, atas nama TERLAWAN. II (XxxXXXXXXXXXX) kepada TERLAWAN. I (TERGUGAT 1), 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 (TERGUGAT 1), dimana dana pembiayaan tersebut akan digunakan untuk kebutuhan modal kerja dan Investasi melalui Akad Mudharabah, Musyarakah, dan Murabahah untuk Penambahan Modal Kerja Projek Perumahan, dengan kesepakatan jangka pengembalian dalam waktu 60 (enam puluh) bulan, dimulai sejak tanggal 24-12-

Halaman 7 dari 144 halaman, Putusan Nomor 1382/Pdt.G/2023/PA.Bgr



2014 dan berakhir tanggal 24-12-2019 dengan ketentuan dapat diperpanjang oleh kedua belah pihak dengan kesepakatan bersama;

17.Bahwa dari beberapa isi perjanjian fasilitas pembiayaan Musyarakah tidak berjalan sebagaimana yang telah disepakati bersama tersebut sehingga atas objek Jaminan Hak Tanggungan (OHT) rumah milik Pelawan akhirnya bermasalah juga sehingga pihak Terlawan. I melakukan tindakan Peletakan Sita walaupun pihak Pelawan pastikan juga mungkin sebelumnya pihak Terlawan. I telah melakukan peneguran atau peringatan kepada Terlawan. II untuk dilakukan kewajiban pembayaran cicilannya, namu perlu Terlawan. I ketahui bahwa objek Jaminan Hak Tanggungan tersebut adalah milik Pelawan sebagaimana telah di sampaikan dalam posita Pelawan diatas, dimana antara Pelawan dengan Terlawan. II ada kesepakatan-kesepakatan untuk peminjaman dana ke Bank tersebut;

18.Bahwa menurut keterangan pihak Terlawan. II telah melakukan beberapa kali pembayaran cicilannya kepada Terlawan. I berdasarkan bukti-bukti transfer yang ada pada Terlawan. II;

19.Bahwa pihak Pelawan sebelumnya setelah membaca Penetapan **Aanmaning No.0004/Pdt.G/Eks/2019/PA.Bgr.** dari Ketua Pengadilan Agama Bogor tanggal 17 September 2019, dan Penetapan-Penetapan Pengadilan Agama Bogor Lainnya, oleh karenanya pihak Pelawan juga berhak untuk melakukan upaya perlawanan hukumnya, **oleh karena disamping Perlawanan yang dilakukan untuk kepentingan diri sendiri sebagai pihak Pelawan (Darden Verzet), ternyata di Pengadilan Agama Bogor telah ada juga proses Perlawnan juga dari pihak ketiga lainnya (Yuliandri Faisal) dan masih berjalan proses perkaranya, antara lain : Register Perkara Nomor : 772/Pdt.G/2021/PA.Bgr, Register Perkara No. 1624/Pdt.G/2022/PA.Bgr, dan Register Perkara No. 1688/Pdt.G/2021/PA.Bgr, hingga saat ini perkaranya masih dalam proses Banding, dan Kasasi, serta semua perkara Perlawantiga (Yuliandri Faisal) an pihak ketersebut belum ada Putusan Pengadilan yang memiliki kekuatan hukum Tetap (inkracht van gewisjde);**

Halaman 8 dari 144 halaman, Putusan Nomor 1382/Pdt.G/2023/PA.Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20. Bahwa setelah Pelawan baca dokumen 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.I dengan pihak Terlawan. II menggunakan prinsip syariah Hukum Islam seperti : Wa'ad, Akad, Pembiayaan Al-Murahbahah, Pembiayaan Al-Istishna, Pembiayaan Al Ijarah, dan Pembiayaan Al Musyarakah;

21. Bahwa berdasarkan Perjanjian Pemberian Fasilitas Pembiayaan Sindikasi (Wa'ad) Akta Nomor: 14, tanggal 29 September 2015, pihak TERLAWAN. II (TERGUGAT 2) telah memberikan beberapa jaminan berupa beberapa bidang tanah berikut bangunan yang melekat di atasnya, antara lain rumah milik Pelawan berupa Sebidang tanah berikut rumahnya dengan Sertifikat Hak Milik Nomor: 2655/Tegalega, seluas 179 M2, atas nama TERLAWAN. II (XxxXXXXXXXXXX), Surat Ukur No: 59/TGL, 1998, tanggal 17 Juli 1998, Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No: 2129/2015, xxxx xxxxx, xxxx xxxxx, sebesar Rp.1.500.000.000,-(satu milyar lima ratus juta rupiah), terdaftar atas nama TERLAWAN. I (BPR Syariah Harta Insan Karimah Bekasi), yang diterbitkan TURUT TERLAWAN.I (Kantor Pertanahan xxxx xxxxx), 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 (XXXXXXXXXX. SH/PPAT Kota Bogor);

22. Bahwa berdasarkan Perjanjian sebagaimana disebutkan dalam posita Pelawan angka 14 diatas, Pihak Terlawan. II (TERGUGAT 2) telah menjaminkan Tanah berikut bangunan milik Pelawan kepada Terlawan. I, padahal dalam perjanjian antara Pelawan dengan Terlawan. II (IR.Riza Rosadi) telah disepakati apabila telah lunasi pinjaman dari Bank BSM (Bank Syariah Mandiri) pihak Terlawan. II akan membalik namakan kembali Surat Sertifikat tersebut kepada atas nama Pelawan, namun yang terjadi justru rumah Pelawan telah diletakan Sita Jaminan bahkan akan dilakukan lelang eksekusi oleh Pengadilan Agama Bogor berdasarkan Relas Surat Pemberitahuan Ketua Pengadilan Agama Bogor tanggal 05 Oktober 2023, dan berdasarkan bukti dari pihak KPKNL Bogor dalam Situs Lelang

Halaman 9 dari 144 halaman, Putusan Nomor 1382/Pdt.G/2023/PA.Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Indonesia DJKN (lelang.go.id) rumah milik Pelawan telah di pasarkan sebagai Obje Hak Tanggungan (OHT) yang akan di lelang oleh Terlawan. IV, hal ini tercantum dalam Situs Lelang Indonesia-DJKN (lelng.go.id) dengan harga lelang Rp. 2.530.161.000, dengan cara penawaran Closed Bidding, jaminan Rp. 506.032.200, Batas akhir Jaminan tanggal 16 Oktober 2023, Batas Akhir Penawaran tanggal 17 Oktober 2023, jam 09.00 WIB, dimana Penyelenggaranya adalah pihak KPKNL Bogor (Terlawan. IV) dengan Kode Lot Lelang. 95ANSP, Pemohon Lelangnya Terlawan. I (BPR Syariah Harta Insan Karimah Bekasi), Penjual Lelangnya adalah pihak Pengadilan Agama Bogor;

23. Bahwa menurut informasi dari TERLAWAN. II (IR.Riza Rosadi) 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 terahir tahun 2022 Terlawan. II telah membayar sebesar Rp. 100.000.000,- (seratus juta rupiah); ;

24. Bahwa berdasarkan bukti yang Pelawan dapat dari Terlawan. II berupa surat terahir dari Terlawan. I (BPR Syariah Harta Insan Karimah Bekasi) No. 162/BPRS-HIKB/III/2019, tanggal 18 Maret 2019, perihal Informasi Sisa Pokok Pembiayaan, Bagi Hasil Yang Diakui & Biaya yang Harus di Bayarkan, disebutkan :

a. **Hutang Atas nama Riza Rosadi (Terlawan II Pribadi)** sebesar Rp. 2.138.676.280,-

b. **Hutang atas nama XXXXXXXXX** sebesar Rp.2.202.843.200,-

25. Bahwa atas perbuatan yang dilakukan oleh pihak Terlawan. I, Terlawan. II dan TERLAWAN. III tersebut telah dan akan merugikan pihak Pelawan sebagai pemilik rumah sebagai mana dalam posita 14 sebagai Komisaris baru XXXXXXXXX dan patut diduga Para Pihak tersebut telah melakukan perbuatan kesalahan dalam membuat perjanjian "perjanjian tersebut;

26. Bahwa Pelawan membaca dalam 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

Halaman 10 dari 144 halaman, Putusan Nomor 1382/Pdt.G/2023/PA.Bgr



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);

27. Bahwa apa yang telah disebutkan dan dijelaskan dalam isi perjanjian dimaksud angka 26 dalam posita Perlawanan PELAWAN diatas ini sudah sangat jelas, bahwa sebelum dilakukan proses hukum melalui Badan Pengadilan, pihak Terlawan. I wajib dan harus dilakukan proses penyelesaian musyawarah melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (Basyarnas) terlebih dahulu (Vide : pasal 16 ayat 2, pasal 14 ayat. 2) Perjanjian a quo, untuk itu mohon Majelis Hakim Pengadilan Agama Bogor untuk membatalkan rencana Lelang pihak Terlawan. IV berdasarkan bukti postingan Pengumuman di Situs Internet Lelang Indonesia DJKN bulan Oktober 2023, serta PENETAPAN Pelaksanaan Lelang Nomor: 0004/Pdt.G.Eks/2019/PA.Bgr yang berkaitan dengan Objek Hak Tanggungan (OHT) milik Pelawan a quo sebagaimana disebutkan dalam posita Pelawan diatas;

28. Bahwa pihak Pelawan juga menolak atas rencana lelang yang akan dilakukan oleh Pihak Terlawan. IV (Kantor Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jendral Kekayaan Negara Cq Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Cq Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bogor) berdasarkan bukti Pengumuman Situs Internet Lelang Indonesia DJKN bulan Oktober 2023, oleh karena pihak Pelawan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terhadap objek Hak Tanggung (OHT) tersebut sedang dilakukan upaya hukum berupa Perlawanan Pihak Ketiga sebelumnya (Yuliandri faisal) di Pengadilan Agama Bogor dengan Register Perkara Nomor : **772/Pdt.G/2022/PA.Bgr**, hingga saat ini perkaranya masih dalam proses persidangan di Pengadilan Agama Bogor, dan Register Perkara Nomor: **1688/Pdt.G/2021/PA.BGR**, Register Perkara Nomor : **1624/Pdt.G/2022/PA.Bgr** hingga diajukannya Perlawanan ini perkaranya sedang dan masih dalam proses persidangan di Pengadilan Tinggi Agama Bandung, dan proses Kasasi serta belum ada putusan yang berkekuatan hukum tetap ((inkracht van gewijsde), untuk itu mohon Ketua Majelis Hakim yang menyidangkan perkara Perlawanan Pelawan untuk membatalkan Rencana Lelang yang akan dilakukan oleh Pihak Terlawan. IV tersebut posita Pelawan oktober diatas, dan membatalkan Penetapan Ketua Pengadilan Agama Bogor lainnya terkait perihal Penetapan Lelang Eksekusi No. 04/Pdt.G.Eks/2019/PA.Bgr, bulan Oktober 2023, serta Penetapan - Penetapan Pengadilan Agama lainnya yang terkait dengan lelang Eksekusi atas Objek Hak Tanggung (OHT) milik Pelawan sebagaimana tersebut dalam posita Pelawan diatas;

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

30.Bahwa oleh karena dalam Akta Perjanjian Pembiayaan Sindikasi Al Musyarakah telah disepakati dan diperjanjikan bahwa proses penyelesaian perselisihan akan diselesaikan melalui dan menurut Prosedure Badan

Halaman 12 dari 144 halaman, Putusan Nomor 1382/Pdt.G/2023/PA.Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 berikut:

31. Bahwa Penetapan Ketua Pengadilan Agama Bogor No.004/Pdt.G/Eks/2019/PA.Bgr, telah melakukan perbuatan yang melanggar dan bertentangan dengan hukum yang berlaku, dimana terhadap Objek Hak Tanggungan (OHT) a quo sedang dalam proses gugatan oleh para pihak, seharusnya pihak Ketua Pengadilan Agama Bogor tidak menerbitkan penetapan tersebut sebelum adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap, dan perbuatan Terlawan. I (TERGUGAT 1) yang telah mengajukan permohonan lelang kepada pihak Terlawan. IV dan pihak Terlawan. IV JUGA telah menjadwalkan rencana Lelang Eksekusi terkait Objek Hak Tanggungan (OHT) sebagaimana dijelaskan dalam posita diatas adalah juga sebagai perbuatan yang melanggar hukum, serta pihak Pengadilan Agama Bogor yang telah membuat, dan menerbitkan Penetapan-Penetpan Pelaksanaan Lelang juga di duga telah melanggar hukum acara yang berlaku, sepatutnya terhadap Objek Hak Tanggungan (OHT) yang sedang dalam sengketa dan/atau sedang di gugat di Pengadilan dan belum memiliki kekuatan hukum yang tetap tidak dapat dan tidak boleh dilakukan upaya proses hukum apapun termasuk dilakukan lelang eksekusi, di alihkan, dioperkan dan lain sebagainya;

32. Bahwa upaya hukum Perlawanan Pelawan ini dilakukan telah sesuai menurut ketentuan dalam Putusan MA RI tanggal 31-08-1977, Nomor: 697 K/Sip/1974, yang berbunyi sebagai berikut: **Sesuai dengan tata tertib beracara, formalitas pengajuan darden verzet harus diajukan sebelum excecutorail verkoop dilaksanakan. Bahwa hal ini juga telah sesuai dengan apa yang di tentukan oleh pasal 195 ayat (6) HIR, artinya**

Halaman 13 dari 144 halaman, Putusan Nomor 1382/Pdt.G/2023/PA.Bgr



pengajuan Perlawanan yang di lakukan oleh pihak PELAWAN dan pihak yang merasa keberatan telah sesuai dengan ketentuan yang mengatur perihal upaya hukum PERLAWANAN;

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

34.Bahwa adapun dasar di ajukannya Perlawanan PELAWAN sebagai Pihak Ketiga (Darden Verzet) oleh karena adanya Upaya Hukum Perlawanan oleh PELAWAN dengan Register Perkara Nomor. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr, Register Perkara Nomor. 1624/Pdt.G/2022/PA.Bgr, Register Perkara Nomor. 1688/Pdt.G/2021/PA.Bgr, dan atas perkara Perlawanan Pelawan tersebut belum memiliki kekuatan hukum tetap, oleh karena masih dalam proses upaya Banding di Pengadilan Tinggi Agama Bandung, dan Proses Kasasi di Mahkamah Agung RI;

35.Bahwa untuk menghindari kerugian yang akan timbul dan akan merugikan dikemudian hari bagi PELAWAN apabila atas objek hak tanggungan (OHT) Jaminan milik Pelawan sebagaimana dalam posita tersebut diatas dilakukan Lelang, untuk itu PELAWAN memohon kepada Yang Tehormat Majelis Hakim atas Objek Hak Tanggungan (OHT) milik Pelawan tersebut diatas untuk di letakan dalam Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) sampai adanya putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (Incracht van gewijsde);

36.Bahwa untuk menjaga dikemudian hari apabila Perlawanan pihak Pelawan dikabulkan oleh Pengadilan, pihak Pelawan menuntut kepada

Halaman 14 dari 144 halaman, Putusan Nomor 1382/Pdt.G/2023/PA.Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pihak Terlawan. I sebagai Pemohon Lelang, dan pihak Terlawan. IV sebagai pelaksana lelang berupa dwangsom (uang paksa) atas keterlambatan menjalankan isi putusan Pengadilan sebesar Rp. 1.000.000,-(satu juta rupiah) perhari setiap keterlambatan tersebut terhitung sejak putusan Pengadilan berkekuatan hukum tetap;

Maka berdasarkan segala apa yang telah diuraikan diatas, mohon Yang Terhormat Majelis Hakim yang menyidangkan berkenan untuk memutuskan yang amarnya sebagai berikut:

DALAM PROVISI:

1. Mengabulkan Permohonan Perlawanan PELAWAN untuk diletakan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) Objek Hak Tanggungan (OHT) yang terdiri dari:

Sebidang tanah berikut bangunan, seluas 179 M2 (seratus tujuh puluh Sembilan meter persegi), SHM No. 2655/Tegallega, NIB No. 10.09.03.07.00115, Surat Ukur tanggal 17-07-1989, atas nama TERGUGAT 2, terletak di Malabar Ujung No. 16, Rt. 05/Rw.102, Kelurahan Tegallega, kecamatan Bogor Tengah, xxxx xxxxx, dimana dalam situs Lelang Indoneisa DJKN bulan Oktober 2023 tertulis atas objek Objek Hak Tanggungan (OHT) tersebut dihargai dengan limit harga Rp. 2.530.161.0000 (dua milyar lima ratus tiga puluh juta seratus enam puluh satu ribu rupiah), dengan Jaminan Rp. 506.032.200 (lima ratus enam juta tiga puluh dua ribu dua ratus rupiah), Batas Ahir Jaminan tanggal 16/10/2023, batas ahir penawaran 17/10/2023, jam 09.00 WIB, dengan Kode Lot Lelang 95ANSP, dengan cara penawaran Closed Bidding, dengan Penjual Lelang adalah Pengadilan Agama Bogor, yang diajukan oleh Pihak Pemohon Lelang PT. BPR. Syariah Harta Insan Karimah Bekasi, dan Penyelenggara Lelang KPKNL Bogor;

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

Halaman 15 dari 144 halaman, Putusan Nomor 1382/Pdt.G/2023/PA.Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebidang tanah berikut bangunan, seluas 179 M2 (seratus tujuh puluh Sembilan meter persegi), SHM No. 2655/Tegallega, NIB No. 10.09.03.07.00115, Surat Ukur tanggal 17-07-1989, atas nama TERGUGAT 2, terletak di Malabar Ujung No. 16, Rt. 05/Rw.102, Kelurahan Tegallega, kecamatan Bogor Tengah, xxxx xxxxx, dimana dalam situs Lelang Indoneisa DJKN bulan Oktober 2023 tertulis atas objek Objek Hak Tanggungan (OHT) tersebut dihargai dengan limit harga Rp. 2.530.161.0000 (dua milyar lima ratus tiga puluh juta seratus enam puluh satu ribu rupiah), dengan Jaminan Rp. 506.032.200 (lima ratus enam juta tiga puluh dua ribu dua ratus rupiah), Batas Ahir Jaminan tanggal 16/10/2023, batas ahir penawaran 17/10/2023, jam 09.00 WIB, dengan Kode Lot Lelang 95 ANSP, dengan cara penawaran Closed Bidding, dengan Penjual Lelang adalah Pengadilan Agama Bogor, yang diajukan oleh Pihak Pemohon Lelang PT. BPR. Syariah Harta Insan Karimah Bekasi, dan Penyelenggara Lelang KPKNL Bogor;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan Perlawanan PELAWAN (Darden Verzet) seluruhnya.
2. Menyatakan Perlawanan PELAWAN (Darden Verzet) adalah tepat dan beralasan.
3. Menyatakan Pelawan adalah PELAWAN yang beritikad baik dan jujur;
4. Menyatakan secara hukum atas Objek Hak Tanggungan (OHT) merupakan harta milik Pelawan;
5. Menyatakan secara hukum, membatalkan Rencana Lelang oleh pihak Terlawan. IV berdasarkan Pengumuman Situs Internet Lelang Indonesia DJKN tanggal 14 November 2022, oleh karena atas 2 (dua) objek Hak Tanggungan (OHT) tersebut dalam Posita Pelawan tersebut diatas karena Register Perkara No: 808/Pdt.G/2021/P A.BGR, tanggal 08 Juni 2021, dan Register Perkara Nomor. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr, Register Perkara Nomor. 1624/Pdt.G/2022/PA.Bgr, Register Perkara Nomor.

Halaman 16 dari 144 halaman, Putusan Nomor 1382/Pdt.G/2023/PA.Bgr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1688/Pdt.G/2021/PA.Bgr, masih dalam proses Banding di Pengadilan Tinggi Agama Bandung, dan Proses Kasasi di Mahkamah Agung RI di Jakarta;

6. Memerintahkan kepada Terlawan. IV (KPKNL) Bogor membatalkan Rencana Pelaksanaan Lelang atas 2 (dua) Objek Hak Tanggungan (OHT) tersebut sesuai Posita Pelawan tersebut diatas oleh karena saat ini atas Objek Hak Tanggungan milik Pelawan tersebut sedang dalam proses gugatan oleh Pihak Pelawan (Yuliandri Faisal) di Pengadilan Agama Bogor dan Pengadilan Tinggi Agama Bandung dengan Register Perkara Nomor : Register Perkara Nomor : 772/Pdt.G/202211/PA.Bgr, 16 Juni 2022, hingga saat ini perkaranya masih dalam proses persidangan di Pengadilan Agama Bogor, dan Register Perkara No: 1688/Pdt.G/2021/PA.BGR, Register Perkara No. 1624/Pdt.G/2022/PA.Bgr, masih dalam proses perlawanan di Pengadilan Tinggi Agama Bandung, dan Kasasi di Mahkamah Agung RI;

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

8. Memerintahkan serta menghukum kepada TERLAWAN. I, TERLAWAN.II, TERLAWAN.III, untuk menyelesaikan Permasalahan perselisihan Perjanjian Pembiayaan Fasilitas Sindikasi AI Musyarakah dengan proses melalui Badan Arbitrase Syarian Nasional (Basayarnas) sebelum diajukan Permohonan Lelang Eksekusi ke Pengadilan Agama Bogor.

9. Menghukum pihak Terlawan. IV atas Rencana Lelang Eksekusi berdasarkan Pengumuman Situs Internet Lelang Indonesia DJKN bulan Oktober 2023, terhadap Objek Hak Tanggungan (OHT) milik Pelawan berupa:

Halaman 17 dari 144 halaman, Putusan Nomor 1382/Pdt.G/2023/PA.Bgr



Sebidang tanah berikut bangunan, seluas 179 M2 (seratus tujuh puluh Sembilan meter persegi), SHM No. 2655/Tegallega, NIB No. 10.09.03.07.00115, Surat Ukur tanggal 17-07-1989, atas nama TERGUGAT 2, terletak di Malabar Ujung No. 16, Rt. 05/Rw.102, Kelurahan Tegallega, kecamatan Bogor Tengah, xxxx xxxxx, dimana dalam situs Lelang Indoneisa DJKN bulan Oktober 2023 tertulis atas objek Objek Hak Tanggungan (OHT) tersebut dihargai dengan limit harga Rp. 2.530.161.0000 (dua milyar lima ratus tiga puluh juta seratus enam puluh satu ribu rupiah), dengan Jaminan Rp. 506.032.200 (lima ratus enam juta tiga puluh dua ribu dua ratus rupiah), Batas Ahir Jaminan tanggal 16/10/2023, batas ahir penawaran 17/10/2023, jam 09.00 WIB, dengan Kode Lot Lelang 95ANSP, dengan cara penawaran Closed Bidding, dengan Penjual Lelang adalah Pengadilan Agama Bogor, yang diajukan oleh Pihak Pemohon Lelang PT. BPR. Syariah Harta Insan Karimah Bekasi, dan Penyelenggara Lelang KPKNL Bogor;

10. Menghukum serta memerintahkan Pengadilan Agama Bogor untuk membatalkan Penetapan No: 0004/Pdt.G/Eks/2019/PA.BGR, Oktober 2023 tentang Pelaksanaan Lelang, atas Objek Hak Tanggungan (OHT) milik Pelawan berupai : Sebidang tanah berikut bangunan, seluas 179 M2 (seratus tujuh puluh Sembilan meter persegi), SHM No. 2655/Tegallega, NIB No. 10.09.03.07.00115, Surat Ukur tanggal 17-07-1989, atas nama TERGUGAT 2, terletak di Malabar Ujung No. 16, Rt. 05/Rw.102, Kelurahan Tegallega, kecamatan Bogor Tengah, xxxx xxxxx, dimana dalam situs Lelang Indoneisa DJKN bulan Oktober 2023 tertulis atas objek Objek Hak Tanggungan (OHT) tersebut dihargai dengan limit harga Rp. 2.530.161.0000 (dua milyar lima ratus tiga puluh juta seratus enam puluh satu ribu rupiah), dengan Jaminan Rp. 506.032.200 (lima ratus enam juta tiga puluh dua ribu dua ratus rupiah), Batas Ahir Jaminan tanggal 16/10/2023, batas ahir penawaran

Halaman 18 dari 144 halaman, Putusan Nomor 1382/Pdt.G/2023/PA.Bgr



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

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

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

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

14. Menghukum serta memerintahkan pihak Terlawan. I, Terlawan. II, Terlawan. III untuk menyelesaikan proses hukum atas Objek Hak Tanggungan (OHT tersebut diatas diselesaikan melalui Badan Arbitrase Sayariah Nasional (Basyarnas) sebelum diajukan penyelesaian proses hukumnya melalui Pengadilan Agama Bogor;

2. **SUBSIDAIR;**

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

Halaman 19 dari 144 halaman, Putusan Nomor 1382/Pdt.G/2023/PA.Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan Pelawan/Kuasa Hukumnya, Terlawan I/Kuasa Hukumnya dan Terlawan IV/Kuasanya hadir di persidangan sedangkan Terlawan II, Terlawan III, Turut Terlawan I, Turut Terlawan II, Turut Terlawan III, dan Turut Terlawan IV tidak hadir di persidangan walaupun telah dipanggil dengan resmi dan patut oleh Jurusita Pengganti Pengadilan Agama Bogor bernama Siti Fatimah Sugiran, A.Md dan tidak ternyata ketidakhadirannya tersebut disebabkan oleh suatu halangan yang sah;

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

Bahwa Kuasa Terlawan IV adalah Pejabat Pelaksana seksi Hukum dan Informasi KPKNL Bogor berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-95/MK.6/WKN.08/2023, tanggal 2 November 2023 menugaskan dan memberi kuasa kepada nama nama yang terdapat dalam Surat Tugas Nomor ST-4108/KNL.0803/2023 tanggal 27 November 2023 menugaskan kepada **Bimo Aryo, S.H, Hukmah Anita , S.H., Sodi Haryatiningsih, S.E., Popi Damayanti, S.H., Arief Febiyanto, Egi Indra Wilantika dan XXXXXXXXX** yang mewakili Pemerintah Republik Indonesia c.q. Kementerian Keuangan Republik Indonesia C.q. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) c.q. Kantor Wilayah DJKN xxxx xxxxx c.q. Kantor Pelayanan Kekeyaan Negara dan Lelang (KPKNL) xxxx xxxxx dan posisi Terlawan IV juga telah sesuai dengan Undang- Undang Nomor 122 Tahun 2023 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang yang dikeluarkan oleh Menteri Kuangan Republik Indonesia, maka Terlawan IV memiliki legal standing dan sah bertindak untuk dan atas nama mewakili KPKNL xxxx xxxxx;

Bahwa Majelis Hakim telah berusaha menasihati Pelawan/Kuasa Hukumnya, Terlawan I/Kuasa Hukumnya dan Terlawan IV/Kuasanya serta telah berupaya keras memberi pandangan agar Pelawan/Kuasa Hukumnya,

Halaman 20 dari 144 halaman, Putusan Nomor 1382/Pdt.G/2023/PA.Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terlawan I/Kuasa Hukumnya dan Terlawan IV/Kuasanya mau damai atau rukun kembali, akan tetapi tetap pada pendirian masing-masing;

Bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, Pelawan/Kuasa Hukumnya, Terlawan I/Kuasa Hukumnya dan Terlawan IV/Kuasanya yang telah hadir di persidangan telah diperintahkan oleh Majelis Hakim untuk melaksanakan mediator, kemudian Mediator bernama Ali Umar Harahap, S.H., M.H. telah berupaya mendamaikan para pihak sejak pada tanggal 05 Desember 2023, tanggal 12 Desember 2023, tanggal 09 Januari 2024 dan tanggal 10 Januari 2024. Namun berdasarkan laporan mediasi bertanggal 10 Januari 2024, proses mediasi tidak berhasil;

Bahwa oleh karena para pihak dengan didampingi oleh Kuasanya masing-masing sama-sama hadir dipersidangan, Ketua Majelis menjelaskan kepada Pelawan/Kuasa Hukumnya, Terlawan I/Kuasa Hukumnya dan Terlawan IV/Kuasanya tentang sistem beracara secara elektronik melalui aplikasi e-Court terkait persidangan secara e-Litigasi menawarkan agar proses jawab menjawab pada persidangan selanjutnya dilakukan secara elektronik, baik Pelawan/Kuasa Hukumnya, Terlawan I/Kuasa Hukumnya dan Terlawan IV/Kuasanya menyatakan dipersidangan bersedia dan setuju beracara secara elektronik;

Bahwa setelah disetujui oleh Pelawan/Kuasa Hukumnya, Terlawan I/Kuasa Hukumnya dan Terlawan IV/Kuasanya beracara secara e-Litigasi pihak Pelawan/Kuasa Hukumnya, Terlawan I/Kuasa Hukumnya dan Terlawan IV/Kuasanya menyusun Court Calender dan sepakati oleh Ketua Majelis dengan membacakan penetapan;

Bahwa telah dibacakan gugatan Pelawan yang isinya tetap dipertahankan oleh Pelawan dengan tidak ada perubahan atau penambahan;

Bahwa atas gugatan Pelawan tersebut Terlawan I telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 27 Februari 2024 secara elektronik yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

1. Exceptio In Persona (Diskualifikasi In Person).

Halaman 21 dari 144 halaman, Putusan Nomor 1382/Pdt.G/2023/PA.Bgr



Bahwa Ir Burhanuddin **mengajukan Gugatan Perlawanan** tertanggal 12 Oktober 2023 dengan Register Perkara No.1382/Pdt.G/2023/PA.Bgr., tanggal 17 Oktober 2023 dan mendudukan diri sebagai Pihak Ketiga (derden verzet); padahal secara formil dan materiil terdapat fakta hukum kedudukan Ir Burhanuddin "bukanlah" Pihak Ketiga sebagaimana dimaksud dalam Pasal 195 ayat (6) HIR Jo. Pasal 378 Rv dan Pasal 379 Rv (Rechtsvordering); dimana untuk dapat dikabulkannya Perlawanan Pihak Ketiga diperlukan terpenuhinya 2 (dua) unsur, yaitu :

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

Terbukti dalil Ir Burhanuddin yang mendudukan dirinya sebagai Pihak Ketiga tidak didukung dengan kedua unsur tersebut diatas atau ternyata sama sekali sudah tidak ada hubungan kepemilikan dengan Obyek Hak Tanggungan (Jaminan) BPRS HIKB dari dan milik Tn TERGUGAT 2 (TERLAWAN II) pribadi, yang sedang dimohonkan Lelang Eksekusi Lanjutan. Bahwa pengakuan kepemilikannya atas Sebidang Tanah dan Bangunan, di xxx xxxxxxx xxxxx xxx xx, RT/RW. 05/102; xxxxxxxxxxx xxxxx xxxx, xxxxxxxxxxx xxxxx xxxxxx – xxxx xxxxx; Luas 179 M2, sesuai Surat Ukur No. 59/TGL/1998 tertanggal 17 Juli 1998, NIB 10.09.03.07.00115, berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2655/Tegallega, xxxx xxxxx Tengah, sudah "tidak ada" (hapus) dengan adanya Jual-Beli dengan Yusda pada/sejak tanggal 28-01-2000; kemudian oleh Yusda telah di Jual-belikan lagi kepada TERGUGAT 2 MM., pada/sejak tanggal 5-10-2004, karenanya hingga saat ini secara formil dan materiil kepemilikan atas Tanah dan Bangunan tersebut, terdaftar atas nama (pemegang haknya) adalah TERGUGAT 2.

Dengan demikian sangat jelas bahwa Ir. Burhanudin "**tidak memiliki Legal Standing**" sebagai Pihak Ketiga (tidak memenuhi unsur dalam Pasal 195 ayat (6) HIR), **maka dalil ini harus dikesampingkan.**

2. Perlawanan Tidak Memenuhi Syarat Substansiil (Disqualificatoire Exceptie).

Halaman 22 dari 144 halaman, Putusan Nomor 1382/Pdt.G/2023/PA.Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kapasitas Ir Burhanuddin sebagai PELAWAN tidak jelas, tidak benar dan/atau tidak tepat sebagai pihak yang mengaku mempunyai hubungan hukum *dengan* peristiwa-peristiwa hukum yang terangkum dalam Perjanjian-perjanjian Pembiayaan yang dibuat oleh TERLAWAN I dengan TERLAWAN II *atau* antara TERLAWAN I dengan TERLAWAN II dan TERLAWAN III (dalam sindikasi)?, terutama terkait dengan jaminan milik TERGUGAT 2 (TERLAWAN II) atau Obyek Hak Tanggungan bagi TERLAWAN I, karena faktanya PELAWAN jikapun dihubungkan dengan kepemilikan atas Tanah dan Bangunan yang didasarkan atas Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2655/Tegallega, xxxx xxxxx Tengah, senyatanya sudah "tidak ada" (hapus) dengan adanya Jual-Beli dengan Yusda pada/sejak tanggal 28-01-2000

Bahwa dalil PELAWAN yang menyatakan memiliki hubungan kerjasama dengan TERLAWAN II sejak/pada tahun 2014, terutama dikait-kaitkan dengan kepemilikan SHM No. 2655/Tegallega tersebut, itu jelas merupakan dalil yang menga-ada; karena telah sangat jelas bahwa Ir. Burhanudin "sudah tidak memiliki Legal Standing" sebagai Pihak Ketiga itu, sejak tanggal 28-01-2000, oleh karenanya **dalil ini harus dikesampingkan**.

Kemudian terkait dengan dalil PELAWAN yang menyatakan bahwa gugatan perlawanannya ini diajukan karena mengikuti gugatan perlawanan dari Yuliandri Faisal karena dianggapnya belum ada yang berkekuatan hukum tetap; juga sangat mengada-ada dan tidak ada relevansinya.

Untuk itu, perlu TERLAWAN I ungkapkan tentang status hukum "kelima" gugatan perlawanan Yuliandri Faisal yang pada dasarnya sudah berguguran, yaitu sebagai berikut:

- a. Perkara No. 1449/Pdt.G/2019/PA.Bgr., telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Agama Bogor "TIDAK DAPAT DITERIMA" (NO), pada tanggal 08-07-2020 dan sudah Berkekuatan Hukum Tetap (Inkracht Van Gewijsde);
- b. Perkara No. 808/Pdt.G/2021/PA.Bgr., telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Agama Bogor "DITOLAK", pada tanggal 10-06-2022 dan Dikuatkan oleh PTA Bandung dengan Putusan No. 334/Pdt.G/2022/PTA.Bdg., tanggal 23-12-2022; serta telah diputus

Halaman 23 dari 144 halaman, Putusan Nomor 1382/Pdt.G/2023/PA.Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

"DITOLAK" oleh MAHKAMAH AGUNG RI berdasarkan Putusan Kasasi No. 761.K/Ag/2023, tanggal 25-07-2023 sudah Berkekuatan Hukum Tetap (Inkracht Van Gewijsde);

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

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

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

Berdasarkan uraian diatas kami mohon kepada Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Memutus perkara ini, berkenan untuk **memutus atau menyatakan bahwa perlawanan** yang diajukan oleh PELAWAN ini; **DITOLAK atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard)**.

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

Bahwa PELAWAN mengajukan gugatan perlawanan antara lain karena merasa masih memiliki hubungan hukum dengan Tanah dan Bangunan (SHM) No. 2655/Tegallega, xxxx xxxxx Tengah PADAHAL senyatanya sudah hapus tanggal 28-01-2000 **dan telah memasuki urusan pribadi** pihak TERLAWAN II yang NOTABENE juga berstatus sebagai Orang Perseorangan; dan ternyata status PELAWAN sama sekali tidak ada bahkan tidak pernah ada hubungan hukumnya dengan Harta (Asset) milik TERLAWAN II yang dijadikan Jaminan Hutang Pembiayaan atas nama pribadi TERLAWAN II kepada TERLAWAN I. Dilain pihak dalam posita-positanya, ikut campur menyoal perihal hubungan hukumnya TERLAWAN I

Halaman 24 dari 144 halaman, Putusan Nomor 1382/Pdt.G/2023/PA.Bgr



dengan TERLAWAN II, dimana sangat jelas tidak ada korelasinya, seperti menyoal bahkan terkesan ikut mengklaim terkait klausul-kalusul tertentu dalam Akta Perjanjian Pembiayaan Sindikasi AI Musyarakah xxx xx., tanggal 29 September 2015, yang dibuat dihadapan Notaris Sumarni, SH. M.Kn. Dengan demikian **alasan hukum gugatan perlawanan PELAWAN, sangat saling bertentangan dan rancu (kabur).**

Oleh karena itu TERLAWAN I melalui eksepsi ini "mensomir" PELAWAN untuk **tidak menghalang-halangi** TERLAWAN I dalam menggunakan Hak dan Kewenangan Hukumnya;

yaitu **melanjutkan pelaksanaan Lelang Eksekusi terhadap seluruh Obyek Hak Tanggungan** (Jaminan-jaminan) bagi TERLAWAN I; dimana kini telah memasuki proses Pelaksanaan Lelang Eksekusi "Ulangan" yang Ke III (Ketiga) oleh KPKNL Bogor dan Pelaksanaan Lelang Eksekusi yang Ke III (Ketiga) terhadap Obyek Hak Tanggungan yang berlokasi di Bintaro Jakarta Selatan oleh KPKNL Jakarta Selatan, sebagaimana yang tertuang dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan **Jo.** Sertipikat Hak Tanggungan; yang sudah berkekuatan hukum eksekutorial layaknya Putusan Pengadilan Yang Sudah Berkekuatan Hukum Tetap; dan kelak akan diajukan sebagai bukti surat.

Jadi, TERLAWAN I sebagai pemegang jaminan yang sudah dibebani Hak Tanggungan, secara hukum memiliki *hak dan kewenangan* yang diberikan oleh TERLAWAN II selaku Nasabah Debitur. TERLAWAN I dapat *melaksanakan eksekusi lelang atas jaminan yang telah dibebani Hak Tanggungan tersebut tanpa harus meminta persetujuan/ijin terlebih dahulu dari TERLAWAN II (Vide, Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan Jo.* Sertipikat Hak Tanggungan atas nama TERLAWAN I). Oleh karena itu segala tindakan hukum TERLAWAN I sepanjang sesuai dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan, maka sudah dijamin kepastian hukumnya.

Bahwa tindakan TERLAWAN I bukan atas dasar persengketaan dengan TERLAWAN II ataupun dengan PELAWAN dan pasti tidak melanggar hukum mana pun, karena TERLAWAN I hanya sedang menjalankan **kewenangan dan kekuasaan yang secara tegas diberikan oleh TERLAWAN II**

Halaman 25 dari 144 halaman, Putusan Nomor 1382/Pdt.G/2023/PA.Bgr



sebagaimana yang tertuang dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan Jo. Sertipikat Hak Tanggungan. Jadi ironis sekali kalau dalam perkara aquo PELAWAN **dengan tanpa bukti yang sah**, hanya mendalilkan bahwa TERLAWAN I, dan TERLAWAN II serta *TERLAWAN III*, telah melakukan kesalahan dalam pembuatan dan penandatanganan perjanjian pembiayaan tersebut, serta ingin membatalkan Penetapan Pengadilan Agama Bogor No. 0004/Pdt.G/Eks/2019/PA.Bgr., tanggal 12 September 2019.

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

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

DALAM POKOK PERKARA.

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, bahkan ada dalil-dalil yang tidak ada relasinya dengan PELAWAN.
4. Bahwa posita 1 - 8; belum/tidak perlu TERLAWAN I tanggapi, karena secara hukum PELAWAN telah secara sadar mengakui jika hubungan hukumnya dengan Tanah dan Bangunan (Obyek Hak Tanggungan) berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2655/Tegallega, xxxx xxxxx Tengah "telah hapus" (tidak ada) karena telah terjadi pelepasan haknya sejak lama (bukan baru dari) tahun 2014 dan bukan juga dengan TERGUGAT 2, melainkan dengan Yusda berdasarkan Jual-Beli pada/sejak tanggal 28-01-2000. Bahkan terkesan PELAWAN sedang membuka tabir

Halaman 26 dari 144 halaman, Putusan Nomor 1382/Pdt.G/2023/PA.Bgr



gelapnya (terungkap) telah melakukan perbuatan hukum yang menyesatkan bagi pihak lain dan dapat dikwalifikasikan kedalam perbuatan jahat {**Vide**, Posita 2, alinea 1; apa makna dari kalimat, yang berbunyi (dikutip) "Surat Sertipikat PELAWAN saat itu telah dibaliknamakan kepada Bapak Yusda"}. Dilain pihak PELAWAN mendalilkan, bekerjasama dengan TERLAWAN II (TERGUGAT 2) baru pada tahun 2014 padahal saat itu (jauh sebelumnya) secara formil dan materil PELAWAN sudah tidak memiliki alas hak atas Rumah yang diaku miliknya.

5. Bahwa posita 9 - 36; ternyata dalil-dalil yang dikemukakan oleh PELAWAN pada intinya membicarakan tentang "transaksi" suatu hubungan hukum antara TERLAWAN II (Debitor) baik sebagai "pribadi" *maupun* "perseroan" dengan TERLAWAN I (Kreditor), yang ternyata jika dikaji dari sudut manapun, apa yang diperjanjikan (ditransaksikannya) sama sekali tidak ada hubungan hukumnya dengan PELAWAN. Terlebih karena PELAWAN sudah "tidak memiliki" legal standing sebagai Pihak Ketiga sebagaimana dimaksud dalam Perundang-undangan, yang pada intinya bahwa suatu kepemilikan Harta Tetap itu harus dibuktikan dengan Surat/Akta Autentik, dimana secara formil dan materil juga diatur dengan Undang-undang; (**Vide**, Posita 9-18).

Disamping itu, tampaknya PELAWAN juga tidak memahami tentang "status hukum" Hak Tanggungan sebagai Jaminan pelunasan hutang pembiayaan dari TERLAWAN II kepada TERLAWAN I yang antara lain dibuktikan dengan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT); dimana secara hukum bahwa SHT yang berirah-irah "**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**", "statusnya" adalah "dipersamakan" seperti halnya dengan PUTUSAN PENGADILAN YANG SUDAH BERKEKUATAN HUKUM TETAP (*Inkracht Van Gewijsde*), **sehingga telah memiliki kekuatan hukum eksekutorial** dan terhadap kedua Obyek Hak Tanggungan tersebut, telah diletakkan Sita Eksekusi (Eksekutorial Beslag) oleh PENGADILAN AGAMA BOGOR dan telah dilaksanakan Lelang Eksekusi 2 (dua) kali bahkan kini telah didaftarkan oleh PENGADILAN AGAMA BOGOR untuk Lelang Eksekusi yang ke-3 (ketiga).

Halaman 27 dari 144 halaman, Putusan Nomor 1382/Pdt.G/2023/PA.Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jadi, dalil PELAWAN yang diantaranya menyoal bahwa TERLAWAN I itu, belum berhak untuk melakukan Eksekusi Lelang terhadap Obyek Hak Tanggungan (Jaminan Bank) dari Debitor, manakala Debitor (dalam hal ini adalah TERGUGAT 2/TERLAWAN II baik secara pribadi maupun atas nama Perseroan/XXXXXXXXXX, dimana didalamnya termasuk Yuliandri Faisal/Komisaris) dalam hal ini diantaranya adalah berupa Tanah dan Bangunan (Rumah) yang terletak (dikenal) di :

a. Jl. Altzimar II No. 03, RT/RW. 11/12; Kelurahan Tegal Alur Gundil, xxxxxxxxxx xxxxx xxxxx – xxxx xxxxx; 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) TERGUGAT 2, MM.;** ----- **Berdasarkan:** -----

Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 4456/2015, xxxxx xxxxx – xxxxx xxxxx, Peringkat I (Pertama) sebesar Rp. 2.100.000.000,-- (Dua milyar seratus juta Rupiah);

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

b. xxx xxxxxxxx xxxxx xxx xx, RT/RW. 05/102; xxxxxxxxxx xxxxx xxxxx, xxxxxxxxxx xxxxx xxxxxx – xxxx xxxxx; 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

Halaman 28 dari 144 halaman, Putusan Nomor 1382/Pdt.G/2023/PA.Bgr



Bogor, tanggal 19-08-1998, NIB 10.09.03.07.00115, sebagaimana terbukti dalam (berdasarkan) Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2655/Tegallega, xxxx xxxxx Tengah, **terdaftar (nama pemegang hak) TERGUGAT 2;**----- **Berdasarkan:** -----

Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 2129/2015, xxxx xxxxx – xxxx xxxxx, Peringkat I (Pertama) sebesar Rp.1.500.000.000,- (Satu milyar lima ratus juta Rupiah); yang berirah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", terdaftar atas nama PT. BPRS HARTA INSAN KARIMAH Bekasi, berkedudukan di Bekasi – xxxx xxxxx; Penerbit Kepala Kantor Pertanahan xxxx xxxxx, tanggal 24-06-2015 Jo. Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 53/2015 tanggal 30 April 2015 dari XXXXXXXXX, SH., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Wilayah xxxx xxxxx; dimana harus menunggu Putusan atas gugatan-gugatan perlawanan Yuliandri Faisal, yang berkekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewijsde*); adalah dalil yang mengada-ada dan KELIRU BESAR.

Bahwa upaya perlawanan PELAWAN yang diantaranya beralasan dengan cara mendompleng dan/atau dihubungkan dengan perlawanan dari Yuliandri Faisal, semakin menunjukkan bahwa PELAWAN tidak memiliki bukti yang cukup sehingga secara hukum harus dinyatakan sebagai PELAWAN yang tidak benar atau PELAWAN yang tidak jujur. Karena itu pula terhadap permintaan diletakkannya "Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) adalah tidak berdasarkan hukum dan bertentangan dengan Putusan MARI No.394K/Pdt/1984 Tanggal 31 Mei 1985. Jika PELAWAN masih ngotot ingin mengajukan gugatan, maka semestinya bukan mengajukan perlawanan seperti ini, melainkan melalui gugatan perkara biasa dan yang digugat adalah TERGUGAT 2 (sekarang TERLAWAN II) sebagai pihak yang konon punya perjanjian kerjasama dengan PELAWAN (*Vide*, Putusan Mahkamah Agung No. 996K/Pdt/1989).

Contoh, Posita 19, 28 - 36 ; apa urusannya atau kepentingan PELAWAN mencampuri gugatan perlawanan Yuliandri Faisal yang faktanya secara hukum kesemua perlawanannya telah diputus "ditolak" atau dinyatakan

Halaman 29 dari 144 halaman, Putusan Nomor 1382/Pdt.G/2023/PA.Bgr



"tidak dapat diterima" oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadilinya. Bahkan 2 (dua) dari 5 (lima) Perkara Perlawanan Yuliandri Faisal, yaitu; No. 1449/Pdt.G/2019/PA.Bgr., dan Perkara No. 808/Pdt.G/2021/PA.Bgr., sudah Berkekuatan Hukum Tetap (Inkracht Van Gewijsde).

Berikut adalah Kronologis Perlawanan baik yang diajukan oleh Ir Riza Rozadi (Pribadi dan atas nama XXXXXXXXX/Perseroan/Pihak Kedua/TERLAWAN II) maupun oleh Yuliandri Faisal (yang mengaku sebagai Komisaris XXXXXXXXX/Perseroan/Pihak Kedua tetapi ironisnya mengaku/mendudukan diri sebagai Pihak Ketiga); dibandingkan dengan Jangka Waktu Ir Burhanuddin mengajukan Perlawanan, yaitu sebagai berikut:

Kronologis Perlawanan dari:

a. Ir. Riza Rozadi.

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., tanggal 29 Juli 2021; **adalah FAKTA HUKUM;** dimana membuktikan bahwa gugatan perlawanan PELAWAN ini baru muncul 4 (empat) tahun kemudian. Sehingga sudah tidak ada hubungan hukumnya dengan PELAWAN atau cukup menjadi bukti bahwa status PELAWAN bukanlah PIHAK KETIGA sebagaimana dimaksud dalam Pasal 195 ayat (6) HIR **Jo.** Pasal 378 Rv dan Pasal 379 Rv (Rechtsvordering).

b. Yuliandri Faisal.

i. 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);**

ii. Perkara No. 808/Pdt.G/2021/PA.Bgr., telah **diputus** oleh Majelis Hakim dengan amarnya (dinyatakan) "DITOLAK", kemudian dikuatkan oleh PENGADILAN Tinggi Agama Bandung

Halaman 30 dari 144 halaman, Putusan Nomor 1382/Pdt.G/2023/PA.Bgr



dengan No. 334/Pdt.G/2022/PTA.Bdg. tanggal 23 Desember 2022; dan dalam **Kasasi** diputus **DITOLAK** (No. 761K/Ag/2023 tanggal 25 Juli 2023); jadi **statusnya** sudah **berkekuatan hukum tetap (Inkracht Van Gewijsde)**;

iii. Perkara No. 1688/Pdt.G/2021/PA.Bgr., **status**, telah **diputus** oleh Majelis Hakim dengan amarnya (dinyatakan) "DITOLAK"; kemudian dalam Banding telah "dikuatkan" oleh Pengadilan Tinggi Agama Bandung No. 220/Pdt.G/2023/PTA.Bdg. tanggal 26 September 2023.

iv. Perkara No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr., **status**, telah **diputus** oleh Majelis Hakim dengan amarnya (dinyatakan) "DITOLAK"; kemudian dalam Banding telah "dikuatkan" oleh Pengadilan Tinggi Agama Bandung No. 295/Pdt.G/2023/PTA.Bdg. tanggal 12 Desember 2023.

v. Perkara No. 1624/Pdt.G/2022/PA.Bgr., **status**, telah **diputus** oleh Majelis Hakim dengan amarnya (dinyatakan) "DITOLAK"; kemudian dalam Banding telah "dikuatkan" oleh Pengadilan Tinggi Agama Bandung No. 296/Pdt.G/2023/PTA.Bdg. tanggal 12 Desember 2023.

Dengan demikian tergambar sangat jelas, bahwa antara waktu perlawanan PELAWAN (November 2023) *dibandingkan dengan* waktu perlawanan TERLAWAN II (di Tahun 2019) dan waktu perlawanan Yuliandri Faisal (juga di Tahun 2019), adalah sudah 4 (empat) tahun silam. Terlepas dari itu mengingat gugatan-gugatan perlawanan Yuliandri Faisal pada Butir b.i dan ii tersebut sudah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewijsde*), tetapi ironisnya masih didomplengi (dijadikan tumpuan) oleh PELAWAN untuk mengajukan perlawanan aquo, maka secara hukum harus dipandang bahwa gugatan perlawanan PELAWAN menjadi tidak relevan (tidak berlasan) dan mengingat pula bahwa PELAWAN sudah tidak memiliki Legal Standing, maka posita-posita selebihnya belum perlu TERLAWAN I tanggap secara spesifik. Karena secara hukum

Halaman 31 dari 144 halaman, Putusan Nomor 1382/Pdt.G/2023/PA.Bgr



kesemuanya itu sudah terjawab guna menyanggah gugatan perlawanan TERLAWAN II dan Yuliandri Faisal yang "notabene" sudah berguguran semuanya dan sudah ada yang **Ne bis in idem**.

6. Bahwa khusus Posita 29, dimana PELAWAN menggunakan dalil Pasal 14 Peraturan Menteri Keuangan (Permenkeu) No 27/PMK.6/2016, yang berbunyi (dikutip) – "Dalam hal terdapat gugatan sebelum pelaksanaan lelang terhadap Obyek Hak Tanggungan dari pihak lain, selain Debitur/Tereksekusi, yang terkait kepemilikan, Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan tidak dapat dilaksanakan"--, adalah salah; karena Pasal tersebut mengandung 3 ayat. **Tetapi jika yang dimaksud adalah ayat (1)-nya**, maka yang selengkapnya; berbunyi (dikutip) --"Dalam hal terdapat gugatan sebelum pelaksanaan lelang terhadap Obyek Hak Tanggungan dari pihak lain, selain Debitur/Tereksekusi, suami atau istri Debitur/Tereksekusi yang terkait kepemilikan, Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan tidak dapat dilaksanakan"--.**Bahwa ketentuan ini sangat jelas tidak dapat digunakan untuk melawan atau menghalang-halangi Eksekusi / Lelang Eksekusi Obyek Hak Tanggungan oleh PELAWAN dalam perkara a-quo, karena :**

- a. Dalam perkara a-quo, Hak dan Kewenangan Eksekusi Hak Tanggungan yang diberikan oleh TERGUGAT 2 (TERLAWAN II adalah **Debitur**) kepada BPRS HIKBekasi (TERLAWAN I adalah **Kreditur**) telah dijamin kepastian hukumnya sejak diterbitkannya Sertipikat Hak Tanggungan Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan, sebagai pedoman pelaksanaannya yang wajib dipatuhi oleh Debitur, seperti halnya (dipersamakan) dengan Keputusan Pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewijsde*).
- b. Jika dicermati Ketentuan Pasal 14 ayat (1) Permenkeu tersebut, ada 3 (tiga) unsur pokok yang harus dipenuhi **yaitu, adanya; gugatan¹⁾, pihak lain²⁾ dan terkait kepemilikan³⁾**. 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

Halaman 32 dari 144 halaman, Putusan Nomor 1382/Pdt.G/2023/PA.Bgr



untuk dapat dikabulkannya Perlawanan Pihak Ketiga diperlukan terpenuhinya 3 (tiga) 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.

c. Bahwa ternyata PELAWAN tidak memenuhi ketiga unsur tersebut diatas, karena alas haknya sudah hapus (terputus) sejak tanggal 28-01-2000, tersebut diatas.

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

Jadi, PELAWAN ini siapa? Mengaku dan mendudukan diri sebagai Pihak Ketiga namun faktanya, tidak memiliki bukti sama sekali.

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

7. Sebagaimana diuraikan diatas, bahwa tentang tindakan TERLAWAN I bukan atas dasar persengketaan dengan TERLAWAN II dan pasti tidak melanggar hukum mana pun, karena TERLAWAN I hanya sedang menjalankan **kewenangan dan kekuasaan yang secara tegas diberikan oleh TERLAWAN II** sebagaimana yang tertuang dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan, akibat dari "wanprestasi" TERLAWAN II yang berlarut-larut dan berkepanjangan; bahkan telah sejalan dengan Surat Pernyataan dari TERLAWAN II tertanggal 23 Agustus 2018, **yang disetujui** Yuliandri Faisal, perihal penjualan Asset (Jaminan/Obyek Hak Tanggungan) milik dan oleh Nasabah Debitur (TERLAWAN II) sendiri atau secara bersama-sama) guna penyelesaian hutang pembiayaan atas nama TERGUGAT 2 dan/atau XXXXXXXXX kepada TERLAWAN I.

Jadi PELAWAN yang tidak memiliki Legal Standing, **telah salah besar, ngawur dan asal-asalan dengan tanpa bukti yang sah**, menuduh TERLAWAN I, telah melakukan pelanggaran hukum karena telah mengajukan permohonan pelaksanaan Lelang Eksekusi terhadap Jaminan



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

8. Bahwa PELAWAN nyata sekali bukan Pihak Ketiga karena tidak memiliki hubungan hukum dengan Obyek Jaminan milik pribadi TERLAWAN II, atau secara hukum bukan merupakan **derden verzet**, sehingga gugatan perlawanannya harus dikesampingkan. 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 (berlarut-larut) hingga lebih kurang 3 (tiga) tahun 8 (delapan) bulan.

Bahwa sebenarnya TERLAWAN I bisa saja langsung melakukan upaya hukum 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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

memberi kesempatan yang terakhir kalinya kepada Nasabah Debitur yang bersangkutan, barangkali ditingkatkan Anmaning atau forum mediasi dapat menyelesaikan kewajibannya (membayar kembali hutang pembiayaannya) dengan secara kekeluargaan/damai (*amicable settlement*).

Bahwa dalam perkara *aquo PELAWAN* secara hukum bukanlah Pihak Ketiga (**derden verzet**); dan perlu ditegaskan bahwa dalam *perkara aquo bukanlah perkara gugatan biasa*. Tetapi ini *perkara yang didasarkan atas Sertipikat Hak Tanggungan yang sudah berkekuatan hukum eksekutorial*, sehingga yang memungkinkan mengajukan perlawanan adalah murni Pihak Ketiga yang haknya terancam tereksekusi (Pasal 195 ayat (6) HIR); **Vide, Exceptio In Persona (Diskualifikasi In Person)**. Sedangkan dalam perkara *a-quo*, yang akan dieksekusi tidak ada satupun (sebagian) miliknya PELAWAN. Oleh karena itu perlawanan yang mendasarkan pada Yurisprudensi MARI No. 697.K/Sip./1974 Tanggal 31-08-1977, *haruslah ditolak atau* setidaknya 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. 1382/Pdt.G/2023/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* 1 (satu) bidang Tanah dan Bangunan berikut segala sesuatu yang berada diatasnya, terletak (dikenal) di :

xxx xxxxxxx xxxxx xxx xx, RT/RW. 05/102; xxxxxxxxxx xxxxx xxxx, xxxxxxxxxx xxxxx xxxxxx – xxxx xxxxx; 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, xxxx xxxxx Tengah, terdaftar (nama pemegang hak) TERGUGAT 2; **Jo.** Sertipikat

Halaman 35 dari 144 halaman, Putusan Nomor 1382/Pdt.G/2023/PA.Bgr



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

2. Menolak untuk membatalkan Rencana Lelang Eksekusi oleh Pihak **TERLAWAN IV**, berdasarkan Pengumuman Situs Internet Lelang Indonesia DJKN tanggal 14 November 2022 **Jo.** Penetapan Pengadilan Agama Bogor No. 0004/Pdt.G/Eks/2019/PA.Bgr., tentang Lelang Eksekusi *terhadap* Obyek Hak Tanggungan (OHT), diantaranya *berupa* 1 (satu) bidang Tanah dan Bangunan berikut segala sesuatu yang berada di atasnya, terletak (dikenal) di :

xxx xxxxxxx xxxxx xxx xx, RT/RW. 05/102; xxxxxxxxxxx xxxxx xxxxx, xxxxxxxxxxx xxxxx xxxxxx – 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, xxxx xxxxx Tengah, terdaftar (nama pemegang hak) TERGUGAT 2; **Jo.** Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 2129/2015, xxxx xxxxx – xxxx xxxxx, Peringkat I (Pertama) sebesar Rp. 1.500.000.000,-- (Satu milyar lima ratus juta Rupiah); yang berirah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", terdaftar atas nama **PT. BPRS HARTA INSAN KARIMAH Bekasi**, berkedudukan di Bekasi – xxxx xxxxx; **Jo.** Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 53/2015 tanggal 30 April 2015.

sebaliknya

Mohon Majelis Hakim berkenan memutuskan dengan:

3. Menyatakan hukum dan memerintahkan agar Penetapan Pengadilan Agama Bogor No. 0004/Pdt.G/Eks/2019/PA.Bgr., **tanggal 28**



Oktober 2021, Tentang Eksekusi Lelang; Jo. BERITA ACARA SITA EKSEKUSI No. 004/Pdt.G/Eks/2019/PA.Bgr., tanggal 18 Juni 2021., **Jo.** Penetapan Sita Eksekusi Pengadilan Agama Bogor No. 0004/Pdt.G/Eks/2019/PA.Bgr., **tanggal 15 April 2021, TETAP dan HARUS segera dijalankan kembali atau dilanjutkan Lelang Eksekusinya yang Ketiga oleh TERLAWAN IV, terhadap** Obyek Hak Tanggungan (OHT), diantaranya berupa 1 (satu) bidang Tanah dan Bangunan berikut segala sesuatu yang berada di atasnya, terletak (dikenal) di :

xxx xxxxxxx xxxxx xxx xx, RT/RW. 05/102; xxxxxxxxxxx xxxxx xxxxx, xxxxxxxxxxx xxxxx xxxxxx – xxxx xxxxx; 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, xxxx xxxxx Tengah, terdaftar (nama pemegang hak) TERGUGAT 2; **Jo.** Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 2129/2015, xxxx xxxxx – xxxx xxxxx, Peringkat I (Pertama) sebesar Rp. 1.500.000.000,-- (Satu milyar lima ratus juta Rupiah); yang berirah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", terdaftar atas nama **PT. BPRS HARTA INSAN KARIMAH Bekasi**, berkedudukan di Bekasi – xxxx xxxxx; **Jo.** Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 53/2015 tanggal 30 April 2015.

4. **Menyatakan hukum** bahwa Gugatan Perlawanan PELAWAN yang didasarkan pada Yurisprudensi MARI No. 697.K/Sip./1974 Tanggal 31-08-1977 adalah **tidak sah**.

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

DALAM POKOK PERKARA

PRIMAIR

1. **Menerima** Eksepsi dan Jawaban TERLAWAN I untuk seluruhnya;
2. **Menolak** gugatan perlawanan PELAWAN seluruhnya atau setidaknya menyatakan bahwa perlawanan PELAWAN tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard);

Halaman 37 dari 144 halaman, Putusan Nomor 1382/Pdt.G/2023/PA.Bgr



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 Hak Tanggungan (OHT) tersebut merupakan harta milik PELAWAN;
8. **Menyatakan hukum** bahwa TERLAWAN I, Tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum apapun, melainkan telah **beritikad baik dan benar**;
9. **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, 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 TERLAWAN II dengan Register Perkara No. 1388/Pdt.G/2019/PA.Bgr., tanggal 30 September 2019 *dan* perlawanan Yuliandri Faisal Register Perkara No. 808/Pdt.G/2021/PA.Bgr., tanggal 8 Juni 2021 **telah DITOLAK** oleh Majelis Hakim, **bahkan untuk** Perkara No. 1388/Pdt.G/2019/PA.Bgr., sudah **berkekuatan hukum tetap** (inkracht van gewijsde) dan Perkara No. 808/Pdt.G/2021/PA.Bgr., yang diputus DITOLAK telah DIKUATKAN oleh Judex Factie Pengadilan Tinggi Agama Bandung dengan Putusan **No. 334/Pdt.G/2022/PTA.Bdg., tanggal 23 Desember 2022**; serta dalam **Kasasi** telah diputus DITOLAK (No. 761K/Ag/2023 tanggal 25 Juli 2023); jadi **statusnya** sudah **berkekuatan hukum tetap (Inkracht Van Gewijsde)**; dan terhadap perlawanan Yuliandri Faisal lainnya, statusnya sebagai berikut:
 - a. Perkara No. 1688/Pdt.G/2021/PA.Bgr., **status, telah diputus** oleh Majelis Hakim dengan amarnya (dinyatakan) "DITOLAK"; kemudian



dalam Banding telah "dikuatkan" oleh Pengadilan Tinggi Agama Bandung No. 220/Pdt.G/2023/PTA.Bdg. tanggal 26 September 2023.

b. Perkara No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr., **status**, telah **diputus** oleh Majelis Hakim dengan amarnya (dinyatakan) "DITOLAK"; kemudian dalam Banding telah "dikuatkan" oleh Pengadilan Tinggi Agama Bandung No. 295/Pdt.G/2023/PTA.Bdg. tanggal 12 Desember 2023.

c. Perkara No. 1624/Pdt.G/2022/PA.Bgr., **status**, telah **diputus** oleh Majelis Hakim dengan amarnya (dinyatakan) "DITOLAK"; kemudian dalam Banding telah "dikuatkan" oleh Pengadilan Tinggi Agama Bandung No. 296/Pdt.G/2023/PTA.Bdg. tanggal 12 Desember 2023.

10. **Menolak** menyatakan hukum membatalkan rencana pelaksanaan lelang oleh TERLAWAN IV (KPKNL) Bogor, berdasarkan Pengumuman Situs Internet Lelang Indonesia DJKN tanggal 14 November 2022 *terhadap* 2 (dua) Obyek Hak Tanggungan tersebut, 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 TERLAWAN II dengan Register Perkara No. 1388/Pdt.G/2019/PA.Bgr., tanggal 30 September 2019 *dan* perlawanan Yuliandri Faisal Register Perkara No. 808/Pdt.G/2021/PA.Bgr., tanggal 8 Juni 2021 **telah DITOLAK** oleh Majelis Hakim, **bahkan** Perkara No. 1388/Pdt.G/2019/PA.Bgr., sudah **berkekuatan hukum tetap** (inkracht van gewijsde). Begitu pula dengan Perkara No. 808/Pdt.G/2021/PA.Bgr., setelah **DIKUATKAN** oleh Judex Factie Pengadilan Tinggi Agama Bandung - xxxx xxxxx dengan No. 334/Pdt.G/2022/PTA.Bdg. tanggal 23 Desember 2022; serta dalam **Kasasi** telah diputus **DITOLAK** (No. 761K/Ag/2023 tanggal 25 Juli 2023); jadi **statusnya** sudah **berkekuatan hukum tetap (Inkracht Van Gewijsde)**; dan terhadap perlawanan Yuliandri Faisal lainnya, statusnya sebagai berikut:

a. Perkara No. 1688/Pdt.G/2021/PA.Bgr., **status**, telah **diputus** oleh Majelis Hakim dengan amarnya (dinyatakan) "DITOLAK"; kemudian dalam Banding telah "dikuatkan" oleh Pengadilan Tinggi Agama Bandung No. 220/Pdt.G/2023/PTA.Bdg. tanggal 26 September 2023.

Halaman 39 dari 144 halaman, Putusan Nomor 1382/Pdt.G/2023/PA.Bgr



b. Perkara No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr., **status**, telah **diputus** oleh Majelis Hakim dengan amarnya (dinyatakan) "DITOLAK"; kemudian dalam Banding telah "dikuatkan" oleh Pengadilan Tinggi Agama Bandung No. 295/Pdt.G/2023/PTA.Bdg. tanggal 12 Desember 2023.

c. Perkara No. 1624/Pdt.G/2022/PA.Bgr., **status**, telah **diputus** oleh Majelis Hakim dengan amarnya (dinyatakan) "DITOLAK"; kemudian dalam Banding telah "dikuatkan" oleh Pengadilan Tinggi Agama Bandung No. 296/Pdt.G/2023/PTA.Bdg. tanggal 12 Desember 2023.

11. Menolak memerintahkan kepada TERLAWAN IV (KPKNL) Bogor, untuk membatalkan rencana pelaksanaan lelang *terhadap* 2 (dua) Obyek Hak Tanggungan tersebut, 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 TERLAWAN II dengan Register Perkara No. 1388/Pdt.G/2019/PA.Bgr., tanggal 30 September 2019 dan perlawanan Yuliandri Faisal Register Perkara No. 808/Pdt.G/2021/PA.Bgr., tanggal 8 Juni 2021 telah DITOLAK oleh Majelis Hakim, bahkan Perkara No. 1388/Pdt.G/2019/PA.Bgr., sudah berkekuatan hukum tetap (Inkracht Van Gewijsde). Begitu pula dengan Perkara No. 808/Pdt.G/2021/PA.Bgr., telah **DIKUATKAN** oleh Jedex Factie Pengadilan Tinggi Agama Bandung - xxxx xxxxx dengan No. 334/Pdt.G/2022/PTA.Bdg. tanggal 23 Desember 2022; serta dalam **Kasasi** telah diputus DITOLAK (No. 761K/Ag/2023 tanggal 25 Juli 2023); jadi **statusnya** sudah **berkekuatan hukum tetap (Inkracht Van Gewijsde)**; dan terhadap perlawanan Yuliandri Faisal lainnya, statusnya sebagai berikut:

a. Perkara No. 1688/Pdt.G/2021/PA.Bgr., **status**, telah **diputus** oleh Majelis Hakim dengan amarnya (dinyatakan) "DITOLAK"; kemudian dalam Banding telah "dikuatkan" oleh Pengadilan Tinggi Agama Bandung No. 220/Pdt.G/2023/PTA.Bdg. tanggal 26 September 2023.

b. Perkara No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr., **status**, telah **diputus** oleh Majelis Hakim dengan amarnya (dinyatakan) "DITOLAK"; kemudian



dalam Banding telah "dikuatkan" oleh Pengadilan Tinggi Agama Bandung No. 295/Pdt.G/2023/PTA.Bdg. tanggal 12 Desember 2023.

c. Perkara No. 1624/Pdt.G/2022/PA.Bgr., **status**, telah **diputus** oleh Majelis Hakim dengan amarnya (dinyatakan) "DITOLAK"; kemudian dalam Banding telah "dikuatkan" oleh Pengadilan Tinggi Agama Bandung No. 296/Pdt.G/2023/PTA.Bdg. tanggal 12 Desember 2023.

12. Menyatakan hukum dan memerintahkan kepada TERLAWAN IV (KPKNL) Bogor, untuk melanjutkan pelaksanaan Lelang Eksekusi terhadap 2 (dua) Obyek Hak Tanggungan tersebut, yang sah dan berharga; karena pada prinsipnya **perlawanan atas eksekusi tidak menghalangi dilaksanakannya eksekusi** {Pasal 207 ayat (3) HIR atau 227 RBg}; lagi pula terhadap perlawanan TERLAWAN II dengan Register Perkara No. 1388/Pdt.G/2019/PA.Bgr., tanggal 30 September 2019 dan perlawanan Yuliandri Faisal Register Perkara No. 808/Pdt.G/2021/PA.Bgr., tanggal 8 Juni 2021 telah **DITOLAK** oleh Majelis Hakim, **bahkan untuk** Perkara No. 1388/Pdt.G/2019/PA.Bgr., sudah **berkekuatan hukum tetap** (inkracht van gewijsde) dan Perkara No. 808/Pdt.G/2021/PA.Bgr., telah **DIKUATKAN** oleh Judex Factie Pengadilan Tinggi Agama xxxx xxxxx di Bandung; dan dalam **Kasasi** diputus DITOLAK (No. 761K/Ag/2023 tanggal 25 Juli 2023); jadi **statusnya** sudah **berkekuatan hukum tetap (Inkracht Van Gewijsde)**; serta terhadap perlawanan Yuliandri Faisal lainnya, statusnya sebagai berikut:

a. Perkara No. 1688/Pdt.G/2021/PA.Bgr., **status**, telah **diputus** oleh Majelis Hakim dengan amarnya (dinyatakan) "DITOLAK"; kemudian dalam Banding telah "dikuatkan" oleh Pengadilan Tinggi Agama Bandung No. 220/Pdt.G/2023/PTA.Bdg. tanggal 26 September 2023.

b. Perkara No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr., **status**, telah **diputus** oleh Majelis Hakim dengan amarnya (dinyatakan) "DITOLAK"; kemudian dalam Banding telah "dikuatkan" oleh Pengadilan Tinggi Agama Bandung No. 295/Pdt.G/2023/PTA.Bdg. tanggal 12 Desember 2023.

c. Perkara No. 1624/Pdt.G/2022/PA.Bgr., **status**, telah **diputus** oleh Majelis Hakim dengan amarnya (dinyatakan) "DITOLAK"; kemudian



dalam Banding telah "dikuatkan" oleh Pengadilan Tinggi Agama Bandung No. 296/Pdt.G/2023/PTA.Bdg. tanggal 12 Desember 2023.

13. **Menolak** permintaan untuk menyatakan 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, guna menyelesaikan permasalahan perselisihan Perjanjian Pembiayaan Fasilitas Sindikasi Al-Musyarakah dengan proses melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (Basyarnas) sebelum diajukan Permohonan Pelaksanaan Lelang Eksekusi ke Pengadilan Agama Bogor, Jo. Petitum 14 (double);

15. **Menyatakan hukum bahwa** dalam perkara a-quo sungguh tidak ada perselisihan, melainkan adanya tindakan hukum TERLAWAN I yang sah dan berharga menurut hukum guna menarik hak-hak hukum dan hak 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. 4456/2015, xxxx xxxxx – xxxx xxxxx, Peringkat I (Pertama) sebesar Rp. 2.100.000.000,-- dan APHT No. 53/2015 tanggal 30 April 2015 Jo. SHT No. 2129/2015, xxxx xxxxx – xxxx xxxxx, Peringkat I (Pertama) sebesar Rp. 1.500.000.000,--, yang telah berkekuatan hukum Eksekutorial sejak semula diterbitkan**;

16. **Menolak** menghukum Pihak TERLAWAN IV atas rencana Lelang Eksekusi berdasarkan Pengumuman Situs Internet Lelang Indonesia DJKN bulan Oktober 2023 **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 : xxx xxxxxxx xxxxx xxx xx, RT/RW. 05/102; xxxxxxxxxxx xxxxx xxxx, xxxxxxxxxxx xxxxx xxxxxx – xxxx xxxxx; 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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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, xxxx xxxxx Tengah, **terdaftar (nama pemegang hak) TERGUGAT 2;----- Berdasarkan: -----**

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

17. Menyatakan hukum dan memerintahkan kepada TERLAWAN IV untuk melanjutkan atau melaksanakan rencana Lelang Eksekusi berdasarkan Pengumuman Situs Internet Lelang Indonesia DJKN bulan Oktober 2023 - **terhadap; Obyek Hak Tanggungan (OHT/Jaminan) BPRS HIKB, 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, xxxxxxxxxx xxxx xxxxx – xxxx xxxxx; 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) TERGUGAT 2, MM.;**

----- **Berdasarkan: -----**
Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. No. 4456/2015, xxxx xxxxx – xxxx xxxxx, Peringkat I (Pertama) sebesar Rp. 2.100.000.000,-- (Dua milyar seratus juta Rupiah); yang berirah-irah "DEMI KEADILAN

Halaman 43 dari 144 halaman, Putusan Nomor 1382/Pdt.G/2023/PA.Bgr



BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”, terdaftar atas nama PT. BPRS HARTA INSAN KARIMAH Bekasi, berkedudukan di Bekasi – xxxx xxxxx; Penerbit Kepala Kantor Pertanahan xxxx xxxxx, tanggal 28-12-2015 **Jo. Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 182/2015 tanggal 29 Oktober 2015** dari XXXXXXXXXX, SH., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Wilayah xxxx xxxxx;

b. xxx xxxxxxx xxxxx xxx xx, RT/RW. 05/102; xxxxxxxxxx xxxxx xxxxx, xxxxxxxxxx xxxxx xxxxxx – xxxx xxxxx; 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, xxxx xxxxx Tengah, **terdaftar (nama pemegang hak) TERGUGAT 2;**----- **Berdasarkan:** -----

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

18. Menolak menghukum serta memerintahkan Pengadilan Agama Bogor untuk membatalkan Penetapan Pengadilan Agama Bogor No. 0004/Pdt.G/Eks/2019/PA.Bgr., Oktober 2023, **tentang Pelaksanaan Lelang 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 : xxx xxxxxxx xxxxx xxx xx, RT/RW. 05/102; xxxxxxxxxx xxxxx xxxxx, xxxxxxxxxx xxxxx xxxxxx – xxxx xxxxx; 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, xxxx xxxxx Tengah, **terdaftar (nama pemegang hak) TERGUGAT 2;**

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

19. Menyatakan hukum dan memerintahkan kepada Pengadilan Agama Bogor untuk melaksanakan Penetapan Pengadilan Agama Bogor No. 0004/Pdt.G/Eks/2019/PA.Bgr., Oktober 2023, **tentang Pelaksanaan Lelang terhadap Obyek Hak Tanggungan (OHT/Jaminan) BPRS HIKB, 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, xxxxxxxxx xxxx xxxxx – xxxx xxxxx; 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) TERGUGAT 2, MM.;** ----- **Berdasarkan:** -----



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

b. xxx xxxxxxx xxxxx xxx xx, RT/RW. 05/102; xxxxxxxxxx xxxxx xxxxx, xxxxxxxxxx xxxxx xxxxxx – xxxx xxxxx; 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, xxxx xxxxx Tengah, terdaftar (nama pemegang hak) TERGUGAT 2; ----- **Berdasarkan: -----**

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

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



21. **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 ;**

22. **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;*

23. **Menolak permintaan PELAWAN** untuk dijalankannya Putusan lebih dahulu (*uit voorbaar bij Voorrad*), meskipun ada upaya hukum banding dan kasasi;

24. **Menyatakan hukum** dan memerintahkan **Pengadilan Agama Bogor** untuk tetap menjalankan Lelang Eksekusi terhadap 2 (Dua) Obyek Hak Tanggungan terlebih dahulu, **meskipun ada upaya hukum banding dan kasasi (*uit voorbaar bij Voorrad*)**; yaitu, berupa Tanah dan Bangunan yang terletak (dikenal) di:

a. Jl. Altzimar II No. 03, RT/RW. 11/12; Kelurahan Tegal Alur Gundil, xxxxxxxxxx xxxxx xxxxx – xxxx xxxxx; 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) TERGUGAT 2, MM.;** ----- **Berdasarkan:** -----

Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. No. 4456/2015, xxxx xxxxx – xxxx xxxxx, Peringkat I (Pertama) sebesar Rp. 2.100.000.000,-- (Dua milyar seratus juta Rupiah); yang berirah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", terdaftar atas nama PT. BPRS HARTA INSAN KARIMAH Bekasi, berkedudukan di



Bekasi – xxxx xxxxx; Penerbit Kepala Kantor Pertanahan xxxx xxxxx, tanggal 28-12-2015 **Jo. Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 182/2015 tanggal 29 Oktober 2015** dari XXXXXXXXXX, SH., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Wilayah xxxx xxxxx;

b. xxx xxxxxxx xxxxx xxx xx, RT/RW. 05/102; xxxxxxxxxx xxxxx xxxxx, xxxxxxxxxx xxxxx xxxxxx – xxxx xxxxx; 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, xxxx xxxxx Tengah, **terdaftar (nama pemegang hak) TERGUGAT 2; ----- Berdasarkan: -----**

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

25. Menolak permintaan PELAWAN untuk dibebankannya biaya perkara secara tanggung renteng kepada TERLAWAN I, TERLAWAN II, TERLAWAN III dan TERLAWAN IV;

26. Menolak permintaan PELAWAN untuk dibebankannya uang paksa (dwangsom) kepada TERLAWAN I, TERLAWAN II, TERLAWAN III dan TERLAWAN IV; sebesar Rp. 1.000.000,-- (Satu juta Rupiah) per-hari keterlambatan apabila perlawanan PELAWAN dikabulkan.

27. Menyatakan hukum dan membebaskan biaya denda keterlambatan pembayaran atau pelunasan hutang pembiayaan akibat



perlawanan PELAWAN yang menimbulkan terhambatnya pelaksanaan Lelang Eksekusi Obyek Hak Tanggungan tersebut;

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

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

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

SUBSIDAIR

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

Bahwa atas gugatan Pelawan tersebut Terlawan IV telah mengajukan jawaban secara tertulis tertanggal 27 Februari 2024 secara elektronik yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

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

Halaman 49 dari 144 halaman, Putusan Nomor 1382/Pdt.G/2023/PA.Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

c. Bahwa perlawanan pelawan yang langsung ditujukan kepada KPKNL Bogor tanpa mengaitkan instansi induknya adalah keliru dan tidak tepat, serta berakibat perlawanan pelawan tidak memenuhi syarat formil, dan karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebagaimana telah ada dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1424 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976, yang mengharuskan gugatan ditujukan kepada Pemerintah Pusat;

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

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

DALAM POKOK PERKARA:

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

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

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

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

Tentang Dasar Hukum Pelaksanaan Lelang

Halaman 50 dari 144 halaman, Putusan Nomor 1382/Pdt.G/2023/PA.Bgr

Disclaimer

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



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

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

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

Tentang Kronologis dan Proses Pelelangan

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

- a. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 13 PMK No.27/2016, Terlawan IV tidak boleh menolak permohonan lelang sepanjang

Halaman **51** dari **144** halaman, Putusan Nomor 1382/Pdt.G/2023/PA.Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang, maka berdasarkan permohonan lelang dari Terlawan telah ditindak lanjuti oleh Terlawan IV dengan mengeluarkan surat penetapan jadwal lelang Nomor: S-4866/KNL.0803/2023 tanggal 31 Agustus 2023;

b. Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan (HT) atas objek perkara a quo pada tanggal 03 Oktober 2023, telah memenuhi azas publisitas karena telah diumumkan oleh Terlawan melalui surat kabar harian Metropolitan.

c. Bahwa penjualan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek perkara a quo telah dilaksanakan oleh KPKNL Bogor *in casu* Terlawan IV pada tanggal 17 Oktober 2023, dengan hasil lelang batal.

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

DALAM EKSEPSI:

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

DALAM POKOK PERKARA:

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

Bahwa terhadap jawaban Terlawan I dan Terlawan IV, Pelawan telah menyampaikan replik secara tertulis 08 Maret 2024 secara elektronik sebagai berikut;

Halaman 52 dari 144 halaman, Putusan Nomor 1382/Pdt.G/2023/PA.Bgr



DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Pelawan menolak seluruh Eksepsi dari Pihak Terlawan. I oleh karena pihak Terlawan. I telah SALAH menyebut Pihak Dalam Perkara a quo, dimana Terlawan I menyebutkan Perkara No. 1382/Pdt.G/2023/PA.BGR antara Terlawan. I dengan Pihak YULIANDRI FAISAL (PELAWAN), yang benar adalah antara Pihak IR. BURHANUDDIN melawan Terlawan. I, atas salah penyebutan pihak tersebut tentunya salah juga hal hal lainnya, karena pihak Yuliandri Faisal tentunya tidak sama dalam menentukan Posita, Dalil, Petitum dan sebagainya;
2. Bahwa PELAWAN juga dengan tegas menolak dalil Exceptio In Persona dari Terlawan. I, dimana Terlawan. I yang mendalilkan bahwa untuk dapat dikabulkan Perlawanan Pihak Ketiga diperlukan terpenuhinya 2 (dua) unsur antara lain :
 - a. Adanya Kepentingan dari pihak Ketiga yang mengaku dirinya sebagai Pihak Ketiga.
 - b. Secara Nyata nyata Pihak Ketiga tersebut dirugikan.

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 dasar dari Pelawan mengajukan upaya Perlawanannya disebabkan kepentingan terganggu, dimana Pelawan hingga saat ini berdomisili di tempat yang oleh Terlawan diajukan Eksekusi Lelangnya, dan saat Terlawan. I mengunjungi lokasi tidak menemui Pelawan yang mendiami juga sebagai pemilik rumah yang di jadikan jaminan agunan oleh Terlawan. II, oleh karenanya sangat cukup beralasan secara hukum PELAWAN mengajukan gugatan hukum kepada TERLAWAN. I dan TERLAWAN. II serta Terlawan lainnya dalam kapasitas kedudukan dirinya sebagai Pihak ketiga, oleh karena tidak mungkin PELAWAN, 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 serta harus di abaikan ;

Halaman 53 dari 144 halaman, Putusan Nomor 1382/Pdt.G/2023/PA.Bgr



3. Bahwa PELAWAN juga menolak dengan tegas dalil Eksepsi Disqualificatoire dari TERLAWAN. I, oleh karenanya Pihak Pelawan tetap kepada posita, dalil Dalam Perlawanannya;

4. Bahwa PELAWAN juga menolak dengan tegas atas dalil Eksepsi Obscur Libel dari TERLAWAN. I, yang mendalilkan bahwa kapasitas Pelawan tidak ada hubungan hukum dengan kedudukan TERLAWAN. I, dan TERLAWAN. II dengan mendasarkan kepada Perjanjian Pembiayaan AI Musyarakah xxx xx, tanggal 29 September 2015, bahwa berdasarkan bukti tersebut tentulah yang memiliki hubungan hukum adalah antara Terlawan. I dan Terlawan. II, namun Pelawan memiliki hubungan hukum dengan Terlawan. II terkait dengan Objek Jaminan yang diagunkan kepada Terlawan. I a quo, oleh karenanya sangat beralasan jika Pelawan melakukan upaya Perlawanan kepada Terlawan. I dan Terlawan. II serta siapapun yang terlibat dalam perkara objek jaminan tersebut;

5. Bahwa oleh karenanya dalil Terlawan. I yang telah dan akan mengajukan kembali Pelaksanaan Lelang Eksekusi kedua terhadap objek Hak Tanggungan dari pihak Terlawan. II serta atas hak tersebut juga masih terikat dengan permasalahan Pihak Pelawan dengan Terlawan. II oleh karenanya 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.

1. Bahwa Pelawan dengan menolak seluruh Jawaban dan Bantahan dari Terlawan. I, oleh karena dalam Jawaban Terlawan, disebutkan bahwa Perkara No. 1382 adalah perkara antara pihak Yuliandri Faisal (Pelawan) dengan pihak Terlawan. I, sedangkan pada kenyataan yang berperkara dalam perkara dengan Register No.1382 adalah antara pihak IR. Burhanuddin **BUKAN** dengan Yuliandri Faisal, sehingga Terlawan. I sangat jelas **SALAH** menyebutkan pihak dalam perkara a quo, oleh karenanya jika pihak Terlawan. I tidak memperbaikinya atas Para Pihak yang berperkara, maka pihak Pelawan menyatakan Jawaban pihak **TERLAWAN. I** telah menyebutkan salah pihak (orang/Lembaga/Badan Hukum), oleh karenanya Pelawan menolak seluruhnya Jawaban Terlawan. I;
2. Bahwa berdasarkan Jawaban (Replik) dari Pihak Pelawan tersebut angka. 1 (satu) diatas, Pihak Pelawan Dalam Replik Pokok Perkaranya menyatakan menolak seluruh Jawaban Dalam Pokok Perkara baik Yang bersifat bantahan Terlawan. I, maupun bersifat pada penegasan Jawaban dari Terlawan. I, oleh karena Pihak Terlawan. I telah **SALAH** menyebutkan Para Pihak Dalam Jawabannya;
3. Bahwa oleh karena Pihak Terlawan. I dalam Jawabannya telah **SALAH** menyebutkan Pihak yang berperaka, pihak Pelawan anggap bahwa Terlawan. I telah **TIDAK** meyerahkan Jawabannya sampai batas waktu yang telah di tentukan Majelis Hakim yang memeriksa Perkara dengan Register No. 1382/Pdt.G/2023/PA.BGR;
4. Bahwa semua yang diuraikan dari Jawaban dan bantahan dari (Eksepsi) **TERLAWAN. I**, mohon untuk dijadikan dan bagian yang tidak terpisahkan dalam Replik dan Bantahan dari **PELAWAN** terhadap pokok perkara dari Pihak **TERLAWAN.I** ;
5. Bahwa Pihak Pelawan menyatakan berhak untuk mengajukan upaya Perlawanan terhadap Hak Tanggungan yang berada pada Terlawan. I,

Halaman 55 dari 144 halaman, Putusan Nomor 1382/Pdt.G/2023/PA.Bgr



berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan No. 27/PMK.6/2016, 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”.

6. Bahwa PELAWAN sebagai pihak yang telah dirugikan dari timbulnya Perjanjian dengan pihak TERLAWAN. I (PT. BPR Syariah Harta Insan Karimah Bekasi) dengan Pihak TERLAWAN. II, maka secara yuridis formil PELAWAN berhak mengajukan PERLAWANAN sebagai PIHAK KETIGA (DARDEN VERZET) kepada TERLAWAN. I, TERLAWAN. II, TERLAWAN. III, atas isi Perjanjian TERLAWAN. II (TERGUGAT 2 / XXXXXXXXX) dengan TERLAWAN. I (PT. BPR. Sayariah Harta Insan Karimah) Bekasi dan TERLAWAN. III (PT.BPR. Harta Insan Karimah) 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 Terlawan, 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 darden verzet harus diajukan sebelum excecutorail verkoop dilaksanakan

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

8. Bahwa oleh karena Penetapan Pengadilan Agama Bogor Nomor: 04/Pdt.G/Eks/2019/PA.BGR, 17 Oktober 2023 terkait Pelaksanaan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Lelang atas 2 (dua) objek Hak Tanggungan (OHT) tersebut diatas dimana terdapat Objek Hak tanggungan yang terkait dengan Pihak Pelawan dan berakibat merugikan pihak PELAWAN, oleh karenanya Perlawanan PELAWAN sebagai Pihak Ketiga (Darden Verzet) adalah layak dan sah menurut hukum dan patut untuk di kabulkan sebagai Pelawan Dalam Perakara ini;

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

DALAM PROVISI:

1. Mengabulkan Permohonan Provisi 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 di atasnya, Luas 179 M2, SHM No. 2655/Tegallega, NIB No. 10-09-03-07-00115, surat ukur tanggal 17-07-1998, atas nama TERGUGAT 2, berlokasi di Malabar Ujung No.16 Rt.005/ Rw.002, Kelurahan Tegalega, xxxxxxxx
xxxxx xxxxxx xxxx xxxxx.

2. Membatalkan Penetapan Lelang Pengadilan Agama Bogor Nomor: 04/Pdt.G/Eks/2019/ PA.BGR, dan Pelaksanaan Lelang 17 Oktober 2023 terhadap Asset Objek Hak Tanggungan yang terdiri:

- a. 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 TERGUGAT 2, berlokasi di Malabar Ujung No.16 Rt.005/ Rw.002, Kelurahan Tegalega, xxxxxxxx xxxxx xxxxxx xxxx xxxxx.

DALAM EKSEPSI :

Menolak SELURUH Eksepsi dari Pihak TERLAWAN. I.

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak SELURUH Jawaban dan Bantahan dari Pihak TERLAWAN. I.

Halaman 57 dari 144 halaman, Putusan Nomor 1382/Pdt.G/2023/PA.Bgr



2. Menyatakan Perlawanan pihak PELAWAN (Darden 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 1 (satu) Objek Hak Tanggungan (OHT) 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 TERGUGAT 2, berlokasi di Malabar Ujung No.16 Rt.005/ Rw.002, Kelurahan Tegalega, xxxxxxxx xxxxx xxxxxx xxxx xxxxx adalah milik Pelawan;
6. Menyatakan secara hukum Penetapan Pengadilan Agama Bogor No.04/Pdt.G/Eks/2019/PA.Bgr, tanggal 05/10/2023, dan pengumuman Pelaksanaan lelang tanggal 17 Oktober 2023, tentang Lelang batal demi hukum oleh karena atas 2 (dua) objek Hak Tanggungan (OHT) tersebut diatas oleh karena sedang dalam proses di gugat oleh pihak PELAWAN dan oleh pihak TERLAWAN. II di Pengadilan Agama Bogor dengan Register Perkara No. 1624/Pdt.G/2022/PA.BGR, Register Perkara No.1688/Pdt.G/2021/PA.BGR, Register Perkara No. 772/Pdt.G/2022PA.BGR, Register Perkara No. 808/Pdt.G/2021/PA.BGR, tanggal 08 Juni 2021, ditambah adanya Perlawanan baru dari pihak ketiga ini antara lain : Register Perkara No. 1388/Pdt.G/2019/PA.BGR, tanggal 30 September 2019, dan Register Perkara No. 1381/Pdt.G/2023/PA.BGR, tanggal 16 Oktober 2023, oleh Pihak Yuliandri Faisal;
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 (Basayarnas) sebelum dilajukan ke Pengadilan Agama.
8. Memerintahkan Pengadilan Agama Bogor untuk membatalkan Penetapan No: 04/Pdt.G/Eks/2019/PA.BGR, atas pelaksanaan Lelang

Halaman 58 dari 144 halaman, Putusan Nomor 1382/Pdt.G/2023/PA.Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang akan dilakukan tanggal 17 Oktober 2023, , tentang Pelaksanaan Lelang, atas Objek Hak Tanggungan (OHT) yang terdiri dari :

Sebidang tanah bersertifikat Hak Milik Nomor: 2655/Tegalega, seluas 179 M2, atas nama XxxXXXXXXXXX, Surat Ukur No. 59/TGL/1998, tanggal 17 Juli 1998, Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 2129/2015, Kota Bogor, xxxx xxxxx, peringkat 1 (pertama), sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah), diterbitkan oleh Turut Terlawan.I (Kepala Kantor Pertanahan xxxx xxxxx), 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 xxxx xxxxx, XXXXXXXXXXX. 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 Karimah Bekasi), TERLAWAN. II (XxxXXXXXXXXX). TERLAWAN. II I(PT. BPR. Sayariah Harta Insan Karimah Ciledug), TERLAWAN. IV secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini.

SUBSIDAIR :

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

Bahwa terhadap replik Pelawan tersebut, Terlawan I telah memberikan tanggapan dalam duplik secara tertulis tertanggal 26 Maret 2024 sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI

Perkenankanlah terlebih dahulu TERLAWAN I mohon maaf sekaligus mengajukan permohonan kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo, untuk dapat memperbaiki atau meralat atas kesalahan tulis (pencantuman) nama Pihak PELAWAN pada Judul Jawaban TERLAWAN I

Halaman 59 dari 144 halaman, Putusan Nomor 1382/Pdt.G/2023/PA.Bgr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bertanggal 27 Februari 2024 yang di "upload" ke E Court Mahkamah Agung RI pada tanggal 4-03-2024 dinihari, dimana yang harusnya diketik **PENGUGAT sebagai PELAWAN**, tetapi terketik Yuliandri Faisal; hanya dikarenakan salah pengetikan pihaknya dengan metode "copy paste (ketidaksengajaan)" semata. Guna mendukung atau membuktikan argumentasi tersebut, bahwa penulisan "Pihak PELAWAN" yang selanjutnya dalam Jawaban TERLAWAN I sejak dari "DALAM EKSEPSI dan seterusnya hingga Petitum "tidak lagi terjadi kesalahan tulis pihaknya" (terbukti bahwa penyebutan Pihak PELAWAN adalah Ir Burhanuddin).

Bahwa TERLAWAN I, tetap mempertahankan keberatan (eksepsi) sebagaimana yang telah dituangkan dalam Jawaban yang diajukan di sidang E Court tersebut diatas, karena ternyata dalil-dalil Replik PELAWAN sama sekali tidak dapat mematahkan dalil-dalil Jawaban TERLAWAN I yang dikuatkan berdasarkan fakta-fakta hukum baik yang bersifat administratif maupun dalam bentuk tindakan lapangan yang bersifat persuasif.

Namun demikian TERLAWAN I, masih perlu memberikan penegasan dan menolak dengan tegas Replik atas eksepsi PELAWAN, karena sangat jelas dalil PELAWAN secara hukum telah **tidak dapat membantah eksepsi TERLAWAN I**, yaitu sebagai berikut:

1. 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 Ir Burhanuddin (PELAWAN) secara formil dan materiil "bukanlah" Pihak Ketiga sebagaimana dimaksud dalam Pasal 195 ayat (6) HIR Jo. Pasal 378 Rv dan Pasal 379 Rv (Rechtsvordering); dimana untuk dapat dikabulkannya Perlawanan Pihak Ketiga diperlukan terpenuhinya 2 (dua) unsur, yaitu :

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

Halaman 60 dari 144 halaman, Putusan Nomor 1382/Pdt.G/2023/PA.Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa ternyata PENGUGAT (PELAWAN) sama sekali sudah tidak ada hubungan kepemilikan *dengan* Obyek Hak Tanggungan (Jaminan) BPRS HIKB dari TERGUGAT 2 (TERLAWAN II) pribadi, yang sedang dimohonkan Lelang Eksekusi Lanjutan. Bahwa pengakuan kepemilikannya atas sebidang Tanah dan Bangunan (Rumah), di xxx xxxxxxx xxxxx xxx xx, RT/RW. 05/02; Kelurahan Tegallega, xxxxxxxxxx xxxxx xxxxxxx – xxxx xxxxx; Luas 179 M2, sesuai Surat Ukur No. 59/TGL/1998 tertanggal 17 Juli 1998, NIB 10.09.03.07.00115, berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2655/Tegallega, xxxx xxxxx Tengah, sudah “tidak ada” (hapus) dengan adanya Jual-Beli dengan Yusda pada/sejak tanggal 28-01-2000; kemudian oleh Yusda telah di Jual-belikan lagi kepada TERGUGAT 2 MM., pada/sejak tanggal 5-10-2004, dimana hingga saat ini (perkara a quo) disidangkan secara formil dan materil kepemilikan atas Tanah dan Bangunan (Rumah) tersebut, terdaftar atas nama (pemegang haknya) adalah TERGUGAT 2. Dengan demikian sangat jelas bahwa Ir. Burhanudin “bukanlah” sebagai Pihak Ketiga atau tidak memenuhi unsur dalam Pasal 195 ayat (6) HIR, **maka dalil ini harus dikesampingkan.**

2. Perlawanan Tidak Memenuhi Syarat Substansiil (Disqualificatoire Exceptie).

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

Bahwa secara hukum dalil Replik PELAWAN sama sekali tidak dapat mematahkan dalil Eksepsi TERLAWAN I ini; bahkan Legal Standing Ir Burhanuddin (PELAWAN) tidak jelas, tidak benar dan/atau tidak tepat sebagai pihak yang mengaku mempunyai hubungan hukum *dengan* jaminan milik TERGUGAT 2 (TERLAWAN II) atau Obyek Hak Tanggungan bagi TERLAWAN I, karena faktanya PELAWAN jikapun dihubungkan dengan kepemilikan atas Tanah dan Bangunan (Rumah) yang didasarkan atas Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2655/Tegallega, xxxx xxxxx Tengah, **FAKTANYA sudah “tidak ada” (hapus) dengan adanya Jual-Beli** dengan Yusda pada/sejak tanggal 28-01-2000, sehingga secara hukum harus

Halaman 61 dari 144 halaman, Putusan Nomor 1382/Pdt.G/2023/PA.Bgr



dipandang sebagai dalil yang mengada-ada; karena faktanya Ir. Burhanudin (PELAWAN) sudah tidak memiliki "**Legal Standing**" sebagai Pihak Ketiga; oleh karenanya **dalil ini harus dikesampingkan**.

Berdasarkan uraian diatas kami mohon kepada Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Memutus perkara ini, berkenan untuk **memutus atau menyatakan bahwa perlawanan** yang diajukan oleh PELAWAN ini; **DITOLAK** atau setidaknya dinyatakan **tidak dapat diterima** (*Niet Onvankelijke Verklaard*).

3. 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 gugatan perlawanan PERLAWAN memang tidak memenuhi Syarat Substansii dan Kurang Pihak, karena: jika dipandang dari sudut kedudukan PELAWAN, faktanya "tidak didukung dengan alas hak adanya kepemilikan (hubungan hukum) dengan asset-asset milik TERLAWAN II" yang secara hukum telah dijamin kepada TERLAWAN I, maka jelas status PELAWAN dalam perkara a quo sangat bertentangan/tidak relevan dengan pengertian Pihak Ketiga menurut hukum, sebagaimana diatur dalam Pasal 195 ayat (6) HIR Jo. Pasal 378 Rv dan Pasal 379 Rv (Rechtsvordering).

Dalam konteks tersebut status PELAWAN sangat terang benderang tidak bisa serta merta "tanpa alas hak" kemudian mendudukan diri sebagai Pihak Ketiga dan mengajukan perlawanan dengan dalil Pasal 14 Peraturan Menteri Keuangan (Permenkeu) No 27/PMK.6/2016; mana bisa?!. Dengan demikian Replik PELAWAN harus ditolak; sebaliknya Jawaban TERLAWAN I, yang nyata telah didukung dengan uraian Duplik ini, harus dapat diterima sebagai yang benar atau setidaknya secara logika hukum dapat diterima.

Bahwa dalil perlawanan PELAWAN juga **telah memasuki urusan pribadi** pihak TERLAWAN II yang NOTABENE juga berstatus sebagai Orang Perseorangan; dan ternyata secara yuridis formil status PELAWAN sudah tidak ada hubungan hukumnya dengan Harta (Asset) milik TERLAWAN II



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang dijadikan Jaminan Hutang Pembiayaan atas nama pribadi TERLAWAN II kepada TERLAWAN I. Dilain pihak dalam posita-positanya, yang ikut campur menyoal perihal hubungan hukumnya TERLAWAN I dengan TERLAWAN II, dimana sangat jelas tidak ada korelasinya, seperti menyoal bahkan terkesan ikut mengklaim terkait klausul-kalusul tertentu dalam Akta Perjanjian Pembiayaan Sindikasi Al Musyarakah xxx xx., tanggal 29 September 2015, yang dibuat dihadapan Notaris Sumarni, SH. M.Kn. Dengan demikian **alasan hukum gugatan perlawanan PELAWAN, sangat saling bertentangan dan rancu (kabur).**

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

Jadi, TERLAWAN I selaku pemegang jaminan yang sudah dibebani Hak Tanggungan dan telah diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungannya, maka secara hukum sejak saat itu TERLAWAN I telah memiliki *hak dan kewenangan* yang diberikan oleh TERLAWAN II (Nasabah Debitur), TERLAWAN I dapat *melaksanakan eksekusi lelang atas jaminan yang telah dibebani Hak Tanggungan tersebut tanpa harus meminta persetujuan/ijin terlebih dahulu* dari TERLAWAN II (*Vide*, Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan **Jo**. Sertipikat Hak Tanggungan atas nama TERLAWAN I). Oleh karena itu segala tindakan hukum TERLAWAN I sepanjang sesuai dengan

Halaman 63 dari 144 halaman, Putusan Nomor 1382/Pdt.G/2023/PA.Bgr



Akta Pemberian Hak Tanggungan, maka sudah dijamin kepastian hukumnya (benar adanya).

Bahwa dalam perkara a quo, tindakan TERLAWAN I melakukan Lelang Eksekusi seluruh OHT bukanlah atas dasar (berasal) dari persengketaan dengan TERLAWAN II ataupun dengan PELAWAN dan pasti tidak melanggar hukum apapun, karena TERLAWAN I hanya sedang menjalankan kewenangan dan kekuasaan yang secara tegas diberikan oleh TERLAWAN II sebagaimana yang tertuang dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan Jo. Sertipikat Hak Tanggungan. Jadi ironis sekali kalau dalam perkara aquo PELAWAN **dengan tanpa bukti yang sah**, hanya mendalilkan bahwa TERLAWAN I, dan TERLAWAN II serta *TERLAWAN III*, telah melakukan kesalahan dalam pembuatan dan penandatanganan perjanjian pembiayaan tersebut, serta ingin membatalkan Penetapan Pengadilan Agama Bogor No. 0004/Pdt.G/Eks/2019/PA.Bgr., tanggal 12 September 2019.

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

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

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa segala sesuatu yang telah diuraikan dalam eksepsi termasuk perbaikan/ralat Nama Pihak PELAWAN tersebut, mohon dijadikan bagian yang tidak terpisahkan dari pokok perkara ini;
2. Bahwa TERLAWAN I, tetap pada Eksepsi dan Jawabannya tertanggal 27 Februari 2024 dan perbaikan Nama Pihak PELAWAN dalam Duplik ini harus dipandang merupakan satu kesatuan dalam pokok perkara ini juga, menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil PELAWAN, baik dalam Gugatan maupun dalam Repliknya, kecuali apa yang telah diakui secara tegas kebenarannya;

Halaman **64** dari **144** halaman, Putusan Nomor 1382/Pdt.G/2023/PA.Bgr



3. Bahwa TERLAWAN I, menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil PELAWAN (PENGGUGAT) 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;

5. Bahwa TERLAWAN I tetap pada dalil Jawaban dan Eksepsi-eksepsinya, karena dalil Replik PELAWAN yang intinya mengandung 3 (tiga) sanggahan, yang 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 (OHT) milik TERLAWAN II; **Padahal faktanya sudah tidak ada hubungan hukum atau hubungan kepemilikan sama sekali** sejak tanggal 28-01-2000 karena adanya Jual-Beli antara PELAWAN (PENGGUGAT) dengan Yusda.

b. Tentang klaim bahwa PELAWAN dapat menggugat atau menghalangi TERLAWAN I untuk mengeksekusi Obyek Hak Tanggungan (OHT/Jaminan Bank) atas **hutang pembiayaan yang sudah Jatuh Tempo** "meski" hanya bermodalkan argumentasi tanpa dasar hukum termasuk dalam mendudukan dirinya sebagai Pihak Ketiga dengan mengacu pada Pasal 14 Peraturan Menteri Keuangan (Permenkeu) No 27/PMK.6/2016; **Padahal faktanya kedudukan PELAWAN hanya bermodalkan pengakuan semata (tanpa alas hak) atau telah terbukti 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 dalil PELAWAN dalam Posita Perlawanannya (butir 26), dengan argumentasi telah membaca "Akta Perjanjian Pemberian Fasilitas Pembiayaan Sindikasi (Wa'ad) Nomor 14 tanggal 29 September



2015, Pasal 14 ayat (2); tentang Penyelesaian Perselisihan melalui Lembaga Basyarnas sebagai solusi pemecahan masalah pembayaran kewajiban Hutang Pembiayaan TERLAWAN II 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 Obyek Hak Tanggungan), adalah sangat tidak relevan dan tidak berdasar hukum, karena secara hukum PELAWAN bukanlah siapa-siapa (**Vide, Duplik TERLAWAN I**); **Faktanya lagi** 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** tertanggal **23 Agustus 2018** yang juga disetujui oleh Yuliandri Faisal (Komisaris Perseroan / sekarang PELAWAN dalam Perkara No. 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr.), yang berarti sudah lebih dari 5 tahun silam lebih 7 (tujuh) bulan; dimana Pernyataannya 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 Karimah 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

Halaman 66 dari 144 halaman, Putusan Nomor 1382/Pdt.G/2023/PA.Bgr



juga dihadiri dan ditandatangani oleh Sdr. Edwin dan diakuinya di Sidang tanggal 18 November 2022 (sebagai Saksi PELAWAN dalam perkara-perkara perlawanannya yang sebelumnya), 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 lebih 7 (tujuh) bulan}**.

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

6. Bahwa secara hukum dalil Replik PELAWAN, **tidak akan dapat membantah/mematahkan** dalil Jawaban TERLAWAN I, karena :

a. Jawaban TERLAWAN I itu adalah **fakta hukum tentang tidak adanya Legal Standing** PELAWAN (telah hapus sejak tanggal 28-01-2000 karena adanya **Jual-Beli antara PELAWAN (PENGGUGAT)** dengan Yusda.

b. PELAWAN pura-pura tidak memahami tentang **Memperoleh Hak Milik**, dimana pengakuan atas suatu Benda (Asset) Tidak Bergerak, "tanpa" didahului adanya Akta Peralihan Hak maka secara hukum "hanya pengakuan hampa" dan sampai kapanpun tidak akan menimbulkan perlihatkan suatu Hak Kepemilikan; **Vide, Pasal 584 KUHPerdara**. Jadi pengakuan PELAWAN terhadap Jaminan milik TERLAWAN II yang nyata-nyata telah dijamin ke TERLAWAN I, hanyalah khayalan PELAWAN belaka.

c. PELAWAN juga sangat tidak memahami bagaimana mengkualifikasikan diri (membuktikan) untuk dapat melakukan gugatan perlawanan (Derden verzet); karena **faktanya** PELAWAN tidak memiliki legalitas kepemilikan atas OHT yang berlokasi di xxx xxxxxx xxxxx xxx

Halaman 67 dari 144 halaman, Putusan Nomor 1382/Pdt.G/2023/PA.Bgr



xx, RT.005/RW.002, Kel. Tegallega, xxxxxxxxxx xxxxx xxxxxx, xxxx xxxxx, yang telah menjadi milik pribadi TERLAWAN II, sejak tanggal 5 Oktober 2004 hingga saat ini {sudah mencapai 19 (sembilan belas) tahun lebih 5 (lima)}. Bahkan Faktanya lagi, ternyata PELAWAN juga tidak pernah berani menggugat TERLAWAN II, untuk meneguhkan pengakuan kepemilikannya itu.

Dengan demikian seluruh dalil Replik PELAWAN harus ditolak; *sebaliknya Jawaban TERLAWAN I, harus diterima dan diakui sebagai yang benar.*

7. *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 a quo {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 juga mengajukan permintaan "sita jaminan" (Conservatoir beslag) adalah sangat tidak relevan dan mengada-ada, karena perkara a quo bukanlah perkara gugatan biasa. 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 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 a-quo, yang akan dieksekusi tidak ada satupun (sebagian) miliknya PELAWAN karena sudah hapus sejak hapus sejak tanggal 28-01-2000



{sudah lampau 24 (dua puluh empat) tahun silam, karena adanya Jual-Beli antara PELAWAN (PENGGUGAT) dengan Yusda . Oleh karena itu perlawanan yang mendasarkan pada Yurisprudensi MARI No. 697.K/Sip./1974 Tanggal 31-08-1977, haruslah ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (Niet Onvankelijke Verklaard).

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

i. Dalam perkara a-quo, Hak dan Kewenangan Eksekusi Hak Tanggungan yang diberikan oleh Ir Riza Rosadi (TERLAWAN II adalah **Debitur**) kepada BPRS HIKBekasi (TERLAWAN I adalah **Kreditur**) telah dijamin kepastian hukumnya sejak diterbitkannya Sertipikat Hak Tanggungan Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan, sebagai pedoman pelaksanaannya yang wajib dipatuhi oleh Debitur, seperti halnya Keputusan Pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap.

ii. Jika dicermati Ketentuan Pasal 14 ayat (1) Permenkeu tersebut, ada 3 (dua) unsur pokok yang harus dipenuhi yaitu, **adanya; gugatan¹⁾, pihak lain²⁾ dan terkait kepemilikan³⁾**. 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.**

4. Berdasarkan Eksepsi Butir 3; tentang Kualifikasi Perbuatan TERLAWAN I Tidak Jelas *atau* Gugatan Kabur (Obscuur Libel), maka perlu TERLAWAN I tegaskan 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:

Halaman 70 dari 144 halaman, Putusan Nomor 1382/Pdt.G/2023/PA.Bgr



a. **tidak ada perselisihan apapun dan Eksekusi terhadap Ketiga Obyek Hak Tanggungan (Jaminan Bank) berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan yang telah berkekuatan hukum eksekutorial Jo.** Akta Pemberian Hak Tanggungan **dapat dijalankan ; ----- dan -----**

b. **Tidak ada kesalahan apapun** dari TERLAWAN I dalam melaksanakan eksekusi terhadap Ketiga Obyek Hak Tanggungan (Jaminan Bank) dari dan guna melunasi Hutang Pembiayaan TERLAWAN II kepada TERLAWAN I; atau dengan kata lain bahwa kualifikasi perbuatan TERLAWAN I yang didalilkan PELAWAN adalah tidak jelas atau gugatan kabur (Obscuur Libel).

Bahwa berdasarkan uraian dan fakta-fakta hukum tersebut diatas yang terdiri dari : 3 (tiga) Eksepsi dan 7 (tujuh) Pokok Perkara, **TERBUKTI** bahwa : kedudukan PELAWAN bukanlah sebagai Pihak Ketiga yang dapat melakukan upaya hukum perlawanan (Derden Verzet), sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 195 ayat (6) HIR Jo. Pasal 378 Rv dan Pasal 379 Rv (Rechtsvordering); 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; **Vide, Exceptio In Persona (Diskualifikasi In Person)**. Disamping itu 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)**.

MAKA:

Berdasarkan alasan-alasan hukum tersebut diatas, mohon kepada Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Memutus Perkara Perdata (Perlawanan) No. 1382/Pdt.G/2023/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 1 (satu) bidang Tanah dan Bangunan berikut segala sesuatu yang berada di atasnya, terletak (dikenal) di :

xxx xxxxxxx xxxxx xxx xx, RT/RW. 05/102; xxxxxxxxxx xxxxx xxxx, xxxxxxxxxx xxxxx xxxxxx – xxxx xxxxx; 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, xxxx xxxxx Tengah, terdaftar (nama pemegang hak) TERGUGAT 2; **Jo.** Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 2129/2015, xxxx xxxxx – xxxx xxxxx, Peringkat I (Pertama) sebesar Rp. 1.500.000.000,-- (Satu milyar lima ratus juta Rupiah); yang berirah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", terdaftar atas nama **PT. BPRS HARTA INSAN KARIMAH Bekasi**, berkedudukan di Bekasi – xxxx xxxxx; **Jo.** Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 53/2015 tanggal 30 April 2015.

2. Menolak untuk membatalkan Penetapan Pengadilan Agama Bogor No. 0004/Pdt.G/Eks/2019/PA.Bgr., dan Pelaksanaan Lelang Eksekusi 17 Oktober 2023 terhadap Obyek Hak Tanggungan (OHT), diantaranya berupa 1 (satu) bidang Tanah dan Bangunan berikut segala sesuatu yang berada di atasnya, terletak (dikenal) di :

xxx xxxxxxx xxxxx xxx xx, RT/RW. 05/102; xxxxxxxxxx xxxxx xxxx, xxxxxxxxxx xxxxx xxxxxx – xxxx xxxxx; 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, xxxx xxxxx Tengah, terdaftar (nama pemegang hak) TERGUGAT 2; **Jo.** Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 2129/2015, xxxx xxxxx – xxxx xxxxx, Peringkat I (Pertama) sebesar Rp. 1.500.000.000,-- (Satu milyar lima ratus juta Rupiah); yang berirah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", terdaftar atas nama **PT. BPRS HARTA INSAN KARIMAH Bekasi**, berkedudukan di Bekasi – xxxx xxxxx; **Jo.** Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.

Halaman 72 dari 144 halaman, Putusan Nomor 1382/Pdt.G/2023/PA.Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

53/2015 tanggal 30 April 2015. **sebaliknya Mohon Majelis Hakim berkenan memutuskan dengan :**

3. Menyatakan hukum dan memerintahkan agar Penetapan Pengadilan Agama Bogor No. 0004/Pdt.G/Eks/2019/PA.Bgr., **tanggal 28 Oktober 2021, Tentang Eksekusi Lelang; Jo. BERITA ACARA SITA EKSEKUSI** No. 004/Pdt.G/Eks/2019/PA.Bgr., tanggal 18 Juni 2021., **Jo.** Penetapan Sita Eksekusi Pengadilan Agama Bogor No. 0004/Pdt.G/Eks/2019/PA.Bgr., **tanggal 15 April 2021, TETAP dan HARUS segera dijalankan kembali atau dilanjutkan Lelang Eksekusinya yang Ketiga oleh TERLAWAN IV, terhadap** Obyek Hak Tanggungan (OHT), diantaranya *berupa* 1 (satu) bidang Tanah dan Bangunan berikut segala sesuatu yang berada di atasnya, terletak (dikenal) di :

xxx xxxxxxx xxxxx xxx xx, RT/RW. 05/102; xxxxxxxxxxx xxxxx xxxx, xxxxxxxxxxx xxxxx xxxxxx – xxxx xxxxx; 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, xxxx xxxxx Tengah, terdaftar (nama pemegang hak) TERGUGAT 2; **Jo.** Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 2129/2015, xxxx xxxxx – xxxx xxxxx, Peringkat I (Pertama) sebesar Rp. 1.500.000.000,- (Satu milyar lima ratus juta Rupiah); yang berirah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", terdaftar atas nama **PT. BPRS HARTA INSAN KARIMAH Bekasi**, berkedudukan di Bekasi – xxxx xxxxx; **Jo.** Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 53/2015 tanggal 30 April 2015.

4. Menyatakan hukum bahwa Gugatan Perlawanan PELAWAN yang didasarkan pada Yurisprudensi MARI No. 697.K/Sip./1974 Tanggal 31-08-1977 adalah **tidak sah**.

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

DALAM EKSEPSI

Menerima seluruh Eksepsi TERLAWAN I.

Halaman 73 dari 144 halaman, Putusan Nomor 1382/Pdt.G/2023/PA.Bgr



DALAM POKOK PERKARA

PRIMAIR

1. **Menerima** Eksepsi dan Jawaban TERLAWAN I untuk seluruhnya;
2. **Menolak** gugatan 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 Hak Tanggungan (OHT) tersebut merupakan harta milik PELAWAN;
8. **Menyatakan hukum** bahwa TERLAWAN I, Tidak melakukan Perbuatan Melawan Hukum apapun, melainkan telah **beritikad baik dan benar**;
9. **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, 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 TERLAWAN II dengan Register Perkara No. 1388/Pdt.G/2019/PA.Bgr., tanggal 30 September 2019 *dan* perlawanan Yuliandri Faisal Register Perkara No. 808/Pdt.G/2021/PA.Bgr., tanggal 8 Juni 2021 **telah DITOLAK** oleh Majelis Hakim, **bahkan untuk** Perkara No. 1388/Pdt.G/2019/PA.Bgr., sudah **berkekuatan hukum tetap** (inkracht van gewijsde) dan Perkara No. 808/Pdt.G/2021/PA.Bgr., yang diputus DITOLAK telah DIKUATKAN oleh Judex Factie Pengadilan Tinggi Agama Bandung

Halaman 74 dari 144 halaman, Putusan Nomor 1382/Pdt.G/2023/PA.Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Putusan No. 334/Pdt.G/2022/PTA.Bdg., tanggal 23 Desember 2022; serta dalam Kasasi telah diputus DITOLAK (No. 761K/Ag/2023 tanggal 25 Juli 2023); jadi **statusnya** sudah **berkekuatan hukum tetap (Inkracht Van Gewijsde)**; dan terhadap perlawanan Yuliandri Faisal lainnya, statusnya sebagai berikut:

a. Perkara No. 1688/Pdt.G/2021/PA.Bgr., **status, telah diputus** oleh Majelis Hakim dengan amarnya (dinyatakan) "DITOLAK"; kemudian dalam Banding telah "dikuatkan" oleh Pengadilan Tinggi Agama Bandung No. 220/Pdt.G/2023/PTA.Bdg. tanggal 26 September 2023.

b. Perkara No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr., **status, telah diputus** oleh Majelis Hakim dengan amarnya (dinyatakan) "DITOLAK"; kemudian dalam Banding telah "dikuatkan" oleh Pengadilan Tinggi Agama Bandung No. 295/Pdt.G/2023/PTA.Bdg. tanggal 12 Desember 2023.

c. Perkara No. 1624/Pdt.G/2022/PA.Bgr., **status, telah diputus** oleh Majelis Hakim dengan amarnya (dinyatakan) "DITOLAK"; kemudian dalam Banding telah "dikuatkan" oleh Pengadilan Tinggi Agama Bandung No. 296/Pdt.G/2023/PTA.Bdg. tanggal 12 Desember 2023.

10. **Menolak** menyatakan hukum membatalkan rencana pelaksanaan lelang oleh TERLAWAN IV (KPKNL) Bogor, berdasarkan Pengumuman Situs Internet Lelang Indonesia DJKN tanggal 14 November 2022 **terhadap 2 (dua) Obyek Hak Tanggungan tersebut, 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 TERLAWAN II dengan Register Perkara No. 1388/Pdt.G/2019/PA.Bgr., tanggal 30 September 2019 dan perlawanan Yuliandri Faisal Register Perkara No. 808/Pdt.G/2021/PA.Bgr., tanggal 8 Juni 2021 telah DITOLAK oleh Majelis Hakim, bahkan Perkara No. 1388/Pdt.G/2019/PA.Bgr., sudah berkekuatan hukum tetap (inkracht van

Halaman 75 dari 144 halaman, Putusan Nomor 1382/Pdt.G/2023/PA.Bgr



gewijsde). Begitu pula dengan Perkara No. 808/Pdt.G/2021/PA.Bgr., setelah **DIKUATKAN** oleh Judex Factie Pengadilan Tinggi Agama Bandung - xxxx xxxxx dengan No. 334/Pdt.G/2022/PTA.Bdg. tanggal 23 Desember 2022; serta dalam **Kasasi** telah diputus **DITOLAK** (No. 761K/Ag/2023 tanggal 25 Juli 2023); jadi **statusnya** sudah **berkekuatan hukum tetap (Inkracht Van Gewijsde)**; dan terhadap perlawanan Yuliandri Faisal lainnya, statusnya sebagai berikut:

a. Perkara No. 1688/Pdt.G/2021/PA.Bgr., **status**, telah **diputus** oleh Majelis Hakim dengan amarnya (dinyatakan) "DITOLAK"; kemudian dalam **Banding** telah "dikuatkan" oleh Pengadilan Tinggi Agama Bandung No. 220/Pdt.G/2023/PTA.Bdg. tanggal 26 September 2023.

b. Perkara No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr., **status**, telah **diputus** oleh Majelis Hakim dengan amarnya (dinyatakan) "DITOLAK"; kemudian dalam **Banding** telah "dikuatkan" oleh Pengadilan Tinggi Agama Bandung No. 295/Pdt.G/2023/PTA.Bdg. tanggal 12 Desember 2023.

c. Perkara No. 1624/Pdt.G/2022/PA.Bgr., **status**, telah **diputus** oleh Majelis Hakim dengan amarnya (dinyatakan) "DITOLAK"; kemudian dalam **Banding** telah "dikuatkan" oleh Pengadilan Tinggi Agama Bandung No. 296/Pdt.G/2023/PTA.Bdg. tanggal 12 Desember 2023.

11. Menolak memerintahkan kepada TERLAWAN IV (KPKNL) Bogor, untuk membatalkan rencana pelaksanaan lelang *terhadap* 2 (dua) Obyek Hak Tanggungan tersebut, 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** TERLAWAN II dengan Register Perkara No. 1388/Pdt.G/2019/PA.Bgr., tanggal 30 September 2019 dan perlawanan Yuliandri Faisal Register Perkara No. 808/Pdt.G/2021/PA.Bgr., tanggal 8 Juni 2021 **telah DITOLAK** oleh Majelis Hakim, **bahkan** Perkara No. 1388/Pdt.G/2019/PA.Bgr., sudah **berkekuatan hukum tetap** (inkracht van gewijsde). Begitu pula dengan Perkara No. 808/Pdt.G/2021/PA.Bgr., telah **DIKUATKAN** oleh Jedex Factie Pengadilan Tinggi Agama Bandung - xxxx xxxxx dengan No. 334/Pdt.G/2022/PTA.Bdg. tanggal 23 Desember



2022; serta dalam **Kasasi** telah diputus **DITOLAK** (No. 761K/Ag/2023 tanggal 25 Juli 2023); jadi **statusnya** sudah **berkekuatan hukum tetap (Inkracht Van Gewijsde)**; dan terhadap perlawanan Yuliandri Faisal lainnya, statusnya sebagai berikut:

- a. Perkara No. 1688/Pdt.G/2021/PA.Bgr., **status**, telah **diputus** oleh Majelis Hakim dengan amarnya (dinyatakan) "DITOLAK"; kemudian dalam Banding telah "dikuatkan" oleh Pengadilan Tinggi Agama Bandung No. 220/Pdt.G/2023/PTA.Bdg. tanggal 26 September 2023.
- b. Perkara No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr., **status**, telah **diputus** oleh Majelis Hakim dengan amarnya (dinyatakan) "DITOLAK"; kemudian dalam Banding telah "dikuatkan" oleh Pengadilan Tinggi Agama Bandung No. 295/Pdt.G/2023/PTA.Bdg. tanggal 12 Desember 2023.
- c. Perkara No. 1624/Pdt.G/2022/PA.Bgr., **status**, telah **diputus** oleh Majelis Hakim dengan amarnya (dinyatakan) "DITOLAK"; kemudian dalam Banding telah "dikuatkan" oleh Pengadilan Tinggi Agama Bandung No. 296/Pdt.G/2023/PTA.Bdg. tanggal 12 Desember 2023.

12. Menyatakan hukum dan memerintahkan kepada TERLAWAN IV (KPKNL) Bogor, untuk melanjutkan pelaksanaan Lelang Eksekusi terhadap 2 (dua) Obyek Hak Tanggungan tersebut, yang sah dan berharga; karena pada prinsipnya **perlawanan atas eksekusi tidak menghalangi dilaksanakannya eksekusi** {Pasal 207 ayat (3) HIR atau 227 RBg}; lagi pula terhadap perlawanan TERLAWAN II dengan Register Perkara No. 1388/Pdt.G/2019/PA.Bgr., tanggal 30 September 2019 dan perlawanan Yuliandri Faisal Register Perkara No. 808/Pdt.G/2021/PA.Bgr., tanggal 8 Juni 2021 **telah DITOLAK** oleh Majelis Hakim, **bahkan untuk** Perkara No. 1388/Pdt.G/2019/PA.Bgr., sudah **berkekuatan hukum tetap** (inkracht van gewijsde) dan Perkara No. 808/Pdt.G/2021/PA.Bgr., telah **DIKUATKAN** oleh Judex Factie Pengadilan Tinggi Agama xxxx xxxxx di Bandung; dan dalam **Kasasi** diputus **DITOLAK** (No. 761K/Ag/2023 tanggal 25 Juli 2023); jadi **statusnya** sudah **berkekuatan hukum tetap (Inkracht Van Gewijsde)**; serta terhadap perlawanan Yuliandri Faisal lainnya, statusnya sebagai berikut:

Halaman 77 dari 144 halaman, Putusan Nomor 1382/Pdt.G/2023/PA.Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. Perkara No. 1688/Pdt.G/2021/PA.Bgr., **status**, telah **diputus** oleh Majelis Hakim dengan amarnya (dinyatakan) "DITOLAK"; kemudian dalam Banding telah "dikuatkan" oleh Pengadilan Tinggi Agama Bandung No. 220/Pdt.G/2023/PTA.Bdg. tanggal 26 September 2023.
- b. Perkara No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr., **status**, telah **diputus** oleh Majelis Hakim dengan amarnya (dinyatakan) "DITOLAK"; kemudian dalam Banding telah "dikuatkan" oleh Pengadilan Tinggi Agama Bandung No. 295/Pdt.G/2023/PTA.Bdg. tanggal 12 Desember 2023.
- c. Perkara No. 1624/Pdt.G/2022/PA.Bgr., **status**, telah **diputus** oleh Majelis Hakim dengan amarnya (dinyatakan) "DITOLAK"; kemudian dalam Banding telah "dikuatkan" oleh Pengadilan Tinggi Agama Bandung No. 296/Pdt.G/2023/PTA.Bdg. tanggal 12 Desember 2023.

13. Menolak permintaan untuk menyatakan 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, guna menyelesaikan permasalahan perselisihan Perjanjian Pembiayaan Fasilitas Sindikasi Al-Musyarakah dengan proses melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (Basyarnas) sebelum diajukan Permohonan Pelaksanaan Lelang Eksekusi ke Pengadilan Agama Bogor, Jo. Petitum 14 (double);

15. Menyatakan hukum bahwa dalam perkara a-quo sungguh tidak ada perselisihan, melainkan adanya tindakan hukum TERLAWAN I **yang sah dan berharga menurut hukum** guna menarik hak-hak hukum dan hak 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. 4456/2015, xxxx xxxxx – xxxx xxxxx, Peringkat I (Pertama) sebesar Rp. 2.100.000.000,-- dan APHT No. 53/2015 tanggal 30 April 2015 Jo. SHT No. 2129/2015, xxxx xxxxx –**

Halaman 78 dari 144 halaman, Putusan Nomor 1382/Pdt.G/2023/PA.Bgr

Disclaimer

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



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

16. Menolak menghukum Pihak TERLAWAN IV atas rencana Lelang Eksekusi berdasarkan Pengumuman Situs Internet Lelang Indonesia DJKN bulan Oktober 2023 **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 : xxx xxxxxxx xxxxx xxx xx, RT/RW. 05/102; xxxxxxxxxxx xxxxx xxxx, xxxxxxxxxxx xxxxx xxxxxx – xxxx xxxxx; 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, xxxx xxxxx Tengah, **terdaftar (nama pemegang hak) TERGUGAT 2;-----Berdasarkan -----Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 2129/2015, xxxx xxxxx – xxxx xxxxx, Peringkat I (Pertama)** sebesar Rp. 1.500.000.000,-- (Satu milyar lima ratus juta Rupiah); yang berirah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", terdaftar atas nama PT. BPRS HARTA INSAN KARIMAH Bekasi, berkedudukan di Bekasi – xxxx xxxxx; Penerbit Kepala Kantor Pertanahan xxxx xxxxx, tanggal 24-06-2015 **Jo. Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 53/2015 tanggal 30 April 2015** dari XXXXXXXXXX, SH., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Wilayah xxxx xxxxx;

17. Menyatakan hukum dan memerintahkan kepada TERLAWAN IV untuk melanjutkan atau melaksanakan rencana Lelang Eksekusi berdasarkan Pengumuman Situs Internet Lelang Indonesia DJKN bulan Oktober 2023 - **terhadap; Obyek Hak Tanggungan (OHT/Jaminan) BPRS HIKB, berupa 2 (dua) bidang Tanah dan Bangunan** berikut segala sesuatu yang berada di atasnya, terletak (dikenal) di :



- a. Jl. Artzimar II No. 03, RT/RW. 11/12; Kelurahan Tegal Alur Gundil, xxxxxxxxxx xxxxx xxxxx – xxxx xxxxx; 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) TERGUGAT 2, MM.; ----- Berdasarkan: -----Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. No. 4456/2015, xxxx xxxxx – xxxx xxxxx, Peringkat I (Pertama) sebesar Rp. 2.100.000.000,-- (Dua milyar seratus juta Rupiah); yang berirah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", terdaftar atas nama PT. BPRS HARTA INSAN KARIMAH Bekasi, berkedudukan di Bekasi – xxxx xxxxx; Penerbit Kepala Kantor Pertanahan xxxx xxxxx, tanggal 28-12-2015 Jo. Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 182/2015 tanggal 29 Oktober 2015 dari XXXXXXXXXX, SH., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Wilayah xxxx xxxxx;**
- b. xxx xxxxxxxx xxxxx xxx xx, RT/RW. 05/02; xxxxxxxxxx xxxxx xxxxx, xxxxxxxxxx xxxxx xxxxxx – xxxx xxxxx; 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, xxxx xxxxx Tengah, **terdaftar (nama pemegang hak) TERGUGAT 2 -----Berdasarkan: -----Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 2129/2015, xxxx xxxxx – xxxx xxxxx, 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",**

Halaman 80 dari 144 halaman, Putusan Nomor 1382/Pdt.G/2023/PA.Bgr



terdaftar atas nama PT. BPRS HARTA INSAN KARIMAH Bekasi, berkedudukan di Bekasi - xxxx xxxxx; Penerbit Kepala Kantor Pertanahan xxxx xxxxx, tanggal 24-06-2015 **Jo. Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 53/2015 tanggal 30 April 2015** dari XXXXXXXXXX, SH., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Wilayah xxxx xxxxx;

18. Menolak menghukum serta memerintahkan Pengadilan Agama Bogor untuk membatalkan Penetapan Pengadilan Agama Bogor No. 0004/Pdt.G/Eks/2019/PA.Bgr., Oktober 2023, **tentang Pelaksanaan Lelang terhadap Obyek Hak Tanggungan (OHT/Jaminan) BPRS HIKB, berupa 1 (satu) bidang Tanah dan Bangunan** berikut segala sesuatu yang berada di atasnya, terletak (dikenal) di : Jl. Malabar Ujung No. 16, RT/RW. 05/102; xxxxxxxxxx xxxx xxxx, xxxxxxxxxx xxxxx xxxxxx – xxxx xxxxx; 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, xxxx xxxxx Tengah, **terdaftar (nama pemegang hak) TERGUGAT 2; ----- Berdasarkan: -----**

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

19. Menyatakan hukum dan memerintahkan kepada Pengadilan Agama Bogor untuk melaksanakan Penetapan Pengadilan Agama Bogor



No. 0004/Pdt.G/Eks/2019/PA.Bgr., Oktober 2023, **tentang Pelaksanaan Lelang terhadap Obyek Hak Tanggungan (OHT/Jaminan) BPRS HIKB, berupa 2 (dua) bidang Tanah dan Bangunan** berikut segala sesuatu yang berada di atasnya, terletak (dikenal) di :

a. Jl. Artzimar II No. 03, RT/RW. 11/12; Kelurahan Tegal Alur Gundil, xxxxxxxxxx xxxxxx xxxxx – xxxx xxxxx; 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) TERGUGAT 2, MM.; ----- Berdasarkan: -----**

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

b. xxx xxxxxxxx xxxxx xxx xx, RT/RW. 05/02; xxxxxxxxxx xxxxx xxxx, xxxxxxxxxx xxxxx xxxxxx – xxxx xxxxx; 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, xxxx xxxxx Tengah, **terdaftar (nama pemegang hak) TERGUGAT 2; Berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No.**

Halaman 82 dari 144 halaman, Putusan Nomor 1382/Pdt.G/2023/PA.Bgr



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

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

21. 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 ;**

22. 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;*

23. Menolak permintaan PELAWAN untuk dijalkannya Putusan lebih dahulu (*uit voorbaar bij Voorrad*), meskipun ada upaya hukum banding dan kasasi;

24. Menyatakan hukum dan memerintahkan **Pengadilan Agama Bogor** untuk tetap menjalankan Lelang Eksekusi terhadap 2 (Dua) Obyek Hak Tanggungan terlebih dahulu, **meskipun ada upaya hukum banding dan kasasi (*uit voorbaar bij Voorrad*);** yaitu, berupa Tanah dan Bangunan yang terletak (dikenal) di:

- a. Jl. Artzimar II No. 03, RT/RW. 11/12; Kelurahan Tegal Alur Gundil, xxxxxxxx xxxxx xxxxx – xxxx xxxxx; 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) TERGUGAT 2, MM.;** **Berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. No. 4456/2015, xxxx xxxxx – xxxx xxxxx, Peringkat I (Pertama) sebesar Rp. 2.100.000.000,--** (Dua milyar seratus juta Rupiah); yang berirah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", terdaftar atas nama PT. BPRS HARTA INSAN KARIMAH Bekasi, berkedudukan di Bekasi – xxxx xxxxx; Penerbit Kepala Kantor Pertanahan xxxx xxxxx, tanggal 28-12-2015 **Jo. Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 182/2015 tanggal 29 Oktober 2015** dari XXXXXXXXXX, SH., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Wilayah xxxx xxxxx;

b. xxx xxxxxxxx xxxxx xxx xx, RT/RW. 05/02; xxxxxxxxxxx xxxxx xxxxx, xxxxxxxxxxx xxxxx xxxxxxx – xxxx xxxxx; 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, xxxx xxxxx Tengah, **terdaftar (nama pemegang hak) TERGUGAT 2;** **Berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 2129/2015, xxxx xxxxx – xxxx xxxxx, Peringkat I (Pertama) sebesar Rp. 1.500.000.000,--** (Satu milyar lima ratus juta Rupiah); yang berirah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN

Halaman 84 dari 144 halaman, Putusan Nomor 1382/Pdt.G/2023/PA.Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

YANG MAHA ESA”, terdaftar atas nama PT. BPRS HARTA INSAN KARIMAH Bekasi, berkedudukan di Bekasi – xxxx xxxxx; Penerbit Kepala Kantor Pertanahan xxxx xxxxx, tanggal 24-06-2015 **Jo. Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 53/2015 tanggal 30 April 2015** dari XXXXXXXXXX, SH., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Wilayah xxxx xxxxx;

25. **Menolak permintaan PELAWAN** untuk dibebankannya biaya perkara secara tanggung renteng kepada TERLAWAN I, TERLAWAN II, TERLAWAN III dan TERLAWAN IV;
26. **Menolak permintaan PELAWAN** untuk dibebankannya uang paksa (dwangsom) kepada TERLAWAN I, TERLAWAN II, TERLAWAN III dan TERLAWAN IV; sebesar Rp. 1.000.000,-- (Satu juta Rupiah) per-hari keterlambatan apabila perlawanan PELAWAN dikabulkan.
27. **Menyatakan hukum dan membebaskan biaya denda keterlambatan pembayaran atau pelunasan hutang pembiayaan** akibat perlawanan PELAWAN yang menimbulkan terhambatnya pelaksanaan Lelang Eksekusi Obyek Hak Tanggungan tersebut;
28. **Menghukum PELAWAN** agar mematuhi Putusan perkara a-quo, untuk seluruhnya;
29. TERLAWAN I, menyerahkan kepada Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Memutus Perkara ini, dengan memberikan Putusan seadil-adilnya;
30. **Menghukum PELAWAN** untuk membayar biaya perkara sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

SUBSIDAIR

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

Bahwa terhadap replik Pelawan tersebut, Terlawan IV telah memberikan tanggapan dalam duplik secara tertulis tertanggal 25 Maret 2024 sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa Terlawan IV dengan tegas menolak seluruh dalil-dalil Para Pelawan di dalam perlawanannya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.

Halaman 85 dari 144 halaman, Putusan Nomor 1382/Pdt.G/2023/PA.Bgr



2. Bahwa Terlawan IV tidak akan menanggapi dalil para pelawan secara keseluruhan, namun hanya pada pokok-pokoknya saja khususnya yang ditujukan kepada Terlawan IV.
3. Bahwa berdasarkan dalil eksepsi tersebut diatas, Terlawan IV mohon kepada yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Agama Bogor yang memeriksa dan mengadili perkara a quo untuk menyatakan perlawanan pelawan tidak dapat diterima (Niet Ontvankelijk Verklaard).

DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Terlawan IV mohon agar apa yang telah tertuang pada jawaban dalam eksepsi, secara mutatis mutandis tertuang dan terbaca kembali pada jawaban dalam pokok perkara ini.
2. Bahwa Terlawan IV secara tegas menolak seluruh dalil-dalil perlawanan pelawan kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya dalam jawaban ini.
3. Bahwa Terlawan IV tidak akan menjawab dalil-dalil perlawanan pelawan yang tidak ada kaitannya dengan tugas dan fungsi serta wewenang Terlawan IV selaku Instansi Vertikal Pemerintah Pusat di daerah.
4. Bahwa Terlawan IV menolak seluruh dalil Posita maupun Petitum perlawanan pelawan, dengan penjelasan sebagai berikut :

Tentang Dasar Hukum Pelaksanaan Lelang

- 4.1. Bahwa dasar hukum yang berlaku bagi KPKNL Bogor in casu Terlawan IV dalam menyelenggarakan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) adalah peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Pebruari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (“PMK No.27/2016”);
- 4.2. Bahwa ketentuan pasal-pasal dalam PMK No. 27/2016 yang dipergunakan terkait perkara a quo sebagai berikut:
 - a. Bahwa sesuai ketentuan pasal 12, lelang eksekusi Hak Tanggungan yang diselenggarakan oleh Terlawan IV terhadap obyek perkara a quo adalah atas adanya permohonan lelang

Halaman 86 dari 144 halaman, Putusan Nomor 1382/Pdt.G/2023/PA.Bgr



eksekusi Hak Tanggungan yang diajukan oleh Pemohon/Penjual lelang in casu Terlawan;

b. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 13, Terlawan IV tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan oleh terlawan;

c. Bahwa sesuai Pasal 17 ayat (1), (2), dan (3), Terlawan selaku Penjual/Pemilik Barang adalah pihak yang bertanggung jawab terhadap antara lain: *"keabsahan kepemilikan barang, keabsahan dokumen persyaratan lelang, penetapan Nilai Limit, dan terhadap perlawanan perdata dan/atau tuntutan pidana yang timbul akibat tidak dipenuhinya peraturan perundang-undangan di bidang lelang oleh penjual, serta terhadap tuntutan ganti rugi"*;

d. Bahwa selain itu, sesuai ketentuan Pasal 4 PMK No. 27/2016, dan Buku II Mahkamah Agung tentang pedoman Administrasi Pengadilan (halaman 149), dinyatakan bahwa pelelangan yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan.

Tentang Kronologis dan Proses Pelelangan

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

a. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 13 PMK No.27/2016, Terlawan IV tidak boleh menolak permohonan lelang sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang, maka berdasarkan permohonan lelang dari Terlawan telah ditindak lanjuti oleh Terlawan IV dengan mengeluarkan surat penetapan jadwal lelang nomor: S-4866/KNL.0803/2023 tanggal 31 Agustus 2023;

b. Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan (HT) atas objek perkara a quo pada tanggal 03 Oktober 2023, telah memenuhi azas publisitas karena telah diumumkan oleh Terlawan melalui surat kabar harian Metropolitan.

Halaman 87 dari 144 halaman, Putusan Nomor 1382/Pdt.G/2023/PA.Bgr



c. Bahwa penjualan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek perkara a quo telah dilaksanakan oleh KPKNL Bogor *in casu* Terlawan IV pada tanggal 17 Oktober 2023, dengan hasil lelang batal.

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

DALAM EKSEPSI:

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

DALAM POKOK PERKARA:

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

Bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Pelawan telah menyerahkan alat bukti surat berupa:

1. Fotokopi Akta Perjanjian Pembiayaan Musyawarah Nomor 054/MUSY/BPRS-HIKB/JKP/III/2015, yang dibuat di hadapan Notaris Sri Bimo Ariyantao, S.H., Tanggal 25 Maret 2015, yang telah bermeterai cukup dan *dinazegelen* di kantor pos namun tidak diikuti memperlihatkan dokumen aslinya, kemudian oleh Ketua Majelis diberi tanda P-1;
2. Fotokopi Akta Perjanjian Pembiayaan Musyawarah Nomor 071/MUSY/BPRS-HIKB/JKP/XII/2015, yang dibuat di hadapan Notaris Sri Bimo Ariyantao, S.H., Tanggal 30 Desember 2015, yang telah bermeterai cukup dan *dinazegelen* di kantor pos namun tidak diikuti memperlihatkan dokumen aslinya, kemudian oleh Ketua Majelis diberi tanda P-2;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Fotokopi *Addendum Wa'ad* (Kesepahaman) tanggal 18 September 2015 Nomor 08 yang dibuat di hadapan Sumarni, S.H., M.Kn Notaris Kabupaten Bekasi, yang telah bermeterai cukup dan *dinazegelen* di kantor pos serta telah dicocokkan dengan aslinya, kemudian oleh Ketua Majelis diberi tanda P-3;
4. Fotokopi *Addendum Wa'ad* (Kesepahaman) tanggal 18 September 2015 Nomor 09 yang dibuat di hadapan S.H., M.Kn Notaris xxxxxxxx xxxxxx, yang telah bermeterai cukup dan *dinazegelen* di kantor pos serta telah dicocokkan dengan aslinya, kemudian oleh Ketua Majelis diberi tanda P-4;
5. Fotokopi Akta Perjanjian Pemberian Fasilitas Pembiayaan Sindikasi (WA'AD) No.14 tanggal 29 Septemebr 2023 yang dibuat di hadapan Sumarni S.H., M.Kn Notaris xxxxxxxx xxxxxx dalam pasal14 ayat (2) tentang "PERSELISIHAN", yang telah bermeterai cukup dan *dinazegelen* di kantor pos serta telah dicocokkan dengan aslinya, kemudian oleh Ketua Majelis diberi tanda P-5;
6. Fotokopi Akta Perjanjian Pemberian Fasilitas Pembiayaan Sindikasi (WA'AD) No.15 tanggal 29 Septemebr 2023 yang dibuat di hadapan Sumarni S.H., M. Kn Notaris xxxxxxxx xxxxxx pasal16 ayat (1) dan ayat (2), yang telah bermeterai cukup dan *dinazegelen* di kantor pos serta telah dicocokkan dengan aslinya, kemudian oleh Ketua Majelis diberi tanda P-6;
7. Fotokopi Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang pasal 14 ayat (1), bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan print out, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P.7;
8. Fotokopi Perjanjian Pengikat Jual Beli No.18 yang dibuat oleh Rita Arena, S.H., Notaris Kotamadya Daerah Tingkat II Bogor tanggal 04 Juni 2013, yang telah bermeterai cukup dan *dinazegelen* di kantor pos namun tidak diikuti memperlihatkan dokumen aslinya, kemudian oleh Ketua Majelis diberi tanda P-8;
9. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 2655 a.n. TERGUGAT 2, atas tanah yang terletak di Malabar Ujung 20 Kelurahan Tegallega, xxxxxxxx

Halaman 89 dari 144 halaman, Putusan Nomor 1382/Pdt.G/2023/PA.Bgr



xxxxx xxxxxx, xxxx xxxxx, yang telah bermeterai cukup dan *dinazegelen* di kantor pos namun tidak diikuti memperlihatkan dokumen aslinya, kemudian diberi tanda P-9;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan jawabannya, Terlawan I telah mengajukan bukti-bukti tertulis sebagai berikut:

1. Fotokopi Sertipikat Hak Milik Nomor 2655 a.n. TERGUGAT 2, atas tanah yang terletak di Malabar Ujung 20 Kelurahan Tegallega, xxxxxxxx xxxxxx xxxxxx, xxxx xxxxx, yang telah bermeterai cukup dan *dinazegelen* di kantor pos serta telah dicocokkan dengan aslinya, kemudian diberi tanda T.I.1;
2. Fotokopi Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMH) Nomor 7, tanggal 06 April 2015 yang dibuat 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.2;
3. Fotokopi Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 53/2015 tanggal 30 April 2015 yang dibuat di hadapan TURUT TERGUGAT 4, Notaris dan PPAT xxxx xxxxx, yang telah bermeterai cukup dan *dinazegelen* di kantor pos serta telah dicocokkan dengan aslinya, kemudian oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I.3;
4. 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 Karimah Bekasi-xxxx xxxxx, yang telah bermeterai cukup dan *dinazegelen* di kantor pos serta telah dicocokkan dengan aslinya, kemudian oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I.4;
5. Fotokopi Wa'ad (Kesepahaman) Nomor 79 tanggal 24 September 2014 antara Khusnul Khorip, S.H., S.E., Direktur Utama PT. BPRS Harta Insan Karimah Bekasi, xxxx xxxxx, dengan Riza Rosadi di hadapan Sri 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.5;

Halaman 90 dari 144 halaman, Putusan Nomor 1382/Pdt.G/2023/PA.Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. 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.6;
7. 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.7;
8. 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.8;
9. 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.9;
10. 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.10a.;
11. 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.10b;

Halaman 91 dari 144 halaman, Putusan Nomor 1382/Pdt.G/2023/PA.Bgr



12. 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.11a;
13. Fotokopi salinan Putusan Pengadilan Tinggi Agama Bandung Nomor 334/Pdt.G/2022/PTA.Bdg tanggal 23 Desember 2022, yang telah bermeterai cukup dan *dinazegelen* di kantor pos serta telah dicocokkan dengan aslinya, kemudian oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I.11b;
14. Fotokopi salinan Putusan Mahkamah Agung Nomor 761 K/Ag/2023 tanggal 25 Juli 2023, yang telah bermeterai cukup dan *dinazegelen* di kantor pos serta telah dicocokkan dengan aslinya, kemudian oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I.11c;
15. Fotokopi salinan Putusan Pengadilan Agama Bogor Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr. tanggal 23 April 2024, yang telah bermeterai cukup dan *dinazegelen* di kantor pos serta telah dicocokkan dengan aslinya, kemudian oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I.12;
16. 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 *dinazegelen* di kantor pos serta telah dicocokkan dengan aslinya, kemudian oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I.13;
17. 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.14;
18. 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

Halaman 92 dari 144 halaman, Putusan Nomor 1382/Pdt.G/2023/PA.Bgr



cukup dan *dinazegelen* di kantor pos serta telah dicocokkan dengan aslinya, kemudian oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I.15;

19. 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.16;

20. Fotokopi surat BPRS HIKB (Pemohon Eksekusi) Nomor 035/BPRS-HIKB/JKP/IV/2018 tanggal 23 April 2018 ditujukan kepada TERGUGAT 2, 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.17;

21. Fotokopi surat BPRS HIKB (Pemohon Eksekusi) Nomor 041/BPRS-HIKB/JKP/IV/2018 tanggal 2 Mei 2018 ditujukan kepada TERGUGAT 2, 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.18;

22. Fotokopi surat BPRS HIKB (Pemohon Eksekusi) Nomor 063/BPRS-HIKB/JKP/IV/2018 tanggal 14 Mei 2018 ditujukan kepada TERGUGAT 2, 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.19;

23. Fotokopi surat pernyataan dari TERGUGAT 2 tertanggal 23 Agustus 2018 yang menyatakan: "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.20;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

24. Fotokopi hasil *Exit Meeting* di BPRS HIKB dengan TERGUGAT 2, 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.21;
25. Fotokopi surat BPRS HIKB (Pemohon Eksekusi) Nomor 162/BPRS-HIKB/JKP/IV/2019 tanggal 18 Maret 2019 ditujukan kepada TERGUGAT 2, 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.22;
26. Fotokopi surat BPRS HIKB (Pemohon Eksekusi) Nomor 188/BPRS-HIKB/III/2019 tanggal 4 April 2019 undangan kepada TERGUGAT 2, 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.23;
27. Fotokopi surat BPRS HIKB (Pemohon Eksekusi) Nomor 279/BPRS-HIKB/ tanggal 9 Mei 2019, undangan kepada TERGUGAT 2, 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.24;
28. Fotokopi surat BPRS HIKB (Pemohon Eksekusi) Nomor 344/BPRS-HIKB/VI/2019 tanggal 17 Juni 2019 undangan kepada TERGUGAT 2, 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.25;
29. Fotokopi surat kantor Advokat Bersama Nomor 0111/Adv-Ber/VII/2019 tanggal 11 Juli 2019 ditujukan kepada TERGUGAT 2 maupun sebagai Direktur PT Daihan Cipta Prima, perihal klarifikasi dan undangan penyelesaian pembiayaan sekaligus sebagai somasi pertama, yang telah

Halaman 94 dari 144 halaman, Putusan Nomor 1382/Pdt.G/2023/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.26;

30. Fotokopi surat kantor Advokat Bersama Nomor 0119/Adv-Ber/VII/2019 tanggal 29 Juli 2019 ditujukan kepada TERGUGAT 2 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.27;

31. Fotokopi surat kantor Advokat Bersama Nomor 0127/Adv-Ber/VIII/2019 tanggal 9 Agustus 2019 ditujukan kepada XxxXXXXXXXXX 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.28;

32. Fotokopi Informasi Sisa Pokok Pembiayaan Bagi Hasil Yang Diakui dan Biaya Yang Harus Dibayarkan atas nama TERGUGAT 2, M.M., baik selaku pribadi maupun atas nama Perseroan kepada BPRS HIKB berdasarkan Perjanjian Pembiayaan 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.29;

33. Fotokopi surat dari TERGUGAT 2 tertanggal 26 Januari 2021 *jo.* surat BPRS HIKB nomor 162/BPRS-HIKB/III/2019 tanggal 18 Maret 2019 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.30;

Halaman 95 dari 144 halaman, Putusan Nomor 1382/Pdt.G/2023/PA.Bgr

Disclaimer

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



34. 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, yang 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 nasabah Rp4.247.855.480,00 dengan skema waktu pembayaran *jo*. Perhitungan kedua sebagai berikut: pertama (Maret-April 2021) Rp.2,1 miliar, kedua (Mei 2021) Rp1,5 miliar dan ketiga (pelunasan di Juni 2021) Rp647.855.480,00 dengan jumlah total Rp.4.247.855.480,00 (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 *dinazegele*n di kantor pos serta telah dicocokkan dengan aslinya, kemudian oleh Ketua Majelis diberi tanda T.I.31;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan jawabannya, Terlawan IV telah mengajukan bukti-bukti tertulis sebagai berikut:

1. Fotokopi Surat Nomor W10-A18/2986/HK.05/VI/2023 tanggal 14 Juni 2023 perihal Permohonan Penetapan Hari dan Tanggal Lelang ke 3 Eksekusi Lelang Nomor 0004/Pdt.G/EksI2019/PA.Bgr, yang telah bermeterai cukup dan *dinazegele*n di kantor pos serta telah dicocokkan dengan aslinya, kemudian oleh Ketua Majelis diberi tanda T.IV.1;
2. Fotokopi Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor S-4866/KNL.0803/2023 tanggal 31 Agustus 2023, yang telah bermeterai cukup dan *dinazegele*n di kantor pos serta telah dicocokkan dengan aslinya, kemudian oleh Ketua Majelis diberi tanda T.IV.2;
3. Fotokopi Salinan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 2129/2015, tanggal 24 Juni 2015, dan Nomor 4456/2015, tanggal 28 Desember 2015, yang telah bermeterai cukup dan *dinazegele*n di kantor pos serta telah dicocokkan dengan aslinya, kemudian oleh Ketua Majelis diberi tanda T.IV.3;



4. Fotokopi Salinan Sertipikat Hak Milik Nomor 2655/Kel. Tegallega, tanggal 19 Agustus 1998, dan Sertipikat Hak Milik Nomor 1072/Kel. Tegal Gundil, tanggal 16 Nopember 1999, yang telah bermeterai cukup dan *dinazegelen* di kantor pos namun tidak diikuti memperlihatkan dokumen aslinya, kemudian oleh Ketua Majelis diberi tanda T.IV.4;

Bahwa disamping bukti tertulis, Pelawan juga mengajukan saksi-saksi sebagai berikut:

1. **M Sudarsono bin Waslan**, umur 54 tahun, agama Islam, pekerjaan buruh harian lepas, tempat tinggal di Kp. Tegal Manggah RT 05 RW 03 Kelurahan Tegallega, xxxxxxxx xxxxx xxxxxx, xxxx xxxxx, di bawah sumpahnya telah memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Burhanuddin sejak semasa kuliah dan saksi tidak kenal Para Terlawan.
- Bahwa setahu saksi mengenai sebuah rumah yang terletak di Jalan Malabar, Tegallega, xxxx xxxxx, yang menjadi salah satu objek sengketa dalam perkara ini milik Pelawan dan saat ini ditempati oleh istri dan anak-anak Pelawan;
- Bahwa saksi mengetahui bahwa Pelawan memperoleh tanah dan rumah tersebut bukan dari warisan, tapi dari jual-beli dari orang lain, tapi saksi tidak tahu siapa orangnya, kemudian Pelawan merehab rumah tersebut pada tahun 2000-an dan Saksi tidak tahu persoalan apakah bangunan tersebut ada IMB-nya, Saksi pernah diminta mengurus IMB oleh Pelawan dari dua lantai ke empat lantai, tetapi saksi menolak dan tidak sanggup untuk mengurus IMB tersebut dikawatirkan kemudian hari ada masalah disebabkan fisik tanah dan bangunannya masuk ke jalan;
- Bahwa saksi secara pasti tidak mengetahui mengenai sertipikat atau bukti kepemilikan rumah tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu rumah itu telah dijual Pelawan kepada orang lain;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan orang bernama Riza Rosadi dan saksi mengetahui jika rumah tersebut akan dilelang oleh

Halaman 97 dari 144 halaman, Putusan Nomor 1382/Pdt.G/2023/PA.Bgr



Kantor Lelang Negara setelah saksi diberitahu oleh Pelawan (Burhanuddin) seminggu yang lalu;

- Bahwa hubungan Pelawan dengan saksi merupakan mitra usaha Pelawan sejak kuliah bersama-sama dan hampir tiap hari sejak dahulu pada tahun 1990 sampai sekarang masih sering bertemu dan berkomunikasi akan tetapi saksi baru tahu jika Pelawan mempunyai masalah dengan pihak Terlawan I sejak seminggu lalu;

2. Jamaluddin bin Jamhur, umur 45 tahun, agama Islam, pekerjaan buruh harian lepas, Kp. Babakan Sirna RT 02 RW 02 Kelurahan Tegallega, xxxxxxxx xxxxx xxxxxx, xxxx xxxxx di bawah sumpahnya telah memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Pelawan dan juga kenal dengan Terlawan II (Riza Rosadi) karena saksi merupakan tetangga Pelawan sekaligus mandor saat pembangunan rumah pelawan yang ditingkat dari lantai 2 sampai lantai 4;
- Bahwa saksi mengetahui mengenai sebuah rumah yang terletak di Jalan Malabar, Tegallega, xxxx xxxxx, yang menjadi salah satu objek sengketa dalam perkara ini, rumah tersebut adalah milik Pelawan dan ditempati oleh Pelawan, istri dan anak-anaknya, tetapi saat ini mereka sedang di luar negeri;
- Bahwa saksi tahun Pelawan memperoleh tanah dan rumah tersebut dengan cara membeli dari orang lain yaitu beli dari Ibu Incok. Kemudian Pelawan membangun rumah tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu persoalan apakah bangunan tersebut ada sertifikatnya atau ada IMB-nya apakah Pelawan telah menjual rumah tersebut kepada orang lain secara pasti saksi mengetahui hal itu;
- Bahwa pada tahun 2015, pada saat saksi bekerja sebagai tukang, saksi melihat Terlawan II (Riza Rosadi) datang bersama 2 (dua) orang dari Bank di rumah Pelawan tersebut selanjutnya mereka mengambil foto-foto rumah dan yang saksi dengar dari mereka bahwa foto-foto rumah itu akan dipakai untuk laporan akhir tahun

Halaman **98** dari **144** halaman, Putusan Nomor 1382/Pdt.G/2023/PA.Bgr



akan tetapi saksi tidak tahu pasti apa maksudnya dengan perkataan meraka;

- Bahwa saksi tahu rumah Pelawan tersebut akan dilelang oleh Kantor Lelang Negara sekitar tiga minggu lalu, setelah diberitahu oleh Pelawan;
- Bahwa ketika Terlawan II (Riza Rosadi) dan pegawai Bank datang ke rumah Pelawan tersebut sekitar tahun 2015, Pak Burhanuddin dan Pak Riza Rosadi ngobrol seperti biasa tidak ada perdebatan atau marah-marah terkait rumah tersebut dijadikan agunan Bank;
- Bahwa saksi tahu maksud pegawai Bank itu adalah pegawai BPRS Harta Insan Karima Bekasi? (Kuasa Pelawan menunjuk seorang pegawai BPRS Insan Karima Bekasi yang berada di ruang sidang tersebut, seingat saksi benar bahwa pegawai Bank yang datang di rumah Pak Burhan itu adalah pegawai BPRS Insan Karima Bekasi yang sekarang duduk di kursi pengunjung di ruang sidang ini dan saksi yakin dengan wajahnya dan kepalanya botak;
- Bahwa Kuasa Hukum Terlawan bertanya kepada saksi "Apakah Saudara saksi benar-benar yakin terhadap apa yang Saudara saksi sampaikan dan apakah Saudara saksi tidak diarahkan oleh Pelawan sebelum memberikan kesaksian? Dan dijawab oleh saksi bahwa saksi yakin tidak diarahkan oleh Pelawan dan saksi yakin bahwa saksi kenal dengan wajah dengan kepala botak adalah pegawai Bank yang datang di rumah Pak Burhan itu adalah pegawai BPRS Insan Karima Bekasi yang sekarang duduk di kursi pengunjung di ruang sidang ini;

3. Ilman Mulyana bin Saidi Anwar, umur 45 tahun, agama Islam, pekerjaan buruh harian lepas, tempat tinggal di Kp. Cilibende RT 02 RW 05, Kelurahan Babakan, xxxxxxxx xxxxx xxxxxx, xxxx xxxxx di bawah sumpahnya telah memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa saksi kenal dengan Pelawan tetapi tidak kenal dengan Para Terlawan seksi adalah kuli bangunan yang pernah

Halaman **99** dari **144** halaman, Putusan Nomor 1382/Pdt.G/2023/PA.Bgr



bekerja dirumah Pelawan yang teletak di di Jalan Malabar, Tegallega, xxxx xxxxx sejak tahun 1997;

- Bahwa saksi mengetahui bahwa rumah tersebut adalah milik Pelawan dan sampai saat ini masih ditempati Pelawan dan keluarganya dan saksi tidak mengetahui tanah diatas terdapat bangunan dibeli dari siapa;
- Bahwa saksi tidak tahu persoalan apakah bangunan tersebut ada sertifikatnya atau ada IMB-nya apakah Pelawan telah menjual rumah tersebut kepada orang lain secara pasti saksi tidak mengetahui hal itu akan tetapi saksi hanya mengetahui terlibat membangun rumah tersebut sejak pembangun awal sampai dua lantai;
- Bahwa saksi tahu rumah Pelawan tersebut akan dilelang oleh Kantor Lelang Negara sekitar seminggu lalu, setelah diberitahu oleh Pelawan;

Bahwa disamping bukti tertulis, Terlawan I juga mengajukan saksi-saksi sebagai berikut:

1. Muhammad Suhud Bin Nursahid, umur 54 tahun, agama Islam, pendidikan terakhir S-1, pekerjaan Karyawan Swasta, tempat tinggal di Jl. Suryakencana 86 RT 01 RW 05 Kelurahan Pamulang Barat, Kecamatan Pamulang, xxxx xxxxxxxx Selatan, Provinsi Banten, di bawah sumpahnya telah memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa saksi tidak kenal dengan Pelawan (Burhanuddin) akan tetapi saksi saksi tahu Riza Rosadi (Terlawan II) sebagai Direktur PT Daihan Cipta Prima, yang melakukan pinjaman di BPRS HIK Bekasi sebesar Rp1,75 M atas nama pribadi pada tahun 2014, lalu mengajukan pinjaman sebesar Rp.2 M untuk XXXXXXXXX pada tahun 2015;
- Bahwa XXXXXXXXX memiliki usaha yang bergerak di bidang properti sebagai pengembang atau developer perumahan;
- Bahwa setahu saksi, ketika XXXXXXXXX mengajukan pinjaman ke BPRS Harta Insani Karimah Bekasi tersebut, Riza

Halaman **100** dari **144** halaman, Putusan Nomor 1382/Pdt.G/2023/PA.Bgr



Rosadi menggunakan 3 (tiga) agunan, yaitu: (1) rumah pribadi yang terletak di Jl. Artzimar, Kelurahan Tegal Gundil, xxxxxxxx xxxxx xxxxx, Kota Bogor; (2) rumah kos-kosan yang terletak di Malabar, Kelurahan Tegallega, xxxxxxxx xxxxx xxxxxx, xxxx xxxxx; dan (3) rumah pribadi yang terletak di Bintaro, Jakarta Selatan dan ketiga objek tersebut atas nama Riza Rosadi;

- Bahwa saksi pernah melakukan survei terhadap objek objek yang dijadikan agunan akan tetapi pada pinjaman tahun 2014, saksi tidak ikut survei karena saksi sudah melakukan sebelumnya kemudian pada tahun 2015 saksi melakukan survei untuk pinjaman kedua kalinya dimana saksi mengadakan survei terhadap rumah yang terletak di Malabar Kelurahan Tegallega kecamatan Bogor Tengah kota Bogor dan survei juga proyek di Perumahan Laladon Kabupaten Bogor, sebelum melakukan survei saksi mengintruksikan kepada Staf Marketing bernama Ridwan Romiki untuk menghubungi pak Riza Rosadi yang selanjutnya saksi menjadwalkan survei setelah ada izin dari pak Riza Rosadi lalu menugaskan stafnya untuk bertemu;

- Bahwa Saksi melakukan survei yang pertama yaitu survei jaminan berupa sebuah rumah di Malabar, Kelurahan Tegallega, xxxxxxxx xxxxx xxxxxx, xxxx xxxxx. Saat itu saksi tidak masuk ke rumah tersebut, karena kondisinya tidak ada orang rumah dalam keadaan dikunci dan ada tidak aktivitas apapun apalagi pada saat itu hanya sifatnya survei ulang, kemudian Saksi ditunjukkan oleh stafnya Pak Riza Rosadi, ini rumahnya. saksi yakin karena sebelumnya telah mengecek surat-suratnya, dan saksi cocokkan ternyata cocok dan sesuai dengan SHM rumah tersebut atas nama Riza Rosadi, survei yang kedua survei ke lokai proyek perumahan di Laladon, Kabupaten Bogor, Saksi diantar lagi oleh stafnya Pak Riza Rosadi waktu itu ada kegiatan yaitu ada beberapa rumah yang sudah jadi berdiri dan saksi ditunjukkan lahan yang akan didirikan bangunan;

Halaman **101** dari **144** halaman, Putusan Nomor 1382/Pdt.G/2023/PA.Bgr



- Bahwa setahu saksi rumah di Malabar digunakan untuk kos kosan berdasarkan informasi dari staf saksi dan berdasarkan hasil survei sebelumnya;
- Bahwa pada saat melakukan survei ke rumah di Daerah Malabar, tidak ada pegawai BPRS HIK Bekasi bernama Pak Krisna, karena pak Krisna baru masuk ke BPRS HIK Bekasi pada tahun 2017, sedangkan survei tersebut saksi lakukan pada tahun 2015;
- Bahwa saksi melakukan survei ke rumah di Malabar jabatan saksi di BPRS HIK Bekasi masih staf direksi, sebulan setelah itu saksi menjadi pimpinan cabang Jakarta Pusat;
- Bahwa pada saat survei saksi melihat fisik bangunan akan tetapi saksi lupa berapa ukurannya dan berapa lantainya;
- Bahwa mengenai syarat-syarat untuk mengajukan kredit ke BPRS HIK Bekasi saksi tidak tahu tidak akan menjawab karena bukan kapasitas saksi untuk menjelaskan. Pada saat itu saksi hanya ingin memastikan objeknya dan SHM-nya dan saksi tidak melihat IMB-nya dari bangunan tersebut;

2. **Ridwan Romiki bin Ayat**, umur 42 tahun, agama Islam, pendidikan D-3, pekerjaan Karyawan Swasta, tempat tinggal di Jalan Pulo Nangka No. 181 RT 02 RW 016 Kelurahan Kayu Putih, Kecamatan Pulo Gadung, Kota Jakarta Timur di bawah sumpahnya telah memberikan keterangan sebagai berikut:

- Bahwa saksi tidak kenal dengan Pelawan (Burhanuddin) akan tetapi saksi saksi tahu Riza Rosadi (Terlawan II) sebagai Direktur PT Daihan Cipta Prima, yang melakukan pinjaman di BPRS HIK Bekasi sebesar Rp1,75 M atas nama pribadi pada tahun 2014, lalu mengajukan pinjaman sebesar Rp.2 M untuk XXXXXXXXX pada tahun 2015;
- Bahwa saksi bekerja di PT Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Harta Insani Karimah Bekasi (BPRS HIK) sejak tahun 2012 sampai sekarang selanjutnya sejak tahun 2012 sampai dengan 2018, saksi berposisi sebagai marketing di Kantor Cabang Jakarta Pusat,

Halaman 102 dari 144 halaman, Putusan Nomor 1382/Pdt.G/2023/PA.Bgr



selanjutnya sejak tahun 2018 hingga 2020 saksi dipindah ke Kantor Cabang Pondok Ungu, Bekasi, selanjutnya sejak tahun 2020 hingga saat ini saksi ditunjuk sebagai Kepala Bagian Bisnis di kantor pusat BPRS HIKB di Bekasi;

- Bahwa XXXXXXXXXX memiliki usaha yang bergerak di bidang properti sebagai pengembang atau developer perumahan;

- Bahwa setahu saksi, Terlawan II (Riza Rosadi) ketika mengajukan pinjaman kepada BPRS HIK Bekasi menggunakan 3 agunan yaitu (1) rumah pribadi yang terletak di Jl. Artzimar, Kelurahan Tegal Gundil, xxxxxxxx xxxxx xxxxx, Kota Bogor, (2) rumah kos-kosan yang terletak di Malabar, Kelurahan Tegallega, xxxxxxxx xxxxx xxxxxx, xxxx xxxxx; dan sebuah rumah pribadi yang terletak di Bintaro, Jakarta Selatan;

- Bahwa saksi pernah dua kali melakukan survei yaitu pada tahun 20014 dan 2015 terhadap rumah di Malabar yang dijadikan agunan tersebut, saksi melakukan survei pertama pada tahun 2014 dengan Pak Angga, Kepala Kantor sebelumnya saksi menelpon Pak Riza Rosadi selaku debitur. Setelah itu ke kantornya dulu di Jl. Ahmad Sobana, xxxx xxxxx dan disana Saksi bertemu Pak Riza Rosadi. Kemudian saksi survei ke rumah di Malabar;

- Bahwa pada tahun 2015 Saksi melakukan survei kedua kalinya pada tahun 2015 bersama Pak Suhud, selaku atasan sebelum survei, saksi harus berkomunikasi dengan nasabah. Kemudian saksi menelpon Pak Riza Rosadi selaku debitur kemudian setelah itu saksi ke kantornya dulu di Jl. Ahmad Sobana, xxxx xxxxx. Saksi bertemu stafnya Pak Riza Rosadi, tapi saksi lupa namanya. Lalu saksi diantarkan ke rumah di Malabar. Ketika tiba di lokasi, bangunan dalam keadaan terkunci. Stafnya Pak Riza Rosadi mengatakan: "Ini jaminannya dan ini lokasinya" Di sana saksi hanya sekitar 10 menit melakukan survei dan setahu saksi rumah tersebut digunakan temat tinggal yang dikontrakan hal itu saksi mengetahui berdasarkan informasi dari Pak Riza Rosadi, Dia mengatakan, rumah



itu dikontrakkan kepada temannya, Pada saat saksi melakukan survei kedua pada tahun 2015, menurut Pak Riza Rosadi, temannya yang mengontrak rumah tersebut yang kebetulan yang ngontrak sedang pergi ke Bandung;

- Bahwa saksi yakin bahwa rumah di Malabar adalah milik Pak Riza Rosadi berdasarkan SHM dan hasil penilaian dari KJPP (Kantor Jasa Penilai Publik);
- Bahwa setahu saksi persyaratan untuk mengajukan kredit di BPRS HIK Bekasi yang diserahkan Pak Riza Rosadi yaitu menyerahkan persyaratan kredit secara bertahap, yaitu surat permohonan, akta pendirian PT, laporan keuangan, SHM, PBB, dll dan saksi lupa apakah dalam pengajuan pengkridatan IMB harus disertakan karena merupakan keharusan dalam persyaratan tersebut;
- Bahwa setahu saksi yang menjadi acuan dikabulkan sebuah permohonan pengkreditan di BPRS HIK Bekasi berdasarkan nominal tertentu adalah likuiditas objek yang jadi jaminan. Adapun yang memutuskan mengabulkan atau tidaknya adalah tergantung komite yang di dalamnya ada Direksi;

Bahwa disamping bukti-bukti tertulis tersebut, Terlawan IV tidak mengajukan bukti-bukti saksi dan mencukupkan dengan bukti-bukti surat padahal Majelis Hakim telah memberi kesempatan yang cukup kepada Terlawan IV;

Bahwa akhirnya Terlawan I telah mengajukan kesimpulan secara tertulis tanggal 23 Juli 2024 secara elektronik dan menyatakan tidak akan mengajukan sesuatu apapun lagi kecuali memohon agar perkaranya segera diputuskan sedangkan Pelawan dan Terlawan IV tidak mengajukan kesimpulan;

Bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini majelis hakim menunjuk hal-hal yang tercantum dalam Berita Acara Sidang perkara ini merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari putusan ini;

PERTIMBANGAN HUKUM

Halaman **104** dari **144** halaman, Putusan Nomor 1382/Pdt.G/2023/PA.Bgr



Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Pelawan adalah seperti tersebut 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 Pelawan apabila alamat Terlawan 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 untuk kepentingan pemeriksaan perkara *a quo*, di persidangan pihak Pelawan, Terlawan I, Terlawan II, Terlawan III, Terlawan IV dan Turut Terlawan I Turut Terlawan II, Turut Terlawan III, Turut Terlawan IV telah dipanggil secara resmi dan patut dan pemanggilan tersebut telah sesuai dengan maksud Pasal 55 Undang- Undang Nomor 7 Tahun 1989 yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009 tentang Peradilan Agama juncto Pasal 26 ayat (1) sampai ayat (5) Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 1975, Pelawan/Kuasa Hukumnya, Terlawan I /Kuasa Hukumnya dan Terlawan IV/Kuasanya telah datang menghadap di muka persidangan sedangkan Terlawan II, Terlawan III, Turut

Halaman **105** dari **144** halaman, Putusan Nomor 1382/Pdt.G/2023/PA.Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terlawan I Turut Terlawan II, Turut Terlawan III, Turut Terlawan IV tidak pernah datang menghadap dan tidak pula menyuruh orang lain untuk menghadap sebagai wakil atau kuasanya yang sah, meskipun telah dipanggil secara resmi dan patut dan tidak ternyata ketidakhadirannya tersebut disebabkan oleh suatu halangan yang sah selengkapya terdapat dalam duduk perkara;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah memeriksa surat kuasa khusus Pelawan tertanggal 11 Oktober 2023 yang telah terdaftar dalam register surat kuasa telah dicatat dalam register Nomor 22/X/1382/Pdt.G/2023/PA.Bgr tanggal 17 Oktober 2023, surat kuasa khusus Terlawan I bertanggal 13 November 2023 yang telah terdaftar dalam register Nomor 26/XI/1382/Pdt.G/2023 tertanggal 14 November 2023, dan Surat Kuasa Khusus Nomor SKU-95/MK.6/WKN.08/2023, yang telah dicatatkan dalam register Nomor 60/XI/1382/Pdt.G/2023/PA.Bgr tertanggal 28 November 2023 menugaskan kepada Terlawan IV (**Popi Damayanti, S.H.**, kemudian digantikan oleh **XXXXXXXXXX** berdasarkan Surat Kuasa Substitusi yang telah dicatatkan dalam register Nomor 17/II/1382/Pdt.G/2023/PA.Bgr tertanggal 13 Februari 2024) mewakili Kantor Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) kota Bogor, ternyata telah sesuai dengan ketentuan Pasal 123 *HIR jo.* Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 6 Tahun 1994 tentang Surat Kuasa Khusus, dan Majelis Hakim telah pula memeriksa Kartu Tanda Pengenal Advokat (KTPA) Kuasa Hukum Pelawan dan Kuasa Hukum Terlawan I serta memeriksa Kartu Tanda Pengenal Identitas lengkap sebagai Pegawai Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara xxxx xxxxx di Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Bogor Terlawan II, dan ternyata telah sesuai telah sesuai dengan ketentuan Pasal 147 ayat (1) dan (3) R.Bg. *juncto* Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 6 Tahun 1994 tentang Surat Kuasa Khusus. Majelis Hakim telah pula memeriksa KTPA (Kartu tanda Pengenal Advokat) dan Berita Acara Sumpah Kuasa Pelawan, dan ternyata telah sesuai dengan Ketentuan Pasal 30 Undang-undang Nomor

Halaman **106** dari **144** halaman, Putusan Nomor 1382/Pdt.G/2023/PA.Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

18 Tahun 2003 Tentang Advokat, oleh karena itu Majelis Hakim harus menyatakan bahwa Kuasa Pelawan merupakan subjek pemberi bantuan hukum yang sah;

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

Menimbang, bahwa Pelawan/Kuasa Hukumnya dan Terlawan I/ Kuasa Hukumnya dan Terlawan IV/Kuasanya wajib berperkara secara e.litigasi, sehingga Pelawan dan Terlawan I dan Terlawan IV menyatakan kesediaannya untuk beracara dengan sistem e-Litigasi sesuai Court Calender yang telah disepakati para pihak dan telah ditetapkan oleh Ketua Majelis sebagaimana termuat dalam berita acara sidang, oleh karenanya berdasarkan Pasal 20 Peraturan Mahkamah Agung Republik Nomor 7 Tahun 2022 Tentang Perubahan Atas Perma Nomor 1 Tahun 2019 Tentang Administrasi Dan Persidangan Di Pengadilan Secara Elektronik, maka persidangan perkara ini dilakukan secara elektronik sesuai jadwal dan agenda yang telah disepakati dan ditetapkan;

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

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

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

Halaman 107 dari 144 halaman, Putusan Nomor 1382/Pdt.G/2023/PA.Bgr



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 Ali Umar Harahap, S.H., M.H, sebagaimana ternyata dalam Penetapan Nomor 1382/Pdt.G/2023/ PA.Bgr. yang dilakukan sejak 05 Desember 2023, 12 Desember 2023, dan tanggal 09 sd 10 Januari 2024, ternyata setelah dilakukan upaya mendamaikan Pelawan/Kuasa Hukumnya dengan Terlawan I/ Kuasa Hukumnya, Terlawan IV/Kuasanya melalui mediasi tidak diperoleh kesepakatan damai atau proses mediasi gagal, sebagaimana Laporan Hasil Mediasi tanggal 10 Januari 2024.

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa bersamaan dengan kesempatan untuk menyampaikan jawabannya, Terlawan I dan Terlawan IV juga menyampaikan beberapa eksepsi, yaitu **Exceptio In Persona (Diskualifikasi In Person)**, Pelawan tidak mempunyai Kedudukan, Perlawanan tidak memenuhi syarat substansi (**Disqualification Exceptie**), dan Gugatan Kabur (**Eksepsi Obscur Libel**):

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

Menimbang bahwa terhadap masing-masing eksepsi Para Terlawan (Terlawan I dan Terlawan IV, Majelis Hakim memberikan pertimbangan sebagai berikut: tentang **Exceptio In Persona (Diskualifikasi In Person)**, Pelawan tidak mempunyai Kedudukan, Perlawanan tidak memenuhi syarat substansi (**Disqualification Exceptie**), dan Gugatan Kabur (**Eksepsi Obscur Libel**), **Eksepsi Persona Standi in Judicio** dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Para Terlawan tersebut terkait **Exceptio In Persona**, Pelawan dalam repliknya menolak dengan alasan dasar dari Pelawan mengajukan upaya Perlawanannya disebabkan kepentingan terganggu, dimana Pelawan hingga saat ini berdomisili di tempat

Halaman 108 dari 144 halaman, Putusan Nomor 1382/Pdt.G/2023/PA.Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang oleh Terlawan I diajukan Eksekusi Lelangnya, dan saat Terlawan I mengunjungi lokasi tidak menemui Pelawan yang mendiami juga sebagai pemilik rumah yang di jadikan jaminan agunan oleh Tergugat II (Riza Rosadi), oleh karenanya sangat cukup beralasan secara hukum Pelawan mengajukan gugatan hukum kepada Terlawan I, disamping itu juga dalam Perkara No.1382/Pdt.G/2023/PA.Bgr Pelawan bukan pihak bernama YULIANDRI FAISAL, tetapi pihak Pelawan bernama IR. BURHANUDDIN melawan Terlawan I;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Para Terlawan tersebut terkait **Disqualification Exceptie**, Pelawan dalam repliknya menolak dengan alasan dasar bahwa pada tahun 2014 Pihak Pelawan (**IR. Burahanuddin**) telah mengadakan kerja sama dengan pihak Terlawan II (**XxxXXXXXXXXXX**) dalam rangka pemberian lahan di daerah Cimahpar, Bogor Utara, xxxx xxxxx dengan menggunakan dana pinjaman dari Bank BSM (Bank Syariah Mandiri) dengan agunan rumah Pelawan yang ketika itu masih dalam agunan pada Bank BRI dengan nama kreditur Yusda, kemudian Surat Sertifikat rumah Pelawan saat itu telah dibalik namakan kepada bapak Yusda akan tetapi antara Pelawan dengan bapak Yusda sebelumnya telah dibuat Pernyataan Bersama bahwa rumah tersebut adalah milik Pelawan nama Pelawan dan setiap saat dapat dilunasi maka akan kembali kepada Pelawan;

Menimbang, bahwa ketika pengajuan pinjaman kepada Bank BSM baik Pelawan dan bapak Yusda serta bapak Riza Rosadi (Terlawan II) telah bersepakat, atas pinjaman bapak Yusda di Bank BRI akan dilunasi dan selanjutnya akan dibalik namakan kepada XxxXXXXXXXXXX (Terlawan II), untuk dijaminan ke Bank BSM dengan Perjanjian jika sudah dilunasi di Bank BSM maka surat sertifikat akan di balik namakan kembali kepada pihak Pelawan (IR. Burahanuddin) kemudian pada tanggal 18 Juni 2021 ada Peletakan Sita Jaminan dari Pihak Bank dan pihak Pelawan sangat terkejut setelah membaca suratnya peletaakan sita tersebut dilakukan oleh Pengadilan Agama Bogor dan sebagai pemohonnya adalah dari pihak BPR Syariah Harta Insan Karimah Bekasi;

Halaman 109 dari 144 halaman, Putusan Nomor 1382/Pdt.G/2023/PA.Bgr



Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Para Terlawan tersebut terkait Eksepsi Obscur Libel, Pelawan dalam repliknya menolak dengan alasan dasar kepada Perjanjian Pembiayaan Al Musyarakah xxx xx, tanggal 29 September 2015, bahwa berdasarkan bukti tersebut tentulah yang memiliki hubungan hukum adalah antara Terlawan I dan Terlawan II, namun Pelawan memiliki hubungan hukum dengan Terlawan II terkait dengan Objek Jaminan yang diagunkan kepada Terlawan I dalam perkara *a quo*, oleh karenanya sangat beralasan jika Pelawan melakukan upaya Perlawanan kepada Terlawan I dan Terlawan II serta siapapun yang terlibat dalam perkara Objek Hak Tanggungan (OHT);

Menimbang, bahwa terhadap bantahan-bantahan Pelawan tersebut dalam repliknya, Para Terlawan (Terlawan I dan Terlawan IV) dalam dupliknya **Terlawan I** tetap pada jawabannya yang menyatakan bahwa 3 (tiga) Eksepsi dan 7 (tujuh) Pokok Perkara, terbukti bahwa kedudukan Pelawan bukanlah sebagai Pihak Ketiga yang dapat melakukan upaya hukum perlawanan (Derden Verzet), sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 195 ayat (6) HIR Jo. Pasal 378 Rv dan Pasal 379 Rv (Rechtsvordering) 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; *Vide*, Exceptio In Persona (Diskualifikasi In Person). Disamping itu 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 tidak dinyatakan **tidak dapat diterima** (*Niet Onvankelijke Verklaard*) sedangkan dalam dupliknya **Terlawan IV** tetap pada jawabannya yang menyatakan bahwa KPKNL Bogor *in casu* Terlawan IV bukanlah merupakan lembaga dan/atau badan hukum yang berdiri sendiri, melainkan suatu lembaga dan/atau badan hukum yang merupakan bagian dari Negara yakni Pemerintah Republik Indonesia cq. Kementerian Keuangan Republik Indonesia cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara (DJKN) cq. Kantor Wilayah (Kanwil) DJKN xxxx xxxxx, sebagai unit atasan Terlawan IV dan perlawanan pelawan yang langsung ditujukan kepada KPKNL Bogor

Halaman **110** dari **144** halaman, Putusan Nomor 1382/Pdt.G/2023/PA.Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanpa mengaitkan instansi induknya adalah keliru dan tidak tepat, serta berakibat perlawanan pelawan tidak memenuhi syarat formil, dan karenanya harus dinyatakan tidak dapat diterima, sebagaimana telah ada dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 1424 K/Sip/1975 tanggal 8 Juni 1976, yang mengharuskan gugatan ditujukan kepada Pemerintah Pusat, selanjutnya terhadap eksepsi eksepsi Terlawan I dan Terlawan IV dalam perkara *aquo* maka Pelawan harus bisa membuktikan karena masih berhubungan dengan pokok perkara, maka sesuai ketentuan Pasal 132 HIR gugatan Pelawan tersebut dapat diperiksa dan diadili;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Para Terlawan, Pelawan secara tegas menyatakan menolaknya, oleh karena Eksepsi Terlawan I dan Terlawan IV tersebut tidak cukup beralasan atau tidak benar, oleh karena dasar dari Pelawan mengajukan upaya Perlawanannya disebabkan kepentingan terganggu, dimana Pelawan hingga saat ini berdomisili di tempat yang oleh Terlawan I diajukan Eksekusi Lelangnya, dan saat Terlawan I mengunjungi lokasi tidak menemui Pelawan yang mendiami juga sebagai pemilik rumah yang di jadikan jaminan agunan oleh TerlawanII (Riza Rosadi), oleh karenanya sangat cukup beralasan secara hukum Pelawan mengajukan gugatan hukum kepada Terlawan I dan Terlawan II (Riza Rosadi) serta Terlawan lainnya dalam kapasitas kedudukan dirinya sebagai Pihak ketiga, oleh karena tidak mungkin Pelawan, oleh karenanya mohon kiranya dalil Eksepsi Terlawan I dan Terlawan IV tersebut harus di tolak oleh karena dalil Eksepsi Terlawan I dan Terlawan IV tidak cukup beralasan dan sangat mengada ada serta harus di abaikan Pelawan juga menolak dengan tegas dalil Eksepsi Disqualificatoire dari Terlawan I, oleh karenanya Pihak Pelawan tetap kepada posita, dalil Dalam Perlawanannya dan juga Pelawan juga menolak dengan tegas atas dalil Eksepsi Obscur Libel dari Terlawan I, yang mendalilkan bahwa kapasitas Pelawan tidak ada hubungan hukum dengan kedudukan Terlawan I, dan Terlawan II (Riza Rosadi) dengan mendasarkan kepada Perjanjian Pembiayaan Al Musyarakah xxx xx, tanggal 29 September 2015, bahwa berdasarkan bukti tersebut tentulah yang memiliki hubungan hukum adalah antara Terlawan I dan Terlawan II (Riza Rosadi), namun

Halaman **111** dari **144** halaman, Putusan Nomor 1382/Pdt.G/2023/PA.Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pelawan memiliki hubungan hukum dengan Terlawan II (Riza Rosadi) terkait dengan Objek Jaminan yang diagunkan kepada Terlawan I *a quo*, oleh karenanya sangat beralasan jika Pelawan melakukan upaya Perlawanan kepada Terlawan I dan Terlawan II (Riza Rosadi) serta siapapun yang terlibat dalam perkara objek jaminan tersebut selengkapny terdapat dalam putusan sela;

Menimbang, bahwa eksepsi yang diajukan Terlawan I dan Terlawan IV adalah kaitannya dengan pokok perkara dan tidak berkaitan dengan eksepsi kewenangan absolut atau eksepsi kewenangan relatif yang mesti diajukan pada jawaban pertama namun dalam eksepsi yang diajukan oleh Terlawan I dan Terlawan IV sudah mengarah mengenai substansi dalam pokok perkara *a quo* sehingga harus dijawab dalam putusan sela;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan diatas maka Majelis Hakim berpendapat terhadap dalil eksepsi Para Terlawan dinyatakan ditolak sebagaimana dalam putusan sela tertanggal 30 April 2024 sehingga memerintahkan kedua belah pihak untuk melanjutkan proses perkara dan menanggungkan biaya perkara hingga putusan akhir selengkapny terdapat dalam berita acara sidang;

DALAM PROVISI

Menimbang bahwa Pelawan dalam gugatannya mengajukan provisi pada pokoknya memohon agar mengabulkan Permohonan Perlawanan Pelawan untuk diletakan Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) Objek Hak Tanggungan (OHT) yang terdiri dari sebidang tanah berikut bangunan, seluas 179 M2 (seratus tujuh puluh Sembilan meter persegi), SHM No. 2655/Tegallega, NIB No. 10.09.03.07.00115, Surat Ukur tanggal 17-07-1989, atas nama XXXXXXXXXXXX, terletak di Malabar Ujung No. 16, RT. 05/RW.102, Kelurahan Tegallega, kecamatan Bogor Tengah, xxxx xxxxx, dimana dalam situs Lelang Indoneisa DJKN bulan Oktober 2023 tertulis atas objek Objek Hak Tanggungan (OHT) tersebut dihargai dengan limit harga Rp. 2.530.161.0000 (dua milyar lima ratus tiga puluh juta seratus enam puluh satu ribu rupiah), dengan Jaminan Rp. 506.032.200 (lima ratus enam juta tiga puluh dua ribu dua ratus rupiah), Batas Ahir Jaminan tanggal 16/10/2023, batas akhir penawaran

Halaman **112** dari **144** halaman, Putusan Nomor 1382/Pdt.G/2023/PA.Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

17/10/2023, jam 09.00 WIB, dengan Kode Lot Lelang 95ANSP, dengan cara penawaran Closed Bidding, dengan Penjual Lelang adalah Pengadilan Agama Bogor, yang diajukan oleh Pihak Pemohon Lelang PT. BPR. Syariah Harta Insan Karimah Bekasi, dan Penyelenggara Lelang KPKNL Bogor **ditolak dan dibatalkan** rencana lelang Eksekusi oleh pihak Rerlawan IV berdasarkan pengumuman Situs Internet Lelang Indonesia DJKN bulan Oktober 2023 terhadap Obyek Hak Tanggungan (OHT) terhadap sebidang tanah berikut bangunan, seluas 179 M2 (seratus tujuh puluh Sembilan meter persegi), SHM No. 2655/Tegallega, NIB No. 10.09.03.07.00115, Surat Ukur tanggal 17-07-1989, atas nama XxxXXXXXXXXXX, terletak di Malabar Ujung No. 16, RT. 05/RW.102, Kelurahan Tegallega, kecamatan Bogor Tengah, xxxx xxxxx.

Menimbang, bahwa terhadap mengajukan provisi Pelawan dalam perlawanannya/ gugatannya dalam hal ini Terlawan I telah memberi Jawaban dan dupliknya bahwa upaya perlawanan Pelawan yang diantaranya beralasan dengan cara mendompleng dan/atau dihubungkan dengan perlawanan dari Yuliandri Faisal, semakin menunjukkan bahwa Pelawan tidak memiliki bukti yang cukup sehingga secara hukum harus dinyatakan sebagai Pelawan yang tidak benar atau Pelawan yang tidak jujur. Karena itu pula terhadap permintaan diletakkannya "Sita Jaminan (Conservatoir Beslag) Objek Hak Tanggungan (OHT) sebidang tanah berikut bangunan, seluas 179 M2 (seratus tujuh puluh Sembilan meter persegi), SHM No. 2655/Tegallega, NIB No. 10.09.03.07.00115, Surat Ukur tanggal 17-07-1989, atas nama XxxXXXXXXXXXX, terletak di Malabar Ujung No. 16, RT.05/RW.102, Kelurahan Tegallega, kecamatan Bogor Tengah, xxxx xxxxx adalah tidak berdasarkan hukum dan bertentangan dengan Putusan MARI No.394K/Pdt/1984 Tanggal 31 Mei 1985. Jika Pelawan masih ngotot ingin mengajukan gugatan, maka semestinya bukan mengajukan perlawanan seperti ini, melainkan melalui gugatan perkara biasa dan yang digugat adalah XxxXXXXXXXXXX (sekarang TERLAWAN II) sebagai pihak yang konon punya perjanjian kerjasama dengan PELAWAN (**Vide**, Putusan Mahkamah Agung No. 996K/Pdt/1989). **Contoh**, Posita 19, 28 – 36, apa urusannya atau kepentingan Pelawan mencampuri gugatan perlawanan Yuliandri Faisal yang faktanya secara

Halaman **113** dari **144** halaman, Putusan Nomor 1382/Pdt.G/2023/PA.Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum kesemua perlawanannya telah diputus "ditolak" atau dinyatakan "tidak dapat diterima" oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadilinya. Bahkan 2 (dua) dari 5 (lima) Perkara Perlawanan Yuliandri Faisal, yaitu; No. 1449/Pdt.G/2019/PA.Bgr., dan Perkara No. 808/Pdt.G/2021/PA.Bgr., sudah Berkekuatan Hukum Tetap (*Inkracht Van Gewijsde*). Dimana Terlawan I memberikan Kronologis Perlawanan baik yang diajukan oleh Ir Riza Rozadi (Pribadi dan atas nama XXXXXXXXXX/Perseroan/Pihak Kedua/Terlawan II) maupun oleh Yuliandri Faisal (yang mengaku sebagai Komisaris XXXXXXXXXX/Perseroan/Pihak Kedua tetapi ironisnya mengaku/mendudukan diri sebagai Pihak Ketiga) dibandingkan dengan Jangka Waktu Ir. Burhanuddin mengajukan Perlawanan, yaitu sebagai berikut Kronologis Perlawanan dari:

- a. Ir. Riza Rozadi.
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., tanggal 29 Juli 2021; **adalah FAKTA HUKUM**; dimana membuktikan bahwa gugatan perlawanan PELAWAN ini baru muncul 4 (empat) tahun kemudian. Sehingga sudah tidak ada hubungan hukumnya dengan PELAWAN atau cukup menjadi bukti bahwa status PELAWAN bukanlah PIHAK KETIGA sebagaimana dimaksud dalam Pasal 195 ayat (6) HIR **Jo.** Pasal 378 Rv dan Pasal 379 Rv (*Rechtsvordering*).
- b. Yuliandri Faisal.
 - i. 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*)**;
 - ii. Perkara No. 808/Pdt.G/2021/PA.Bgr., telah **diputus oleh** Majelis Hakim dengan amarnya (dinyatakan) "DITOLAK", kemudian dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Agama

Halaman **114** dari **144** halaman, Putusan Nomor 1382/Pdt.G/2023/PA.Bgr



Bandung dengan No. 334/Pdt.G/2022/PTA.Bdg. tanggal 23 Desember 2022; dan dalam **Kasasi** diputus DITOLAK (No. 761K/Ag/2023 tanggal 25 Juli 2023); jadi **statusnya** sudah **berkekuatan hukum tetap (Inkracht Van Gewijsde)**;

iii. Perkara No. 1688/Pdt.G/2021/PA.Bgr., **status, telah diputus** oleh Majelis Hakim dengan amarnya (dinyatakan) "DITOLAK"; kemudian dalam Banding telah "dikuatkan" oleh Pengadilan Tinggi Agama Bandung No. 220/Pdt.G/2023/PTA.Bdg. tanggal 26 September 2023.

iv. Perkara No. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr., **status, telah diputus** oleh Majelis Hakim dengan amarnya (dinyatakan) "DITOLAK"; kemudian dalam Banding telah "dikuatkan" oleh Pengadilan Tinggi Agama Bandung No. 295/Pdt.G/2023/PTA.Bdg. tanggal 12 Desember 2023.

v. Perkara No. 1624/Pdt.G/2022/PA.Bgr., **status, telah diputus** oleh Majelis Hakim dengan amarnya (dinyatakan) "**DITOLAK**"; kemudian dalam Banding telah "dikuatkan" oleh Pengadilan Tinggi Agama Bandung No. 296/Pdt.G/2023/PTA.Bdg. tanggal 12 Desember 2023.

Dengan demikian tergambar sangat jelas, bahwa antara waktu perlawanan Pelawan (November 2023) *dibandingkan dengan* waktu perlawanan Terlawan II (di Tahun 2019) dan waktu perlawanan Yuliandri Faisal (juga di Tahun 2019), adalah sudah 4 (empat) tahun silam. Terlepas dari itu mengingat gugatan-gugatan perlawanan Yuliandri Faisal pada Butir b.i dan ii tersebut sudah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewijsde*), tetapi ironisnya masih didomplengi (dijadikan tumpuan) oleh Pelawan untuk mengajukan perlawanan *aquo*, maka secara hukum harus dipandang bahwa gugatan perlawanan Pelawan menjadi tidak relevan (tidak berlasan) dan mengingat pula bahwa Pelawan sudah tidak memiliki Legal Standing, maka posita-posita selebihnya belum perlu Terlawan I tanggap secara spesifik. Karena secara hukum kesemuanya itu sudah terjawab guna menyanggah

Halaman **115** dari **144** halaman, Putusan Nomor 1382/Pdt.G/2023/PA.Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan perlawanan Terlawan II (Riza Rosadi) dan Yuliandri Faisal yang notabene” sudah berguguran semuanya dan sudah ada yang Ne bis in idem.

Menimbang, bahwa terhadap jawab menjawab antara Pelawan dan Terlawan I, Majelis Hakim berpendapat bahwa berdasarkan Pasal 181 ayat (1) HIR memberikan kewenangan bagi hakim untuk menjatuhkan putusan supaya putusan dijalankan terlebih dahulu, walaupun putusan itu dibantah atau diminta banding;

Menimbang, bahwa tentang pelaksanaan Pasal 181 ayat (1) HIR Mahkamah Agung telah beberapa kali mengeluarkan surat edaran dan yang terakhir adalah Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 3 Tahun 2000 Tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij Voorraad*) Dan Provisonil dan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 4 Tahun 2001 Tentang Permasalahan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij Voorraad*) Dan Provisonil, syarat yang harus dipenuhi menurut Surat Edaran Nomor 3 Tahun 2000 yaitu:

1. Gugatan didasarkan pada bukti surat otentik atau surat tulisan tangan yang tidak dibantah kebenaran tentang isi dan tanda tangannya;
2. Gugatan tentang hutang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;
3. Gugatan tentang sewa menyewa dimana hubungan sewa menyewa sudah habis atau penyewa yang beritikad baik;
4. Pokok gugatan mengenai pembagian harta perkawinan (gono gini) setelah putusan mengenai gugatan cerai mempunyai kekuatan hukum tetap;
5. Dikabulkannya gugatan provisionil, dengan pertimbangan hukum yang tegas dan jelas serta memenuhi pasal 332 Rv.;
6. Gugatan berdasarkan putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan mempunyai hubungan dengan pokok gugatan yang diajukan;
7. Pokok sengketa mengenai *bezitrecht*;
8. Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/obyek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak

Halaman **116** dari **144** halaman, Putusan Nomor 1382/Pdt.G/2023/PA.Bgr



lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama;

Sedangkan dalam Surat Edaran Nomor 4 Tahun 2001 Ketua Mahkamah Agung menekankan putusan serta merta harus disertai "Adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/obyek eksekusi sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata dikemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama", tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta;

Menimbang, bahwa jika dikaitkan dengan permintaan dari Pelawan untuk Membatalkan Penetapan Pengadilan Agama Bogor Nomor 0004/Pdt.G/Eks/2019/PA.BGR, terhadap Rencana Lelang Objek Hak Tanggungan (OHT) oleh Kementerian Keuangan RI Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, Cq. Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, Cq Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bogor, sementara Pelawan tidak memberikan jaminan yang senilai dengan kedua hal tersebut disamping itu pula akan sangat sulit untuk menaksir berapa jaminan yang pantas dan layak pengganti dari kedua permintaan dari Pelawan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim juga berpendapat bahwa perkara *aquo* juga sebenarnya adalah perkara perlawanan atas eksekusi yang sedang dijalankan oleh Pengadilan Agama Bogor terhadap perkara-perkara yang sudah diputus baik ditingkat pertama maupun ditingkat banding seperti perkara Nomor 1388/Pdt.G/2019/PA.Bgr, perkara Nomor 1449/Pdt.G/2019/PA.Bgr, perkara Nomor 808/Pdt.G/2021/PA.Bgr, dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Agama Bandung dengan perkara Nomor 334/Pdt.G/2022/PTA.Bdg. tanggal 23 Desember 2022 dan ditolak ditingkat kasasi (No. 761K/Ag/2023 tanggal 25 Juli 2023), perkara Nomor 1688/Pdt.G/2021/PA.Bgr, "dikuatkan" oleh Pengadilan Tinggi Agama Bandung perkara Nomor 220/Pdt.G/2023/PTA.Bdg. "dikuatkan" oleh Pengadilan Tinggi Agama Bandung No. 295/Pdt.G/2023/PTA.Bdg. tanggal 12 Desember 2023, perkara Nomor 1624/Pdt.G/2022/PA.Bgr, "dikuatkan" oleh Pengadilan Tinggi Agama Bandung No. 296/Pdt.G/2023/PTA.Bdg. tanggal 12 Desember 2023;



Menimbang, bahwa terhadap tuntutan provisi tersebut Terlawan I dalam jawabannya pada pokoknya menolak tuntutan provisi dari Pelawan tersebut dan memerintahkan agar Penetapan Pengadilan Agama Bogor No. 0004/Pdt.G/Eks/2019/PA.Bgr., tanggal 28 Oktober 2021, *Tentang* Eksekusi Lelang *juncto* Berita Acara Sita Eksekusi No. 004/Pdt.G/Eks/2019/PA.Bgr., tanggal 18 Juni 2021., *juncto* Penetapan Sita Eksekusi Pengadilan Agama Bogor No. 0004/Pdt.G/Eks/2019/PA.Bgr., tanggal 15 April 2021, tetap dan harus segera dijalankan kembali atau dilanjutkan Lelang Eksekusinya yang Ketiga oleh Terlawan IV, *terhadap* Obyek Hak Tanggungan (OHT), diantaranya *berupa* 1 (satu) bidang Tanah dan Bangunan berikut segala sesuatu yang berada di atasnya, yang terletak di xxx xxxxxxx xxxxx xxx xx, RT/RW. 05/102; xxxxxxxxxx xxxxx xxxx, xxxxxxxxxx xxxxx xxxxxxx – xxxxx xxxxx; 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, xxxxx xxxxx Tengah, terdaftar (nama pemegang hak) TERGUGAT 2 *juncto* Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 2129/2015, xxxxx xxxxx – xxxxx xxxxx, Peringkat I (Pertama) sebesar Rp. 1.500.000.000,- (Satu milyar lima ratus juta Rupiah) yang berirah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", terdaftar atas nama PT. BPRS HARTA INSAN KARIMAH Bekasi, berkedudukan di Bekasi – xxxxx xxxxx *juncto* Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 53/2015 tanggal 30 April 2015 dalam perkara *in casu* dinyatakan sah dan tetap dilaksanakan lelang terhadap objek perkara sebagaimana yang termuat dalam surat perlawanan Pelawan;

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 jaminan tersebut, akan tetapi dalam persidangan Pelawan tidak ada mengajukan bukti-bukti yang berkaitan dengan sita jaminan tersebut. Oleh karena itu, Majelis Hakim berpendapat tuntutan provisi Pelawan pada angka 1 (tentang sita jaminan) tidak terbukti dan oleh karenanya harus dinyatakan ditolak;

Halaman **118** dari **144** halaman, Putusan Nomor 1382/Pdt.G/2023/PA.Bgr



Menimbang, bahwa terhadap tuntutan provisi Pelawan pada angka 2, Terlawan I telah memberikan jawaban yang pada pokoknya menolak dan tidak setuju dengan 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 tuntutan provisi adalah putusan yang bersifat sementara yang berisi tindakan sementara menunggu sampai putusan akhir mengenai pokok perkara dijatuhkan, dengan demikian putusan provisi tidak boleh mengenai materi pokok perkara;

Menimbang, bahwa dalam putusan Mahkamah Agung RI No. 1788 K/Sip/1976 dan putusan Mahkamah Agung No. 279 K/Sip/1976 yang intinya menjelaskan bahwa gugatan provisi seharusnya bertujuan agar ada tindakan sementara dari Hakim mengenai hal yang tidak termasuk pokok perkara. gugatan atau permohonan provisi yang berisi pokok perkara haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa permohonan provisi Pelawan tidak berdasar dan tidak dapat dibuktikan oleh Pelawan sendiri sehingga permohonan provisi Pelawan harus dinyatakan ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

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

Menimbang, bahwa perkara yang diajukan oleh Pelawan pada pokoknya adalah perlawanan eksekusi atas pengajuan permohonan eksekusi atas sebuah sebidang tanah berikut bangunan, seluas 179 M2 (seratus tujuh puluh Sembilan meter persegi), SHM No. 2655/Tegallega, NIB No. 10.09.03.07.00115, Surat Ukur tanggal 17-07-1989, atas nama XXXXXXXXXXXX, terletak di Malabar Ujung No. 16, RT. 05/RW.102, Kelurahan Tegallega, kecamatan Bogor Tengah, xxxx xxxxx, dimana dalam situs Lelang Indonesia DJKN bulan Oktober 2023 tertulis atas objek Objek Hak Tanggungan (OHT) tersebut berdasarkan Penetapan Nomor 0004/Pdt.G/Eks/2019/PA.Bgr, tanggal 12 September 2019;



Menimbang, bahwa terhadap perlawanan *aquo* pihak Terlawan I telah menyampaikan jawaban tertulis yang pada pokoknya membantah semua dalil dalil perlawanan Pelawan sebagaimana posita angka 1 sampai dengan angka 8 belum/tidak perlu Terlawan I tanggap, karena secara hukum Pelawan telah secara sadar mengakui jika hubungan hukumnya dengan Tanah dan Bangunan (Obyek Hak Tanggungan) berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2655/Tegallega, xxxx xxxxx Tengah “telah hapus” (tidak ada) karena telah terjadi pelepasan haknya sejak lama (bukan baru dari) tahun 2014 dan bukan juga dengan TERGUGAT 2, melainkan dengan Yusda berdasarkan Jual-Beli pada/sejak tanggal 28-01-2000. Bahkan terkesan Pelawan sedang membuka tabir gelapnya (terungkap) telah melakukan perbuatan hukum yang menyesatkan bagi pihak lain dan dapat dikwalifikasikan kedalam perbuatan jahat *Vide* Posita 2, alinea 1 **apa makna dari kalimat**, yang berbunyi (dikutip) “Surat Sertipikat Pelawan saat itu telah dibaliknamakan kepada Bapak Yusda”. Dilain pihak Pelawan mendalilkan, bekerjasama dengan Terlawan II (TERGUGAT 2) baru pada tahun 2014 padahal saat itu (jauh sebelumnya) secara formil dan materiil Pelawan sudah tidak memiliki alas hak atas rumah yang diaku miliknya, selengkapnya sebagaimana terdapat dalam duduk perkara;

Menimbang, bahwa terhadap perlawanan *aquo* pihak Terlawan IV telah menyampaikan jawaban tertulis yang pada pokoknya Terlawan IV secara tegas menolak seluruh dalil-dalil perlawanan pelawan kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya dan Terlawan IV tidak akan menjawab dalil-dalil perlawanan pelawan yang tidak ada kaitannya dengan tugas dan fungsi serta wewenang Terlawan IV selaku Instansi Vertikal Pemerintah Pusat di daerah dengan penjelasan bahwa berdasarkan hukum yang berlaku bagi KPKNL Bogor *in casu* Terlawan IV dalam menyelenggarakan Lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) adalah Peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Pebruari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang (“PMK No.27/2016”) dengan ketentuan pasal-pasal dalam PMK No. 27/2016 yang dipergunakan terkait perkara *a quo* sesuai ketentuan pasal 12, lelang eksekusi Hak Tanggungan yang diselenggarakan oleh

Halaman **120** dari **144** halaman, Putusan Nomor 1382/Pdt.G/2023/PA.Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Menimbang, bahwa atas jawaban Terlawan I dan Terlawan IV, Pelawan telah mengajukan replik secara tertulis yang pada pokoknya sebagaimana tersebut dalam berita acara sidang perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa atas replik Pelawan, Terlawan dan Terlawan IV telah mengajukan duplik secara tertulis yang pada pokoknya sebagaimana tersebut dalam berita acara sidang perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa untuk meneguhkan dan mempertahankan hak, atau menyebutkan suatu perbuatan, atau membantah hak orang lain, maka orang itu harus membuktikan adanya hak itu atau adanya kejadian itu, sebagaimana dimaksud Pasal 163 HIR dengan demikian Pelawan wajib dibebankan untuk membuktikan dalil perlawanannya begitu pula untuk memperkuat bantahannya Terlawan I dan Terlawan IV dibebankan pula membuktikannya;

Menimbang, bahwa pada intinya gugatan pelawan dalam perkara *aquo* adalah perlawanan terhadap sebuah sebidang tanah berikut bangunan, seluas 179 M2 (seratus tujuh puluh Sembilan meter persegi), SHM No. 2655/Tegallega, NIB No. 10.09.03.07.00115, Surat Ukur tanggal 17-07-1989, atas nama XxxXXXXXXXXXX, terletak di Malabar Ujung No. 16, RT.05/RW.102, Kelurahan Tegallega, kecamatan Bogor Tengah, xxxx xxxxx, dimana dalam

Halaman **121** dari **144** halaman, Putusan Nomor 1382/Pdt.G/2023/PA.Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

situs Lelang Indoneisa DJKN bulan Oktober 2023 tertulis atas objek Objek Hak Tanggungan (OHT) tersebut berdasarkan Penetapan Nomor 0004/Pdt.G/Eks/2019/PA.Bgr, tanggal 12 September 2019 sehingga dari gugatan/perlawanan Pelawan tersebut dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Apakah dalil-dalil pokok perlawanan dari Pelawan tersebut beralasan secara hukum, yaitu apakah Pelawan mempunyai kepentingan sebagai pihak ketiga (derden verzet) dan kepentingannya terganggu dengan Penetapan Ketua Pengadilan Agama Bogor Nomor 0004/Pdt.G/EKS/2019/PA.Bgr terhadap rencana Lelang Objek Hak Tanggungan (OHT) oleh Kantor Pelayanan kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) xxxx xxxxx;
2. Apakah betul Objek Hak Tanggungan (OHT) berupa sebuah sebidang tanah berikut bangunan, seluas 179 M2 (seratus tujuh puluh sembilan meter persegi), SHM No. 2655/Tegallega, NIB No. 10.09.03.07.00115, Surat Ukur tanggal 17-07-1989, atas nama XxxXXXXXXXXXX, terletak di Malabar Ujung No. 16, RT. 05/RW.102, Kelurahan Tegallega, kecamatan Bogor Tengah, xxxx xxxxx, merupakan harta milik Pelawan;

Menimbang, bahwa guna meneguhkan dalil-dalil perlawanan, Pelawan telah mengajukan alat bukti tertulis yang telah diberi tanda P.1, P.2, P.3, P.4, P.5, P.6, P.7, P.8 dan P.9, yang penilaiannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa alat bukti tertulis P.1, P.2, P.3, P.4, P.5, P.6, P.7, P.8 dan P.9 telah dicocokkan dan sesuai dengan yang asli kecuali P.1, P.2 dan P.9 yang tidak ada asli namun telah diakui dan dibenarkan oleh Terlawan I sedangkan Terlawan IV tidak menanggapi terhadap bukti bukti tersebut kecuali bukti P.9, semua alat bukti telah diberi meterai secukupnya dan telah dinazegelen di kantor pos, hal mana sesuai dengan maksud Pasal 2 Ayat (1) huruf (a) Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1985 Tentang Bea Meterai jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2000 Tentang Perubahan Tarif Bea Meterai Dan Besarnya Batas Pengenaan Harga Nominal Yang Dikenakan Bea Meterai, maka surat-surat bukti tersebut secara formil dapat diterima sebagai alat bukti;

Halaman **122** dari **144** halaman, Putusan Nomor 1382/Pdt.G/2023/PA.Bgr



Menimbang, bahwa alat bukti P.1, P.2 dan P.9 adalah alat bukti yang tidak ada asli namun terhadap alat bukti ini telah diakui dan dibenarkan oleh Terlawan I, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagaimana pertimbangan di bawah;

Menimbang, bahwa alat bukti tertulis yang tidak bisa ditunjukkan yang asli sebagaimana maksud Pasal 1888 BW yang berbunyi “Kekuatan pembuktian dengan suatu tulisan terletak pada akta aslinya. Bila akta yang asli ada, maka salinan serta kutipan hanyalah dapat dipercaya sepanjang salinan serta kutipan itu sesuai dengan aslinya yang senantiasa dapat diperintahkan untuk ditunjukkan”, serta Yurisprudensi putusan Mahkamah Agung RI Nomor 701 K/Sip/1974 dan putusan No. 3609 K/Pdt/1985 yang berpendapat bahwa fotokopi surat yang tidak pernah diajukan atau tidak pernah ada surat aslinya, harus dikesampingkan sebagai alat bukti. Di sisi lain pihak Terlawan I terhadap alat bukti yang tidak dicocokkan dengan yang asli tersebut telah mengakui dan membenarkan, pengakuan tersebut termasuk kepada pengakuan murni dan bulat yang mempunyai nilai pembuktian sempurna (*volledeg*), mengikat (*bindend*), dan menentukan atau memaksa (*beslisend / dwingend*);

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti-bukti tertulis yang diajukan oleh Pelawan berupa bukti P.1, P.2, P.3, P.4, P.5, P.6, P.7, P.8 dan P.9, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa bukti P.1, P.2, P.3, P.4, P.5, P.6, P.7, P.8 berupa Akta Perjanjian Pembiayaan Musyawarakah Nomor 054/MUSY/BPRS-HIKB/JKP/III/2015, yang dibuat di hadapan Notaris Sri Bimo Ariyantao, S.H., Tanggal 25 Maret 2015, Akta Perjanjian Pembiayaan Musyawarakah Nomor 071/MUSY/BPRS-HIKB/JKP/XII/2015, yang dibuat di hadapan Notaris Sri Bimo Ariyantao, S.H., Tanggal 30 Desember 2015, *Addendum Wa'ad* (Kesepahaman) tanggal 18 September 2015 Nomor 09 yang dibuat di hadapan S.H., M.Kn Notaris xxxxxxxx xxxxxx, Akta Perjanjian Pemberian Fasilitas Pembiayaan Sindikasi (WA'AD) No.14 tanggal 29 Septemebr 2023 yang dibuat di hadapan Sumarni S.H., M.Kn Notaris xxxxxxxx xxxxxx, Akta Perjanjian Pemberian Fasilitas Pembiayaan Sindikasi (WA'AD) No.15 tanggal 29 Septemebr 2023 yang dibuat di hadapan Sumarni S.H., M. Kn Notaris xxxxxxxx xxxxxx,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 27/PMK.06/2016 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang pasal 14 ayat (1), Perjanjian Pengikat Jual Beli No.18 yang dibuat oleh Rita Arena, S.H., Notaris Kotamadya Daerah Tingkat II Bogor tanggal 04 Juni 2013, maka Majelis Hakim berpendapat, berdasarkan 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 perlawanan Pelawan dimana Pelawan (Ir. Burahanuddin) mempunyai kepentingan sebagai pihak ketiga (*derden verzet*) dan kepentingannya terganggu dengan Penetapan Ketua Pengadilan Agama Bogor Nomor 0004/Pdt.G/EKS/2019/PA.Bgr terhadap rencana Lelang Objek Hak Tanggungan (OHT) oleh Kantor Pelayanan kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) xxxx xxxxx, akan tetapi bukti P.1, P.2, P.3, P.4, P.5, P.6, P.7, P.8 yang diajukan oleh Pelawan (Ir. Burahanuddin) dalam perkara ini merupakan bukti-bukti surat yang dibuat oleh PT.Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Harta Insan Karimah Bekasi sebagai Bank atau Shahibul Mal dengan TERGUGAT 2 sebagai Penerima Pembiayaan Musyarakah;

Menimbang, bahwa terhadap bukti P.9 berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 2655 a.n. TERGUGAT 2 dengan luas 179 M2, atas tanah yang terletak di Malabar Ujung 20 Kelurahan Tegallega, xxxxxxxxxx xxxxx xxxxxxx, xxxx xxxxx yang di agunkan oleh Riza Rosadi (Terlawan II) kepada PT.BPR. Syariah Harta Insan Karima Bekasi;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil perlawanannya, selain bukti -bukti tertulis (P.1 sampai dengan P.9), Pelawan telah mengajukan 3 orang saksi masing-masing bernama M Sudarsono bin Waslan, Jamaluddin bin Jamhur dan Ilman Mulyana bin Saidi Anwar yang memberikan keterangan di bawah sumpah dan keterangannya didasarkan kepada penglihatan dan pengetahuannya sendiri maka saksi-saksi dan keterangannya tersebut dapat diterima sebagai bukti, mengingat ketentuan pasal 76 ayat (1) Undang Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Pengadilan Agama *juncto* pasal 22 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 1975 *juncto* pasal 134 Kompilasi Hukum

Halaman 124 dari 144 halaman, Putusan Nomor 1382/Pdt.G/2023/PA.Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Islam, adapun ketiga saksi yang dihadirkan oleh Pelawan telah memberikan keterangan dibawah sumpahnya yang pada pokoknya sebagai berikut;

- Bahwa ketiga saksi kenal dengan Burhanuddin dan juga kenal dengan Riza Rosadi (Terlawan II) kecuali saksi bernama M Sudarsono dan Ilman Mulyana;
- Bahwa ketiga saksi mengetahui mengenai sebuah rumah yang terletak di Jalan Malabar, Tegallega, xxxx xxxxx, yang menjadi salah satu objek sengketa dalam perkara ini milik Pelawan dan saat ini ditempati oleh istri dan anak-anak Pelawan karena ketiga saksi pernah bekerja dengan Pelawan;
- Bahwa ketiga saksi secara pasti tidak mengetahui mengenai sertipikat atau bukti kepemilikan rumah tersebut;
- Bahwa Ketiga saksi mengetahui jika rumah tersebut akan dilelang oleh Kantor Lelang Negara setelah saksi diberitahu oleh Pelawan (Burhanuddin);

Menimbang, bahwa demikian juga terhadap Terlawan I dan Terlawan IV oleh karena Terlawan I dan Terlawan IV telah membantah sebagian dalil perlawanan, maka Terlawan I dan Terlawan IV juga harus membuktikan dalil-dalil bantahan tersebut;

Menimbang, bahwa guna meneguhkan dalil jawaban dan bantahan, Terlawan I telah mengajukan alat bukti tertulis berupa T.I.1, T.I.2, T.I.3, T.I.4, T.I.5, T.I.6, T.I.7, T.I.8, T.I.9, T.I.10a, T.I.10b, T.I.11a, T.I.11b, T.I.11c, T.I.12, T.I.13, T.I.14, T.I.15, T.I.16, T.I.17, T.I.18, T.I.19, T.I.20, T.I.21, T.I.22, T.I.23, T.I.24, T.I.25, T.I.26, T.I.27, T.I.28, T.I.29, T.I.30, dan T.I.31;

Menimbang, bahwa alat bukti tertulis T.I.1, T.I.2, T.I.3, T.I.4, T.I.5, T.I.6, T.I.7, T.I.8, T.I.9, T.I.10a, T.I.10b, T.I.11a, T.I.11b, T.I.11c, T.I.12, T.I.13, T.I.14, T.I.15, T.I.16, T.I.17, T.I.18, T.I.19, T.I.20, T.I.21, T.I.22, T.I.23, T.I.24, T.I.25, T.I.26, T.I.27, T.I.28, T.I.29, T.I.30, dan T.I.31 telah dicocokkan dan sesuai dengan yang asli, semua alat bukti telah diberi meterai secukupnya dan telah dinazegelen di kantor pos, hal mana sesuai dengan maksud Pasal 2 Ayat (1) huruf (a) Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1985 Tentang Bea Meterai *jo.* Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2000 Tentang Perubahan Tarif Bea

Halaman **125** dari **144** halaman, Putusan Nomor 1382/Pdt.G/2023/PA.Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Meterai Dan Besarnya Batas Pengenaan Harga Nominal Yang Dikenakan Bea Meterai, maka surat-surat bukti tersebut secara formil dapat diterima sebagai alat bukti yang akan dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bawa bukti T.I.1, T.I.2, T.I.3, T.I.4, T.I.5, T.I.6, T.I.7, T.I.8, berupa Sertipikat Hak Milik Nomor 2655 a.n. TERGUGAT 2, atas tanah yang terletak di Malabar Ujung 20 Kelurahan Tegallega, xxxxxxxx xxxxx xxxxxx, xxxx xxxxx, Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMH) Nomor 7, tanggal 06 April 2015 yang dibuat di hadapan Sri Bimo Ariyanto, S.H., Notaris dan PPAT Kota Bekasi, Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor 53/2015 tanggal 30 April 2015 yang dibuat di hadapan TURUT TERGUGAT 4, Notaris dan PPAT xxxx xxxxx, Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) Nomor 2129/2015 xxxx xxxxx, Peringkat I sebesar Rp1.500.000.000,00 (satu milyar lima ratus juta rupiah) atas nama Pemegang Hak Tanggungan PT. BPRS Harta Insan Karimah Bekasi-xxxx xxxxx, Wa'ad (Kesepahaman) Nomor 79 tanggal 24 September 2014 antara Khusnul Khorip, S.H., S.E., Direktur Utama PT. BPRS Harta Insan Karimah Bekasi, xxxx xxxxx, dengan Riza Rosadi di hadapan Sri Bimo Ariyanto, Notaris dan PPAT Kota Bekasi, Perjanjian Pembiayaan Musyarakah Nomor 80 tanggal 24 Desember 2014 di hadapan Sri Bimo Ariyanto, S.H., Notaris dan PPAT Kota Bekasi, 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, 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;

Menimbang, bahwa terhadap bukti T.I.1 sampai dengan T.I.8 merupakan Obyek hak Tanggungan betul milik Pemberi Kuasa (maksudnya Riza Rosadi/ Terlawan II) tidak tersangkut dalam sengketa, bebas dari sitaan dan dari beban-beban apapun secara hukum (formil dan materiil) terdapat fakta hukum bahwa

Halaman 126 dari 144 halaman, Putusan Nomor 1382/Pdt.G/2023/PA.Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bukti-bukti surat tersebut dibuat oleh Riza Rosadi (Terlawan II) sebagai Penerima Pembiayaan Musyarakah dengan PT. Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Harta Insan Karimah Bekasi sebagai Bank atau Shahibul Mal;

Menimbang, bawa bukti T.I.9, T.I.10a, T.I.10b, T.I.11a, T.I.11b, T.I.11c, T.I.12 berupa salinan Putusan Pengadilan Agama Bogor Nomor 1449/Pdt.G/2019/PA.Bgr. tanggal 8 Juli 2020, salinan Putusan Pengadilan Agama Bogor Nomor 1388/Pdt.G/2019/PA.Bgr. tanggal 12 Agustus 2020, salinan Putusan Mahkamah Agung Nomor 480 K/Ag/2021 tanggal 19 Juli 2021, salinan Putusan Pengadilan Agama Bogor Nomor 808/Pdt.G/2021/PA.Bgr. tanggal 10 Juni 2022, salinan Putusan Pengadilan Tinggi Agama Bandung Nomor 334/Pdt.G/2022/PTA.Bdg tanggal 23 Desember 2022, salinan Putusan Mahkamah Agung Nomor 761 K/Ag/2023 tanggal 25 Juli 2023, salinan Putusan Pengadilan Agama Bogor Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr. tanggal 23 April 2024;

Menimbang, bahwa terhadap bukti T.I.9 sampai dengan T.I.12 merupakan perlawanan Terlawan II (Riza Rosadi) dengan Register Perkara No. 1388/Pdt.G/2019/PA.Bgr., tanggal 30 September 2019 dan perlawanan Yuliandri Faisal Register Perkara No. 808/Pdt.G/2021/PA.Bgr., tanggal 8 Juni 2021 telah ditolak oleh Majelis Hakim, bahkan Perkara No. 1388/Pdt.G/2019/PA.Bgr., sudah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*). Begitu pula dengan Perkara No.808/Pdt.G/2021/PA.Bgr., setelah dikuatkan oleh *Judex Factie* Pengadilan Tinggi Agama Bandung - xxxx xxxxx dengan No. 334/Pdt.G/2022/PTA.Bdg. tanggal 23 Desember 2022 serta dalam perkara Kasasi telah diputus ditolak (No. 761K/Ag/2023 tanggal 25 Juli 2023); jadi *statusnya* sudah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewijsde*) dan terhadap perlawanan Yuliandri Faisal dengan obyek yang sama dengan apa yang diajukan perlawanan Pelawan (PENGGUGAT) dalam perkara *aquo*;

Menimbang, bawa bukti T.I.13, T.I.14, T.I.15, T.I.16 berupa 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, Perjanjian Pembiayaan Musyarakah Nomor 09 tanggal 18 September 2015 antara Khusnul Khorip, S.H., S.E. sebagai Direktur Utama BPRS HIKB dengan

Halaman 127 dari 144 halaman, Putusan Nomor 1382/Pdt.G/2023/PA.Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Riza Rosadi atas persetujuan dari isterinya, Dra. Ratna Soeminar, 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, 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;

Menimbang, bahwa terhadap bukti T.I.13 sampai dengan T.I.16 terbukti bahwa PT BPRS HIK Bekasi telah melakukan perpanjangan waktu pembiayaan tetapi tidak dilunasi oleh Riza Rosadi (Terlawan II) sebesar Rp.750.000.000,00 (tujuh ratus lima puluh juta rupiah), terbukti 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, selanjutnya PT. BPRS HIK Bekasi telah melakukan perpanjangan waktu pembiayaan kembali kepada pribadi Riza Rosadi (Terlawan II) karena Terlawan II sebagai nasabah tidak melunasi dan kesepahaman yang awalnya pembiayaan Rp.1.500.000.000,00 menjadi Rp.2.000.000.000,00 (dua miliar rupiah);

Menimbang, bawa bukti T.I.17, T.I.18, T.I.19 berupa surat BPRS (Pemohon Eksekusi) Nomor 035/BPRS-HIKB/JKP/IV/2018 tanggal 23 April 2018 ditujukan kepada TERGUGAT 2, perihal surat peringatan pertama (SP-1), surat BPRS HIKB (Pemohon Eksekusi) Nomor 041/BPRS-HIKB/JKP/IV/2018 tanggal 2 Mei 2018 ditujukan kepada TERGUGAT 2, perihal surat peringatan kedua (SP-2), surat BPRS HIKB (Pemohon Eksekusi) Nomor 063/BPRS-HIKB/JKP/IV/2018 tanggal 14 Mei 2018 ditujukan kepada TERGUGAT 2, perihal surat peringatan ketiga (SP-3);

Menimbang, bahwa terhadap bukti T.I.17, T.I.18, T.I.19 bahwa Riza Rosadi sudah ditegur oleh pihak PT. BPRS HIK Bekasi agar melunasi kewajibannya kepada bank tetapi tidak diindahkan oleh yang bersangkutan;

Halaman 128 dari 144 halaman, Putusan Nomor 1382/Pdt.G/2023/PA.Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bawa bukti T.I.20, T.I.21, T.I.22, T.I.23, T.I.24, T.I.25, T.I.26, T.I.27, T.I.28, T.I.29, T.I.30, dan T.I.31 berupa surat pernyataan dari TERGUGAT 2 tertanggal 23 Agustus 2018, hasil *Exit Meeting* di BPRS HIKB dengan TERGUGAT 2, tanggal 28 Januari 2019 disepakati penjualan Jaminan Pembiayaan an. Pribadi dan PT Daihan Cipta Prima tetapi tidak berjalan sebagaimana yang disepakati tersebut, surat BPRS HIKB (Pemohon Eksekusi) Nomor 162/BPRS-HIKB/JKP/IV/2019 tanggal 18 Maret 2019 ditujukan kepada TERGUGAT 2, perihal informasi sisa pokok pembiayaan, surat BPRS HIKB (Pemohon Eksekusi) Nomor 188/BPRS-HIKB/III/2019 tanggal 4 April 2019 undangan kepada TERGUGAT 2, perihal penyelesaian pembiayaan, surat BPRS HIKB (Pemohon Eksekusi) Nomor 279/BPRS-HIKB/ tanggal 9 Mei 2019, undangan kepada TERGUGAT 2, perihal penyelesaian pembiayaan, surat BPRS HIKB (Pemohon Eksekusi) Nomor 344/BPRS-HIKB/VI/2019 tanggal 17 Juni 2019 undangan kepada TERGUGAT 2, perihal penyelesaian pembiayaan, surat kantor Advokat Bersama Nomor 0111/Adv-Ber/VII/2019 tanggal 11 Juli 2019 ditujukan kepada TERGUGAT 2 maupun sebagai Direktur PT Daihan Cipta Prima, perihal klarifikasi dan undangan penyelesaian pembiayaan sekaligus sebagai somasi pertama, surat kantor Advokat Bersama Nomor 0119/Adv-Ber/VII/2019 tanggal 29 Juli 2019 ditujukan kepada TERGUGAT 2 maupun sebagai Direktur PT Daihan Cipta Prima, perihal klarifikasi dan undangan penyelesaian pembiayaan sekaligus sebagai somasi kedua, surat kantor Advokat Bersama Nomor 0127/Adv-Ber/VIII/2019 tanggal 9 Agustus 2019 ditujukan kepada XxxXXXXXXXXX maupun sebagai Direktur PT Daihan Cipta Prima, perihal pemberitahuan Lelang Eksekusi OHT sekaligus sebagai somasi ketiga, Informasi Sisa Pokok Pembiayaan Bagi Hasil Yang Diakui dan Biaya Yang Harus Dibayarkan atas nama TERGUGAT 2, M.M., baik selaku pribadi maupun atas nama Perseroan kepada BPRS HIKB berdasarkan Perjanjian Pembiayaan tersebut di atas per tanggal 16 Agustus 2019 dan biaya eksekusi yang wajib ditanggung oleh Termohon Eksekusi, surat dari TERGUGAT 2 tertanggal 26 Januari 2021 *jo.* surat BPRS HIKB nomor 162/BPRS-HIKB/III/2019 tanggal 18 Maret 2019 pada intinya mengajukan rencana penebusan jaminan/aset bertahap sebagai berikut: Bintaro satu milyar,

Halaman **129** dari **144** halaman, Putusan Nomor 1382/Pdt.G/2023/PA.Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jalan Malabar Rp.1,5 milyar, Jalan Artzimar Rp.1.547.855.480,00 sehingga totalnya Rp.4.047.855.480,00 (empat milyar empat puluh tujuh juta delapan ratus lima puluh lima ribu empat ratus delapan puluh rupiah), selambat-lambatnya sampai dengan Desember 2021, 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, yang 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 Rp.4.541.519.480,00; kedua mengacu pada perhitungan nilai tebusan oleh nasabah Rp.4.247.855.480,00 dengan skema waktu pembayaran *jo*. Perhitungan kedua sebagai berikut: pertama (Maret-April 2021) Rp.2,1 miliar, kedua (Mei 2021) Rp.1,5 miliar dan ketiga (pelunasan di Juni 2021) Rp.647.855.480,00 dengan jumlah total Rp.4.247.855.480,00 (empat milyar dua ratus empat puluh tujuh juta delapan ratus lima puluh lima ribu rupiah empat ratus delapan puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa terhadap bukti T.I.20, T.I.21, T.I.22, T.I.23, T.I.24, T.I.25, T.I.26, T.I.27, T.I.28, T.I.29, T.I.30, dan T.I.31 bahwa pihak Terlawan II (Riza Rosadi) sampai sekarang belum melunasi hutang-hutangnya dan tidak ada iktikad baik walaupun dari pihak PT.Bank Pembiayaan Rakyat Syariah Harta Insan Karimah Bekasi sudah berusaha secara maksimal untuk menyelesaikan secara baik dan adil;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan bantahannya, selain bukti -bukti tertulis (T.I.1 sampai dengan T.I.31), Terlawan I telah mengajukan 2 orang saksi masing-masing bernama **Muhammad Suhud Bin Nursahid dan Ridwan Romiki bin Ayat** yang memberikan keterangan di bawah sumpah dan keterangannya didasarkan kepada penglihatan dan pengetahuannya sendiri maka saksi-saksi dan keterangannya tersebut dapat diterima sebagai bukti, mengingat ketentuan pasal 76 ayat (1) Undang Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Pengadilan Agama *juncto* pasal 22 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 1975 *juncto* pasal 134 Kompilasi Hukum Islam, adapun kedua

Halaman 130 dari 144 halaman, Putusan Nomor 1382/Pdt.G/2023/PA.Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

saksi yang dihadirkan oleh Terlawan I telah memberikan keterangan dibawah sumpahnya yang pada pokoknya sebagai berikut;

- Bahwa kedua saksi tidak kenal dengan Pelawan (Burhanuddin) akan tetapi kedua saksi tahu Riza Rosadi (Terlawan II) sebagai Direktur PT Daihan Cipta Prima, yang melakukan pinjaman di BPRS HIK Bekasi sebesar Rp.1,75 M atas nama pribadi pada tahun 2014, lalu mengajukan pinjaman sebesar Rp.2 M untuk XXXXXXXXX pada tahun 2015 karena kedua saksi Bekerja di BPRS HIK Bekasi;
- Bahwa Kedua saksi, Terlawan II (Riza Rosadi) ketika mengajukan pinjaman kepada BPRS HIK Bekasi menggunakan 3 agunan yaitu (1) rumah pribadi yang terletak di Jl. Artzimar, Kelurahan Tegal Gundil, xxxxxxxx xxxxx xxxxx, Kota Bogor, (2) rumah kos-kosan yang terletak di Malabar, Kelurahan Tegallega, xxxxxxxx xxxxx xxxxxx, xxxx xxxxx; dan sebuah rumah pribadi yang terletak di Bintaro, Jakarta Selatan;
- Bahwa kedua saksi pernah melakukan survey ulang ke Proyek yang akan dimintakan pembiayaan (kredit) dari BPRS HIK Bekasi dan sekaligus melakukan survey Jaminan, yang kemudian diketahui adalah sebagai rumah kos-kosan, sebelum melakukan survey terlebih dahulu Marketing Sdr. Ridwan (saksi 2) menghubungi Pak Riza Rosadi, atas komunikasi tersebut, diminta terlebih dahulu ke Kantor PT Cipta Prima diantarkan oleh petugasnya Pak Riza Rosadi dan melanjutkan survey kedua tempat tersebut dengan diantar oleh petugasnya Pak Riza Rosadi, dan ditunjukkanlah rumah jaminan yang dikatakan bahwa rumah tersebut milik Pak Riza Rosadi dengan berdasarkan foto copy SHM atas Jaminan tersebut, dilakukan pencocokan dan ternyata benar bahwa Rumah Jaminan/ yang diagunkan kepada Terlawan I dimaksud "cocok dengan yang ada dalam SHM tersebut yaitu meyakini Obyek Jaminan yang berlokasi di Jalan Malabar Ujun No.16 adalah Rumahnya pak Riza Rosadi, yang diyakininya sebagai kos-kosan;

Menimbang, bahwa guna meneguhkan dalil jawaban dan bantahan, Terlawan IV telah mengajukan alat bukti tertulis berupa T.IV.1, T.IV.2, T.IV.3 dan

Halaman 131 dari 144 halaman, Putusan Nomor 1382/Pdt.G/2023/PA.Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

T.IV.4 dan tidak mengajukan bukti saksi meskipun kepadanya telah diberikan kesempatan yang cukup untuk itu dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa alat bukti dari Terlawan IV berupa T.IV.1, T.IV.2, T.IV.3 dan T.IV.4, telah dicocokkan dan sesuai dengan yang asli kecuali bukti T.IV.4 yang tidak ada asli namun terhadap alat bukti ini telah diakui dan dibenarkan oleh Pelawan dan Terlawan I, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagaimana pertimbangan di bawah;

Menimbang, bahwa alat bukti tertulis yang tidak bisa ditunjukkan yang asli sebagaimana maksud Pasal 1888 BW yang berbunyi “Kekuatan pembuktian dengan suatu tulisan terletak pada akta aslinya. Bila akta yang asli ada, maka salinan serta kutipan hanyalah dapat dipercaya sepanjang salinan serta kutipan itu sesuai dengan aslinya yang senantiasa dapat diperintahkan untuk ditunjukkan”, serta Yurisprudensi putusan Mahkamah Agung RI Nomor 701 K/Sip/1974 dan putusan No. 3609 K/Pdt/1985 yang berpendapat bahwa fotokopi surat yang tidak pernah diajukan atau tidak pernah ada surat aslinya, harus dikesampingkan sebagai alat bukti. Di sisi lain pihak Pelawan terhadap alat bukti yang tidak dicocokkan dengan yang asli tersebut telah mengakui dan membenarkan, pengakuan tersebut termasuk kepada pengakuan murni dan bulat yang mempunyai nilai pembuktian sempurna (*volledeg*), mengikat (*bindend*), dan menentukan atau memaksa (*beslisend / dwingend*);

Menimbang, bawa bukti T.IV.1, T.IV.2, T.IV.3 dan T.IV.4 berupa Surat Nomor W10-A18/2986/HK.05/VI/2023 tanggal 14 Juni 2023 perihal Permohonan Penetapan Hari dan Tanggal Lelang ke 3 Eksekusi Lelang Nomor 0004/Pdt.G/Eksl2019/PA.Bgr, Surat Penetapan Jadwal Lelang Nomor S-4866/KNL.0803/2023 tanggal 31 Agustus 2023, Salinan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 2129/2015, tanggal 24 Juni 2015, dan Nomor 4456/2015, tanggal 28 Desember 2015 dan Salinan Sertipikat Hak Milik Nomor 2655/Kel. Tegallega, tanggal 19 Agustus 1998, dan Sertipikat Hak Milik Nomor 1072/Kel. Tegalgundil, tanggal 16 Nopember 1999, selengkapnya sebagaimana terdapat dalam duduk perkara;

Menimbang, terhadap bukti T.IV.1, T.IV.2, T.IV.3 dan T.IV.4 bahwa KPKNL Bogor *in casu* Terlawan IV dalam menyelenggarakan Lelang Eksekusi Pasal 6

Halaman 132 dari 144 halaman, Putusan Nomor 1382/Pdt.G/2023/PA.Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) adalah peraturan Menteri Keuangan Nomor 27/PMK.06/2016 tanggal 19 Pebruari 2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang ("PMK No.27/2016"), ahal ini juga sesuai dengan ketentuan pasal 12, lelang eksekusi Hak Tanggungan yang diselenggarakan oleh Terlawan IV terhadap obyek perkara a quo adalah atas adanya permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan yang diajukan oleh Pemohon/Penjual lelang *in casu* Terlawan I, sedangkan pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan (HT) atas objek perkara a quo pada tanggal 03 Oktober 2023, telah memenuhi azaz publisitas karena telah diumumkan oleh Terlawan melalui surat kabar harian Metropolitan penjualan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek perkara a quo telah dilaksanakan oleh KPKNL Bogor *in casu* Terlawan IV pada tanggal 17 Oktober 2023, dengan hasil lelang batal;

Menimbang, bahwa didalilkan oleh Pelawan dalam dalil keberatannya terhadap lelang namun Majelis Hakim perlu menilai apakah Terlawan IV telah melaksanakan lelang Eksekusi Hak Tanggungan terhadap objek lelang tersebut sebagaimana ketentuan Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 213/PMK.06/2020 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang dan ketentuan Penggantinya Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 122 Tahun 2023 Tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang *juncto* Pasal 13 PMK No.27/2016, Terlawan IV tidak boleh menolak permohonan lelang sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi Legalitas Formal Subjek dan Objek Lelang, maka berdasarkan permohonan lelang dari Terlawan I telah ditindak lanjuti oleh Terlawan IV dengan mengeluarkan surat penetapan jadwal lelang Nomor: S-4866/KNL.0803/2023 tanggal 31 Agustus 2023 sehingga dari fakta di persidangan tidak ditemukan suatu faktapun bahwa Terlawan IV, telah menerapkan ketentuan tentang lelang sebagaimana tersebut di atas atau tidak melakukan suatu Perbuatan Melawan Hukum sebagaimana ketentuan Pasal 1365, 1366 dan 1367 KUHPerdota;

Menimbang, bahwa Terlawan IV selain mengajukan bukti-bukti surat Terlawan IV tidak mengajukan bukti saksi, meskipun kepadanya telah diberikan kesempatan yang cukup untuk itu dalam perkara a quo;

Halaman 133 dari 144 halaman, Putusan Nomor 1382/Pdt.G/2023/PA.Bgr



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

- Bahwa ketiga saksi kenal dengan Burhanuddin dan juga kenal dengan Riza Rosadi (Terlawan II) kecuali saksi bernama M Sudarsono dan Ilman Mulyana;
- Bahwa ketiga saksi mengetahui mengenai sebuah rumah yang terletak di Jalan Malabar, Tegallega, xxxx xxxxx, yang menjadi salah satu objek sengketa dalam perkara ini milik Pelawan dan saat ini ditempati oleh istri dan anak-anak Pelawan karena ketiga saksi pernah bekerja dengan Pelawan;
- Bahwa ketiga saksi secara pasti tidak mengetahui mengenai sertipikat atau bukti kepemilikan rumah tersebut;
- Bahwa Ketiga saksi mengetahui jika rumah tersebut akan dilelang oleh Kantor Lelang Negara setelah saksi diberitahu oleh Pelawan (Burhanuddin);
- Bahwa kedua saksi tidak kenal dengan Pelawan (Burhanuddin) akan tetapi kedua saksi tahu Riza Rosadi (Terlawan II) sebagai Direktur PT Daihan Cipta Prima, yang melakukan pinjaman di BPRS HIK Bekasi sebesar Rp.1,75 M atas nama pribadi pada tahun 2014, lalu mengajukan pinjaman sebesar Rp.2 M untuk XXXXXXXXXX pada tahun 2015 karena kedua saksi Bekerja di BPRS HIK Bekasi;
- Bahwa Kedua saksi, Terlawan II (Riza Rosadi) ketika mengajukan pinjaman kepada BPRS HIK Bekasi menggunakan 3 agunan yaitu (1) rumah pribadi yang terletak di Jl. Artzimar, Kelurahan Tegal Gundil, xxxxxxxxxx xxxxx xxxxx, Kota Bogor, (2) rumah kos-kosan yang terletak di Malabar, Kelurahan Tegallega, xxxxxxxxxx xxxxx xxxxxx, xxxx xxxxx; dan sebuah rumah pribadi yang terletak di Bintaro, Jakarta Selatan;
- Bahwa kedua saksi pernah melakukan survey ulang ke Proyek yang akan dimintakan pembiayaan (kredit) dari BPRS HIK Bekasi dan sekaligus melakukan survey Jaminan, yang kemudian diketahui adalah sebagai rumah kos-kosan, sebelum melakukan survey terlebih dahulu Marketing

Halaman **134** dari **144** halaman, Putusan Nomor 1382/Pdt.G/2023/PA.Bgr



Sdr. Ridwan (saksi 2) menghubungi Pak Riza Rosadi, atas komunikasi tersebut, diminta terlebih dahulu ke Kantor PT Cipta Prima diantarkan oleh petugasnya Pak Riza Rosadi dan melanjutkan survey kedua tempat tersebut dengan diantar oleh petugasnya Pak Riza Rosadi, dan ditunjukkanlah rumah jaminan yang dikatakan bahwa rumah tersebut milik Pak Riza Rosadi dengan berdasarkan foto copy SHM atas Jaminan tersebut, dilakukan pencocokan dan ternyata benar bahwa Rumah bakal Jaminan dimaksud "cocok dengan yang ada dalam SHM tersebut yaitu meyakini Obyek Jaminan yang berlokasi di Jalan Malabar Ujun No.16 adalah Rumahnya pak Riza Rosadi, yang diyakininya sebagai kos-kosan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum perlawanan poin 1, 2, 3 dan 4, yang memohon agar Pengadilan **Mengabulkan Perlawanan PELAWAN (Darden Verzet) seluruhnya, menyatakan Perlawanan PELAWAN (Darden Verzet) adalah tepat dan beralasan, dan menyatakan Pelawan adalah PELAWAN yang beritikad baik dan jujur dan menyatakan Pelawan adalah PELAWAN yang beritikad baik dan jujur dan menyatakan secara sah atas obyek Hak Tanggungan (OHT) merupakan harta milik Pelawan**, hal ini berkaitan erat dengan pertanyaan apakah Pelawan merupakan pihak ketiga dan mempunyai kepentingan dan kepentingannya terganggu dengan proses lelang yang merupakan rangkaian kegiatan eksekusi yang dijalankan oleh Pengadilan Agama Bogor terhadap objek hak tanggungan (OHT);

Menimbang, bahwa berdasarkan fakta-fakta yang diuraikan tersebut di atas, Majelis Hakim berpendapat bahwa PENGGUGAT (Pelawan) secara yuridis formil" bukanlah" Pihak Ketiga sebagaimana dimaksud dalam Pasal 195 ayat (6) HIR *juncto* Pasal 378 Rv dan Pasal 379 Rv (*Rechtsvordering*) karena sama sekali sudah tidak ada hubungan kepemilikan dengan Obyek Hak Tanggungan (OHT) yang diagunkan kepada PT.BPR. Syariah Harta Insan Karimah Bekasi dari TERGUGAT 2 (Terlawan II) secara pribadi, berupa sebidang Tanah dan Bangunan (Rumah), di xxx xxxxxxx xxxxx xxx xx, RT/RW. 05/02; Kelurahan Tegallega, xxxxxxxxxx xxxxx xxxxxxx – xxxx xxxxx; Luas 179 M2, sesuai Surat Ukur No. 59/TGL/1998 tertanggal 17 Juli 1998, NIB

Halaman 135 dari 144 halaman, Putusan Nomor 1382/Pdt.G/2023/PA.Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10.09.03.07.00115, berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2655/Tegallega, xxxx xxxxx Tengah, yang sedang dimohonkan Lelang Eksekusi Lanjutan. Bahwa pengakuan kepemilikan Pelawan atas OHT/Jaminan Bank tersebut tidak berdasar hukum atau sudah tidak ada karena adanya Jual-Beli antara Pelawan dengan Yusda sejak tanggal 28-01-2000 kemudian oleh Yusda telah di Jual-belikan lagi kepada TERGUGAT 2 MM., dan sejak tanggal 05-10-2004, dimana hingga saat ini secara formil dan materiil kepemilikan atas Tanah dan Bangunan (Rumah) tersebut dan berdasarkan SHM terdaftar dan tertulis atas nama TERGUGAT 2. Dengan demikian sangat jelas bahwa Ir. Burhanudin bukanlah sebagai Pihak Ketiga atau tidak memenuhi unsur dalam Pasal 195 ayat (6) HIR *juncto* Pasal 378 Rv dan Pasal 379 Rv disamping itu ketiga saksi yang diajukan Pelawan ternyata tidak saling bersesuaian dan diantara mereka secara pasti tidak mengetahui bahwa sebidang Tanah dan Bangunan (rumah) di xxx xxxxxxx xxxxx xxx xx, RT/RW. 05/02; Kelurahan Tegallega, xxxxxxxx xxxxx xxxxxx – xxxx xxxxx, Luas 179 M2, sesuai Surat Ukur No. 59/TGL/1998 tertanggal 17 Juli 1998, NIB 10.09.03.07.00115, Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2655/Tegallega, xxxx xxxxx atas nama siapa terbukti mereka tidak mampu menyebutkan siapa milik dari rumah tersebut akan tetapi mereka hanya menyampaikan bahwa rumah tersebut ditempati oleh Pelawan beserta anak istrinya dikuatkan dengan bukti (P.9, T.I.1 dan T.IV.4);

Menimbang, bahwa terhadap perlawanan Pelawan, Terlawan I berdasarkan fakta dipersidangan bahwa kedudukan hukum (Legal Standing) Pelawan tidak memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 195 ayat (6) HIR *juncto* Pasal 378 Rv dan Pasal 379 Rv dimana untuk dapat dikabulkannya Perlawanan Pihak Ketiga (derden verzet) diperlukan terpenuhinya 2 (dua) unsur, yaitu 1. Adanya kepentingan dari pihak yang mengaku dirinya sebagai Pihak Ketiga, 2. Secara nyata Pihak Ketiga tersebut dirugikan, berdasarkan 2 unsur tersebut Pelawan telah dengan sengaja beritikad tidak baik dengan cara menghalang-halangi penyelesaian kewajiban dari Terlawan II (Riza Rosadi) kepada Terlawan I yang secara hukum telah wanprestasi berkepanjangan sampai jatuh tempo, dan tinggal melaksanakan penjualan Jaminan-jaminannya yang telah berkekuatan hukum eksekutorial,

Halaman 136 dari 144 halaman, Putusan Nomor 1382/Pdt.G/2023/PA.Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dimana terdapat fakta bahwa Pelawan telah mengetahui konsekwensinya bilamana Hutang Pembiayaan Terlawan II Jatuh Tempo, dalam realitasnya Pelawan secara fakta dipersidangan fakta-fakta hukum baik yang bersifat formil administratif maupun dalam bentuk keterangan saksi-saksi Terlawan I, Pelawan tidak dapat membuktikan bahwa Pelawan adalah milik yang sah pada sebidang Tanah dan Bangunan (rumah) di xxx xxxxxxx xxxxx xxx xx, RT/RW. 05/02, Kelurahan Tegallega, xxxxxxxxxx xxxxx xxxxxxx – xxxx xxxxx, Luas 179 M2, sesuai Surat Ukur No. 59/TGL/1998 tertanggal 17 Juli 1998, NIB 10.09.03.07.00115, Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2655/Tegallega, xxxx xxxxx terdaftar dan tertulis atas nama TERGUGAT 2 (Terlawan II). Sehingga sangat jelas bahwa Ir. Burhanudin "bukanlah" sebagai Pihak Ketiga sehingga Terlawan II (TERGUGAT 2 berani untuk meng-agungkan SHM tersebut kepada Terlawan I;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan-pertimbangan tersebut, Majelis Hakim menilai Pelawan bukanlah pihak ketiga yang terganggu hak dan kepentingannya terhadap Surat Penetapan Katua Pengadilan Agama Bogor Nomor 0004/Pdt.G.Eks/2019/PA.Bgr. tanggal 12 September 2019 karena sebidang Tanah dan Bangunan (rumah) di xxx xxxxxxx xxxxx xxx xx, RT/RW. 05/02; Kelurahan Tegallega, xxxxxxxxxx xxxxx xxxxxxx – xxxx xxxxx, Luas 179 M2, sesuai Surat Ukur No. 59/TGL/1998 tertanggal 17 Juli 1998, NIB 10.09.03.07.00115, Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2655/Tegallega, xxxx xxxxx terdaftar dan tertulis atas anam TERGUGAT 2. 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, tidak beritikad baik dan tidak jujur, sehingga perlawanan Pelawan (derden verzet) yang diajukan oleh Pelawan adalah tidak tepat dan tidak beralasan, sehingga petitum perlawanan Pelawan poin 1, 2, 3 dan 4 sudah seharusnya ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum perlawanan Pelawan angka 5 ***Menyatakan secara hukum, membatalkan Rencana Lelang oleh pihak Terlawan. IV berdasarkan Pengumuman Situs Internet Lelang Indonesia DJKN tanggal 14 November 2022, oleh karena atas 2 (dua) objek Hak***

Halaman 137 dari 144 halaman, Putusan Nomor 1382/Pdt.G/2023/PA.Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tanggungans (OHT) tersebut dalam Posita Pelawan tersebut diatas karena Register Perkara No: 808/Pdt.G/2021/P A.BGR, tanggal 08 Juni 2021, dan Register Perkara Nomor. 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr, Register Perkara Nomor. 1624/Pdt.G/2022/PA.Bgr, Register Perkara Nomor. 1688/Pdt.G/2021/PA.Bgr, masih dalam proses Banding di Pengadilan Tinggi Agama bandung, dan Proses Kasasi di Mahkamah Agung RI di Jakarta dan petitum 6 Memerintahkan kepada Terlawan. IV (KPKNL) Bogor membatalkan Rencana Pelaksanaan Lelang atas 2 (dua) Objek Hak Tanggungan (OHT) tersebut sesuai Posita Pelawan tersebut diatas oleh karena saat ini atas Objek Hak Tanggungan milik Pelawan tersebut sedang dalam proses gugatan oleh Pihak Pelawan (Yuliandri Faisal) di Pengadilan Agama Bogor dan Pengadilan Tinggi Agama Bandung dengan Register Perkara Nomor: Register Perkara Nomor : 772/Pdt.G/202211/PA.Bgr, 16 Juni 2022, hingga saat ini perkaranya masih dalam proses persidangan di Pengadilan Agama Bogor, dan Register Perkara No: 1688/Pdt.G/2021/PA.BGR, Register Perkara No. 1624/Pdt.G/2022/PA.Bgr, masih dalam proses perlawanan di Pengadilan Tinggi Agama Bandung, dan Kasasi di Mahkamah Agung RI, Majelis Hakim berpendapat bahwa oleh karena perjanjian pembiayaan sebagaimana Akta Nomor 08, Nomor 09, Nomor 14 dan Nomor 15 tahun 2015 dibuat sesuai dengan prosedur yaitu adanya kesepakatan antara nasabah (dalam hal ini Terlawan II atas nama pribadi dan PT Daihan Cipta Prima) dengan lembaga keuangan syariah (dalam hal ini BPRS HIK Bekasi dan BPRS HIK Ciledug), dan ternyata perjanjian tersebut telah dilanggar dan saat ini telah memasuki tahapan eksekusi, maka petitum perlawanan Pelawan angka 5 dan angka 6 yang menuntut agar membatalkan rencana lelang atas Objek Hak Tanggungan a quo, harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum perlawanan Pelawan angka 7 yang menuntut agar **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**, oleh karena sifat putusan pengadilan apabila telah

Halaman 138 dari 144 halaman, Putusan Nomor 1382/Pdt.G/2023/PA.Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*) harus dipatuhi meskipun tidak dimohon oleh para pihak, oleh karenanya petitum tersebut harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum perlawanan Pelawan angka 8 yang menuntut agar **Memerintahkan serta menghukum kepada TERLAWAN. I, TERLAWAN.II, TERLAWAN.III, untuk menyelesaikan Permasalahan perselisihan Perjanjian Pembiayaan Fasilitas Sindikasi Al Musyarakah dengan proses melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (Basayarnas) sebelum diajukan Permohonan Lelang Eksekusi ke Pengadilan Agama Bogor**, Majelis Hakim berpendapat bahwa petitum tersebut masih mempersoalkan mengenai penyelesaian sengketa atas Perjanjian Pembiayaan Sindikasi Al Musyarakah Nomor 15 tanggal 15 September Tahun 2015, dan Perjanjian Pemberian Fasilitas Pembiayaan Sindikasi (wa'ad) Nomor 14 tanggal 29 September Tahun 2015, yang tidak menyelesaikan perselisihan atas sengketa yang timbul akibat perjanjian tersebut melalui Basyarnas, sedangkan perkara *a quo* adalah perlawanan dalam tahap eksekusi dan bukan lagi dalam tahap menilai keabsahan isi akad, maka permintaan Pelawan tersebut harus ditolak karena satu-satunya jalan untuk menyelesaikan pembiayaan Terlawan II pada BPRS HIK Bekasi hanya dengan eksekusi karena upaya kekeluargaan dan peringatan (somasi) sudah berkali-kali dilakukan oleh pihak BPRS HIK Bekasi terhadap nasabahnya yaitu Riza Rosadi dan PT Daihan Cipta Prima. Dengan demikian petitum tersebut harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa demikian juga dengan petitum perlawanan Pelawan poin 9 yang memohon agar **Menghukum pihak Terlawan. IV atas Rencana Lelang Eksekusi berdasarkan Pengumuman Situs Internet Lelang Indonesia DJKN tanggal 14 November 2022, terhadap Objek Hak Tanggungan (OHT) berupa sebidang tanah berikut bangunan, seluas 179 M2 (seratus tujuh puluh Sembilan meter persegi), SHM No. 2655/Tegallega, NIB No. 10.09.03.07.00115, Surat Ukur tanggal 17-07-1989, atas nama TERGUGAT 2, terletak di Malabar Ujung No. 16, Rt. 05/Rw.102, Kelurahan Tegallega, kecamatan Bogor Tengah, xxxx xxxxx, dimana**

Halaman 139 dari 144 halaman, Putusan Nomor 1382/Pdt.G/2023/PA.Bgr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam situs Lelang Indoneisa DJKN bulan Oktober 2023 tertulis atas objek Objek Hak Tanggungan (OHT) tersebut dihargai dengan limit harga Rp. 2.530.161.0000 (dua milyar lima ratus tiga puluh juta seratus enam puluh satu ribu rupiah), dengan Jaminan Rp. 506.032.200 (lima ratus enam juta tiga puluh dua ribu dua ratus rupiah), Batas Ahir Jaminan tanggal 16/10/2023, batas ahir penawaran 17/10/2023, jam 09.00 WIB, dengan Kode Lot Lelang 95ANSP, dengan cara penawaran Closed Bidding, dengan Penjual Lelang adalah Pengadilan Agama Bogor, yang diajukan oleh Pihak Pemohon Lelang PT. BPR. Syariah Harta Insan Karimah Bekasi, dan Penyelenggara Lelang KPKNL Bogor, Majelis Hakim berpendapat oleh karena Terlawan IV adalah pihak pelaksana yang ditunjuk oleh peraturan perundang-undangan dan telah melaksanakan tahapan proses lelang sesuai aturan yang berlaku, maka petitum tersebut harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum perlawanan Pelawan angka 10 yang memohon agar **Menghukum serta memerintahkan Pengadilan Agama Bogor untuk membatalkan Penetapan No: 0004/Pdt.G/Eks/2019/PA.BGR, Oktober 2023, tentang Pelaksanaan Lelang, atas Objek Hak Tanggungan (OHT) milik Pelawan berupa sebidang tanah berikut bangunan, seluas 179 M2 (seratus tujuh puluh Sembilan meter persegi), SHM No. 2655/Tegallega, NIB No. 10.09.03.07.00115, Surat Ukur tanggal 17-07-1989, atas nama TERGUGAT 2, terletak di Malabar Ujung No. 16, Rt. 05/Rw.102, Kelurahan Tegallega, kecamatan Bogor Tengah, xxxx xxxxx, dimana dalam situs Lelang Indoneisa DJKN bulan Oktober 2023 tertulis atas objek Objek Hak Tanggungan (OHT) tersebut dihargai dengan limit harga Rp. 2.530.161.0000 (dua milyar lima ratus tiga puluh juta seratus enam puluh satu ribu rupiah), dengan Jaminan Rp. 506.032.200 (lima ratus enam juta tiga puluh dua ribu dua ratus rupiah), Batas Ahir Jaminan tanggal 16/10/2023, batas ahir penawaran 17/10/2023, jam 09.00 WIB, dengan Kode Lot Lelang 95ANSP, dengan cara penawaran Closed Bidding, dengan Penjual Lelang adalah Pengadilan Agama Bogor, yang diajukan oleh**

Halaman 140 dari 144 halaman, Putusan Nomor 1382/Pdt.G/2023/PA.Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pihak Pemohon Lelang PT. BPR. Syariah Harta Insan Karimah Bekasi, dan Penyelenggara Lelang KPKNL Bogor, Dalam hal ini Majelis Hakim berpendapat oleh karena Pengadilan Agama Bogor telah melaksanakan tugas dan fungsinya untuk menyelesaikan perkara yang diajukan oleh Terlawan I sesuai ketentuan yang berlaku, maka tidak pada tempatnya untuk membatalkan Penetapan No: 0004/Pdt.G/Eks/2019/PA.BGR, Oktober 2023, tentang Pelaksanaan Lelang, atas Objek Hak Tanggungan (OHT) dimaksud disamping itu sebidang tanah berikut bangunan, seluas 179 M2 (seratus tujuh puluh Sembilan meter persegi), SHM No. 2655/Tegallega, NIB No. 10.09.03.07.00115, Surat Ukur tanggal 17-07-1989, atas nama TERGUGAT 2, terletak di Malabar Ujung No. 16, RT.05/RW.102, Kelurahan Tegallega, kecamatan Bogor Tengah, xxxx xxxxx. Dengan demikian petitum perlawanan Pelawan angka 10 tersebut harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum perlawanan Pelawan angka 11 **Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (uitvoerbaar bij vooraad) meskipun ada upaya hukum Perlawanan, banding dan upaya hukum lainnya dari pihak TERLAWAN. I, TERLAWAN. II, TERLAWAN. III, TERLAWAN. IV, serta Turut TERLAWAN.I, II, III, IV,** oleh karena petitum pokok perlawanan Pelawan telah ditolak, maka petitum perlawanan Pelawan angka 11 harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa terhadap petitum perlawanan Pelawan angka 12 yang memohon agar **pihak TERLAWAN. I (PT. BPR Syariah Harta Insan Karimah Bekasi), TERLAWAN. II (XxxXXXXXXXXXX), TERLAWAN. III (PT. BPR. Sayariah Harta Insan Karimah Ciledug), TERLAWAN. IV secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini,** 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. Dengan demikian petitum perlawanan Pelawan angka 12 harus ditolak;

Menimbang, bahwa petitum perlawanan Pelawan angka 13 yang memohon agar **Menghukum pihak TERLAWAN. I, TERLAWAN. II, TERLAWAN. III serta TERLAWAN. IV untuk membayar dwangsom (uang**

Halaman 141 dari 144 halaman, Putusan Nomor 1382/Pdt.G/2023/PA.Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

paksa) kepada Pelawan apabila upaya hukum perlawanan Pelawan dikabulkan oleh Majelis Hakim sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan menjalankan isi amar putusan, dalam hal ini Majelis Hakim berpendapat oleh karena perlawanan Pelawan telah ditolak, maka petitum angka 13 ini tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa petitum perlawanan Pelawan angka 14 **Menghukm serta memerintahkan pihak Terlawan. I, Terlawan. II, Terlawan. III untuk menyelesaikan proses hukum atas Objek Hak Tanggungan (OHT tersebut diatas diselesaikan melalui Badan Arbitrase Sayariah Nasional (Basyarnas) sebelum diajukan penyelesaian proses hukumnya melalui Pengadilan Agama Bogor**, maka Majelis Hakim berpendapat, bahwa Pelawan adalah pihak ketiga yang terganggu kepentingannya, tidak terbukti dan oleh karenanya harus dinyatakan bahwa Pelawan adalah Pelawan tidak benar, tidak beritikad baik dan tidak jujur, sehingga perlawanan Pelawan (derden verzet) yang diajukan oleh Pelawan adalah tidak tepat dan tidak beralasan, sehingga petitum perlawanan Pelawan angka 14 ini tidak perlu dipertimbangkan lagi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan di atas, maka Majelis Hakim berpendapat gugatan perlawanan Pelawan tidak terbukti sehingga 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 (المهذب)

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

Menimbang, bahwa hal-hal yang disampaikan oleh Pelawan, Terlawan I, dan Terlawan IV, sepanjang tidak dipertimbangkan dalam putusan ini, dengan sendirinya dikesampingkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Pelawan adalah pihak yang dikalahkan dalam perkara ini, maka sesuai dengan maksud Pasal 182 HIR,

Halaman **142** dari **144** halaman, Putusan Nomor 1382/Pdt.G/2023/PA.Bgr



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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;

M E N G A D I L I

DALAM EKSEPSI.

- Menolak eksepsi Terlawan I dan Terlawan IV seluruhnya;

DALAM PROVISI.

- Menolak tuntutan provisi Pelawan;

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. 676.000,00 (enam ratus tujuh puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis yang dilangsungkan pada hari Selasa 27 Agustus 2024 Masehi, bertepatan dengan tanggal 22 Safar 1446 Hijriyah oleh **Dr. H. Abdul Majid, S.H.I., M.H.** sebagai Ketua Majelis, **Drs. Ahmad Riva'i, S.H.** dan **Drs. Sangidin, S.H., M.H.** Hakim-Hakim sebagai Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum secara elektronik pada hari Selasa tanggal 24 September 2024 Masehi, bertepatan dengan tanggal 20 Rabiul Awal 1446 Hijriyah, oleh Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh Hakim-Hakim sebagai Anggota dan dibantu oleh **Hermansyah, S.H.I.** sebagai Panitera Pengganti, serta dihadiri oleh Pelawan, Terlawan I, Terlawan II secara elektronik tanpa hadirnya Terlawan II, Terlawan III, Turut Terlawan I, Turut Terlawan II, Turut Terlawan III dan Turut Terlawan IV;

Halaman **143** dari **144** halaman, Putusan Nomor 1382/Pdt.G/2023/PA.Bgr

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

Drs. Ahmad Riva'i, S.H.

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

Hakim Anggota,

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

Panitera Pengganti,

Hermansyah, S.H.I.

Perincian biaya:

- Pendaftaran	: Rp	30.000,00
- Biaya Proses	: Rp	60.000,00
- Panggilan	: Rp	476.000,00
- PNBP Panggilan	: Rp	90.000,00
- Redaksi	: Rp	10.000,00
- Meterai	: Rp	<u>10.000,00</u>

J u m l a h : Rp 676.000,00

(enam ratus tujuh puluh enam ribu rupiah);

Halaman **144** dari **144** halaman, Putusan Nomor 1382/Pdt.G/2023/PA.Bgr