

**PUTUSAN**  
**Nomor 1388/Pdt.G/2019/PA.Bgr**



**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**

Pengadilan Agama Bogor yang memeriksa dan mengadili perkara tertentu dalam tingkat pertama telah menjatuhkan putusan dalam perkara Perlawanan Eksekusi antara :

**IR. Riza Rosadi. MM**, Lahir di Bogor, 30 September 1969 (Umur 50 tahun), NIK: agama Islam, Pendidikan Terakhir S3, Pekerjaan Wiraswasta, tempat tinggal di Jl. Arzimar . II No.41, Rt.004/ Rw. 018, Kelurahan Tegal Gundil, Kecamatan Kota Bogor Utara, Kota Bogor, berdasarkan Surat Kuasa Khusus,tanggal19 September 2019 diwakili Kuasa Hukumnya : Beni Mahyudin., SH., M.Si, Advokat-Penasehat Hukum pada Kantor hukum Beni, S.H., M.Si. & rekan, yang beralamat kantor di Jl. H. Achmad Sobana. SH, No.107, Kelurahan Tegalgundil, Bogor Utara, Kota Bogor-16152, Jawa Barat, untuk selanjutnya dalam perkara *a quo*, disebut sebagai **PELAWAN**;

**Melawan**

1. **PT. BPR. SYARIAH HARTA INSAN KARIMAH BEKASI**, beralamat Di Komplek Ruko Grand Mall Blok A No. 19-20, Jl. Jendral Sudirman Bekasi 17143, Jawa Barat, berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 11 Nopember 2019, diwakili oleh Kuasa Hukumnya : Drs. Supardo Ks, SH., MH., Advokat dan Konsultan Hukum, dari Kantor Advokat Bersama beralamat di Jalan Jatibening Dua Raya (Wisma Argia), Jatibening Dua, Pondok Gede-Bekasi Jawa Barat, untuk selanjutnya dalam perkara *a quo* disebut sebagai **TERLAWAN** ;
2. **PT. BPR. SYARIAH HARTA INSAN KARIMAH CILEDUG**, beralamat kantor diJl. Hos Cokroaminoto , Rt. 0001/ Rw. 002, Cipadu, Kecamatan

Larangan, Kota Tangerang, Banten -15157, untuk selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERLAWAN I**;

3. **Kantor Badan Pertanahan Nasional ( BPN ) Kota Bogor**, Jl. Ahmad Yani No. 4 , Rt. 01 / Rw. 02, Kelurahan Tanah Sareal, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor, Jawa Barat, 16161, selanjutnya disebut sebagai pihak **TURUT TERLAWAN II**;
4. **Kantor Badan Pertanahan Nasional ( BPN ) Kota Jakarta Selatan**, beralamat di Komplek Perumahan Tanjung Mas , Jl. H.Alwi No. 99, Tanjung Barat, Jagakarsa, Rt.2/ Rw. 1 Tanjung Barat, Jagakarsa, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta, 12150, selanjutnya disebut sebagai pihak **TURUT TERLAWAN III**;
5. **Kantor Notaris SUMARNI. SH, M.K.n**, yang beralamat kantor di Jl. Setia Mekar, Rawa Kalong No. 79 Tambun, Kabupaten Bekasi, selanjutnya disebut sebagai pihak **TURUT TERLAWAN. IV**;
6. **Bambang Irawan, SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT ) Wilayah Kota Bogor**, beralamat di Jl. Kedung Halang Talang ( atas ) Nomor. 3 , Kota Bogor, Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERLAWAN V**;
7. **Arya Syahrir Rifasy, SH, Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT ) Wilayah Kota Bogor**, yang beralamat di Ruko Bukit Cimanggu City Blok C.2, Nomor. 15, Jl. KH. Soleh Iskandar Bogor, Jawa Barat, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERLAWAN VI**;
8. **Fatma Agung Budiwijaya, SH, Pejabat Pembuat Akta ( PPAT ) Wilayah Kota Jakarta Selatan**, yang beralamat di Jl. Tebet Dalam III No. 3, Jakarta Selatan DKI Jakarta, selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERLAWAN VII**;

Pengadilan Agama tersebut ;

Setelah membaca dan mempelajari berkas perkara;

Setelah mendengar keterangan pihak berperkara dan para saksi di muka sidang;

Setelah meneliti alat alat bukti yang diajukan;

## **DUDUK PERKARA**

Menimbang, bahwa Pelawan dalam surat perlawanannya tertanggal 29 September 2019 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Agama Bogor, dengan Nomor 1388/Pdt.G/2019/PA.Bgr tanggal 30 September 2019, telah mengajukan perlawanannya terhadap Terlawan dengan alasan sebagai berikut:

1. Bahwa PELAWAN adalah sebagai Direktur pada Perusahaan Perseroan yang bernama PT. Daihan Cipta Prima, bergerak di bidang jasa Property, yang berkedudukan di Kota Bogor dengan anggaran dasar pendiriannya berdasarkan Akta Pendirian Nomor : 67 ( enam puluh tujuh ), tertanggal 29-07-1996), dimana Akta tersebut di buat dihadapan TEDDY ANWAR. SH, Notaris di Jakarta, dimana anggaran dasarnya telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia tanggal 03-11-1997, dengan Nomor : C2-11.371.HT.01.01.TH.97, dan telah disesuaikan dengan Undang- undang No. 40 Tahun 2007, tentang Perseroan Terbatas, yang dimuat dalam Akta No. 30 tanggal 14-072019, yang dibuat dihadapan Hajjah Raden Dewi Rini Herlina, Notaris di Sukabumi, dan telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Azasi Manusia Republik Indonesia Tanggal 21-10-2009, Nomor : AHU-50910.AH,01.02 Tahun 2009, dan terahir dirubah dengan Akta Nomor : 9, tanggal 28-01-2013, yang dibuat di hadapan ETI KURNIASIH. SH.M.Kn., Notaris di Bogor, dan telah mendapat surat penerimaan pemberitahuan rubahan data Perseroan tertanggal 11-02-2013, Nomor : AHU-AH.01.10-04138.
2. Bahwa kemudian Akta pendirian perusahaan Nomor : 67, tertanggal 29-07-1996), dimana akta tersebut di buat dihadapan TEDDY ANWAR. SH, Notaris di Jakarta, dimana anggaran dasarnya telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia tanggal 03-11-1997, dengan Nomor : C2-11.371.HT.01.01.TH.97, dan telah disesuaikan dengan Undang- undang No : 40 Tahun 2007, tentang Perseroan Terbatas, yang dimuat dalam Akta No: 30 tanggal 14-072019, yang dibuat dihadapan Hajjah Raden Dewi Rini Herlina, Notaris di Sukabumi, dan telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Azasi Manusia Republik Indonesia Tanggal 21-10-2009, Nomor : AHU-50910.AH,01.02 Tahun

2009, dan terakhir dirubah dengan Akta Nomor. 9, tanggal 28-01-2013, yang dibuat di hadapan ETI KURNIASIH. SH.MKn., Notaris di Bogor, dan telah mendapat surat penerimaan pemberitahuan rubahan data Perseroan tertanggal 11-02-2013, Nomor : AHU-AH.01.10-04138, namun terhadap Akta tersebut diatas telah mengalami beberapa kali perubahan melalui Rapat Umum Pemegang Saham dari perseroan;

3. Bahwa kemudian pada tanggal 28-08-1915, bertempat di kantor PT. Daihan Cipta Prima di Jl. Veteran No. 27 Rt.001/ Rw. 05 Kelurahan Panaragan, Kecamatan Bogor Tengah, Kota Bogor, telah diadakan Rapat Umum Pemegang Saham dari Perseroan, atas Notulen Rapat tersebut bermatriai cukup diletakan pada minut Akta tersebut, dan Rapat dipimpin oleh Sdr. DR. Ir.RIZA ROSADI. MM ( PELAWAN ) yang berkedudukan sebagai DIREKTUR PT. Daihan Cipta Prima, dan Ny. Dokranda.RATNA SOEMINAR selaku Komisaris PT. Daihan Cipta Prima, Ny. LENNY PUSPITASARI selaku Pemilik dan Pemegang atas Saham 1 ( satu ) lembar saham atau sebesar Rp. 1.000.000,- ( satu juta rupiah ), dan Sdr. YULIANDRI FAISAL dalam kedudukan selaku Undangan dari pihak Direksi Perseroan PT. Daihan Cipta Prima;
4. Bahwa berdasarkan hasil Rapat Umum Pemegang Saham dari Perseroan tanggal 28-08-1915 tersebut ketua rapat mengusulkan dengan suara bulat secara musyawarah untuk mufakat memutuskan :
  1. Menyetujui pengalihan saham milik Ny. Leni Puspiatsari tersebut sebanyak 1 ( satu ) lembar saham atau senilai 1.000.000,- (satu juta rupiah) kepada Sdr. YULIANDRI FAISAL ;
  2. Menyetujui peningkatan modal dasar perseroan yang semula 300.000.000,- ( tiga ratus juta rupiah ) menjadi Rp. 30.000.000.000,-( tiga puluh milyar rupiah );
  3. Menyetujui peningkatan modal disetor dan ditempatkan perseroan yang semula Rp. 300.000.000,- ( tiga ratus juta rupiah ) menjadi Rp. 15.0000.000.000,- ( lima belas milyar rupiah );
  4. Menetapkan perlembar nilai saham yaitu Rp. 1.000.000,- ( satu juta rupiah );

5. Bahwa dalam Rapat Umum Pemegang Saham tanggal 28-08-2015 juga telah menyetujui perubahan susunan Direksi dan Komisaris perseroan sebagai berikut :
  - A. Menyetujui pengunduran diri dengan hormat kepada Ny. Dokter Ratna Soeminar dan Ny. Lenny Puspitasari sebagai pemilik /pemegang saham dan pengurus perseroan;
  - B. Mengangkat anggota Direksi dan Komisaris yang baru sebagai berikut dibawah ini :
    - Direktur : DR. IR. Riza Rosadi MM,
    - Komisaris : Yulinadri Faisal.
6. Bahwa pihak PELAWAN ( Ir. RIZA ROSADI. MM ) untuk melakukan perbuatan hukum yaitu melakukan dan mengadakan serta menandatangani Perjanjian Pembiayaan Sindikasi Al Musyarakah dengan dengan Pihak Terlawan ( BPR. Syariah Harta Insan Karimah Bekasi ) dan Turut Terlawan ( PT. BPR. Syariah Harta Insan Karimah Ciledug ), dengan Nomor : 15, tanggal 29 September 1915, berdasarkan kekuatan dan kewenangan dalam Akta *a quo* telah memperoleh persetujuan dari komisaris perseroan yaitu Ny. Dokteranda Ratna Soeminar, dimana ketika itu pihak PT. Daihan Cipta Prima telah menerima Pembiayaan Musyarakah dari Terlawan dan Turut Terlawan.I;
7. Bahwa telah dijelaskan diatas dalam posita angka. 3 Perlawanan ini, bahwa pada tanggal 28 - 08 - 2015 telah terjadi Rapat Umum Pemegang Saham perseroan, dimana komposisi Komisaris telah berubah yang sebelumnya dipegang / dijabat oleh Dokteranda Ny. Ratna Soeminar oleh karena dalam Rapat Umum Pemegang Saham Direksi lama telah mengundurkan diri dan telah digantikan oleh Direksi yang baru yaitu Sdr. YULIANDRI FAISAL maka seharusnya segala sesuatunya menyangkut meminjam atau meminjamkan uang atas nama perseroan tidak termasuk mengambil uang perseroan di Bank harus dengan persetujuan Dewan Komisaris, hal ini telah diatur dalam Salinan Akta Notaris R.Dewi Rini Herlina. SH. M.Kn terkait Akta Berita Acara Perseroan Terbatas PT. Daihan Cipta Prima, Nomor : 30 tanggal, 14 Juli 2009 pada pasal 12 tentang Tugas dan Wewenang Direksi.

8. Bahwa perjanjian pembiayaan sindikasi Al Musyarakah yang dilakukan oleh Pelawan dengan pihak Terlawan. dan Turut Terlawan. I secara jelas menggunakan prinsip-prinsip hukum syariah Islam, dan disebutkan dalam Akta Definisi Pembiayaan Al Musyarakah adalah “pembiayaan berdasarkan perjanjian kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana sebagai bentuk penyertaan dengan ketentuan bahwa keuntungan akan dibagi sesuai kesepakatan dan resiko akan ditanggung proporsional sesuai porsi penyertaan dana“;
9. Bahwa dalam Akta Perjanjian Pembiayaan Sindikasi Al Musyarakah, tanggal 29 September 2015, Nomor : 15 yang dibuat di Kantor Notaris Sumarni SH.M.Kn, telah nyata nyata adanya dugaan kesalahan yang dilakukan pihak Terlawan dan Turut Terlawan. I dalam perjanjian Pembiayaan Al Musyarakah oleh para pihak a quo, patut diduga pihak Terlawan dan Turut Terlawan. I telah mengetahui adanya Rapat Umum Pemegang Saham tanggal 28-08-2015 dimana agenda Rapat Umum Pemegang Saham tersebut diantaranya disepakati adanya perubahan komposisi Direksi dan Komisaris yang baru,oleh karena Direksi yang lama Dokteranda Ny. Ratna Soeminar telah mengundurkan diri sebagai Komisaris;
10. Bahwa sesuai dengan Akta Kesepahaman ( Wa’ad ) Nomor : 79 tanggal 24 Desember 2014 tujuan awal pinjaman kepada Terlawan. ( 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;
11. Bahwa berdasarkan ketentuan dalam Akta Kesepahaman ( Wa’ad ) No. 79, tanggal 24 Desember 2014, Notaris Sri Bimo Arianto. SH, Jo Akta Perjanjian Pemberian Fasilitas Pembiayaan Sindikasi ( Wa’ad ) No : 14, Tanggal 29 September 2015, Notaris Sumarni. SH. M.Kn, Jo Akta Perjanjian Pemberian Fasilitas Pembiayaan Sindikasi ( Wa’ad ) No : 15, Tanggal 29 September 2015, Notaris Sumarni. SH. M.Kn, merupakan pembiayaan Sindikasi yang diberikan secara bersama sama oleh PT. BPR Syariah Harta Insan Karimah Bekasi ( Terlawan ) bersama PT. BPR

Syariah Harta Insan Karimah Ciledug ( Turut Terlawa. I ) dengan menggunakan prinsip – prinsip syariat Islam yaitu dengan menggunakan Pembiayaan Al Murabahah, Pembiayaan Istishna, Pembiayaan Al Ijarah, Pembiayaan Al Musyarakah;

12. Bahwa untuk memulai bisnis profertinya Pelawan membangun unit unit perumahan di Kabupaten Bogor, ketika itu usahanya masih lancar lancar dan belum ada kendala ;
13. Bahwa kemudian dengan berjalannya waktu, bisnis proferti Pelawan sudah mulai menghadapi banyak kendala seperti dari segi harga bahan – bahan bangunan, biaya pekerja / tukang, harga tanah, juga terkait masalah perijinan-perjinaan;
14. Bahwa kemudian terhadap pengajuan dana pinjaman Pembiayaan Sindikasi Al Muysrakah tersebut, Pelawan dengan Terlawan ( PT. BPR. Syariah Harta Insan Karimah Bekasi ) dan Turut Terlawan. I ( BPR. Syariah Harta Inbsan Kariimah Ciledug ) bersepakat mengikatkan diri dalam suatu Perjanjian Pembiayaan Sindikasi Al Musyarakah dan telah dituangkan dalam Akta Perjanjian Pembiayaan Sindikasi Al Musyarakah Nomor : 14, tertanggal 29 September 2015, dan Akta Perjanjian Pembiayaan Sindikasi Al Musyarakah Nomor : 15, tertanggal 29 September 2015, yang dibuat dihadapan Notaris di Bekasi Sumarni. SH., M.Kn, bahkan sebelumnya antara pihak Pelawan dengan pihak Terlawan terlebih dahulu telah membuat suatu Akta Kesepahaman ( Wa'ad ) Nomor : 79, tertanggal 24 Desember 2014 di Kantor Notaris dan PPAT Sri Bimo Ariyanto. SH;
15. Bahwa pihak Pelawan dalam rangka memuluskan awal kerja sama Kesepahama ( Wa'ad ) dengan Terlawan ( PT. BPR Syariah Harta Insan Karimah Bekasi ) telah menyerahkan Jaminan sebidang tanah dengan luas 179 M2, sertifikat Nomor : 2655/ Tegal lega, atas nama Pelawan ( IR. Riza Rosadi . MM ) kepada Terlawan ( PT. BPR Syariah Harta Insan Karimah Bekasi ), dari jaminan sertifikat Hak Milik Pelawan tersebut pihak Pelawan akan mendapatkan Line Facility sebesar Rp. 1.500.000.000,- ( satu milyar lima ratus juta rupiah ) dari Terlawan ( PT. BPR Syariah Harta Insan Karimah Bekasi ) yang 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 24-12-2014 dan berakhir tanggal 24-12-2019 dengan ketentuan dapat diperpanjang oleh kedua belah pihak dengan kesepakatan bersama;

16. Bahwa berdasarkan bukti Perjanjian Pembiayaan Al Musyarakah No : 054/Musy/BPRS-HIKB/JKP/III/2015, juga telah disebutkan bahwa antara Pelawan ( Penerima Pembiayaan Musyarakah ) dengan Terlawan ( PT. BPR Syariah Harta Insan Karimah Bekasi ) telah mengadakan kerja sama dalam bentuk Musyarakah untuk jangka waktu 12 ( dua belas ) bulan terhitung 25 Maret 2015 dan berakhir pada tanggal 25 Maret 2016, dimana dalam perjanjian tersebut disepakati nisbah bagi hasil ( Syirkah ) dari masing masing pihak sbb :
  - a. 7.57 % ( tujuh koma lima puluh tujuh persen ) dari penjualan diperuntukan bagi Terlawan / Bank ( proyek bagi hasil ).
  - b. 92.43 % ( Sembilan puluh dua koma empat puluh tiga persen ) dari penjualan diperuntukan bagi Penerima Pembiayaan Musyarakah ).
17. Bahwa memang dari beberapa isi perjanjian fasilitas pembiayaan Musyarakah tidak berjalan sebagaimana yang telah disepakati bersama, hal ini diakui oleh Pelawan disebabkan banyak faktor penyebabnya, akan tetapi pihak Pelawan masih beritikad baik untuk dan akan menyelesaikan seluruh kewajiban Perjanjian Pembiayaan Musyarakah dengan pihak Terlawan, dan hal ini dibuktikan dengan setiap pihak Terlawan mengundang pertemuan di kantor Terlawan di Bekasi atas dasar surat Somasi yang dilayangkan dari Pengacaranya pihak Pelawan selalu beritikad datang menemuinya;
18. Bahwa pihak Pelawan dengan pihak Terlawan yang di wakili kuasa hukumnya dan perwakilan perusahaan Terlawan yaitu bapak Krisna terahir bertemu di Bubulak Bogor, yang pada intinya membicarakan progress penyelesaian kewajiban Pelawan kepada Terlawan, dan ketika itu disampaikan oleh Pelawan ( Prinsipal ) langsung bahwa sekitar bulan Oktober 2019 pihak Pelawan akan membayar kepada Terlawan sekitar 1 M ( satu milyar ), namun pihak Terlawan juga tetap bersikukuh pada prinsipnya



tetap akan melakukan upaya hukum melalui pengadilan walaupun pihak Pelawan berjanji akan memasukan dana tersebut, dengan alasan pihak Terlawan tidak mau dipersalahkan oleh Otoritas Jasa Keuangan ( OJK ), dan hal itu terbukti Pelawan telah menerima Penetapan Aanmaning dari Pengadilan Agama Bogor tanggal 17 September 2019;

19. Bahwa kemudian pihak Pelawan dengan pihak Terlawan ( BPR Syariah Harta Insan Karimah Bekasi ) sebagaimana telah disebutkan dalam posita 15 Perlawanan ini telah mengadakan Adendum Wa'ad ( Kesepahaman ) yaitu merubah Kesepahaman ( Wa'ad ) No. 79, Notaris Bekasi Sri Bimo Ariyanto. SH, tertanggal tanggal 24-12-2014, dimana addendum tersebut dibuat melalui Turut Terlawan. IV ( kantor Notaris Sumarni. SH. M.Kn ), dengan Nomor : Akta No : 08, tertanggal 18 September 2015, adapun perubahannya mengenai Line Facility yang awalnya senilai Rp. 1.500.000.000,- ( satu milyar rupiah ) maka Line Facility bertambah menjadi Rp. 2.000.000.000,- ( dua milyar rupiah ), begitu juga dengan jangka waktunya berubah pula, yang awalnya sejak tanggal 24-12-2014 berahir tanggal 24-12-2019, berubah menjadi sejak tanggal 18-09-2015 berahir tanggal 18-09-2010, kemudian terkait jaminan yang semula hanya sebidang tanah seluas 179 M2, dengan SHM No. 2655/Tegalega atas nama Pelawan ( Ir. Riza Rosadi. MM ), telah berubah pula, dimana ada penambahan jaminan berupa sebidang tanah seluas 300 M2, dengan SHM Nomor : 5279/Bintaro atas nama Pelawan ( Ir. Riza Rosadi. MM ), sehingga dalam Wa'ad ini ada 2 ( dua ) jaminan surat Sertifikat Hak Milik ;
20. Bahwa dalam Perjanjian Pembiayaan Al Musyarakah No : 09, tanggal 18 September 2015, antara Pelawan dengan Terlawan ( BPR Syariah Harta Insan Karimah Bekasi ), dalam Pasal 1 ayat ( 2 ) MODAL DAN PENGGUNAAN disebutkan Bank dan Penerima Pembiayaan Musyarakah masing masing akan menyediakan sejumlah uang sebagai penyertaan modal, Bank sebesar Rp. 500.000.000,- ( lima ratus juta rupiah ), Penerima Pembiayaan Musyarakah sebesar Rp. 4.680.000.000,- ( empat milyar enam ratus delapan puluh juta raupiah );
21. Bahwa sebagaimana disebutkan dalam pasal. 14 ayat ( 2 ) Dalam Perjanjian Pembiayaan Musyarakah Akta nomor : 09, tertanggal 18

September 2015 Dalam ADENDUM : “ Perubahan dan penambahan ( addendum ) yang diadakan dalam perjanjian ini dan perjanjian tambahan lainnya merupakan satu kesatuan karena itu merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian ini ”;

22. Bahwa dalam Akta Perjanjian Pembiayaan Al Musyarakah Nomor : 09, pada Pasal 4 angka 7 disebutkan : “ Penerima Pembiayaan Musyarakah dan Bank ( Terlawan ) berjanji dan dengan ini saling mengikatkan diri satu terhadap yang lain, bahwa Bank hanya akan menanggung kerugian secara profesional, maksimum sebesar modal yang diberikan kepada Penerima Pembiayaan Musyarakah ( Pelawan ) ” ;
23. Bahwa kemudian pihak Pelawan dengan Terlawan ( BPR Syariah Harta Insan Karimah Bekasi ) dan Turut Terlawan. I ( BPR Syarian Harta Insan Karimah Ciledug ) mengadakan Perjanjian Pembiayaan Sindikasi Al Musyarakah dengan Akta No : 14, tertanggal 29 September 2015 pada kantor Notaris di Bekasi Sumarni. SH.M.Kn;
24. Bahwa telah disebutkan dalam Akta Perjanjian Pemberian Fasilitas Pembiayaan Sindikasi ( Wa’ad ), nomor : 14, tertanggal 29 September 2015, bahwa para menghadap yaitu antara Pelawan ( Ir. Riza Rosadi ) selaku Direktur PT. Daihan Cipta Prima dengan pihak Terlawan ( PT. BPR Syariah Harta Insana Karimah Bekasi ) dan pihak Turut Terlawan. I ( PT. BPR Syariah Harta Insan Karimah Ciledug ) tersebut menerangkan terlebih dahulu sebagai berikut : bahwa Nasabah dalam menjalankan kegiatan usahanya seringkali memerlukan fasilitas pembiayaan berkaitan dengan frekuensi usahanya yang cepat dan berlangsung terus menerus. Bank bersedia memberikan plafon pembiayaan guna membantu kegiatan usaha milik Nasabah dengan perincian :
  - a. BPRS HIK Bekasi sebesar Rp. 3.000.000.000,- ( tiga milyar rupiah ).
  - b. BPRS HIK Ciledug sebesar Rp. 5.000.000.000,- ( lima milyar rupiah).
25. Bahwa Perjanjian Pemberian Fasilitas Pembiayaan Sindikasi ( Wa’ad ) dengan Akta Nomor : 14, tertanggal 29 September 2015 dikantor Turut Terlawan .IV ( Notaris Bekasi Sumarni. SH. M.Kn ) dimana antara Pelawan dengan pihak Terlawan dan Turut Terlawan. I menggunakan prinsip syariat Hukum Islam seperti : Wa’ad, Akad, Pembiayaan Al-Murahbahah,

Pembiayaan Al-Istishna, Pembiayaan Al Ijarah, dan Pembiayaan Al Musyarakah;

26. Bahwa berdasarkan Perjanjian Pemeberian Fasilitas Pembiayaan Sindikasi ( Wa'ad ) Akta Nomor : 14, tanggal 29 September 2015, pihak Pelawan telah memberikan beberapa jaminan berupa beberapa bidang tanah rumah berikut bangunan yang melekat diatsnya, antara lain :

1. Sebidang tanah bersertifikat Hak Milik Nomor : 1072/Tegalgundil, seluas 381 M2, atas nama IR. Riza Rosadi, surat Ukur No. 198/TGG/1999, tanggal 10-06-1999, Sertifikat Hak Tanggungan ( SHT ) No. 4456/2015, Kota Bogor, Jawa Barat, peringkat 1 ( pertama ), sebesar Rp. 2.100.000.000,- ( dua milyar seratus juta rupiah ), terdaftar atas nama Terlawan. I ( BPR Syariah Harta Insan Karimah Bekasi ), penerbit Turut Terlawan. II ( Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor ), tanggal 28-12-2015 Jo Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan ( APHT ) No. 182/2015, tanggal 29 Oktober 2015, dari Turut Terlawan.V ( PPAT Kota Bogor, Bambang Irawan. SH );
2. Sebidang tanah bersertifikat Hak Milik Nomor : 2655/Tegalega, seluas 179 M2, atas nama IR. Riza Rosadi, Surat Ukur No : 59/TGL/1998, tanggal 17 Juli 1998, Sertifikat Hak Tanggungan ( SHT ) No : 2129/2015, Kota Bogor, Jawa Barat, peringkat 1 ( pertama ), sebesar Rp. 1.500.000.000,- ( satu milyar lima ratus juta rupiah ), terdaftar atas nama Terlawan ( BPR Syariah Harta Insan Karimah Bekasi ), penerbit Turut Terlawan.II ( Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor ), tanggal 24-06-2015 Jo Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan ( APHT ) No. 53/2015, tanggal 30 April 2015, yang di buat oleh Turut Terlawan.VI ( PPAT Kota Bogor, Arya Syahrir Rifasy. SH );
3. Sebidang tanah bersertifikat Hak Milik Nomor : 5279/Bintaro, seluas 300 M2, atas nama IR. Riza Rosadi, Surat Ukur No. 02601/2001, tanggal 22-11-2001.
  - a. Sertifikat Hak Tanggungan ( SHT ) No. 06784/2015, Kota Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, peringkat I ( pertama ), sebesar Rp. 500.000.000,- ( lima ratus juta rupiah ), terdaftar atas nama Terlawan. ( BPR Syariah Harta Insan Karimah Bekasi ), diterbitkan Terlawan. III (

Kepala Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan ), tanggal 09 Nopember 2015, Jo Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan ( APHT ) No. 39/2015, tanggal 5 Oktober 2015, yang di buat oleh Turut Terlawan.VII ( PPAT Kota Jakarta Selatan, Fatma Agung Budiwijaya. SH );

b. Sertifikat Hak Tanggungan ( SHT ) No. 016/2016, Kota Jakarta Selatan, Prov. DKI Jakarta, peringkat I ( pertama ), sebesar Rp. 900.000.000,- ( sembilan ratus juta rupiah ), terdaftar atas nama Terlawan ( BPR Syariah Harta Insan Karimah Bekasi ), diterbitkan Terlawan. III (Kepala Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan ), tanggal 09 Nopember 2015, Jo Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan ( APHT ) No. 39/2015, tanggal 5 Oktober 2015, yang di buat oleh Turut Terlawan.VII ( PPAT Kota Jakarta Selatan, Fatma Agung Budiwijaya. SH );

27. Bahwa terjadinya penambahan pinjaman pembiayaan Sindikasi Al Musyarakah secara bertahap dari Terlawan ( PT. BPR Syariah Harta Insan Karimah Bekasi ) kepada Pelawan disebabkan kebutuhan yang mendesak saat itu untuk pembangunan proferti yang berlokasi di Kabupaten Bogor, dan penambahan Pemberian Fasilitas Pembiayaan Sindikasi ( Wa'ad ) disertai juga penambahan Jaminan tidak bergerak milik Pelawan sehingga pihak Terlawan juga menilai Pemberian Fasilitas Pembiayaan Sindikasi (Wa'ad ) sangat layak bagi Pelawan itu sendiri;

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

29. Bahwa dalam perjanjian tersebut disebutkan bahwa Nisbah bagi hasil ( Syirkah ) adalah 27,4 ( dua puluh tujuh koma empat persen ) dari

penjualan diperuntukan bagi Bank ( Terlawan ), dan 72,6 % ( tujuh puluh dua koma enam persen ) dari penjualan diperuntukan bagi Penerima Pembiayaan Musyarakah ( Pelawan );

30. Bahwa Pemberian Fasilitas Pembiayaan Sindikasi dari Terlawan. ( BPR Syariah Harta Insan Karimah Bekasi ) dan dari Turut Terlawan. I ( PT. BPR Syariah Harta Insan Karimah Cildeug ) pihak Pelawan masih bisa melakukan mengatasi Pembayaran kewajibannya walaupun ada kendala dimana tidak lancarnya kewajiban pengemblian tersebut, akan tapi pihak Pelawan telah melakukan angsuran membayarkan beberapa kali melalui transfer kepada Rekening Terlawan ( PT. BPR Syariah Harta Insam Karimah Bekasi );

31. Bahwa total jumlah yang telah di bayarkan melalui transfer oleh Pelawan kepada Terlawan kurang lebih adalah sebesar Rp. 171.500.000,- ( saratus tujuh puluh satu juta lima ratus ribu rupiah ), dan masih ada bukti pengembelain yang belum sempat Pelawan inventarisir;

32. Bahwa berdasarkan surat dari pihak Terlawan ( 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 bahwa:

1. Atas nama Riza Rosadi ( Terlawan Pribadi ) :

*O/S Pembiayaan Musyarakah	Rp.	1.834.976.280,-
*Bagi hasil yg diakui sebesar	Rp.	175.000.000,-
*Cadangan biaya (PPH, Pajak Penjual, & Pembeli, AJB/PPJB, Surat Kuasa Jual) sebesar	Rp.	123.700.000,-
*Biaya KJPP (kantor Jasa Penilai Publik) sebesar	<u>Rp.</u>	<u>5.000.000,-</u>
Total	Rp.	2.138.676.280,-

2. PT. Daihan Cipta Prima

*O/S Pembiaya Musyarakah sebesar	Rp.	1.853.879.200,-
*Bagi Hasi Yang Diakui sebesar	Rp.	175.000.000,-

*Cadangan Biaya (PPH, Pajak Penjual / Pembeli AJB / PPJB, Surat Kuasa Jual) sebesar	Rp.	169.964.000,-
*Biaya KJPP (Kantor Jasa Penilai Publik) sebesar	Rp.	9.500.000,-
*Biaya Pendaftaran Lelang & Surat Keterangan Pendaftaran Tanah sebesar	<u>Rp.</u>	<u>4.000.000,-</u>
Total	Rp.	2.202.843.200,-

33. Bahwa telah disebutkan dalam semua isi Perjanjian dan Akta Perjanjian Pemberian Fasilitas Pembiayaan Sindikasi No : 14, tanggal 29 September 2015 Jo Perjanjian Pemberian Fasilitas Pembiayaan Sindikasi ( Wa'ad ) No. 15, tanggal 29 September 2015 yang dibuat di Kantor Notaris Bekasi Sumarni. SH. M.Kn, bahwa seluruh menyangkut perjanjian yang ada di dalam Perjanjian tersebut menggunakan prinsip – prinsip Syariah Islam, seperti system bagi hasil, system kerugian ditanggung bersama secara profesional, namun yang terjadi adalah bahwa akibat kerugian dalam proses menjalankan perjanjian Muysarakah antara Pelawan dengan Terlawan *a quo*, hanya di tanggung oleh pihak Pelawan, sedangkan pihak Terlawan tidak pernah memperhitungkan dampak kerugian Pelawan yang ditimbulkan dalam pembiayaan Musyarakah tersebut, oleh karenanya Pelawan menganggap perjanjian yang dibuat dengan system Musyarakah oleh pihak Terlawan tersebut tidak sesuai dengan kenyataan dan faktanya ;
34. Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Pemberian Fasilitas Pembiayaan Sindikasi ( Wa'ad ) Nomor : 14, tanggal 29 September 2015, dalam pasal 14 ayat ( 2 ) mengenai Penyelesaian Perselisihan disebutkan : “ Apabila perbedaan kontroversi dana atau perselisihan tersebut tidak dapat diselesaikan secara musyawarah dalam waktu 30 ( tiga puluh ) hari kalender sejak perselisihan tersebut, maka kedua belah pihak sepakat menyelesaikan permasalahan tersebut melalui ketentuan dan prosedur Badan Arbitrase Syariah Nasional ( Basyarnas ) dimana putusan Basyarnas merupakan keputusan terakhir 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 ) disebutkan : “ semua sengketa yang timbul dari perjanjian ini yang tidak dapat diselesaikan secara damai akan diselesaikan melalui dan menurut peraturan procedure Badan Arbitrase Syariah Nasional ( Basyarnas ) “;

35. Bahwa apa yang telah sebutkan dan dijelaskan dalam isi perjanjian dimaksud angka 34 dalam posita Pelawanan Pelawan ini sudah sangat jelas, bahwa sebelum dilakukan proses hukum melalui Badan Pengadilan, pihak Terlawan wajib dan harus dilakukan proses penyelesaian melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional ( Basyarnas ) terlebih dahulu, ( Vide : pasal 16 ayat 2, pasal 14 ayat ( 2 ) Perjanjian *a quo*, untuk itu mohon pihak Pengadilan Agama Bogor seharusnya untuk menolak Permohonan Terlawan ( PT. BPR Syariah Haryta Insan Karimah Bekasi ), oleh karena Terlawan telah melanggar pasal yang ada dalam ketentuan Perjanjian Pembiayaan Sindikasi Al Musrakah No. 14, tanggal 29 Septemeber 2015, Pasal 14 ( 2 ) Jo Perjanjian Pembiayaan Sindikasi Al Musyarakah No. 15, tanggal 29 September 2015, Pasal 16 ( 2 );

36. Bahwa kemudian pihak Terlawan ( PT. BPR SAyariah Harta Insan Karimah Bekasi ) dengan serta merta telah mengajukan Permohonan Sita Eksekusi Pengosongan atas objek Hak Tanggungan ( HT ) ke Pengadilan Agama Bogor atas asset milik Pelawan tanpa melalui prosedur apa yang ditentukan dalam Perjanjian Pembiayaan Fasilitas Sindikasi ( Wa'ad ), dimana diwajibkan melalui penyelesaian Badan Arbitrase Syariah Nasional ( Basyarnas ) lebih dahulu sebelum megajukan proses hukum di Lembaga Pengadilan, atas hal itu kiranya Pengadilan Agama Bogor wajib menolak atau setidaknya tidaknya membatalkan Permohonan dari pihak Terlawan ( PT. BPR Syariah Harta Insan Karimah ) tersebut ;

37. Bahwa sebagaimana telah diatur dalam pasal 1338 KUHPerdara yang berbunyi sebagai berikut\_:

*“Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat di Tarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau*

*karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik”.*

38. Bahwa perbuatan Terlawan ( PT. BPR Syariah Harta Insan Karimah Bekasi ) yang telah meminta pelunasan sebelum waktunya kepada Pelawan sebagaimana yang telah diperjanjikan dalam Akta No: 08, Tanggal 18 September 2019, tentang ADDENDUM WA'AD atau Kesepahama ( Vide : pasal 4 : JANGKA WAKTU ), telah secara nyata melanggar ketentuan pasal 1269 KUHPerdara, yang berbunyi sebagai berikut :

*“ Apa yang harus dibayar pada waktu yang telah di tentukan itu, tidak dapat di tagih sebelum waktu tiba “.*

39. Bahwa Pelawan sebagai pihak yang telah dirugikan dari timbulnya Perjanjian dengan pihak Terlawan ( PT. BPR Syariah Harta Insan Karimah Bekasi ), maka secara yuridis formil Pelawan berhak mengajukan GUGATAN PERLAWANAN kepada Terlawan atas Perjanjian Pelawan dengan Terlawan 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 (perzet) atas sita jaminan bukan hanya pihak ketiga saja melainkan pihak Tergugat, pemilik atau derden verzet”.

40. Bahwa upaya hukum Perlawanan ini dapat juga dilakukan 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 gugatan Perlwanan yang di lakukan oleh pihak Pelawan telah sesuai dengan ketentuan yang mengatur perihal upaya hukum gugatan Perlawanan;

41. Bahwa oleh karena Penetapan Pengadilan Agama Bogor Nomor: 0004/Pdt.G/Eks/2019/PA.BGR, tanggal 12 September 2019 tidak ada tanda atau Cap Stempel resmi dari Pengadilan Agama Bogor, sehingga Penetapan Pengadilan Agama Bogor tersebut tidak sah secara hukum, oleh karenanya harus batalkan setidaknya tidaknya tidak memiliki kekuatan



hukum sebagai suatu penetapan Pengadilan yang resmi sesuai aturan yang sudah berlaku dan / atau tidak memenuhi standar resmi Penetapan oleh yang dikeluarkan oleh lembaga Pengadilan;

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

**DALAM PROVISI :**

1. Membatalkan serta menolak Penetapan Aanmaning Pengadilan Agama Bogor Nomor : 0004/Pdt.G/Eks/2019/PA.BGR, tanggal 12 September 2019.
2. Membatalkan Penetapan Pengadilan Agama Bogor Nomor : 0004/Pdt.G/Eks/2019/PA.BGR, tanggal 12 September 2019, atas Pelaksanaan Eksekusi dan Pengosongan Objek Hak Tanggungan tanggal 12 September 2019.
3. Menyatakan secara hukum Penetapan Pengadilan Agama Bogor No: 0004/Pdt.G/Eks/2019/PA. BGR, tanggal 12 September 2019 adalah tidak sah, oleh karena Penetapan Pengadilan Agama tersebut tidak di Cap/Stempel Resmi Pengadilan Agama Bogor.

**DALAM POKOK PERKARA :**

1. Mengabulkan Perlawanan Pelawan seluruhnya;
2. Menyatakan perlawanan pelawan adalah tepat dan beralasan;
3. Menyatakan Pelawan adalah pelawan yang beritikad baik dan jujur;
4. Menyatakan bahwa Penetapan Pengadilan Agama Bogor adalah tidak sah oleh karena Surat Penetapan Pengadilan Agama tersebut dibuat tidak resmi karena tidak ada cap Stempel Pengadilan Agama Bogor;
5. Menyatakan Pelawan adalah sebagai pemilik objek tanah :
  - 5.1. Sebidang tanah bersertifikat Hak Milik Nomor : 1072/Tegal Gundil, seluas 381 M2, atas nama IR. Riza Rosadi, surat Ukur No. 198/TGG/1999, tanggal 10-06-1999, Sertifikat Hak Tanggungan ( SHT ) No. 4456/2015, Kota Bogor, Jawa Barat, peringkat 1 ( pertama ), sebesar Rp. 2.100.000.000,- ( dua milyar seratus juta rupiah ), terdaftar atas nama Terlawan ( BPR Syariah Harta Insan Karimah Bekasi ), penerbit Turut Terlawan. II ( Kepala Kantor Pertanahan Kota

Bogor ), tanggal 28-12-2015 Jo Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan ( APHT ) No. 182/2015, tanggal 29 Oktober 2015, dari Turut Terlawan.V ( PPAT Kota Bogor, Bambang Irawan. SH );

5.2. Sebidang tanah bersertifikat Hak Milik Nomor : 2655/Tegalega, seluas 179 M2, atas nama IR. Riza Rosadi, Surat Ukur No. 59/TGL/1998, tanggal 17 Juli 1998, Sertifikat Hak Tanggungan ( SHT ) No. 2129/2015, Kota Bogor, Jawa Barat, peringkat 1 ( pertama ), sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah ), terdaftar atas nama Terlawan ( BPR Syariah Harta Insan Karimah Bekasi ), penerbit Turut Terlawan.II ( Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor ), tanggal 24-06-2015 Jo Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan ( APHT ) No. 53/2015, tanggal 30 April 2015, yang di buat oleh Turut Terlawan.VI ( PPAT Kota Bogor, Arya Syahrir Rifasy. SH );

5.3. Sebidang tanah bersertifikat Hak Milik Nomor : 5279/Bintaro, seluas 300 M2, atas nama IR. Riza Rosadi, Surat Ukur No. 02601/2001, tanggal 22-11-2001.

a. Sertifikat Hak Tanggungan ( SHT ) No. 06784/2015, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta, peringkat I ( pertama ), sebesar Rp. 500.000.000,- ( lima ratus juta rupiah ), terdaftar atas nama Terlawan. ( BPR Syariah Harta Insan Karimah Bekasi ), penerbit Terlawan. III ( Kepala Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan ), tanggal 09 Nopember 2015, Jo Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan ( APHT ) No. 39/2015, tanggal 5 Oktober 2015, yang di buat oleh Turut Terlawan.VII ( PPAT Kota Jakarta Selatan, Fatma Agung Budiwijaya. SH );

b. Sertifikat Hak Tanggungan ( SHT ) No. 016/2016, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta, peringkat I ( pertama ), sebesar Rp. 900.000.000,- ( sembilan ratus juta rupiah ), terdaftar atas nama Terlawan ( BPR Syariah Harta Insan Karimah Bekasi ), penerbit Terlawan. III ( Kepala Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan ), tanggal 09 Nopember 2015, Jo Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan ( APHT ) No. 39/2015, tanggal 5 Oktober 2015, yang di

buat oleh Turut Terlawan. VII ( PPAT Kota Jakarta Selatan, Fatma Agung Budiwijaya. SH );

6. Mengabulkan serta Memerintahkan untuk mengangkat kembali Penetapan No: 0004/Pdt.G/Eks/2019/PA.BGR, tanggal 12 September 2019, Aanmaning Pengadilan Agama Bogor, atas Permohonan Pelaksanaan Eksekusi dan Pengosongan Objek hak tanggungan yang dimohonkan oleh pihak Terlawan ( PT. BPR Syariah Harta Insan Karimah Bekasi ) adalah tidak sah dan tidak berharga menurut hukum dan karenanya harus dibatalkan dan diangkat atas Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama antara lain :

- 6.1. Sebidang tanah bersertifikat Hak Milik Nomor : 1072/Tegal Gundil, seluas 381 M<sup>2</sup>, atas nama IR. Riza Rosadi, surat Ukur No. 198/TGG/1999, tanggal 10-06-1999, Sertifikat Hak Tanggungan ( SHT ) No. 4456/2015, Kota Bogor, Jawa Barat, peringkat 1 ( pertama ), sebesar Rp. 2.100.000.000,- ( dua milyar seratus juta rupiah ), terdaftar atas nama Terlawan. I ( BPR Syariah Harta Insan Karimah Bekasi ), penerbit Turut Terlawan. II ( Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor ), tanggal 28-12-2015 Jo Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan ( APHT ) No. 182/2015, tanggal 29 Oktober 2015, dari Turut Terlawan.V ( PPAT Kota Bogor, Bambang Irawan. SH );

- 6.2. Sebidang tanah bersertifikat Hak Milik Nomor : 2655/Tegalega, seluas 179 M<sup>2</sup>, atas nama IR. Riza Rosadi, Surat Ukur No. 59/TGL/1998, tanggal 17 Juli 1998, Sertifikat Hak Tanggungan ( SHT ) No. 2129/2015, Kota Bogor, Jawa Barat, peringkat 1 ( pertama ), sebesar Rp. 1.500.000.000,- ( satu milyar lima ratus juta rupiah ), terdaftar atas nama Terlawan ( BPR Syariah Harta Insan Karimah Bekasi ), penerbit Turut Terlawan.II ( Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor ), tanggal 24-06-2015 Jo Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan ( APHT ) No. 53/2015, tanggal 30 April 2015, yang di buat Turut Terlawan.VI ( PPAT Kota Bogor, Arya Syahrir Rifasy. SH );

- 6.3. Sebidang tanah bersertifikat Hak Milik Nomor : 5279/Bintaro, seluas 300 M<sup>2</sup>, atas nama IR. Riza Rosadi, Surat Ukur No. 02601/2001, tanggal 22-11-2001.

- a. Sertifikat Hak Tanggungan ( SHT ) No. 06784/2015, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta, peringkat I ( pertama ), sebesar Rp. 500.000.000,- ( lima ratus juta rupiah ), terdaftar atas nama Terlawan. ( BPR Syariah Harta Insan Karimah Bekasi ), penerbit pihak Terlawan. III ( Kepala Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan ), tanggal 09 Nopember 2015, Jo Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan ( APHT ) No. 39/2015, tanggal 5 Oktober 2015, yang di buat oleh Turut Terlawan.VII ( PPAT Kota Jakarta Selatan, Fatma Agung Budiwijaya. SH );
  - b. Sertifikat Hak Tanggungan ( SHT ) No. 016/2016, Kota Jakarta Selatan, DKI Jakarta, peringkat I ( pertama ), sebesar Rp. 900.000.000,- ( sembilan ratus juta rupiah ), terdaftar atas nama pihak Terlawan ( BPR Syariah Harta Insan Karimah Bekasi ), penerbit Terlawan. III ( Kepala Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan ), tanggal 09 Nopember 2015, Jo Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan ( APHT ) No. 39/2015, tanggal 5 Oktober 2015, yang di buat oleh Turut Terlawan.VII ( PPAT Kota Jakarta Selatan, Fatma Agung Budiwijaya. SH );
7. Menghukum pihak Terlawan, Turut Terlawan. I, II, III, IV, V, VI dan Turut Terlawan. VII untuk tunduk dan patuh atas semua isi putusan Pengadilan Agama atas perkara ini;
  8. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu meskipun ada banding dan upaya hukum lainnya dari pihak Terlawan, Turut Terlawan.I, II, III, IV, V, VI dan Turut Terlawan. VII;
  9. Menghukum pihak Terlawan. ( PT. BPR Syariah Harta Insan Karimah Bekasi ), Turut Terlawan. I, II, III, IV, V, VI dan Turut Terlawan. VII secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini;

**SUBSIDAIR :**

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

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditetapkan, baik Pelawan maupun Terlawan telah datang menghadap di persidangan, sedangkan Turut Terlawan I, II, III, IV, V, VI dan Turut Terlawan VII tidak pernah

hadir di persidangan dan tidak juga menghadirkan orang lain yang sah sebagai kuasanya;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah berusaha semaksimal mungkin untuk mendamaikan pihak berperkara, namun tidak berhasil;

Menimbang bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 3 ayat (1), (2) dan (3) jo. Pasal 17 ayat (1), Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, Majelis hakim telah memerintahkan kepada kedua belah pihak berperkara untuk menempuh mediasi dan sesuai amanat ketentuan Pasal 17 ayat (6) Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, Majelis Hakim telah menjelaskan kepada kedua belah pihak berperkara tentang prosedur mediasinya;

Menimbang bahwa berdasarkan kesepakatan kedua belah pihak berperkara, Majelis Hakim telah menetapkan Tetty Jelita, S.H., S.E. selaku mediator, untuk melaksanakan mediasi dalam perkara *aquo*;

Menimbang bahwa Mediator yang bersangkutan, telah memberikan laporan secara tertulis tertanggal 4 Maret 2020 yang menerangkan bahwa, upaya mediasi yang dilakukannya pada tanggal 22 Januari 2020, tanggal 29 Januari 2020, tanggal 5 februari 2020 dan tanggal 4 Maret 2020, gagal/tidak berhasil. Oleh karena itu persidangan selanjutnya dibacakan perlawanan Pelawan dan Pelawan tetap pada dalil perlawanannya;

Menimbang, bahwa atas perlawanan Pelawan tersebut, Terlawan telah mengajukan jawaban yang pada pokoknya sebagai berikut :

#### DALAM EKSEPSI

##### 1. *Exceptio Non Adimpleti Contractus.*

1. Bahwa antara PELAWAN selaku Nasabah Debitur (baik atas nama: pribadi maupun perseroan) sebagai penerima hutang pembiayaan dari dan telah terikat dalam suatu Perjanjian Pembiayaan dengan TERLAWAN selaku Kreditur, dimana masing-masing telah dibebani kewajiban (obligation) untuk memenuhi prestasinya masing-masing secara bertimbal balik.
2. Bahwa PELAWAN (Nasabah Debitur) berkewajiban untuk membayar kembali atas hutang pembiayaan yang telah diterimanya dari dan

kepada TERLAWAN (Kreditur) dimaksud, baik secara mengangsur maupun sekaligus tunai, sesuai dengan batas waktu yang diperjanjikan atau pada saat hutang pembiayaan secara hukum menjadi Jatuh Tempo akibat dari PELAWAN telah berlaku wanprestasi bahkan telah berkepanjangan; *Vide, Pasal 6 atau Pasal 5 Pembayaran Kembali Pembiayaan dan Keuntungan Kepada Bank, dalam Perjanjian-Perjanjian Musyarakah.*

3. Bahwa untuk menjamin pengembalian hutang pembiayaan yang telah dinikmatinya, PELAWAN telah menyerahkan beberapa Jaminan berupa Tanah dan Bangunan berdasarkan, Sertipikat Hak Milik (SHM) No: 1072/Tegal Gundil – Bogor; 2655/Tegallega – Bogor; dan 5279/Bintaro; *ketiga-ketiganya* terdaftar (nama pemegang hak) Ir. Riza Rosadi (PELAWAN) dan telah diikat dengan Hak Tanggungan, serta telah diterbitkan Sertipikat Hak Tanggungan (SHT)-nya, yaitu:
  1. SHT No. 4456/2015, Kota Bogor *Jo.* APHT No.182/2015 tanggal 29-10-2015;
  2. SHT No. 2129/2015, Kota Bogor *Jo.* APHT No. 53/2015 tanggal 30-04-2015;
  3. SHT No. 06784/2015, Kota Jakarta Selatan *Jo.* APHT No. 39/2015 tanggal 15-10-2015;
  4. SHT No. 016/2016, Kota Jakarta Selatan *Jo.* APHT No. 43/2015 tanggal 15-12-2015; dimana semua SHT tersebut diperuntukan bagi (atas nama) PT Bank Pambiayaan Rakyat Syariah Harta Insan Karimah Bekasi) yang ber-"Irah-irah" DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA; yang maknanya adalah, bahwa terhadap Jaminan tersebut sudah berkekuatan hukum eksekutorial.

Sebagaimana diketahui, bahwa "makna hukum" lebih lanjut dari "Irah-irah" pada SHT-SHT tersebut adalah *dipersamakan dengan* suatu "Putusan Pengadilan" yang sudah berkekuatan Hukum Tetap (*in kracht van gewijsde*), sehingga telah memberikan kepastian hukum bagi TERLAWAN guna mendapatkan kembali uangnya manakala PELAWAN benar-benar telah cidera janji (wanprestasi); *Vide, Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.: 182/2015; 53/2015; 39/2015, dan No. 43/2015., Jo. Pasal 6*

*atau Pasal 5 Tentang Pembayaran Kembali Pembiayaan dan Keuntungan Bank, dalam Perjanjian-Perjanjian Musyarakah.*

Jadi apa yang dilakukan oleh TERLAWAN, yaitu melakukan upaya paksa dengan mengajukan permohonan Sita Eksekusi (Excecutorial Beslag), telah berdasarkan kekuasaan dan kewenangan hukum yang diberikan oleh PELAWAN sendiri (*Pasal 2 APHT*) tersebut, yang isinya berbunyi (dikutip);

*"Jika Nasabah tidak memenuhi kewajiban untuk melunasi pembiayaannya berdasarkan perjanjian pembiayaan tersebut diatas, oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua selaku Pemegang Hak Tanggungan Peringkat Pertama, dengan akta ini diberi dan menyatakan menerima kewenangan dan untuk itu kuasa, untuk tanpa persetujuan terlebih dahulu dari Pihak Pertama:*

- a. Menjual atau suruh menjual ..... dst;*
- b. Mengatur dan menetapkan waktu ..... dst;*
- c. Menerima uang penjualan ... dst;*
- d. Menyerahkan apa yang dijual ... dst;*
- e. Mengambil uang dari hasil penjualan itu ... dst;*
- f. Melakukan hal-hal: lain yang menurut Undang-undang dan Peraturan Hukum yang berlaku diharuskan atau menurut pendapat Pihak Kedua perlu dilakukan dalam rangka melaksanakan kuasa tersebut".*

Jika dikaji dari Ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara Jo. Pasal 1338 KUHPerdara; timbulnya tindakan hukum TERLAWAN adalah sebagai akibat dari perbuatan PELAWAN yang telah wanprestasi terlebih dahulu, sehingga TERLAWAN hanya sedang melaksanakan hak hukumnya berdasarkan Perjanjian Jo. APHT Jo. SHT tersebut, yang berlaku sebagai Undang-undang bagi PELAWAN dengan TERLAWAN yang wajib dipatuhi dan dilaksanakan secara konsekwen. Dengan demikian tindakan perlawanan PELAWAN, justru merupakan perbuatan melawan hukum (*telah melanggar hukum perjanjian*), karena itu patut harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

2. Exceptio In Persona (Diskualifikasi In Person).

Merujuk pada posita perlawanan PELAWAN butir 1, dan uraian posita-posita berikutnya sangat jelas, bahwa PELAWAN hanya mendudukan dirinya sebagai bagian dari Organ Perseroan (Direktur) PT Daihan Cipta Prima. *Padahal senyatanya ada fakta lain*, dimana PELAWAN juga telah bertindak secara pribadi (memiliki hubungan hukum) sebagai Nasabah Debitur dari TERLAWAN (BPRS HIKB) selaku Kreditur; *Contoh, Perjanjian Pembiayaan Musyarakah No. 80 tanggal 24 Desember 2014, dihadapan Sri Bimo Ariyanto, Notaris di Bekasi.*

Hal mana telah dibuktikan pula dalam Penetapan Aanmaning No. 0004/Pdt.G/Eks/2019/PA.Bgr., tertanggal 12 September 2019 Jo. Surat TERLAWAN No. 059/SE/Adv-Ber/VIII/2019 tertanggal 21 Agustus 2019, "Perihal" Permohonan Pelaksanaan Eksekusi dan Pengosongan Obyek Hak Tanggungan, bahwa yang menjadi Subyek Hukum adalah : Tuan Riza Rosadi (PELAWAN) baik dalam kapasitasnya *sebagai Pribadi maupun sebagai* Organ Pengurus (Direktur) Perseroan tersebut.

Bahwa Aanmaning (Teguran) bukanlah "produk hukum" yang dapat dijadikan "obyek sengketa", karena secara hukum harus dilalui sebagai prosedur administrasi untuk persiapan eksekusi (dalam hal ini bersumber dari) "Sertipikat Hak Tanggungan" yang ber-"Irah-irah" DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA, telah didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional setempat *serta* telah dipublikasikan sehingga secara hukum dipersamakan dengan suatu Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (eksekutorial).

Sebagaimana kita ketahui bahwa penerbitan Penetapan Aanmaning (Teguran) oleh Ketua Pengadilan adalah merupakan tugas yang diberikan Undang-Undang kepada Ketua Pengadilan (dalam perkara a-quo adalah Ketua Pengadilan Agama Bogor) yang akan mengeksekusi "Obyek Hak Tanggungan" Jo. "Sertipikat Hak Tanggungan", sebagaimana diuraikan diatas.

Dipandang secara positif, sebenarnya sifat dari Aanmaning (Teguran) adalah sekaligus merupakan pemberian ruang (waktu) kepada pihak yang akan dieksekusi (PELAWAN) untuk kemungkinannya dapat memenuhi



kewajibannya kepada Pemohon Eksekusi (TERLAWAN) *secara sukarela* dalam batas waktu tertentu.

Bahwa dipandang dari asas kepastian hukum, PELAWAN yang "*notabene*" adalah Nasabah Debitur dari TERLAWAN sejak awal telah memberikan jaminan-jaminan sebagai kepastian pelunasan hutang pembiayaannya dan telah terlebih dahulu memberikan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) kepada BPRS HIKB (TERLAWAN) hingga diterbitkan *Sertipkat Hak Tanggungan* yang *secara hukum* langsung mengandung *kekuatan hukum eksekutorial*.

Dengan demikian jelas, bahwa kapasitas PELAWAN dalam perkara a-quo tidak memiliki legal standing untuk mengajukan gugatan perlawanan; dan terkait dengan tindakannya yang merangkap atas nama Perseroan serta Pribadinya (sebagai PELAWAN) menjadi cacat hukum karena antara Perseroan dengan Orang Perseorangan adalah suatu *legal entity yang sangat berbeda*; dengan kata lain gugatan perlawanan ini, *bukan oleh* PELAWAN yang berhak secara hukum (*diskualifikasi in person*).

Oleh karena itu perlawanan PELAWAN ini harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

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

Bahwa *Posita 10, 11, 16, 20, 21, dan 22*; PELAWAN semakin kacau (tidak dapat membedakan) mana Perjanjian Pembiayaan yang bersifat pribadi dengan yang atas nama Perseroan. Bagaimana mungkin PELAWAN yang legal standingnya dalam posita ini nyata tidak jelas dapat mengajukan *gugatan perlawanan* terhadap *pihak yang tidak memiliki hubungan hukum*. Bahwa sejak awal nyata sekali PELAWAN hanya menempatkan dirinya sebagai Pengurus (Direktur) PT Daihan Cipta Prima (*Posita 1*), sedangkan dalam perkara aquo terkait dengan pembiayaan atas nama "Pribadi dan Perseroan" dengan demikian "Subyek Hukum" PELAWAN menjadi cacat hukum (Diskualifikasi In Person). Disamping itu PELAWAN juga tidak memahami apa itu Akta Wa'd dan apa itu Akad Pembiayaan, padahal keduanya berbeda. Akta Wa'd No. 79 tanggal 24 Desember 2014, yang dibuat dihadapan Sri Bimo Ariyanto SH Notaris di Bekasi, dimana lawan

pihak dari TERLAWAN adalah pribadi Riza Rosadi dan tidak ada hubungan hukumnya dengan Akta Wa'd No. 14 tanggal 29 September 2015 Jo. Perjanjian Pembiayaan Sidikasi Al Musyarakah No. 15 tanggal 29 September 2015 yang dibuat dihadapan Sumarni, SH., M.Kn, Notaris di Bekasi, dimana lawan pihak dari TERLAWAN adalah Riza Rosadi selaku Direktur Perseroan; jadi gugatan ini nyata sekali kerancuannya dan kabur. Oleh karena itu melalui eksepsi ini, TERLAWAN "mensomir" PELAWAN untuk tidak menghalang-halangi TERLAWAN dalam menggunakan Hak dan Kewenangan Hukumnya sebagaimana yang tertuang dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan Jo. Sertipikat Hak Tanggungan; *yang kelak akan diajukan sebagai bukti surat.*

Bahwa TERLAWAN sebagai pemegang jaminan yang sudah dibebani Hak Tanggungan, secara hukum memiliki *hak dan kewenangan* yang diberikan oleh PELAWAN selaku Nasabah Debitur. TERLAWAN dapat melaksanakan eksekusi lelang atas jaminan yang telah dibebani Hak Tanggungan tersebut tanpa harus meminta persetujuan/ijin terlebih dahulu dari PELAWAN. Jadi, segala tindakan hukum TERLAWAN I sepanjang sesuai dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan sudah dijamin oleh hukum kepastiannya.

Bahwa tindakan TERLAWAN bukan atas dasar persengketaan dengan PELAWAN dan pasti tidak melanggar hukum mana pun, karena TERLAWAN hanya sedang menjalankan kewenangan dan kekuasaan yang secara tegas diberikan oleh PELAWAN sebagaimana yang tertuang dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan. Jadi ironis sekali kalau dalam perkara aquo PELAWAN dengan tanpa bukti yang sah, mendalilkan bahwa TERLAWAN telah melakukan kesalahan dalam pembuatan dan penandatanganan perjanjian pembiayaan tersebut, dan 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 Yang Mulia 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, menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil PELAWAN dan selebihnya, kecuali apa yang telah diakui secara tegas kebenarannya;
3. Posita (Fundamentum Petendi):

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

4. Bahwa *posita 1, 2*; kedudukan hukum PELAWAN cacat formil (*diskualifikasi in person*) karena ternyata *hanya menyebutkan sebagai* Direktur PT Daihan Cipta Prima; padahal dalam perkara a-quo kapasitas PELAWAN sesungguhnya *termasuk pula* sebagai Pribadi.

Terbukti, dalam Penetapan Aanmaning No. 0004/Pdt.G/Eks/2019/PA.Bgr., tertanggal 12 September 2019 *Jo.* Surat TERLAWAN No. 059/SE/Adv-Ber/VIII/2019 tertanggal 21 Agustus 2019, "Perihal" Permohonan Pelaksanaan Eksekusi dan Pengosongan Obyek Hak Tanggungan, bahwa *Subyek Hukumnya* adalah : Tuan Riza Rosadi (PELAWAN) *baik dalam kapasitasnya sebagai* Pribadi *maupun sebagai* Organ Pengurus (Direktur) Perseroan tersebut.

Selebihnya belum/tidak perlu TERLAWAN tanggapi, karena hanya terkait dengan identitas perusahaan dan perubahan kepengurusan perseroan (PT Daihan Cipta Prima) yang bersifat internal.

5. Bahwa *posita 3, 4, 5, 6 dan 7*; terindikasi kuat mengandung unsur kebohongan dan terdapat pertentangan hukum, yaitu:

- a. *Posita 3, 4, 5*; terindikasi kuat mengandung unsur kebohongan.

Bahwa intinya PELAWAN mendalilkan, pada tanggal 28-08-2015 ada suatu peristiwa hukum {Rapat Umum Pemegang Saham (RUPS)} PT Daihan Cipta Prima, yang meliputi :

- Jual beli saham dari Ny. Lenny Puspitasari kepada Yuliandri Faisal;

- Peningkatan modal dasar Perseroan dari Rp. 300.000.000,-- menjadi Rp. 30.000.000.000,-- dengan modal disetor Rp. 15.000.000.000,-- ; dan –
- Perubahan pengurus (pengunduran diri) Ny. Dokter Ratna Soeminar dari Komisaris dan pengangkatan Yuliandri Faisal sebagai Komisaris yang baru.

Jika benar pada tanggal 28-08-2015 PELAWAN telah menempatkan/menyetorkan modal Rp. 15.000.000.000,--, berarti pada saat itu PELAWAN (Perseroannya) memiliki cukup modal/likuiditas. *Tetapi mengapa pada tanggal 29-09-2015 {hanya dalam tempo 1 (satu) bulan kemudian} PELAWAN justru meminta pembiayaan dari dan telah menandatangani Perjanjian Pembiayaan Sindikasi Al Musyarakah No. 15 dengan PT. BPR Syariah Harta Insan Karimah Bekasi (TERLAWAN) dan PT. BPR Syariah Harta Insan Karimah - Ciledug (TURUT TERLAWAN I) dihadapan Sumarni, SH., Mkn., Notaris di Bekasi hanya untuk mendapatkan Hutang Pembiayaan sebesar Rp. 2.000.000.000,-- (Dua milyar Rupiah) dari PELAWAN; yang faktanya tidak terbayarkan oleh PELAWAN (wanprestasi) dan berkepanjangan hingga Jawaban ini diajukan dimuka sidang.*

- b. Bahwa *Posita 6*; terdapat pertentangan hukum dengan *Posita 3, 4, 5 dan 7*.

Bahwa dalil PELAWAN *menandatangani Perjanjian Pembiayaan Sindikasi Al Musyarakah No. 15 tanggal 29-09-2015 dengan TERLAWAN dan TURUT TERLAWAN I dihadapan Sumarni, SH., Mkn., Notaris di Bekasi, atas persetujuan dari Ny. Dokter Ratna Soeminar selaku Komisaris ternyata bertentangan dengan hasil RUPS PT Daihan Cipta Prima tanggal 28-08-2015 yang "notabene" diselenggarakan oleh PELAWAN sendiri; dimana antara lain telah dilakukan pergantian Komisaris dari Ny. Dokter Ratna Soeminar kepada Yuliandri Faisal (Posita 3, 4, 5) dan bertentangan pula dengan Posita 7.*

- c. Bahwa *Posita 7*; bertentangan pula dengan *Posita 6 dan Posita 3, 4, 5*. Bahwa pada intinya PELAWAN *justru menyatakan yang sebaliknya dari Posita 6 dan rancu dalam menyebutkan jabatan Yuliandri Faisal; dimana*

*disebut sebagai* Direksi yang baru, *tetapi* dalam kalimat yang lain *tersirat dikwalifikasikan sebagai* Dewan Komisaris (*mana yang betul*)??. Padahal menurut RUPS tanggal 28-08-2015 Yuliandri -

Faisal *hanya diangkat menjadi* Komisaris, *bukan* Direksi. Sehingga dalam *Posita 7 ini*, jika yang dimaksudkan PELAWAN, istilah Dewan Komisaris *itu sama dengan* sebutan Komisaris yang baru hasil RUPS tanggal 28-08-2015 (Yuliandri Faisal), sebagai pihak yang seharusnya dimintai persetujuan oleh PELAWAN ketika atau dalam melakukan pinjam-meminjam uang *atas nama* perseroan berdasarkan Perjanjian Pembiayaan Sindikasi Al Musyarakah No. 15 tanggal 29-09-2015, *maka jelas menjadi bertentangan dengan Posita 6 dan Posita 3, 4, 5.*

Jika benar telah terjadi adanya perubahan pengurus (Organ Perseroan) dalam Rapat Umum Pemegang Saham tanggal 28-08-2015, tetapi tidak diinformasikan kepada TERLAWAN atau Notaris yang membuat akta perjanjian tersebut, maka itu bukanlah kesalahan yang dapat ditimpakan kepada TERLAWAN atau pihak lain manapun, sebab hal itu merupakan kesalahan diinternal PELAWAN. Terlepas dari itu, jika benar adanya Perubahan Anggaran Dasarnya tetapi belum mendapat pengesahan dari Kementerian Hukum Dan Ham, apa boleh digunakan untuk melakukan perbuatan hukum secara resmi? Sebaliknya, jika terjadi penyelundupan hukum dalam pembuatan akta pembiayaan dimaksud, maka TERLAWAN *yang pertama kali* akan melaporkan "Nasabah Debitur yang bersangkutan / Riza Rosadi (PELAWAN)" kepada Kepolisian RI dengan dugaan telah terjadi suatu "tindak pidana" *memberikan keterangan palsu kedalam akta autentik*, yang diancam pidana berdasarkan Pasal 266 KUHPidana.

6. Bahwa *Posita 8*; belum perlu TERLAWAN tanggapi, karena hanya mengemukakan definisi dari Perjanjian Pembiayaan Sindikasi Al Musyarakah dan masa itu sudah terlewati hingga akhirnya sampai tahap telah diajukannya Permohonan Pelaksanaan Eksekusi dan Pengosongan Obyek Hak Tanggungan dengan Surat Nomor 059/SE/Adv-Ber/VIII/2019, tertanggal 21 Agustus 2019, Kepada Ketua Pengadilan Agama Bogor Kelas 1 A.

Meskipun begitu sekedar untuk *brainstorming* perlu dikemukakan kronologis rangkaian upaya hukum TERLAWAN (BPRS HIKB) untuk membuktikan bahwa telah mengedepankan penyelesaian secara musyawarah/damai, sebagai berikut:

- a. Pemberian waktu yang sangat longgar *terhadap* pengembalian seluruh Hutang Pembiayaan Musyarakah PELAWAN (baik atas nama pribadi maupun perseroan) sudah tidak lancar (wanprestasi) sejak Juni 2014 – Desember 2015, terus berlanjut dan berkepanjangan hingga macet total (dikwalifikasikan) "Jatuh Tempo" sejak Juni 2016 – Nopember 2017; {*hingga tanggal 21 Agustus 2019 telah mencapai 5 (lima) tahun 2 (dua) bulan*}.
- b. Bahwa sejak saat itu (Juni 2016 – Nopember 2017), secara hukum Nasabah Debitur (PELAWAN) wajib membayar lunas seluruh hutang pembiayaannya (Pokok Hutang Pembiayaan, Bagi Hasil dan Denda keterlambatan) kepada BPRS HIKB (TERLAWAN) *atau* jika Nasabah Debitur (PELAWAN) tidak mampu melunasinya, maka sesuai dengan kewenangan dan kekuasaan dari Nasabah Debitur (PELAWAN); *Vide, Pasal 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT); No. 182/2015 tanggal 29 Oktober 2015, No. 53/2015 tanggal 30 April 2015, No. 39/2015 tanggal 15 Oktober 2015 dan No. 43/2015 tanggal 15 Desember 2015, BPRS HIKB (TERLAWAN) sudah berhak menjual secara lelang umum atas jaminan-jaminan (Obyek Hak Tanggungan); tanpa harus terlebih dahulu meminta persetujuan dari Nasabah Debitur (PELAWAN); {hingga tanggal 21 Agustus 2019 telah mencapai 3 (tiga) tahun 2 (dua) bulan*}.
- c. Bahwa dalam pada itu, secara persuasive BPRS HIKB (TERLAWAN) terus melakukan tindakan upaya penagihan secara intensif akan tetapi tidak pernah membuahkan hasil bahkan Nasabah Debitur (PELAWAN), sering menunjukkan kurang kooperatif; sehingga kemudian BPRS HIKB (TERLAWAN) baik secara internal maupun melalui Kantor Advokat BERSAMA, menerbitkan Surat-surat Peringatan kepada dan mengadakan pertemuan dengan Nasabah Debitur (PELAWAN), sebagai berikut:

1. Surat No. 035/BPRS-HIKB/JKP/IV/2018, tanggal 23 April 2018, *Kepada* Tuan Ir. Riza Rosadi, Perihal *Surat Peringatan Pertama (SP-1)*;
2. Surat No. 042/BPRS-HIKB/JKP/IV/2018, tanggal 02 Mei 2018, *Kepada* Tuan Ir. Riza Rosadi, PT. Daihan Cipta Prima, Perihal *Surat Peringatan Kedua (SP-2)*;
3. Berkas EXIT MEETING antara BPRS HIKB dengan Tuan Riza Rosadi, antara lain disepakati penjualan Jaminan Pembiayaan atas nama Riza Rosadi dan atas nama PT Daihan Cipta Prima, tetapi tidak berjalan sebagaimana yang disepakati tersebut;
4. Surat No. 063/BPRS-HIKB/JKP/IV/2018, tanggal 14 Mei 2018, *Kepada* Tuan Ir. Riza Rosadi, Perihal *Surat Peringatan Ketiga (SP-3)*;
5. Surat No. 162/BPRS-HIKB/III/2019, tanggal 18 Maret 2019, ditujukan *Kepada* Tuan Ir. Riza Rosadi, Perihal *Informasi Sisa Pokok Pembiayaan, Bagi Hasil Yang Diakui & Biaya Yang Harus Dibayarkan*;
6. Surat No. 188/BPRS-HIKB/III/2019, tanggal 04 April 2019, *Kepada* Tuan Ir. Riza Rosadi, Perihal *Penyelesaian Pembiayaan*;
7. Surat No. 279/BPRS-HIKB/V/2019, tanggal 09 Mei 2019, *Kepada* Tuan Ir. Riza Rosadi, Perihal *Penyelesaian Pembiayaan*;
8. Surat No. 344/BPRS-HIKB/VI/2019, tanggal 17 Juni 2019, *Kepada* Tuan Ir. Riza Rosadi, Perihal *Penyelesaian Pembiayaan*;
9. Surat Nomor 0111/Adv-Ber/VII/2019., tanggal, 11 Juli 2019, *Kepada* Tuan Ir. Riza Rosadi, MM (*Pribadi*) maupun sebagai Direktur PT Daihan Cipta Prima, Perihal *Klarifikasi & Undangan penyelesaian Pembiayaan, sekaligus sebagai Somasi I*;
10. Surat No. 0119/Adv-Ber/VII/2019, tanggal 29 Juli 2019, *Kepada* Tuan Ir. Riza Rosadi, MM., (baik sebagai pribadi maupun atas nama Perseroan), Perihal *Pemberitahuan Lelang Eksekusi OHT, sekaligus sebagai Somasi II*;
11. Surat No. 0127/Adv-Ber/VIII/2019, tanggal 09 Agustus 2019, *Kepada* Tuan Ir. Riza Rosadi, MM., (baik sebagai pribadi maupun atas nama

Perseroan),PerihalPemberitahuan Lelang Eksekusi OHT, sekaligus sebagai Somasi III (Terakhir) ;

12. Berkas SURAT PERNYATAAN dari Tuan Riza Rosadi, tertanggal 23 Agustus 2018, yang menyatakan bahwa, ... (dikutip); *“kondisi usaha saya sedang menurun dan menyebabkan ketidakmampuan saya dalam penyelesaian pembiayaan. Oleh karena itu, saya setuju untuk menjual bersama Asset dalam rangka penyelesaian pembiayaan saya di BPR Syariah Harta Insan Karimah Bekasi, Cabang Jakarta Pusat”*
7. Bahwa *Posita 9*; TERLAWAN membantah keras dan mensomir PELAWAN karena dengan sesuka hatinya mengemukakan tuduhan tanpa dasar (tidak benar) kepada TERLAWAN, yang *berbunyi* (dikutip) --  
- *”telah nyata-nyata adanya dugaan kesalahan yang dilakukan pihak TERLAWAN dan TURUT TERLAWAN I dalam Perjanjian Pembiayaan Al Musyarakah oleh para pihak a-quo, patut diduga pihak TERLAWAN dan TURUT TERLAWAN I telah mengetahui adanya Rapat Umum Pemegang Saham tanggal 28-08-2015.... dst ”---*  
Bahwa faktanya pengetahuan TERLAWAN tentang adanya perubahan pengurus (Organ Perseroan) PELAWAN, adalah baru sejak Gugatan perkara *a-quo* diajukan/disidangkan, sehingga pengungkapan adanya suatu kesalahan dalam Akta Perjanjian Pembiayaan Sindikasi Al Musyarakah No. 15 tanggal 29 September 2015 yang dibuat dihadapan Notaris Sumarni, SH. M.Kn., oleh TERLAWAN dan TERLAWAN I adalah suatu dalil yang diada-adakan oleh dan kelak akan menjadi bumerang bagi PELAWAN, Karena jika benar telah terjadi adanya perubahan pengurus (Organ Perseroan) dalam Rapat Umum Pemegang Saham tanggal 28-08-2015, tetapi tidak diinformasikan kepada TERLAWAN *atau* Notaris yang membuat akta perjanjian tersebut, maka itu bukanlah kesalahan yang dapat ditimpakan kepada TERLAWAN atau pihak lain manapun, sebab hal itu merupakan kesalahan diinternal PELAWAN; *Vide, Butir 5.c Posita 7, untuk* dugaan adanya suatu *”tindak pidana”*
8. Bahwa *Posita 10, 11, 12, 13 dan 14*; PELAWAN semakin rancu (tidak dapat membedakan) mana Perjanjian Pembiayaan yang *atas nama*



pribadi dengan yang *atas nama* Perseroan. Bagaimana mungkin PELAWAN yang legal standingnya dalam posita ini nyata tidak jelas dapat mengajukan *gugatan perlawanan* terhadap *pihak yang tidak memiliki hubungan hukum*; *Vide, DALAM EKSEPSI, Butir 3. Kualifikasi Perbuatan TERLAWAN Tidak Jelas atau Gugatan Kabur (Obscuur Libel), Paragraf 1, alinea 4-16.*

Seharusnya PELAWAN sadar, bahwa dalam perkara aquo TERLAWAN hanya sedang menuntut pertanggungjawaban (janji) PELAWAN selaku Nasabah Debitur untuk membayar kembali hutang pembiayaan yang telah dinikmatinya dan sudah jatuh tempo secara berkepanjangan (berlarut-larut) hingga lebih kurang 4 (empat) tahun. Bahwa sebenarnya TERLAWAN 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 gunakan, mengingat *masih ingin memberi kesempatan yang terakhir kalinya* kepada Nasabah Debitur (PELAWAN) yang bersangkutan, barangkali ditingkat Aanmaning atau forum mediasi dapat menyelesaikan kewajibannya (membayar kembali hutang pembiayaannya) dengan secara kekeluargaan/damai (*amicable settlement*).

9. Bahwa *Posita 15*; juga sangat tidak jelas; Wa'ad yang mana yang dimaksudkan??? Implikasi dari posita yang tidak jelas ini, menyebabkan TERLAWAN juga tidak dapat menilai dan/atau menanggapinya, terutama dalam memandang, apakah PELAWAN ini sebagai pihak yang berhak untuk mengajukan perlawanan atas : tindakan TERLAWAN terhadap Obyek Hak Tanggungan milik PELAWAN, *atau* dalam kaitannya dengan perjanjian antara TERLAWAN dengan PELAWAN; semua tidak jelas!!  
Kemudian tentang batas waktu pembiayaan; dimana terkandung klausul dapat diperpanjang jika sudah habis masanya. Hal mana sangat tergantung prestasi Nasabah Debitur yang bersangkutan (PELAWAN) dalam menunaikan kewajibannya kepada TERLAWAN. Bahkan masih

diperlukan ekstra penilaian, apakah secara ekonomis Nasabah Debitur yang bersangkutan (PELAWAN) masih memiliki prospek bisnis atau tidak?.

10. Bahwa *Posita 16*; sangat tidak relevan diajukan oleh PELAWAN dalam perkara aquo, karena adanya Perjanjian Pembiayaan AI Musyarakah No. 54/Musy/BPRS-HIKB/JKP/III/2015 adalah merupakan transaksi pribadi antara Ir Riza Rosadi MM. (PELAWAN), dengan TERLAWAN; sedangkan PELAWAN sejak awal nyata memposisikan "hanya" sebagai Direkur Perseroan.
11. Bahwa *Posita 17*; PELAWAN membicarakan tentang perilaku (itikadnya), terkait dengan macetnya pengembalian pembiayaan atas nama PELAWAN kepada TERLAWAN *atau* berbicara tentang itikad baik dalam kaitannya suatu penyelesaian hutang pembiayaan; ukuran yang utama *adalah* "kepatuhan terhadap waktu dan jumlah pembayaran kembali sebagaimana yang diperjanjikan". Jadi tidak cukup PELAWAN hanya dengan datang memenuhi undangan dan/atau somasi dari TERLAWAN, tetapi NOL (tanpa pembayaran) alias "janji-janji belaka".
12. Bahwa *Posita 18*; Benar pada saat di Bubulak Bogor, PELAWAN pernah menyatakan akan membayar hutang pembiayaan kepada TERLAWAN di bulan Oktober 2019 sebesar Rp. 1 Milyar; tetapi faktanya, jangankan Rp. 1 Milyar, sekedar Rp. 50 juta saja tidak dapat dilaksanakan. Karena itu, terpaksa TERLAWAN menggunakan upaya paksa dalam bentuk Sita Eksekusi Obyek Hak Tanggungan, sesuai Hak, Kewenangan serta Kekuasaan dari Nasabah Debitur yang bersangkutan (PELAWAN), sebagaimana yang tertuang dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan *Jo.* Sertipikat Hak Tanggungan, sebagaimana diuraikan diatas.
13. Bahwa *Posita, 19,20,21, dan 22*; pada dasarnya hanya merupakan uraian tambahan dari posita-posita sebelumnya yang rancu dan tidak relevan dengan perkara a-quo, sehingga harus dikesampingkan. Karena secara hukum PELAWAN telah salah dalam mendudukan dirinya sejak semula, yaitu hanya menyebutkan sebagai Direktur perseroan, sedangkan yang didalilkannya adalah perihal hubungan hukum pribadi Riza Rosadi dengan TERLAWAN. PELAWAN tidak memiliki legal

standing untuk mencampuri dan/atau menghalang-halangi upaya hukum TERLAWAN untuk mengeksekusi Obyek Hak Tanggungan yang sudah dijamin kepastian hukum eksekutorialnya sejak semula, akibat Nasabah Debitur (Riza Rosadi selaku pribadi maupun perseroan) telah wanprestasi yang berkepanjangan dan menjadi Jatuh Tempo; *Vide, Jawaban butir 6.*

14. Bahwa *Posita 23,24,25,26 dan 27*; belum perlu TERLAWAN I tanggapi, karena Akta Perjanjian Pemberian Fasilitas Pembiayaan Sindikasi (Wa'd) No. 14 Tertanggal 29 September 2015, adalah "bukan" akad pembiayaan, *melainkan* baru merupakan kerangka kesepakatan/kesepahaman awal untuk dasar pelaksanaan pembiayaan dikemudian hari; jadi belum ada transaksi/realisasi pembiayaan apapun atau lazim disebut sebagai Memorandum of Understanding.
15. Bahwa *Posita 28 dan 29*; sangat tidak relevan diajukan oleh PELAWAN dalam perkara aquo, karena adanya Perjanjian Pembiayaan Al Musyarakah No. 71/Musy/BPRS-HIKB/JKP/XII/2015 tertanggal 30 Desember 2015 adalah merupakan transaksi pribadi antara Ir Riza Rosadi MM., dengan TERLAWAN; sedangkan PELAWAN sejak awal *nyata memposisikan sebagai* Direkur Perseroan.
16. Bahwa *Posita 30 dan 31*; adalah bukti pengakuan bulat telah adanya wanprestasi lebih dulu dari PELAWAN, yaitu sejak bulan Juni 2014 yang terus berlanjut hingga dinyatakan macet dan Jatuh Tempo pada bulan Juni 2016. Tentang adanya sejumlah angsuran dari PELAWAN kepada TERLAWAN yang disebutkan sebesar Rp. 171.500.000,-- (Seratus tujuh puluh satu juta lima ratus ribu Rupiah), adalah sangat tidak jelas *untuk periode kapan dan terhadap hutang pembiayaan yang mana? Apakah atas nama Pribadi PELAWAN atau atas nama Perseroan?* Sehingga belum dapat dicocokkan dengan pembukuan TERLAWAN, berapa persen lebih rendah dari jumlah angsuran yang seharusnya PELAWAN penuhi.
17. Bahwa *Posita 32*; benar dan menunjukkan adanya pengakuan bulat dimana PELAWAN dalam hubungan hukumnya dengan pembiayaan dari TERLAWAN bertindak dalam dua kapasitas, yaitu selaku pribadi dan selaku Direktur Perseroan. Sehingga dalil posita ini menjadi rancu,

karena sejak awal PELAWAN hanya memposisikan sebagai Direkur Perseroan.

18. Bahwa *Posita 33,34,35,36 dan 37*; sudah tidak relevan untuk diungkapkan sebagai dalil perlawanan PELAWAN, karena sudah jauh terlewati dan telah tertutup dengan adanya "bukti surat" berupa EXIT MEETING antara TERLAWAN, PELAWAN dan TERLAWAN I di Kantor TERLAWAN tertanggal 28 Januari 2019 yang sekaligus sebagai implementasi dari Pasal 1338 KUHPerdara Jo. Pasal 1320 KUHPerdara. Bahwa tindakan TERLAWAN mengajukan surat Permohonan Pelaksanaan Eksekusi dan Pengosongan Obyek Hak Tanggungan No. 059/SE/Adv-Ber/VIII/2019 tertanggal 21 Agustus 2019 *bukanlah* "serta-merta" *atau* "tiba-tiba", karena sejalan dengan EXIT MEETING tersebut kemudian TERLAWAN menerbitkan surat-surat yang ditujukan kepada PELAWAN baik selaku Pribadi maupun atas-nama Direktur Perseroan, yaitu surat-surat sebagai berikut:

- a. No. 162/BPRS-HIKB/III/2019, tanggal 18 Maret 2019, Perihal *Informasi Sisa Pokok Pembiayaan, Bagi Hasil Yang Diakui & Biaya Yang Harus dibayarkan*;
- b. No. 188/BPRS-HIKB/III/2019, tanggal 04 April 2019, Perihal *Penyelesaian Pembiayaan*;
- c. No. 279/BPRS-HIKB/V/2019, tanggal 09 Mei 2019, Perihal *Penyelesaian Pembiayaan*;
- d. No. 344/BPRS-HIKB/VI/2019, tanggal 17 Juni 2019, Perihal *Penyelesaian Pembiayaan*;
- e. No. 0111/Adv-Ber/VII/2019., tanggal, 11 Juli 2019, Perihal *Klarifikasi & Undangan penyelesaian Pembiayaan, sekaligus sebagai Somasi I*;
- f. No. 0119/Adv-Ber/VII/2019, tanggal 29 Juli 2019, Perihal *Pemberitahuan Lelang Eksekusi OHT, sekaligus sebagai Somasi II*;
- g. No. 0127/Adv-Ber/VIII/2019, tanggal 09 Agustus 2019, Perihal *Pemberitahuan Lelang Eksekusi OHT, sekaligus sebagai Somasi III (Terakhir)*.

19. Bahwa *Posita 38*; tentang penagihan pelunasan hutang pembiayaan serta merta dan seketika sekaligus tunai, yang didasarkan adanya syarat

karena telah terjadi Wanprestasi dan Jatuh Tempo lebih awal, maka tidak perlu menunggu batas akhir dari suatu masa yang diperjanjikan.

20. Bahwa *Posita 39*; dalil PELAWAN menggunakan dasar Yurisprudensi MARI No. 510.K/Pdt/2000, tanggal 27 Februari 2001, adalah tidak relevan, karena perkara aquo bukanlah *perkara* gugatan biasa yang perlu diikuti dengan adanya "sita jaminan" (Conservatoir beslag). Dengan kata lain perlawanan PELAWAN tidak ada kaitannya dengan tindakan TERLAWAN yang sedang menjalankan fungsi dari lembaga eksekusi berdasarkan Sertipikat Hak Tanggungan (yang telah berkekuatan hukum eksekutorial) dan berkepastian hukum *Jo.* Akta Pemberian Hak Tanggungan yang sifatnya sama dengan dalam perkara biasa sudah dinyatakan berkekuatan hukum tetap (*Inkracht Van Gewijsde*).
21. Bahwa *Posita 40*; dalam perkara aquo PELAWAN bukan pihak ketiga *melainkan* pihak kedua yang dari awal secara hukum telah memberikan kekuasaan dan kewenangan kepada TERLAWAN untuk menjual (mengeksekusi) Obyek Hak Tanggungan dari PELAWAN dimana hasilnya guna membayar sebagian atau seluruh kewajiban (hutang pembiayaan) PELAWAN kepada TERLAWAN karena sudah Jatuh Tempo. Jadi ini bukanlah *perkara* gugatan biasa, tetapi ini perkara yang didasarkan atas Sertipikat Hak Tanggungan yang sudah berkekuatan hukum eksekutorial. 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*).
22. Bahwa *Posita 41*; tentang belum atau tidak di-Cap-nya Penetapan Pengadilan Agama Bogor 0004/Pdt.G/Eks/2019/PA.Bgr., tertanggal 12 September 2019 tidak perlu TERLAWAN tanggapi, mengingat hal tersebut merupakan kewenangan/kebijakan Kepaniteraan Pengadilan Agama Bogor.
23. Bahwa ternyata kedudukan hukum PELAWAN dalam gugatan perlawanan ini tidak jelas dan campur-aduk. Disamping itu hampir seluruh positanya saling bertentangan bahkan dapat dikwalifikasikan tidak jelas/kabur (Obscuur Libel), maka mohon kepada Majelis Hakim

Yang Memeriksa dan Memutus perkara ini, untuk menolak gugatan PELAWAN *atau* setidak – tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

MAKA:

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, mohon kiranya kepada Yang Mulia Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Memutus Perkara Perdata (Perlawanan) No. 1388/Pdt.G/2019/PA.Bgr., kiranya berkenan memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM PROVISI

Menolak permintaan PELAWAN untuk :

1. Membatalkan serta menolak Penetapan Pengadilan Agama Bogor No. 0004/Pdt.G/Eks/2019/PA.Bgr., tanggal 12 September 2019;
2. Membatalkan Penetapan Pengadilan Agama Bogor No. 0004/Pdt.G/Eks/2019/PA.Bgr., tanggal 12 September 2019, atas Permohonan Pelaksanaan Eksekusi dan Pengosongan Obyek Hak Tanggungan.
3. Menyatakan secara hukum Penetapan Pengadilan Agama Bogor No. 0004/Pdt.G/Eks/2019/PA.Bgr., tanggal 12 September 2019, adalah tidak sah, oleh karena Penetapan Pengadilan Agama tersebut tidak di-Cap/Stempel Resmi Pengadilan Agama Bogor;

*sebaliknya*

Mohon Yang Mulia Majelis Hakim berkenan memutus dengan :

1. Menyatakan hukum Penetapan Pengadilan Agama Bogor No. 0004/Pdt.G/Eks/2019/PA.Bgr., tanggal 12 September 2019, adalah sah dan berharga
2. Menyatakan hukum dan memerintahkan agar Penetapan Pengadilan Agama Bogor No. 0004/Pdt.G/Eks/2019/PA.Bgr., tanggal 12 September 2019; segera dijalankan;
3. Menyatakan hukum bahwa Gugatan Perlawanan PELAWAN yang didasarkan pada Yurisprudensi MARI No. 510.K/Pdt./2000 Tanggal 27 Februari 2001 dan MARI No. 697.K/Sip./1974 Tanggal 31-08-1977 adalah tidak sah.
4. Menyatakan hukum bahwa PELAWAN secara hukum tidak berhak melakukan perlawanan (*diskualifikasi in person*).

## DALAM POKOK PERKARA

### PRIMAIR

1. Menerima Eksepsi dan Jawaban TERLAWAN untuk seluruhnya;
2. *Menolak* perlawanan 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 perlawanan PELAWAN *tidak tepat dan tidak benar*;
5. Menyatakan hukum bahwa PELAWAN *telah beritikad tidak baik dan tidak jujur*;
6. Menyatakan hukum bahwa TERLAWAN, beritikad baik dan benar;
7. Menyatakan hukum bahwa PELAWAN *tidak memiliki alas hak sebagai PELAWAN atau tidak berhak melakukan perlawanan (diskualifikasi in person)*;
8. Menyatakan hukum bahwa Penetapan Pengadilan Agama Bogor No. 0004/Pdt.G/Eks/2019/PA.Bgr., tanggal 12 September 2019, adalah sah dan berharga *serta tetap mempunyai kekuatan hukum yang mengikat*;
9. Menyatakan hukum bahwa tindakan TERLAWAN 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*;
10. *Menolak* permintaan PELAWAN untuk menyatakan bahwa PELAWAN adalah sebagai pemilik obyek tanah "tanpa dinyatakan" bahwa tanah-tanah dibawah ini telah dibebani Hak Tanggungan bagi TERLAWAN, yaitu yang terletak (dikenal) di :
  1. Jl. Altzimar II No. 03, RT/RW. 11/12; Kelurahan Tegal Alur Gundil, Kecamatan Bogor Utara – Kota Bogor; Luas 381 M2, sesuai dengan Surat Ukur No.198/TGG/1999 tertanggal 10 Juni 1999, Penerbit A.n. Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Bogor, U.b. Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah, KEPALA KANTOR PERTANAHAN Kotamadya Bogor, tanggal 16 Nopember 1999, NIB 10.09.01.02.00762,

sebagaimana terbukti dalam (berdasarkan) Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1072/Tegal Gundil, terdaftar (nama pemegang hak) Ir. Riza Rosadi, MM.; *Berdasarkan:*

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

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

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

Penerbit Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor, tanggal 24-06-2015. Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 53/2015 tanggal 30 April 2015 dari Arya Syahrir Rifasy, SH., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Wilayah Kota Bogor;



3. Jl. Taman Bintaro Dalam Kaveling 9 B; Kelurahan Bintaro, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan; luas 300 M2, sesuai dengan Surat Ukur No. 02601/2001 tertanggal 22-11-2001, Penerbit A.n. Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan, U.b. Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah, KEPALA KANTOR PERTANAHAN Kotamadya Jakarta Selatan, tanggal 29 April 2002, NIB 09.02.10.05.02601, sebagaimana terbukti dalam (berdasarkan) Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 5279/Bintaro, terdaftar (nama pemegang hak) Ir. Riza Rosadi; *Berdasarkan:*
- a. Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 06784/2015, Kota Jakarta Selatan – DKI Jakarta, Peringkat I (Pertama) sebesar Rp. 500.000.000,-- (Lima ratus juta Rupiah); yang berirah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", terdaftar atas nama PT. BPRS HARTA INSAN KARIMAH Bekasi, berkedudukan di Bekasi – Jawa Barat; Penerbit Kepala Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan, tanggal 09 November 2015 *Jo.* Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 39/2015 tanggal 15 Oktober 2015 dari Fatma Agung Budiwijaya, SH., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Wilayah Kota Jakarta Selatan; (*Foto copy SHT No.06784/2015 dan APHT No. 39/2015, terlampir 13,14*); dan
  - b. Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 016/2016, Kota Jakarta Selatan – DKI Jakarta, Peringkat II (Kedua) sebesar Rp. 900.000.000,-- (Sembilan ratus juta Rupiah); yang berirah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", terdaftar atas nama PT. BPRS HARTA INSAN KARIMAH Bekasi, berkedudukan di Bekasi – Jawa Barat; Penerbit Kepala Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan, tanggal 11 Januari 2016 *Jo.* Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 43/2015 tanggal 15 Desember 2015 dari Fatma Agung Budiwijaya, SH., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Wilayah Kota Jakarta Selatan.
11. *Menolak* permintaan PELAWAN untuk mengangkat Penetapan Pengadilan Agama Bogor No. 0004/Pdt.G/Eks/2019/PA.Bgr., tanggal 12 September

2019, atas Permohonan Pelaksanaan Eksekusi dan Pengosongan Obyek Hak Tanggungan tanggal 12 September 2019 dari TERLAWAN I, karena telah sah dan berharga menurut hukum;

12. Menyatakan hukum dan memerintahkan Pengadilan Agama Bogor agar Penetapan Pengadilan Agama Bogor No. 0004/Pdt.G/Eks/2019/PA.Bgr., tanggal 12 September 2019; segera dijalankan dalam bentuk Pelaksanaan Sita Eksekusi; *terhadap*

Obyek Hak Tanggungan (OHT/Jaminan) BPRS HIKB, *berupa* 3 (tiga) bidang Tanah dan Bangunan berikut segala sesuatu yang berada di atasnya, terletak (dikenal) di :

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

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

2. Jl. Malabar Ujung No. 16, RT/RW. 05/102; Kelurahan Tegal Lega, Kecamatan Bogor Tengah – Kota Bogor; Luas 179 M<sup>2</sup>, sesuai dengan Surat Ukur No. 59/TGL/1998 luas 179 M<sup>2</sup> sesuai dengan Surat Ukur No. 59/TGL/1998 tertanggal 17 Juli 1998, Penerbit A.n. Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Bogor, U.b. Kepala Seksi Pengukuran dan

Pendaftaran Tanah, KEPALA KANTOR PERTANAHAN Kotamadya Bogor, tanggal 19-08-1998, NIB 10.09.03.07.00115, sebagaimana terbukti dalam (berdasarkan) Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2655/Tegallega, Kota Bogor Tengah, terdaftar (nama pemegang hak) Ir. Riza Rosadi; *Berdasarkan:*

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

3. Jl. Taman Bintaro Dalam Kaveling 9 B; Kelurahan Bintaro, Kecamatan Pesanggrahan, Jakarta Selatan; luas 300 M<sup>2</sup>, sesuai dengan Surat Ukur No. 02601/2001 tertanggal 22-11-2001, Penerbit A.n. Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan, U.b. Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah, KEPALA KANTOR PERTANAHAN Kotamadya Jakarta Selatan, tanggal 29 April 2002, NIB 09.02.10.05.02601, sebagaimana terbukti dalam (berdasarkan) Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 5279/Bintaro, terdaftar (nama pemegang hak) Ir. Riza Rosadi; *Berdasarkan:*

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

Sealatan; (Foto copy SHT No.06784/2015 dan APHT No. 39/2015, terlampir 13,14); dan

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

13. Menyatakan hukum agar PELAWAN, TURUT TERLAWAN I, II, III, IV, V, VI dan TURUT TERLAWAN VII, tunduk dan patuh terhadap Putusan Pengadilan Agama Bogor dalam perkara aquo.
14. Menyatakan hukum bahwa Putusan perkara aquo dapat dijalankan terlebih dahulu, meskipun ada upaya hukum banding dan kasasi (*uit voorbaar bij Voorrad*);
15. TERLAWAN, menyerahkan kepada Yang Mulia Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Memutus Perkara ini, dengan memberikan Putusan seadil-adilnya;
16. Menghukum PELAWAN untuk membayar biaya perkara sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

#### SUBSIDAIR

Mohon Yang Mulia Majelis Hakim memutus dengan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Menimbang bahwa atas jawaban Terlawan tersebut, Pelawan telah mengajukan replik secara tertulis tertanggal 8 Juli 2020, dan selajutnya terhadap replik tersebut Terlawan mengajukan duplik tertanggal 22 Juli 2020 yang selengkapnyanya sebagaimana termuat di dalam berita acara;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan perlawanannya, Pelawan telah mengajukan bukti-bukti surat bermaterai cukup yang diberi tanda sebagai

berikut :

1. Fotokopi Akta No. 67 tanggal 29 Juli 1996 tentang Perseroan Terbatas "PT Daihan Cipta Prima, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P.1;
2. Fotokopi Surat Keputusan Menteri Kehakiman RI. Nomor : C2-11.371.HT.01.01.TH.97 yang ditetapiakan pada tanggal 3 Nopember 1997, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup, telah dicap pos dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P.2;
3. Fotokopi Salinan Akta No. 30, Tanggal 14 Juli 2009 tentang Berita Acara Perseroan Terbatas PT Daihan Cipta Prima yang dibuat Notaris & PPAT R. Dewi Herlina, S.H., M.H., bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P.3;
4. Fotokopi Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Azasi Manusia RI Nomor. AHU-50910.AH.01.02. Tahun 2009, tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan, yang ditetapkan tanggal 21 Oktober 2009, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P.4;
5. Fotokopi Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. Daihan Cipta Prima No. 22 tanggal 29-10-2015 yang dibuat oleh Notaris & PPAT Kabupaten Bogor Suparno, S.H., M.Kn., bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P.5;
6. Fotokopi Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Azasi Manusia RI Nomor. AHU-0946006.AH.01.02. Tahun 2015 tentang Persetujuan Perubahan Anggaran Dasar Perseroan Terbatas PT. Daihan Cipta Prima, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P.6;
7. Fotokopi Akta Pernyataan Keputusan Rapat PT. Daihan Cipta Prima No. 04 Tanggal 09 Nopember 2018, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup

dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P.7;

8. Fotokopi Surat Keputusan Menteri Hukum dan Hak Azasi Manusia RI Direktorat Jenderal Administrasi Hukum Umum Nomor. AHU-AH.01,03-0263269 Tanggal 13 Nopember 2018 , bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P.8;
9. Fotokopi dari fotokopi (Asli berada di Termohon) Pasal 14 ayat (2) Akta Perjanjian Pemberian Fasilitas Pembiayaan Sindikasi (WA'AD) No. 14, Tanggal 29 September 2015 yang dibuat di Notaris Kabupaten Bekasi Sumarni, S.H., M.Kn, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup namun tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P.9;
10. Fotokopi dari fotokopi (Asli berada di Termohon) Pasal 16 ayat (1) dan ayat (2) Akta Perjanjian Pemberian Fasilitas Pembiayaan Sindikasi (WA'AD) No. 15 tanggal 29 September 2015 yang dibuat di Notaris Kabupaten Bekasi Sumarni, S.H., M.Kn, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan tidak dapat dicocokkan dengan aslinya, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P.10;
11. Fotokopi dari fotokopi berupa Surat Pernyataan Sdr. Riza Rosadi tanggal 23 Agustus 2018, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P.11;
12. Fotokopi dari fotokopi Surat Kuasa Hukum Terlawan BPRS. HIK Bekasi tanggal 09 Agustus 2019, No. 0127/Adv.Ber/VIII/2019, perihal Pemberitahuan Lelang Eksekusi berikut sebagai surat Somasi, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P.12;
13. Fotokopi dari asli surat dari Terlawan BPRS. HIK Bekasi tanggal 18 Maret 2019, No. 162/BPRS-HIKB/III/2019 terkait pemberitahuan sisa pokok pembiayaan, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda P.13;

Menimbang, bahwa selain alat bukti tertulis Pelawan juga telah

mengajukan alat bukti saksi yakni Feriyanto bin Nurman dan M. Syahdewa Ramadhan. 2 (dua) orang saksi tersebut telah disumpah dan telah memberikan keterangan sebagai berikut:

1. Feriyanto bin Nurman

- Saksi mengenal Pelawan sebagai Direktur CV. Melati, Direktur PT. Daihan Cipta Prima;
- Saksi adalah karyawan administrasi persuratan di CV. Melati yang dipimpin oleh Pelawan sejak tahun 2016 sampai dengan sekarang;
- Saksi tidak mengetahui bahwa PT. Daihan Cipta Prima sedang berperkara di Pengadilan Agama Bogor;
- Saksi mengetahui dan pernah membaca surat teguran untuk pembayaran tunggakan sebanyak 3 (tiga) kali, dimana yang saya ketahui bahwa pak Rizal mempunyai tunggakan pembayaran dan belum selesai dengan tanda tangan kontrak dibuat sebelum saksi masuk ke CV. Melati ( tahun 2015);
- Saksi mengetahui tahun 2019 ada surat peringatan berakhir akad 2019 dan sampai sekarang belum terlunasi dan saya tidak tahu kalau sedang diproses eksekusi di Pengadilan Agama Bogor;

2. M. Syahdewa Ramadhan

- Saksi mengenal Pelawan sebagai Direktur CV. Melati, Direktur PT. Daihan Cipta Prima;
- Saksi adalah karyawan administrasi di CV. Melati yang dipimpin oleh Pelawan sejak tahun 2018 sampai dengan sekarang;
- Saksi tidak mengetahui bahwa PT. Daihan Cipta Prima sedang berperkara di Pengadilan Agama Bogor;
- Saksi mengetahui dan pernah membaca surat, dimana yang saya ketahui bahwa pak Rizal melaksanakan dan membuat perjanjian dengan pihak perbankan, ini saya ketahui karena saya membaca surat-surat yang masuk ke pimpinan;
- Saksi mengetahui bahwa Pelawan belum menyelesaikan kewajibannya yang belum terbayarkan, ini saya ketahui juga dari membaca surat yang masuk;
- Saksi belum pernah melihat dan membaca surat-surat yang berkaitan

dengan proses berperkara PT Raihan dengan Pengadilan Agama;

Menimbang, bahwa untuk mempertahankan bantahannya, Terlawan telah mengajukan bukti surat yang diberi tanda sebagai berikut :

1. Fotokopi dari fotokopi KTP dan Kartu Keluarga, Tuan DR. Ir. Riza Rosadi, MM., Bin Idrus Chalid, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.1.a dan T.1.b;
2. Fotokopi Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1072/-Tegal Gundil, atas nama Ir. Riza Rosadi, MM., bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T. 2;
3. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No.4456 /2015, Kota Bogor Jawa Barat, Peringkat I (Pertama sebesar Rp. 2.100.000.000,-atas nama PT. BPRS HAR TA INSAN KARIMAH Bekasi, di Bekasi - Jawa Barat, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T. 3;
4. Fotokopi Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.182/2015 Tanggal 29 Oktober 2015 dari Bambang Irawan, SH., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kota Bogor, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T. 4;
5. Fotokopi Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2655/Tegallega, Kota Bogor Tengah, atas nama Ir. Riza Rasadi, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T. 5;
6. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 2129/2015, Kota Bogor Jawa Barat, Peringkat I (Pertama) sebesar Rp. 1.500.000.000,- atas nama PT. BPRS HARTA INSAN KARIMAH Bekasi, di Bekasi Jawa Barat, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T. 6;
7. Fotokopi Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 53/2015 tanggal 30 April 2015 dari Arya Syahrir Rifasy, SH., Pejabat Pembuat Akta



- Tanah (PPAT) Kota Bogor, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T. 7;
8. Fotokopi Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 5279/Bintaro, atas nama Ir. Riza Rosadi, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T. 8;
  9. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 067 84/2015, Kota Jakarta Selatan DKI Jakarta, Peringkat I (Pertama) sebesar Rp. 500.000.000,- (Lima ratus juta Rupiah), atas nama PT. BPRS HARTA INSAN KARIMAH Bekasi, di Bekasi Jawa Barat, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T. 9;
  10. Fotokopi Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 39/2015 tanggal 15 Oktober 2015 dari Fatma Agung Budiwijaya, SH., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Jakarta Selatan, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T. 10;
  11. Fotokopi Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No.016/2016, Kota Jakarta Selatan DKI Jakarta, Peringkat II (Kedua) sebesar Rp. 900.000.000,- (Sembilan ratus juta Rupiah) atas nama PT. BPRS HARTA INSAN KARIMAH Bekasi, di Bekasi Jawa Barat, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T. 11;
  12. Fotokopi Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan agungan (APHT) No. 43/2015 tanggal 15 Desember 2015 dari Fatma Agung Budi wijaya, SH., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Jakarta Selatan, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T. 12;
  13. Fotokopi WA'D (KESEPAHAMAN) No.79 tanggal 24-09-2014, antara Tuan Khusnul Khorip, SH., Direktur Utama BPRS HIKB (PEMOHON EKSEKUSI) dengan Tuan Riza Rosadi atas persetujuan dari Istrinya Ny. Dra. Ratna Soeminar (TERMOHON EKSEKUSI) dari Notaris & PPAT Sri Bimo Ariyanto,

SH., di Bekasi, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T.13;

14. Fotokopi PERJANJIAN PEMBIAYAAN MUSYA SYARAKAH No. 80 tanggal 24 Desember 2014, Jo. Wa'd No.79 24-09-2014, antara Tuan Khusnul Khorip, SH.SE, Direktur Utama BPRS HIK (PEMOHON EKSEKUSI) dengan Tuan Riza Rosadi di Bogor atas persetujuan dari Istrinya sebesar Rp. 750.000,000,- Ny.Dra. Ratna Soeminar (TERMOHON Jangka waktu pelunasan EKSEKUSI) dari Notaris Sri Bimo Ari yanto, SH., di Bekasi, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T. 14;
15. Fotokopi PERJANJIAN PEMBIAYAAN MUSYARAKAH No. 071/MUSY/BPRS-HIKB/JKP/XII/2015 tanggal 30 Desember 2015, Jo. Wa'd No.79 24-09-2014, (PERPANJANGAN), antara Tuan Khusnul Khorip, SH. SE., sebagai Direktur Utama (PEMOHON EKSEKUSI) dengan Tuan Riza Rosadi di Bogor atas persetujuan dari Istrinya Ny. Dra. Ratna Soeminar (TERMOHON EKSEKUSI), bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T. 15;
16. Fotokopi PERJANJIAN PEMBIAYAAN MUSYARAKAH No. 54/MUSY/BPRS-HIKB/JKP/III/2015 tanggal 25 Maret 2015, Jo. Wa'd No.79 24-09-2014, antara Khusnul Khorip, SH. SE., sebagai Direktur Utama BPRS HIKB (PEMOHON EKSEKUSI) dengan Tuan Riza Rosadi di Bogor atas persetujuan dari Istrinya Ny.Dra.Ratna Soeminar (TERMOHON EKSEKUSI), bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T. 16;
17. Fotokopi ADDENDUM PERJANJIAN PERJANJIAN MUSYARAKAH tanggal 24-03-2016, Jo. T,16. Jo. Wa'd No.79 24-09-2014, antara Tuan Khusnul Khorip, SH.SE., Direktur Utama BPRS HIK (PEMOHON EKSEKUSI) dengan Tuan Riza Rosadi di Bogor atas persetujuan dari Istrinya Ny. Dra. Ratna Soeminar (TERMOHON EKSEKUSI), bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T. 17;

18. Fotokopi ADDENDUM WA'D (KESEPAHAMAN No. 08 tanggal 18-09-2015, Jo. Wa'd No.79 24-09-2014, antara BPRS HIKB (PEMOHON EKSEKUSI) dengan Ir. Riza Rosadi, MM (TERMOHON EKSEKUSI) dari Sumarni,SH. M.Kn., Notaris, Bekasi, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T. 18;
19. Fotokopi PERJANJIAN PEMBIAYAAN MUSYARAKAH No.09 tanggal 18 September 2015, antara Tuan Khusnul Khorip, SH.SE., Direktur Utama BPRS HIK (PEMOHON EKSEKUSI) dengan Tuan Riza Rosadi atas Persetujuan dari Istrinya Ny. Dra. Soeminar (TERMOHON EKSEKUSI) dari Sumarni, SH.Mkn., Notaris di Bekasi, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T. 19;
20. Fotokopi PERJANJIAN PEMBIAYAAN MUSYARAKAH No. 003/MUSY/BPRS HIKB/JKP/VI/2017 tanggal 29 Juni 2017 (RESTRUKTUR), antara Printis Subagyo, ST., Pjs. Direktur Utama BPRS HIK (PEMOHON EKSEKUSI) dengan Tuan Riza Rosadi atas persetujuan dari Istrinya Ny Dra. Ratna Soeminar (TERMOHON EKSEKUSI) dihadapan Sumarni, SH.Mkn., Notaris di Bekasi. namun Macet total di Nopember 2017 (wanprestasi IV), bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T. 20;
21. Fotokopi WA'AD PERJANJIAN PEMBERIAN FASILITAS PEMBIAYAAN SINDIKASI No.14 tanggal 29-09-2015, antara BPRS HIKB yang diwakili oleh Tuan Khusnul Khorip, SH. SE., Direktur Utama BPRS HIK (PEMOHON EKSEKUSI) dengan Tuan Riza Rosadi (Direktur PT.Daihan Cipta Prima/ Perseroan) di Bogor atas persetujuan dari Istrinya Ny. Dra. Ratna Soeminar (TERMOHON EKSEKUSI), dari Sumarni, SH., Mkn., Notaris di Bekasi, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T. 21;
22. Fotokopi PERJANJIAN PEMBIAYAAN SINDIKASI MUSYARAKAH No. 15 tanggal 29 September 2015, antara Tuan Khusnul Khorip, SH.,SE., sebagai Direktur Utama BPRS HIK (PEMOHON EKSEKUSI) dengan Tuan Riza Rosadi (Direktur) PT. Daihan Cipta Prima (Perseroan) di Bogor atas

- persetujuan dari Istrinya Ny.Dra. Ratna Soeminar (TERMOHON EKSEKUSI) dihadapan Sumarni, SH. Mkn., Notaris di Bekasi., bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T. 22;
23. Fotokopi ADDENDUM PERJANJIAN MUSYARAKAH tanggal 29-06-2017 Jo. WA'D PERJANJIAN PEMBERIAN FASILITAS PEMBIAYAAN SINDIKASI No. 14 tanggal 29-09-2015 Jo. PERJANJIAN PEMBIAYAAN SINDIKASI MUSYARAKAH No.15 tanggal 29 September 2015, antara Tuan Khusnul Khorip, SH.SE., Direktur Utama BPRS HIK (PEMOHON EKSEKUSI) dengan Tuan Riza Rosadi di Bogor atas persetujuan dari Istrinya Ny. Dra, Ratna Soeminar (TERMOHON EKSEKUSI), bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T. 23;
24. **Fotokopi dari fotokopi** INFORMASI SISA POKOK PEMBIAYAAN, BAGI HASIL YANG DIAKUI & BIAYA YANG HARUS DIBAYARKAN Atas Nama Tuan DR. Ir. Riza Rosadi. MM., (TERMOHON EKSEKUSI) baik selaku Pribadi maupun atas nama Perseroan kepada BPRS HIKB (PEMOHON EKSEKUSI) Berdasarkan PERJANJIAN PEMBIAYAAN (T, 13,T, 23) tersebut diatas Per Tanggal 16 Agustus 2019, dan Biaya Eksekusi yang wajib di tanggung oleh TERMOHON EKSEKUSI, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T. 24;
25. **Fotokopi dari fotokopi** Surat BPRS HIKB (PEMOHON EKSEKUSI) No. 035/BPRS-HIKB/JKP/IV/2018, tanggal 23 April 2018, ditujukan Kepada Tuan Ir. Riza Rosadi, Perihal Surat Peringatan Pertama (SP-1), bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T. 25;
26. **Fotokopi dari fotokopi** Surat BPRS HIKB (PEMOHON EKSEKUSI) No. 042/BPRS-HIKB/JKP/IV/2018, tanggal 02 Mei 2018, ditujukan Kepada Tuan Ir. Riza Rosadi, PT. Daihan Cipta Prima, Perihal Surat Peringatan Kedua (SP-2), bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T. 26;

27. **Fotokopi dari fotokopi** EXIT MEETING antara BPRS HIKB dengan Tuan Riza Rosadi, antara lain disepakati penjualan Jaminan Pembiayaan atas namanya dan atas nama PT. Daihan Cipta Prima, tetapi tidak berjalan sebagaimana yang disepakati tersebut, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T. 27;
28. **Fotokopi dari fotokopi** Surat BPRS HIKB (PEMOHON EKSEKUSI) No. 063/BPRS-HIKB/JKP/IV/2018, tanggal 14 Mei 2018, ditujukan Kepada Tuan Ir. Riza Rosadi, Perihal Surat Peringatan Ketiga (SP-3), bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T. 28;
29. **Fotokopi dari fotokopi** Surat BPRS HIKB (PEMOHON EKSEKUSI) No. 162/BPRS-HIKB/III/2019, tanggal 18 Maret 2019, ditujukan Kepada Tuan Ir. Riza Rosadi, Perihal Informasi Sisa Pokok Pembiayaan, Bagi Hasil Yang Diakui & Biaya Yang Harus dibayarkan, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T. 29;
30. **Fotokopi dari fotokopi** Surat BPRS HIKB (PEMOHON EKSEKUSI) No. 188/BPRS-HIKB/III/2019, tanggal 04 April 2019, ditujukan Kepada Tuan Ir. Riza Rosadi, Perihal Penyelesaian Pembiayaan, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T. 30;
31. **Fotokopi dari fotokopi** Surat BPRS HIKB (PEMOHON EKSEKUSI) No. 279/BPRS-HIKB/V/2019, tanggal 09 Mei 2019, ditujukan Kepada Tuan Ir. Riza Rosadi, Perihal Penyelesaian Pembiayaan, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T. 31;
32. **Fotokopi dari fotokopi** Surat BPRS HIKB (PEMOHON EKSEKUSI) No. 344/BPRS-HIKB/VI/2019, tanggal 17 Juni 2019, ditujukan Kepada Tuan Ir. Riza Rosadi, Perihal Penyelesaian Pembiayaan, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T. 32;

33. **Fotokopi dari fotokopi** Surat Kantor Advokat BERSAMA No. 0111/Adv-Ber/VII/2019 tanggal 11 Juli 2019, ditujukan Kepada Tuan Ir. Riza Rosadi, MM (Pribadi) maupun sebagai Direktur PT DaihanCipta Prima, Perihal, Klarifikasi & Undangan penyelesaian Pembiayaan, sekaligus sebagai Somasi I, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T. 33;
34. **Fotokopi dari fotokopi** Surat Kantor Advokat BERSAMA No. 0119/AdvBer/VII/2019, tanggal 29 Juli 2019, ditujukan Kepada Tuan Ir. Riza Rosadi, MM., (baik sebagai Pribadi maupun atas nama Perseroan), Perihal Pemberitahuan Lelang Eksekusi OHT, sekaligus sebagai Somasi II, bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T. 34;
35. **Fotokopi dari fotokopi** Surat Kantor Advokat BERSAMA No 0127/Adv-Ber/VIII/2019, tanggal 09 Agustus 2019, ditujukan Kepada Tuan Ir. Riza Rosadi, MM., (baik sebagai Pribadi maupun atas nama Perseroan), Perihal Pemberitahuan Lelang Eksekusi OHT, sekaligus sebagai Somasi III (Terakhir), bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T. 35;
36. **Fotokopi dari fotokopi** SURAT PERNYATAAN dari Tuan Riza Rosadi, tertanggal 23 Agustus 2018, yang menyatakan bahwa, (di kutip); kondisi usaha saya sedang menurun dan menyebabkan ketidakmampuan saya dalam penyelesaian pembiayaan. Oleh karena itu, saya setuju untuk menjual bersama Asset dalam rangka penyelesaian pembiayaan saya di BPR Syariah Harta Harta Insan Karimah Bekasi, Cabang Jakarta Pusat , bukti surat tersebut telah diberi meterai cukup dan telah dicocokkan dengan aslinya yang ternyata sesuai, lalu oleh Ketua Majelis diberi tanda T. 36;

Menimbang, bahwa selain alat bukti tertulis Terlawan juga telah mengajukan alat bukti saksi yakni Mohamad Ridwan bin Romeki dan Lukman Nurtin bin Firmansyah. 2 (dua) orang saksi tersebut telah disumpah dan telah memberikan keterangan sebagai berikut:

1. Mohamad Ridwan bin Romeki

- Saksi adalah sebagai karyawan dibagian marketing pada perusahaan Terlawan di Bekasi;
- Saksi bertugas dibagian Marketing jadi yang saya ketahui antara Pelawan Terlawan adalah adanya hubungan dimana Pelawan mempunyai pinjaman kepada Terlawan;
- Saksi mengetahui Pelawan mengajukan pinjaman pada tahun 2015 dan Pemohon mengajukan pinjaman sebagai pribadi 2 (dua) milyar dan juga atas nama perusahaan sebanyak 2 (dua) milyar;
- Saksi mengetahui status pembayaran yang dilakukan Pelawan kepada Terlawan yang seharusnya berakhir sampai dengan tahun 2016 tidak berjalan lancar dimulai Juni 2016 sampai dengan 2017 tidak terlunasi, sempat ada pembayaran pada tahun 2017 tapi tidak sesuai dengan kesepakatan hingga saat ini belum selesai;

## 2. Lukman Nurtin bin Firmansyah

- Saksi sebagai karyawan dibagian suport pembiayaan di BPRS HIK Bekasi;
- Saksi bertugas dibagian suport pembiayaan jadi yang saya ketahui antara Pelawan Terlawan adalah masalah penyelesaian pembiayaan yang belum selesai;
- Saksi mengetahui status pembayaran yang dilakukan Pelawan kepada Terlawan yang seharusnya berakhir sampai dengan tahun 2016 tidak berjalan lancar dimulai akhir 2016 sampai dengan sekarang tidak terlunasi, sempat ada pembayaran pada tahun 2017 tapi tidak sesuai dengan kesepakatan hingga saat ini belum selesai;
- Saksi mengetahui kebijakan bagi Pelawan yang pembayarannya terhambat yaitu adanya restrukturisasi, negosiasi, peringatan yang dilakukan dalam beberapa tahap eksekusi dan Jika langkah-langkah sudah dijalankan selanjutnya tahap penyitaan eksekusi;

Menimbang, bahwa akhirnya Pelawan dan Terlawan telah mengajukan kesimpulan masing-masing secara tertulis tanggal 12 Agustus 2020 dan menyatakan tidak akan mengajukan sesuatu apapun lagi kecuali memohon agar perkaranya segera diputuskan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini,

maka Majelis Hakim menunjuk kepada hal-hal yang tercantum dalam berita acara persidangan perkara ini dan kesemuanya dianggap telah dimasukkan dan menjadi bagian dari putusan ini;

## **TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM**

### **Dalam Provisi**

Menimbang bahwa Pelawan dalam gugatannya mengajukan provisi pada pokoknya memohon agar penetapan Aanmaning Pengadilan Agama Bogor Nomor 0004/Pdt.G/Eks/2019/PA. Bgr tanggal 12 September 2019 atas pelaksanaan Eksekusi dan pengosongan Objek Hak Tanggungan tanggal 12 September 2019 ditolak dan dibatalkan serta dinyatakan tidak sah secara hukum oleh karena Penetapan tersebut tidak dicap/stempel resmi Pengadilan Agama Bogor. Menurut Majelis, bahwa penetapan aanmaning adalah produk administrasi yustisial bukan administrasi umum sehingga tidak harus memakai stempel dan tidak mengurangi keabsahan sebuah penetapan, karena itu tuntutan provisi pelawan tidak beralasan;

Menimbang, bahwa 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 Provosionil dan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 4 Tahun 2001 Tentang Permasalahan Serta Merta (*Uitvoerbaar bij Voorraad*) Dan Provosionil, 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 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, tanggal 12 September 2019, 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 sehingga jika Pelawan meminta untuk dilaksanakan terlebih dahulu putusan *aquo* maka hal tersebut menjadi rancu karena senyatanya perlawanan itu tidak menghalangi proses eksekusi yang dijalankan oleh Pengadilan;

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 permohonan provisionil Pelawan tidak berdasar sehingga harus ditolak;

### **Dalam Eksepsi**

Menimbang, bahwa Terlawan dalam Jawaban telah mengajukan eksepsi terhadap perlawanan Pelawan. Pada pokoknya eksepsi ini terhadap perlawanan yang cacat formil;

Menimbang, bahwa Terlawan telah mengajukan eksepsi pada jawaban pertama, oleh karena itu pengajuan eksepsi Terlawan dapat diterima dan dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa eksepsi yang diajukan Terlawan adalah tidak berkaitan dengan eksepsi kewenangan absolut atau eksepsi kewenangan relatif yang mesti diajukan pada jawaban pertama dan juga harus dijawab dalam putusan sela, eksepsi *aquo* diluar eksepsi kewenangan absolut dan eksepsi kewenangan relatif oleh karena itu syarat pengajuan eksepsi harus pada jawaban pertama dan diputus bersama-sama dengan putusan akhir tidak berlaku pada eksepsi *aquo* sebagaimana maksud Pasal 136 HIR dan Pasal 114 Rv serta petunjuk Buku II Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi Peradilan Agama edisi Revisi 2013 MA RI halaman 88 huruf u. angka 1), 2), 3) dan 4);

Menimbang, bahwa eksepsi Terlawan pada pokoknya adalah perlawanan Pelawan mempunyai cacat formil dan *obscuur libel*/kabur yang terdiri dari 3 (tiga) eksepsi, jenis eksepsi tersebut antara lain;

1. *Exeptio Non Adimpleti Contractus*
2. *Exeptio In Persona*
3. Kualifikasi perbuatan Terlawan tidak jelas atau gugatan kabur (*obscuur libel*)

Menimbang, bahwa eksepsi pertama dari Terlawan adalah eksepsi “*Non Adimpleti Contractus*”. Eksepsi ini yang berkaitan dengan Pelawan tidak berhak mengajukan perlawanan karena sebenarnya Pelawanlah yang telah wanprestasi sehingga Terlawan mengajukan permohonan eksekusi kepada Pengadilan Agama Bogor;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini, Pelawan membenarkan jika belum melakukan kewajiban sebagaimana tertuang dalam perjanjian namun Pelawan juga mendalilkan bahwa Terlawan telah menyalahi perjanjian dengan tidak menyelesaikan sengketa melalui Badan Arbitrase Syariah;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi Terlawan tentang eksepsi *Non Adimpleti Contractus* Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa berdasarkan jawab menjawab antara Pelawan dengan Terlawan dalam persidangan Majelis Hakim berpendapat bahwa telah nyata diakui oleh Pelawan dan Terlawan bahwa antara Pelawan dan Terlawan telah mengikatkan diri dalam suatu perjanjian dan Terlawan telah berprestasi dengan menyerahkan sejumlah uang dan telah diterima pula oleh Pelawan uang yang diserahkan Terlawan, selanjutnya setelah berjalannya waktu Pelawan tidak memenuhi prestasi untuk membayar kepada Terlawan. Maka atas fakta tersebut Majelis Hakim berkesimpulan bahwa pihak Terlawan telah melakukan prestasi sedangkan Terlawan tidak dapat memenuhi prestasi untuk membayar kepada Terlawan oleh karena itu dapat dikatakan Pelawan tidak dapat melakukan perlawanan karena Pelawan sendiri tidak berprestasi dengan tidak membayar kepada Terlawan;

Menimbang, bahwa eksepsi kedua dari Terlawan adalah *Exemptio In Persona*, Terlawan mendalilkan Pelawan dalam gugatan bertindak dengan merangkap kepentingan yakni sebagai pribadi dan sebagai direktur PT. Daihan Cipta Prima, padahal sebagai pribadi dan sebagai Direktur PT Daihan Cipta Prima adalah 2 (dua) subjek hukum yang berbeda;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini Pelawan telah memberikan tanggapan dengan menjawab bahwa antara Pelawan dan Terlawan mempunyai hubungan hukum dalam kontek perjanjian musyarakah namun Terlawan tidak membantah Pelawan dalam perlawanan telah merangkap antara bertindak sebagai pribadi dengan bertindak sebagai direktur PT. Daihan Cipta Prima;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan Pelawan yang tidak menjawab atau tidak membantah eksepsi dari Terlawan dengan tegas berkaitan dengan eksepsi *in person*, maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan dari sudut pandang hukum pembuktian sebagai berikut:

- Bahwa dalil yang diakui secara tegas berarti dalil tersebut telah terbukti benar;
- Bahwa dalil yang tidak dijawab dianggap sebagai pengakuan secara diam-diam;
- Bahwa dalil yang secara tegas dibantah, maka dalil tersebut harus dianggap belum terbukti, maka harus dibuktikan dengan alat bukti;
- Bahwa dalil yang dibantah tetapi bantahannya tanpa dasar alasan dan tidak jelas arahnya serta bertentangan dengan akal sehat harus dianggap pembenaran;

Menimbang, bahwa berdasarkan klasifikasi pembuktian tersebut Majelis Hakim berpendapat terbukti bahwa Pelawan dalam mengajukan perlawanan telah merangkap bertindak atas nama pribadi dan atas nama Direktur PT. Daihan Cipta Prima;

Menimbang, bahwa eksepsi ketiga dari Terlawan adalah eksepsi *obscuur libel*, Terlawan mendalilkan perlawanan yang diajukan Pelawan tidak jelas atau kabur karena Pelawan dalam positanya telah mencampurkan antara perjanjian yang dilakukan atas nama pribadi dan perjanjian yang dilakukan atas nama Direktur perseroan;

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi ini Pelawan telah memberikan tanggapan dan bantahan yaitu pihak Terlawan telah melanggar perjanjian yaitu tidak menyelesaikan sengketa melalui Badan Arbitrase Syariah;

Menimbang, bahwa terhadap hal ini Majelis Hakim juga akan mempertimbangkan sebagaimana pertimbangan diatas yakni sehubungan dengan Pelawan yang tidak menjawab atau tidak membantah eksepsi dari Terlawan dengan tegas berkaitan dengan eksepsi *in person*, maka Majelis Hakim perlu mempertimbangkan dari sudut pandang hukum pembuktian sebagai berikut:

- Bahwa dalil yang diakui secara tegas berarti dalil tersebut telah terbukti benar;

- Bahwa dalil yang tidak dijawab dianggap sebagai pengakuan secara diam-diam;
- Bahwa dalil yang secara tegas dibantah, maka dalil tersebut harus dianggap belum terbukti, maka harus dibuktikan dengan alat bukti;
- Bahwa dalil yang dibantah tetapi bantahannya tanpa dasar alasan dan tidak jelas arahnya serta bertentangan dengan akal sehat harus dianggap pembenaran;

Menimbang, bahwa berdasarkan klasifikasi pembuktian tersebut Majelis Hakim berpendapat terbukti bahwa Pelawan dalam posita perlawanan telah memberikan penjelasan dengan tidak membedakan bertindak atas nama pribadi dan atas nama Direktur perseroan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa seluruh eksepsi Termohon cukup beralasan dan harus dikabulkan;

#### **Dalam Pokok Perkara**

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

Menimbang bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 3 ayat (1), (2) dan (3) jo. Pasal 17 ayat (1), Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Mediasi Di Pengadilan, Majelis hakim telah memerintahkan kepada kedua belah pihak berperkara untuk menempuh mediasi dan Majelis Hakim telah menetapkan Tetty Jelita S., S.H., S.E., selaku mediator, untuk melaksanakan mediasi dalam perkara *aquo*;

Menimbang bahwa Mediator yang bersangkutan, telah memberikan laporan secara tertulis tertanggal 4 Maret 2020 yang menerangkan bahwa, upaya mediasi yang dilakukannya gagal/tidak berhasil;

Menimbang, bahwa persidangan dilanjutkan dalam sidang terbuka untuk umum selanjutnya dibacakan gugatan Pelawan dan Pelawan tetap pada dalil perlawanannya;

Menimbang, bahwa perkara yang diajukan oleh Pelawan pada pokoknya adalah perlawanan eksekusi atas pengajuan permohonan eksekusi atas 3

bidang tanah yang telah dikenakan Hak Tanggungan berdasarkan Penetapan Nomor 0004/Pdt.G/Eks/2019/PA.Bgr, tanggal 12 September 2019;

Menimbang, bahwa terhadap perlawanan *aquo* pihak Terlawan telah menyampaikan jawaban tertulis yang pada pokoknya membenarkan sebagian dan membantah sebagian dalil-dalil perlawanan Pelawan;

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

Menimbang, bahwa atas replik Pelawan, Terlawan 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 dibebankan untuk membuktikan dalil perlawanannya;

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

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, P.9, P.10, P.11, P.12 dan P.13 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, P.9, P.10, P.11, P.12 dan P.13 telah dicocokkan dan sesuai dengan yang asli kecuali P.9, P.10 yang tidak ada asli namun telah diakui dan dibenarkan oleh Terlawan sedangkan P.11, P.12 dan P.13 tidak ditanggapi Terlawan, 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;

Menimbang, bahwa alat bukti P.9 dan P.10 adalah alat bukti yang tidak ada asli namun terhadap alat bukti ini telah diakui dan dibenarkan oleh Terlawan, 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 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 guna meneguhkan dalil jawaban dan bantahan, Terlawan telah mengajukan alat bukti tertulis berupa T.1.a T.1.b, T.2, T.3, T.4, T.5, T.6, T.7, T.8, T.9, T.10, T.11, T.12, T.13, T.14, T.15, T.16, T.17, T.18, T.19, T.20, T.21, T.22, T.23, T.24, T.25, T.26, T.27, T.28, T.29, T.30, T.31, T.32, T.33, T.34, T.35 dan T.36;

Menimbang, bahwa alat bukti tertulis T.1 a.b., T.2, T.3, T.4, T.5, T.6, T.7, T.8, T.9, T.10, T.11, T.12, T.13, T.14, T.15, T.16, T.17, T.18, T.19, T.20, T.21, T.22 dan T.23 telah dicocokkan dan sesuai dengan yang asli kecuali T.24, T.25, T.26, .27, T.28, T.29, T.30, T.31, T.32, T.33, T.34, T.35 dan T.36, 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 yang akan dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa alat bukti dari Terlawan berupa T.24, T.25, T.26, T.27, T.28, T.29, T.30, T.31, T.32, T.33, T.34, T.35 dan T.36 adalah alat bukti yang tidak ada asli namun terhadap alat bukti ini telah diakui dan dibenarkan oleh Pelawan, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagaimana pertimbangan di bawah ini;

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, bahwa selain alat bukti tertulis Pelawan dan Terlawan juga telah mengajukan alat bukti berupa saksi-saksi yang penilaiannya sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Majelis terlebih dahulu akan mempertimbangkan tentang saksi-saksi yang diajukan Pelawan dan Terlawan. Apakah saksi yang diajukan Pelawan dan Terlawan memenuhi syarat formil sebagai saksi atau tidak jika memenuhi syarat formil sebagai saksi maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan materiil dari keterangan saksi-saksi tersebut;

Menimbang, bahwa saksi-saksi yang diajukan Pelawan maupun terlawan harus bukan orang yang dilarang untuk menjadi saksi (vide Pasal 145 ayat (1), (2) HIR, Pasal 76 ayat (1) UU Nomor 7 Tahun 1989 jo. Pasal 22 ayat (2) PP Nomor 9 Tahun 1975), memberi keterangan didepan sidang seorang demi seorang (vide Pasal 144 HIR), kemudian saksi mengangkat sumpah (vide Pasal 147 HIR), sehingga oleh karena itu memenuhi syarat formil sebagai saksi;



Menimbang, bahwa saksi-saksi yang diajukan Pelawan mempunyai hubungan dengan Pelawan sebagai atasan dan bawahan. Begitu pula dengan saksi-saksi yang diajukan Terlawan, saksi-saksi tersebut mempunyai hubungan dengan Terlawan sebagai atasan dan bawahan. Terhadap kondisi demikian jika dihubungkan dengan syarat formil sebagai saksi salah satunya adalah “Tidak ada hubungan kerja dengan menerima upah”, maka Majelis Hakim berpendapat saksi-saksi tersebut yang mempunyai hubungan atasan dan bawahan dan menerima upah dari hubungan tersebut akan mengganggu objektivitasnya atau akan menghilangkan independensinya dan menjadi berat sebelah terhadap salah satu pihak oleh sebab itu terhadap saksi-saksi yang diajukan baik oleh Pelawan maupun oleh Terlawan patut untuk dikesampingkan dan tidak akan dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa dalam perkara perlawanan eksekusi yang paling utama adalah apakah barang yang dieksekusi tersebut telah diletakkan sita eksekusi atau belum oleh Pengadilan sebagaimana Yurisprudensi MARI Nomor 510 K/Pdt/2000, tanggal 27 Februari 2001, yang menyatakan bahwa :“...yang dapat mengajukan gugatan perlawanan (*verzet*) atas sita jaminan bukan hanya pihak ketiga saja melainkan pihak Tergugat, pemilik atau *derden verzet*”;

Menimbang, bahwa perkara *aquo* adalah perkara perlawanan atas eksekusi hak tanggungan, maka sita eksekusi yang ada di Pengadilan adalah sita persamaan sebagaimana maksud Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2012 yang berbunyi “Bagi Pemegang Hak Tanggungan tidak perlu mengajukan *derden verzet*/perlawanan karena obyek Hak Tanggungan tidak dapat diletakkan Sita Eksekusi kecuali Sita Persamaan, karena itu tidak mungkin dilakukan lelang eksekusi”;

Menimbang, bahwa dari alat bukti yang diajukan Pelawan tidak ada satu alat bukti pun yang membuktikan bahwa barang yang diajukan permohonan eksekusi tersebut telah disita oleh pengadilan, yang ada adalah tindakan Pengadilan Agama Bogor yang mengeluarkan penetapan *aanmaning* untuk Pelawan berdasarkan Penetapan Nomor 0004/Pdt.G/Eks/2019/PA.Bgr, tanggal 12 September 2019;

Menimbang, bahwa teguran atau *aanmaning* oleh pengadilan supaya pihak melaksanakan suatu prestasi bukanlah merupakan objek dari gugatan perlawanan karena *aanmaning* tersebut adalah merupakan tugas yang diberikan undang-undang kepada pengadilan yang akan mengeksekusi suatu putusan. Oleh karena itu Majelis Hakim berpendapat perlawanan Pelawan tidak beralasan;

Menimbang, bahwa perlawanan *aquo* adalah tentang perkara perlawanan eksekusi terhadap tanah yang salah satunya terdapat di Bintaro (bukan wilayah Kota Bogor) oleh karena itu, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa hukum beracara yang berlaku untuk perkara *aquo* adalah hukum beracara yang berlaku umum bukan sebagaimana maksud Pasal 54 Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama dan Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Kedua Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama. Jika dihubungkan dengan Pasal 118 ayat (3) HIR yakni Permohonan eksekusi diajukan ke Pengadilan Agama dalam wilayah hukum dimana tanah obyek sengketa berada, maka Majelis Hakim berpendapat perlawanan eksekusi yang dilakukan oleh Pelawan terhadap tanah yang ada di Bintaro dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 5279/Bintaro dan Sertipikat Hak Tanggungan Nomor Nomor 06784/2015 serta Sertipikat Hak Tanggungan Nomor 016/2016, Kota Jakarta Selatan Provinsi DKI Jakarta adalah tidak beralasan;

Menimbang, bahwa Sertipikat Hak Tanggungan atas tanah Hak Milik Nomor 1072/Tegal Gundil, seluas 381 M<sup>2</sup>, atas nama Ir. Riza Rosadi Hak Milik dan Nomor 2655/Tegalega, seluas 179 M<sup>2</sup>, atas nama Ir. Riza Rosadi ada yang dilakukan atas PT. Daihan Cipta Prima sebagai badan hukum dan ada juga yang dilakukan atas nama pribadi;

Menimbang, bahwa jika pihak berperkara sebagai badan hukum yang dalam hal ini Perseroan Terbatas maka berlaku peraturan perundang-undangan tentang siapa yang berhak bertindak untuk dan atas nama perseroan terbatas.

Aturan tersebut terdapat pada Pasal 1 angka 5 dan Pasal 98 ayat (1) Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas, inti dari pasal-pasal tersebut adalah direksi yang bertindak untuk dan atas nama perseroan;

Menimbang, bahwa direksi juga atas nama perseroan dapat memberikan kuasa langsung kepada orang lain atau karyawan perseroan melakukan perbuatan hukum untuk dan atas nama perseroan sebagaimana diatur Pasal 103 Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 Tentang Perseroan Terbatas yang berbunyi “Direksi dapat memberi kuasa tertulis kepada 1 (satu) orang karyawan Perseroan atau lebih atau kepada orang lain untuk dan atas nama Perseroan melakukan perbuatan hukum tertentu sebagaimana yang diuraikan dalam surat kuasa”;

Menimbang, bahwa jika melihat pada perlawanan pelawan maupun surat kuasa pelawan yang diberikan kepada kuasa hukum tidak ada Pelawan dalam identitas menyebutkan bertindak untuk dan atas nama badan hukum yakni PT, Daihan Cipta Prima yang ada adalah dalam pundamentum petendi Pelawan menjelaskan kedudukan Pelawan sebagai direksi dalam perusahaan tersebut. Maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Pelawan mengajukan perlawanan atas nama pribadi bukan atas nama badan hukum yang dalam hal ini adalah PT Daihan Cipta Prima;

Menimbang, bahwa terhadap keadaan tersebut dimana didentitas Pelawan mengajukan perlawanan sebagai pribadi sedangkan pundamentum petendi perlawanan Pelawan meminta dan bertindak untuk dan atas nama PT Daihan Cipta Prima. Oleh sebab itu Majelis Hakim berpendapat perlawanan Pelawan tidak beralasan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa Perlawanan Pelawan harus di tolak;

Menimbang, bahwa oleh karena perkara *aquo* adalah perkara perdata perlawanan eksekusi maka biaya perkara dibebankan kepada pihak yang dikalahkan dalam hal ini kepada Pelawan(vide pasal 181(1) HIR;

Menimbang, bahwa segala hal yang tidak dipertimbangkan baik itu mengenai alat bukti tertulis maupun alat bukti saksi dan hal-hal lain yang belum dipertimbangkan harus dinyatakan dikesampingkan;

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

## **MENGADILI**

### **Dalam Provisi**

- Menolak provisi Pelawan

### **Dalam Eksepsi**

- Mengabulkan eksepsi Terlawan

### **Dalam Pokok Perkara**

1. Menolak Pelawanan Pelawan;
2. Membebaskan biaya perkara kepada Pelawan sejumlah Rp. 3.826.000,- (tiga juta delapan ratus dua puluh enam ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam rapat permusyawaratan Majelis yang dilangsungkan pada hari Rabu tanggal 12 Agustus 2020 Masehi, bertepatan dengan tanggal 22 Dzulhijah 1441 Hijriyah oleh Drs. H. Nemin Aminuddin, S.H., M.H. sebagai Ketua Majelis, Dra. Hj. Mukasipa, M.H. dan Dr. H. Fikri Habibi, S.H., M.H. Hakim-Hakim sebagai Anggota, putusan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Rabu tanggal 12 Agustus 2020 Masehi, bertepatan dengan tanggal 22 Dzulhijah 1441 Hijriyah, oleh Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh Hakim-Hakim sebagai Anggota dan dibantu oleh Hj. Chrisnayeti, S.H. sebagai Panitera Pengganti, serta dihadiri oleh Pelawan dan Terlawan tanpa dihadiri Turut Terlawan I, Turut Terlawan II, Turut Terlawan III, Turut Terlawan IV, Turut Terlawan V, Turut Terlawan VI dan Turut Terlawan VII;

Hakim Anggota,

Ketua Majelis,

**Dra. Hj. Mukasipa, M.H.**

**Drs. H. Nemin Aminuddin, S.H., M.H.**

Hakim Anggota,

**Dr. H. Fikri Habibi, S.H., M.H.**

Panitera Pengganti,

**Hj. Chrisnayeti, S.H.**

Perincian biaya :

- Pendaftaran	: Rp	30.000,-
- Biaya Proses	: Rp	50.000,-
- Panggilan	: Rp	3.640.000,-
- PNBP Panggilan	: Rp	90.000,-
- Redaksi	: Rp	10.000,-
- Meterai	: Rp	<u>6.000,-</u>

J u m l a h : Rp 3.826.000,-

(tiga juta delapan ratus dua puluh enam ribu rupiah);