

PUTUSAN

Nomor 1449/Pdt.G/2019/PA.Bgr



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Agama Bogor yang memeriksa dan mengadili perkara tertentu pada tingkat pertama dalam sidang Majelis Hakim telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara perlawanan pihak ketiga (derden verzet) antara:

Yuliandri Faisal, tempat/tanggal lahir Kota Bogor/30 Agustus 1977, umur 42 tahun, agama Islam, pendidikan SLTA, pekerjaan ibu rumah tangga, tempat kediaman di Jl Arzimar II No 3 Rt 004 Rw 018 Kelurahan Tegal GundilKecamatan Bogor Utara Kota Bogor, dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus bertanggal 19 September 2019 telah memberikan kuasa kepada A. Djalaluddin Rivai, S.H. advokat/pengacara dan telah memilih domilisi hukum pada kantor kuasa hukum yang beralamat di Perum Villa Ciomas Indah Blok G 6, No. 2, RT. 4, RW. 13, Desa Ciomas Rahayu, Kecamatan Ciomas, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, sebagai Pelawan;

Melawan

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, dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus bertanggal 11 Nopember 2019 telah memberikan kuasa kepada Drs. Supardo Ks., S.H., M.H. advokat/pengacara dan telah memilih domilisi hukum pada kantor kuasa hukum yang beralamat di Jl. Jatibening Dua Raya (Wisma Argia), Pondok Gede, Bekasi, Jawa Barat, sebagai Terlawan I;

Ir.Riza Rosadi, M.M., beralamat Jl. Alzimar II, No. 41, RT. 4, RW. 18, Kelurahan Tegal Gundil, Kecamatan Bogor Utara, No. KTP. 327105120900019, dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus bertanggal 10 Desember 2019 telah memberikan kuasa kepada Beni M., S.H.,

M.Si. advokat/pengacara dan telah memilih domilisi hukum pada kantor kuasa hukum yang beralamat di Jl. Raya H. Achmad Sobana, S.H., No. 107, Kelurahan Tegal Gundil, Kecamatan Bogor Utara, Kota Bogor, Jawa Barat, sebagai Terlawan II;

PT. BPR Syariah Harta Insan Karimah Ciledug, beralamat kantor di Jl. Hos Cokroaminoto, RT. 1, RW. 02, Cipadu, Kecamatan Larangan, Kota Tangerang, Banten-15157, sebagai Terlawan III;

Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Bogor, Jl. Ahmad Yani No. 4, RT. 1, RW. 2, Kelurahan Tanah Sareal, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor, Jawa Barat, 16161, sebagai Turut Terlawan I;

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, sebagai Turut Terlawan II;

Kantor Notaris Sumarni, S.H., M.Kn., berlamat kantor di Jl. Setia Mekar, Rawa Kalong, No. 79, Tambun, Kabupaten Bekasi, sebagai Turut Terlawan III;

Bambang Irawan, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Wilayah Kota Bogor, beralamat di Jl. Kedung Halang Talang (atas) Nomor 3, Kota Bogor, Jawa Barat, sebagai Turut Terlawan IV;

Arya Syahrir Rifasy, S.H., Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Wilayah Kota Bogor, yang beralamat di Ruko Bukit Cimanggu City, blok C.2, No. 15, Jl. KH. Soleh Iskandar Bogor, Jawa Barat, sebagai Turut Terlawan V;

Fatma Agung Budiwijaya, S.H., Pejabat Pembuat Akta (PPAT) Wilayah Kota Jakarta Selatan, yang beralamat di Jl. Tebet Dalam III, No. 3, Jakarta Selatan, DKI Jakarta, sebagai Turut Terlawan VI;

Pengadilan Agama tersebut;

Telah membaca dan mempelajari berkas perkara;

Telah mendengar keterangan para pihak di persidangan;

DUDUK PERKARA

Bahwa Pelawan dengan surat gugatannya tertanggal 08 Oktober 2019 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Agama Bogor dengan register perkara Nomor 1449/Pdt.G/2019/PA.Bgr tanggal 09 Oktober 2019, mengemukakan hal-hal sebagai berikut :

1. Bahwa Tergugat II (Ir. Riza Rosadi, M.M.) 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 Juli 1996), dimana Akta tersebut di buat dihadapan Teddy Anwar, S.H., 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 Oktober 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, S.H., M.Kn., Notaris di Bogor, dan telah mendapat surat penerimaan pemberitahuan rubahan data Perseroan tertanggal 11 Februari 2013, Nomor AHU-AH.01.10-04138;
2. Bahwa kemudian Akta pendirian perusahaan Nomor: 67, tertanggal 29 Juli 1996, dimana akta tersebut di buat dihadapan Teddy Anwar, S.H., Notaris di Jakarta, dimana anggaran dasarnya telah mendapat pengesahan dari Menteri Kehakiman Republik Indonesia tanggal 03 Nopember 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 Oktober 2009, Nomor : AHU-50910.AH,01.02 Tahun 2009, dan terakhir dirubah dengan Akta Nomor: 9, tanggal 28 Januari 2013, yang dibuat di hadapan Eti Kurniasih, S.H., M.Kn., Notaris di Bogor, dan telah mendapat surat penerimaan pemberitahuan rubahan data Perseroan tertanggal 11 Februari 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 Agustus 1915, bertempat di kantor PT. Daihan Cipta Prima di Jl. Veteran, No. 27, RT. 1, RW. 5, 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, M.M. (TERGUGAT II) yang berkedudukan sebagai Direktur PT. Daihan Cipta Prima, dan Dokteranda. Ny. Ratna Soeminar selaku Komisaris PT. Daihan Cipta Prima, Ny. Lenny Puspitasari selaku Pemilik dan Pemegang atas Saham 1 (satu) lembar saham atau sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah), dan Sdr. Yuliandri Faisal dalam kedudukan selaku Undangan dari pihak Direksi Perseroan PT. Daihan Cipta Prima;
4. Bahwa berdasarkan hasil Rapat Umum Pemegang Saham dari Perseroan tanggal 28 Agustus 1915 tersebut ketua rapat mengusulkan dengan suara bulat secara musyawarah untuk mufakat memutuskan :
 - 4.1. Menyetujui atas pengalihan saham milik Ny. Leni Puspitasari tersebut sebanyak 1 (satu) lembar saham atau senilai 1.000.000,- (satu juta rupiah) kepada Sdr. Yuliandri Faisal (Penggugat);
 - 4.2. Menyetujui peningkatan modal dasar perseroan yang semula 300.000.000,- (tiga ratus juta rupiah) menjadi Rp. 30.000.000.000,- (tiga puluh milyar rupiah);
 - 4.3. 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);

- 4.4. Menetapkan perlembar nilai saham yaitu Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah);
5. Bahwa dalam Rapat Umum Pemegang Saham tanggal 28-08-2105 juga telah menyetujui perubahan susunan Komisaris perseroan sebagai berikut:
- A. Menyetujui pengunduran diri dengan hormat kepada Ny. Dokteranda Ratna Soeminar dan Ny. Lenny Puspitasari sebagai pemilik / pemegang saham dan pengurus perseroan;
- B. Mengangkat anggota Komisaris yang baru sebagai berikut di bawah ini :
- Direktur : DR. IR. Riza Rosadi MM,
 - Komisaris : Yuliandri Faisal.
6. Bahwa pihak TERGUGAT. II (Ir. RIZA ROSADI. MM) untuk melakukan perbuatan hukum berupa melakukan dan mengadakan serta menandatangani Perjanjian Pembiayaan Sindikasi Al Musyarakah dengan Pihak TERGUGAT.I (BPR. Syariah Harta Insan Karimah Bekasi) dan TERGUGAT. III (PT. BPR. Syariah Harta Insan Karimah Ciledug), dengan Nomor : 15, tanggal 29 September 1915, berdasarkan kekuatan dan kewenangan dalam Akta *aquo* telah memperoleh persetujuan dari komisaris lama perseroan yaitu Dokteranda Ny. Ratna Soeminar, dimana ketika itu pihak PT. Daihan Cipta Prima telah menerima Pembiayaan Musyarakah dari TERGUGAT I dan ,TERGUGAT. III, dan pihak TERGUGAT. III (BPR SYARIAH HARTA INSAN KARIAM CILEDUG) dengan pihak TERGUGAT I. (PT. BPR. SYARIAH HARTA INSAN KARIMAH BEKASI) secara jelas dalam menjalankan Perjanjian tersebut menggunakan prinsip-prinsip hukum syariah Islam, dan hal itu disebutkan dalam Akta Definisi Pembiayaan Al Musyarakah adalah "*pembiayaan berdasarkan perjanjian kerja sama antara dua pihak atau lebih untuk suatu usaha tertentu dimana masing-masing pihak memberikan kontribusi dana sebagai bentuk penyertaan dengan ketentuan bahwa*

keuntungan akan dibagi sesuai kesepakatan dan resiko akan ditanggung proporsional sesuai porsi penyertaan dana“;

7. 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 Tergugat I dan Tergugat II.dan Tergugat III dalam perjanjian Pembiayaan Sindikasi Al Musyarakah oleh para pihak *a quo*, patut diduga pihak Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III. telah mengetahui adanya Rapat Umum Pemegang Saham tanggal 28-08-2015 dimana agenda Rapat Umum Pemegang Saham tersebut diantaranya disepakati adanya perubahan komposisi Direksi dan Komisaris yang baru,oleh karena Direksi yang lama Dokteranda Ny. Ratna Soeminar telah mengundurkan diri sebagai Komisaris kemudian sebagai pengganti Komisaris lama adalah Yuliandri Faisal;
8. Bahwa sesuai dengan Akta Kesepahaman (Wa’ad) Nomor : 79 tanggal 24 Desember 2014 tujuan awal pinjaman kepada Tergugat I. (PT. BPR.Syariah Harta Insan Karimah Bekasi) adalah untuk modal kerja dan Investasi untuk penambahan modal kerja proyek perumahan dengan menggunakan prinsip – prinsip hukum Islam Akad Mudharabah;
9. 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 Tergugat. I (PT. BPR Syariah Harta Insan Karimah Bekasi) bersama Tergugat. III (PT. BPR Syariah Harta Insan Karimah Ciledug) dengan menggunakan prinsip–prinsip syariat hukum Islam yaitu dengan menggunakan Pembiayaan Al Murabahah, Pembiayaan Istishna, Pembiayaan Al Ijarah, Pembiayaan Al. Musyarakah;

10. Bahwa untuk memulai bisnis profertinya Tergugat II membangun unit unit perumahan yang berlokasi di Kabupaten Bogor, ketika tahap awal awal usahanya masih berjalan lancar lancar dan belum ada kendala ;
11. Bahwa kemudian dengan berjalannya waktu, bisnis proferti Tergugat II sudah mulai menghadapi banyak kendala seperti dari segi harga bahan – bahan bangunan, biaya pekerja / tukang, harga tanah, juga terkait masalah perijinan-perjinan;
12. Bahwa kemudian terhadap pengajuan dana pinjaman Pembiayaan Sindikasi Al Muysrasah tersebut, Tergugat II dengan Tergugat I (PT. BPR. Syariah Harta Insan Karimah Bekasi) dan Tergugat III. (BPR. Syariah Harta Insan Karimah 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 Tergugat I dengan pihak Tergugat II dan Tergugat III terlebih dahulu telah membuat suatu Akta Kesepahaman (Wa'ad) Nomor : 79, tertanggal 24 Desember 2014 di Kantor Notaris dan PPAT Sri Bimo Ariyanto. SH;
13. Bahwa pihak Tergugat II dalam rangka memuluskan awal kerja sama Kesepahaman(Wa'ad) dengan Tergugat I (PT. BPR Syariah Harta Insan Karimah Bekasi) telah menyerahkan Jaminan sebidang tanah dengan luas 179 M2, sertifikat Nomor : 2655/ Tegal lega, atas nama Tergugat II (IR. Riza Rosadi. MM) kepada Tergugat I (PT. BPR Syariah Harta Insan Karimah Bekasi), dari jaminan sertifikat Hak Milik Tergugat II tersebut pihak Tergugat II akan mendapatkan Line Facility sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah) dari Tergugat I (PT. BPR Syariah Harta Insan Karimah Bekasi), dimana dana pembiayaan tersebut akan digunakan untuk kebutuhan modal kerja dan Investasi melalui Akad Mudharabah, Musyarakah, dan Murabahah untuk Penambahan Modal Kerja 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;

14. Bahwa berdasarkan bukti Perjanjian Pembiayaan Al Musyarakah No: 054/Musy/BPRS-HIKB/JKP/III/2015, juga telah disebutkan bahwa antara Tergugat II (Penerima Pembiayaan Musyarakah) dengan Tergugat I (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 sebagai berikut :
 - a. 7.57 % (tujuh koma lima puluh tujuh persen) dari penjualan diperuntukan bagi Terlawan / Bank (proyek bagi hasil).
 - b. 92.43 % (Sembilan puluh dua koma empat puluh tiga persen) dari penjualan diperuntukan bagi Penerima Pembiayaan Musyarakah).
15. Bahwa dari beberapa isi perjanjian fasilitas pembiayaan Musyarakah tidak berjalan sebagaimana yang telah disepakati bersama, hal ini diakui oleh Tergugat II disebabkan banyak faktor penyebabnya, akan tetapi pihak Tergugat I masih beritikad baik untuk dan akan menyelesaikan seluruh kewajiban Perjanjian Pembiayaan Musyarakah dengan pihak Tergugat II, dan hal ini dibuktikan dengan setiap pihak Tergugat I mengundang pertemuan di kantor Tergugat I di Bekasi atas dasar surat Somasi yang dilayangkan dari Pengacaranya pihak Tergugat II selalu beritikad datang menemuinya;
16. Bahwa pihak Tergugat. II juga telah melakukan beberapa kali pembayaran cicilannya berdasarkan bukti-bukti transfer yang ada;
17. Bahwa pihak Tergugat I dengan pihak Tergugat II yang di wakili kuasa hukumnya dan perwakilan perusahaan Tergugat I yaitu bapak Krisna terahir bertemu di Bubulak Bogor, yang pada intinya membicarakan progress penyelesaian kewajiban Tergugat II kepada Tergugat I, dan ketika itu disampaikan oleh Tergugat II (Prinsipal) langsung bahwa sekitar bulan

Oktober 2019 pihak Tergugat II akan membayar kepada Tergugat I sekitar 1 M (satu milyar), namun pihak Tergugat I juga tetap bersikukuh pada prinsipnya tetap akan melakukan upaya hukum melalui pengadilan walaupun pihak Tergugat II berjanji akan menerima apabila ada dana masuk dari Tergugat. II tersebut, alasan Pihak Tergugat. I akan tetap memasukan proses hukum ke Pengadilan atas wanprestasi pihak Tergugat. II, oleh karena pihak Tergugat I tidak mau dipersalahkan oleh Otoritas Jasa Keuangan (OJK), dan hal itu terbukti Tergugat II telah menerima Penetapan Aanmaning dari Pengadilan Agama Bogor tanggal 17 September 2019;

18. Bahwa kemudian pihak Tergugat II dengan pihak Tergugat I (BPR Syariah Harta Insan Karimah Bekasi) sebagaimana telah disebutkan dalam gugatan posita angka 15, Tergugat II telah mengadakan Adendum Wa'ad (Kesepahaman) yaitu merubah Kesepahaman (Wa'ad) No. 79, Notaris Bekasi Sri Bimo Ariyanto. SH, tertanggal tanggal 24-12-1914, dimana addendum tersebut dibuat melalui Turut Tergugat. IV (kantor Notaris Sumarni. SH. M.Kn), dengan Nomor : Akta No : 08, tertanggal 18 September 2015, adapun perubahannya yaitu 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 18-09-2020, kemudian terkait jaminan yang semula hanya sebidang tanah seluas 179 M2, dengan SHM No. 2655/Tegalega atas nama Tergugat II (Ir. Riza Rosadi. MM), telah berubah pula, dimana ada penambahan jaminan berupa sebidang tanah seluas 300 M2, dengan SHM Nomor : 5279/Bintaro atas nama Tergugat II (Ir. Riza Rosadi. MM), sehingga dalam Wa'ad ini ada 2 (dua) jaminan surat Sertifikat Hak Milik atas nama Tergugat. II ;
19. Bahwa dalam Perjanjian Pembiayaan Al Musyarakah Nomor : 09, tanggal 18 September 2015, antara Tergugat II dengan Tergugat I (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);*

20. 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 tambahn lainnya merupakan satu kesatuan karena itu merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian ini*”;
21. Bahwa dalam Akta Perjanjian Pembiayaan Al Musyarakah Nomor: 09, pada Pasal 4 angka 7 disebutkan : “ *Penerima Pembiayaan Musyarakah dan Bank (Tergugat I) berjanji dan dengan ini saling mengikatkan diri satu terhadap yang lain, bahwa Bank hanya akan menanggung kerugian secara proforsional, maksimum sebesar modal yang diberikan kepada Penerima Pembiayaan Musyarakah (Tergugat II)* ”;
22. Bahwa kemudian pihak Tergugat II dengan Pihak Tergugat I (BPR Syariah Harta Insan Karimah Bekasi) dan Pihak Tergugat III (BPR Syarian Harta Insan Karimah Ciledug) mengadakan Perjanjian Pembiayaan Sindikasi Al Musyakah dengan Akta No : 14, tertanggal 29 September 2015 pada Turut Tergugat.II (kantor Notaris di Bekasi Sumarni. SH.M.Kn);
23. Bahwa telah disebutkan dalam Akta Perjanjian Pemberian Fasilitas Pembiayaan Sindikasi (Wa’ad), nomor : 14, tertanggal 29 September 2015, bahwa para menghadap yaitu antara Tergugat II (Ir. Riza Rosadi) selaku Direktur PT. Daihan Cipta Prima dengan pihak Tergugat I (PT. BPR Syariah Harta Insana Karimah Bekasi) dan pihak Tergugat III (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).

24. Bahwa Perjanjian Pemberian Fasilitas Pembiayaan Sindikasi (Wa'ad) dengan Akta Nomor: 14, tertanggal 29 September 2015 di Kantor Turut Tergugat .IV (Notaris Bekasi Sumarni. SH. M.Kn) dimana antara Tergugat II dengan pihak Tergugat I dan Turut Tergugat III menggunakan prinsip syariat Hukum Islam seperti : Wa'ad, Akad, Pembiayaan Al-Murahbahah, Pembiayaan Al-Istishna, Pembiayaan Al Ijarah, dan Pembiayaan AlMusyarakah;

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

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 Tergugat I (BPR Syariah Harta Insan Karimah Bekasi), yang diterbitkan Turut Tergugat . I (Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor), tanggal 28-12-2015 Jo Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 182/2015, tanggal 29 Oktober 2015, dibuat oleh Turut Tergugat 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 Tergugat I (BPR Syariah Harta Insan

Karimah Bekasi), yang diterbitkan Turut Tergugat.I (Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor), tanggal 24-06-2015 Jo Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 53/2015, tanggal 30 April 2015, yang di buat oleh Turut Tergugat .V (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 Tergugat I. (BPR Syariah Harta Insan Karimah Bekasi), yang diterbitkan Turut Tergugat. II (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 Tergugat .VI (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 Tergugat I (BPR Syariah Harta Insan Karimah Bekasi), yang diterbitkan oleh Turut Tergugat. II (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 Turut Tergugat. VI (PPAT Kota Jakarta Selatan, Fatma Agung Budiwijaya. SH);

26. Bahwa terjadinya penambahan pinjaman pembiayaan Sindikasi Al Musyarakah secara bertahap dari Tergugat. I (PT. BPR Syariah Harta Insan Karimah Bekasi) kepada Tergugat II disebabkan kebutuhan yang mendesak saat itu untuk pembangunan proferty yang berlokasi di Kabupaten Bogor, dan penambahan Pemberian Fasilitas Pembiayaan Sindikasi (Wa'ad) disertai juga penambahan Jaminan tidak bergerak

milik Tergugat II sehingga pihak Tergugat I juga menilai Pemberian penambahan Fasilitas Pembiayaan Sindikasi (Wa'ad) sangat layak bagi Tergugat II itu sendiri;

27. Bahwa kemudian berdasarkan bukti perjanjian antara Tergugat II dengan Tergugat I mengenai Pembiayaan Pembiayaan Musyarakah No. 071/MUSY/BPRS-HIKB/XII/2015, tanggal 30 Desember 2015, disebutkan Bank (Tergugat I) dan Penerima Pembiayaan Musyarakah (Tergugat II) masing-masing akan menyediakan sejumlah uang sebagai penyertaan modal, yaitu Bank (Tergugat I) 750.000.000,- (tujuh ratus lima puluh juta rupiah) atau 40 % dan Penerima Pembiayaan Musyarakah (Tergugat II) sebesar Rp. 1.122.000.000,- (satu milyar seratus dua puluh dua juta rupiah) atau 60%;
28. Bahwa dalam perjanjian tersebut disebutkan bahwa Nisbah bagi hasil (Syirkah) adalah 27,4 (dua puluh tujuh koma empat persen) dari penjualan diperuntukan bagi Bank (Tergugat I), dan 72,6 % (tujuh puluh dua koma enam persen) dari penjualan diperuntukan bagi Penerima Pembiayaan Musyarakah (Tergugat II);
29. Bahwa Pemberian Fasilitas Pembiayaan Sindikasi dari Pihak Tergugat I. (BPR Syariah Harta Insan Karimah Bekasi) dan Pihak Tergugat . III (PT. BPR Syariah Harta Insan Karimah Cildeug) pihak Tergugat II masih bisa melakukan dan mengatasi Pembayaran kewajibannya walaupun ada kendala keterlambatan dan tidak lancarnya kewajiban pengembalian tersebut, akan tapi pihak Tergugat II telah melakukan beberapa kali membayarkan beberapa kali cicilan melalui transfer kepada Rekening Tergugat I (PT. BPR Syariah Harta Insam Karimah Bekasi);
30. Bahwa menurut informasi dari Tergugat. II total jumlah yang telah di bayarkan melalui transfer Bank oleh Tergugat II kepada Tergugat I kurang lebih adalah sebesar Rp. 450.00.000,- (empat ratus lima puluh juta rupiah), dan masih ada bukti pembayaran cicilan yang belum sempat Tergugat II inventarisir dalam gugatan ini dan akan diajukan dalam persidangan pembuktian surat nanti ;

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

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

*O/S Pembiayaan Musyarakah Rp. 1.834.976.280,-

*Bagi hasil yg diakui sebesar Rp. 175.000.000,-

*Cadangan biaya (PPH, Pajak Penjual, & Pembeli, AJB/PPJB, Surat Kuasa Jual) sebesar Rp. 123.700.000,-

*Biaya KJPP (kantor Jasa Penilai Publik) sebesar Rp. 5000.000,-

Total-----Rp. 2.138.676.280,-

2. PT. Daihan Cipta Prima

*O/S Pembiaya Musyarakah sebesar Rp. 1.853.879.200,-

*Bagi Hasi Yang Diakui sebesar Rp. 175.000.000,-

*Cadangan Biaya (PPH, Pajak Penjual/Pembeli AJB/PPJB, Surat Kuasa JUal) sebesar Rp. 169.964.000,-

*Biaya KJPP (Kantor Jasa Penilai Publik) sebesar Rp. 9.500.000,-

*Biaya Pendaftaran Lelang & Surat Keterangan Pendaftaran Tanah sebesar Rp. 4.000.000,-

Total-----Rp. 2.202.843.200,-

32. 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 Syariat Islam, seperti system bagi hasil, system kerugian ditanggung bersama secara profesional, namun yang terjadi adalah bahwa akibat kerugian dalam proses menjalankan perjanjian Muysarakah antara Tergugat II dengan Tergugat I *aquo*, hanya di tanggung oleh pihak Tergugat II, sedangkan pihak Tergugat I tidak pernah memperhitungkan dampak kerugian Tergugat.

II yang ditimbulkan dalam menjalankan pembiayaan Musyarakah tersebut, oleh karenanya Tergugat II menganggap perjanjian yang dibuat dengan system Musyarakah oleh pihak Tergugat I tersebut tidak sesuai dengan kenyataan dan faktanya yaitu dengan menggunakan prinsip-prinsip syariat hukum Islam ;

33. Bahwa gugatan Penggugat diajukan berdasarkan bukti bukti adanya perjanjian pembiayaan fasilitas Sindikasi (Al Musyarakah) antara Tergugat. I dengan Tergugat. II serta Tergugat. III tanpa persetujuan dan tanda tangan Penggugat sebagai pengganti Komisaris lama Dra. Ny. Ratna Soeminar ;
34. Bahwa oleh karena Komisaris lama Ny. Ratna Soeminar telah mengundurkan diri berdasarkan Rapat Umum Pemegang Saham tanggal 28-08-2015, sehingga seharusnya Tergugat. II dalam mengadakan perjanjian dengan pihak Tergugat. I, Tergugat. II atau pihak manapun harus menyertakan dan meminta persetujuan terlebih dahulu Penggugat sebagai Komisaris pengganti yang lama ;
35. Bahwa atas perbuatan yang dilakukan oleh pihak Tergugat. I, Tergugat, II dan Tergugat. III dan para Turut Tergugat tersebut telah merugikan pihak Penggugat sebagai Komisaris baru PT. Daihan Cipta Prima dan patut diduga Para pihak tersebut telah melakukan perbuatan kesalahan dalam membuat perjanjian – perjanjian tersebut;
36. Bahwa apabila Perjanjian Pembiayaan Fasilitas Sindikasi Al Musyarakah sebelum dilakukan kesepakatan-kesepakatan dalam isi perjanjinanya, setidaknya sebelum dilakukan penandatnganya Perjanjian tersebut, pihak Penggugat disertakan atau dimintakan pendapat dan persetujuannya oleh pihak Tergugat. I, dan/ tau setidaknya pihak Tergugat. I dan Tergugat . III yang memiliki otoritas memberikan dan mengeluarkan dana pinjaman kepada tergugat. I tersebut meminta kepada Tergugat. I untuk mengahdirkan Penggugat sebagai Komisaris baru setidaknya mungkin tidak akan terjadi permasalahan wanprestasi dari pihak Tergugat. II, juga setidaknya nilai dan jumlah pinjaman tidak sebanyak itu, karena Penggugat sebagai Komisaris memiliki hak juga untuk menyatakan pendapatnya setuju dan tidak setuju

atas pinjaman Penggugat kepada pihak ketiga, atas pinjaman tersebut akan memberatkan dalam pengembalian bagi Tergugat. II, juga akan menjadi masalah bagi pihak Tergugat. I dan Tergugat. III atas dana masyarakat tersebut apabila pihak Tergugat. II mengalami kesulitan pengembaliannya;

37. Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Pemberian Fasilitas Pembiayaan Sindikasi (Wa'ad) Nomor : 14, tanggal 29 September 2015, dalam pasal 14 ayat (2) mengenai Penyelesaian Perselisihan disebutkan : “ *Apabila perbedaan kontroversi dana tau perselisihan tersebut tidak dapat diselesaikan secara musyawarah dalam waktu 30 (tiga puluh) hari kalender sejak perselisihan tersebut, maka kedua belah pihak sepakat menyelesaikan permasalahan tersebut melalui ketentuan dan prosedur Badan Arbitrase Syariah Nasional (Basyarnas) dimana putusan Basyarnas merupakan keputusan terahir dan mengikat bagi Para Pihak (Final dan Binding)*”, juga disebutkan dalam Akta Perjanjian Pemberian Fasilitas Pembiayaan Sindikasi (Wa'ad) Nomor : 15 , tanggal 29 September 2019 yang dibuat Notaris Sumarni. SH, M.Kn, di Bekasi disebutkan dalam Penyelesaian Perselisihan Pasal 16 ayat (2) dijelaskan : “ *semua sengketa yang timbul dari perjanjian ini yang tidak dapat diselesaikan secara damai akan diselesaikan melalui dan menurut peraturan procedure Badan Arbitrase Syariah Nasional (Basyarnas)* “;
38. Bahwa apa yang telah disebutkan dan dijelaskan dalam isi perjanjian dimaksud angka 38 dalam posita Gugatan Tergugat II ini sudah sangat jelas, bahwa sebelum dilakukan proses hukum melalui Badan Pengadilan, pihak Tergugat I wajib dan harus dilakukan proses penyelesaian melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (Basyarnas) terlebih dahulu, (Vide : pasal 16 ayat 2, pasal 14 ayat (2) Perjanjian *a quo*, untuk itu mohon pihak Pengadilan Agama Bogor seharusnya untuk menolak serta membatalkan Permohonan Tergugat I (PT. BPR Syariah Harta Insan Karimah Bekasi), oleh karena Tergugat I 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);

39. Bahwa kemudian pihak Tergugat I (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 Terrgugat. II tanpa melalui prosedur apa yang ditentukan dalam Perjanjian Pembiayaan Fasilitas Sindikasi (Wa'ad), dimana diwajibkan melalui penyelesaian Badan Arbitarse Syariah Nasional (Basyarnas) lebih dahulu sebelum megajukan proses hukum di Lembaga Pengadilan, atas permohonan Tergugat. I tersebut seharusnya Pengadilan Agama Bogor wajib menolak atau setidaknya tidaknya membatalkan Permohonan dari pihak Tergugat I (PT. BPR Syariah Harta Insan Karimah Bekasi) tersebut ;
40. Bahwa oleh karena dalam Akta Perjanjian Pembiayaan Sindikasi Al Musyarakah telah disepakati dan diperjanjikan bahwa proses penyelesaian perselisihan akan diselesaikan melalui dan menurut Prosedure Badan Arbitrase syariah Nasional (basyarnas) dan ini ,merupakan Undang undang bagi para pihak yang membuatnya, untuk itu kiranya pihak Tergugat. I jangan hanya menuntut kewajiban berdasarkan perjanjian terkait dengan adanya wanpresatsi dari pihak Tergugat. II saja, akan tetapi Tergugat I wajib taat juga kepada pasal pasal yang mengatur tentang hak dan kewajiban dalam Akta Perjanjian Pembiayaan Fasilitas Sindikasi serta Akta perjanjian lainnya sebagaimana telah diatur dalam pasal 1338 KUHPerdata yang berbunyi sebagai berikut :
- “Semua persetujuan yang dibuat sesuai dengan undang-undang berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat di Tarik kembali selain dengan kesepakatan kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang ditentukan oleh undang-undang. Persetujuan harus dilaksanakan dengan dengan itikad baik”.*
41. Bahwa perbuatan Tergugat I (PT. BPR Syariah Harta Insan Karimah Bekasi) yang telah meminta pelunasan sebelum waktunya kepada Tergugat II 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 “.

42. Bahwa Penggugat sebagai pihak yang telah dirugikan dari timbulnya Perjanjian dengan pihak Tergugat I (PT. BPR Syariah Harta Insan Karimah Bekasi) dengan Pihak Tergugat. II, maka secara yuridis formil Penggugat berhak mengajukan GUGATAN sebagai PIHAK KETIGA kepada Tergugat I, Tergugat. II, atas isi Perjanjian Tergugat II dengan Tergugat I tersebut, hal ini sesuai dengan ketentuan Yurisprudensi MA RI 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”.*
43. Bahwa upaya hukum Gugatan dan 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 atau Perlawanan yang di lakukan oleh pihak Penggugat dan pihak yang merasa keberatan telah sesuai dengan ketentuan yang mengatur perihal upaya hukum Gugatan / Perlawanan;
44. 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 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 Permohonan 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 Pihak Ketiga seluruhnya;
2. Menyatakan Perlawanan Pihak Ketiga 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. Memerintahkan kepada Tergugat. I, Tergugat, Tergugat. III untuk Menyelesaikan Permasalahan perselisihan Perjanjian Pembiayaan Fasilitas Sindikasi Al Musyarakah dengan procedure Badan Arbitrase Syarian Nasional (Basayarnas) sebelum dilajukan ke Pengadilan Agama;
6. Menyatakan Tergugat. II adalah sebagai pemilik objek tanah :
 - 6.1. Sebidang tanah bersertifikat Hak Milik Nomor : 1072/Tegal Gundil, seluas 381 M2, atas nama IR. Riza Rosadi (Tergugat. I), 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 Tergugat. I (BPR Syariah Harta Insan Karimah Bekasi), yang diterbitkan oleh Turut Tergugat. I (Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor), tanggal 28-12-2015 Jo Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 182/2015, tanggal 29 Oktober 2015, dari Turut Terlawan.V (PPAT Kota Bogor, Bambang Irawan. SH);

6.2. Sebidang tanah bersertifikat Hak Milik Nomor : 2655/Tegalega, seluas 179 M2, atas nama IR. Riza Rosadi (Tergugat.I), 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 Tergugat. I (BPR Syariah Harta Insan Karimah Bekasi), yang diterbitkan Turut Terlawan. I (Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor), tanggal 24-06-2015 Jo Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 53/2015, tanggal 30 April 2015, yang di buat oleh Turut Tergugat.V (PPAT Kota Bogor, Arya Syahrir Rifasy. SH);

6.3. 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.

6.3.1. 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), yang diterbitkan Turut Tergugat. II (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.VI (PPAT Kota Jakarta Selatan, Fatma Agung Budiwijaya. SH);

6.3.2. 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), diterbitkan oleh Turut Tergugat. II (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. VI (PPAT Kota Jakarta Selatan, Fatma Agung Budiwijaya. SH);

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

- 7.1. 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 Tergugat. I (BPR Syariah Harta Insan Karimah Bekasi), diterbitkan oleh Turut Tergugat. I (Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor), tanggal 28-12-2015 Jo Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 182/2015, tanggal 29 Oktober 2015, dari Turut Tergugat. IV (PPAT Kota Bogor, Bambang Irawan. SH);

- 7.2. 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 Tegugat. I (BPR Syariah Harta Insan Karimah Bekasi), diterbitkan oleh Turut Tergugat.I (Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor), tanggal 24-06-2015 Jo Salinan Akta

Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 53/2015, tanggal 30 April 2015, yang di buat Turut Terlawan.V (PPAT Kota Bogor, Arya Syahrir Rifasy. SH);

7.3. 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.

7.3.1. 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 Tergugat.I (BPR Syariah Harta Insan Karimah Bekasi), diterbitkan oleh pihak Turut Tergugat. II (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 Turut Tergugat.VI (PPAT Kota Jakarta Selatan, Fatma Agung Budiwijaya. SH);

7.3.2. 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 Tergugat. I (BPR Syariah Harta Insan Karimah Bekasi),diterbitkan oleh Turut Tergugat. II (Kepala Kantor Pertanahan Kota Jakarta Selatan), tanggal 09 Nopember 2015, Jo Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 39/2015, tanggal 5Oktober 2015, yang di buat oleh Turut Tegugat. VI (PPAT Kota Jakarta Selatan, Fatma Agung Budiwijaya. SH);

8. Menghukum pihak Tergugat.I, Tergugat. II, Tergugat. III, Turut Terlgugat. I, II, III, IV, V, dan Turut Tergugat. VI untuk tunduk dan patuh atas semua isi putusan Pengadilan Agama atas perkara ini;

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

10. Menghukum pihak Tergugat. I (PT. BPR Syariah Harta Insan Karimah Bekasi), Tergugat. II (IR. Riza Rosadi. MM). Tergugat. III (PT. BPR. Sayariah Harta Insan Karimah Ciledug) Turut Tergugat. I, II, III, IV, V, dan Turut Terlawan. VI secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini;

SUBSIDAIR :

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

Bahwa pada hari dan tanggal persidangan yang telah ditentukan Pelawan, Terlawan I dan Terlawan II telah datang menghadap di persidangan, dan Majelis telah berusaha semaksimal mungkin mendamaikan para pihak yang berperkara untuk rukun kembali membina rumah tangga, namun usaha tersebut tidak berhasil;

Bahwa selanjutnya dalam upaya mendamaikan para pihak berperkara, Majelis Hakim memerintahkan kepada Pelawan dan Terlawan I serta Terlawan II untuk menempuh prosedur mediasi dan Majelis Hakim menetapkan mediasi antara Pelawan dan Terlawan dengan mediator Tetty Jelita, S.H., S.E. melalui Penetapan Mediator Nomor 1449/Pdt.G/2019/PA.Bgr tanggal 18 Desember 2019;

Bahwa berdasarkan laporan Mediator bertanggal 22 Januari 2020, ternyata setelah dilakukan upaya untuk mendamaikan para pihak melalui mediasi namun tidak diperoleh perdamaian dan memohon persidangan pemeriksaan perkara ini dilanjutkan;

Bahwa telah dibacakan surat gugatan perlawanan tersebut dimana Pelawan tetap pada gugatannya tanpa perubahan dan tambahan sebagaimana termuat dalam berita acara sidang;

Bahwa atas gugatan perlawanan Pelawan pihak Terlawan I telah memberikan jawaban secara tertulis bertanggal 4 Maret 2020 pada persidangan tanggal 4 Maret 2020 yang pada pokoknya sebagaimana termuat dalam berita acara sidang;

Bahwa atas gugatan perlawanan Pelawan pihak Terlawan II telah memberikan jawaban secara tertulis bertanggal 11 Maret 2020 pada persidangan tanggal 11 Maret 2020 yang pada pokoknya sebagaimana termuat dalam berita acara sidang;

Bahwa Majelis Hakim telah mencukupkan pemeriksaan perkara *aquo*;

Bahwa untuk mempersingkat uraian Putusan ini ditunjuk kepada hal-hal sebagaimana tercantum dalam berita acara sidang perkara ini;

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan Gugatan Perlawanan Pelawan adalah seperti diuraikan tersebut di atas;

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

Menimbang, bahwa gugatan *aquo* adalah tentang perkara perlawanan pihak ketiga bukan perkara perceraian yang mempunyai ketentuan khusus tentang hukum beracara oleh karena itu, 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. Sedangkan kewenangan relatif diatur dalam Pasal 118 HIR, yaitu gugatan bisa diajukan kepada Pengadilan pada tingkat pertama yang wilayahnya meliputi kediaman Tergugat atau di wilayah terletak barang sengketa atau di wilayah kediaman Penggugat jika alamat Tergugat sudah tidak diketahui, jika dihubungkan dengan maksud Pasal 195 ayat (6) HIR yaitu segala perselisihan tentang upaya paksa yang diperintahkan itu dihadapkan kepada Pengadilan Negeri yang dalam daerah hukumnya terjadi menjalankan putusan itu. Maka terhadap perkara *a quo* Pengadilan Agama Bogor melalui

Majelis Hakim berwenang untuk menerima, memeriksa, mengadili dan memutus;

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

Menimbang, bahwa para pihak dalam persidangan mengajukan surat kuasa yang didalamnya para pihak memberi kuasa kepada Advokat, dan kuasa hukum para pihak tersebut melampirkan fotokopi kartu advokat yang masih berlaku dari organisasi advokat dan fotokopi berita acara sumpah dari Pengadilan Tinggi;

Menimbang, bahwa untuk menilai keabsahan surat kuasa dan keabsahan advokat penerima kuasa maka majelis hakim perlu memaparkan terlebih dahulu syarat dan parameter apa yang ada dalam ketentuan hukum dan peraturan perundang-undangan yang terkait untuk kemudian dijadikan sebagai landasan dalam menilainya;

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 123 HIR setiap orang yang berperkara dapat menunjuk kuasa hukum yang bertindak sebagai kuasa atau wakilnya untuk hadir dan beracara di muka sidang Pengadilan mewakili pihak-pihak yang berperkara tersebut dengan membuat surat kuasa khusus yang sesuai dengan ketentuan hukum yang ada;

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 tentang keabsahan suarat kuasa maka yang dijadikan landasan dalam menilai keabsahannya adalah Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 2 Tahun 1959 dan Surat Edaran Mahkamah Agung RI nomor 6 Tahun 1994 yang mengatur tentang unsur-unsur yang harus ada dalam surat kuasa khusus yaitu menyebutkan secara jelas dan spesifik surat kuasa untuk berperan dipengadilan, menyebutkan kompetensi relatif, menyebutkan identitas dan kedudukan para pihak dan menyebutkan secara ringkas dan konkret pokok dan objek sengketa yang diperkarakan. Semua unsur ini bersifat kumulatif. Jika tidak dipenuhinya salah satu syarat akan mengakibatkan kuasa tidak sah;

Menimbang, bahwa disamping itu, surat kuasa harus memenuhi ketentuan Pasal 7 Ayat (5) dan Ayat (9) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 1985 Tentang Bea Meterai. Halmana dalam ketentuan tersebut ditegaskan bahwa pembubuhan tanda tangan disertai dengan pencantuman tanggal, bulan, dan tahun dilakukan dengan tinta atau yang sejenis dengan itu, sehingga sebagian tanda tangan ada di atas kertas dan sebagian lagi di atas meterai stempel;

Menimbang, bahwa tentang keabsahan penerima kuasa yang dalam surat kuasa tersebut berprofesi sebagai Advokat, maka yang perlu dijadikan landasan dalam menilai keabsahannya adalah Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2003 tentang Advokat;

Menimbang, bahwa diantara persyaratan yang harus dipenuhi untuk bisa berprofesi sebagai advokat adalah sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 4 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2003 tentang Advokat yang menegaskan bahwa sebelum menjalankan profesinya, Advokat wajib

bersumpah menurut agamanya atau berjanji dengan sungguh-sungguh di sidang terbuka Pengadilan Tinggi di wilayah domisili hukumnya;

Menimbang, bahwa di samping itu terdapat pula ketentuan tentang keabsahan penyumpahan advokat sebagaimana yang terdapat pada Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 73/KMA/HK.01/IX/2015 Tahun 2015 Perihal Penyumpahan Advokat yang pada pokoknya menerangkan bahwa para advokat yang telah bersumpah atau berjanji sebelum maupun sesudah Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2003 tetap dapat beracara di pengadilan tanpa melihat latar belakang organisasi advokat serta Ketua Pengadilan Tinggi berwenang mengambil sumpah para advokat yang telah memenuhi persyaratan sebagaimana disebutkan dalam Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2003 atas gugatan organisasi advokat baik Peradi maupun yang lainnya;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memperhatikan dan mempelajari syarat dan ketentuan hukum yang harus dipenuhi dalam peraturan perundang-undangan yang terkait dengan keabsahan surat kuasa dan keabsahan advokat di atas serta dikaitkan dengan surat kuasa khusus yang diberikan oleh para pihak maka Majelis Hakim dapat memberikan penilaian sebagai berikut :

1. Surat kuasa khusus para pihak telah memenuhi syarat dan ketentuan keabsahan surat kuasa khusus sebagaimana ditegaskan dalam Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 2 Tahun 1959 dan Surat Edaran Mahkamah Agung RI nomor 6 Tahun 1994 serta Pasal 7 Ayat (5) dan Ayat (9) Undang-undang Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 1985 tentang Bea Meterai;
2. Penerima kuasa dari Pelawan bernama A. Djalaluddin Rivai, S.H. serta penerima kuasa dari Terlawan I bernama Drs. Supardo Ks., S.H., M.H. dan penerima kuasa dari Terlawan II bernama Beni M., S.H., M.Si. adalah berprofesi sebagai Advokat telah memenuhi syarat untuk bertindak sebagai Advokat karena sudah disumpah oleh Pengadilan Tinggi sebagaimana ketentuan hukum dalam Pasal 4 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2003 Tentang Advokat dan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 73/KMA/HK.01/IX/2015 Tahun 2015 Perihal Penyumpahan Advokat;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, Majelis Hakim berkesimpulan bahwa surat kuasa khusus dari para pihak baik Pelawan maupun Terlawan I dan Terlawan II tersebut telah memenuhi persyaratan surat kuasa khusus serta kuasa hukum para pihak telah memenuhi syarat untuk bertindak sebagai advokat, oleh karena itu kuasa hukum para pihak berhak mewakili para pihak untuk beracara di muka persidangan perkara ini;

Menimbang, bahwa untuk memenuhi maksud Pasal 130 HIR, majelis hakim telah berupaya mendamaikan para pihak di depan sidang namun upaya damai tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa berdasarkan Perma Nomor 1 Tahun 2016 Tentang Prosedur Pelaksanaan Mediasi Di Pengadilan, Ketua Majelis telah menunjuk mediator yang bernama Tetty Jelita S., S.H., S.E. untuk mendamaikan para pihak yang berperkara, namun berdasarkan laporan mediasi bertanggal 22 Januari 2020 upaya perdamaian melalui mediasi tersebut tidak berhasil (gagal);

Menimbang, bahwa perkara yang diajukan oleh Pelawan pada pokoknya adalah perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) atas Penetapan Ketua Pengadilan Agama Bogor Nomor 0004/Pdt.G/Eks/2019/PA.Bgr bertanggal 12 September 2020 atas putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 510.K/Pdt/2000 bertanggal 27 Februari 2001 dan Nomor 697.K/Sip/1974 bertanggal 31 Agustus 1977;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan perlawanan *aquo* pihak Terlawan I dan Terlawan II telah menyampaikan jawaban tertulis yang pada pokoknya terdapat sebagaimana termuat dalam berita acara sidang;

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

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

Terhadap unsur pertama pelawan harus membuktikan jika barang tersebut milik Pelawan dan terhadap unsur kedua harus nyata hak dari Pelawan itu dirugikan. Unsur kedua ini apabila barang yang akan dieksekusi telah dilakukan sita oleh

Pengadilan, karena dengan sita tersebut Pelawan sudah tidak bisa memindahtangankan dengan begitu hak Pelawan jelas telah dirugikan;

Menimbang, bahwa terhadap perkara *aquo* sampai pada pembacaan putusan ini belum ada penyitaan yang dilakukan oleh Pengadilan Agama. Maka Majelis Hakim berpendapat Pelawan belum dirugikan haknya sehingga perkara *aquo* harus dinyatakan prematur dan menjadikan gugatan Perlawanan Pelawan kabur/*obscuur libel*;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa gugatan Perlawanan Pelawan telah kabur dan harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Onvenkelijke Verklaard*);

Menimbang, bahwa oleh karena perkara *aquo* adalah perkara perdata derden verzet maka biaya perkara dibebankan kepada pihak yang dikalahkan dalam hal ini kepada Pelawan;

Menimbang, bahwa oleh karena perlawanan Pelawan tidak dapat diterima maka Majelis Hakim berpendapat terhadap tuntutan Provisi Pelawan dan eksepsi Terlawan harus dikesampingkan dan tidak akan dipertimbangkan lebih lanjut;

Menimbang, bahwa segala hal yang tidak dipertimbangkan 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;

M E N G A D I L I

1. Menyatakan Gugatan Perlawanan Pelawan tidak dapat diterima;
2. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp. 4.301.000,- (empat juta tiga ratus satu ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Agama Bogor pada hari Rabu tanggal 8 Juli 2020 Masehi bertepatan dengan tanggal 18 Zulqoidah 1441 Hijriyah, oleh kami 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. masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut pada hari itu juga diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum oleh Ketua Majelis beserta Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh Hj. Chrisnayeti, S.H. sebagai Panitera Pengganti, dihadiri oleh Pelawan dan Terlawan I dan Terlawan II tanpa dihadiri Terlawan I, Turut Terlawan I, Turut Terlawan II, Turut Terlawan III, Turut Terlawan IV, Turut Terlawan V dan Turut Terlawan VI;

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	4.105.000,-
- PNP Panggilan	: Rp	100.000,-
- Redaksi	: Rp	10.000,-
- Meterai	: Rp	<u>6.000,-</u>
J u m l a h	: Rp	4.301.000,-

(empat juta tiga ratus satu ribu rupiah);