

PUTUSAN

Nomor 146/Pdt.G/2024/PTA.Bdg



DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA PENGADILAN TINGGI AGAMA BANDUNG

Dalam tingkat banding telah memeriksa, mengadili dan memutus dengan majelis hakim, perkara Perlawanan Pihak Ketiga Terhadap Surat Penetapan Ketua Pengadilan Agama Bogor Nomor 0004/Pdt.G/EKS/2019/PA.Bgr Terhadap Rencana Lelang 2 (dua) Objek Hak Tanggungan oleh Kementerian Keuangan Republik Indonesia Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, Cq. Kantor Wilayah Direktorat Jenderal Kekayaan Negara, Cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Bogor antara:

YULIANDRI FAISAL, pekerjaan selaku Komisaris PT. Daihan Cipta Prima, No KTP.3271 05190770004, bertempat tinggal di Jl. Arzimar II No. 3, RT. 00 , RW. 018, Kelurahan Tegal Gundil, Kecamatan Bogor Utara, Jawa Barat, dalam hal ini memberika kuasa kepada A. DJalaluddin Riva'i. S.H., Advokat-Penasehat Hukum pada Kantor Hukum A. DJALALUDDIN RIVA'I, S.H. & REKAN, beralamat kantor di Perum Villa Ciomas Indah Blok G 6 No. 2, RT. 04 RW. 13, Desa Ciomas Rahayu, Kecamatan Ciomas, Kabupaten Bogor, Jawa Barat, berdasarkan Surat Kuasa tanggal 02 Mei 2024 dan telah dicatat dalam register Nomor: 15/V/1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr tanggal 06 Mei 2024, dahulu sebagai **Pelawan** sekarang **Pembanding**;

melawan

PT. BPR. SYARIAH HARTA INSAN KARIMAHH BEKASI, beralamat di Jl. Jendral Sudirman, Komplek Ruko Grand Mall Blok A

No. 19-20, Kelurahan Harapan Mulya, Kecamatan Harapan Mulya, Kecamatan Medan Satria, Kota Bekasi 17143, Jawa Barat, dahulu sebagai **Terlawan I** sekarang **Terbanding I**;

IR. RIZA ROSADI (DIREKTUR PT. DAIHAN CIPTA PRIMA), beralamat di Gedung Mall Bogor Trade Word (BTW) Jl. Veteran No. 27, Kelurahan Panaragan, Kecamatan Bogor Tengah, Kota Bogor, dahulu sebagai **Terlawan II** sekarang **Terbanding II**;

PT. BPR. SYARIAH HARTA INSAN KARIMAH CILEDUG, beralamat di Jl. Hos Cokroaminoto, RT. 001, RW. 002, Kelurahan Cipadu, Kecamatan Larangan, Kota Tangerang, Banten, dahulu sebagai **Terlawan III** sekarang **Terbanding III**;

**KANTOR KEMENTERIAN KEUANGAN REPUBLIK INDONESIA
DIREKTORAT JENDRAL KEKAYAAN NEGARA CQ
KANTOR WILAYAH DIREKTORAT JENDERAL
KEKAYAAN NEGARA CQ KANTOR KEKAYAAN
NEGARA DAN LELANG (KPKNL) BOGOR,**
Jl. Veteran No. 45, RT. 01 RW. 05, Kelurahan Panaragan, Kecamatan Bogor Tengah, Kota Bogor, Jawa Barat, 16125, dahulu sebagai **Terlawan IV** sekarang **Terbanding IV**;

KANTOR BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) KOTA BOGOR,
Jl. Ahmad Yani No. 4, RT. 01 RW. 02, Kelurahan Tanah Sareal, Kecamatan Tanah Sareal, Kota Bogor, Jawa Barat, 16161, dahulu sebagai **Turut Terlawan I** sekarang **Turut Terbanding I**;

KANTOR NOTARIS SUMARNI. S.H., M.Kn, beralamat di Jl. Setia Mekar, Rawa Kalong No. 79, Desa Setia Mekar, Kecamatan

Tambun Selatan, Kabupaten Bekasi, dahulu sebagai
Turut Terlawan II sekarang **Turut Terbanding II**;

**BAMBANG ARIAWAN S.H., PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
(PPAT) WILAYAH KOTA BOGOR**, dahulu beralamat
di Ibu Hj. Iyah Salam, RT. 05 RW. 01, Kelurahan
Cibuluh, Kecamatan Bogor Utara, Kota Bogor, Jawa
Barat, 16151, dahulu sebagai **Turut Terlawan III**
sekarang **Turut Terbanding III**;

**ARYA SYAHRIR RIFASY, S.H., PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
(PPAT) WILAYAH KOTA BOGOR**, beralamat di Ruko
Bukit Cimanggu City Blok C. 2, Nomor. 15, Jl. KH.
Soleh Iskandar Bogor, Kayu manis, Tanah Sareal,
Kota Bogor, Jawa Barat, 16169, dahulu sebagai **Turut
Terlawan IV** sekarang **Turut Terbanding IV**;

Pengadilan Tinggi Agama tersebut;

Telah membaca berkas perkara dan semua surat yang berhubungan
dengan perkara tersebut;

DUDUK PERKARA

Memperhatikan semua uraian yang termuat dalam putusan
Pengadilan Agama Bogor Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr tanggal
23 April 2024 *Masehi*, bertepatan dengan tanggal 14 Syawal 1445 *Hijriah*
yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

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

Dalam Pokok Perkara

1. Menyatakan gugatan Pelawan Tidak Dapat Diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*);
2. Menghukum Pelawan untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp934.000,00 (sembilan ratus tiga puluh empat ribu rupiah);

Bahwa Pelawan/kuasa hukumnya hadir pada sidang pengucapan putusan Pengadilan Agama Bogor tersebut sedangkan Terlawan I, Terlawan II, Terlawan III, Terlawan IV, Turut Terlawan I, Turut Terlawan II, Turut Terlawan III dan Turut Terlawan IV tidak hadir;

Bahwa terhadap putusan Pengadilan Agama Bogor tersebut, Pelawan selanjutnya disebut sebagai Pemanding mengajukan permohonan banding pada hari Senin, tanggal 06 Mei 2024 sebagaimana tercantum dalam Akta Permohonan Banding yang dibuat oleh Plh. Panitera Pengadilan Agama Bogor Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr;

Bahwa permohonan banding tersebut telah diberitahukan kepada Terlawan I untuk selanjutnya disebut sebagai Terbanding I pada hari Senin, tanggal 13 Mei 2024, kepada Terlawan II untuk selanjutnya disebut sebagai Terbanding II pada hari Rabu, tanggal 08 Mei 2024, kepada Terlawan III untuk selanjutnya disebut sebagai Terbanding III pada hari Rabu, tanggal 15 Mei 2024, kepada Terlawan IV untuk selanjutnya disebut Terbanding IV pada hari Rabu, tanggal 08 Mei 2024, kepada Turut Terlawan I untuk selanjutnya disebut Turut Terbanding I pada hari Rabu, tanggal 29 Mei 2024, kepada Turut Terlawan II untuk selanjutnya disebut Turut Terbanding II pada hari Kamis, tanggal 30 Mei 2024, kepada Turut Terlawan III untuk selanjutnya disebut Turut Terbanding III pada hari Rabu, tanggal 08 Mei 2024 dan kepada Turut Terlawan IV untuk selanjutnya disebut Turut Terbanding IV pada hari Selasa, tanggal 07 Mei 2024;

Bahwa selanjutnya Pemanding telah mengajukan Memori Banding yang diterima oleh Plh. Panitera Pengadilan Agama Bogor pada hari Jumat, tanggal 17 Mei 2024 yang pada pokoknya memohon sebagai berikut:

DALAM PROVISI

1. Mengabulkan Permohonan Perlawanan Pelawan untuk diletakan Sita Jaminan (Consevoir Beslag) atas 2 (dua) objek Hak Tanggungan (OHT) yang terdiri dari:

- a. Sebidang tanah berikut bangunan yang berada di atasnya, Sertifikat Hak Milik (SHM) 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, sebesar Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah), diterbitkan oleh Turut Terlawan.I (Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor), tanggal 24-06-2015 Jo Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 53/2015, tanggal 30 April 2015, yang di buat Turut Terlawan.IV (PPAT Kota Bogor, Arya Syahrir Rifasy. SH), dimana dalam situs Lelang Indoneisa DJKN tanggal Oktober 2023 tertulis atas objek Objek Hak Tanggungan (OHT) tersebut dihargai dengan limit harga Rp.2.530.161,000 (dua milyar lima ratus tiga puluh juta seratus enam puluh ribu rupiah), dengan Jaminan Rp.506.032.200 (lima ratus enam juta tiga puluh dua ribu dua ratus rupiah), batas Akhir Jaminan tanggal 16/10/2013, batas ahir penawaran tanggal 17/10/2023, jam 09.00 WIB, dengan Kode Lot Lelang 95ANSP, melalui penawaran dengan cara penawaran Closed Bidding dengan Penjual Lelang adalah Pengadilan Agama Bogor, yang diajukan oleh Pihak Pemohon Lelang PT. BPRS. Syariah Harta Insan Karimah Bekasi (Terlawan. I), dan Penyelenggara Lelang adalah KPKNL Bogor;
- b. Sebidang tanah berikut bangunan yang berada di atasnya, Sertifikat Hak Milik (SHM) 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, sebesar Rp. 2.100.000.000,- (dua milyar seratus juta rupiah), diterbitkan oleh Turut Terlawan. I (Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor), tanggal 28-12-2015 Jo Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 182/2015, tanggal 29 Oktober 2015, dari Turut Terlawan. III (PPAT Kota Bogor, Bambang Ariawan. SH), dimana dalam situs Lelang Indoneisa DJKN tanggal Oktober 2023 tertulis atas objek Hak Tanggungan (OHT) tersebut dihargai dengan limit harga Rp. 2.475.846.000,- (dua milyar empat ratus tujuh puluh lima juta delapan

ratus empat puluh enam ribu rupiah), dengan Jaminan Rp.495.169.200.- Batas Akhir Jaminan tanggal 16/10/2023, Batas Ahir Penawaran 17/10/2023, jam 09.00 WIB, dengan Kode Lot Lelang KEX6GX, melalui penawaran dengan cara penawaran Closed Bidding yang diajukan oleh Pihak Penjual Pengadilan Agama Bogor, dan diajukan pihak Pemohon Lelang Eksekusi PT. BPR. Syariah Harta Insan Karimah Bekasi (Terlawan. I), dan Penyelenggara Lelang adalah KPKNL Bogor.

2. Membatalkan dan menolak Rencana Lelang Eksekusi oleh Pihak Terlawan. IV berdasarkan Pengumuman Situs Internet Lelang Indonesia DJKN bulan Oktober 2023 terhadap Objek Hak Tanggungan (OHT) yang terdiri :
 - a. Sebidang tanah berikut bangunan yang berada diatasnya, Sertifikat Hak Milik (SHM) 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, sebesar Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah), diterbitkan oleh Turut Terlawan.I (Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor), tanggal 24-06-2015 Jo Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 53/2015, tanggal 30 April 2015, yang di buat Turut Terlawan.IV (PPAT Kota Bogor, Arya Syahrir Rifasy. SH), dimana dalam situs Lelang Indoneisa DJKN tanggal Oktober 2023 tertulis atas objek Objek Hak Tanggungan (OHT) tersebut dihargai dengan limit harga Rp. 2.530.161,000-(dua milyar lima ratus tiga puluh juta seratus enam puluh ribu rupiah), dengan Jaminan Rp. 506.032.200 (lima ratus enam juta tiga puluh dua ribu dua ratus rupiah), Batas Ahir Jaminan tanggal 16/10/2013, batas ahir penawaran tanggal 17/10/2023, jam 09.00 WIB, dengan Kode Lot Lelang 95ANSP, melalui penawaran dengan cara penawaran Closed Bidding dengan Penjual Lelang adalah Pengadilan Agama Bogor, yang diajukan oleh Pihak Pemohon Lelang PT. BPRS. Syariah Harta Insan Karimah Bekasi (Terlawan. I), dan Penyelenggara Lelang adalah KPKNL Bogor;

b. Sebidang tanah berikut bangunan yang berada di atasnya, Sertifikat Hak Milik (SHM) 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, sebesar Rp. 2.100.000.000,- (dua milyar seratus juta rupiah), diterbitkan oleh Turut Terlawan. I (Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor), tanggal 28-12-2015 Jo Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 182/2015, tanggal 29 Oktober 2015, dari Turut Terlawan. III (PPAT Kota Bogor, Bambang Ariawan. SH), dimana dalam situs Lelang Indonesia DJKN tanggal Oktober 2023 tertulis atas objek Hak Tanggungan (OHT) tersebut dihargai dengan limit harga Rp. 2.475.846.000,- (dua milyar empat ratus tujuh puluh lima juta delapan ratus empat puluh enam ribu rupiah), dengan Jaminan Rp.495.169.200.- Batas Ahir Jaminan tanggal 16/10/2023, Batas Ahir Penawaran 17/10/2023, jam 09.00 WIB, dengan Kode Lot Lelang KEX6GX, melalui penawaran dengan cara penawaran Closed Bidding yang diajukan oleh Pihak Penjual Pengadilan Agama Bogor, dan diajukan pihak Pemohon Lelang Eksekusi PT. BPR. Syariah Harta Insan Karimah Bekasi (Terlawan. I), dan Penyelenggara Lelang adalah KPKNL Bogor.

DALAM POKOK PERKARA

1. Menerima Permohonan Banding Pelawan/Pembanding seluruhnya.
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Agama Bogor 1381/Pdt.G/PA.BGR, tanggal 23 April 2024.
3. Menyatakan putusan Pengadilan Agama Bogor No. 1381/Pdt.G/PA.BGR, tanggal 23 April 2024 adalah CACAT HUKUM.
4. Mengabulkan Perlawanan Pelawan (Darden Verzet) seluruhnya.
5. Menyatakan Perlawanan PELAWAN (Darden Verzet) adalah tepat dan beralasan.
6. Menyatakan Pelawan adalah PELAWAN yang beritikad baik dan jujur;
7. Menyatakan secara hukum atas 2 (dua Objek Hak Tanggungan (OHT) merupakan harta milik Perusahaan PT. Daihan Cipta Prima;

8. Menyatakan secara hukum, membatalkan Rencana Lelang oleh pihak Terlawan. IV berdasarkan Pengumuman Situs Internet Lelang Indonesia DJKN tanggal 14 November 2023, oleh karena atas 2 (dua) objek Hak Tanggungan (OHT) tersebut diatas sedang dalam proses Banding oleh pihak PELAWAN di Pengadilan Tinggi Agama Bandung dengan Register Perkara No. 808/Pdt.G/2021/PA.BGR, tanggal 08 Juni 2021, dan Register Perkara No. 772/Pdt.G/2022/PA.BGR, tanggal 06 Juni 2022, masih proses gugatan di Pengadilan Agama Bogor.
9. Memerintahkan kepada Terlawan. IV (KPKNL) Bogor membatalkan Rencana Pelaksanaan Lelang atas 2 (dua) Objek Hak Tanggungan (OHT) tersebut, oleh karena saat ini atas 2 Objek Hak Tanggungan tersebut sedang dalam proses di gugat oleh Pihak Pelawan (Yuliandri Faisal) di Pengadilan Tinggi Agama Bandung dengan Register Perkara No. 808/Pdt.G/2021/PA.BGR, tanggal 08 Juni 2021, dan Register Perkara No. 772/Pdt.G/2022/PA.BGR, tanggal 06 Juni 2022, masih proses Gugatan di Pengadilan Agama Bogor.
10. Menyatakan secara hukum Terlawan. I, Terlawan. II dan Terlawan. III, Terlawan. IV, serta Para Turut Telawan untuk tunduk terhadap semua isi putusan Pengadilan apabila Perlawanan PELAWAN di kabulkan Majelis Hakim.
11. Memerintahkan serta menghukum kepada TERLAWAN. I TERLAWAN.II, TERLAWAN.III, untuk menyelesaikan Permasalahan perselisihan Perjanjian Pembiayaan Fasilitas Sindikasi AI Musyarakah dengan proses melalui Badan Arbitrase Syariah Nasional (Basayarnas) sebelum diajukan Permohonan Lelang Eksekusi ke Pengadilan Agama Bogor.
12. Menghukum pihak Terlawan. IV atas Rencana Lelang Eksekusi berdasarkan Pengumuman Situs Internet Lelang Indonesia DJKN bulan Oktober 2023, terhadap Objek Hak Tanggungan (OHT) yang terdiri dari:
 - a. Sebidang tanah berikut bangunan yang berada diatasnya, Sertifikat Hak Milik (SHM) 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, sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah), diterbitkan oleh Turut Terlawan.I (Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor), tanggal 24-06-2015 Jo Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 53/2015, tanggal 30 April 2015, yang di buat Turut Terlawan.IV (PPAT Kota Bogor, Arya Syahrir Rifasy. SH), dimana dalam situs Lelang Indonesia DJKN tanggal Oktober 2023 tertulis atas objek Objek Hak Tanggungan (OHT) tersebut dihargai dengan limit harga Rp. 2.530.161,000,-(dua milyar lima ratus tiga puluh juta seratus enam puluh ribu rupiah), dengan Jaminan Rp.506.032.200 (lima ratus enam juta tiga puluh dua ribu dua ratus rupiah), Batas Akhir Jaminan tanggal 16/10/2013, batas akhir penawaran tanggal 17/10/2023, jam 09.00 WIB, dengan Kode Lot Lelang 95ANSP, melalui penawaran dengan cara penawaran Closed Bidding dengan Penjual Lelang adalah Pengadilan Agama Bogor, yang diajukan oleh Pihak Pemohon Lelang PT. BPRS. Syariah Harta Insan Karimah Bekasi (Terlawan. I), dan Penyelenggara Lelang adalah KPKNL Bogor.

- b. Sebidang tanah berikut bangunan yang berada di atasnya, Sertifikat Hak Milik (SHM) 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, sebesar Rp. 2.100.000.000,- (dua milyar seratus juta rupiah), diterbitkan oleh Turut Terlawan. I (Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor), tanggal 28-12-2015 Jo Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No.182/2015, tanggal 29 Oktober 2015, dari Turut Terlawan. III (PPAT Kota Bogor, Bambang Ariawan. SH), dimana dalam situs Lelang Indoneisa DJKN tanggal Oktober 2023 tertulis atas objek Hak Tanggungan (OHT) tersebut dihargai dengan limit harga Rp.2.475.846.000,- (dua milyar empat ratus tujuh puluh lima juta delapan ratus empat puluh enam ribu rupiah), dengan Jaminan Rp.495.169.200.- Batas Akhir Jaminan tanggal 16/10/2023, Batas Ahir Penawaran 17/10/2023, jam 09.00 WIB, dengan Kode Lot Lelang

KEX6GX, melalui penawaran dengan cara penawaran Closed Bidding yang diajukan oleh Pihak Penjual Pengadilan Agama Bogor, dan diajukan pihak Pemohon Lelang Eksekusi PT. BPR. Syariah Harta Insan Karimah Bekasi (Terlawan. I), dan Penyelenggara Lelang adalah KPKNL Bogor.

13. Menghukum serta memerintahkan Pengadilan Agama Bogor untuk membatalkan Penetapan No: 04/Pdt.G/Eks/2019/PA.BGR, tanggal oktober 2023, tentang Pelaksanaan Lelang, atas 2 (dua) Objek Hak Tanggungan (OHT) yang terdiri dari:

a. Sebidang tanah berikut bangunan yang berada di atasnya, Sertifikat Hak Milik (SHM) 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, sebesar Rp.1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah), diterbitkan oleh Turut Terlawan.I (Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor), tanggal 24-06-2015 Jo Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 53/2015, tanggal 30 April 2015, yang di buat Turut Terlawan.IV (PPAT Kota Bogor, Arya Syahrir Rifasy. SH), dimana dalam situs Lelang Indoneisa DJKN tanggal Oktober 2023 tertulis atas objek Objek Hak Tanggungan (OHT) tersebut dihargai dengan limit harga Rp.2.530.161,000,-(dua milyar lima ratus tiga puluh juta seratus enam puluh ribu rupiah), dengan Jaminan Rp. 506.032.200 (lima ratus enam juta tiga puluh dua ribu dua ratus rupiah), Batas Akhir Jaminan tanggal 16/10/2013, batas akhir penawaran tanggal 17/10/2023, jam 09.00 WIB, dengan Kode Lot Lelang 95ANSP, melalui penawaran dengan cara penawaran Closed Bidding dengan Penjual Lelang adalah Pengadilan Agama Bogor, yang diajukan oleh Pihak Pemohon Lelang PT. BPRS. Syariah Harta Insan Karimah Bekasi (Terlawan. I), dan Penyelenggara Lelang adalah KPKNL Bogor;

b. Sebidang tanah berikut bangunan yang berada di atasnya, Sertifikat Hak Milik (SHM) 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, sebesar Rp.2.100.000.000,- (dua milyar seratus juta rupiah), diterbitkan oleh Turut Terlawan. I (Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor), tanggal 28-12-2015 Jo Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 182/2015, tanggal 29 Oktober 2015, dari Turut Terlawan. III (PPAT Kota Bogor, Bambang Ariawan. SH), dimana dalam situs Lelang Indoneisa DJKN tanggal Oktober 2023 tertulis atas objek Hak Tanggungan (OHT) tersebut dihargai dengan limit harga Rp. 2.475.846.000,- (dua milyar empat ratus tujuh puluh lima juta delapan ratus empat puluh enam ribu rupiah), dengan Jaminan Rp.495.169.200.- Batas Akhir Jaminan tanggal 16/10/2023, Batas Akhir Penawaran 17/10/2023, jam 09.00 WIB, dengan Kode Lot Lelang KEX6GX, melalui penawaran dengan cara penawaran Closed Bidding yang diajukan oleh Pihak Penjual Pengadilan Agama Bogor, dan diajukan pihak Pemohon Lelang Eksekusi PT. BPR. Syariah Harta Insan Karimah Bekasi (Terlawan. I), dan Penyelenggara Lelang adalah KPKNL Bogor.

14. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan lebih dahulu (uitvoerbaar bij vooraad) meskipun ada upaya hukum Perlawanan, banding dan upaya hukum lainnya dari pihak TERLAWAN. I, TERLAWAN. II, TERLAWAN. III, TERLAWAN. IV, serta Turut TERLAWAN. I, II, III, IV;
15. Menghukum pihak TERLAWAN. I (PT. BPR Syariah Harta Insan Karimah Bekasi), TERLAWAN. II (IR. Riza Rosadi). TERLAWAN. III (PT. BPR. Sayariah Harta Insan Karimah Ciledug), TERLAWAN. IV secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara ini.
16. Menghukum pihak TERLAWAN. I, TERLAWAN. II, TERLAWAN. III serta TERLAWAN. IV untuk membayar dwangsom (uang paksa) kepada Pelawan apabila upaya hukum perlawanan Pelawan dikabulkan oleh Majelis Hakim sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) untuk setiap hari keterlambatan menjalankan isi amar putusan.

SUBSIDAIR:

Atau apabila Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Bandung berpendapat lain, *ex aequo ex bono*, mohon putusan yang seadil-adilnya.

Bahwa memori banding tersebut telah diberitahukan kepada Terbanding I melalui Pengadilan Agama Bekasi, namun berdasarkan Surat Keterangan yang dibuat oleh Plh. Panitera Pengadilan Agama Bogor Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr tanggal 05 Juni 2024 bahwa Relas Pemberitahuan dan Penyerahan Memori Banding kepada Terbanding I yang dikirim dengan Surat Pengantar nomor: 0057/PAN.03.PA.W10-A18/HK2.6/V/2024 tanggal 21 Mei 2024, belum diterima;

Bahwa memori banding tersebut juga telah diberitahukan kepada Terbanding II pada hari Rabu, tanggal 22 Mei 2024, kepada Terbanding III pada hari Kamis, tanggal 30 Mei 2024, kepada Terbanding IV pada hari, Rabu, tanggal 22 Mei 2025, kepada Turut Terbanding I pada hari Rabu, tanggal 22 Mei 2024, kepada Turut Terbanding II pada hari Kamis, tanggal 30 Mei 2024, kepada Turut Terbanding III pada hari Selasa, tanggal 28 Mei 2024 dan kepada Turut Terbanding IV pada hari Selasa, tanggal 21 Mei 2024;

Bahwa atas memori banding tersebut, Terbanding I telah menyusun kontra memori banding yang diterima Panitera Pengadilan Agama Bogor pada hari Selasa, tanggal 2 Juli 2024 yang pada pokoknya memohon sebagai berikut;

DALAM POKOK PERKARA

1. *"Menerima"* dan mengabulkan Kontra Memori Banding TERBANDING I (*dahulu* TERLAWAN I), untuk seluruhnya;
2. *Menolak* gugat Perlawanan dan Memori Banding PELAWAN (*sekarang* PEMBANDING), untuk seleuruhnya;
3. *Menolak* keberatan-keberatan yang diajukan PELAWAN (*sekarang* PEMBANDING), untuk seleuruhnya;
4. *Menolak* permintaan PELAWAN (*sekarang* PEMBANDING) untuk membatalkan Putusan Pengadilan Agama Bogor No.

1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr., Tanggal 23 April 2024;

5. *Menolak* permintaan PELAWAN (*sekarang* PEMBANDING) untuk menyatakan Putusan Pengadilan Agama Bogor No. 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr., Tanggal 23 April 2024; adalah Cacat Hukum;
6. Menyatakan Hukum *bahwa* Putusan Pengadilan Agama Bogor No. 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr., Tanggal 23 April 2024; adalah Sah menurut Hukum;
7. *Menolak* perlawanan PELAWAN (*sekarang* PEMBANDING) Derden Verzet seluruhnya;
8. Menyatakan Hukum *bahwa* perlawanan PELAWAN (*sekarang* PEMBANDING) Derden Verzet seluruhnya "tidak berdasarkan hukum (tidak sah) dan tidak beritikad baik";
9. *Menolak* menyatakan Perlawanan PELAWAN (*sekarang* PEMBANDING) Derden Verzet tepat dan beralasan;
10. Menyatakan hukum *bahwa* perlawanan PELAWAN (*sekarang* PEMBANDING) Derden Verzet *tidak tepat dan tidak beralasan*;
11. Menyatakan hukum *bahwa* PELAWAN (*sekarang* PEMBANDING) *tidak memiliki alas hak sebagai PELAWAN*;
12. *Menolak* perlawanan PELAWAN (*sekarang* PEMBANDING) Derden Verzet beritikad baik dan jujur;
13. Menyatakan hukum *bahwa* PELAWAN (*sekarang* PEMBANDING) *telah beritikad tidak baik dan tidak jujur*;
14. Menyatakan hukum *bahwa* TERLAWAN I ((*sekarang* TERBANDING I), beritikad baik dan benar;
15. *Menolak* menyatakan secara hukum 2 (dua) Obyek Hak Tanggungan (OHT) merupakan harta milik Perusahaan PT Daihan Cipta Prima;
16. Menyatakan hukum *bahwa* 2 (dua) Obyek Hak Tanggungan (OHT) bukan harta milik Perusahaan PT Daihan Cipta Prima;
17. Menyatakan hukum *bahwa* PELAWAN (*sekarang* PEMBANDING) *tidak memiliki alas hak sebagai PELAWAN (sekarang PEMBANDING) atau tidak berhak melakukan perlawanan (diskualifikasi in person)*;
18. 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*;

19. Menyatakan hukum bahwa tindakan TERLAWAN I (*sekarang PEMBANDING I*) memohon Pelaksanaan Eksekusi Obyek Hak Tanggungan didasarkan atas Titel Eksekutorial **Jo.**, Sertipikat Hak Tanggungan yang berirah-irah "DEMI KEADILAN ERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA" **Jo.**, Akta Pemberian Hak Tanggungan, adalah *telah sesuai prosedur hukum dan benar*;
20. *Menolak* untuk menyatakan membatalkan Rencana Lelang Eksekusi oleh Pihak TERLAWAN IV, berdasarkan Pengumuman Situs Internet Lelang Indonesia DJKN tanggal 14 November 2023, karena atas 2 (dua) Obyek Hak Tanggungan (OHT) tersebut diatas sedang dalam proses Banding oleh Pihak PELAWAN di Pengadilan Tinggi Agama Bandung ddengan Register Perkara No. 808/Pdt.G/2021/PA.BGR., 08 Juni 2021 dan Register Perkara No 772/Pdt.G/2022/PA. BGR tanggal 06 Juni 2022, masih proses gugatan di PENGADILAN AGAMA Bogor; karena masing, yaitu : Perkara No. 808/Pdt.G/2021/PA.BGR., sudah diputus "DITOLAK" oleh MAHKAMAH AGUNG RI berdasarkan Putusan Kasasi No. 761.K/Ag/2023, tanggal 25-07-2023 (*Inkracht Van Gewijsde*) sedangkan Perkara No 772/Pdt.G/2022/PA. BGR., sudah diputus "DIKUATKAN" oleh Pengadilan Tinggi Agama Bandung, dengan no. 295/Pdt.G/2023/PTA.Bdg., tanggal 12-12-2023.
21. *Menolak* untuk memerintahkan membatalkan Rencana Lelang Eksekusi oleh Pihak TERLAWAN IV, berdasarkan Pengumuman Situs Internet Lelang Indonesia DJKN tanggal 14 November 2023, karena atas 2 (dua) Obyek Hak Tanggungan (OHT) tersebut diatas sedang dalam proses Banding oleh Pihak PELAWAN di Pengadilan Tinggi Agama Bandung ddengan Register Perkara No. 808/Pdt.G/2021/PA.BGR., 08 Juni 2021 dan Register Perkara No 772/Pdt.G/2022/PA. BGR tanggal 06 Juni 2022, masih proses gugatan di PENGADILAN AGAMA Bogor; karena masing, yaitu : Perkara No. 808/Pdt.G/2021/PA.BGR., sudah diputus "DITOLAK" oleh MAHKAMAH AGUNG RI berdasarkan Putusan Kasasi

No. 761.K/Ag/2023, tanggal 25-07-2023 (Inkracht Van Gewijsde) sedangkan Perkara No 772/Pdt.G/2022/PA. BGR., sudah diputus "DIKUATKAN" oleh Pengadilan Tinggi Agama Bandung, dengan no. 295/Pdt.G/2023/PTA.Bdg., tanggal 12-12-2023.

22. *Menolak* menyatakan hukum TERLAWAN I (*sekarang* TERBANDING I), TERLAWAN II (*sekarang* TERBANDING II), TERLAWAN III (*sekarang* TERBANDING III), dan TERLAWAN IV (*sekarang* TERBANDING IV) tunduk dan patuh terhadap Putusan Pengadilan apabila Perlawanan PELAWAN dikabulkan Majelis Hakim;
23. Menyatakan hukum agar PELAWAN(*sekarang* PEMBANDING), TERLAWAN II (*sekarang* TERBANDING II), TERLAWAN III (*sekarang* TERBANDING III), TERLAWAN IV (*sekarang* TERBANDING IV) serta TURUT TERLAWAN, I, II, III, IV. tunduk dan patuh terhadap Putusan Pengadilan Agama Bogor dalam perkara aquo.
24. *Menolak* permintaan untuk memerintahkan kepada TERLAWAN I, TERLAWAN II, TERLAWAN III, TERLAWAN IV, untuk menyelesaikan permasalahan perselisihan Perjanjian Pembiayaan Fasilitas Sindikasi Al-Musyarakah dengan proses melalui Badan Arbitrase Syarriyah Nasional (Basyarnas) sebelum diajukan Permohonan Pelaksanaan Lelang Eksekusi ke Pengadilan Agama Bogor;
25. *Menolak* permintaan untuk menghukum Pihak TERLAWAN IV (*sekarang* TERBANDING IV) atas Rencana Lelang Eksekusi berdasarkan Pengumuman Situs Internet Lelang Indonesia DJKN bulan Oktober 2023 *terhadap* Obyek Hak Tanggungan (OHT), *berupa* 2 (dua) bidang Tanah dan Bangunan berikut segala sesuatu yang berada di atasnya, terletak (dikenal) di :
 - a. Jl. Malabar Ujung No. 16, RT/RW. 05/02; Kelurahan Tegal Lega, Kecamatan Bogor Tengah – Kota Bogor; Luas 179 M2, sesuai dengan Surat Ukur No. 59/TGL/1998 luas 179 M2 sesuai dengan Surat Ukur No. 59/TGL/1998 tertanggal 17 Juli 1998, NIB 10.09.03.07.00115, berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 2655/Tegallega, Kota Bogor Tengah, terdaftar (nama pemegang hak)

- Ir. Riza Rosadi; Jo. Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 2129/2015, Kota Bogor – Jawa Barat, Peringkat I (Pertama) sebesar Rp. 1.500.000.000,-- (Satu milyar lima ratus juta Rupiah); yang berirah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", terdaftar atas nama PT. BPRS HARTA INSAN KARIMAH Bekasi, berkedudukan di Bekasi – Jawa Barat; Jo. Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 53/2015 tanggal 30 April 2015.
- b. Jl. Altzimar II No. 03, RT/RW. 11/12; Kelurahan Tegal Alur Gundil, Kecamatan Bogor Utara – Kota Bogor; Luas 381 M2, sesuai dengan Surat Ukur No.198/TGG/1999 tertanggal 10 Juni 1999, NIB 10.09.01.02.00762, berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1072/Tegal Gundil, terdaftar (nama pemegang hak) Ir. Riza Rosadi, MM.,Jo.Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. No. 4456/2015, Kota Bogor – Jawa Barat, Peringkat I (Pertama) sebesar Rp. 2.100.000.000,-- (Dua milyar seratus juta Rupiah); yang berirah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", terdaftar atas nama PT. BPRS HARTA INSAN KARIMAH Bekasi, berkedudukan di Bekasi – Jawa Barat; Penerbit Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor, tanggal 28-12-2015 Jo. Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 182/2015 tanggal 29 Oktober 2015.
26. *Menolak* permintaan menghukum serta memerintahkan Pengadilan Agama Bogor untuk membatalkan Penetapan No. 04/Pdt.G/Eks/2019/PA.BGR., tanggal Oktober 2023, tentang Pelaksanaan Lelang Eksekusi atas 2 (dua) Obyek Hak Tanggungan (OHT) yang terletak (dikenal) di:
- a. Jl. Malabar Ujung No. 16, RT/RW. 05/02; Kelurahan Tegal Lega, Kecamatan Bogor Tengah – Kota Bogor; Luas 179 M2, sesuai dengan Surat Ukur No. 59/TGL/1998 luas 179 M2 sesuai dengan Surat Ukur No. 59/TGL/1998 tertanggal 17 Juli 1998, NIB 10.09.03.07.00115, berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) No.

- 2655/Tegallega, Kota Bogor Tengah, terdaftar (nama pemegang hak) Ir. Riza Rosadi; Jo. Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. 2129/2015, Kota Bogor – Jawa Barat, Peringkat I (Pertama) sebesar Rp. 1.500.000.000,-- (Satu milyar lima ratus juta Rupiah); yang berirah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", terdaftar atas nama PT. BPRS HARTA INSAN KARIMAH Bekasi, berkedudukan di Bekasi – Jawa Barat; Jo. Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 53/2015 tanggal 30 April 2015.
- b. Jl. Altzimar II No. 03, RT/RW. 11/12; Kelurahan Tegal Alur Gundil, Kecamatan Bogor Utara – Kota Bogor; Luas 381 M2, sesuai dengan Surat Ukur No.198/TGG/1999 tertanggal 10 Juni 1999, NIB 10.09.01.02.00762, berdasarkan Sertipikat Hak Milik (SHM) No. 1072/Tegal Gundil, terdaftar (nama pemegang hak) Ir. Riza Rosadi, MM., Jo. Sertipikat Hak Tanggungan (SHT) No. No. 4456/2015, Kota Bogor – Jawa Barat, Peringkat I (Pertama) sebesar Rp. 2.100.000.000,-- (Dua milyar seratus juta Rupiah); yang berirah-irah "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", terdaftar atas nama PT. BPRS HARTA INSAN KARIMAH Bekasi, berkedudukan di Bekasi – Jawa Barat; Penerbit Kepala Kantor Pertanahan Kota Bogor, tanggal 28-12-2015 Jo. Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) No. 182/2015 tanggal 29 Oktober 2015.
27. *Menolak* menyatakan hukum bahwa Putusan perkara aquo dapat dan/atau terus tetap dijalankan terlebih dahulu, meskipun ada upaya hukum banding dan kasasi dari TERLAWAN I (*sekarang* TERBANDING I), TERLAWAN II (*sekarang* TERBANDING II), TERLAWAN III (*sekarang* TERBANDING III), dan TERLAWAN IV (*sekarang* TERBANDING IV) dan TURUT TERLAWAN, I, II, III, IV (*sekarang* TURUT TERBANDING I,II,III,IV). (***uit voorbaar bij Voorrad***);
28. Menyatakan hukum bahwa Putusan perkara aquo dapat dan/atau terus tetap dijalankan terlebih dahulu, meskipun ada upaya hukum banding

dan kasasi dari TERLAWAN I (*sekarang* TERBANDING I), TERLAWAN II (*sekarang* TERBANDING II), TERLAWAN III (*sekarang* TERBANDING III), dan TERLAWAN IV (*sekarang* TERBANDING IV) dan TURUT TERLAWAN, I, II, III, IV (*sekarang* TURUT TERBANDING I,II,III,IV). (***uit voorbaar bij Voorrad***);

29. *Menolak* menghukum TERLAWAN I (*sekarang* TERBANDING I), TERLAWAN II (*sekarang* TERBANDING II), TERLAWAN III (*sekarang* TERBANDING III), dan TERLAWAN IV (*sekarang* TERBANDING IV) untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng;
30. *Menolak* menghukum TERLAWAN I (*sekarang* TERBANDING I), TERLAWAN II (*sekarang* TERBANDING II), TERLAWAN III (*sekarang* TERBANDING III), dan TERLAWAN IV (*sekarang* TERBANDING IV) untuk membayar dwangsom (uang paksa) kepada PELAWAN apabila upaya hukum perlawanan PELAWAN dikabulkan oleh Majelis Hakim sebesar Rp. 1.000.000,-- (Satu juta Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan isi amar putusan;
31. Menyatakan hukum agar PELAWAN (*sekarang* PEMBANDING) untuk membayar dwangsom (uang paksa) kepada TERLAWAN I, apabila upaya hukum perlawanan PELAWAN diTOLAK oleh Majelis Hakim sebesar Rp. 1.000.000,-- (Satu juta Rupiah) untuk setiap hari keterlambatan isi amar putusan, jika PELAWAN terus menerus melakukan Perlawanan;
32. TERLAWAN I (*sekarang* PEMBANDING I), menyerahkan kepada Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Memutus Perkara ini, dengan memberikan Putusan seadil-adilnya;
33. Menghukum PELAWAN (*sekarang* PEMBANDING) untuk membayar biaya perkara sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

SUBSIDAIR

Mohon Majelis Hakim Tinggi PENGADILAN TINGGI AGAMA BANDUNG memutus dengan seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Bahwa Terbanding II, Terbanding III, Terbanding IV, Turut Terbanding I, Turut Terbanding II, Turut Terbanding III dan Turut Terbanding IV tidak menyerahkan kontra memori banding sebagaimana Surat Keterangan yang dibuat oleh Plh. Panitera Pengadilan Agama Bogor Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr tanggal 04 Juni 2024;

Bahwa Pembanding telah diberitahu untuk memeriksa berkas banding melalui Pengadilan Agama Cibinong namun berdasarkan Surat Keterangan yang dibuat oleh Plh. Panitera Pengadilan Agama Bogor Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr tanggal 05 Juni 2024 bahwa Relas Pemberitahuan *Inzage* kepada Pembanding yang dikirim dengan Surat Pengantar nomor :0071/PAN.01.PA.W10-A18/ HK2.6/V/2024 tanggal 30 Mei 2024, belum diterima dan Pembanding tidak melakukan pemeriksaan berkas perkara (*inzage*) sebagaimana Surat Keterangan yang dibuat oleh PLH. Panitera Pengadilan Agama Bogor Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr tanggal 05 Juni 2024;

Bahwa Terbanding I telah diberitahu untuk memeriksa berkas banding melalui Pengadilan Agama Bekasi, namun berdasarkan Surat Keterangan yang dibuat oleh Plh. Panitera Pengadilan Agama Bogor Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr tanggal 05 Juni 2024 bahwa Relas Pemberitahuan *Inzage* kepada Terbanding I yang dikirim dengan Surat Pengantar nomor : 0072/PAN.01.PA.W10-A18/ HK2.6/V/2024 tanggal 30 Mei 2024, belum diterima dan Terbanding I tidak melakukan pemeriksaan berkas perkara (*inzage*) sebagaimana Surat Keterangan yang dibuat oleh PLH. Panitera Pengadilan Agama Bogor Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr tanggal 05 Juni 2024;

Bahwa Terbanding II telah diberitahu untuk memeriksa berkas banding pada hari Jumat tanggal 31 Mei 2024 namun Terbanding II tidak melakukan pemeriksaan berkas perkara (*inzage*) sebagaimana Surat Keterangan yang dibuat oleh PLH. Panitera Pengadilan Agama Bogor Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr tanggal 05 Juni 2024;

Bahwa Terbanding III telah diberitahu untuk memeriksa berkas banding melalui Pengadilan Agama Tangerang namun berdasarkan Surat

Keterangan yang dibuat oleh PLH. Panitera Pengadilan Agama Bogor Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr tanggal 05 Juni 2024 bahwa Relas Pemberitahuan *Inzage* kepada Terbanding III yang dikirim dengan Surat Pengantar nomor :0073/PAN.01.PA.W10-A18/HK2.6/V/2024 tanggal 30 Mei 2024 belum diterima dan Terbanding III tidak melakukan pemeriksaan berkas perkara (*inzage*) sebagaimana Surat Keterangan yang dibuat oleh PLH. Panitera Pengadilan Agama Bogor Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr tanggal 05 Juni 2024;

Bahwa Terbanding IV telah diberitahu untuk memeriksa berkas banding pada hari Jumat tanggal 31 Mei 2024 namun Terbanding IV tidak melakukan pemeriksaan berkas perkara (*inzage*) sebagaimana Surat Keterangan yang dibuat oleh Plh. Panitera Pengadilan Agama Bogor Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr tanggal 05 Juni 2024;

Bahwa Turut Terbanding I telah diberitahu untuk memeriksa berkas banding pada hari Rabu tanggal 29 Mei 2024 namun Turut Terbanding I tidak melakukan pemeriksaan berkas perkara (*inzage*) sebagaimana Surat Keterangan yang dibuat oleh Plh. Panitera Pengadilan Agama Bogor Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr tanggal 05 Juni 2024;

Bahwa Turut Terbanding II telah diberitahu untuk memeriksa berkas banding melalui Pengadilan Agama Cikarang namun berdasarkan Surat Keterangan yang dibuat oleh Plh. Panitera Pengadilan Agama Bogor Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr tanggal 05 Juni 2024 bahwa Relas Pemberitahuan *Inzage* kepada Terbanding II yang dikirim dengan Surat Pengantar nomor :0039/PAN.02.PA.W10-A18/HK2.6/V/2024 tanggal 30 Mei 2024 belum diterima dan Turut Terbanding II tidak melakukan pemeriksaan berkas perkara (*inzage*) sebagaimana Surat Keterangan yang dibuat oleh Plh. Panitera Pengadilan Agama Bogor Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr tanggal 05 Juni 2024;

Bahwa Turut Terbanding III telah diberitahu untuk memeriksa berkas banding pada hari Senin tanggal 3 Juni 2024 namun Turut Terbanding III tidak melakukan pemeriksaan berkas perkara (*inzage*) sebagaimana Surat Keterangan yang dibuat oleh Plh. Panitera Pengadilan Agama Bogor Nomor

1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr tanggal 05 Juni 2024;

Bahwa Turut Terbanding IV telah diberitahu untuk memeriksa berkas banding pada hari Rabu tanggal 29 Mei 2024 namun Turut Terbanding IV tidak melakukan pemeriksaan berkas perkara (inzage) sebagaimana Surat Keterangan yang dibuat oleh Plh. Panitera Pengadilan Agama Bogor Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr tanggal 05 Juni 2024;

Bahwa permohonan banding tersebut telah terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tinggi Agama Bandung pada tanggal 27 Juni 2024 serta telah diregister dengan perkara Nomor 146/Pdt.G/2024/PTA. Bdg;

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa Pembanding dalam perkara pada tingkat pertama berkedudukan sebagai pihak Pelawan oleh karena itu berdasarkan Pasal 6 Undang-Undang Nomor 20 tahun 1947 tentang Peradilan Ulangan dan Pasal 61 Undang-Undang Nomor 7 tahun 1989 tentang Peradilan Agama yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 3 tahun 2006 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 50 tahun 2009, maka Pembanding mempunyai *legal standing* untuk mengajukan permohonan banding;

Menimbang, bahwa Pembanding diwakili kuasa yang berprofesi sebagai advokat sebagaimana tersebut di atas, setelah Majelis Hakim Tingkat Banding memeriksa dan meneliti persyaratan sebagaimana ditentukan peraturan perundang-undangan yang berlaku ternyata telah terpenuhi, karenanya kuasa Hukum Pembanding tersebut mempunyai *legal standing* beracara pada Tingkat Banding untuk mewakili Pembanding dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa Pembanding mengajukan banding pada tanggal 06 Mei 2024 sedangkan putusan perkara *a quo* diucapkan pada tanggal 23 April 2024 dengan dihadiri Pelawan/kuasa tanpa dihadiri Terlawan I, Terlawan II, Terlawan III, Terlawan IV, Turut Terlawan I, Turut Terlawan II, Turut Terlawan III dan Turut Terlawan IV dan relaas pemberitahuan putusan dikirim melalui surat tercatat PT Pos Indonesia kepada Terlawan I,

Terlawan II, Terlawan III, Terlawan IV, Turut Terlawan II dan Turut Terlawan III pada tanggal 8 Mei 2024, sedangkan kepada Turut Terlawan I pada tanggal 9 Mei 2024 dengan demikian permohonan banding tersebut diajukan dalam tenggat masa banding yaitu pada hari ke 13 setelah putusan dijatuhkan, sehingga berdasarkan Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 Tentang Peradilan Ulangan di Jawa Madura, permohonan banding Pembanding secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Bandung yang selanjutnya disebut Majelis Hakim Tingkat Banding memeriksa dan mengadili perkara *a quo* sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding sebagai *judex factie* berkeharusan untuk memeriksa ulang tentang apa yang telah diperiksa, dipertimbangkan dan diputus oleh Pengadilan Agama Bogor untuk kemudian dipertimbangkan dan diputus kembali pada tingkat banding, namun tidak akan meninjau satu persatu keberatan-keberatan Pembanding sebagaimana ditegaskan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor 492 K/Sip/1970 tanggal 16 Desember 1970 *juncto* Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 247 K/Sip/1953 tanggal 6 April 1955;

Menimbang, bahwa dalam perkara *a quo* Majelis Hakim Pengadilan Agama Bogor telah berupaya untuk mendamaikan kedua belah pihak berperkara namun tidak berhasil, selanjutnya para pihak berperkara diperintahkan untuk menempuh upaya perdamaian melalui mediasi sebagaimana dimaksud PERMA Nomor 1 Tahun 2016, kemudian berdasarkan kesepakatan para pihak maka Majelis Hakim menunjuk Ali Umar Harahap, S.H.,M.H. sebagai Mediator dan berdasarkan laporan mediator tanggal 10 Januari 2024 upaya mediasi yang dilakukan tidak berhasil, karenanya Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa perkara ini untuk proses *litigasi* dapat dilanjutkan;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding telah membaca, meneliti dan memeriksa dengan seksama berkas perkara banding yang terdiri dari *bundle A dan bundle B*, maka Majelis Hakim Tingkat Banding

pada pokoknya sependapat dengan pertimbangan Majelis Hakim Tingkat Pertama tersebut dan selanjutnya diambil alih menjadi pertimbangan sendiri dalam mengadili perkara *a quo* di Tingkat Banding dengan menambahkan pertimbangan hukum sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

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

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

Menimbang bahwa terhadap masing-masing eksepsi Terlawan I dan Terlawan IV yang berkaitan dengan asas *Nebis In Idem* dalam perkara *a quo*, Majelis Hakim Tingkat Banding memberikan pertimbangan sebagai berikut:

Menimbang, bahwa Pelawan dalam posita perlawanannya mendalilkan pada poin 30 bahwa pihak PELAWAN saat ini juga sedang melakukan Upaya Hukum PERLAWANAN PIHAK KETIGA di Pengadilan Agama Bogor dengan Register Perkara Nomor 772/Pdt.G/2022/PA.Bgr tanggal 16 Juni 2022, hingga saat ini perkaranya masih dalam proses persidangan di Pengadilan Agama Bogor dan Register Perkara Nomor 1688/Pdt.G/2021/PA.Bgr, serta Register Perkara Nomor 1624/Pdt. G/2022/PA.Bgr, terhadap perlawanan dari Pihak Pelawan kepada pihak Terlawan. I, Terlawan. II, Terlawan. III, Terlawan. IV, Turut Terlawan. I, Turut Terlawan. II, Turut Terlawan. III, Turut Terlawan. IV, hingga saat ini perkaranya masih dalam proses Banding dan semuanya belum ada Putusan Pengadilan yang memiliki kekuatan hukum

tetap (*inkracht van gewijsde*) terhadap rencana Lelang KPKNL Bogor terhadap 2 (dua) objek OHT sebagai berikut:

- a. Sebidang tanah berikut bangunan, seluas 179 M² (seratus tujuh puluh sembilan meter persegi), SHM No. 2655/Tegallega, NIB No. 10.09.03.07.00115, Surat Ukur tanggal 17-07-1989, atas nama Ir. Riza Rosadi, terletak di Malabar Ujung No. 16, Rt. 05/Rw.102, Kelurahan Tegallega, kecamatan Bogor Tengah, Kota Bogor, dimana dalam situs Lelang Indoneisa DJKN bulan Oktober 2023 tertulis atas objek Objek Hak Tanggungan (OHT) tersebut dihargai dengan limit harga Rp. 2.530.161.0000 (dua milyar lima ratus tiga puluh juta seratus enam puluh satu ribu rupiah), dengan Jaminan Rp. 506.032.200 (lima ratus enam juta tiga puluh dua ribu dua ratus rupiah), Batas akhir Jaminan tanggal 16/10/2023, batas akhir penawaran 17/10/2023, jam 09.00 WIB, dengan Kode Lot Lelang 95ANSP, dengan cara penawaran Closed Bidding, dengan Penjual Lelang adalah Pengadilan Agama Bogor, yang diajukan oleh Pihak Pemohon Lelang PT. BPR. Syariah Harta Insan Karimah Bekasi dan Penyelenggara Lelang KPKNL Bogor;
- b. Sebidang tanah berikut bangunan, seluas 381 M² (tiga ratus delapan puluh satu meter persegi), SHM No. 1072/Tegalgundil, Surat Ukur No. 198/TGG/1999, atas nama IR. Riza Rosadi, terletak di Jl. Arzimar II, No. 03 Rt.11/ Rw. 12, Kelurahan Tegal Gundlil, Kecamatan, Bogor Utara, Kota Bogor, dimana dalam situs Lelang Indonesia DJKN bulan Oktober 2023, tertulis atas objek Hak Tanggungan (OHT) tersebut dihargai dengan limit harga Rp. 2.475.846.000, (dua milyar empat ratus tujuh puluh lima juta delapan ratus empat puluh enam ribu rupiah), dengan Jaminan Rp. 495.169.200, (empat ratus sembilan puluh jima juta seratus enam puluh sembilan ribu dua ratus rupiah), Batas akhir Jaminan tanggal 16/10/2023, Batas akhir Penawaran 17/10/2023, jam 09.00WIB, dengan Kode Lot Lelang KEX6GK, dengan cara penawaran Closed Bidding, yang diajukan oleh Penjual Pengadilan Agama Bogoir, dan ajukan oleh Pihak Pemohon Lelang PT. BPR. Syariah Harta Insan Karimah Bekasi (Terlawan. I) dan Penyelenggara Lelang adalah

KPKNL Bogor;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Pelawan tersebut di atas, maka Terlawan I dan Terlawan IV dalam jawaban yang disertai dengan eksepsi yang disampaikan secara tertulis dalam sidang tanggal 13 Februari 2024 (vide halaman 121, 122, 123 dan 145 bundel A) menyatakan antara lain: "*bahwa gugatan perlawanan Tn. Yuliandri Faisal, Register Perkara 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr a quo ternyata mengandung alasan yang sama, diajukan oleh dan terhadap pihak-pihak yang sama, serta dalam hubungan hukum yang sama pula dengan gugatan Perlawanan:*

- 1) Perkara No. 1449/Pdt.G/2019/PA.Bgr., telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Agama Bogor "TIDAK DAPAT DITERIMA" (NO), pada tanggal 08-07-2020 dan sudah Berkekuatan Hukum Tetap (Inkracht Van Gewijsde);
- 2) Perkara No. 808/Pdt.G/2021/PA.Bgr., telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Agama Bogor "DITOLAK", pada tanggal 10-06-2022 dan Dikuatkan oleh PTA Bandung dengan Putusan Nomor 334IPdt.G/20221PTA.Bdg., tanggal 23-12-2022 serta telah diputus "DITOLAK" oleh MAHKAMAH AGUNG RI berdasarkan Putusan Kasasi No. 761 .K/Ag/2023, tanggal 25-07-2023 sudah Berkekuatan Hukum Tetap (Inkracht Van Gewijsde), sehingga harus diberlakukan asas Ne Bis In Idem";

Berkaitan dengan ini maka Pelawan telah mengajukan perkara yang sama hingga kelima kalinya yaitu perkara perlawanan dari Pelawan dan statusnya, sebagai berikut:

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

334/Pdt.G/2022/PTA.Bdg., tanggal 23-12-2022; serta telah diputus "DITOLAK" oleh MAHKAMAH AGUNG RI berdasarkan Putusan Kasasi No. 761 .K/Ag/2023, tanggal 25-07-2023 sudah Berkekuatan Hukum Tetap (Inkracht Van Gewijsde);

- c. Perkara No.1688/Pdt.G/2021/PA.Bgr., telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Agama Bogor "DITOLAK" seluruhnya, pada tanggal 09-052023 dan Dikuatkan oleh PTA Bandung berdasarkan Putusan No. 220/Pdt.G/2023/PTA. Bdg., tanggal 26-09-2023;
- d. Perkara No.772/Pdt.G/2022/PA.Bgr., telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Agama Bogor "DITOLAK" seluruhnya, pada tanggal 01-082023 Dikuatkan oleh PTA Bandung dengan Putusan No. 295/Pdt.G/2023/PTA.Bdg., tanggal 12-12-2023;
- e. Perkara No.1624/Pdt.G/2022/PA.Bgr., telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Agama Bogor "DITOLAK" seluruhnya, pada tanggal 10-102023 Dikuatkan oleh PTA Bandung dengan Putusan No. 296/Pdt.G/2023/PTA.Bdg., tanggal 12-12-2023 *tidak pernah dibuktikan dasar hukumnya (Aktanya) yang sudah disahkan oleh Kementerian Hukum;*

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Terlawan I tersebut Pelawan telah menyampaikan Replik secara tertulis dalam sidang tanggal 29 Oktober 2022 menyatakan bahwa PELAWAN menolak dengan dalil Exceptie Rei Judicatie dan TERLAWAN yang mendalilkan eksepsinya bahwa Gugatan Perlawanan PELAWAN (Yuiandri Faisal) dalam Register Perkara Nomor 772/Pdt.G2022/PA.Bgr ternyata mengandung alasan yang sama dengan Gugatan Perlawanan Register Perkara Nomor 1449/Pdt.G/2019/PA.Bgr yang telah diputus dengan amarnya *Neit Ontvankelijke Verklaard* (Tidak Dapat Diterima). Bahwa atas dalil Eksepsi TERLAWAN I tersebut di atas jelas tidak beralasan oleh karena putusan NO (tidak dapat diterima) di tingkat manapun bisa digugat kembali dengan perkara yang sama, oleh karena suatu putusan NO (tidak dapat diterima) merupakan putusan yang menyatakan bahwa gugatan tidak dapat diterima oleh karena hanya

mengandung cacat formil saja, sehingga gugatan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa dari jawab menjawab tersebut ternyata Pelawan tidak membantah terhadap perkara lainnya yang diuraikan oleh Terlawan I di atas, oleh karena itu Majelis Hakim Tingkat Banding berpendapat bahwa Pelawan mengakui kebenaran dalil-dalil eksepsi Terlawan I di atas, *in casu* perkara Nomor 808/Pdt.G/2021/PA.Bgr telah diputus oleh Majelis Hakim Pengadilan Agama Bogor "DITOLAK" pada tanggal 10-06-2022 dan dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Agama Bandung dengan Putusan Nomor 334/Pdt.G/2022/PTA.Bdg tanggal 23-12-2022; serta telah diputus "DITOLAK" oleh MAHKAMAH AGUNG RI berdasarkan Putusan Kasasi Nomor 761.K/Ag/2023 tanggal 25-07-2023 yang sudah Berkekuatan Hukum Tetap (*Inkracht Van Gewijsde*);

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut telah terbukti nyata bahwa gugatan Pelawan *ne bis in idem*, maka Majelis Hakim Tingkat banding menyimpulkan bahwa terdapat persamaan subjek dan objek maupun materi perkara dalam perkara *a quo* dengan perkara terdahulu yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap dengan demikian bahwa eksepsi yang diajukan oleh Terlawan I, Terlawan IV telah nyata kebenarannya dan sesuai pula dengan SEMA Nomor 3 Tahun 2002 Tentang Penanganan Perkara yang terkait dengan azas *ne bis in idem* serta untuk terwujudnya kepastian hukum dan menghindari putusan yang saling bertentangan, maka eksepsi yang diajukan oleh Terlawan I dan Terlawan IV dapat diterima karena *ne bis in idem*;

Dalam Pokok Perkara

Menimbang, bahwa dengan diterimanya eksepsi Terlawan I/ Terbanding I dan Terlawan IV/Terbanding IV dikarenakan perlawanan Pelawan/Pembanding *ne bis in idem*, maka perlawanan Pelawan/ Pembanding harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*), selanjutnya Majelis Hakim Tingkat Banding tidak perlu lagi mempertimbangkan memori banding dan kontra memori banding yang diajukan para pihak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka Putusan Pengadilan Agama Bogor Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr tanggal 23 April 2024 *Masehi*, bertepatan dengan tanggal 14 Syawal 1445 *Hijriah* tersebut patut untuk dikuatkan;

Menimbang, bahwa perkara ini adalah perkara ekonomi syari'ah, maka sesuai ketentuan Pasal 181 ayat (1) HIR biaya perkara harus ditanggung oleh pihak yang kalah, oleh karena Pembanding sebagai pihak yang kalah maka Pembanding dihukum untuk membayar biaya perkara *a quo*, adapun jumlahnya untuk tingkat banding akan dituangkan dalam amar putusan ini;

Memperhatikan Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 Tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1989 Tentang Peradilan Agama sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2006 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 50 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1947 Tentang Pengadilan Peradilan Ulangan dan peraturan perundang-undangan lain serta hukum Islam yang berkaitan dengan perkara ini;

MENGADILI:

- I. Menyatakan permohonan banding Pembanding dapat diterima;
- II. menguatkan Putusan Pengadilan Agama Bogor Nomor 1381/Pdt.G/2023/PA.Bgr tanggal 23 April 2024 *Masehi*, bertepatan dengan tanggal 14 Syawal 1445 *Hijriah* yang dimohonkan banding;
- III. Membebaskan kepada Pembanding untuk membayar biaya perkara pada tingkat banding sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam sidang musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Agama Bandung pada hari Rabu, tanggal 31 Juli 2024 *Masehi*, bertepatan dengan tanggal 25 Muharram 1446 *Hijriah*, oleh kami Drs. H. Muslim, S.H., M.H. sebagai Hakim Ketua, Drs. Suryadi, S.H., M.H. dan Drs. H. Uu. Abd. Haris, M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota dan putusan tersebut diucapkan pada hari itu juga dalam sidang terbuka

untuk umum oleh Ketua Majelis dengan didampingi para Hakim Anggota tersebut dan Suharti, S.H. sebagai Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri Pembanding, para Terbanding dan para Turut Terbanding;

Hakim Anggota

Ketua Majelis

Drs. Suryadi, S.H., M.H.

Drs. H. Muslim, S.H., M.H.

Drs. H. Uu. Abd. Haris, M.H.

Panitera Pengganti

Suharti, S.H.

Biaya Perkara:

1. Administrasi : Rp130.000,00

2. Redaksi : Rp 10.000,00

3. Meterai : Rp 10.000,00

Jumlah : Rp150.000,00