

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Yogyakarta, 15 Januari 2020

Hal : Permohonan Eksekusi Hak Tanggungan

Lampiran : Surat Kuasa

Kepada Yth.

Ketua Pengadilan Agama Kota Semarang

Pada Pengadilan Agama Kota Semarang

Di Semarang

Dengan hormat,

Yang bertanda tangan di bawah ini:

1. Nazarudin Muhammadiyah.SH.SHEL.CM
2. Agung Wijaya Wardhana.S.H

Keduanya adalah merupakan Advokat dan Konsultan Hukum dari Kantor Advokat dan Konsultan Hukum NAM & PARTNERS yang beralamat di Cambahan RT/RW 03/25 Kelurahan Nogotirto Kecamatan Gamping Kabupaten Sleman Daerah Istimewa Yogyakarta. Telp.:(0274) 627071, hand phone nomer : 085712430000, 087736664000, 081226234445. E-mail nazarudinmuhammadiyah@yahoo.co.id. Dalam hal ini bertindak untuk dan atas nama KSPPS BMT "BERINGHARJO" Yogyakarta cabang Semarang yang beralamat di Jalan Wahid Hasyim No. 146 Bangunharjo Semarang Tengah Kota Semarang 50138. Berdasarkan surat kuasa yang sah tertanggal 13 Januari 2020.

Untukselanjutnya disebut sebagai----- PEMOHON EKSEKUSI

-----MELAWAN-----

1. Anggota Koperasi::

Nama : Kisdi bin Karyono
Umur : 58 Tahun
Pekerjaan : Pegawai Negeri Sipil
Agama : Islam

Alamat : Pancursari RT 007 RW 004 Kelurahan Jangli Kecamatan
Tembalang Kota Semarang .

Selanjutnya disebut----- TERMOHON EKSEKUSI I

2. Istri dari anggota Koperasi:

Nama : Sukamti binti Witorejo
Umur : 53Tahun
Pekerjaan : Karyawan Swasta
Agama : Islam
Alamat : Pancursari RT 007 RW 004 Kelurahan Jangli Kecamatan
Tembalang Kota Semarang .

Selanjutnya disebut----- TERMOHON EKSEKUSI II

Bersama ini Kami memohon kepada Ketua Pengadilan Agama Kota Semarang untuk melakukan Eksekusi atas objek Hak Tanggungan guna memenuhi hutang TERMOHON EKSEKUSI I kepada PEMOHON EKSEKUSI yaitu berupa :

Sebidang tanah pekarangan dengan dengan data : Sertifikat tanah HAK MILIK No. 3379/ Jangli; Atas nama Kisdi; Surat Ukur Tgl. 29/10/1999; Nomor 216/ Jangli/1999; Luas : 149 m2; Terletak di : Pancursari RT/ RW 07/04 Kelurahan Jangli Kecamatan Tembalang Kota Semarang. Adapun batas-batas tanah tersebut adalah sebagai berikut :

Sisi Utara : Jalan
Sisi Timur : Jalan
Sisi Selatan : Rumah Yatno.
Sisi Barat : Rumah Sumarwanto

Adapun pertimbangan Kami mengajukan permohonan Eksekusi Hak Tanggungan ini adalah :

1. Bahwa permohonan Eksekusi Hak Tanggungan ini didasarkan pada Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 06900/2018 atas nama pemegang Hak Tanggungan KOPERASI SIMPAN PINJAM DAN PEMBIAYAAN SYARIAH BMT BERINGHARJO berkedudukan di Istimewa Yogyakarta.;

2. Bahwa Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) tersebut merupakan jaminan atas terpenuhinya Akad Pembiayaan Ijarah Muntahia Bit Tamlik dengan nomor : 4.58.07.00516/BMT Bering/III/2018 yang dibuat oleh Pemohon Eksekusi dan Termohon Eksekusi I pada tanggal 09 Maret 2018, dengan nominal pembiayaan sebesar Rp 206.400.000,- dan Termohon Eksekusi berkewajiban mengembalikan pinjaman kepada Pemohon Eksekusi sebesar Rp 206.400.000,- yang terdiri dari pembiayaan pokok sebesar Rp 120.000.000,- dan Margin sebesar Rp 86.400.000,- angsuran perbulan sebesar Rp 3.440.000 dengan rincian sebagai berikut:

a. Angsuran Pokok : Rp 2.000.000,-

b. Margin : Rp 1.440.000,-

Berdasarkan akad tersebut dan data yang ada, Termohon Eksekusi I baru membayar pembiayaannya sebesar Rp 18.173.554 yang terdiri dari angsuran pembiayaan pokok sebesar Rp 13.385.014 dan Margin sebesar Rp 4.788.540,-, sehingga pembiayaan yang belum terbayar adalah sebesar Rp 188.226.460 yang terdiri dari pembiayaan pokok Rp 106.614.986 dan margin sebesar Rp 81.611.460

3. Bahwa Termohon Eksekusi telah mengalami wanprestasi sejak bulan Mei 2019 pembayaran terakhir yang dilakukan oleh Termohon Eksekusi yaitu bulan Mei tersebut sebesar Rp 1.500.000,- atas persoalan tersebut Pemohon Eksekusi sudah melakukan ikhtiar penagihan baik melalui kunjungan langsung kepada Pemohon Eksekusi maupun dengan upaya memperingatkan secara tertulis, berikut bukti-bukti tertulis dari Pemohon Eksekusi yang telah disampaikan kepada Termohon Eksekusi I dan Termohon Eksekusi II yaitu berupa :

- Surat peringatan I dengan nomor 002/SP-I/BMT-KC Semarang/VI/2018 tertanggal 08 Juni 2018.
- Surat peringatan 2 dengan nomor surat 003/SP-2/BMT-KC Semarang/VII/2018 tertanggal 17 Juli 2018
- Surat peringatan 3 dengan nomor surat 003/SP-2/BMT-KC Semarang/VIII/2018 tertanggal 09 Agustus 2018

- Surat pemberitahuan peralihan penangan pinjaman dengan nomor surat 001/TREAT/BMT-KC Semarang/II/2019 tertanggal 26 Februari 2019

4. Bahwa pada tanggal 09 Maret 2018 Termohon Eksekusi I juga telah menandatangani surat kuasa menjual yang berisi tentang kesanggupan kerelaan menjual jaminan apabila Termohon tidak bisa membayar sesuai dengan kesepakatan awal.

5. Bahwa dengan mempertimbangkan kondisi karakter Termohon Eksekusi I yang tidak merespon ikhtiar yang dilakukan oleh Pemohon Eksekusi sehingga Pemohon Eksekusi dengan terpaksa menyerahkan persoalan tersebut kepada Corporate Lawyer untuk membantu penyelesaian persoalan tersebut yang kemudian oleh pihak Corporate Lawyer telah ditindak lanjuti dengan memberikan surat pemberitahuan dan surat peringatan tertulis sesuai dengan data tersebut dibawah ini :

- Surat pemberitahuan dan undangan dengan nomor 32/NAM & PARTNERS/III/2019 tertanggal 29 Maret 2019
- Surat Somasi dan undangan dengan nomor 63/NAM&PARTNERS/VII/2019 tertanggal 18 Juli 2019

6. Adapun tagihan terhadap Termohon Eksekusi atas tunggakan yang harus dibayar jika persoalan ini sampai pada pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan adalah sebesar ;

a. Sisa Pembiayaan Pokok	: Rp 106.614.986,-
b. Margin	: Rp 81.641.460,-
c. Biaya Permohonan Eksekusi Lelang	: Rp 30.000.000,-
d. Biaya penyelesaian permasalahan hukum Ini	: <u>Rp 10.000.000,-</u> +
Jumlah	: Rp 228.226.446,-

7. Adapun alasan-alasan Kami mengajukan permohonan permaalahan ini kepada Pengadilan Agama Kota Semarang tanpa didasarkan pada putusan yang berkekuatan hukum tetap adalah sebagai berikut:

- a. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 196 dan Pasal 224 HIR Permohonan Eksekusi dan Penetapan Hakim atas Eksekusi dapat dilakukan terhadap putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap (*inkrach van gewisde*) dan terhadap akta-akta yang memiliki *title eksekutorial (grosse akta)* seperti akta fidusia dan akta hak tanggungan;
- b. Permohonan lelang terhadap objek jaminan hak tanggungan dapat dilakukan secara langsung dengan permohonan eksekusi pengadilan dengan mengingat sertifikat hak tanggungan merupakan akta yang mempunyai *title eksekutorial*, sebagaimana bunyi ketentuan Pasal 14 ayat (2) Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yakni "Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", dan Pasal 14 ayat (3) Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang berbunyi "Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan *eksekutorial* yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hokum tetap dan berlaku sebagai pengganti *grosse acte Hypotheek* sepanjang mengenai hak atas tanah";
- c. Proses penyelesaian sengketa mengenai ekonomi syariah dilakukan melalui Pengadilan Agama, sebagaimana bunyi Pasal 49 huruf i UU No. 3 Tahun 2006 tentang Peradilan Agama yang mengatur bahwa Pengadilan Agama diberikan kewenangan untuk menyelesaikan sengketa perbankan syariah termasuk sengketa ekonomi syariah, bunyi ketentuan Pasal ini dipertegas lagi melalui putusan hakim konstitusi No. 93/PUU-X/2012 dalam Uji Materi Pasal 55 ayat (2) UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah;

Berdasarkan pertimbangan-pertimbangan hukum di atas, maka Permohonan Eksekusi atas objek jaminan berupa Sebidang tanah pekarangan dengan dengan data Sertifikat tanah HAK MILIK No. 3379/ Jangli; Atas nama Kisdi; Surat Ukur Tgl. 29/10/1999; Nomor 216/ Jangli/1999; Luas : 149 m²; Terletak di :

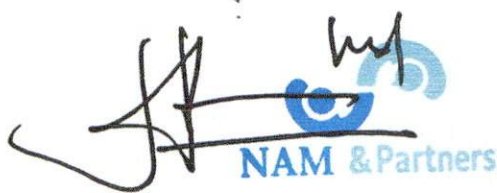
Pancursari RT/ RW 07/04 Kelurahan Jangli Kecamatan Tembalang Kota Semarang,
Kami ajukan untuk dilakukan Eksekusi Hak Tanggungan dari Pengadilan Agama
Kota Semarang. Untuk melengkapi permohonan Eksekusi Hak Tanggungan
tersebut kami lampirkan dokumen-dokumen pendukung sebagai berikut ::

- a. Surat Kuasa;
- b. Foto copy Akad Pembiayaan Ijarah Muntahia Bit Tamlik dengan nomor :
4.58.07.00516/BMT Bering/III/2018
- c. Foto copy Sertifikat Hak Milik;
- d. Foto copy APHT;
- e. Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan;
- f. Foto copy Identitas Termohon Eksekusi I dan II;
- g. Foto copy Surat-Surat Peringatan dari Pemohon Eksekusi
- h. Surat Pemberitahuan dan Somasi dari Corporate Lawyer dalam hal ini dari Kantor
Advokat dan Konsultan Hukum NAM & PARTNERS.
- i. Surat Kuasa menjual jaminan menjual obyek jaminan
- j. SK Pemberi Kuasa selaku Manager Cabang yang baru pada Kantor KSPPS BMT
Beringharjo Yogyakarta cabang Semarang..
- k. Print out Riwayat Pembiayaan dari System;

Demikian permohonan ini Kami sampaikan, atas terkabulnya permohonan ini,
Kami ucapkan terima kasih.

Takzim Kami

Berikut Kuasanya

The block contains a handwritten signature in black ink over a blue logo. The logo consists of a stylized 'N' and 'P' with the text 'NAM & Partners' in blue capital letters below it.

Nazarudin Muhammadiyah.SH.SHEL.CM

The block contains a handwritten signature in black ink, which appears to be 'Agung Wijaya Wardhana'.

Agung Wijaya Wardhana,S.H.