

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Jakarta, 2 Agustus 2019

No. : BNISy/LGD/90/R  
Lamp. : 1 (satu) bundel

**PENGADILAN AGAMA SEMARANG**

Nomor : 5 /Pdt/Eks/2019/PA.Smg

Tanggal : 15 / 8 / 2019

Kepada Yth,  
**KETUA PENGADILAN AGAMA SEMARANG**  
Di

**Jalan Jenderal Urip Sumoharjo No. 5**  
**Karanganyar, Kecamatan Tugu, Kota Semarang**

Hal : **Permohonan Eksekusi Hak Tanggungan**

*Assalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh,*

Dengan Hormat,

Yang tersebut di bawah ini:

1. Erit Hafiz, SH., CLA
2. Bayu Septiyan, SH., MH., CLA
3. Muchlis Kusetianto, SH., MH.
4. Cakra Pandu Himadewa
5. Meidana Pascadinianti, SH.
6. Agung Al Asyary
7. Sani Sarifudin
8. Wirawan Hadi Wicaksono

Masing-masing adalah pegawai sekaligus kuasa **PT. BANK BNI SYARIAH**, dalam hal ini bertindak baik secara sendiri-sendiri maupun bersama-sama untuk dan atas nama serta kepentingan hukum :

**PT. BANK BNI SYARIAH** suatu Perseroan Terbatas, berkedudukan dan berkantor pusat di Jakarta Selatan, yang dalam permohonan ini memilih domisili hukum di PT. Bank BNI Syariah Kantor Cabang Semarang yang beralamat di Jalan Jenderal Ahmad Yani No. 152 Kel. Karang Kidul Kec. Semarang Tengah, Semarang, berdasarkan Surat Kuasa No. BNISy/LGD/68/R tanggal 8 Juli 2019 dan Surat Tugas No. BNISy/LGD/68A/R tanggal 8 Juli 2019, untuk selanjutnya disebut sebagai ----- **PEMOHON**.

Dengan ini mengajukan Permohonan Eksekusi Hak Tanggungan melalui Pengadilan Agama Semarang, terhadap :

**MOHAMMAD RIFAI**, pemilik KTP No. 3374051009780002 yang beralamat di Jalan Sembungharjo RT/RW 004/002 Kelurahan Sembungharjo, Kecamatan Genuk, Kabupaten Semarang, untuk selanjutnya disebut sebagai ----- **TERMOHON**.

**MOCHAMMAD WISNU PRAMANA**, pemilik KTP No. 3374100709800001 yang beralamat di Jalan Taman Parkit No. 11 RT/RW 001/004 Kelurahan Mangunharjo, Kecamatan Tembalang, untuk selanjutnya disebut sebagai ----- **TERMOHON II**.

Adapun alasan-alasan yang mendasari diajukannya permohonan Eksekusi Hak Tanggungan adalah sebagai berikut:

1. Bahwa **PEMOHON** merupakan Bank Umum Syariah yang salah satu kegiatan usahanya adalah menghimpun dana masyarakat dalam bentuk simpanan/investasi dan menyalurkan pembiayaan kepada masyarakat berdasarkan Akad Murabahah, Musyarakah maupun akad lainnya berdasarkan prinsip Syariah.
2. Bahwa **PEMOHON** berdasarkan Akta Pendirian Perseroan Terbatas PT Bank BNI Syariah No. 160 tanggal 22 Maret 2010, yang dibuat dihadapan Notaris Sutjipto, SH, M.Kn, memiliki kewenangan hukum untuk menerima seluruh hak dan kewajiban pada Cabang/Unit PT Bank BNI Syariah, dan demikian tanpa terkecuali terhadap hak dan kewajiban yang timbul dari perikatan/perjanjian hukum yang terjadi antara **TERMOHON I** dengan **PT Bank BNI Syariah Kantor Cabang Semarang**.
3. Bahwa **PEMOHON** telah menerbitkan Surat Keputusan Pembiayaan (SKP) No. SMS/80302/52/R tanggal 13 Juni 2016 Jo. No.SMS/02/76/R tanggal 22 Agustus 2016 dengan fasilitas pembiayaan Griya iB Hasanah murabahah atas nama **TERMOHON I** dengan fasilitas (Harga Perolehan/Pokok Hutang+Margin Bank) masing-masing sebesar Rp. 1.269.037.636,- untuk keperluan pembelian rumah baru, dengan jangka waktu pembiayaan masing-masing selama 180 (seratus delapan puluh) bulan (**Lampiran 1**).
4. Bahwa terhadap Surat Keputusan Pembiayaan tersebut **TERMOHON I** telah menyetujuinya dan selanjutnya dibuatlah Akad Pembiayaan Murabahah Nomor: 047/MRB80302/80001/VI/16 tanggal 21 Juni 2016, yang dibuat dan ditandatangani dengan dibawah tangan dan bermaterai cukup. (**Lampiran 2**).
5. Bahwa untuk menjamin pembayaran angsuran pembiayaan oleh **TERMOHON I** kepada **PEMOHON** berdasarkan Akad Pembiayaan Murabahah Nomor: 047/MRB80302/80001/VI/16 tanggal 21 Juni 2016, maka **TERMOHON II** menyerahkan agunan kepada **PEMOHON** berupa 1 (satu) unit tanah dan bangunan dengan luas tanah 102 M<sup>2</sup> dan luas bangunan 100 M<sup>2</sup> yang terletak di Perum The Green Elang Ketileng Kav 9 KP Juwono Gendong RT/RW 002/004 Kelurahan Mangunharjo Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, dengan bukti kepemilikan SHM No. 04728 tanggal 5 Mei 2015, Surat Ukur tertanggal 15 April 2015 No. 00559/Mangunharjo/2015, tercatat atas nama **TERMOHON II** (**Lampiran 3**).
6. Bahwa terhadap agunan dimaksud telah dibebankan/diletakkan Hak Tanggungan Peringkat Pertama sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah) berdasarkan dokumen hukum sebagaimana tersebut di bawah ini :
  - a). Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 825/2016 tanggal 24 Agustus 2016 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan PPAT Siva Rosadina, SH. (**Lampiran 4a**);
  - b). Sertipikat Hak Tanggungan No. 02905/2017 tanggal 9 Maret 2017 (**Lampiran 4b**);





**PERMOHONAN EKSEKUSI  
HAK TANGGUNGAN**

Halaman 3 dari 5

7. Bahwa dalam perjalanannya **TERMOHON I** tidak memiliki iktikad baik dalam memenuhi dan melaksanakan kewajiban atas fasilitas pembiayaan murabahah yang telah diberikan oleh **PEMOHON** sebagaimana yang telah disepakati di dalam Akad Pembiayaan Murabahah Nomor: 047/MRB80302/80001/VI/16 tanggal 21 Juni 2016, dimana terhitung sejak tanggal 5 Juni 2018 **TERMOHON I** telah dinyatakan menunggak kewajibannya kepada **PEMOHON**, selanjutnya **Staff PEMOHON** telah mendatangi **TERMOHON I** secara persuasif dan musyawarah agar **TERMOHON I** dapat memenuhi kewajibannya. Namun tetap saja **TERMOHON I** tidak menghiraukan keawajibannya tersebut.

8. Bahwa selanjutnya **PEMOHON** berulang kali mengirimkan surat peringatan kepada **TERMOHON I** sebagai berikut :

- a). Surat Peringatan I No. 803/490105/2018/518 Tanggal 5 Juni 2018 (**Lampiran 5a**);
- b). Surat Peringatan II No. 803/490105/2018/702 Tanggal 3 Juli 2018 (**Lampiran 5b**);
- c). Surat Peringatan III No. SMS/07/0441/R Tanggal 4 Juli 2019 (**Lampiran 5c**);

Untuk segera memenuhi seluruh kewajiban-kewajibannya, namun hingga saat ini **TERMOHON I** belum menunjukkan iktikad baiknya untuk merealisasikan kewajibannya terhadap **PEMOHON**, sehingga perbuatan **TERMOHON I** dapat dikualifisir sebagai **perbuatan ingkar janji/wanprestasi (breach of contract)**.

9. Bahwa berdasarkan catatan administrasi **PEMOHON**, tunggakan total sisa kewajiban **TERMOHON I** kepada **PEMOHON** pertanggal 1 Juli 2019 adalah sebesar Rp. 1.152.082.639,- (*satu milyar seratus lima puluh dua juta delapan puluh dua ribu enam ratus tiga puluh sembilan Rupiah*). (**Lampiran 6**)

10. Bahwa oleh karena **TERMOHON I** telah ingkar janji/wanprestasi terhadap pembayaran kewajibannya kepada **PEMOHON**, maka menurut hukum **PEMOHON** berhak dan dilindungi hukum untuk mengambil pelunasan hutang tersebut melalui penjualan lelang dimuka umum terhadap harta/jaminan hutang yang telah dibebani Hak Tanggungan;

Hal ini sesuai dengan Pasal 6 UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan (UUHT) yang jelas dan tegas menyatakan bahwa **pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut apabila debitur cidera janji**.

11. Bahwa oleh karenanya, **PEMOHON** mohon kepada Pengadilan Agama Semarang sebagai pengadilan yang berwenang dalam menyelesaikan permasalahan/sengketa Perbankan Syariah sebagaimana diatur dalam Pasal 49 huruf (i) Undang-undang No. 3 Tahun 2006 dan perubahan kedua dengan Undang-undang No. 50 Tahun 2009 tentang Peradilan Agama *jo* Putusan Mahkamah Konstitusi No. 093/PUU-X/2012 tanggal 29 Agustus 2013 *jo* Pasal 55 ayat (1) Undang-undang No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah *jo* Pasal 6 dan Pasal 20 Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, memohon agar dapat Menetapkan Sita Eksekusi dan Melaksanakan Lelang Eksekusi terhadap harta **TERMOHON I** yang telah dibebani Hak Tanggungan, sebagai berikut :

- 1 (satu) unit tanah dan bangunan dengan luas tanah 102 M<sup>2</sup> dan luas bangunan 100 M<sup>2</sup> yang terletak di Perum The Green Elang Ketileng Kav 9 KP Juwono Gendong RT/RW 002/004 Kelurahan Mangunharjo Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah,



**PERMOHONAN EKSEKUSI  
HAK TANGGUNGAN**

Halaman 4 dari 5

dengan bukti kepemilikan SHM No. 04728 tanggal 5 Mei 2015, Surat Ukur tertanggal 15 April 2015 No. 00559/Mangunharjo/2015, tercatat atas nama **TERMOHON II**.

Maka berdasarkan alasan-alasan, fakta-fakta dan argumentasi yuridis di atas, Mohon kepada Ketua Pengadilan Agama Semarang, agar sekiranya berkenan untuk:

1. Mengabulkan permohonan Eksekusi Hak Tanggungan dari **PEMOHON** untuk seluruhnya;
2. Menetapkan sita eksekusi terhadap harta-harta **TERMOHON II** yang telah dibebani Hak Tanggungan sesuai dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 825/2016 tanggal 24 Agustus 2016 dan Sertipikat Hak Tanggungan No. 02905/2017 tanggal 9 Maret 2017.
3. Memerintahkan kepada Panitera atau Juru Sita Pengadilan Agama Semarang untuk melakukan sita eksekusi terhadap harta-harta **TERMOHON II** yang telah dibebani Hak Tanggungan sesuai dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 825/2016 tanggal 24 Agustus 2016 dan Sertipikat Hak Tanggungan No. 02905/2017 tanggal 9 Maret 2017.
4. Melaksanakan lelang eksekusi terhadap harta **TERMOHON II** yang telah dibebani Hak Tanggungan dengan meminta intervensi dari Kantor Lelang (dhi. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) setempat) untuk menjalankan penetapan permohonan eksekusi ini sesuai kewenangannya dalam menjual lelang atas objek Hak Tanggungan sebagai berikut :
  - 1 (satu) unit tanah dan bangunan dengan luas tanah 102 M<sup>2</sup> dan luas bangunan 100 M<sup>2</sup> yang terletak di Perum The Green Elang Ketileng Kav 9 KP Juwono Gendong RT/RW 002/004 Kelurahan Mangunharjo Kecamatan Tembalang Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah, dengan bukti kepemilikan SHM No. 04728 tanggal 5 Mei 2015, Surat Ukur tertanggal 15 April 2015 No. 00559/Mangunharjo/2015, tercatat atas nama **TERMOHON II**.

Dan mengambil hasil penjualan untuk pelunasan kewajiban **TERMOHON I** kepada **PEMOHON**.

Demikian Permohonan Eksekusi ini **PEMOHON** ajukan dengan harapan Ketua Pengadilan Agama Semarang berkenan mengabulkannya. Atas perkenannya kami mengucapkan terima kasih.

*Wassalamu'alaikum Warahmatullahi Wabarakatuh.*

Hormat kami,  
**PT. BANK BNI SYARIAH**  
(PEMOHON)

1. ERIT HAFIZ, SH., CLA



2. BAYU SEPTIYAN, SH., MH., CLA

**PERMOHONAN EKSEKUSI  
HAK TANGGUNGAN**

Halaman 5 dari 5



3. MUCHLIS KUSETIANTO, SH., MH.



5. MEIDANA PASCADINIANTI, SH.



7. SANI SARIFUDIN



4. CAKRA PANDU HIMADEWA



6. AGUNG AL ASYARY



8. WIRAWAN HADI WICAKSONO