

Yogyakarta, 02 Januari 2019

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.S.H**

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. Surat Kuasa tertanggal 18 Desember 2018.

Untuk selanjutnya disebut sebagai-----PEMOHON EKSEKUSI

-----MELAWAN-----

1. Anggota Koperasi::

Nama : Ngaidii bin Supaat

Umur : 40 Tahun

Pekerjaan : Karyawan Swasta

Agama : Islam

Alamat : Bangetayu Kulon RT 003 RW 002 Kel/Desa Bangetayu Kulon
Kecamatan Genuk Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah.

Selanjutnya disebut-----**TERMOHON EKSEKUSI I**

2. Istri dari anggota Koperasi:

Nama : Siti Kaslimah binti Ichwan
Umur : 43Tahun
Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga
Agama : Islam
Alamat : Bangetayu Kulon RT 003 RW 002 Kel/Desa Bangetayu Kulon
Kecamatan Genuk Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah

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 Hak Milik No. 01665/ Bangetayu Kulon; Atas nama : Ngaidi; Surat Ukur :Tgl. 30/12/1999 Nomor 1759/Bangetayu Kulon/ 1999; LuasTanah : 264 m2; Terletak di: Kelurahan Bangetayu Kulon Kecamatan Genuk Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah. Adapun batas-batas tanah tersebut adalah sebagai berikut :

Sisi Utara : Pekarangan milikTri Waluyo
Sisi Timur : Bengkel Las milik sholekah
Sisi Selatan : Jalan.
Sisi Barat : RumahKost Bapak Agus

Adapun pertimbangan Kami mengajukan permohonan eksekusi ini adalah :

1. Bahwa permohonan eksekusi ini didasarkan pada Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 04832/2017 atas nama pemegang Hak Tanggungan KOPERASI SIMPAN PINJAM DAN PEMBIAYAAN SYARIAH BAITUL MAAL WAT TAMWIL BERINGHARJO (KSPPS BMT BERINGHARJO) yang berkedudukan di Kantor Pusat di Jalan Ringroad Barat Kecamatan Gamping Kabupaten Sleman Daerah Istimewa Yogyakarta.;
2. Bahwa Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) tersebut merupakan jaminan atas terpenuhinya Akad Pembiayaan Ijarah Muntahia Bit Tamlik dengan nomor :

2. Bahwa Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) tersebut merupakan jaminan atas kepemilikan Akad Pembiayaan Rotor Muntahis B1 Tamlik dengan nomor :

Adapun pertimbangan kami mengajukan permohonan eksekusi ini adalah :

- Sisi Barat : RumahKost Babak Agus
- Sisi Selatan : Jalan
- Sisi Timur : Bangkal Las milik sholekah
- Sisi Utara : Pekarangan milikTn Waiyo

Adapun batas-batas tanah tersebut adalah sebagai berikut :

Bangdetayu Kulon Kecamatan Genuk Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah 1759/Bangdetayu Kulon 1999 LuasTanah : 284 m2; Terletak di Kelurahan Bangdetayu Kulon Atas nama : Ngadi, Surat Ukur : Tg. 30/12/1999 Nomor Sertifikat Hak Milik No. 01652/

TERMOHON EKSEKUSI kepada PEMOHON EKSEKUSI yaitu berupa :

melakukan Eksekusi atas objek Hak Tanggungan guna memenuhi utang Bersama ini Kami memohon kepada Ketua Pengadilan Agama Kota Semarang untuk

-----TERMOHON EKSEKUSI II-----

Kecamatan Genuk Kota Semarang Provinsi Jawa Tengah
 Bangdetayu Kulon RT 003 RW 002 KelDesa Bangdetayu Kulon
 Agama : Islam
 Pekerjaan : Mengurus Rumah Tangga
 Umur : 43Tahun
 Nama : Siti Kasliah binti Ichwan
 2. Istri dan anggota Koperasi

-----Selanjutnya disebut-----TERMOHON EKSEKUSI I-----

4.58.07.00347/BMT Bering/II/2017 yang dibuat oleh Pemohon Eksekusi dan Termohon Eksekusi pada tanggal 20 Februari 2017, dengan nominal pinjaman sebesar Rp 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dan Termohon Eksekusi berkewajiban mengembalikan pinjaman kepada Pemohon Eksekusi sebesar Rp 276.000.000,- (dua ratus tujuh puluh enam juta rupiah) yang terdiri dari pembiayaan pokok sebesar Rp 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) dan Margin sebesar Rp 126.000.000,- (seratus dua puluh enam juta rupiah) angsuran perbulan sebesar Rp 4.600.000,- (empat juta enam ratus rupiah) dengan rincian sebagai berikut:

- a. Angsuran Pokok : Rp 2.500.000,-
- b. Bagi Hasil : Rp 2.100.000,-

Berdasarkan akad tersebut dan data yang ada, Termohon Eksekusi baru membayar pembiayaannya sebesar Rp 34.986.946 (tiga puluh empat juta sembilan ratus delapan puluh enam ribu sembilan ratus empat puluh enam rupiah) yang terdiri dari angsuran pembiayaan pokok sebesar Rp 18.554.663 (delapan belas juta lima ratus lima puluh empat ribu enam ratus enam puluh tiga rupiah) dan Margin sebesar Rp 16.432.283 (enam belas juta empat ratus tiga puluh dua ribu dua ratus delapan puluh tiga rupiah),-, sehingga pembiayaan yang belum terbayar sebesar Rp 241.013.054 (dua ratus empat puluh satu juta tiga belas ribu lima puluh empat rupiah) yang terdiri dari pembiayaan pokok Rp 131.445.337 (seratus tiga puluh satu juta empat ratus empat puluh lima ribu tiga ratus tiga puluh tujuh rupiah) dan margin sebesar Rp 109.567.717 (seratus sembilan juta lima ratus enam puluh tujuh ribu tujuh ratus tujuh belas rupiah)

3. Bahwa Termohon Eksekusi telah mengalami wanprestasi sejak bulan November 2017 pembayaran terakhir yang dilakukan oleh Termohon Eksekusi yaitu pada tanggal 20 Oktober 2017 atas persoalan tersebut Termohon 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 pemberitahuan keterlambatan pembayaran dengan Nomor surat 001/SP/BMT-KC Semarang/X/2017 tertanggal 06 Oktober 2017.
 - Surat peringatan I dengan nomor 002/SP-I/BMT-KC Semarang/XI/2017 tertanggal 07 November 2017.
 - Surat peringatan 2 dengan nomor surat 003/SP-2/BMT-KC Semarang/XII/2017 tertanggal 08 Desember 2017
 - Surat peringatan 3 dengan nomor surat 003/SP-2/BMT-KC Semarang/I/2018 tertanggal 08 Januari 2018
 - Surat pemberitahuan peralihan penanganan pinjaman dengan nomor surat 001/TREAT/BMT-KC Semarang/IV/2018 tertanggal 03 April 2018
4. Bahwa Pemohon Eksekusi II telah membuat surat pernyataan yang berisi tentang kesanggupan penyelesaian tunggakan tertanggal 08 November 2017 disamping Pemohon Eksekusi I telah juga menandatangani surat kuasa menjual yang berisi tentang kesanggupan menjual jaminan apabila tidak bisa membayar sesuai dengan kesepakatan awal.
5. Bahwa dengan mempertimbangkan kondisi karakter Termohon Eksekusi I dan Termohon Eksekusi II yang tidak merespon ikhtiar yang dilakukan oleh Pemohon Eksekusi sehingga Pemohon Eksekusi dengan terpaksa minta bantuan kepada Corporate Lawyer untuk membantu penyelesaian persoalan tersebut dan oleh pihak Corporate Lawyer sudah dilakukan pemberitahuan dan peringatan tertulis sesuai dengan bukti tersebut dibawah ini :
- Surat pemberitahuan dan undangan dengan nomor 45/NAM & PARTNERS/VI/2018 tertanggal 30 Juni 2018
 - Surat Somasi dan undangan dengan nomor 60/NAM&PARTNERS/IX/2018 tertanggal 10 September 2018
6. Adapun tagihan terhadap Termohon Eksekusi atas tunggakan yang harus dibayar adalah sebagai berikut
- | | |
|--|----------------------------|
| a. Sisa Pembiayaan Pokok | : Rp131.445.337,- |
| b. Margin | : Rp109.567.717,- |
| c. Biaya Permohonan Eksekusi Lelang | : Rp 30.000.000,- |
| d. Biaya penyelesaian permasalahan hukum Ini | : <u>Rp 10.000.000,-</u> + |

d. Biaya penyelesaian permasalahan pokok ini	Rp 10.000.000,-
e. Biaya Pemohonan Eksekusi Jelas	Rp 30.000.000,-
f. Margin	Rp 100.000.000,-
g. Biaya Pembiayaan Pokok	Rp 131.442.337,-

sebagai berikut:

g. Adapun isi dari surat perintah Eksekusi atas putusan yang telah dipukul telah tanggal 10 September 2018

- Surat perintah dan putusan dengan nomor 001/AM/PAK/TEB/2018/2018 tanggal 30 Juni 2018

- Surat perintah dan putusan dengan nomor 42/AM/PAK/TEB/2018/2018 tanggal 30 Juni 2018

sesuai dengan bukti terlampir di bawah ini:

Bapak Corporate Lawyer sudah diizinkan berurusan dan berurusan tertulis Corporate Lawyer untuk membantu penyelesaian persoalan tersebut dan oleh Eksekusi sehingga Pemohon Eksekusi dengan terdakwa untuk putusan kepada Pemohon Eksekusi II yang tidak mungkin untuk dilakukan oleh Pemohon Eksekusi I

2. Barwa dengan membentangkan kondisi karakter Pemohon Eksekusi I dan dengan kesempatan awal

terhadap kesempatan untuk melanjutkan apabila tidak bisa membayar sesuai Pemohon Eksekusi I telah juga menandatangani surat kuasa untuk yang berisi kesempatan penyelesaian putusan tanggal 08 November 2017 disamping

4. Barwa Pemohon Eksekusi II telah membuat surat pernyataan yang berisi tentang 001/TEB/PAK/TEB/2018/2018 tanggal 03 April 2018

- Surat perintah berisikan putusan berisikan dengan nomor surat 001/TEB/PAK/TEB/2018/2018 tanggal 03 Januari 2018

- Surat perintah 3 dengan nomor surat 003/2P-2/PAK/TEB/2018/2018 tanggal 08 Desember 2017

- Surat perintah 5 dengan nomor surat 003/2P-2/PAK/TEB/2018/2018 tanggal 07 November 2017

- Surat perintah 1 dengan nomor 003/2P-2/PAK/TEB/2018/2018 tanggal 06 Oktober 2017

- Surat perintah ketetapan pembayaran dengan nomor surat

Jumlah

: Rp 281.013.054,-

7. Adapun alasan-alasan Kami mengajukan permohonan 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 (*inkracht 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 hukum 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 data Sertifikat Hak Milik No. 01665/ Bangetayu Kulon; Atas nama : Ngaidi; Surat

UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah;
UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah;
putusan hakim konstitusi No. 631-PUU-X/2012 dalam Uji Materi Pasal 55 ayat (2)
putusan hakim konstitusi No. 631-PUU-X/2012 dalam Uji Materi Pasal 55 ayat (2)
sengketa ekonomi syariah, bunyi ketentuan Pasal ini dipertegas lagi melalui
kewenangan untuk menyelesaikan sengketa perbankan syariah termasuk
tentang Peradilan Agama yang mengatur bahwa Peradilan Agama diberikan
Peradilan Agama, sebagaimana bunyi Pasal 49 huruf c UU No. 3 Tahun 2006
Proses penyelesaian sengketa mengenai ekonomi syariah dilakukan melalui
Hypothek sepanjang mengenai hak atas tanah".

memperoleh keputusan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte
keputusan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah
"Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai
Undang-undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang mempunyai
BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA", dan Pasal 14 ayat (3)
dimaksud pada ayat (1) memuat istilah dengan kata-kata "DEMI KEADILAN
1996 tentang Hak Tanggungan yakni "Sertifikat Hak Tanggungan sebagaimana
sebagaimana bunyi ketentuan Pasal 14 ayat (2) Undang-undang No. 4 Tahun
sertifikat hak tanggungan merupakan akta yang mempunyai title eksekutorial,
secara langsung dengan permohonan eksekusi pengadilan dengan mengingat
d. Perumahan ialah terhadap objek jaminan hak tanggungan dapat dilakukan
fidusia dan akta hak tanggungan.

terhadap akta-akta yang memiliki title eksekutorial (grosse akte) seperti akta
putusan yang mempunyai kekuatan hukum tetap (inkracht van gewisde) dan
Eksekusi dan Penetapan Hakim atas Eksekusi dapat dilakukan terhadap
a. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 190 dan Pasal 224 HIR Perumahan
tetap adalah sebagai berikut:



Agama Kota Semarang tanpa didasarkan pada putusan yang berkekuatan hukum
7. Adapun alasan-alasan Kami mengajukan permohonan ini kepada Pengadilan

Ukur: Tgl. 30/12/1999 Nomor 1759/Bangetayu Kulon/ 1999; Luas Tanah : 264 m²;
Terletak di: Kelurahan Bangetayu Kulon Kecamatan Genuk Kota Semarang Provinsi
Jawa Tengah, Kami ajukan untuk dilakukan eksekusi 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 :
4.58.07.00347/BMT Bering/II/2017
- 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. 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 Pernyataan kesanggupan bayar dan surat kuasa menjual obyek jaminan
- j. SK Pemberi Kuasa selaku Manager Cabang yang baru pada Kantor KSPPS BMT
Beringharjo Yogyakarta cabang Semarang..
- k. Surat Keterangan beda nama Termohon Eksekusi dikarenakan antara identitas
Termohon Eksekusi (KTP) namanya berbeda dengan yang tertera dalam
Sertifikat Hak Milik Termohon Eksekusi.
- l. Print out Riwayat Pembiayaan dari System;

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

Hormat Kami Kuasa Hukum,



NAM & Partners

Nazarudin Muhammadiyah.S.H



Agung Wijaya Wardhana,S.H.

Ukurl. Tgl. 30/12/1999 Nomor 1750/Banggetayu Kulon Kecamatan Genuk Kota Semarang Provinsi
Tetapak di Kelurahan Banggetayu Kulon Kecamatan Genuk Kota Semarang Provinsi
Jawa Tengah. Kami ajukan untuk dilakukan eksekusi dan 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 Bil Tamlik dengan nomor
4.58.07.00047BMT Beringharjo2017
 - c. Foto copy Sertifikat Hak Milik;
 - d. Foto copy APHT;
 - e. Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan;
 - f. Foto copy identitas Temohon Eksekusi I dan II
 - g. Surat-Surat Peringatan dan Permohon Eksekusi
 - h. Surat Pemberitahuan dan Somasi dari Corporate Lawyer dalam hal ini dari Kantor
Advokat dan Konsultan Hukum NAM & PARTNERS
 - i. Surat Pernyataan kesanggupan bayar dan surat kuasa menjual obyek jaminan
 - j. SK Pemben Kuasa selaku Manager Cabang yang baru pada Kantor KSPS BMT
Beringharjo Yogyakarta cabang Semarang.
 - k. Surat Keterangan beda nama Temohon Eksekusi dikarenakan antara identitas
Temohon Eksekusi (KTP) namanya berbeda dengan yang tertera dalam
Sertifikat Hak Milik Temohon Eksekusi.
 - l. Print out Riwayat Pembiayaan dari System;
- Demikian permohonan ini Kami sampaikan, atas terkabulnya permohonan ini Kami
ucapkan terima kasih.

Hormat Kami Kuasa Hukum,



Nazarudin Muhammadiyah S.H

Agung Wijaya Wardana S.H.