

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Jakarta, 8 Juli 2019

No. : BNISy/LGD/70/R
Lamp. : 1 (satu) bundel

PENGADILAN AGAMA SEMARANG

Nomor : 3 /Pdt/Eks/2019/PA-SMG

Tanggal : 9 / 7 /2019

Kepada Yth,

KETUA PENGADILAN AGAMA SEMARANG

Di

Jalan Jendral Urip Sumoharjo No.5, Karanganyar,
Ngaliyan, Karanganyar, Kec. Tugu, Kota Semarang, Jawa Tengah 50244

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 SH., MH
7. Sani Saripudin SH
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 Kelurahan Karang Kidul, Kec. Semarang Tengah, Semarang, berdasarkan Surat Kuasa No. BNISy/LGD/068/R tanggal 08 Juli 2019 dan Surat Tugas No. BNISy/LGD/068A/R tanggal 08 Juli 2019, untuk selanjutnya disebut sebagai -----

PEMOHON.

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

SONNY AGUNG NUGROHO, pemilik KTP Nomor 3674061408760002 yang beralamat di Perum Taman Harmoni Blok B. 8 RT 006 RW 005 Kelurahan Pondok Cabe Udik, Kecamatan Pamulang, Kota Tangerang. untuk selanjutnya disebut sebagai -----

TERMOHON

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** dengan **PT Bank BNI Syariah Kantor Cabang Semarang**.
3. Bahwa **PEMOHON** pada tanggal 21 Juni 2013 telah menerbitkan Surat Keputusan Pembiayaan (SKP) No. SMS/UNG/147/2013/R dengan jenis pembiayaan Griya iB Hasanah Murabahah atas nama **TERMOHON**, dengan fasilitas (Harga Perolehan/Pokok Hutang+Margin Bank) sebesar Rp. 1.076.218.320,- (Satu milyar tujuh puluh enam juta dua ratus delapan belas ribu tiga ratus dua puluh Rupiah) dan Rp 379.423.680 (tiga ratus tujuh puluh sembilan juta empat ratus dua puluh tiga ribu enam ratus delapan puluh rupiah) untuk pembelian kavling tanah di Jl. Taman Sri Rejeki Timur IV Perum Bukit Soeratmo Kav. 1 Kel. Gisikdrono Kec. Semarang Barat Semarang dan Pembelian bahan material untuk pembangunan rumah di Jl. Taman Sri Rejeki Timur IV Perum Bukit Soeratmo Kav. 1 Kel. Gisikdrono Kec. Semarang Barat Semarang dengan jangka waktu pembiayaan selama 180 (seratus delapan puluh) bulan (**Lampiran 1**).
4. Bahwa terhadap Surat Keputusan Pembiayaan tersebut **TERMOHON** telah menyetujuinya dan selanjutnya dibuatlah Akad – Akad sebagai berikut:
 - a. Akad Pembiayaan Murabahah Nomor SMS/UNG/53/2013/Murabahah tanggal 25 Juni 2013 antara **PEMOHON** dan **TERMOHON** yang dibuat dan ditandatangani oleh masing-masing pihak (**Lampiran 2a**)
 - b. Akad Pembiayaan Murabahah Nomor SMS/UNG/54/2013/Murabahah tanggal 25 Juni 2013 antara **PEMOHON** dan **TERMOHON** yang dibuat dan ditandatangani oleh masing-masing pihak (**Lampiran 2b**)
5. Bahwa untuk menjamin pembayaran angsuran pembiayaan oleh **NASABAH** kepada **PEMOHON** berdasarkan Pasal 10 ayat (2) Akad Pembiayaan Murabahah Nomor: SMS/UNG/53/2013/Murabahah tanggal 25 Juni 2013 dan Akad Pembiayaan Murabahah Nomor SMS/UNG/54/2013/Murabahah tanggal 25 Juni 2013, maka **TERMOHON** menyerahkan agunan kepada **PEMOHON** berupa sebidang tanah seluas 150 M² dengan bukti kepemilikan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 02144 tanggal 05 Juli 2006 dan telah dilakukan perpanjangan HGB dengan bukti kepemilikan Sertipikat Hak Guna Bangunan terbaru yaitu No. 2388/Gisikdrono dengan tanggal berakhir 05 Juli 2026, Surat Ukur No. 00030/GISIKDRONO/2013 tertanggal 19 Juni 2013 seluas 150 M² (seratus lima puluh meter persegi) yang terletak di Jl. Taman Sri Rejeki Timur IV RT 007 RW 006 Kelurahan Gisikdrono Kecamatan Semarang Barat Kota Semarang Jawa Tengah, yang telah dibalik nama menjadi atas nama **TERMOHON** (**Lampiran 3**).

6. Bahwa terhadap agunan dimaksud telah dibebankan/diletakkan Hak Tanggungan Peringkat Pertama sebesar Rp. 639.000.000,- (Enam ratus tiga puluh sembilan juta Rupiah) berdasarkan dokumen hukum sebagaimana tersebut di bawah ini :
 - a). Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 085/2014 tanggal 29/01/2014 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan PPAT Madiyana Herawati SH (**Lampiran 4A**);
 - b). Sertipikat Hak Tanggungan No. 3654/2014 tanggal 19 Maret 2014 (**Lampiran 4B**).
7. Bahwa dalam perjalanannya **TERMOHON** tidak memiliki itikad 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 SMS/UNG/53/2013/Murabahah tanggal 25 Juni 2013 dan Akad Pembiayaan Murabahah Nomor SMS/UNG/54/2013/Murabahah tanggal 25 Juni 2013, dimana terhitung sejak tanggal 13 Januari 2016 **TERMOHON** telah dinyatakan menunggak kewajibannya kepada **PEMOHON**, selanjutnya **Staff PEMOHON** telah mendatangi **TERMOHON** secara persuasif dan musyawarah agar **NASABAH** dapat memenuhi kewajibannya. Namun tetap saja **TERMOHON** tidak menghiraukan kewajibannya tersebut.
8. Bahwa selanjutnya **PEMOHON** berulang kali mengirimkan surat peringatan kepada **TERMOHON** sebagai berikut :
 - a). Surat Teguran I No. SMS/07/0080/R Tanggal 13 Januari 2016 (**Lampiran 5a**);
 - b). Surat Peringatan II No. SMS/07/0729/R Tanggal 17 Juni 2016 (**Lampiran 5b**);
 - c). Surat Peringatan III No. SMS/07/1005/100/R Tanggal 18 Juli 2016 (**Lampiran 5c**)Untuk segera memenuhi seluruh kewajiban-kewajibannya, namun hingga saat ini **TERMOHON** belum menunjukkan itikad baiknya untuk merealisasikan kewajibannya terhadap **PEMOHON**, sehingga perbuatan **TERMOHON** dapat dikualifisir sebagai **perbuatan ingkar janji/wanprestasi (breach of contract)**.
9. Bahwa berdasarkan catatan administrasi **PEMOHON**, tunggakan total sisa kewajiban **TERMOHON** kepada **PEMOHON** pertanggal 08 Juli 2019 adalah sebesar Rp. 1.371.481.592,- (*Satu Milyar Tiga Ratus Tujuh Puluh Satu Juta Empat Ratus Delapan Puluh Satu Ribu Lima Ratus Sembilan Puluh Dua Rupiah*). (**Lampiran 6**)
10. Bahwa oleh karena **TERMOHON** 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** yang telah dibebani Hak Tanggungan, sebagai berikut :

- Sebidang tanah seluas 150 M² dengan bukti kepemilikan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 02144 tanggal 05 Juli 2006 dan telah dilakukan perpanjangan HGB dengan bukti kepemilikan Sertipikat Hak Guna Bangunan terbaru yaitu No. 2388/Gisikdrono dengan tanggal berakhir 05 Juli 2026, Surat Ukur No. 00030/GISIKDRONO/2013 tertanggal 19 Juni 2013 seluas 150 M² (seratus lima puluh meter persegi) yang terletak di Jl. Taman Sri Rejeki Timur IV RT 007 RW 006 Kelurahan Gisikdrono Kecamatan Semarang Barat Kota Semarang Jawa Tengah yang telah diikat Hak Tanggungan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 085/2014 tanggal 29/01/2014 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan PPAT Madiyana Herawati SH dan Sertipikat Hak Tanggungan No. No. 3654/2014 tanggal 19 Maret 2014.

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

1. Mengabulkan permohonan Eksekusi Hak Tanggungan dari **PEMOHON** untuk seluruhnya;
2. Menetapkan sita eksekusi terhadap harta-harta **TERMOHON** yang telah dibebani Hak Tanggungan sesuai dengan Sertipikat Hak Tanggungan No. No. 3654/2014 tanggal 19 Maret 2014 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 085/2014 tanggal 29/01/2014
3. Memerintahkan kepada Panitera atau Juru Sita Pengadilan Agama Semarang untuk melakukan sita eksekusi terhadap harta-harta **TERMOHON** yang telah dibebani Hak Tanggungan sesuai dengan Sertipikat Hak Tanggungan No. No. 3654/2014 tanggal 19 Maret 2014 Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 085/2014 tanggal 29/01/2014
4. Melaksanakan lelang eksekusi terhadap harta **TERMOHON** 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 :
 - Sebidang tanah seluas 150 M² dengan bukti kepemilikan Sertipikat Hak Guna Bangunan No. 02144 tanggal 05 Juli 2006 dan telah dilakukan perpanjangan HGB dengan bukti kepemilikan Sertipikat Hak Guna Bangunan terbaru yaitu No. 2388/Gisikdrono dengan tanggal berakhir 05 Juli 2026, Surat Ukur No. 00030/GISIKDRONO/2013 tertanggal 19 Juni 2013 seluas 150 M² (seratus lima puluh meter persegi) yang terletak di Jl. Taman Sri Rejeki Timur IV RT 007 RW 006 Kelurahan Gisikdrono Kecamatan Semarang Barat Kota Semarang Jawa Tengah yang telah diikat Hak Tanggungan berdasarkan Akta Pemberian Hak Tanggungan No. 085/2014 tanggal 29/01/2014 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan PPAT Madiyana Herawati SH dan Sertipikat Hak Tanggungan No. No. 3654/2014 tanggal 19 Maret 2014.

dan mengambil hasil penjualan untuk pelunasan kewajiban **TERMOHON** kepada **PEMOHON**

Demikian Permohonan Eksekusi ini **PEMOHON** ajukan dengan harapan Ketua Pengadilan Agama Makassar 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



3. MUCHLIS KUSETIANTO, SH., MH.

4. CAKRA PANDU HIMADEWA



5. MEIDANA PASCADINIANTI, SH

6. AGUNG AL ASYARY SH., MH



7. SANI SARIPUDIN SH



8. WIRAWAN HADI WICAKSONO