

Semarang, 21 April 2022

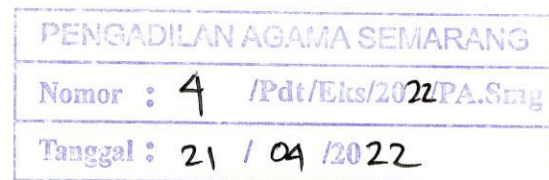
Nomor : 127/ANQ.LF/IV/2022
Lampiran : Satu bendel
Perihal : **Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan**

Kepada Yth.

Ketua Pengadilan Agama Semarang

Di -

Semarang



Assalamu'alaikum, Wr. Wb.

Dengan hormat,

Yang bertandatangan dibawah ini :

Nama: 1. Achmad Nur Qodin, S.HI., M.H.
2. Himawan Tidolaksone, S.H.
3. Fadhilatus Sobri, S.H.
4. Saat Abinajih Arif Bahrudin Bahtiar, S.H.
5. Nur Azizah, S.H.

Kesemuanya adalah advokat pada:

**ANQ Law Firm, kantor: Jl. Kampus UMK KM.1, Salam Residence Blok A 71
Dersalam Bae Kudus, Telp (0291) 4250681**, berdasarkan surat kuasa khusus
dengan materai cukup tertanggal 12 April 2022 (terlampir), bertindak untuk dan atas
nama serta mewakili kepentingan dari:

Nama : Koperasi Simpan Pinjam Pembiayaan Syariah (KSPPS) Al Huda Tata
Utama (HUDATAMA), Alamat: Jl.Tumpang Raya, Bendan Ngisor, Ke.
Gajahmungkur, Kota Semarang 50237, yang dalam hal ini diwakili oleh Ketua
Pengurus yang bernama: Muhammad Saleh, TTL: Klaten 10-10-1949,
Pendidikan: S.1, Jenis kelamin: Laki-Laki, Agama: Islam, Kewarganegaraan:
WNI, Pekerjaan: pensiunan, Alamat: Jl. Stonen Timur Kelurahan Bendan

Ngisor, RT 003 RW 004 Kec. Gajahmungkur, Kota Semarang disebut sebagai
PEMOHON EKSEKUSI.

Oleh karena itu kami sebagai Pemohon hendak mengajukan permohonan lelang eksekusi Hak Tanggungan fiat Pengadilan Agama Semarang berupa:

SHM No: 003731 luas: 148 M2, an. Afdeka Bastian Wijanarko dan Afrensi Bima Dewantara, alamat: Desa Bangetayu Wetan Kec. Genuk Kota. Semarang Provinsi Jawa Tengah dengan batas-batas sebelah utara: tanah 04056, sebelah selatan: Tanah 04058, sebelah timur: tanah Saelan, sebelah barat: Jalan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor: 01/2018, tanggal: 11-01-2018, Sertifikat Hak Tanggungan : 00669/2018, tanggal: 25-01-2018

MELAWAN

1. Nama : Rosita Widya Hapsari binti RS Wandu Utomo
NIK : 3374035008790001
TTL : Semarang, 10-08-1979
Agama : Islam
Pekerjaan : karyawan swasta
Alamat : Jl. Bangetayu Wetan RT 011 RW 003 Desa. Bangetayu Wetan
Kec. Genuk, kota. Semarang

Selanjutnya mohon disebut sebagai TERMOHON EKSEKUSI I

2. Nama : Afdeka Bastian Wijanarko bin Basri
NIK : 3374032502990003
TTL : Semarang, 25-02-1999
Agama : Islam
Pekerjaan : belum/tidak bekerja
Alamat : Jl. Bangetayu Wetan RT 011 RW 003 Desa. Bangetayu Wetan
Kec. Genuk, kota. Semarang

Selanjutnya mohon disebut sebagai TERMOHON EKSEKUSI II

Selanjutnya termohon eksekusi I dan termohon eksekusi II untuk lebih mudahnya mohon disebut **PARA TERMOHON EKSEKUSI.**

Adapun dalil-dalil Pemohon adalah sebagai berikut:

1. Bahwa pemohon adalah badan hukum Koperasi Simpan Pinjam Pembiayaan Syariah yang usahanya berbentuk koperasi sehingga mohon disebut KSPPS Al Huda Tata Utama (HUDATAMA) yang beralamat : Jl.Tumpang Raya, Bendan

Ngisor, Ke. Gajahmungkur, Kota Semarang yang memberikan pembiayaan kepada termohon eksekusi I sedangkan termohon eksekusi II adalah penjamin/pemilik SHM No: 003731 luas: 148 M2, an. Afdeka Bastian Wijanarko dan Afrensi Bima Dewantara, alamat: Desa Bangetayu Wetan Kec. Genuk Kota. Semarang Provinsi Jawa Tengah dengan batas-batas sebelah utara: tanah 04056, sebelah selatan: Tanah 04058, sebelah timur: tanah Saelan, sebelah barat: Jalan atas pembiayaan termohon eksekusi I dengan pengikat akad Murabahah (MBA) No: 00741/02.05/HUDATAMA/XII/2017 tanggal 14 Desember 2017.

2. Bahwa termohon eksekusi I melakukan pembiayaan untuk pembelian barang sebesar Rp. 444.400.000,- (empat ratus empat puluh empat juta empat ratus ribu rupiah) dengan rincian pokok sebesar Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) margin sebesar Rp. 194.400.000,- (seratus sembilan puluh empat juta empat ratus ribu rupiah)
3. Bahwa adapun cara pembayaran termohon eksekusi I kepada pemohon atas pembiayaan tersebut dengan cara mengangsur selama 48 bulan yaitu sejak tanggal 14 Desember 2017 sampai dengan tanggal 14 Desember 2021 dengan angsuran sebesar Rp. 9.258.333,- (sembilan juta dua ratus lima puluh delapan ribu tiga ratus tiga puluh tiga rupiah) setiap bulannya. Akan tetapi sampai saat ini termohon eksekusi I hanya membayar kepada pemohon sebesar Rp. 3.617.579,- (tiga juta enam ratus tujuh belas ribu lima ratus tujuh puluh sembilan rupiah) sehingga termohon eksekusi I mempunyai tunggakan yang belum terbayarkan kepada pemohon sebesar Rp. 440.782.421,- (empat ratus empat puluh juta tujuh ratus delapan puluh dua ribu empat ratus dua puluh satu rupiah) dengan rincian:
 - a. Tunggakan Pokok sebesar Rp. 249.800.000,- (dua ratus empat puluh sembilan juta delapan ratus ribu rupiah)
 - b. Tunggakan Margin sebesar Rp. 190.982.421,- (seratus sembilan puluh juta sembilan ratus delapan puluh dua ribu empat ratus dua puluh satu rupiah)
4. Bahwa pemohon sudah memberikan surat peringatan I kepada termohon eksekusi I tertanggal 11 Februari 2019, surat peringatan II tertanggal 11 Maret 2019, surat peringatan III tertanggal 20 Maret 2019, tetapi termohon eksekusi I tidak mengindahkan.

5. Bahwa meskipun pemohon mempunyai hak untuk melakukan lelang secara langsung kepada kantor Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyebutkan *“apabila debitur cidera janji, 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”*, pemohon tetap mengajukan permohonan eksekusi hak tanggungan ini kepada Ketua Pengadilan Agama Semarang hal ini atas dasar Pasal 224 HIR jo. Pasal 14 ayat (2), ayat (3) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang menyatakan:

Pasal 224 HIR, yaitu: *“surat asli dari pada surat hipotik dan surat utang yang dibuat di hadapan notaris di Indonesia dan yang memakai perkataan: “atas nama keadilan” di kepalanya, kekuatannya sama dengan surat putusan hakim. Dalam hal menjalankan surat yang demikian, jika tidak dipenuhi dengan jalan damai maka dapat diperlakukan peraturan pada bagian ini, akan tetapi dengan pengertian bahwa paksa badan hanya boleh dilakukan sesudah diizinkan oleh putusan hakim”*

Pasal 14 ayat (2), menyatakan:

“Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat irah-irah dengan kata-kata “DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHAN-AN YANG MAHA ESA”.

Pasal 14 ayat (3), menyatakan:

“Sertipikat Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekeuatan hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah”.

6. Bahwa oleh karena dikhawatirkan para termohon akan melakukan pengalihan obyek hak tanggungan kepada pihak lain maka mohon untuk dilakukan sita eksekusi atas objek hak tanggungan berupa:

- SHM No: 003731 luas: 148 M2, an. Afdeka Bastian Wijanarko dan Afrensi Bima Dewantara, alamat: Desa Bangetayu Wetan Kec. Genuk Kota. Semarang Provinsi Jawa Tengah dengan batas-batas sebelah utara: tanah

04056, sebelah selatan: Tanah 04058, sebelah timur: tanah Saelan, sebelah barat: Jalan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor: 01/2018, tanggal: 11-01-2018, Sertifikat Hak Tanggungan : 00669/2018, tanggal: 25-01-2018

kemudian dilanjutkan dengan lelang ke Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang yang hasil dari pelaksanaan lelang atas jaminan milik termohon eksekusi II tersebut digunakan pelunasan atas tanggungan termohon eksekusi I kepada pemohon sebesar Rp. 440.782.421,-(empat ratus empat puluh juta tujuh ratus delapan puluh dua ribu empat ratus dua puluh satu rupiah) timbul akibat perkara ini (biaya permohonan eksekusi, biaya lelang dan pajak-pajak).

7. Bahwa hasil penjualan melalui lelang atas obyek Hak Tanggungan berupa:

- SHM No: 003731 luas: 148 M2, an. Afdeka Bastian Wijanarko dan Afrensi Bima Dewantara, alamat: Desa Bangetayu Wetan Kec. Genuk Kota. Semarang Provinsi Jawa Tengah dengan batas-batas sebelah utara: tanah 04056, sebelah selatan: Tanah 04058, sebelah timur: tanah Saelan, sebelah barat: Jalan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor: 01/2018, tanggal: 11-01-2018, Sertifikat Hak Tanggungan : 00669/2018, tanggal: 25-01-2018

setelah dibayarkan tanggungan termohon eksekusi I sebesar Rp. 440.782.421,- (empat ratus empat puluh juta tujuh ratus delapan puluh dua ribu empat ratus dua puluh satu rupiah) termasuk biaya yang timbul akibat perkara ini (biaya permohonan eksekusi, biaya lelang dan pajak-pajak) ternyata masih ada sisa, maka berapapun sisanya akan dikembalikan kepada termohon eksekusi II

Berdasarkan alasan-alasan sebagaimana yang diuraikan di atas, dengan segala hormat dan kerendahan hati, kami mohon kepada Ketua Pengadilan Agama Semarang kiranya berkenan untuk:

1. Mengabulkan permohonan Eksekusi Hak Tanggungan untuk seluruhnya.
2. Menghukum termohon eksekusi I untuk membayar tunggakan kepada pemohon sebesar sebesar Rp. 440.782.421,-(empat ratus empat puluh juta tujuh ratus delapan puluh dua ribu empat ratus dua puluh satu rupiah) dengan rincian Pokok sebesar Rp. 249.800.000,- (dua ratus empat puluh sembilan juta delapan ratus ribu rupiah) Margin sebesar Rp. 190.982.421,- (seratus sembilan puluh juta sembilan ratus delapan puluh dua ribu empat ratus dua puluh satu rupiah) dan

biaya-biaya yang timbul akibat perkara ini (biaya permohonan eksekusi, biaya lelang dan pajak-pajak)

3. Menetapkan Pengadilan Agama Semarang untuk melaksanakan lelang atas obyek hak tanggungan

- SHM No: 003731 luas: 148 M2, an. Afdeka Bastian Wijanarko dan Afrensi Bima Dewantara, alamat: Desa Bangetayu Wetan Kec. Genuk Kota. Semarang Provinsi Jawa Tengah dengan batas-batas sebelah utara: tanah 04056, sebelah selatan: Tanah 04058, sebelah timur: tanah Saelan, sebelah barat: Jalan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor: 01/2018, tanggal: 11-01-2018, Sertifikat Hak Tanggungan : 00669/2018, tanggal: 25-01-2018

melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Semarang.

4. Menyatakan hasil penjualan melalui lelang atas obyek hak tanggungan

- SHM No: 003731 luas: 148 M2, an. Afdeka Bastian Wijanarko dan Afrensi Bima Dewantara, alamat: Desa Bangetayu Wetan Kec. Genuk Kota. Semarang Provinsi Jawa Tengah dengan batas-batas sebelah utara: tanah 04056, sebelah selatan: Tanah 04058, sebelah timur: tanah Saelan, sebelah barat: Jalan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor: 01/2018, tanggal: 11-01-2018, Sertifikat Hak Tanggungan : 00669/2018, tanggal: 25-01-2018



jika ada sisa dikembalikan kepada termohon eksekusi II setelah dibayarkan tanggungan termohon eksekusi I sebesar Rp. 440.782.421,-(empat ratus empat puluh juta tujuh ratus delapan puluh dua ribu empat ratus dua puluh satu rupiah) termasuk biaya yang timbul akibat perkara ini (biaya permohonan eksekusi, biaya lelang dan pajak-pajak)

5. Menetapkan biaya sesuai dengan aturan yang berlaku.

Demikian permohonan lelang eksekusi hak tanggungan ini yang kami mohonkan kepada Ketua Pengadilan Agama Semarang atas terkabulnya permohonan ini, kami ucapkan terima kasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Kuasa Hukum Pemohon,

- 
- 
1. Achmad Nur Qodin, S.H., M.H.
 2. Himawan Tirolaksono, S.H.
 3. Fadhlatus Shobri S.H.
 4. Saat Abinajih Arif Bahruddin Bahtiar, S.H.
 5. Nur Azizah, S.H.