

## ANQ LAW FIRM

Alamat : Jl. Dr. Sutomo Mega Grosir MM Blok A.9-10 Pekalongan  
Kota Pekalongan Telp (0285) 423134 Fax. (0285) 4416400  
Contact Person Hp. 0813.2604.1141 - 0822.1021.1226



Pekalongan, 15 Desember 2021

Nomor : 461 /ANQ.LF/XII/2021  
Lampiran : Satu bendel  
Perihal : **Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan**

Kepada Yth.  
Ketua Pengadilan Agama Batang  
Jl. KH. Achmad Dahlan No.62B, Bogoran, Kauman Kec. Batang  
Di -

### Batang

Nomor :	1 / Pdt.eks/ 2022/PA.Btg
Tanggal :	04 JAN 2022

Assalamu'alaikum, Wr. Wb.

Dengan hormat,

Yang bertandatangan dibawah ini :

- Nama:
1. Achmad Nur Qodin, S.HI., M.H.
  2. Himawan Tidolaksono, 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: KSPPS BMT BAHTERA Jl. Dr. Sutomo Mega Grosir MM Blok A.9-10 Pekalongan Telp. (0285) 423134**, berdasarkan surat kuasa khusus dengan materai cukup tertanggal 15 Desember 2021 (terlampir), bertindak untuk dan atas nama serta mewakili kepentingan dari:

Nama: KSPPS BMT BAHTERA PEKALONGAN Alamat : Jl. Dr. Sutomo Mega Grosir MM Blok A.9-10 Pekalongan, yang dalam hal ini diwakili oleh nama: Budi Hardyansyah, SE, Jabatan: Ketua Pengurus, NIK: 3326150509710001, TTL: Batang, 05-09-1971, Jenis kelamin: Laki-laki, Agama: Islam, Pekerjaan: Karyawan Swasta, Alamat: GTA Jl. Mawar Raya A/6 RT.07 RW.04 Desa Tanjung Kecamatan Tirto Kabupaten Pekalongan Selanjutnya disebut sebagai **PEMOHON**.

Oleh karena itu kami sebagai Pemohon hendak mengajukan Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan fiat Pengadilan Agama Batang atas SHM No.38 Luas: 102 M2, Atas nama: Mohammad Khafith Ardiansyah, terletak di Desa Karangasem Utara, Kecamatan Batang, Kabupaten Batang, batas-batas sebelah utara: Jalan, sebelah selatan: Komari, sebelah timur: Saluran air/jalan, sebelah barat: Caspariyah, dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor: 12/2019, tertanggal 10 Januari 2019, Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 00090/2019, tertanggal 17 Januari 2019, terhadap:

1. Nama: Muhammad Khafith Ardiansyah bin Mirzam Wahyudi, NIK: 3325112510870003, TTL: Batang, 25 Oktober 1987, Agama: ISLAM, Pekerjaan: Mahasiswa, Kewarganegaraan: WNI, Alamat: DK Pabean RT.002 RW.005 Ds./Kel. Karangasem Utara Kec. Batang, Kab. Batang, sebagai **TERMOHON**.

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 BMT BAHTERA yang beralamat: Jl. Dr. Sutomo Mega Grosir MM Blok A.9-10 Pekalongan Telp. (0285) 423134.
2. Bahwa Termohon I adalah anggota/debitur yang mempunyai pembiayaan pada Pemohon dengan pengikatan akad Pembiayaan MURABAHAH Nomor: 003.124.0005081/PYD-BMT/XII/2018 tanggal 12 Desember.
3. Bahwa Termohon I melakukan pembiayaan pada Pemohon tersebut sebesar Rp. 150.000.000,- (*Seratus Lima puluh juta rupiah*) dan di acc sebesar Rp. 100.000.000,- (*Seratus juta rupiah*) yang pada intinya Termohon I harus mengembalikan kepada pemohon, yaitu pokok sebesar Rp. 100.000.000,- (*Seratus juta rupiah*) dan Margin sebesar Rp. 70.000.000,- (*Tujuh puluh juta rupiah*) total berjumlah Rp. 170.000.000,- (*Seratus Tujuh puluh juta rupiah*) yang diikat dengan akad jual beli murabahah.
4. Bahwa adapun cara pembayaran Termohon I kepada pemohon atas pembiayaan tersebut dengan cara Angsuran 36 bulan sejak tanggal 12 Januari 2019 sampai dengan 12 Januari 2021 yaitu Termohon I membayar margin selama 36 bulan sebesar Rp. 2.000.000 (*Dua juta ribu rupiah*) per bulan, sedangkan pokok pembiayaan selama 36 bulan sebesar Rp. 2.777.778,- (*Dua juta Tujuh ratus Tujuh puluh Tujuh ribu Tujuh ratus Tujuh puluh Delapan rupiah*) jumlah keseluruhan yang dibayarkan Termohon I kepada pemohon sebesar Rp. 170.000.000,- (*Seratus Tujuh puluh juta rupiah*). Sedangkan Termohon telah membayar pokok Rp. 10.400.000,- (*Sepuluh juta Empat ratus ribu rupiah*) dan margin sebesar Rp. 10.000.000,- (*Sepuluh juta rupiah*). Sehingga jumlah keseluruhan yang harus dibayarkan Termohon kepada pemohon sebesar Rp. 151.600.000,- (*Seratus Lima puluh Satu juta Enam ratus ribu rupiah*).
5. Bahwa Pemohon sudah memberikan Surat Peringatan I kepada Termohon tertanggal 04 Oktober 2019, Surat Peringatan II tertanggal 05 Nopember 2019, Surat Peringatan III tertanggal 03 Desember 2019, tetapi Termohon tidak mengindahkan.
6. Bahwa meskipun 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 Sumber 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 kekuatan*

*hukum tetap dan berlaku sebagai pengganti grosse acte Hypotheek sepanjang mengenai hak atas tanah".*

7. Bahwa sebagai akibat adanya perbuatan ingkar janji/wanprestasi yang dilakukan oleh para Termohon, maka Pemohon menjadi menderita kerugian dengan rincian sebagai berikut:
  - a. Pokok sebesar Rp. 89.600.000,- (*Delapan puluh Sembilan juta Enam ratus ribu rupiah*).
  - b. Margin sebesar Rp. 62.000.000,- (*Enam puluh Dua juta rupiah*)
  - c. Biaya penagihan sebesar Rp.10.000.000,- (*Sepuluh juta rupiah*).Jadi, total kerugian materil sebesar Rp. 161.600.000,- (*Seratus Enam puluh Satu juta Enam ratus ribu rupiah*).
8. Bahwa hasil penjualan melalui lelang atas obyek jaminan dengan SHM No.38 Luas: 102 M2, Atas nama: Mohammad Khafith Ardiansyah, terletak di Desa Karangasem Utara, Kecamatan Batang, Kabupaten Batang, batas-batas sebelah utara: Jalan, sebelah selatan: Komari, sebelah timur: Saluran air/jalan, sebelah barat: Caspariyah, dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor: 12/2019, tertanggal 10 Januari 2019, Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 00090/2019, tertanggal 17 Januari 2019. setelah dibayarkan tanggungan Termohon sebesar Rp. 161.600.000,- (*Seratus Enam puluh Satu juta Enam ratus ribu rupiah*) termasuk biaya yang timbul akibat perkara ini ternyata masih ada sisa, maka berapapun sisanya akan dikembalikan kepada Termohon.

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

1. Mengabulkan permohonan Eksekusi Hak Tanggungan untuk seluruhnya.
2. Menghukum Termohon untuk membayar tunggakan kepada Pemohon sebesar Rp. 161.600.000,- (*Seratus Enam puluh Satu juta Enam ratus ribu rupiah*). dengan rincian **Pokok sebesar Rp. 89.600.000,- (*Delapan puluh Sembilan juta Enam ratus ribu rupiah*)**, **Margin sebesar Rp. 62.000.000,- (*Enam puluh Dua juta rupiah*)**, dan **Biaya penagihan sebesar Rp. 10.000.000,- (*Sepuluh juta rupiah*)**.
3. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (*conservatoir beslag*) atas obyek jaminan dengan SHM No.38 Luas: 102 M2, Atas nama: Mohammad Khafith Ardiansyah, terletak di Desa Karangasem Utara, Kecamatan Batang, Kabupaten Batang, batas-batas sebelah utara: Jalan, sebelah selatan: Komari, sebelah timur: Saluran air/jalan, sebelah barat: Caspariyah, dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Nomor: 12/2019, tertanggal 10 Januari 2019, Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 00090/2019, tertanggal 17 Januari 2019.
4. Menetapkan Pengadilan Agama Batang untuk melaksanakan lelang atas obyek jaminan dengan SHM No.38 Luas: 102 M2, Atas nama: Mohammad Khafith Ardiansyah, terletak di Desa Karangasem Utara, Kecamatan Batang, Kabupaten Batang, batas-batas sebelah utara: Jalan, sebelah selatan: Komari, sebelah timur: Saluran air/jalan, sebelah barat: Caspariyah, melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) PEKALONGAN.
5. Menyatakan hasil penjualan melalui lelang atas obyek jaminan dengan SHM No.38 Luas: 102 M2, Atas nama: Mohammad Khafith Ardiansyah, terletak di Desa Karangasem Utara, Kecamatan Batang, Kabupaten Batang, batas-batas sebelah utara: Jalan, sebelah selatan: Komari, sebelah timur: Saluran air/jalan, sebelah barat: Caspariyah, jika ada sisa dikembalikan kepada Termohon setelah dibayarkan


tanggungan Termohon sebesar Rp. 161.600.000,- (*Seratus Enam puluh Satu juta Enam ratus ribu rupiah*) termasuk biaya yang timbul akibat perkara ini.

6. Menetapkan biaya sesuai dengan aturan yang berlaku.

Demikian permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan ini yang kami mohonkan kepada Ketua Pengadilan Agama Batang atas terkabulnya permohonan ini, kami ucapkan terima kasih.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb.*

Kuasa Hukum Pemohon,



1. ACHMAD NUR QODIN, S.HI., MH.



2. HIMAWAN TIDOLAKSONO, S.H.



3. FADHILATUS SOBRI, S.H.



4. NUR AZIZAH, S.H.



5. SAAT ABINAJIH ARIF BAHRUDDIN BAHTIAR, S.H.