

Jakarta, 4 Desember 2019

Nomor : 618/SAM/EXT/XII/2019

Kepada Yth.:

Ketua Pengadilan Agama Semarang

Jalan Urip Sumoharjo No. 5

Semarang

Perihal : **Permohonan Eksekusi Hak Tanggungan PT Bank Panin Dubai Syariah, Tbk Atas Agunan Fasilitas Pembiayaan Debitur PT. Intan Mas Indonesia dan Aanmaning (Teguran) Terhadap Debitur PT. Intan Mas Indonesia di Pengadilan Agama Semarang**

Dengan hormat,

Perkenalkan Kami, **Iwan Prihartono selaku Litigation Head dan Hendro Arie Wibowo selaku Legal Officer** dalam hal ini bertindak berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 203/DIR/INT/XI/2019, tertanggal 07 November 2019 (*Terlampir*), mewakili serta membela kepentingan hukum **PT. Bank Panin Dubai Syariah, Tbk.**, berkedudukan di Jakarta, beralamat di Gedung Panin Life Center, Jl. Letjend S. Parman Kav. 91, Jakarta Barat-untuk selanjutnya disebut ("**Pemohon Eksekusi**"). Adapun Pemohon Eksekusi ingin mengajukan Permohonan Eksekusi dengan dasar sebagai berikut:

I. OBJEK EKSEKUSI

Bahwa Pemohon Eksekusi hendak mengajukan permohonan Aanmaning (Peringatan) dan eksekusi Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) atas bidang-bidang tanah berikut bangunan yang berada di atasnya yaitu:

1. **Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 424** terletak di Propinsi Jawa Tengah, Kotamadya Semarang, Kecamatan Semarang Tengah, Kelurahan Purwodinatan, seluas 4.257 m² (empat ribu dua ratus lima puluh tujuh meter persegi), sebagaimana diuraikan dalam Gambar situasi Nomor: 66/1994 Tanggal 6 Januari 1994 tercatat atas nama Perseroan Terbatas PT. INTAN MAS INDONESIA, berkedudukan di Kota Administrasi Jakarta Selatan (**Bukti P-01**), berikut bangunan -bangunan yang telah ada dan/atau akan didirikan di atas tanah tersebut, yang menurut sifat, peruntukannya atau menurut ketentuan Undang-Undang dianggap sebagai benda tidak bergerak yang telah dibebani Hak Tanggungan Peringkat I (Pertama) berdasarkan:
 - **Grosse Sertipikat Hak tanggungan Nomor: 07140/2017** yang diterbitkan Badan Pertanahan Nasional Kantor Pertanahan Kota Semarang, tanggal 13 Juli 2017, yang berkepalala "**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**" (**Bukti P-02**), **Jo. Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor: 123/2017**, tertanggal 16 Juni 2017 yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Heriyanto Talchis, SH, M.kn. selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Semarang untuk menjamin pelunasan kewajiban atas fasilitas pembiayaan (utang) sampai sejumlah Nilai Tanggungan Peringkat I (Pertama) sebesar **Rp. 200.000.000.000,-** (Dua Ratus Milyar Rupiah). (**Bukti P-03**)

II. TERMOHON EKSEKUSI

2. Bahwa Pemohon Eksekusi mengajukan Permohonan Eksekusi terhadap objek eksekusi tersebut terhadap:
 - 2.1 **PT. INTAN MAS INDONESIA**, berkedudukan di Kota Administrasi Jakarta Selatan, beralamat surat di Jalan Tunjungan No. 60 – 62, Kelurahan Genteng, Kecamatan Genteng, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur; -untuk selanjutnya disebut sebagai ("**Termohon Eksekusi**").

III. DASAR DAN ALASAN PEMOHON EKSEKUSI MENGAJUKAN PERMOHONAN EKSEKUSI

3. Bahwa antara Pemohon Eksekusi dengan Termohon Eksekusi telah membuat dan menandatangani Akad Pembiayaan Musyarakah dengan Line Facility (Revolving) Nomor 32, tertanggal 15 Mei 2017, yang dibuat dihadapan Arry Supratno, S.H., Notaris di Kotamadya Jakarta Pusat (**"Perjanjian Pembiayaan"**) (**Bukti P-04**), dimana Fasilitas Plafond Pembiayaan Termohon Eksekusi sebesar **Rp. 40.000.000.000,- (Empat Puluh Milyar Rupiah)** sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Perjanjian Pembiayaan dan dana tersebut telah diterima oleh Termohon Eksekusi.
4. Bahwa antara Pemohon Eksekusi dengan Termohon Eksekusi telah membuat dan menandatangani Akad Pembiayaan Musyarakah (Revolving) Nomor 33, tertanggal 15 Mei 2017, yang dibuat dihadapan Arry Supratno, S.H., Notaris di Kotamadya Jakarta Pusat (**"Perjanjian Pembiayaan"**) (**Bukti P-05**), dimana Fasilitas Plafond Pembiayaan Termohon Eksekusi sebesar **Rp. 100.000.000.000,- (Seratus Milyar Rupiah)** sebagaimana diatur dalam Pasal 3 Perjanjian Pembiayaan dan dana tersebut telah diterima oleh Termohon Eksekusi.
5. Bahwa antara Pemohon Eksekusi dengan Termohon Eksekusi telah membuat dan menandatangani Akad Pembiayaan Musyarakah dengan Line Facility Nomor 34, tertanggal 15 Mei 2017, yang dibuat dihadapan Arry Supratno, S.H., Notaris di Kotamadya Jakarta Pusat (**"Perjanjian Pembiayaan"**) (**Bukti P-06**), dimana Fasilitas Plafond Pembiayaan Termohon Eksekusi sebesar **Rp. 60.000.000.000,- (Enam Puluh Milyar Rupiah)** sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Perjanjian Pembiayaan dan dana tersebut telah diterima oleh Termohon Eksekusi.
6. Bahwa antara Pemohon Eksekusi dengan Termohon Eksekusi telah membuat dan menandatangani PERUBAHAN (ADDENDUM) AKAD PEMBIAYAAN MUSYARAKAH DENGAN LINE FACILITY (REVOLVING) Nomor 8, tertanggal 8 Juni 2018, yang dibuat dihadapan Nyonya Iswi Artati, S.H., Notaris di Kota Surabaya (**"Perjanjian Pembiayaan"**) (**Bukti P-07**), dimana perjanjian dalam akta ini adalah merupakan perubahan (Addendum) dari AKAD PEMBIAYAAN MUSYARAKAH LINE FACILITY (REVOLVING) tertanggal 15 (lima belas) Mei 2017 (dua ribu tujuh belas) No. 32.
7. Bahwa antara Pemohon Eksekusi dengan Termohon Eksekusi telah membuat dan menandatangani Akad Perubahan (Addendum) Pembiayaan Musyarakah (Revolving) Nomor 9, tertanggal 8 Juni 2018, yang dibuat dihadapan Nyonya Iswi Artati, S.H., Notaris di Kota Surabaya (**"Perjanjian Pembiayaan"**) (**Bukti P-08**), dimana perjanjian dalam akta ini adalah merupakan perubahan (Addendum) dari AKAD PEMBIAYAAN MUSYARAKAH (REVOLVING) tertanggal 15 (lima belas) Mei 2017 (dua ribu tujuh belas) No. 33.
8. Bahwa antara Pemohon Eksekusi dengan Termohon Eksekusi telah membuat dan menandatangani PERUBAHAN (ADDENDUM) AKAD PEMBIAYAAN MUSYARAKAH DENGAN LINE FACILITY Nomor 10, tertanggal 8 Juni 2018, yang dibuat dihadapan Nyonya Iswi Artati, S.H., Notaris di Kota Surabaya (**"Perjanjian Pembiayaan"**) (**Bukti P-09**), dimana perjanjian dalam akta ini adalah merupakan perubahan (Addendum) dari AKAD PEMBIAYAAN MUSYARAKAH DENGAN LINE FACILITY tertanggal 15 (lima belas) Mei 2017 (dua ribu tujuh belas) No. 34.

9. Bahwa antara Pemohon Eksekusi dengan Termohon Eksekusi telah membuat dan menandatangani ADDENDUM AKAD MUSYARAKAH DENGAN LINE FACILITY (Penggabungan Fasilitas 1 Musyarakah dengan Line Facility dan Fasilitas 2 Musyarakah PRKS –Restrukturisasi Pembiayaan) **Nomor 145**, tertanggal 29 September 2018, yang dibuat dihadapan Ranti Nursukma Handayani, S.H., Notaris di Kota Surabaya (**“Perjanjian Pembiayaan”**) (**Bukti P-10**).
10. Bahwa antara Pemohon Eksekusi dengan Termohon Eksekusi telah membuat dan menandatangani AKAD PEMBIAYAAN MUSYARAKAH **Nomor 146**, tertanggal 29 September 2018, yang dibuat dihadapan Ranti Nursukma Handayani, S.H., Notaris di Kota Surabaya (**“Perjanjian Pembiayaan”**) (**Bukti P-11**).
11. Bahwa antara Pemohon Eksekusi dengan Termohon Eksekusi telah membuat dan menandatangani ADDENDUM AKAD MUSYARAKAH DENGAN LINE FACILITY (Restrukturisasi Pembiayaan) **Nomor 147**, tertanggal 29 September 2018, yang dibuat dihadapan Ranti Nursukma Handayani, S.H., Notaris di Kota Surabaya (**“Perjanjian Pembiayaan”**) (**Bukti P-12**).
12. Bahwa antara Pemohon Eksekusi dengan Termohon Eksekusi telah membuat dan menandatangani ADDENDUM AKAD MUSYARAKAH **Nomor 148**, tertanggal 29 September 2018, yang dibuat dihadapan Ranti Nursukma Handayani, S.H., Notaris di Kota Surabaya (**“Perjanjian Pembiayaan”**) (**Bukti P-13**).
13. Bahwa dalam Perjanjian Pembiayaan antara Pemohon Eksekusi dan Termohon Eksekusi telah menyepakati Tata Cara Pembayaran yang tercantum dalam Perjanjian Pembiayaan yang berbunyi:
 - Pasal 8 ayat 1 dan 2 Perjanjian Pembiayaan No. 32 tentang Tata Cara Pembayaran pada Halaman 27 (**Vide Bukti P-04**) mengatur;
 - “1. Nasabah berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk mengembalikan dana BANK, seluruh jumlah fasilitas pembiayaan dan membayar bagian pendapatan yang menjadi hak bank sesuai dengan nisbah sebagaimana dimaksud dalam akad atau menurut jadwal angsuran pokok sebagaimana ditetapkan dalam lampiran akad dan proyeksi pendapatan sebagaimana ditetapkan pada lampiran akad yang dilekatkan pada dan karenanya menjadi satu kesatuan yang tak terpisahkan dalam akad.
 - 2. Sumber pembayaran kembali fasilitas pembiayaan oleh NASABAH kepada bank dapat berasal dari usaha yang dibiayai, kegiatan usaha nasabah lainnya, maupun sumber-sumber lain yang dimiliki NASABAH. Apabila NASABAH melunasi fasilitas pembiayaan yang diberikan oleh BANK lebih awal dari waktu yang diperjanjikan, maka tidak berarti pembayaran tersebut akan menghapuskan atau mengurangi bagian dari pendapatan yang menjadi hak bank berdasarkan kesepakatan antara NASABAH dan BANK.
 - Pasal 6 ayat 1 sampai dengan ayat 5 Perjanjian Pembiayaan No. 33 tentang Tata Cara Pembayaran pada Halaman 25 (**Vide Bukti P-05**) mengatur;
 - 1. Nasabah berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk mengembalikan dana BANK, seluruh jumlah fasilitas pembiayaan dan membayar bagian pendapatan yang menjadi hak BANK sesuai dengan nisbah sebagaimana dimaksud dalam akad atau menurut jadwal angsuran pokok sebagaimana ditetapkan dalam lampiran akad dan proyeksi pendapatan

- sebagaimana ditetapkan pada lampiran akad yang dilekatkan pada dan karenanya menjadi satu kesatuan yang tak terpisahkan dalam akad ini.
2. Sumber pembayaran kembali fasilitas pembiayaan oleh NASABAH kepada bank dapat berasal dari usaha yang dibiayai, kegiatan usaha nasabah lainnya, maupun sumber-sumber lain yang dimiliki NASABAH.
 3. Apabila nasabah melunasi Fasilitas Pembiayaan yang diberikan oleh Bank lebih awal dari waktu yang diperjanjikan, maka tidak berarti pembayaran tersebut akan menghapuskan atau mengurangi bagian dari pendapatan yang menjadi hak Bank berdasarkan kesepakatan antara NASABAH dan BANK.
 4. Setiap pembayaran atas kewajiban NASABAH, wajib dilakukan NASABAH pada hari dan jam kas di kantor BANK atau tempat lain yang ditunjuk oleh BANK dan dibayarkan melalui rekening yang dibuka oleh dan atas nama NASABAH pada BANK, sehingga dalam hal pembayaran tersebut akan dibukukan pada keesokan harinya dan apabila hari tersebut bukan Hari Kerja BANK, pembukuan akan dilakukan pada Hari Kerja BANK yang pertama setelah pembayaran diterima.
 5. Bila tanggal jatuh tempo atau saat pembayaran angsuran jatuh tidak pada Hari Kerja BANK, maka NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menyediakan dana atau melakukan pembayaran kepada BANK pada 1 (satu) hari kerja sebelumnya.
- Bahwa Pasal 8 ayat 1 sampai dengan ayat 4 Perjanjian Pembiayaan No. 34 tentang Tata Cara Pembayaran pada Halaman 26 (**Vide Bukti P-06**) dan Pasal 8 ayat 1 sampai dengan ayat 4 Perjanjian Pembiayaan No. 145 tentang Tata Cara Pembayaran pada Halaman 25 (**Vide Bukti P-10**) mengatur;
 1. Nasabah berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk mengembalikan dana BANK, seluruh jumlah fasilitas pembiayaan dan membayar bagian pendapatan yang menjadi hak BANK sesuai dengan nisbah sebagaimana dimaksud dalam akad atau menurut jadwal angsuran pokok sebagaimana ditetapkan dalam lampiran akad dan proyeksi pendapatan sebagaimana ditetapkan pada lampiran akad yang dilekatkan pada dan karenanya menjadi satu kesatuan yang tak terpisahkan dalam akad.
 2. Sumber pembayaran kembali fasilitas pembiayaan oleh NASABAH kepada bank dapat berasal dari usaha yang dibiayai, kegiatan usaha nasabah lainnya, maupun sumber-sumber lain yang dimiliki NASABAH. Apabila NASABAH melunasi Fasilitas Pembiayaan yang diberikan oleh BANK lebih awal dari waktu yang diperjanjikan, maka tidak berarti pembayaran tersebut akan menghapuskan atau mengurangi bagian dari pendapatan yang menjadi hak BANK berdasarkan kesepakatan antara NASABAH dan BANK.
 3. Setiap pembayaran atas kewajiban NASABAH, wajib dilakukan NASABAH pada hari dan jam kas di kantor BANK atau tempat lain yang ditunjuk oleh BANK dan dibayarkan melalui rekening yang dibuka oleh dan atas nama NASABAH pada BANK, sehingga dalam hal pembayaran tersebut akan dibukukan pada keesokan harinya dan apabila hari tersebut bukan Hari Kerja BANK, pembukuan akan dilakukan pada Hari Kerja BANK yang pertama setelah pembayaran diterima.
 4. Bila tanggal jatuh tempo atau saat pembayaran angsuran jatuh tidak pada Hari Kerja BANK, maka NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menyediakan dana atau melakukan pembayaran kepada BANK pada 1 (satu) hari kerja sebelumnya.
 - Pasal 5 ayat 1 sampai dengan ayat 5 Perjanjian Pembiayaan No. 146 tentang Tata Cara Pembayaran pada Halaman 13 (**Vide Bukti P-11**) mengatur;
 1. Nasabah berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk mengembalikan dana BANK, seluruh jumlah fasilitas pembiayaan dan membayar bagian pendapatan yang menjadi hak

- BANK sesuai dengan nisbah sebagaimana dimaksud pasal 4 akad ini atau menurut jadwal angsuran pokok sebagaimana ditetapkan dalam lampiran akad dan proyeksi pendapatan sebagaimana ditetapkan pada lampiran akad yang dilekatkan pada dan karenanya menjadi satu kesatuan yang tak terpisahkan dalam akad ini.*
2. *Sumber pembayaran kembali fasilitas pembiayaan oleh NASABAH kepada bank dapat berasal dari usaha yang dibiayai, kegiatan usaha nasabah lainnya, maupun sumber-sumber lain yang dimiliki NASABAH.*
 3. *Apabila nasabah melunasi Fasilitas Pembiayaan yang diberikan oleh Bank lebih awal dari waktu yang diperjanjikan, maka tidak berarti pembayaran tersebut akan menghapuskan atau mengurangi bagian dari pendapatan yang menjadi hak Bank berdasarkan kesepakatan antara NASABAH dan BANK.*
 4. *Setiap pembayaran atas kewajiban NASABAH, wajib dilakukan NASABAH pada hari dan jam kas di kantor BANK atau tempat lain yang ditunjuk oleh BANK dan dibayarkan melalui rekening yang dibuka oleh dan atas nama NASABAH pada BANK, sehingga dalam hal pembayaran tersebut akan dibubukan pada keesokan harinya dan apabila hari tersebut bukan Hari Kerja BANK, pembukuan akan dilakukan pada Hari Kerja BANK yang pertama setelah pembayaran diterima.*
 5. *Bila tanggal jatuh tempo atau saat pembayaran angsuran jatuh tidak pada Hari Kerja BANK, maka NASABAH berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk menyediakan dana atau melakukan pembayaran kepada BANK pada 1 (satu) hari kerja sebelumnya.*
14. Bahwa selanjutnya sebagai akibat dari tidak dilaksanakannya kewajiban pembayaran bulanan maka tidak dilaksanakannya pembayaran bulanan merupakan kejadian yang dianggap sebagai Wanprestasi sebagaimana diatur dalam :
- Pasal 13 tentang Cidera Janji ayat 1 Perjanjian Pembiayaan Nomor 32 (**vide Bukti P-04**) yang berbunyi:
"1. Nasabah tidak melaksanakan kewajiban pembayaran fasilitas pembiayaan dan/atau kewajiban lainnya kepada Bank tepat pada waktu yang diperjanjikan sesuai dengan tanggal jatuh tempo dan atau jadwal angsuran yang ditetapkan berdasarkan akad".
 - Pasal 13 tentang Cidera Janji huruf a Perjanjian Pembiayaan Nomor 33 (**vide Bukti P-05**) yang berbunyi:
"a. Nasabah tidak melaksanakan kewajiban pembayaran/pelunasan tepat pada waktu yang diperjanjikan sesuai dengan tanggal jatuh tempo Surat Sanggup yang telah diserahkan NASABAH kepada BANK."
 - Pasal 13 tentang Cidera Janji ayat 1 Perjanjian Pembiayaan Nomor 34 (**vide Bukti P-06**) yang berbunyi:
"1. Nasabah tidak melaksanakan kewajiban pembayaran fasilitas pembiayaan dan/atau kewajiban lainnya kepada Bank tepat pada waktu yang diperjanjikan sesuai dengan tanggal jatuh tempo dan atau jadwal angsuran yang ditetapkan berdasarkan akad".
 - Pasal 13 tentang Cidera Janji ayat 1 Perjanjian Pembiayaan Nomor 145 (**vide Bukti P-10**) yang berbunyi:
"1. Nasabah tidak melaksanakan kewajiban pembayaran fasilitas pembiayaan dan/atau kewajiban lainnya kepada Bank tepat pada waktu yang diperjanjikan sesuai dengan tanggal jatuh tempo dan atau jadwal angsuran yang ditetapkan berdasarkan akad".

15. Bahwa apabila Termohon Eksekusi ingkar janji (Wanprestasi) maka Pemohon Eksekusi memiliki hak untuk memberikan peringatan, dimana Surat Peringatan telah dibuat dan dikirimkan kepada Termohon eksekusi sebagai berikut:
- 15.1 Pemberitahuan Kondisi Wanprestasi/Cidera Janji Nomor: 321/DIR/EXT/XII/2018, tanggal 26 Desember 2018 yang pada intinya mengingatkan Termohon Eksekusi menyelesaikan kewajiban bulanan yang tertunggak sampai dengan tanggal surat tersebut sebesar **Rp. 7.341.329.819,-** (tujuh milyar tiga ratus empat puluh satu juta tiga ratus dua puluh sembilan ribu delapan ratus sembilan belas rupiah) selambat-lambatnya tanggal 3 Januari 2019. (**Bukti P-14**);
- 15.2 Surat Peringatan II (kedua) Nomor: 024/SAM/EXT/I/2019, tanggal 11 Januari 2019 yang pada intinya mengingatkan kembali Termohon Eksekusi untuk segera menyelesaikan pembayaran sebesar **Rp. 7.341.329.820,-** (tujuh milyar tiga ratus empat puluh satu juta tiga ratus dua puluh sembilan ribu delapan ratus dua puluh rupiah) selambat-lambatnya tanggal 18 Januari 2019. (**Bukti P-15**);
- 15.3 Surat Peringatan III (ketiga) Nomor: 072/SAM/EXT/I/2019, tanggal 21 Januari 2019 yang pada intinya mengingatkan kembali Termohon Eksekusi untuk segera menyelesaikan pembayaran sebesar **Rp. 7.341.329.820,-** (tujuh milyar tiga ratus empat puluh satu juta tiga ratus dua puluh sembilan ribu delapan ratus dua puluh rupiah) yang menyatakan bahwa PT. INTAN MAS INDONESIA telah WANPRESTASI. (**Bukti P-16**);
16. Bahwa selanjutnya Bank akan menuntut seluruh Perhitungan Pokok, Bagi Hasil dan Denda atas fasilitas pembiayaan, berikut dengan biaya yang timbul atas fasilitas pembiayaan yang menjadi beban Termohon Eksekusi sebagai berikut :
- 16.1 Perhitungan Pokok dan Bagi Hasil di dalam Perjanjian Pembiayaan Nomor :
- Nomor 32 Pasal 6 tentang Kewajiban Nasabah ayat 4 (*vide Bukti P-04*) berbunyi:
"4. Mengembalikan seluruh jumlah fasilitas pembiayaan sesuai jadwal angsuran pokok sebagaimana diatur dalam akad dan/atau akad, serta memberikan bagi hasil sesuai nisbah sebagaimana diatur dalam Akad."
 - Nomor 33 Pasal 6 tentang Tata Cara Pembayaran ayat 1 dan ayat 3 (*vide Bukti P-05*) berbunyi:
Ayat 1
"1. Nasabah berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk mengembalikan dana BANK, seluruh jumlah fasilitas pembiayaan dan membayar bagian pendapatan yang menjadi hak BANK sesuai dengan nisbah sebagaimana dimaksud dalam akad atau menurut jadwal angsuran pokok sebagaimana ditetapkan dalam lampiran akad dan proyeksi pendapatan sebagaimana ditetapkan pada lampiran akad yang dilekatkan pada dan karenanya menjadi satu kesatuan yang tak terpisahkan dalam akad ini."
Ayat 3
"3. Apabila nasabah melunasi Fasilitas Pembiayaan yang diberikan oleh Bank lebih awal dari waktu yang diperjanjikan, maka tidak berarti pembayaran tersebut akan menghapuskan atau mengurangi bagian dari pendapatan yang menjadi hak Bank berdasarkan kesepakatan antara NASABAH dan BANK."
 - Nomor 34 Pasal 6 tentang Kewajiban Nasabah ayat 4 (*vide Bukti P-06*) berbunyi:
"4. Mengembalikan seluruh jumlah fasilitas pembiayaan sesuai jadwal angsuran pokok sebagaimana diatur dalam akad dan/atau akad, serta memberikan bagi hasil sesuai nisbah sebagaimana diatur dalam Akad."

- Nomor 145 Pasal 8 tentang Tata Cara Pembayaran ayat 1 dan ayat 2 (vide **Bukti P-10**) berbunyi:

Ayat 1

"1. Nasabah berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk mengembalikan dana BANK, seluruh jumlah fasilitas pembiayaan dan membayar bagian pendapatan yang menjadi hak BANK sesuai dengan nisbah sebagaimana dimaksud dalam akad atau menurut jadwal angsuran pokok sebagaimana ditetapkan dalam lampiran akad dan proyeksi pendapatan sebagaimana ditetapkan pada lampiran akad yang dilekatkan pada dan karenanya menjadi satu kesatuan yang tak terpisahkan dalam akad ini.

Ayat 2

"2. Sumber pembayaran kembali Fasilitas Pembiayaan oleh NASABAH kepada BANK dapat berasal dari usaha yang dibiayai, kegiatan usaha NASABAH lainnya, maupun sumber-sumber lain yang dimiliki NASABAH. Apabila nasabah melunasi Fasilitas Pembiayaan yang diberikan oleh Bank lebih awal dari waktu yang diperjanjikan, maka tidak berarti pembayaran tersebut akan menghapuskan atau mengurangi bagian dari pendapatan yang menjadi hak Bank berdasarkan kesepakatan antara NASABAH dan BANK.

- Nomor 145 Pasal 6 tentang Kewajiban Nasabah ayat 4 (vide **Bukti P-10**) berbunyi:
"4. Mengembalikan seluruh jumlah fasilitas pembiayaan sesuai jadwal angsuran pokok sebagaimana diatur dalam akad dan/atau akad, serta memberikan bagi hasil sesuai nisbah sebagaimana diatur dalam Akad."

- Nomor 146 Pasal 5 tentang Tata Cara Pembayaran ayat 1 dan ayat 3 (vide **Bukti P-11**) berbunyi:

Ayat 1

"1. Nasabah berjanji dan dengan ini mengikatkan diri untuk mengembalikan dana BANK, seluruh jumlah fasilitas pembiayaan dan membayar bagian pendapatan yang menjadi hak BANK sesuai dengan nisbah sebagaimana dimaksud pasal 4 akad ini atau menurut jadwal angsuran pokok sebagaimana ditetapkan dalam lampiran akad dan proyeksi pendapatan sebagaimana ditetapkan pada lampiran akad yang dilekatkan pada dan karenanya menjadi satu kesatuan yang tak terpisahkan dalam akad ini.

Ayat 3

"3. Apabila nasabah melunasi Fasilitas Pembiayaan yang diberikan oleh Bank lebih awal dari waktu yang diperjanjikan, maka tidak berarti pembayaran tersebut akan menghapuskan atau mengurangi bagian dari pendapatan yang menjadi hak Bank berdasarkan kesepakatan antara NASABAH dan BANK.

16.2 Perhitungan Denda di dalam Perjanjian Pembiayaan dengan Nomor :

- Nomor 32 Pasal 7 tentang Syarat Realisasi ayat 1 romawi VI tentang Syarat Lain-lain Nomor 3 (vide **Bukti P-04**) berbunyi :
"3. Denda akan dibebankan kepada NASABAH jika terlambat membayar angsuran pada tanggal yang telah ditetapkan. Nominal akan diperhitungkan harian dengan jumlah Rp. 15.000 (lima belas ribu rupiah) /bulan per Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) tunggakan. Dinama oleh BANK akan disalurkan untuk zakat, infaq dan sadaqah (ZIS)."
- Nomor 33 Pasal 10 tentang Sanksi ayat 1 (vide **Bukti P-05**) berbunyi :
"1. Dalam hal NASABAH terlambat membayar kewajiban dari jadwal yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud dalam akad ini, maka BANK membebankan dan

NASABAH setuju membayar saksi (ta'zir) atas keterlambatan tersebut sebesar Rp. 15.000,- (lima belas ribu rupiah) per bulan untuk setiap jumlah keterlambatan Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) dan kelipatannya untuk setiap hari keterlambatan atas pembayaran kewajiban bagi NASABAH."

- Nomor 32 Pasal 7 tentang Syarat Realisasi ayat 1 romawi VI tentang Syarat Lain-lain Nomor 3 (vide **Bukti P-06**) berbunyi :
"3. Denda akan dibebankan kepada NASABAH jika terlambat membayar angsuran pada tanggal yang telah ditetapkan. Nominal akan diperhitungkan harian dengan jumlah Rp. 15.000 (lima belas ribu rupiah) /bulan per Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) tunggakan. Dinama oleh BANK akan disalurkan untuk zakat, infaq dan sadaqah (ZIS)."
- Nomor 146 Pasal 7 tentang Denda ayat 1 (vide **Bukti P-11**) berbunyi :
"1. Dalam hal NASABAH terlambat membayar kewajiban dari jadwal yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud dalam akad ini, maka BANK membebankan dan NASABAH setuju membayar saksi (ta'zir) atas keterlambatan tersebut sebesar Rp. 15.000,- (lima belas ribu rupiah) per bulan untuk setiap jumlah keterlambatan Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) atas pembayaran kewajiban bagi NASABAH "

16.3 Biaya Kantor Jasa Penilai Publik, di dalam Perjanjian pembiayaan Nomor :

- Nomor 32 Pasal 7 tentang Syarat Relisasi ayat 1 Romawi III tentang Positive Covenant Selama Masa Pembiayaan Nomor 1 huruf g point d) (vide **Bukti P-04**) yang berbunyi:
"d) Biaya penilaian agunan menjadi beban NASABAH."
- Nomor 33 Pasal 4 tentang Penarikan Pembiayaan Romawi III tentang Positive Covenant Selama Masa Pembiayaan Nomor 1 huruf g point d) (vide **Bukti P-05**) yang berbunyi :
"d) Biaya penilaian agunan menjadi beban NASABAH."
- Nomor 34 Pasal 7 tentang Syarat Relisasi ayat 1 Romawi III tentang Positive Covenant Selama Masa Pembiayaan Nomor 1 huruf g point d) (vide **Bukti P-06**) yang berbunyi:
"d) Biaya penilaian agunan menjadi beban NASABAH."

yang jumlahnya keseluruhannya adalah:

Tabel Outstanding PT INTAN MAS INDONESIA pertanggal 31 Oktober 2019 sbb:

KETERANGAN	NOMINAL
OS Pokok	189.898.706.394,-
Tunggakan Bagi Hasil	23.210.529.365,-
Denda	383.857.940,-
Biaya KJPP	100.000.000,-
Estimasi Biaya Hukum	410.000.000,-
Total	214.003.093.699,-

Terbilang : dua ratus empat belas milyar tiga juta sembilan puluh tiga ribu enam ratus sembilan puluh sembilan rupiah.

17. Bahwa meskipun berulang kali telah ditegur dan ditagih atau diminta agar Termohon Eksekusi membayar kewajiban Fasilitas Pembiayaan yang telah diterimanya (vide **Bukti P-14**, vide **P-15**, vide **P-16**,) dari Pemohon Eksekusi, namun Termohon Eksekusi tetap melalaikan kewajiban membayar seluruh kewajibannya kepada Pemohon Eksekusi. Hal ini menjadi bukti bahwa

Termohon Eksekusi tidak memiliki itikad baik dan telah lalai memenuhi kewajibannya atau wanprestasi (ingkar janji) menyelesaikan kewajiban membayar seluruh pembiayaan/pinjaman/hutangnya kepada Pemohon Eksekusi sesuai Perjanjian Pembiayaan;

18. Bahwa apabila Termohon Eksekusi Wanprestasi maka pemohon Eksekusi dapat melakukan tindakan-tindakan sesuai dengan yang tercantum pada Akad Pembiayaan :

- Nomor 32 tentang Akibat Dari Peristiwa Cidera Janji Pasal 14 Perjanjian Pembiayaan pada Halaman 33 (*vide Bukti P-04*), apabila Termohon Eksekusi Wanprestasi maka Pemohon Eksekusi dapat melakukan:
"2. Dalam hal setelah lewatnya jangka waktu yang diberikan bank kepada nasabah sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 nasabah tidak dapat memenuhi, melaksanakan dan memulihkan keadaan maka bank Tanpa pemberitahuan terlebih dahulu berhak untuk menjual harta benda yang dijaminakan oleh NASABAH kepada Bank, baik di bawah tangan dengan harga yang disetujui nasabah maupun dimuka umum secara lelang dengan harga syarat-syarat yang ditetapkan oleh Bank, dan untuk itu NASABAH memberi kuasa dengan ketentuan pendapatan bersih dari penjualan pertama-tama dipergunakan untuk pembayaran seluruh fasilitas pembiayaan/kewajiban/hutang NASABAH kepada BANK (termasuk namun tidak terbatas pada biaya ganti rugi) dan jika ada sisa, maka sisa tersebut akan dikembalikan kepada NASABAH sebagai pemilik harta benda yang dijaminakan kepada BANK, dan sebaliknya, apabila hasil penjualan tersebut tidak cukup untuk melunasi seluruh hutang NASABAH kepada BANK, maka kekurangan tersebut tetap menjadi kewajiban/hutang NASABAH kepada BANK dan wajib dibayar NASABAH dengan seketika dan sekaligus pada saat ditagih oleh BANK."
- Nomor 33 tentang Akibat Cidera Janji Pasal 14 Perjanjian Pembiayaan pada Halaman 33 (*vide Bukti P-05*), apabila Termohon Eksekusi Wanprestasi maka Pemohon Eksekusi dapat melakukan:
"1. Apabila NASABAH tidak melaksanakan pembayaran seketika dan sekaligus karena suatu hal atau peristiwa tersebut dalam Pasal 13 akad ini, maka BANK berhak menjual barang jaminan dan atau mengambil alih barang jaminan dan uang hasil penjualan barang jaminan tersebut digunakan BANK untuk membayar/melunasi utang atau sisa utang NASABAH kepada BANK."
- Nomor 34 tentang Akibat Dari Peristiwa Cidera Janji Pasal 14 Perjanjian Pembiayaan pada Halaman 33 (*vide Bukti P-06*) dan Nomor 145 tentang Akibat Dari Peristiwa Cidera Janji Pasal 14 Perjanjian Pembiayaan pada Halaman 34 (*vide Bukti P-10*) , apabila Termohon Eksekusi Wanprestasi maka Pemohon Eksekusi dapat melakukan:
"2. Dalam hal setelah lewatnya jangka waktu yang diberikan bank kepada nasabah sebagaimana dimaksud dalam pasal 1 nasabah tidak dapat memenuhi, melaksanakan dan memulihkan keadaan maka bank Tanpa pemberitahuan terlebih dahulu berhak untuk menjual harta benda yang dijaminakan oleh NASABAH kepada Bank, baik di bawah tangan dengan harga yang disetujui nasabah maupun dimuka umum secara lelang dengan harga syarat-syarat yang ditetapkan oleh Bank, dan untuk itu NASABAH memberi kuasa dengan ketentuan pendapatan bersih dari penjualan pertama-tama dipergunakan untuk pembayaran seluruh fasilitas pembiayaan/kewajiban/hutang NASABAH kepada BANK (termasuk namun tidak terbatas pada biaya ganti rugi) dan jika ada sisa, maka sisa tersebut akan dikembalikan kepada NASABAH sebagai pemilik harta benda yang dijaminakan kepada BANK, dan sebaliknya, apabila hasil penjualan tersebut tidak cukup untuk melunasi seluruh hutang NASABAH kepada BANK, maka kekurangan tersebut tetap menjadi"

kewajiban/hutang NASABAH kepada BANK dan wajib dibayar NASABAH dengan seketika dan sekaligus pada saat ditagih oleh BANK.

- Bahwa permohonan Eksekusi Hak Tanggungan ini diajukan ke **Pengadilan Agama Semarang** berdasarkan pertimbangan sesuai dengan prinsip syariah sebagaimana Pasal 1 ayat (25) UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA NOMOR 21 TAHUN 2008 TENTANG PERBANKAN SYARIAH (selanjutnya "UU No. 21/2008 tentang Perbankan Syariah") bahwa "Pembiayaan adalah penyediaan dana atau tagihan yang dipersamakan dengan itu berupa: c. transaksi jual beli dalam bentuk piutang murabahah..." dan berdasarkan putusan Mahkamah Konstitusi nomor 93/PUU-X/2012 menegaskan bahwa penjelasan pasal 55 Ayat (2) UU Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syari'ah menentukan Pengadilan Agama menjadi satu-satunya pengadilan yang berwenang mengadili perkara perbankan syari'ah. Oleh karenanya berdasarkan penjelasan Pasal 1 ayat (25) UU No. 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah dan Pasal 49 beserta penjelasannya Undang-undang Nomor 3 Tahun 2006 yang telah diubah dengan Undang-undang nomor 50 tahun 2009 tentang Peradilan Agama yang berbunyi, "Pengadilan agama bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan perkara di tingkat pertama antara orang-orang yang beragama Islam di bidang: i. ekonomi syari'ah, yang dimaksud dengan "ekonomi syari'ah" adalah perbuatan atau kegiatan usaha yang dilaksanakan menurut prinsip syari'ah, antara lain meliputi: h. pembiayaan syari'ah."

19. Bahwa oleh karena permohonan Pemohon Eksekusi didasarkan atas hukum dan bukti otentik yaitu Grosse Akta Hak Tanggungan dengan kepada judul "***Demi Keadilan Berdasarkan Ketuhanan Yang Maha Esa***", karenanya telah memenuhi ketentuan Pasal 224 H.I.R., sehingga dengan demikian telah mempunyai kekuatan hukum yang sama dengan putusan Hakim yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;

20. Bahwa sebelum melakukan upaya Eksekusi perlu ditempuh Aanmaning (Teguran) kepada Para Termohon Eksekusi, namun apabila setelah proses Aanmaning dilakukan Para Termohon Eksekusi tidak dapat menyelesaikan seluruh kewajiban Termohon Eksekusi kepada Pemohon Eksekusi maka mohon kepada Ketua Pengadilan Agama Semarang agar juga berkenan mengabulkan dan menetapkan Sita Eksekusi terhadap Objek Eksekusi sebagaimana disebutkan dalam Romawi I Permohonan Eksekusi perkara *a quo*.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Permohonan Eksekusi mohon dengan hormat kepada Ketua Pengadilan Agama Semarang berkenan menerima permohonan ini dan menetapkan :

MENETAPKAN

1. Mengabulkan Permohonan dari Pemohon Eksekusi untuk seluruhnya;
2. Meminta bantuan kepada Ketua Pengadilan Agama Semarang agar menunjuk salah seorang Jurusita/Juruita Pengganti pada Pengadilan Agama Semarang untuk melakukan pemanggilan resmi kepada:
 - 2.1. **PT. INTAN MAS INDONESIA**, berkedudukan di Kota Administrasi Jakarta Selatan, beralamat surat di Jalan Tunjungan No. 60 – 62, Kelurahan Genteng, Kecamatan Genteng, Kota Surabaya, Propinsi Jawa Timur –; -untuk selanjutnya disebut sebagai ("**Termohon Eksekusi**").
3. Memerintahkan Jurusita/Jurusita Pengganti pada Pengadilan Agama Semarang untuk meletakkan Sita Eksekusi atas tanah dan bangunan-bangunan pada objek tanah Sertipikat Hak Guna

Bagunan Nomor 424 apabila setelah proses Aanmaning dilakukan Para Termohon Eksekusi tidak dapat menyelesaikan seluruh kewajiban Termohon Eksekusi kepada Pemohon Eksekusi;

4. Memerintahkan Panitera Pengadilan Agama Semarang agar menunjuk seorang Jurusita/Jurusita Pengganti pada Pengadilan Agama Semarang untuk melakukan eksekusi/upaya paksa dengan penjualan dimuka umum melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) dimana objek eksekusi berada apabila Termohon Eksekusi tidak mengindahkan teguran/peringatan (Aanmaning) dengan cara membayar lunas seluruh kewajibannya kepada Pemohon Eksekusi;
5. Memerintahkan Termohon Eksekusi untuk tunduk pada Penetapan ini;
6. Memerintahkan Termohon Eksekusi membayar biaya perkara.

Demikian Permohonan Eksekusi Hak Tanggungan PT. Bank Panin Dubai Syariah, Tbk., atas Agunan Fasilitas Pembiayaan Debitur PT. Intan Mas Indonesia dan Aanmaning (Teguran).

Atas perhatian dan perkenaan Ketua Pengadilan Agama Semarang untuk mengabulkan permohonan ini kami ucapkan terima kasih.

Salam hormat,

**Kuasa Hukum Pemohon Eksekusi
PT. Bank Panin Dubai Syariah, Tbk**



Iwan Prihartono, SH



Hendro Arie Wibowo, SH

Nomor : 21/KUASA/12/2019/PA.Smg
Tanggal : 9-12-2019
No.Perkara : 9/Pdt/2019/PA.Smg
Fks

SURAT KUASA
No. 203/DIR/INT/XI/2019

Yang bertanda-tangan di bawah ini: -----

PT BANK PANIN DUBAI SYARIAH Tbk, suatu perseroan terbatas yang didirikan berdasarkan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Republik Indonesia, berkedudukan di Jakarta Barat, beralamat di Gedung Panin Life Center, Jl. Letjend S. Parman Kav. 91, Jakarta Barat ("Perseroan"), suatu perseroan yang Anggaran Dasarnya telah diumumkan dalam Berita Negara R.I., tanggal 20 Agustus 2010, Nomor: 67 Tambahan Nomor 12339/201, yang telah beberapa kali dirubah yang terakhir dengan Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa Nomor: 49, tanggal 22 Maret 2018, Perubahan Anggaran Dasar Perseroan telah diterima dan dicatat dalam database Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia tanggal 28 Maret 2018 Nomor: AHU-AH.01.03-0127665, sedangkan susunan Pengurus terakhir dimuat dalam Akta Pernyataan Keputusan Rapat Umum Pemegang Saham Tahunan Nomor: 25, tanggal 19 Juni 2019, dibuat di hadapan Fathiah Helmi, SH., Notaris di Jakarta, yang perubahannya telah diterima dan dicatat dalam database Sistem Administrasi Badan Hukum Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia tanggal 28 Juni 2019, Nomor: AHU-AH.01.03-0291524, dalam hal ini diwakili oleh Bratha selaku Direktur Utama dan Budi Siahaan selaku Head of Special Asset Management berdasarkan Surat Kuasa No. 198/DIR/INT/X/2019 tanggal 30 Oktober 2019, dari dan oleh karenanya sah bertindak untuk dan atas nama serta mewakili Perseroan, untuk selanjutnya disebut "**PEMBERI KUASA**". -----

Dengan ini memberikan kuasa kepada: -----

1. Nama : Iwan Prihartono
Jabatan : Litigation Head -----

2. Nama : Hendro Arie Wibowo
Jabatan : Legal Officer -----

selanjutnya secara bersama-sama atau sendiri-sendiri disebut "**PENERIMA KUASA**". -----

K H U S U S -----

Untuk dan atas nama serta mewakili PEMBERI KUASA mengajukan permohonan Eksekusi Hak Tanggungan atas Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) No. 424/Desa Purwodinatan atas nama Perseroan Terbatas PT INTAN MAS INDONESIA. -----

Untuk maksud tersebut di atas, PENERIMA KUASA berhak untuk menghadap pejabat-pejabat yang berwenang dan/atau instansi terkait, memberikan keterangan lisan/tertulis terkait permohonan Eksekusi Hak Tanggungan, serta melakukan tindakan-tindakan yang dianggap perlu oleh PENERIMA KUASA demi tercapainya tujuan dari pemberian kuasa ini, menjalankan tindakan hukum lainnya tanpa dikecualikan yang menurut hukum wajib dan harus dilakukan oleh PENERIMA KUASA selaku kuasa sesuai ketentuan hukum yang berlaku. -----

Jakarta, 07 November 2019

PEMBERI KUASA
PT BANK PANIN DUBAI SYARIAH Tbk, f Mr



Bratha
Direktur Utama

Budi Siahaan
Head of Special Asset Management



Lanjutan Surat Kuasa No.203/DIR/INT/XI/2019

PENERIMA KUASA,

Iwan Prihartono
Litigation Head

Hendri Arie Wibowo
Legal Officer