

Jepara, 04 September 2020

Hal. : Permohonan Eksekusi Hak Tanggungan

Lamp. : Surat Kuasa

Yth.

Ketua Pengadilan Agama Jepara

Jln. Shima No.18 Pengkol

Di Kabupaten Jepara.

Dengan hormat,

Yang bertandatangan di bawah ini :

* **Ahmad Miftahul Farid., S.H.I., M.H.**
* **Nazarudin Muhammadiyah., S.H., SHEL., CM.**

Keduanya adalah Advokat pada kantor Advokat dan Konsultan Hukum NAM & PARTNERS yang beralamat di Ngabul RT 04 RW 02 Kecamatan Tahunan Kabupaten Jepara Jawa-Tengah Mobile Phone : 082242086803, 085325450333, 087736664000. E-Mail : [faridnampartners@gmail.com](mailto:faridnampartners@gmail.com) bertindak untuk dan atas nama **KSPPS BMT Mitra Muamalah MitraMU**,yang beralamat di Jalan Hoegeng Imam Santoso Nomer 45 Ngabul Tahunan Jepara berdasarkan Surat Kuasa khusus tertanggal 01 September 2020. Untuk selanjutnya disebut sebagai **PEMOHON EKSEKUSI**------------------------------

**-------------------------------------------------- MELAWAN ----------------------------------------------**

1. Nama : Abdul Wahab

Umur : 51 Tahun

Pekerjaan : Wiraswasta

Agama : Islam

Alamat KTP : Dongos RT 001 RW 004 Kel/Desa Dongos, Kec.Kedung Kab.Jepara Provinsi Jawa Tengah.

Selanjutnya disebut**--------------------------------TERMOHON EKSEKUSI l**

1. Nama : Sun Atur Rizqo

Umur : 48 Tahun

Pekerjaan : Wiraswasta

Agama : Islam

Alamat KTP : Dongos RT 001 RW 004 Kel/Desa Dongos, Kec.Kedung Kab.Jepara Provinsi Jawa Tengah

Selanjutnya disebut**-------------------------------TERMOHON EKSEKUSI ll**

1. Nama : Siti Badriyah

Umur : 63 Tahun

Pekerjaan : Wiraswasta

Agama : Islam

Alamat KTP : Menganti RT 023 RW 005 Kel/Desa Menganti Kec. Kedung Kab.Jepara Provinsi Jawa Tengah

Selanjutnya disebut**-------------------------------TERMOHON EKSEKUSI lll**

Bersama ini Kami memohon kepada Ketua Pengadilan Agama Jepara untuk melakukan Eksekusi Hak Tanggungan atas objek Hak Tanggungan guna memenuhi hutang TERMOHON EKSEKUSI l dan ll kepada PEMOHON EKSEKUSI yaitu berupa Sebidang tanah pekarangan berikut bangunan atau benda benda apapun yang ada diatasnya dengan Sertifikat Hak milik No : 456; Atas Nama : Hajjah Siti Badriyah; Surat Ukur tanggal: 11/09/2002; Nomer surat ukur 218/MGT/2002; Luas tanah : 2157m2; Terletak di : Desa Menganti, Kecamatan Kedung, Kabupaten Jepara, Propinsi Jawa Tengah. Adapun batas-batas tanah tersebut adalah sebagai berikut :

* Sisi Utara : Masnah
* Sisi Timur : Sutamar, Badri, Domo, Masudi
* Sisi Selatan : Masudi
* Sisi Barat : Sungai

Adapun pertimbangan Kami mengajukan permohonan Eksekusi Hak Tanggungan yang ke-2 ini adalah:

1. Bahwa permohonan Eksekusi Hak Tanggungan yang ke 2 (dua) ini didasarkan pada hasil verifikasi yang telah dilakukan oleh Pengadilan Agama Jepara di Permohonan Pemohon Eksekusi yang diajukan sebelumnya dengan nomer perkara 01/Pdt.Eks/2020/PA.Jepr. tertanggal 22 Juli 2020 yaitu terkait dengan tidak tertuangnya frase “qordh” dalam salah satu pasal dalam akad pembiayaan sehingga Pemohon Eksekusi berinisiatif untuk melakukan Koreksi terhadap akad tersebut meskipun dalam akad tersebut dalam pe-nomoran-nya sudah tersurat frase Qordh tapi dalam bentuk penulisan dipersingkat dan terbaca “QRH”.
2. Bahwa Pemohon Eksekusi telah membuat Berita Acara Konfirmasi Akad Pembiayaan kepada Termohon Eksekusi l terkait penambahan frase ‘Qordh’ tersebut, oleh Termohon Eksekusi tidak keberatan dan membenarkan jika akad tersebut adalah Qordh. Pemohon eksekusi telah memberikan salinan akad berupa Foto Copy yang diserahkan pada hari Jumát tanggal 28 Agustus 2020 dimana koreksi tersebut telah tertuang dalam Pasal 1 terkait POKOK PERJANJIAN, dan untuk hal-hal lain tidak ada koreksi sama sekali terutama terkait nilai-nilai kewajiban yang harus ditunaikan oleh Termohon Eksekusi l dan ll.
3. Bahwa Pemohon Eksekusi sudah mengalami titik menyerah jika penyelesaian perkara *a-quo* tidak dibantu oleh lembaga Peradilan (dalam hal ini Pengadilan Agama Jepara) sebagai institusi negara yang bisa membantu para pencari keadilan secara maksimal dengan kewenangannya serta berpedoman dalam rangka menjalankan amanah undang-undang.
4. Bahwa permohonan Eksekusi Hak Tanggungan ini didasarkan pada Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) No. 02776/2016, atas nama pemegang Hak Tanggungan Koperasi Jasa Keuangan Syariah BMT MITRA MUAMALAH berkedudukan di JEPARA.
5. Bahwa Sertifikat Hak Tanggungan (SHT) tersebut merupakan jaminan atas terpenuhinya Akad Pembiayaan Qardh Nomor QRH.07.01685.1/PH/BMT-MM/XII/2015, yang dibuat oleh Pemohon Eksekusi dan Termohon Eksekusi l dan ll pada tanggal 23 Desember 2015 dengan jangka waktu 12 (dua belas) bulan dimulai dari tanggal 28 Desember 2015 sampai dengan 28 Desember 2016 dengan nominal pembiayaan sebesar Rp 147.000.000,- dan Termohon Eksekusi l dan ll berkewajiban mengembalikan pinjaman kepada Pemohon Eksekusi sebesar Rp 147.000.000 yang terdiri dari sisa pembiayaan pokok Rp 147.000.000,-. Berdasarkan akad tersebut, Termohon Eksekusi l dan ll baru membayar pembiayaan tersebut sebesar Rp 40.200.000 yang terdiri dari nominal pembiayaan pokok sebesar Rp 40.200.000,-, sehingga sampai dengan permohonan ini dibuat Termohon Eksekusi l dan ll mengalami tunggakan pengembalian pembiayaan/wanprestasi sebesar Rp 106.800.000 yang terdiri dari sisa pembiayan pokok sebesar Rp 106.800.000. Angsuran pokok setiap bulannya sebesar Rp 12.250.000 terdiri dari Angsuran pembiayaan pokok sebesar Rp 12.250.000,- dibayarkan sesuai kesepakatan baik jadwal dan nominalnya pada tiap tanggal 28 akan tetapi kesepakatan tersebut tidak berjalan, pembayaran angsuran terakhir dilakukan pada tanggal 03 Februari 2020 hanya sebesar Rp 4.000.000 dan Pembiayaan Termohon Eksekusi l dan ll telah habis masa perjanjiannya pada tanggal 28 Desember 2016
6. Bahwa toleransi yang diberikan serta ikhtiar penyelesaian melalui penagihan dan kunjungan-kunjungan yang dilakukan oleh Pemohon Eksekusi terhadap Termohon eksekusi l dan ll dianggap sudah begitu maksimal. Upaya-upaya memperingatkan kondisi yang demikian baik secara lisan maupun tertulis juga telah dilakukan, berikut adalah bukti surat-surat peringatan yang telah dikirimkan kepada Termohon Eksekusi yaitu:

* Surat Peringatan l dengan Nomer surat 050/KSPPS-MM/ll/2017 tertanggal 23 Februari 2017.
* Surat Peringatan ll dengan Nomer surat 062/KSPPS-MM/lll/2017 tertanggal 10 Maret 2017.
* Surat Peringatan lll dengan Nomer surat 167/KSPPS-MM/Vll/2017 tertanggal 06 Juli 2017.

1. Bahwa dengan tidak adanya perkembangan dari perkara a-quo dan melihat kondisi demikian maka Pemohon Eksekusi melimpahkan persoalan ini kepada Corporate Lawyer KSPPS BMT Mitra Muammalah Jepara. Terkait dengan hal tersebut pihak Corporate Lawyer melalui kantor Advokat dan Konsultan Hukum NAM & Partners telah melakukan langkah-langkah berupa :

* Pengiriman Surat pemberitahuan dan undangan tertanggal 18 Juni 2020 dengan nomer surat 04/NAM & PARTNERS/Vl/2020.
* Pengiriman Somasi dan undangan tertanggal 26 Juni 2020 dengan nomer surat 07/NAM & PARTNERS/Vl/2020.

1. Bahwa Termohon Eksekusi l dan ll secara fakta sebenarnya telah memahami betul konsekwensi dari perjanjian/akad tersebut hal ini dikuatkan dengan dibuatnya surat Kuasa menjual atas obyek jaminan tersebut oleh Termohon Eksekusi l dan ll yang dibuat dan ditandatangani pada tanggal 23 Desember 2015.
2. Bahwa obyek tanah tersebut yang dijadikan jaminanpun telah disetujui oleh Nyonya Siti Badriyah selaku pemegang hak atas tanah yang dalam perkara *a-quo* berkedudukan sebagai Termohon Eksekusi lll persetujuan tersebutpun tertuang dalam surat pernyataan yang dibuat dan ditandatangani oleh Termohon Ekseksui lll pada tanggal 23 Desember 2015 dan dikuatkan dengan pembebanan Hak Tanggungan yaitu berupa Akta Pemberian Hak Tanggungan yang diterbitkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Ragil Alfiah, SH Notaris dan PPAT di Jepara yang beralamat di Jl.Shima No.41 Jepara Telp/Fax (0291) 595003.
3. Bahwa dengan melihat kondisi dan fakta yang ada Pemohon Eksekusi menganggap bahwa Termohon Eksekusi l dan ll sudah tidak mempunyai kemampuan pengembalian pembiayaan sehingga pembiayaan harus diselesaikan secara tuntas agar tidak terjadi lagi pembiayaan macet yaitu dengan jalan melakukan penjualan obyek jaminan. Adapun tagihan terhadap Termohon Eksekusi l dan ll yang harus dibayar untuk penyelesaian pembiayaan jika perkara ini sampai pelaksanaan Eksekusi adalah sebagai berikut :
   * Sisa Pembiayaan : Rp 106.800.000,-
   * Margin : Rp 0,-
   * Biaya Proses Eksekusi : Rp 20.000.000,-
   * Biaya penyelesaian permasalahan hukum ini : Rp 10.000.000,-+

**Jumlah : Rp 136.800.000,-**

1. Alasan-alasan Kami mengajukan permohonan ini kepada Pengadilan Agama Jepara tanpa didasarkan pada putusan yang berkekuatan hukum tetap adalah sebagai berikut:
2. 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 *(inkrach van gewisde)* dan terhadap akta-akta yang memiliki *title eksekutorial (grosseakta)* seperti akta fidusia dan akta hak tanggungan;
3. 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”
4. Proses penyelesaian sengketa mengenai ekonomi syari’ah 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 Materiil 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 berikut bangunan atau benda benda apapun yang ada diatasnya dengan Sertifikat Hak milik No : 456; Atas Nama : Hajjah Siti Badriyah; Surat Ukur tanggal: 11/09/2002; Nomer surat ukur 218/MGT/2002; Luas tanah : 2157m2; Terletak di : Desa Menganti, Kecamatan Kedung, Kabupaten Jepara, Propinsi Jawa Tengah. Untuk melengkapi permohonan eksekusi ini kami lampirkan data-data sebagai berikut:

1. Surat Kuasa (Berita Acara sumpah, KTPA dan KTP Advokat)
2. Foto copy Akad Pembiayaan Qordh Nomor QRH.07.01685.1.
3. Foto copy Sertifikat Hak milik No : 456
4. Foto copy APHT;
5. Foto copy Sertifikat Hak Tanggungan;
6. Foto copy Identitas Termohon Eksekusi l,ll dan lll.
7. Surat-Surat Peringatan
8. Foto copy SK Direktur Utama selaku Pemberi Kuasa
9. Print out Kartu pembiayaan/angsuran dari system.

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

Takzim kami,

Kuasa Hukum Pemohon Eksekusi,

**Ahmad Miftahul Farid, S.H.I., M.H.**

**Nazarudin Muhammadiyah, S.H., SHEL., CM.**