



PUTUSAN

Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Sby

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Surabaya Kelas IA Khusus yang mengadili perkara perdata pada tingkat pertama, telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

- 1. NJOO, CHRISTIEN**, Tempat/tanggal lahir Surabaya, 16 Mei 1948, Jenis Kelamin Perempuan, Agama Kristen, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, beralamat di Mayjend Sungkono No.9-15, RT.004, RW.004, Kelurahan Dukuh Pakis, Kecamatan Dukuh Pakis, Kota Surabaya, sebagai **PENGGUGAT I**;
- 2. FENDY GOENAWAN**, Tempat/tanggal lahir Surabaya, 06 Februari 1971, Jenis Kelamin Laki-laki, Agama Kristen, Pekerjaan Karyawan Swasta, beralamat di Mayjend Sungkono No.9-15, RT.004, RW.004, Kelurahan Dukuh Pakis, Kecamatan Dukuh Pakis, Kota Surabaya sebagai **PENGGUGAT II**;

Penggugat I dan Penggugat II dalam hal ini memberikan kuasa kepada **YAFET KURNIAWAN, S.H., M.Hum., YOHAN DWI KURNIAWAN, S.H., WADI, S.H., M. ADHAN SIDQON KN., S.H., REXA LEANY PUTRA PERDANA, S.H** Para Advokat/Pengacara pada Kantor Advokat “**YAFET KURNIAWAN, S.H., M.Hum. & REKAN**”, yang beralamat di Jl. Bogangin I No. 12 Surabaya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 06 Januari 2023, untuk selanjutnya disebut sebagai.....**PARA PENGGUGAT;**

LAWAN

- 1. PT. BANK PANIN, Tbk. KCU SURABAYA COKLAT**, beralamat di Jl. Coklat No. 16, Kelurahan Bongkaran, Kecamatan Pabean Cantian Kota Surabaya, untuk selanjutnya disebut sebagai**TERGUGAT I**;
- 2. KEPALA KANTOR PELAYANAN KEKAYAAN NEGARA DAN LELANG (KPKNL) SURABAYA**, beralamat di Jl. Indrapura No. 5, Kelurahan Krembangan Selatan, Kecamatan Krembangan,

Halaman 1 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Sby



Kota Surabaya. untuk selanjutnya disebut sebagai

.....**TERGUGAT II;**

3. KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA SURABAYA I,

beralamat di

Jl. Taman Puspa Raya No.10, Sambikerep, Kec.

Sambikerep, Kota Surabaya, untuk selanjutnya disebut

sebagai.....**TURUT TERGUGAT;**

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca berkas perkara beserta surat-surat yang bersangkutan;

Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatan tanggal 6 Januari 2023 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Surabaya pada tanggal 10 Januari 2023 dalam Register Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Sby, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

1. Bahwa, hubungan Penggugat I dengan Tergugat I telah berjalan selama 9 tahun dimana Tergugat I dalam memberikan kredit kepada Penggugat I telah melihat kepribadian/karakter dari Penggugat I selaku debitornya karena Penggugat I mempunyai kepribadian yang baik maka Tergugat I memberi utang kepada Penggugat I, demikian juga Tergugat I telah melihat kemampuan dari Penggugat I untuk melunasi utangnya sejak tahun 2013 sampai 2019, dan tidak mungkin kemampuannya kecil mendapat kredit yang banyak, demikian juga Tergugat I mempunyai kemampuan keuangan dari Penggugat I untuk membayar kredit, jadi Penggugat I mempunyai likuiditas dan solvabilitas yang terjamin, terlebih agunan yang mencukupi untuk melunasi kredit (Prinsip 5-C pada kondisi Penggugat I sudah dipertimbangan secara cermat oleh Tergugat I);
2. Bahwa Penggugat I adalah Debitur yang dipercaya diberi kredit oleh Tergugat I sejak tahun 2013, berdasarkan:
 - a. Akta Perjanjian Pengajuan Hutang dengan Pemberian Jaminan tanggal 23-12-2013 (dua puluh tiga Desember dua ribu tiga belas) Nomor 211;

Halaman 2 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Sby



- b. Akta Perjanjian Penambahan Fasilitas hutang tanggal 04-02-2014 (empat Februari dua ribu empat belas) Nomor 01;
Yang keduanya dibuat dihadapan Ronald Juanda Holsen, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, Notaris di Surabaya;
- c. Akta Perjanjian Perubahan Jaminan tanggal 10-09-2014 (sepuluh September dua ribu empat belas) Nomor 40;
- d. Akta Perjanjian Perpanjangan Jangka Waktu Hutang tertanggal 23-12-2-14 (dua puluh tiga Desember dua ribu empat belas) Nomor 129;
- e. Akta Perjanjian Penurunan Hutang dan Penambahan Jumlah Hutang Disertai Perpanjangan Jangka Waktu Hutang tertanggal 23-12-2014 (dua puluh tiga Desember dua ribu empat belas) Nomor 54;
- f. Akta Perjanjian Perpanjangan Jangka Waktu Hutang tertanggal 09-12-2016 (Sembilan Desember dua ribu enam belas) Nomor 43;
- g. Akta Perjanjian Perpanjangan Jangka Waktu Hutang tertanggal 27-11-2017 (dua puluh tujuh November dua ribu tujuh belas) Nomor 93;
- h. Akta Perjanjian Perpanjangan Jangka Waktu Hutang tertanggal 20-12-2018 (dua puluh Desember dua ribu delapan belas) Nomor 69;
- i. Akta Perjanjian Perpanjangan Jangka Waktu Hutang tertanggal 19-12-2019 (Sembilan belas Desember dua ribu Sembilan belas) Nomor 77;
- j. Akta restrukturisasi tertanggal 18-05-2020 (delapan belas Mei dua ribu dua puluh) nomor 23, yang minutanya dibuat dihadapan Reny Widjajanti Subiantoro, Sarjana Hukum, Notaris di Surabaya; dan
- k. Perjanjian Perpanjangan Jangka Waktu Hutang tertanggal 07-12-2020 (tujuh Desember dua ribu dua puluh) Nomor 19, yang dibuat di hadapan Notaris Sawartana Tedja, Sarjana Hukum, Notaris di Surabaya.

3. Bahwa, antara Penggugat I dan Tergugat I telah terikat dalam suatu ikatan perjanjian, yang mana Penggugat I selaku Debitur dengan A/C (*account*) Nomor: 4185071688 telah berhutang kepada Tergugat I dalam bentuk:

Halaman 3 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Sby



- a. Pinjaman Rekening Koran - *Small Medium Business* (PRK-SMB) sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah);
 - b. Pinjaman Berulang - *Small Medium Business* (PB-SMB) dengan plafond sebesar Rp. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah);
4. Bahwa, untuk menjamin hutang tersebut Penggugat I telah memberikan jaminan berupa: Sebidang tanah Hak Milik Nomor 1698, Kelurahan Dukuh Pakis, tertulis atas nama Penggugat II (Ngo Fen Tjhong/Fendy Gunawan), atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam surat ukur tertanggal 11-12-2001 (sebelas desember dua ribu satu), Nomor: 1400/Dukuh Pakis/2001, seluas 907 M2 (sembilan ratus tujuh meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 12.01.25.01.02771 dengan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) dengan Nomor Objek Pajak (NOP): 35.78.022.002.005-0066.0 terletak di Jalan Mayjen Sungkono Nomor 09, Kelurahan Dukuh Pakis, Kecamatan Dukuh Pakis, Kota Surabaya, Provinsi Jawa Timur, demikian berikut dengan bangunan serta turutan-turutan yang berisi diatas bidang tersebut, demikian berikut pula dengan segala sesuatu yang sekarang ada, tertanam, berdiri maupun bangunan hasil karya, tanaman dan segala sesuatu yang kelak dikemudian hari akan ada, tertanam, berdiri dan/atau diperoleh di atas maupun di bawah permukaan bidang tanah hak itu, yang dapat dianggap sebagai kesatuan dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari bidang tanah tersebut;
5. Bahwa, Penggugat I telah mengajukan Permohonan kepada Tergugat I untuk memperpanjang jangka waktu berlakunya hutang dalam bentuk:
- a. Pinjaman Rekening Koran - *Small Medium Business* (PRK-SMB) sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah);
 - b. Pinjaman Berulang - *Small Medium Business* (PB-SMB) dengan plafond sebesar RP. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah);
- Atas permohonan tersebut Tergugat I telah menyetujui permohonan Penggugat I untuk jangka waktu 1 (satu) tahun terhitung sejak saat jatuh tempo dan sehubungan dengan itu Penggugat I dan Tergugat I telah menandatangani Surat Tanggal 19 November 2020 Nomor: 86/400/SKK/11/2020, perihal: Perpanjangan Fasilitas PB-SMB sebesar

Halaman 4 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Sby



Rp.2.500.000.000,- selama 1 (satu) tahun; Perpanjangan Fasilitas PRK-SMB sebesar Rp.10.000.000.000,- selama 1 (satu) tahun;

6. Bahwa, persetujuan sebagaimana dimaksud di atas untuk selanjutnya dicatatkan dalam dalam Akta Perjanjian Perpanjangan Jangka Waktu Hutang Nomor 19 tertanggal 07 Desember 2020 di hadapan Notaris Swartana Tedja, S.H. Sehingga, terhitung mulai tanggal 23 Desember 2020 jangka waktu berlakunya hutang dalam bentuk:

- a. Pinjaman Rekening Koran - *Small Medium Business* (PRK-SMB) sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah);
 - b. Pinjaman Berulang - *Small Medium Business* (PB-SMB) dengan plafond sebesar RP. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah);
- tersebut diperpanjang dengan ketentuan hutang tersebut harus dibayar kembali oleh Penggugat I kepada Tergugat I selambat-lambatnya 12 bulan sesudah tanggal 23 Desember 2020 sehingga dengan demikian akan berakhir pada tanggal 23 Desember 2021;

7. Bahwa kesepakatan baru yang terjadi antara Penggugat I dengan Tergugat I sebagaimana dituangkan dalam Surat Tergugat I Nomor: 7531/SUR/EXT/21 Tertanggal 15 Desember 2021, kesepakatan baru tersebut telah mengesampingkan perjanjian kredit yang semula telah dibuat antara Penggugat I dengan Tergugat I, adapun isi Persetujuan dari Tergugat I sebagaimana Surat Nomor: 7531/SUR/EXT/21 Tertanggal 15 Desember 2021, yakni:

PT. Bank Panin, Tbk. Memberikan skema dan/atau solusi penyelesaian sebagai berikut:

- a. *Pembayaran pertama secara tunai dan sekaligus sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) pada bulan Desember 2021. Pembayara kedua secara tunai dan sekaligus sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) pada Bulan Januari 2022.*
- b. *Pembayaran selanjutnya dari penjualan persil di Royal Residence KV B 12/-2 sebesar kurang lebih Rp.6.000.000.000,- (enam milyar rupiah);*



c. Selanjutnya, terhadap sisa pokok utang sebesar Rp.2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) harus dilakukan paling lambat tanggal 31 Maret 2022;

d. Pembayaran tersebut di atas dilakukan dengan cara menyetorkan dana ke Rekening Giro Nasabah atas nama Njoo Christien, Nomor Account: 4185071688;

8. Bahwa mengingat hubungan Penggugat I dengan Tergugat I berjalan lancar selama 9 tahun lamanya sebagaimana point 2 di atas, dan terjadi hubungan yang saling menguntungkan bagi Penggugat I maupun Tergugat I, maka Tergugat I telah bersepakat dengan Penggugat I, agar pokok utang/pinjaman Penggugat I dibayar oleh Penggugat I total sebanyak Rp.2.200.000.000,- (dua milyar dua ratus juta rupiah) yang pembayarannya dilakukan secara bertahap pada bulan Desember 2021, bulan Februari 2022, bulan April 2022 dan Mei 2022 **dengan kesepakatan objek jaminan tidak akan dijual lelang oleh Tergugat I.** Atas hal ini direalisasi dengan sisa hutang pokok yang harus dibayar oleh Penggugat I diberi skema atau ditentukan termin-termin pembayarannya oleh Tergugat I sebagaimana tercantum dalam Surat Tergugat I Nomor: 7531/SUR/EXT/21 Tertanggal 15 Desember 2021, yang merupakan tindakan *rechtverwerking*/pelepasan hak untuk menuntut Penggugat I berdasarkan perjanjian kredit. Dalam surat tersebut sikap Tergugat I telah menerima prestasi dari Penggugat I berupa pembayaran utang pokok sebanyak Rp.2.200.000.000,- (dua milyar dua ratus juta rupiah) yang merupakan itikad baik dari Penggugat I selaku debitor Tergugat I;

9. Bahwa sesuai asas hukum, pihak Tergugat I selaku Bank mempunyai kewajiban yuridis maupun moril untuk membantu penyelesaian pelunasan kredit debitornya (Penggugat I). Bahwa Penggugat I berulang kali mengusulkan langkah-langkah pelunasan kredit yakni menyampaikan aset Penggugat I untuk dijual guna pelunasan, kemudian meminta agar tidak digolongkan sebagai nasabah kredit macet (*Black List B.I.*) supaya Penggugat I bisa melakukan *take over* kredit di bank lain atau mendapatkan pinjaman di bank lain, sebab kalau Penggugat I digolongkan sebagai nasabah macet maka Penggugat I tidak dapat meminjam uang pada bank

Halaman 6 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Sby



lain, bahkan Penggugat I juga pernah meminta ditukar objek jaminan milik Penggugat II dengan aset Penggugat I sendiri;

10. Bahwa berhubungan persetujuan sebagaimana Surat Tergugat I Nomor: 7531/SUR/EXT/21 Tertanggal 15 Desember 2021, saat itu tanpa disangka keadaan ekonomi Indonesia mengalami kondisi perekonomian yang tidak baik, sehingga Otoritas Jasa Keuangan (OJK) mengeluarkan Peraturan Stimulus Perekonomian Nasional Akibat Dampak Penyebaran Corona Virus-19. Atas keadaan *force majeure* yang menerpa perekonomian Indonesia tersebut berdampak pada kesulitan Penggugat I untuk menyelesaikan atau melunasi kredit Penggugat I, sehingga Penggugat I berupaya menegosiasi Tergugat I agar tidak melelang dan menunggu aset-aset Penggugat I laku terjual dahulu, menegosiasi agar Penggugat I tidak di *black list* (di masukkan daftar hitam) oleh bank agar masih bisa meminjam pada bank lain guna melunasi kredit pada Tergugat I. Bahwa dengan adanya peristiwa *force majeure* berupa dampak penyebaran Covid-19 terhadap situasi keuangan Penggugat I merupakan suatu peristiwa yang tidak terduga sehingga menyebabkan Penggugat I belum melunasi kredit, dengan adanya keadaan *force majeure* tersebut Penggugat I tidak dapat dipersalahkan melakukan wanprestasi terhadap Tergugat I, oleh karenanya Tergugat I belum dapat mengajukan tuntutan pemenuhan dan ganti kerugian, termasuk melelang objek jaminan. Hal tersebut ditegaskan dalam ketentuan hukum Pasal 1244 KUHPerdara dan 1245 KUHPerdara yang menentukan:

Pasal 1244 KUHPerdara berbunyi:

"Jika ada alasan untuk itu si berutang harus dihukum mengganti biaya, rugi dan bunga apabila ia tidak dapat membuktikan bahwa hal tidak atau tidak pada waktu yang tepat dilaksanakannya perikatan itu disebabkan suatu hal yang tak terduga, pun tak dapat dipertanggungjawabkan padanya kesemuanya itu pun jika itikad buruk tidaklah ada pada pihaknya".

Pasal 1245 KUHPerdara berbunyi:

"Tidaklah biaya rugi dan bunga harus digantinya apabila lantaran keadaan memaksa atau lantaran suatu kejadian tak disengaja si

Halaman 7 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Sby



berutang berhalangan memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan atau lantaran hal-hal yang sama telah melakukan perbuatan yang terlarang”.

11. Bahwa sesuai dengan Akta yang berjudul Restrukturisasi Nomor 23 Tertanggal 18 Mei 2020 disepakati antara Para Penggugat dengan Tergugat I bahwa pandemi Virus Covid 19 berdampak langsung pada ekonomi Penggugat I karena terbatasnya kegiatan/aktivitas usaha Penggugat I selaku debitor sebab ada kebijakan Pemerintah yang memberlakukan Pembatasan Sosial Berskala Besar (PSBB) dan Pemberlakukan Pembatasan Kegiatan Masyarakat (PPKM), sehingga mempengaruhi *cash flow* keuangan Penggugat I, atas hal tersebut Tergugat I sebagai pihak Bank bersedia melakukan restrukturisasi kredit Penggugat I. Berdasarkan akta restrukturisasi tersebut, keadaan *force majeure* sebagai akibat adanya pandemi Virus Covid 19 yang berdampak pada *cash flow* keuangan Penggugat I telah terbukti dan diakui oleh Tergugat I. Oleh karena itu mohon Yang Mulia Hakim pemeriksa perkara ini berkenan menyatakan peristiwa Covid-19 merupakan peristiwa *force majeure* yang berdampak pada *cash flow* keuangan Penggugat I yang mengakibatkan Penggugat I kesulitan melunasi kreditnya kepada Tergugat I, sehingga karenanya Penggugat I tidak dapat dinyatakan lalai atau wanprestasi terhadap Tergugat I;

12. Bahwa atas keadaan *force majeure* yang dialami oleh Penggugat I sebagai akibat adanya peristiwa pandemi Covid 19, sehingga Tergugat I bersedia melakukan restrukturisasi kredit, menurut Surat Keputusan Bank Indonesia Nomor 31/150/KEP/DIR Tertanggal 12 November 1998 disebutkan dalam Pasal 1 huruf C Surat Keputusan tersebut, yakni:

Bahwa yang dimaksud dengan restrukturisasi kredit adalah upaya yang dilakukan bank dalam kegiatan usaha perkreditan agar dibitor dapat kewajibannya, yang dilakukan melalui:

1. *Penurunan suku bunga kredit;*
2. *Pengurangan tunggakan bunga kredit;*
3. *Pengurangan tunggakan pokok kredit;*
4. **Perpanjangan jangka waktu kredit;**

Halaman 8 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Sby



5. *Penambahan fasilitas kredit;*
6. *Pengambilalihan aset debitor sesuai dengan ketentuan yang berlaku;*
7. *Konversi kredit menjadi penyertaan modal sementara pada perusahaan debitor;*

Bahwa perbuatan Tergugat I yang tidak lagi memperpanjang jangka waktu kredit sebagaimana kewajiban hukum Tergugat I yang diamanatkan dalam Surat Keputusan Bank Indonesia tersebut adalah suatu perbuatan wanprestasi terhadap Penggugat I karena melanggar kewajibannya sebagaimana tertuang dalam Surat Keputusan Bank Indonesia Nomor 31/150/KEP/DIR Tertanggal 12 November 1998.

13. Bahwa Tergugat I sebagai bank mempunyai kewajiban yuridis dan moril untuk melakukan tindakan penyelamatan terhadap kredit nasabahnya dengan melakukan tindakan Rescheduling Kredit dengan memperpanjang jangka waktu kredit, memperpanjang waktu angsuran, dan penurunan jumlah untuk setiap angsuran karena adanya perpanjangan jangka waktu kredit, ataupun penyelamatan terhadap debitornya berupa tindakan *Reconditioning* yang berupa perubahan persyaratan kredit, pengkonversian kredit jangka pendek menjadi kredit jangka panjang. Upaya penyelamatan kredit tersebut merupakan kebiasaan yang terjadi dalam bidang perkreditan, dengan merujuk pada ketentuan Pasal 1347 KUHPerdara disebutkan: "*Hal-hal yang menurut kebiasaan selamanya diperjanjikan dianggap secara diam-diam dimasukkan dalam perjanjian meskipun tidak dengan tegas dinyatakan*". Upaya penyelamatan kredit tersebut merupakan kebiasaan dalam perkreditan bank, sehingga merupakan bagian satu kesatuan dengan perjanjian kredit dan akta restrukturisasi kredit yang ditandatangani oleh Para Penggugat dengan Tergugat I, namun Tergugat I telah melakukan wanprestasi atas restrukturisasi kredit yang ditanda-tanganinya yakni tidak melakukan perpanjangan jangka waktu kredit maupun melakukan penyelamatan kredit Penggugat I, karena restrukturisasi kredit merupakan upaya penyelamatan kredit (*vide*: Surat Keputusan Bank Indonesia Nomor 31/150/KEP/DIR Tertanggal 12 November 1998);



14. Bahwa seharusnya dalam hal *force majeure* yang dialami oleh Penggugat I tersebut dalam upaya penyelamatan kredit, Tergugat I melakukan peninjauan kembali jadwal angsuran dan melakukan perpanjangan jangka waktu kredit atau bila perlu memberikan tambahan modal kerja. Untuk dapat menambah modal kerja pun pihak Penggugat I telah mengajukan beberapa asetnya kepada Tergugat I sebagai jaminan agar mendapat perpanjangan waktu kredit, namun Tergugat I melalaikan kewajibannya untuk melakukan penyelamatan kredit Penggugat I, dan Tergugat I tetap tidak memperpanjang jangka waktu kredit Penggugat I;

15. Bahwa Atas keadaan *hardship* atau *force majeure* yang dialami oleh Penggugat I tersebut, sekiranya Penggugat I tidak dapat dikatakan wanprestasi, malahan Tergugat I yang mempunyai kewajiban yuridis maupun moril untuk membantu penyelesaian permasalahan yang dialami oleh debitor (Penggugat I) dalam keadaan sulit *hardship* atau *force majeure*. Oleh karenanya melalui gugatan ini mohon Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara ini untuk Memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk menunda pelepasan objek jaminan yang berupa sebidang tanah dan bangunan, Sertipikat Hak Milik Nomor: 1698 (di Sertipikat tertulis Jl. Mayjen Soengkono No.9 RT.01 RW.04), dengan luas tanah: 907 M² atas nama NGO FEN TJHONG (FENDY GUNAWAN)/ Penggugat II, setempat dikenal Jl. Mayjend Sungkono No. 9, Kelurahan Dukuh Pakis, Kecamatan Dukuh Pakis, Kota Surabaya, Jawa Timur; dan selanjutnya dengan merujuk pada Surat Keputusan Bank Indonesia No. 31/150/KEP/DIR tanggal 12 November 1998 tentang Restruktuisasi kredit berupa "perpanjangan jangka waktu kredit" sehingga berdasarkan hal tersebut Penggugat I memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim agar memerintahkan Tergugat I dan Penggugat I untuk melakukan renegotiasi/pembaruan perjanjian kredit mengenai perpanjangan jangka waktu kredit; dan atau apabila Yang Mulia Majelis Hakim berpendapat lain, mohon diberikan keseimbangan mengenai tenggang waktu yang adil guna pelunasan kredit tersebut; dan menyatakan Tergugat I telah melakukan wanprestasi kepada Penggugat I karena telah melalaikan kewajiban yuridis dan morilnya untuk membantu Penggugat I

Halaman 10 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Sby



yang mengalami keadaan sulit (*hardship* atau *force majeure*) akibat Pandemi Covid-19 tersebut;

16. Bahwa Para Penggugat sangat terkejut dengan pemberitahuan Tergugat I pada tanggal 05 Januari 2023 mengenai lelang eksekusi hak tanggungan atas objek sebidang tanah dan bangunan, Sertipikat Hak Milik Nomor: 1698 (di Sertipikat tertulis Jl. Mayjen Soengkono No.9 RT.01 RW.04), dengan luas tanah: 907 M² atas nama NGO FEN TJHONG (FENDY GUNAWAN)/Penggugat II, setempat dikenal Jl. Mayjend Sungkono No. 9, Kelurahan Dukuh Pakis, Kecamatan Dukuh Pakis, Kota Surabaya, Jawa Timur, melalui Tergugat II yang akan dilaksanakan pada hari Kamis, tanggal 19 Januari 2023 di Kantor Tergugat II, atas hal tersebut Para Penggugat sangat kecewa dengan Tergugat I dan Para Penggugat sangat keberatan dengan pelelangan tersebut, Oleh karenanya melalui gugatan ini mohon Yang Mulia Majelis Hakim pemeriksa perkara ini untuk Memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk menunda pelelangan objek jaminan yang berupa sebidang tanah dan bangunan, Sertipikat Hak Milik Nomor: 1698 (di Sertipikat tertulis Jl. Mayjen Soengkono No.9 RT.01 RW.04), dengan luas tanah: 907 M² atas nama NGO FEN TJHONG (FENDY GUNAWAN)/ Penggugat II, setempat dikenal Jl. Mayjend Sungkono No. 9, Kelurahan Dukuh Pakis, Kecamatan Dukuh Pakis, Kota Surabaya, Jawa Timur;

17. Bahwa gugatan Para Penggugat ini berdasarkan bukti-bukti yang sesuai dengan undang-undang, maka berdasarkan ketentuan Pasal 180 HIR, mohon agar Yang Mulia Majelis Hakim Pemeriksa perkara ini berkenan memerintahkan agar Putusan Pengadilan ini untuk dijalankan terlebih dahulu meskipun adanya banding, Kasasi maupun perlawanan (*Uitvoerbaar bij voorrad*); dan menghukum Tergugat, Tergugat II, dan Turut Tergugat untuk tunduk dan mematuhi putusan pengadilan ini;

Berdasarkan duduk perkara tersebut di atas, mohon kiranya Ketua Pengadilan Negeri Surabaya cq. Majelis Hakim pemeriksa perkara ini berkenan mengadili serta memutuskan:

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya;



2. Menyatakan peristiwa Pandemi Covid-19 merupakan peristiwa *force majeure* yang berdampak pada keuangan Penggugat I yang mengakibatkan Penggugat I kesulitan melunasi kreditnya kepada Tergugat I, sehingga karenanya Penggugat I tidak dapat dinyatakan lalai atau wanprestasi terhadap Tergugat I;
3. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan wanprestasi terhadap Para Penggugat;
4. Memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk menunda pelelangan objek jaminan yang berupa sebidang tanah dan bangunan, Sertipikat Hak Milik Nomor: 1698 (di Sertipikat tertulis Jl. Mayjen Soengkono No.9 RT.01 RW.04), dengan luas tanah: 907 M² atas nama NGO FEN TJHONG (FENDY GUNAWAN)/Penggugat II, setempat dikenal Jl. Mayjend Sungkono No. 9, Kelurahan Dukuh Pakis, Kecamatan Dukuh Pakis, Kota Surabaya, Jawa Timur;
5. Memerintahkan Tergugat I dan Penggugat I untuk melakukan renegotiasi/ pembaruan perjanjian kredit mengenai perpanjangan jangka waktu kredit;
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat untuk tunduk dan mematuhi putusan pengadilan ini;
7. Memerintahkan agar Putusan Pengadilan ini untuk dijalankan terlebih dahulu meskipun adanya banding, kasasi maupun perlawanan (*Uitvoerbaar bij voorrad*);
8. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini.

Subsida:

Mohon Putusan seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, para pihak datang menghadap masing-masing:

- untuk **Para Penggugat** datang menghadap Kuasanya tersebut;
- untuk **Tergugat I** datang menghadap Kuasanya yang bernama PAULUS GONDO WIJOYO, S.H., M.H., MARYO YUVENS IMANUEL DONDA, S.H., M.H., PETER JEREMIAH SETIAWAN, S.H., M.H. Para Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor Hukum "PAULUS GONDO & ASSOCIATES",

Halaman 12 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Sby



Advocates and Legal Consultants. yang berkantor di Jl. Raya Brantas No. 5, Kab. Gresik, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 6 Januari 2023;

- untuk **Tergugat II** datang menghadap Kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor SKU-7/MK.6/WKN.10/2023 tertanggal 24 Januari 2023, dalam hal ini memberi kuasa kepada Andy Pardede, DKK. dan selanjutnya Kepala KPKNL memberi kuasa kepada Mohammad Abdul Rochim, DKK., berdasarkan surat tugas nomor : ST-289/KNL.1001/2023;
- untuk **Turut Tergugat** datang menghadap Kuasanya yang bernama Syaifuddin Al Hakim, A.Ptnh, Hendri Kusmaryanto, S.ST, Hariyanto, SH, Arief Budi Setiawan, ST., Agus Zaenuri, SH dan Vioxcy Ananta Putra, SH, Pegawai Negeri Sipil (PNS) Kantor Pertanahan Kota Surabaya I, berkedudukan pada kantor Pertanahan Kota Surabaya Komplek Citra Raya, taman Puspa Raya Blok D-10 Surabaya berdasarkan Surat Kuasa Khusus No. 0412/SKK/35.78/II/2023 tanggal 20 Januari 2023;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah mengupayakan perdamaian diantara para pihak melalui mediasi sebagaimana diatur dalam Perma Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan dengan menunjuk Mochammad Djoenaidie, S.H., M.H., Hakim pada Pengadilan Negeri Surabaya, sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 15 Februari 2023, upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Menimbang, bahwa oleh karena itu pemeriksaan perkara dilanjutkan dengan pembacaan surat gugatan yang isinya tetap dipertahankan oleh Para Penggugat;

Menimbang bahwa terhadap gugatan tersebut, baik pihak Para Penggugat maupun Para Tergugat dan Turut Tergugat menyatakan melanjutkan persidangan secara elektronik;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat I telah mengajukan jawaban sebagai berikut:



Bahwa terlebih dahulu TERGUGAT 1 menolak dengan tegas semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh PARA PENGGUGAT dalam Gugatannya, kecuali yang diakui secara tegas kebenarannya oleh TERGUGAT 1.

DALAM EKSEPSI

1. Exceptio Obscur Libel (Gugatan Kabur)

1.1 Bahwa menurut M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya yang berjudul "Hukum Acara Perdata", Penerbit Sinar Grafika, halaman 514 (lima ratus empat belas) menyebutkan : "yang dimaksud dengan obscur libel, surat Penggugat tidak terang atau isinya gelap (onduidelijk). Disebut juga, formulasi gugatan yang tidak jelas. Padahal agar gugatan dianggap memenuhi syarat formil, dalil gugatan harus terang dan jelas atau tegas (duidelijk)".

1.2 Bahwa selanjutnya menurut M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya yang berjudul "Hukum Acara Perdata", Penerbit Sinar Grafika, halaman 519 (lima ratus sembilan belas) menyebutkan : "Posita dan petitum gugatan harus saling mendukung, tidak boleh saling bertentangan. Apabila hal tersebut tidak dipenuhi, maka mengakibatkan gugatan menjadi kabur".

1.3 Bahwa berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 195 K/PDT/1994, tanggal 20 Oktober 1995 menyatakan pada intinya : "Menghadapi surat gugatan yang kabur (obscur libel), maka Hakim menurut Hukum acara, seharusnya memberikan putusan bahwa gugatan tersebut dinyatakan tidak dapat diterima oleh Pengadilan".

1.4 Bahwa berdasarkan Pasal 125 ayat (1) HIR dan Pasal 149 ayat (1) RBg, Gugatan yang kabur adalah Gugatan yang melawan hak dan tidak beralasan. Adapun hal-hal yang menyebabkan Gugatan dikatakan kabur adalah sebagai berikut :

- 1.4.1 Dasar Hukum Gugatan tidak jelas;
- 1.4.2 Dasar peristiwa atau fakta Gugatan tidak jelas;
- 1.4.3 Kerugian tidak dirinci;
- 1.4.4 Petitum Gugatan tidak jelas; dan



1.4.5 Posita dan Petitum Gugatan saling bertentangan.

1.5 Bahwa Judul Gugatan PARA PENGGUGAT adalah Tentang *Wanprestasi*, namun sangat kontradiksi dengan dalil-dalil Gugatannya yang menyatakan PARA PENGGUGAT ingin menyelesaikan kewajibannya Kepada TERGUGAT 1. PARA PENGGUGAT juga tidak menguraikan dan/atau menjabarkan secara jelas dan terang mengenai perbuatan TERGUGAT 1, terutama perbuatan TERGUGAT 1 yang memenuhi unsur-unsur Perbuatan *Wanprestasi* sebagaimana Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang menentukan sebagai berikut : *"Penggantian biaya, kerugian dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan mulai diwajibkan, bila debitur, walaupun telah dinyatakan lalai, tetap lalai untuk memenuhi perikatan itu, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dilakukannya hanya dapat diberikan atau dilakukannya dalam waktu yang melampaui waktu yang telah ditentukan"*.

1.6 Bahwa menurut R. SUBEKTI, dalam bukunya yang berjudul **"Hukum Perjanjian"**, halaman 59 (lima puluh sembilan) menyebutkan : *"Sesuai Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut, maka Wanprestasi memiliki pengertian kelalaian atau kealpaan yang dapat berupa 4 (empat) macam, yaitu : (1) Tidak melakukan apa yang telah disanggupi atau dilakukannya; (2) Melaksanakan apa yang telah diperjanjikannya, tetapi tidak sebagaimana yang diperjanjikan; (3) Melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat; (4) Melakukan suatu perbuatan yang menurut perjanjian tidak dapat dilakukan"*.

1.7 Bahwa berdasarkan Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan pengertian *Wanprestasi* tersebut diatas, PARA PENGGUGAT selanjutnya juga tidak mampu dan/atau gagal menjelaskan dasar fakta kejadian/peristiwa Hukum (*fetelijke grond*) yang menunjukkan TERGUGAT 1 lalai dalam memenuhi perjanjian. PARA PENGGUGAT pada Posita angka 10 (sepuluh) hingga 17 (tujuh belas) Gugatan *a quo*, hanya berbelit-belit dan berputar-putar tentang pandemi *Covid-19*, tanpa menguraikan kewajiban atau prestasi seperti

Halaman 15 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Sby



apa yang tidak dipenuhi atau bahkan lalai dilaksanakan oleh TERGUGAT 1 dalam Perjanjian Kredit antara PARA PENGGUGAT dengan TERGUGAT 1. PARA PENGGUGAT tidak mampu menjelaskan apakah TERGUGAT 1 sama sekali tidak memenuhi prestasinya, atau apakah TERGUGAT 1 memenuhi prestasi tetapi tidak sesuai yang diperjanjikan, atau apakah TERGUGAT 1 melakukan apa yang diperjanjikan tetapi terlambat atau apakah TERGUGAT 1 melakukan suatu perbuatan yang menurut perjanjian tidak dapat dilakukan.

1.8 Bahwa PARA PENGGUGAT dalam Posita (*fundamentum petendi*) mencampuradukkan dasar Gugatan *Wanprestasi* dan Perbuatan Melawan Hukum. PARA PENGGUGAT pada Posita angka 12 Gugatan *a quo* secara keliru menyatakan *Wanprestasi* TERGUGAT 1 didasarkan pada pelanggaran terhadap Surat Keputusan Bank Indonesia Nomor : 31/150/KEP/DIR, tertanggal 12 November 1998, bukan didasarkan pada pelanggaran atau lalai dalam memenuhi perjanjian. Dalil yang demikian jelas bertentangan dan saling kontradiktif dengan dasar Gugatan *a quo* tentang *Wanprestasi*. Bahwa sumber Hukum yang dijelaskan sebagai dasar fakta kejadian/peristiwa Hukum (*fetelijke grond*) dalam Gugatan *Wanprestasi* seharusnya adalah kewajiban atau prestasi menurut suatu perjanjian atau kesepakatan, bukan produk Hukum suatu lembaga negara berbentuk Surat Keputusan Bank Indonesia Nomor : 31/150/KEP/DIR, tertanggal 12 November 1998. Dengan demikian, **Gugatan yang mencampuradukkan dasar Gugatan *Wanprestasi* dan Perbuatan melawan Hukum seperti Gugatan *a quo* merupakan Gugatan yang dikategorikan sebagai Gugatan yang kabur atau tidak jelas (*Obscuur Libel*).**

1.9 Bahwa TERGUGAT 1 dalam perkara *a quo* melakukan kewenangannya sebagai Kreditor yang memegang jaminan kebendaan berdasarkan kesepakatan dan/atau persetujuan dari PARA PENGGUGAT, dimana hal tersebut sama sekali tidak bertentangan dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Perbankan di Indonesia dan/atau Peraturan Perundang-Undangan apapun yang berlaku di Indonesia.

Halaman 16 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Sby



1.10 Bahwa perbuatan yang dituduhkan oleh PARA PENGGUGAT Kepada TERGUGAT 1 tidaklah dapat dinyatakan sebagai suatu Perbuatan *Wanprestasi* karena segala sesuatu yang dilakukan oleh TERGUGAT 1 sudah benar dan sesuai dengan prosedur/mekanisme serta Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku di Indonesia. Oleh karena itu dalil PARA PENGGUGAT tentang Perbuatan *Wanprestasi* harus sesuai dengan bukti nyata yang konkret dan tentunya tidak ngawur/sesat.

1.11 Bahwa berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut diatas, maka telah terbukti dengan terang dan jelas Gugatan PARA PENGGUGAT sama sekali tidak jelas dan kabur, sehingga dengan demikian Gugatan PARA PENGGUGAT patut dan pantas dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

2. *Exceptio Non Adimpleti Contractus* (PARA PENGGUGAT Tidak Melakukan Prestasinya)

2.1 Bahwa PARA PENGGUGAT tidak dapat menuntut TERGUGAT 1 melakukan suatu prestasi sedangkan PARA PENGGUGAT sendiri tidak melaksanakan prestasi atau kewajiban kepada TERGUGAT 1 sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kredit, yakni pembayaran angsuran pada tanggal yang telah disepakati dan/atau disetujui bersama sehingga mengakibatkan fasilitas kredit yang diterima oleh PARA PENGGUGAT menjadi macet dan menimbulkan kerugian bagi TERGUGAT 1. PARA PENGGUGAT telah menandatangani dan/atau menyepakati Perjanjian Kredit tersebut, maka sudah seharusnya PARA PENGGUGAT tunduk dan patuh pada seluruh isi Perjanjian Kredit sebagaimana amanah dari Pasal 1320 jo. Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dengan demikian setiap perjanjian yang dibuat secara sah mengikat para pihak sebagai Undang-undang dan dalam setiap kesepakatan maka janji harus ditepati (*pacta sunt servanda*).

2.1 Bahwa dikarenakan PARA PENGGUGAT tidak dapat menuntut TERGUGAT 1 untuk melakukan suatu prestasi sedangkan PARA PENGGUGAT sendiri sebagai Debitur dan/atau nasabah tidak mampu

Halaman 17 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Sby



melaksanakan prestasi atau kewajibannya Kepada TERGUGAT 1, sehingga dengan demikian Gugatan PARA PENGGUGAT patut dan pantas dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

Bahwa TERGUGAT 1 memohon Kepada Majelis Hakim Yang Terhormat agar seluruh dalil-dalil yang telah diungkapkan oleh TERGUGAT 1 dalam bagian Eksepsi diatas merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan (mutatis-mutandis) dengan dalil TERGUGAT 1 dalam Pokok Perkara ini.

1. Bahwa TERGUGAT 1 tidak akan menanggapi dan/atau menolak dengan tegas dalil-dalil PARA PENGGUGAT dalam Gugatannya yang tidak berkaitan dengan TERGUGAT 1.
2. Bahwa memang benar PARA PENGGUGAT masih mempunyai tanggungan terhadap TERGUGAT 1, dimana hal tersebut juga diakui oleh PENGGUGAT dalam Posita maupun Petitum Gugatannya. Dengan demikian pengakuan dari PARA PENGGUGAT tersebut sudah membuktikan bahwa PARA PENGGUGAT telah lalai dalam melaksanakan kewajiban dan/atau tanggung jawabnya Kepada TERGUGAT 1. Berdasarkan **Pasal 1923 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata** menyebutkan : *"Pengakuan yang dikemukakan terhadap suatu pihak, ada yang diberikan dalam Pengadilan dan ada yang diberikan diluar Persidangan"*, berdasarkan **Pasal 174 HIR** menyebutkan : *"Pengakuan yang diucapkan di hadapan Hakim, cukup menjadi bukti untuk memberatkan orang yang mengaku itu, baik yang diucapkannya sendiri, maupun dengan pertolongan orang lain, yang istimewa dikuasakan untuk itu"*.
3. Bahwa TERGUGAT 1 dalam menjalankan kegiatannya sama sekali tidak bertentangan dan/atau melanggar ketentuan Undang-Undang Perbankan. Jaminan kredit yang disetujui dan/atau diterima oleh TERGUGAT 1, akan mempunyai fungsi untuk mengamankan pelunasan hutang apabila PARA PENGGUGAT melakukan cedera janji/*wanprestasi*. Penjualan jaminan atau agunan milik PARA PENGGUGAT merupakan tindakan yang perlu dan/atau patut dilakukan oleh TERGUGAT 1 untuk

Halaman 18 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Sby



memperoleh kembali pelunasan dana yang dipinjamkannya Kepada PARA PENGGUGAT, karena PARA PENGGUGAT telah lalai dan/atau tidak memenuhi isi dan/atau klausul-klausul yang sudah disepakati dalam Perjanjian Pengakuan Hutang. Apalagi terhadap penjualan jaminan atau agunan milik PARA PENGGUGAT bertujuan untuk meminimalkan kerugian dari TERGUGAT 1.

4. Bahwa TERGUGAT 1 adalah Kreditur yang beritikad baik dan perbuatan TERGUGAT 1 adalah bukan Perbuatan *Wanprestasi* karena sudah sesuai prosedur/mechanisme dan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku di Indonesia.

4.1 Bahwa antara pihak TERGUGAT 1 dan PARA PENGGUGAT terikat dalam suatu hubungan Hukum, yaitu :

4.1.1 Akta Perjanjian Pengakuan Hutang Dengan Pemberian Jaminan Nomor 211, tanggal 23 Desember 2013, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris Kota Surabaya RONALD JUANDA HOLSEN, S.H., M.Kn.;

4.1.2 Akta Perjanjian Penambahan Fasilitas Hutang Nomor 01, tanggal 04 Februari 2014, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris Kota Surabaya RONALD JUANDA HOLSEN, S.H., M.Kn.;

4.1.3 Akta Perjanjian Perpanjangan Jangka Waktu Hutang Nomor 129, tanggal 23 Desember 2014, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris Kota Surabaya SWARTANA TEDJA, S.H.;

4.1.4 Akta Perjanjian Perubahan Jaminan Nomor 40, tanggal 10 September 2014, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris Kota Surabaya SWARTANA TEDJA, S.H.;

4.1.5 Akta Perjanjian Penurunan Jumlah Hutang Dan Penambahan Jumlah Hutang Disertai Jangka Waktu Perpanjangan Hutang Nomor 54, tanggal 14 Desember 2015, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris Kota Surabaya SWARTANA TEDJA, S.H.;

Halaman 19 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Sby



4.1.6 Akta Perjanjian Perpanjangan Jangka Waktu Hutang Nomor 43, tanggal 09 Desember 2016, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris Kota Surabaya SWARTANA TEDJA, S.H.;

4.1.7 Akta Perjanjian Perpanjangan Jangka Waktu Hutang Nomor 93, tanggal 27 November 2017, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris Kota Surabaya SWARTANA TEDJA, S.H.;

4.1.8 Akta Perjanjian Perpanjangan Jangka Waktu Hutang Nomor 69, tanggal 20 Desember 2018, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris Kota Surabaya SWARTANA TEDJA, S.H.;

4.1.9 Akta Perjanjian Perpanjangan Jangka Waktu Hutang Nomor 77, tanggal 19 Desember 2019, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris Kota Surabaya SWARTANA TEDJA, S.H.;

4.1.10 Akta Restrukturisasi Nomor 23, tanggal 18 Mei 2020, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris Kota Surabaya RENY WIDJAJANTI SUBIANTORO, S.H.;

4.1.11 Akta Perjanjian Perpanjangan Jangka Waktu Hutang Nomor 19, tanggal 07 Desember 2020, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris Kota Surabaya SWARTANA TEDJA, S.H.

4.2 Bahwa untuk menjamin pembayaran kembali pokok hutang, bunga, denda dan pembayaran lainnya dalam rangka pelunasan hutang Kepada TERGUGAT 1, maka PARA PENGGUGAT menyetujui untuk menyerahkan jaminan atau agunan berupa :

4.2.1 Sebidang tanah beserta bangunan rumah sesuai Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1698, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 11 Desember 2001, Nomor 1400/Dukuh Pakis/2001, seluas 907 m² (sembilan ratus tujuh meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 12.01.25.01.02771, terletak di Propinsi Jawa

Halaman 20 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Sby



Timur, Kota Surabaya, Kecamatan Dukuh Pakis, Kelurahan Dukuh Pakis, tertulis atas nama pemegang hak saat itu NGO FEN TJHONG (FENDY GUNAWAN).

4.3 Bahwa terhadap hubungan Hukum tersebut poin nomor 4.1 diatas, maka timbul hubungan antara kedua belah pihak yang mengikat (*pacta sunt servanda*), sehingga PARA PENGGUGAT selaku Debitur dan/atau nasabah mempunyai kewajiban dan/atau tanggung jawab untuk membayar angsuran hutang sesuai dengan Akta Perjanjian Hutang yang telah disepakati dan ditandatangani para pihak.

4.4 Bahwa perikatan sebagaimana dimaksud poin nomor 4.1 diatas, dihadiri dan disepakati oleh dan/atau antara para pihak yang terkait dalam perjanjian. Dimana hal tersebut sudah sesuai dengan **Pasal 1233 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata** yang menentukan : "*Perikatan lahir karena persetujuan atau karena Undang-Undang*". Selanjutnya berdasarkan **Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata** menentukan : "*Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi 4 (empat) syarat, yaitu :*

1. *Kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya,*
2. *Kecakapan untuk suatu perikatan,*
3. *Suatu pokok persoalan tertentu, dan*
4. *Suatu sebab yang tidak dilarang*";

Selanjutnya, berdasarkan **Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata** menentukan :

"Semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai Undang-Undang bagi mereka yang membuatnya";

"Suatu perjanjian tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak atau karena alasan-alasan yang oleh Undang-Undang dinyatakan cukup untuk itu";

"Suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik".

4.5 Bahwa berdasarkan **Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata** menentukan : "*Suatu akta otentik ialah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau*



dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta dibuat". Terhadap akta otentik, melekat kekuatan pembuktian sempurna (*volledig bewijskracht*) dan mengikat (*bindende bewijskracht*) sebagaimana yang dimaksudkan oleh **Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata**. Lebih lanjut, **Pasal 1871 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menentukan** bahwa "kekuatan pembuktian formil yang melekat pada akta otentik adalah segala yang tertuang di dalamnya adalah benar diberikan dan disampaikan penandatanganan Kepada pejabat yang membuatnya". Oleh sebab itu, semua keterangan yang diberikan penandatanganan dalam Akta Otentik oleh PENGGUGAT dianggap benar sebagai keterangan yang dituturkan dan dikehendaki-nya.

4.6 Bahwa atas jaminan atau agunan yang telah diserahkan oleh PARA PENGGUGAT Kepada TERGUGAT 1 sebagaimana tersebut dalam poin nomor 4.2 diatas, telah diikat dengan :

4.6.1 Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 386/2014, tanggal 10 Oktober 2014, yang kemudian telah dibebani Hak Tanggungan Nomor : 8509/2014, Peringkat I (Pertama), tanggal 09 Desember 2014, melalui PPAT Kota Surabaya I, DWI SISWANTO, S.H., atas nama Pemegang Hak Tanggungan PT. BANK PAN INDONESIA, Tbk.;

4.6.2 Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 873/2015, tanggal 30 Desember 2015, yang kemudian telah dibebani Hak Tanggungan Nomor : 725/2016, Peringkat II (Kedua), tanggal 08 Februari 2016, melalui PPAT Kota Surabaya DWI SISWANTO, S.H., atas nama Pemegang Hak Tanggungan PT. BANK PAN INDONESIA, Tbk.

4.7 Bahwa perbuatan sebagaimana dimaksud poin nomor 4.6 diatas sudah sesuai dengan **Pasal 1 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah**, yang menentukan : "*Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang*

Halaman 22 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Sby



selanjutnya disebut *Hak Tanggungan*, adalah hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam **Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria**, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu untuk pelunasan utang tertentu yang memberikan kedudukan yang diutamakan Kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain”, selanjutnya berdasarkan **Pasal 13 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah** menentukan : “Pemberian Hak Tanggungan wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan”, selanjutnya berdasarkan **Penjelasan Umum angka 3 huruf (c) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah** menentukan : “Memenuhi asas publisitas sehingga dapat mengikat pihak ketiga dan memberikan kepastian Hukum Kepada pihak-pihak yang berkepentingan”.

5. Bahwa dalam Gugatannya, PARA PENGGUGAT selalu mendalilkan wabah/Pandemi Covid-19 yang mengakibatkan berhenti/macetnya usaha PARA PENGGUGAT. Keadaan ini membuat PARA PENGGUGAT tidak dapat dikategorikan cedera janji atau *Wanprestasi*. Namun, TERGUGAT 1 akan menanggapi sebagai berikut :

5.1 Bahwa dalil tersebut mengandung kekeliruan atau kesesatan berpikir dalam menerapkan asas terkait perjanjian. Di samping karena TERGUGAT 1 telah dengan iktikad baik mengupayakan restrukturisasi terhadap pembayaran hutang PARA PENGGUGAT sesuai Akta Restukturisasi dan Surat Nomor : 7351/SUR/EXT/21, tertanggal 15 Desember 2021, pemahaman terhadap *force majeure* atau keadaan *hardship* tetap harus sesuai dengan asas-asas kekuatan mengikatnya perjanjian (*pacta sunt servanda*) sebagaimana Pasal 1338 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Sesuai asas tersebut, ketentuan

Halaman 23 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Sby



force majeure atau keadaan *hardship* harus dituangkan dalam klausul perjanjian dengan menguraikan peristiwa apa saja yang termasuk *force majeure*. Dengan diuraikannya peristiwa apa saja yang termasuk *force majeure* dalam klausul perjanjian, para pihak dapat menunda atau membatalkan perjanjian. Dengan demikian, jika para pihak mengkategorikan *Covid-19* sebagai *force majeure* dalam klausul perjanjian, maka salah satu pihak dapat menunda atau membatalkan perjanjian. **Berbeda halnya dengan Gugatan *a quo* karena dalam perjanjian kredit antara PARA PENGGUGAT dan TERGUGAT 1, para pihak tidak mengatur dan/atau menyepakati *Covid-19* sebagai *force majeure*. Oleh karenanya maka PARA PENGGUGAT sebagai Debitur yang cidera janji/*Wanprestasi* tidak bisa serta merta dapat menunda atau membatalkan perjanjian tersebut dengan alasan *Covid-19*.**

5.2 Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Hutang sebagaimana disebutkan dalam poin nomor 4.1 diatas, TERGUGAT 1 dengan itikad baik selalu menyetujui perpanjangan jangka waktu hutang yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT, yaitu 7 (tujuh) kali perpanjangan, bahkan TERGUGAT 1 juga menyetujui restrukturisasi yang diajukan oleh PARA PENGGUGAT berdasarkan Akta Restrukturisasi Nomor 23, tanggal 18 Mei 2020, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Notaris Kota Surabaya RENY WIDJAJANTI SUBIANTORO, S.H.;

5.3 Bahwa langkah penyelesaian kredit macet yang dilakukan oleh TERGUGAT 1 dengan melakukan penjualan jaminan atau agunan milik PARA PENGGUGAT dimuka umum melalui pelelangan sudah melalui kajian/penilaian/analisis sesuai dengan ketentuan/prosedur/mechanisme/*Standard Operating Procedure (SOP)* yang berlaku, yaitu dimulai dengan melihat syarat dan ketentuan dalam Akta Perjanjian Hutang, status agunan/jaminan, proses dan waktu hutang, potensi resiko, dan apabila *Net Present Value (NPV)* dari penagihan lebih rendah dari *Net Present Value (NPV)* likuidasi agunan, maka TERGUGAT 1 akan melakukan upaya likuidasi asset PARA PENGGUGAT selaku Debitur.

Halaman 24 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Sby



Oleh karenanya dalil Gugatan PARA PENGGUGAT tersebut diatas pantas dan patut untuk ditolak seluruhnya.

6. Bahwa akibat tindakan PARA PENGGUGAT yang telah lalai dengan tidak menjalankan dan/atau melaksanakan kewajibannya dan/atau tanggung jawabnya Kepada TERGUGAT 1, maka tindakan tersebut telah masuk dalam kategori Kolektibilitas Kredit Macet dan sangat merugikan TERGUGAT 1.

6.1 Bahwa adanya kredit bermasalah atau kredit macet (*non performing loans*) disebabkan salah satunya oleh cidera janji atau *Wanprestasi* yang secara terus menerus dilakukan PARA PENGGUGAT dan justru mengakibatkan dampak struktural terhadap TERGUGAT 1 sebagai institusi perbankan, di antaranya berdampak terhadap tingkat profitabilitas dan tingkat likuiditas perbankan. Semakin tinggi kredit bermasalah atau kredit macet maka akan semakin rendah tingkat profitabilitas dan tingkat likuiditas perbankan sehingga dapat berpotensi untuk merugikan nasabah-nasabah perbankan lainnya, dan secara struktural juga terhadap industri keuangan masyarakat Indonesia secara umum.

6.2 Bahwa PARA PENGGUGAT dengan itikad tidak baik telah lalai dalam melakukan pembayaran angsuran hutang secara rutin sesuai dengan perjanjian yang telah ditandatangani dan disepakati/disetujui.

6.3 Bahwa perbuatan/kelalaian PARA PENGGUGAT yang tidak membayar angsuran hutangnya seperti diatur di dalam Akta Perjanjian Hutang adalah merupakan suatu perbuatan *Wanprestasi*. Berdasarkan **Pasal 1234 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata** menentukan :
"Perikatan diberikan untuk memberikan sesuatu, untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu". Dengan demikian, dalam perkara *a quo* akibat tidak dipenuhinya prestasi tersebut (*Wanprestasi*) oleh PARA PENGGUGAT, maka menimbulkan kerugian bagi TERGUGAT 1 dan mewajibkan PARA PENGGUGAT membayar kerugian dimaksud.

6.4 Bahwa apabila PARA PENGGUGAT *Wanprestasi*, maka berdasarkan hubungan Hukum tersebut diatas poin nomor 4 (empat),

Halaman 25 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Sby



huruf (a) diatas, PARA PENGGUGAT telah melepaskan haknya dan TERGUGAT 1 berhak untuk menjual barang jaminan secara lelang dengan harga dan syarat-syarat yang ditetapkan oleh Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Kota Surabaya, dan untuk itu PARA PENGGUGAT memberikan Kuasa Kepada TERGUGAT 1 untuk menjual barang jaminan tersebut.

7. Bahwa TERGUGAT 1 dengan itikad baik telah melakukan penagihan dan penyelamatan kredit macet sesuai dengan ketentuan/prosedur/mechanisme/ *Standard Operating Procedure (SOP)* yang berlaku.

7.1 Bahwa berdasarkan **Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata** menentukan : *"Penggantian biaya, rugi, dan bunga karena tak dipenuhinya suatu perikatan, barulah mulai diwajibkan, apabila si berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika sesuatu yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampauinya"*.

7.2 Bahwa menurut Prof. Dr. Agus Yudha Hernoko, S.H., M.H., dalam bukunya yang berjudul "Hukum Perjanjian", Penerbit Kencana Prenada Media Group, halaman 261 (dua ratus enam puluh satu) menyebutkan : *"Debitor dinyatakan lalai apabila (i) tidak memenuhi prestasi, (ii) terlambat berprestasi, dan (iii) berprestasi tetapi tidak sebagaimana mestinya. Namun demikian, pada umumnya wanprestasi baru terjadi setelah adanya pernyataan lalai (in mora stelling) dari pihak kreditor Kepada debitur"*.

7.3 Bahwa pernyataan lalai dari TERGUGAT 1 Kepada PARA PENGGUGAT ini pada dasarnya bertujuan untuk menetapkan tenggang waktu agar PARA PENGGUGAT segera melaksanakan prestasinya dengan sanksi tanggung gugat atas kerugian yang dialami oleh TERGUGAT 1. Pernyataan lalai dari TERGUGAT 1 Kepada PARA PENGGUGAT tentang kelalaiannya sudah dituangkan dalam bentuk tertulis, yaitu Surat Peringatan/Somasi, sesuai amanah dari **Pasal 1238 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata** menentukan :

Halaman 26 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Sby



“Si berutang adalah lalai, apabila ia dengan surat perintah atau dengan sebuah akta sejenis itu telah dinyatakan lalai, atau demi perikatannya sendiri, ialah jika ini menetapkan, bahwa si berutang harus dianggap lalai dengan lewatnya waktu yang ditentukan”.

7.4 Bahwa TERGUGAT 1 telah melakukan penagihan dan penyelamatan kredit macet Kepada PARA PENGGUGAT antara lain dalam bentuk Surat Peringatan/Somasi sebagai berikut :

7.4.1 Surat dari TERGUGAT 1 Nomor : 3361/SUR/EXT/2021, tanggal 25 Mei 2021, perihal : Surat Peringatan I (SP1);

7.4.2 Surat dari TERGUGAT 1 Nomor : 3718/SUR/EXT/2021, tanggal 15 Juni 2021, perihal : Surat Peringatan II (SP2); dan

7.4.3 Surat dari TERGUGAT 1 Nomor : 4054/SUR/EXT/2021, tanggal 06 Juli 2021, perihal : Surat Peringatan III (SP3).

7.5 Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut diatas, membuktikan jika TERGUGAT 1 sudah menyampaikan pemberitahuan/mengirimkan Surat Peringatan/Somasi Kepada PARA PENGGUGAT.

7.6 Bahwa namun demikian Surat Peringatan/Somasi I, II, dan III yang telah disampaikan dan dikirimkan oleh TERGUGAT 1 Kepada PARA PENGGUGAT tidak ditaati/diabaikan oleh PARA PENGGUGAT, sehingga dengan demikian maka PARA PENGGUGAT dengan itikad tidak baik telah berusaha menghindari kewajibannya Kepada TERGUGAT 1.

8. Bahwa akibat tindakan *wanprestasi* yang sudah dilakukan dan diakui oleh PARA PENGGUGAT, maka kemudian TERGUGAT 1 melakukan penjualan dimuka umum melalui eksekusi lelang untuk menyelesaikan kredit bermasalah/macet adalah sudah sesuai dengan mekanisme/prosedur dan/atau Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku di Indonesia.

8.1 Bahwa berdasarkan Pasal 6 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 04 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas

Halaman 27 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Sby



Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menentukan : *"Apabila Debitor 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"*, selanjutnya berdasarkan **Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 04 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah** menentukan : *"Apabila Debitor cedera janji, maka "Obyek Tanggungan dijual melalui pelelangan umum menurut tata cara yang ditentukan dalam Peraturan Perundang-Undangan untuk pelunasan piutang pemegang Hak Tanggungan dengan Hak mendahulukan pada kreditor-kreditor lainnya"*, sehingga dengan demikian sudah sangat tepat apabila PARA PENGGUGAT telah melakukan *Wanprestasi*, maka Hak Tanggungan tersebut dilelang melalui TERGUGAT 2.

8.2 Bahwa selanjutnya, menurut **SUSILOWATI**, dalam **Jurnal YUSTIKA Volume 6, Nomor : 2 Desember 2003**, dengan judul **"Pelaksanaan Lelang Objek Hak Tanggungan oleh Balai Lelang berdasarkan Parate eksekusi dari Pemegang Hak Tanggungan"**, halaman 292-293 (dua ratus Sembilan puluh dua hingga dua ratus Sembilan puluh tiga) menyebutkan : *"Mengingat Lelang objek Hak Tanggungan berdasarkan Pasal 6 UUHT tergolong pada lelang sukarela yang tidak memerlukan persetujuan debitur, oleh karenanya Kreditor mempunyai kewenangan sepenuhnya dalam pelaksanaan lelangnya, dimana Kreditor dapat menunjuk ataupun meminta bantuan Balai Lelang untuk melaksanakan Lelang Objek Hak Tanggungan tersebut. Bahwa berdasarkan Pasal 6 UUHT dan angka 3 Surat Edaran Nomor : SE-21/PN/1998 tergolong pada lelang secara sukarela, sehingga dalam eksekusi lelang tidak diperlukan persetujuan dari debitur dan tidak perlu didasarkan atas permintaan pemilik barang/benda jaminan sebagaimana yang dimaksud dalam Surat Edaran Nomor : SE-23/PN/2000"*.

Halaman 28 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Sby



8.3 Bahwa TERGUGAT telah berdasarkan/memenuhi ketentuan Hukum dan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku tersebut diatas, yaitu memproses permohonan kredit sesuai dengan prosedur/mechanisme yang berlaku dengan pengikatan jaminan menggunakan Hak Tanggungan, dimana jaminan tersebut dapat dipergunakan untuk pelunasan hutang dari PARA PENGGUGAT Kepada TERGUGAT 1 apabila PARA PENGGUGAT *Wanprestasi*.

9. Bahwa apabila PARA PENGGUGAT tidak membaca atau bahkan hanya membaca sebagian dari isi Perjanjian Hutang/Kredit sebagaimana dijelaskan pada poin nomor 4.1 diatas, maka tentunya dapat menimbulkan penafsiran yang sesat dan keliru.

10. Bahwa berdasarkan Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, menentukan : *"Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak, atau, guna mengeguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut"*, serta selanjutnya berdasarkan fakta-fakta dan argumentasi Yuridis sebagaimana telah TERGUGAT 1 sampaikan dan uraikan diatas, maka telah terbukti Gugatan dari PARA PENGGUGAT hanyalah sebuah asumsi-asumsi dan cara klasik bagi Debitur yang dengan sengaja mencari-cari kesalahan dari Kreditur untuk menunda dan/atau menghambat dan/atau menghalang-halangi proses pelaksanaan lelang yang akan dilakukan TERGUGAT 1 melalui TERGUGAT 2. Dengan demikian sudah patut dan pantas apabila Gugatan dari PARA PENGGUGAT tersebut ditolak seluruhnya.

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, maka TERGUGAT 1 mohon dengan segala kerendahan hati kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, kiranya berkenan memberikan Putusan sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

1. Mengabulkan Eksepsi TERGUGAT 1 untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Gugatan PARA PENGGUGAT tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan PARA PENGGUGAT untuk seluruhnya;

Halaman 29 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Sby



2. MengHukum PARA PENGGUGAT untuk membayar seluruh biaya yang timbul akibat perkara ini.

Dan/Atau

Mohon putusan yang seadil-adilnya, berdasarkan Ke-Tuhanan Yang Maha Esa (*ex aequo et bono*).|

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Tergugat II telah mengajukan jawaban sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil Para Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Bahwa objek sengketa dalam perkara *a quo* adalah sebidang tanah serta segala sesuatu yang berdiri di atasnya sesuai SHM No. 1698, luas 907 m² atas nama Fendy Goenawan yang terletak di Jalan M Sungkono No.9, Kel. Dukuh Pakis, Kec. Dukuh Pakis, Kota Surabaya (**selanjutnya disebut objek perkara**).
3. Bahwa pelaksanaan lelang eksekusi Hak Tanggungan atas objek perkara *a quo*, dilakukan berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

A. DALAM EKSEPSI

Eksepsi Peremptoria

- a. Bahwa sebagaimana dalam posita gugatan Para Penggugat menceritakan dengan panjang lebar kalau Tergugat I telah memberikan kepercayaan kepada Penggugat I untuk diberikan modal kerja yang tertuang dalam Akta Perjanjian Pengajuan Hutang Dengan Pemberian Jaminan mulai tahun 2013, beserta perubahan-perubahannya sebagaimana yang diuraikan dalam gugatan angka 2 halaman 4-5.
- b. Bahwa karena pandemi covid-19 Para Penggugat mengalami kesulitan dalam memenuhi kewajiban, maka Penggugat I mengajukan restrukturisasi kepada Tergugat I yang disetujui dalam Akta Restrukturisasi Nomor 23 tanggal 18 Mei 2020, fakta ini diakui Para Penggugat dalam posita angka 11 halaman 8.

Halaman 30 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Sby



c. Bahwa dalam petitum gugatan yang diajukan Para Penggugat memintakan kepada Majelis Hakim menyatakan peristiwa pandemi covid-19 merupakan peristiwa *force majeure* yang berdampak pada keuangan Penggugat I yang mengakibatkan Penggugat I kesulitan melunasi kreditnya kepada Tergugat I, sehingga karenanya Penggugat I tidak dapat dinyatakan lalai atau wanprestasi terhadap Tergugat I karena adanya *force majeure*;

d. Bahwa adanya pandemi covid-19 dimana pemerintah mengeluarkan Keputusan Presiden Nomor 12 Tahun 2020 tentang Penetapan Bencana NonAlam Penyebaran Corona Virus Disease 2019 (covid-19) Sebagai Bencana Nasional, bukan berarti Keppres tersebut menghilangkan kewajiban para Penggugat untuk memenuhi prestasi yang telah diperjanjikan.

e. Bahwa dengan sudah ada Keppres Nomor 12 Tahun 2020 tentang Penetapan Bencana NonAlam Penyebaran Corona Virus Disease 2019 (covid-19) Sebagai Bencana Nasional, maka sangat tidak relevan apabila Para Penggugat memintakan kepada Majelis Hakim menyatakan peristiwa pandemi covid-19 merupakan peristiwa *force majeure*, karena penetapan status bencana covid-19 telah dibuat oleh pemerintah yang cakupannya lebih luas tidak sebatas para pihak dalam perkara a quo.

f. Bahwa dengan demikian permintaan Para Penggugat patut disingkirkan (*set aside*), sehingga terhadap gugatan yang demikian sudah sepatutnya dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*).

B. DALAM POKOK PERKARA

Bahwa terlebih dahulu Tergugat II mohon apa yang diuraikan pada Eksepsi di atas dianggap telah menjadi satu kesatuan dengan Jawaban dalam Pokok Perkara ini dan Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil gugatan Para Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh Tergugat II.

1. Debitor I.C Para Penggugat telah wanprestasi

a. Bahwa sebelum lebih jauh menanggapi dalil-dalil para Penggugat, hal yang paling penting adalah *point of view* dalam memahami perkara a quo yaitu dengan melihat akar permasalahan yang sepatutnya



menjadi *concern*. Sesuai dengan dalil-dalil Penggugat maka telah jelas bahwa akar permasalahannya adalah *wanprestasi* atas Perjanjian Kredit yang telah dilakukan oleh debitur i.c. Para Penggugat.

b. Bahwa sebagaimana posita para Penggugat mengakui telah melakukan hubungan hukum dengan Tergugat I dalam Perjanjian Kredit / Akta Perjanjian Pengajuan Hutang dengan pemberian Jaminan Nomor 211 tanggal 23-12-2013 beserta addendumnya dengan jaminan sebidang tanah serta segala sesuatu yang berdiri di atasnya sesuai SHM No. 1698, luas 907 m2 atas nama Fendy Goenawan yang terletak di Jalan M Sungkono No.9, Kel. Dukuh Pakis, Kec. Dukuh Pakis, Kota Surabaya.

c. Bahwa dengan adanya pandemi maka Para Penggugat mengalami kesulitan dalam pengembalian kewajiban untuk itu mengajukan permohonan perpanjangan jangka waktu berlakunya hutang. Selanjutnya sesuai Akta Restrukturisasi Nomor 23 tanggal 18 Mei 2020 Tergugat I menyetujui permohonan para Penggugat dengan menanggihkan pembayaran.

d. Bahwa dengan telah di restrukturisasi Penggugat I tidak menunaikan kewajibannya untu itu Tergugat I memberikan surat peringatan ke-1 sampai dengan ke-3 kepada para Penggugat I dalam surat No. 3361/SUR/EXT/2021 tanggal 25 Mei 2021, No. 3718/SUR/EXT/2021 tanggal 15 Juni 2021, No. 4054/SUR/EXT/2021 tanggal 6 Juli 2021, hal tersebut jelas-jelas membuktikan bahwa para Penggugat telah melakukan cidera janji/ *wanprestasi* atas Perjanjian Kredit *a quo*, hal mana dikuatkan dengan adanya Surat Pernyataan Wanprestasi dari Tergugat I Nomor:2308/SUR/EXT/2022 tanggal 19 April2022.

e. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, sangat nyata tak terbantahkan apabila para Penggugat telah *wanprestasi*.

2. Lelang atas objek Perkara Telah Sesuai Dengan Ketentuan

a. Bahwa berdasarkan kewenangan yang diperoleh melalui **Pasal 6 Undang-Undang No. 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah,**

Halaman 32 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Sby



Tergugat I mengajukan surat permohonan lelang atas objek perkara kepada Tergugat II Nomor 2306/SUR/EXT/2022 tanggal 19 April 2022 perihal Permohonan Penetapan Jadwal Lelang Hak Tanggungan Melalui Email/Internet dan Rekomendasi SKPT.

b. Bahwa oleh karena permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I telah disertai dengan dokumen yang dipersyaratkan untuk dilaksanakan lelang, maka berdasarkan **Pasal 11 PMK No. 213/2020** bahwa **“Kepala KPKNL/Pejabat Lelang Kelas II tidak boleh menolak permohonan lelang yang diajukan kepadanya sepanjang dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang”**, maka Tergugat II menetapkan hari dan tanggal pelaksanaan lelang melalui surat Nomor S-5081/KNL.1001/2022 tanggal 22 November 2022 hal Penetapan Jadwal Lelang Debitur Njoo Christien.

c. Bahwa terhadap rencana lelang dimaksud telah diumumkan kepada khalayak umum melalui Selebaran tanggal 21 Desember 2022 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan surat kabar Harian Memorandum tanggal 5 Januari 2023 sebagai Pengumuman Lelang Kedua, sehingga pelaksanaan lelang tersebut telah memenuhi **Asas Publisitas**.

d. Bahwa untuk keperluan lelang Kantor Pertanahan Kota Surabaya I menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 1602/2023 tanggal 16 Januari 2023 yang menjelaskan bahwa objek perkara dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 08509/2014 atas nama Perseroan Terbatas PT. BANK PAN INDONESIA Tbk.

e. Bahwa atas rencana pelelangan tersebut juga telah diberitahukan oleh Tergugat I kepada pihak Penggugat I sebagai Debitur melalui surat Nomor 0208/SUR/EXT/2023 dan 0209/SUR/EXT/2023 tanggal 5 Januari 2023 hal Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan.

f. Bahwa sesuai waktu yang dijadwalkan, lelang eksekusi hak tanggungan dilaksanakan pada tanggal 19 Januari 2023, sebagaimana diuraikan dalam Risalah Lelang Nomor 115/45/2023 dengan tidak ada yang mengajukan penawaran.

Halaman 33 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Sby



g. Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, menunjukkan sekaligus membuktikan bahwa pelaksanaan lelang atas objek perkara telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

h. Bahwa dengan demikian, karena pelaksanaan lelang atas objek perkara telah sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku, maka tidak dapat dibatalkan, sebagaimana ditegaskan pada **Pasal 25 PMK No. 213 Tahun 2020** bahwa

“Lelang yang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, tidak dapat dibatalkan”.

serta sesuai dengan Buku II Mahkamah Agung halaman 100 angka 21 edisi tahun 2005 tentang Pedoman Pelaksanaan Tugas dan Administrasi yang menyatakan sebagai berikut:

“Lelang yang telah dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku tidak dapat dibatalkan”.

i. Bahwa dengan dalil-dalil diatas maka sangat berdasar hukum apabila Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara a quo **menolak** petitum angka 4 yang memintakan memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II untuk menunda pelaksanaan lelang objek jaminan i.c. objek perkara.

3. Tergugat II menolak permohonan *Uitvoerbaar Bij Voorraad*

a. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Para Penggugat pada petitum angka 7 gugatannya mengenai **putusan serta merta**, karena sesuai pasal 180 H.I.R. jo. Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) RI No. 3 Tahun 2000 tentang Putusan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil, tuntutan *uitvoerbaar bij voorraad* tidak bisa didasarkan pada asumsi-asumsi kepentingan sepihak dari Para Penggugat, karena berdasarkan fakta yang ada semua dalil Para Penggugat bertentangan dengan SEMA tersebut yang memberikan petunjuk kepada Ketua Pengadilan Negeri, Ketua Pengadilan Agama, Para Hakim Pengadilan Negeri dan Hakim Pengadilan Tinggi Agama agar TIDAK MENJATUHKAN PUTUSAN SERTA MERTA, kecuali dalam hal-hal sebagai berikut:

Halaman 34 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Sby



- a. *gugatan didasarkan bukti autentik atau surat tulisan tangan (handscrift) yang tidak dibantah kebenarannya...dst;*
 - b. *gugatan tentang hutang piutang yang jumlahnya sudah pasti dan tidak dibantah;*
 - c. *gugatan tentang sewa menyewa tanah, rumah, gudang dan lain-lain, dimana hubungan sewa menyewa sudah habis/lampau...dst;*
 - d. *pokok gugatan mengenai tuntutan pembagian harta perkawinan (gono-gini)...dst;*
 - e. *dikabulkan tuntutan provisional, dengan hukum yang jelas dan tegas serta memenuhi pasal 332 Rv;*
 - f. *gugatan didasarkan pada putusan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap...dst;*
 - g. *pokok sengketa mengenai bezitsrecht.*
- b.** Bahwa selain itu juga, berdasarkan SEMA RI No. 4 Tahun 2001 tentang Permasalahan Serta Merta (*Uitvoerbaar Bij Voorraad*) dan Provisionil, dinyatakan bahwa “setiap kali akan melaksanakan putusan serta merta tersebut, harus disertai penetapan sesuai ketentuan butir 7 SEMA RI No.3 Tahun 2000 dan adanya pemberian jaminan yang nilainya sama dengan nilai barang/objek eksekusi, sehingga tidak menimbulkan kerugian pada pihak lain apabila ternyata di kemudian hari dijatuhkan putusan yang membatalkan putusan Pengadilan Tingkat Pertama. Tanpa jaminan tersebut, tidak boleh ada pelaksanaan putusan serta merta. Lebih lanjut, apabila Majelis Hakim akan mengabulkan permohonan putusan serta merta, harus memberitahukan kepada Ketua Pengadilan”.
- c.** Bahwa oleh karena tidak ada satupun ketentuan undang-undang maupun kedua SEMA tersebut di atas yang dipenuhi oleh Para Penggugat dalam dalil gugatannya, maka tuntutan Para Penggugat tentang menjalankan putusan serta merta (*uitvoerbaar bij voorraad*), haruslah ditolak.
- d.** Bahwa Tergugat II menolak dalil-dalil gugatan Para Penggugat selain dan selebihnya, karena selain tidak berdasar hukum sama sekali,



dan hanya pengulangan dari dalil-dalil yang sebelumnya juga sudah terbantahkan oleh jawaban Tergugat II tersebut di atas.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan tersebut di atas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo*, kiranya berkenaan memutuskan dengan amar sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima eksepsi Tergugat II;
2. Menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*).

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Para Penggugat tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);
2. Menyatakan Risalah Lelang Nomor 115/45/2023 tanggal 19 Januari 2023 sah dan berharga;
3. Menghukum Para Penggugat untuk membayar biaya perkara.

Atau apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, kami mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut, Turut Tergugat telah mengajukan jawaban sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI :

1. Bahwa, **Turut Tergugat** menolak seluruh dalil Gugatan Penggugat khusus yang ditujukan kepada **Turut Tergugat**, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya dalam Jawaban ini.
2. Bahwa, ditariknya **Turut Tergugat** sebagai pihak dalam perkara ini adalah sangat keliru karena menyangkut dalam Gugatan atas Dasar Perbuatan Wanprestasi antara Penggugat dengan Para Tergugat lainnya atas tanah :

Halaman 36 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Sby



- Sertipikat Hak Milik No. 1698/Kelurahan Dukuh Pakis, pemegang hak terakhir tercatat atas nama Ngo Fen Tjhong (Fendy Gunawan).

3. Bahwa, Gugatan Penggugat Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*) ; Berdasarkan catatan Buku Tanah Hak Milik No. 1698/Kel. Dukuh Pakis, diketahui adanya catatan :

- **Hak Tanggungan 1** No. 8509/2014 AKTA PPAT Dwi Siswanto, Sarjana Hukum Tgl. 10-10-2014 No. 386/2014 untuk kepentingan Perseroan Terbatas PT. Bank Pan Indonesia Tbk disingkat PT. Bank Panin Tbk, berkedudukan di Jakarta melalui kantor cabangnya di Surabaya.

- **Hak Tanggungan 2** No. 725/2016 AKTA PPAT Dwi Siswanto, Sarjana Hukum Tgl. 30-12-2015 No. 8732015 untuk kepentingan Perseroan Terbatas PT. Bank Pan Indonesia Tbk disingkat PT. Bank Panin Tbk, berkedudukan di Jakarta Pusat.

Sehingga dengan demikian **PPAT Dwi Siswanto, Sarjana Hukum** juga harus ditarik sebagai pihak/digugat di dalam perkara a quo, hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia yaitu:

- Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor. 938 K/SIP/1971, tanggal 4 Oktober 1972 yang mengandung kaidah hukum "Sepanjang masih ada hubungan hukum antara subyek hukum dengan obyek sengketa tanah a quo, harus diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara a quo guna kejelasan dalam permasalahan"

- Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1311 K/Pdt/1983 tanggal 12-12-1984, yang mengandung kaidah hukum "Lebih baik ikut dijadikan sebagai pihak, hal ini menghindari dari Kurang Pihak (*Plurium litis Consortium*)"

4. Bahwa, Gugatan Penggugat yang ditujukan pada **Turut Tergugat** adalah Kabur (***Obscuur Libel***), dengan pertimbangan yuridis antara lain :

Halaman 37 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Sby



- Kapasitas **Turut Tergugat** adalah selaku Badan/Pejabat Tata Usaha Negara di bidang administrasi pertanahan yang tidak terkait permasalahan antara Pihak Penggugat dengan Para Pihak Tergugat lainnya atas tanah a quo, hal ini dikaitkan dengan duduk perkara gugatan ini adalah terkait dengan Gugatan Perdata Perkara Perbuatan Ingkar Janji / Wanprestasi, sehingga tidak ada alasan bagi Penggugat untuk menjadikan **Turut Tergugat** sebagai pihak dalam perkara a quo.
- Di dalam gugatan Penggugat tidak dijelaskan secara runtut dan jelas kesalahan **Turut Tergugat** sehingga pihak Penggugat menjadikan **Turut Tergugat** sebagai pihak dalam perkara ini.
- Penggugat tidak menjelaskan secara spesifik yang menjadi tuntutan Penggugat kepada **Turut Tergugat**, sehingga menyebabkan Gugatan menjadi sangat tidak jelas.
- Penggugat tidak menjelaskan apa yang menjadiuntutannya kepada **Turut Tergugat** selain untuk tunduk dan patuh terhadap putusan, sehingga menyebabkan Gugatan menjadi sangat tidak jelas. Berdasarkan Putusan MA-RI No. 582.K/Sip/1973, tanggal 18 Desember 1975, menyatakan bahwa apabila petitum Gugatan adalah tidak jelas, Gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima.

Berdasarkan Putusan MA-RI No. 582.K/Sip/1973, tanggal 18 Desember 1975, menyatakan bahwa apabila petitum gugatan adalah tidak jelas, gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima.

5. Bahwa, Berdasarkan hal - hal tersebut diatas **Turut Tergugat** mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya berkenan memberikan putusan sela dengan menyatakan :

Halaman 38 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Sby



- Gugatan Penggugat yang ditujukan kepada **Turut Tergugat** adalah Kurang Pihak (*Plurium Litis Consortium*)
- Gugatan Penggugat yang ditujukan pada **Turut Tergugat** adalah Kabur (*Obscuur Libel*).

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa, seluruh Jawaban **Turut Tergugat** Dalam Eksepsi merupakan satu kesatuan dengan Jawaban Turut Tergugat Dalam Pokok Perkara, dan selanjutnya **Turut Tergugat** menolak seluruh dalil Gugatan Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya dalam Jawaban ini.

2. Bahwa, **dari Buku tanah Hak Milik No. 1689/Kelurahan Dukuh Pakis, dapat diketahui antara lain :**

- Surat Ukur :

Tgl. 11-12-2001.

No. 1400/Dukuh Pakis/2001.

Luas. 907 M²

- NIB : 12.01.25.01.02771.

- Letak Tanah : Jl. Mayjend Soengkono No. 9 RT.01 RW.04.

- Asal Hak : Pengakuan Hak.

- Dasar Pendaftaran : Daftar Isian 202 Tgl. 15-11-2005 No. 549/SAH/PH/2005.

- Tgl. Berakhir :-.

- Diterbitkan Pada Tanggal : 24 November 2005.

- Pemegang Hak terakhir tercatat atas nama : Ngo Fen Tjhong (Fendy Gunawan).

Adanya catatan antara lain :

- **Hak Tanggungan 1** No. 8509/2014 AKTA PPAT Dwi Siswanto, Sarjana Hukum Tgl. 10-10-2014 No. 386/2014 untuk kepentingan Perseroan Terbatas PT. Bank Pan Indonesia Tbk



disingkat PT. Bank Panin Tbk, berkedudukan di Jakarta melalui kantor cabangnya di Surabaya.

- **Hak Tanggungan 2** No. 725/2016 AKTA PPAT Dwi Siswanto, Sarjana Hukum Tgl. 30-12-2015 No. 8732015 untuk kepentingan Perseroan Terbatas PT. Bank Pan Indonesia Tbk disingkat PT. Bank Panin Tbk, berkedudukan di Jakarta Pusat.
- **SKPT** Elektronik Informasi 08 SEP 2022
- **SKPT** Elektronik Lelang 16 JAN 2023
- **SKPT** Elektronik Informasi 19 JAN 2023

3. Bahwa, Terhadap dalil - dalil didalam Gugatan Penggugat yang tidak ditanggapi secara khusus oleh **Turut Tergugat** mohon dianggap dibantah/disangkal seluruhnya

4. Bahwa, berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan diatas, **Turut Tergugat II** mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya berkenan memutus perkara ini dengan menyatakan :

DALAM EKSEPSI :

- Menerima Eksepsi **Turut Tergugat** seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menerima Jawaban **Turut Tergugat** seluruhnya;
- Menolak Gugatan Penggugat yang ditujukan kepada **Turut Tergugat** seluruhnya atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat yang ditujukan kepada **Turut Tergugat** tidak dapat diterima;
- Membebankan biaya yang timbul dalam perkara ini kepada Penggugat;

Atau, apabila Majelis Hakim memiliki pertimbangan lain, mohon putusan yang seadil adilnya (*ex aequo et bono*).



Menimbang bahwa Para Penggugat telah mengajukan replik dan Para Tergugat dan Turut Tergugat telah pula mengajukan duplik sebagaimana termuat dalam berita acara;

Menimbang bahwa Para Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotocopy Restrukturisasi Nomor 23 Tertanggal 18 Mei 2020 yang dibuat dihadapan Renny Widjajanti Subiantoro, SH selaku Notaris Surabaya, diberi tanda P-1;
2. Fotocopy Rekening Koran Bank Panin KCP Galaxy Rek Pinjaman / Account No. 4185071688 atas nama Njoo, Christien, Periode 01-03-2021 s/d 31-05-2021 User ID : SSU7NURFAD, diberi tanda P-2;
3. Fotocopy Surat No. 02/chr/12/2021 Tertanggal 07 Desember 2021 perihal Permohonan menyelesaikan kredit a/n Njoo Christien yang ditujukan kepada PT. Bank Panin, Tbk, diberi tanda P-3;
4. Fotocopy Surat Nomor 7531/SUR/EXT/21 yang diterbitkan oleh PT. Bank Panin KCU Surabaya-Coklat, tertanggal 15 Desember 2021, diberi tanda P-4;
5. Fotocopy Bukti Kas Keluar Tertanggal 15-12-2021, untuk pembayaran angsuran pertama pokok kredit ke Bank Panin atas nama Njoo, Christien, sesuai dengan Cek Bank BCA No. EL 516225, sejumlah Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), diberi tanda P-5;
6. Fotocopy Cek Bank BCA No. EL 516225, Tanggal 15 Desember 2021, sejumlah Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), diberi tanda P-6;
7. Fotocopy Aplikasi Permohonan Pengiriman Uang Bank BCA, Tertanggal 15-12-2021, sejumlah Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), untuk pembayaran angsuran pertama pokok kredit dari Njoo, Christien, diberi tanda P-7;
8. Fotocopy Rekening Koran Bank Panin KCP. Galaxy, Rek. Pinjaman/ Account No. 4185071688 atas nama Njoo, Christien, Periode 01-03-2021 s/ d 31-05-2021 User ID: SSUZNURFAD, diberi tanda P-8;
9. Fotocopy Bukti Kas Keluar Tertanggal 24-02-2021, untuk pembayaran angsuran ke Bank Panin, sesuai dengan Cek Bank BCA No. EL 516273, sejumlah Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), diberi tanda P-9;



10. Fotocopy Cek Bank BCA No. EL 516273, Tanggal 24 Februari 2022, sejumlah Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), diberi tanda P-10;
11. Fotocopy Bukti Setoran Bank BCA Tanggal 24 Februari 2022, sejumlah Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), diberi tanda P-11;
12. Fotocopy ukti Kas Keluar Tertanggal 28-04-2022, untuk pembayaran angsuran ke Bank Pain, sesuai dengan Cek Bank BCA No. EP 237000, sejumlah Rp.50.000.000, - (lima puluh juta rupiah), diberi tanda P-12;
13. Fotocopy Cek Bank BCA No. EP 237000, Tanggal 28 April 2022, sejumlah Rp.50.000.000,- (satu milyar rupiah), diberi tanda P-13;
14. Fotocopy Slip Setoran Pain Bank Tanggal 28 April 2022, untuk pembayaran Njoo, Christien Angsuran ke-3, sejumlah Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), diberi tanda P-14;
15. Fotocopy Bukti Kas Keluar Tertanggal 30-05-2022, untuk pembayaran Pokok Utang Njoo Christien ke Bank Panin, sesuai dengan Cek Bank BCA No. EP 236928, sejumlah Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), diberi tanda P-15;
16. Fotocopy Cek Bank BCA No. EP 236928, Tanggal 30 Mei 2022, sejumlah Rp.50.000.000,- (satu milyar rupiah), diberi tanda P-16;
17. Fotocopy Slip Setoran Panin Bank Tanggal 30 Mei 2022, untuk pembayaran Njoo uang pokok pinjaman ke bank Panin, sejumlah Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah), diberi tanda P-17;
18. Fotocopy Sertipikat Hak Milik Nomor: 1698 Kelurahan Dukuh Pakis atas nama Ngo Fen Thong/ Fendy Gunawan, diberi tanda P-18;
19. Fotocopy Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT-PBB) dengan Nomor Objek Pajak (NOP): 35.78.022.002.005-0066.0. diberi tanda P-19;
20. Fotocopy Surat Setoran Pajak Daerah (SSPD) PBB Tahun 2018 dengan Nomor Objek Pajak (NOP): 35.78.022.002.005-0066.0., diberi tanda P-20;

Menimbang, bahwa dalam hal ini Para Penggugat tidak mengajukan saksi, meskipun Majelis Hakim telah memberi kesempatan untuk itu;

Menimbang bahwa Tergugat I untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa:

Halaman 42 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Sby



1. Fotocopy Akta Perjanjian Pengakuan Hutang Dengan Pemberian Jaminan Nomor 211 tanggal 23 Desember 2013 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan RONALD JUANDA HOLSEN, SH, M.Kn Notaris Kota Surabaya, diberi tanda T.I-1;
2. Fotocopy Akta Perjanjian Penambahan Fasilitas Hutang Nomor 01 Tanggal 04 Februari 2014 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan RONALD JUNDA HOLSEN, SH, M.Kn, Notaris Kota Surabaya, diberi tanda T.I-2;
3. Fotocopy Akta Perjanjian Perpanjangan Jangka Waktu Hutang Nomor 129 tanggal 23 Desember 2014 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan SWARTANA TEDJA, SH, Notaris Kota Surabaya, diberi tanda T.I-3;
4. Fotocopy Akta Perjanjian Perubahan Jaminan Nomor 40, tanggal 10 September 2014 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan SWARTANA TEDJA, SH, Notaris Kota Surabaya, diberi tanda T.I-4;
5. Fotocopy Akta Perjanjian Penurunan Jumlah Hutang Dan Penambahan Jumlah Hutang Disertai Jangka Waktu Perpanjangan Hutang Nomor 54 tanggal 14 Desember 2015 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan SWARTANA TEDJA, SH Notaris Kota Surabaya, diberi tanda T.I-5;
6. Fotocopy Akta Perjanjian Perpanjangan Jangka Waktu Hutang Nomor 43 tanggal 09 Desember 2016 yang dibuat dan ditandatangani dihadapan SWARTANA TEDJA, SH Notaris Kota Surabaya, diberi tanda T.I-6;
7. Fotocopy Akta Perjanjian Perpanjangan Jangka Waktu Hutang Nomor 93, tanggal 27 November 2017, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan SWARTANA TEDJA, S.H., Notaris Kota Surabaya, diberi tanda T.I-7;
8. Fotocopy Akta Perjanjian Perpanjangan Jangka Waktu Hutang Nomor 69, tanggal 20 Desember 2018, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan SWARTANA TEDJA, S.H., Notaris Kota Surabaya, diberi tanda T.I-8;
9. Fotocopy Akta Perjanjian Perpanjangan Jangka Waktu Hutang Nomor 77, tanggal 19 Desember 2019, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan SWARTANA TEDJA, S.H., Notaris Kota Surabaya, diberi tanda T.I-9;
10. Fotocopy Akta Restrukturisasi Nomor 23, tanggal 18 Mei 2020, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan RENY WIDJAJANTI SUBIANTORO, S.H., Notaris Kota Surabaya, diberi tanda T.I-10;

Halaman 43 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Sby

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :

Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



11. Fotocopy Akta Perjanjian Perpanjangan Jangka Waktu Huang Nomor 19, tanggal 07 Desember 2020, yang dibuat dan ditandatangani dihadapan SWARTANA TEDJA, S.H., Notaris Kota Surabaya, diberi tanda T.I-11;
12. Fotocopy Sertipikat Hak Milik (SHM) Nomor 1698, sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 11 Desember 2001, Nomor 1400/Dukuh Pakis/2001, seluas 907 m2 (sembilan ratus tujuh meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 12.01.25.01.02771, terletak di Propinsi Jawa Timur, Kota Surabaya, Kecamatan Dukuh Pakis, Kelurahan Dukuh Pakis, tertulis atas nama pemegang hak saat itu NGO FEN TJHONG (FENDY GUNAWAN), diberi tanda T.I-12;
13. Fotocopy Sertipikat Hak Tanggungan Nomor : 8509/2014, Peringkat I (Pertama), tanggal 09 Desember 2014, atas nama Pemegang Hak Tanggungan PT. BANK PAN INDONESIA, Tbk., yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya 1, sesuai dengan yang tercantum dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 386/2014, tanggal 10 Oktober 2014, dibuat oleh dan dihadapan DWI SISWANTO, S.H., PAT Kota Surabaya 1, diberi tanda T.I-13;
14. Fotocopy Sertipikat Hak Tanggungan Nomor : 725/2016, Peringkat II (Kedua), tanggal 08 Februari 2016, atas nama Pemegang Hak Tanggungan : PT. BANK PAN INDONESIA, Tbk., yang diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Surabaya 1, sesuai dengan yang tercantum dalam Aka Pemberian Hak Tanggungan Nomor : 873/2015, tanggal 30 Desember 2015, dibuat oleh dan dihadapan DWI SISWANTO, S.H., PPAT Kota Surabaya 1., diberi tanda T.I-14;
15. Fotocopy Surat Nomor : 3361/SUR/EXT/2021, tanggal 25 Mei 2021, perihal : Surat Peringatan 1 (SP1), diberi tanda T.I-15;
16. Fotocopy Surat Nomor : 3718/SUR/EXT/2021, tanggal 15 Juni 2021, perihal: Surat Peringatan 2 (SP2), diberi tanda T.I-16;
17. Fotocopy Surat Nomor : 4054/SUR/EXT/2021, tanggal 06 Juli 2021, perihal : Surat Peringatan 3 (SP3), diberi tanda T.I-17;

Halaman 44 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Sby



18. Fotocopy Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 721/Pdt.G/2021/PN. Sby tanggal 22 Desember 2021, diberi tanda T.I-18;

Menimbang, bahwa dalam hal ini Tergugat I tidak mengajukan saksi, meskipun Majelis Hakim telah memberi kesempatan untuk itu;

Menimbang bahwa Tergugat II untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotokopi Surat Tergugat I kepada Tergugat II Nomor 2306/SUR/EXT/2022 tanggal 19 April 2022 hal Permohonan Penetapan Jadwal Lelang Hak Tanggungan melalui Email / internet dan Rekomendasi SKPT, diberi tanda T.II-1 ;
2. Fotokopi Surat Tergugat II No. S-5081/KNL.1001/2022 tanggal 22 November 2022 hal Penetapan Jadwal Lelang, diberi tanda T.II-2 ;
3. Fotokopi Selebaran Pengumuman Lelang tanggal 21 Desember 2022 sebagai Pengumuman Lelang Pertama, diberi tanda T.II-3 ;
4. Fotokopi Pengumuman Lelang melalui surat kabar harian "memorandum" yang terbit tanggal 5 Januari 2023 sebagai Pengumuman Lelang Kedua, diberi tanda T.II-4 ;
5. Fotokopi Surat Pernyataan Tergugat No. 2308/SUR/EXT/2022 tanggal 19 April 2022, diberi tanda T.II-5 ;
6. Fotokopi Risalah Lelang No. 115/45/2023 tanggal 19 Januari 2023, diberi tanda T.II-6 ;

Menimbang, bahwa dalam hal ini Tergugat II tidak mengajukan saksi, meskipun Majelis Hakim telah memberi kesempatan untuk itu;

Menimbang bahwa Turut Tergugat untuk membuktikan dalil sangkalannya telah mengajukan bukti surat berupa:

1. Fotocopy Buku Tanah Hak Guna Bangunan No. 1698/Dukuh Pakis, atas nama Ngo Fen Tjhong (Fendy Gunawan), diberi tanda TT-1;

Menimbang, bahwa dalam hal ini Turut Tergugat tidak mengajukan saksi, meskipun Majelis Hakim telah memberi kesempatan untuk itu;

Menimbang, bahwa Kuasa Para Penggugat, Kuasa Tergugat I dan Kuasa Tergugat II telah mengajukan kesimpulan sedang pihak Turut Tergugat tidak mengajukan kesimpulan;



Menimbang, bahwa akhirnya para pihak menyatakan tidak ada hal-hal yang diajukan lagi dan mohon putusan;

Menimbang, bahwa selanjutnya segala sesuatu yang termuat dalam berita acara persidangan perkara ini, untuk menyingkat putusan ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian yang tak terpisahkan dengan putusan ini;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa atas gugatan Para Penggugat tersebut, baik Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat telah masing-masing mengajukan eksepsi yang pada inti pokoknya sebagai berikut;

Eksepsi Tergugat I

1. Exceptio Obscur Libel (Gugatan Kabur)

- Bahwa Gugatan Para Penggugat adalah Tentang Wanprestasi, namun sangat kontradiksi dengan dalil-dalil Gugatannya yang menyatakan Para Penggugat ingin menyelesaikan kewajibannya Kepada Tergugat I, Para Penggugat juga tidak menguraikan dan/atau menjabarkan secara jelas dan terang mengenai perbuatan Tergugat I, terutama perbuatan Tergugat I yang memenuhi unsur-unsur Perbuatan Wanprestasi sebagaimana Pasal 1243 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

2. Exceptio Non Adimpleti Contractus (PARA PENGGUGAT Tidak Melakukan Prestasinya)

- Bahwa Para Penggugat tidak dapat menuntut Tergugat I melakukan suatu prestasi sedangkan Para Penggugat sendiri tidak melaksanakan prestasi atau kewajiban kepada Tergugat I sebagaimana tertuang dalam Perjanjian Kredit, yakni pembayaran angsuran pada tanggal yang telah disepakati dan/atau disetujui bersama sehingga mengakibatkan fasilitas kredit yang diterima oleh Para Penggugat menjadi macet dan menimbulkan kerugian bagi Tergugat I, dengan demikian gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Eksepsi Tergugat II

1. Peremptoria

- Bahwa dengan sudah ada Keppres Nomor 12 Tahun 2020 tentang Penetapan Bencana NonAlam Penyebaran Corona Virus Disease 2019

Halaman 46 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Sby



(covid-19) Sebagai Bencana Nasional, maka sangat tidak relevan apabila Para Penggugat memintakan kepada Majelis Hakim menyatakan peristiwa pandemi covid-19 merupakan peristiwa force majeure, karena penetapan status bencana covid-19 telah dibuat oleh pemerintah yang cakupannya lebih luas tidak sebatas para pihak dalam perkara a quo. sehingga terhadap gugatan yang demikian dinyatakan tidak dapat diterima;

Eksepsi Turut Tergugat

1. Gugatan Penggugat Kurang Pihak (Plurium Litis Consortium)

- Bahwa Berdasarkan catatan Buku Tanah Hak Milik No. 1698/Kel. Dukuh Pakis, diketahui adanya catatan :

- **Hak Tanggungan 1** No. 8509/2014 AKTA PPAT Dwi Siswanto, Sarjana Hukum Tgl. 10-10-2014 No. 386/2014 untuk kepentingan Perseroan Terbatas PT. Bank Pan Indonesia Tbk disingkat PT. Bank Panin Tbk, berkedudukan di Jakarta melalui kantor cabangnya di Surabaya.

- **Hak Tanggungan 2** No. 725/2016 AKTA PPAT Dwi Siswanto, Sarjana Hukum Tgl. 30-12-2015 No. 8732015 untuk kepentingan Perseroan Terbatas PT. Bank Pan Indonesia Tbk disingkat PT. Bank Panin Tbk, berkedudukan di Jakarta Pusat.

Dengan demikian **PPAT Dwi Siswanto, Sarjana Hukum** juga harus ditarik sebagai pihak/digugat di dalam perkara a quo ;

2. Obscuur Libel

- Bahwa Kapasitas Turut Tergugat adalah selaku Badan/Pejabat Tata Usaha Negara di bidang administrasi pertanahan yang tidak terkait permasalahan antara Pihak Penggugat dengan Para Pihak Tergugat lainnya atas tanah a quo, hal ini dikaitkan dengan duduk perkara gugatan ini adalah terkait dengan Gugatan Perdata Perkara Perbuatan Ingkar Janji / Wanprestasi, sehingga tidak ada alasan bagi Penggugat untuk menjadikan Turut Tergugat sebagai pihak dalam perkara a quo, dengan demikian gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang bahwa setelah Majelis Hakim membaca dan mempelajari alasan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat



tersebut diatas, Majelis Hakim berpendapat bahwa eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat tersebut telah memasuki pokok perkara, yang mana pembuktian kebenarannya adalah berdasarkan bukti-bukti yang diajukan oleh kedua pihak pada tahap pembuktian, sehingga alasan eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat tersebut tidak mempunyai nilai eksepsional, oleh karenanya harus dinyatakan ditolak;

DALAM POKOK PERKARA

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan di atas;

Menimbang, bahwa dalil pokok gugatan Penggugat adalah Tergugat I telah wanprestasi oleh karena Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan lelang pada objek jaminan dari Perjanjian Pengakuan Hutang dengan Pemberian Jaminan Nomor 2011 tanggal 23 Desember 2013 (bukti T.I-1) berupa sebidang tanah dan bangunan, Sertipikat Hak Milik Nomor: 1698 (di Sertipikat tertulis Jl. Mayjen Soengkono No.9 RT.01 RW.04), dengan luas tanah: 907 M² atas nama NGO FEN TJHONG (FENDY GUNAWAN)/Penggugat II, setempat dikenal Jl. Mayjend Sungkono No. 9, Kelurahan Dukuh Pakis, Kecamatan Dukuh Pakis, Kota Surabaya, Jawa Timur (bukti T.I-12). Bahwa Penggugat telah melakukan pembayaran secara bertahap kepada Tergugat I sejak bulan Desember 2021, Februari 2022, bulan April 2022 dan Mei 2022 dengan total pembayaran sebanyak Rp2.200.000.000,00 (dua milyar dua ratus juta rupiah). Bahwa berdasarkan Surat Nomor 7531/SUR/EXT/21 yang diterbitkan oleh PT. Bank Panin KCU Surabaya-Coklat, tertanggal 15 Desember 2021 (bukti P-4), diketahui Penggugat I telah mengalami keterlambatan pembayaran kepada Tergugat I. Bahwa keterlambatan pembayaran tersebut bukan atas kehendak Penggugat I sendiri melainkan oleh karena adanya keadaan memaksa yakni pandemi Virus Covid 19 dimana berdampak langsung pada ekonomi Penggugat I karena terbatasnya kegiatan/aktivitas usaha Penggugat I selaku debitor sebab ada kebijakan Pemerintah yang memberlakukan Pembatasan Sosial Berskala Besar (PSBB) dan Pemberlakuan Pembatasan Kegiatan Masyarakat (PPKM);

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut diatas, Tergugat I mengajukan jawaban pada inti pokoknya :



- Bahwa Para Penggugat masih mempunyai tanggungan terhadap Tergugat I, dimana hal tersebut juga diakui oleh Para Penggugat dalam Posita maupun Petitum Gugatannya. Tergugat I dalam menjalankan kegiatannya sama sekali tidak bertentangan dan/atau melanggar ketentuan Undang-Undang Perbankan;
- Bahwa jaminan kredit yang disetujui dan/atau diterima oleh Tergugat I, akan mempunyai fungsi untuk mengamankan pelunasan hutang apabila Para Penggugat melakukan cedera janji/*wanprestasi*. Penjualan jaminan atau agunan milik Para Penggugat merupakan tindakan yang perlu dan/atau patut dilakukan oleh Tergugat I untuk memperoleh kembali pelunasan dana yang dipinjamkannya Kepada Para Penggugat;
- Bahwa karena Para Penggugat telah lalai dan/atau tidak memenuhi isi dan/atau klausul-klausul yang sudah disepakati dalam Perjanjian Pengakuan Hutang. Apalagi terhadap penjualan jaminan atau agunan milik Para Penggugat bertujuan untuk meminimalkan kerugian dari Tergugat I dan Tergugat I adalah Kreditur yang beritikad baik dan perbuatan Tergugat I adalah bukan Perbuatan *Wanprestasi* karena sudah sesuai prosedur/mechanisme dan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku di Indonesia;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut diatas, Tergugat II mengajukan jawaban pada inti pokoknya:

- Bahwa Tergugat I mengajukan surat permohonan lelang atas objek perkara kepada Tergugat II Nomor 2306/SUR/EXT/2022 tanggal 19 April 2022 perihal Permohonan Penetapan Jadwal Lelang Hak Tanggungan Melalui Email/Internet dan Rekomendasi SKPT.
- Bahwa oleh karena permohonan lelang yang diajukan oleh Tergugat I telah disertai dengan dokumen yang dipersyaratkan untuk dilaksanakan lelang, maka Tergugat II menetapkan hari dan tanggal pelaksanaan lelang melalui surat Nomor S-5081/KNL.1001/2022 tanggal 22 November 2022 hal Penetapan Jadwal Lelang Debitur Njoo Christien.
- Bahwa terhadap rencana lelang dimaksud telah diumumkan kepada khalayak umum melalui Selebaran tanggal 21 Desember 2022 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan surat kabar Harian Memorandum

Halaman 49 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Sby



tanggal 5 Januari 2023 sebagai Pengumuman Lelang Kedua, sehingga pelaksanaan lelang tersebut telah memenuhi **Asas Publisitas**;

- Bahwa untuk keperluan lelang Kantor Pertanahan Kota Surabaya I menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) Nomor 1602/2023 tanggal 16 Januari 2023 yang menjelaskan bahwa objek perkara dibebani Hak Tanggungan Peringkat Pertama No. 08509/2014 atas nama Perseroan Terbatas PT. BANK PAN INDONESIA Tbk;
- Bahwa atas rencana pelelangan tersebut juga telah diberitahukan oleh Tergugat I kepada pihak Penggugat I sebagai Debitur melalui surat Nomor 0208/SUR/EXT/2023 dan 0209/SUR/EXT/2023 tanggal 5 Januari 2023 hal Pemberitahuan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan;
- Bahwa sesuai waktu yang dijadwalkan, lelang eksekusi hak tanggungan dilaksanakan pada tanggal 19 Januari 2023, sebagaimana diuraikan dalam Risalah Lelang Nomor 115/45/2023 dengan tidak ada yang mengajukan penawaran;
- Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut, membuktikan bahwa pelaksanaan lelang atas objek perkara telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Para Penggugat tersebut diatas, Turut Tergugat mengajukan jawaban pada inti pokoknya:

- Bahwa dari Buku tanah Hak Milik No. 1689/Kelurahan Dukuh Pakis, dapat diketahui antara lain :
 - Surat Ukur :
 - Tgl. 11-12-2001.
 - No. 1400/Dukuh Pakis/2001.
 - Luas. 907 M²
 - NIB : 12.01.25.01.02771.
 - Letak Tanah : Jl. Mayjend Soengkono No. 9 RT.01 RW.04.
 - Asal Hak : Pengakuan Hak.
 - Dasar Pendaftaran : Daftar Isian 202 Tgl. 15-11-2005 No. 549/SAH/PH/2005.
 - Tgl. Berakhir :-.
 - Diterbitkan Pada Tanggal : 24 November 2005.

Halaman 50 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Sby



Pemegang Hak terakhir tercatat atas nama : Ngo Fen Tjhong (Fendy Gunawan).

Adanya catatan antara lain :

- **Hak Tanggungan 1** No. 8509/2014 AKTA PPAT Dwi Siswanto, Sarjana Hukum Tgl. 10-10-2014 No. 386/2014 untuk kepentingan Perseroan Terbatas PT. Bank Pan Indonesia Tbk disingkat PT. Bank Panin Tbk, berkedudukan di Jakarta melalui kantor cabangnya di Surabaya.

- **Hak Tanggungan 2** No. 725/2016 AKTA PPAT Dwi Siswanto, Sarjana Hukum Tgl. 30-12-2015 No. 8732015 untuk kepentingan Perseroan Terbatas PT. Bank Pan Indonesia Tbk disingkat PT. Bank Panin Tbk, berkedudukan di Jakarta Pusat.

- **SKPT Elektronik Informasi 08 SEP 2022**

- **SKPT Elektronik Lelang 16 JAN 2023**

- **SKPT Elektronik Informasi 19 JAN 2023**

Menimbang, bahwa Para Penggugat dalam hal membuktikan dalil gugatannya telah mengajukan bukti surat P-1 sampai dengan P-20. Bahwa Tergugat I untuk membuktikan dalil jawabannya telah mengemukakan bukti surat T.I-1 sampai dengan T.I-18. Bahwa Tergugat II untuk membuktikan dalil jawabannya mengajukan bukti surat T.II-1 sampai dengan T.II-6. Bahwa Turut Tergugat juga telah mengajukan bukti surat TT.1;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan mengenai pokok gugatan Para Penggugat yakni adanya wanprestasi yang dilakukan Tergugat I kepada Penggugat I, terlebih dahulu perlu dipertimbangkan mengenai hubungan hukum antara Penggugat I dan Tergugat I;

Menimbang, bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Pengakuan Hutang dengan Pemberian Jaminan Nomor 211 tanggal 23 Desember 2013 (bukti T.I-1) beserta turunannya bukti T.1-2 sampai dengan T.1-11, diketahui antara Penggugat I dan Tergugat I terikat dalam perjanjian utang piutang dengan rincian:

a. Pinjaman Rekening Koran - *Small Medium Business* (PRK-SMB) sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah);

b. Pinjaman Berulang - *Small Medium Business* (PB-SMB) dengan plafond sebesar RP. 2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah);



Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan bukti surat yang diajukan diketahui bahwa antara Penggugat I dan Tergugat I berulang kali melakukan perubahan mengenai perjanjian pokok baik itu dengan penambahan jangka waktu hutang, perubahan jaminan, maupun penurunan jumlah hutang dan penambahan jumlah hutang (bukti T.1-2 sampai dengan T.1-11);

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-4 yakni Surat Nomor 7531/SUR/EXT/21 yang diterbitkan oleh PT. Bank Panin KCU Surabaya-Coklat, tertanggal 15 Desember 2021, yang mana berkesesuaian dengan bukti P-1 dan bukti T.1-10 mengenai Akta Restrukturisasi Nomor 23, tanggal 18 Mei 2020 diketahui bahwa Tergugat I telah memberikan skema dan/atau solusi penyelesaian pembayaran atas permohonan Penggugat 1 sampai dengan Desember 2022 sebagai berikut:

- a. Pembayaran pertama secara tunai dan sekaligus sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) pada bulan Desember 2021. Pembayaran kedua secara tunai dan sekaligus sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) pada Bulan Januari 2022;
- b. Pembayaran selanjutnya dari penjualan persil di Royal Residence KV B 12/-2 sebesar kurang lebih Rp.6.000.000.000,- (enam milyar rupiah);
- c. Selanjutnya, terhadap sisa pokok utang sebesar Rp.2.500.000.000,- (dua milyar lima ratus juta rupiah) harus dilakukan paling lambat tanggal 31 Maret 2022;
- d. Pembayaran tersebut di atas dilakukan dengan cara menyetorkan dana ke Rekening Giro Nasabah atas nama Njoo Christien, Nomor Account: 4185071688;

Selanjutnya pada poin 3:

Bahwa PT. Bank Panin, Tbk dengan itikad baik telah memberikan keringanan dan/atau skema dan/atau solusi kepada Saudari, namun apabila Saudari tidak melaksanakan kewajiban tersebut sebagaimana jangka waktu yang telah ditetapkan oleh PT. Bank Panin, Tbk, maka Kami anggap Saudari tidak mempunyai itikad baik dan oleh karenanya Kami akan segera melakukan penjualan dimuka umum sebagaimana Kami telah diberikan Hak dan Kewenangan berdasarkan Pasal 6 jo. Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Hak Tanggungan;



Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat P-5 sampai dengan P-17, diketahui Penggugat I telah membayarkan utang sebagaimana skema (bukti surat P-4) yakni sejumlah Rp2.100.000.000,00 (dua milyar seratus juta rupiah), dengan rincian:

1. Tanggal 15 Desember 2021, pembayaran sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);
2. Tanggal 24 Februari 2022, pembayaran sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu milyar rupiah);
3. Tanggal 28 April 2022, pembayaran angsuran sebesar sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);
4. Tanggal 30 Mei 2022, pembayaran angsuran sebesar sejumlah Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah);

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat I tidak mendapatkan pembayaran sebagaimana yang disepakati dalam Akta Restrukturisasi Nomor 23, tanggal 18 Mei 2020 (bukti T.1-10), maka Tergugat I telah memberikan surat peringatan kepada Penggugat I (bukti surat T.I-15 sampai dengan T.I-17);

Menimbang, bahwa dengan demikian berdasarkan poin 3 dari Surat Nomor 7531/SUR/EXT/21 tanggal 15 Desember 2021 (bukti P-4), maka Tergugat I mengajukan permohonan lelang kepada Tergugat II (bukti T.II-1) terhadap Sertifikat Hak Tanggungan Nomor: 8509/2014 dan Nomor: 725/2016;

Menimbang, bahwa atas permohonan tersebut Tergugat II telah melaksanakan lelang pada tanggal 19 Januari 2023 (bukti surat T.II-6) yang mana diketahui terhadap lelang tersebut tidak ada yang mengajukan penawaran;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan apakah perbuatan Tergugat I tersebut merupakan perbuatan wanprestasi sebagaimana yang didalilkan oleh Para Penggugat;

Menimbang, bahwa dari pertimbangan diatas diketahui Penggugat I belum melaksanakan kewajibannya sebagaimana skema (bukti surat P-4), Penggugat I baru membayarkan sejumlah Rp2.100.000.000,00 (dua milyar seratus juta rupiah) dilakukan bertahap sejak Desember 2021 sampai dengan Mei 2022. Sedangkan berdasarkan skema poin kedua huruf a (bukti surat P-4)



pembayaran yang seharusnya diterima oleh Tergugat I adalah sejumlah Rp2.000.000.000,00 (dua milyar rupiah) dengan batas akhir Januari 2022;

Menimbang, bahwa dari pembayaran tersebut diketahui Penggugat I mengalami keterlambatan pembayaran dimana seharusnya selesai pada bulan Januari 2022 namun baru terlaksana pada bulan Mei 2022;

Menimbang, bahwa alasan Penggugat I mengalami keterlambatan memenuhi kewajibannya tersebut bukan atas kehendak Penggugat I sendiri melainkan oleh karena adanya keadaan memaksa yakni pandemi Virus Covid 19 dimana berdampak langsung pada ekonomi Penggugat I karena terbatasnya kegiatan/aktivitas usaha Penggugat I selaku debitur sebab ada kebijakan Pemerintah yang memberlakukan Pembatasan Sosial Berskala Besar (PSBB) dan Pemberlakuan Pembatasan Kegiatan Masyarakat (PPKM);

Menimbang, bahwa keadaan memaksa atau *force majeure* atau *overmacht* tidak diberikan pengertian secara spesifik dalam KUHPerdata. Berdasarkan pengertian istilah *force majeure* dapat diartikan sabagai keadaan kahar, yakni keadaan yang terjadi diluar kemampuan manusia sehingga kerugian tidak dapat dihindari, seperti bencana alam, perang, tindakan pemerintah, kebakaran, dan sebagainya. Beberapa pasal yang dapat dijadikan pedoman ialah Pasal 1244, Pasal 1245, Pasal 1545, Pasal 1553, Pasal 1444, Pasal 1445 dan Pasal 1460 KUHPerdata;

Menimbang, bahwa menurut R. Subekti, syarat suatu keadaan dikatan *force majeure* ialah (1) Keadaan itu sendiri diluar kekuasaan siberhutang dan memaksa, (2) Keadaan tersebut harus keadaan yang tidak dapat diketahui pada waktu perjanjian itu dibuat, setidaknya resikonya tidak dipikul oleh si berutang;

Menimbang, bahwa maka unsur utama yang dapat menimbulkan *force majeure* ialah (a) Adanya kejadian yang tidak terduga, (b) Adanya halangan yang menyebabkan suatu prestasi tidak mungkin dilaksanakan, (c) Ketidakmampuan tersebut tidak disebabkan oleh kesalahan debitur, (d) Ketidakmampuan tersebut tidak dapat dibebankan resiko kepada debitur;

Menimbang, bahwa *force majeure* dibagi menjadi beberapa jenis yakni. *Force Majeure* yang objektif, terjadi terhadap benda yang menjadi objek perjanjian tersebut. *Force Majeure* yang subjektif, keadaan dimana seorang debitur terhalang untuk melaksanakan prestasinya karena keadaan/peristiwa



yang tidak terduga pada saat dibuatnya kontrak. *Force Majeure* yang absolut (permanen), keadaan dimana prestasi oleh debitur tidak mungkin sama sekali dapat dipenuhi untuk dilaksanakan bagaimanapun keadaannya (*impossibility*). *Force Majeure* yang relatif, ialah keadaan yang menyebabkan debitur masih mungkin untuk memenuhi prestasinya. Namun pemenuhan prestasi tersebut harus dilakukan dengan memberikan korban besar yang tidak seimbang atau menggunakan kekeuatan jiwa yang diluar kemampuan manusia atau kemungkinan tertimpa bahaya kerugian yang begitu besar;

Menimbang, bahwa dalam hal ini Penggugat I menyatakan alasan tidak dapat menyelesaikan prestasi tepat waktu ialah dikarenakan adanya pandemi Virus Covid-19 yang terjadi di Indonesia sehingga menghambat kegiatan usaha Penggugat I;

Menimbang, bahwa terhadap alasan *force majeure* tersebut Majelis Hakim mempertimbangkan berdasarkan:

- i. Keputusan Presiden Nomor 12 Tahun 2020 tentang Penetapan Bencana Non-Alam Penyebaran Corona Virus Disease 2019 (Covid-19) Sebagai Bencana Nasional;
- ii. Peraturan Gubernur Jawa Timur Nomor 18 Tahun 2020 tentang Pedoman Pembatasan Sosial Berskala Besar Dalam Penanganan Covid-19 tanggal 22 April 2020;
- iii. Instruksi Menteri Dalam Negeri (Inmendagri) Nomor 15 Tahun 2021 tentang Pemberlakuan Pembatasan Kegiatan Masyarakat Darurat *Corona Virus Disease* 2019 di Wilayah Jawa dan Bali atau PPKM Darurat Jawa-Bali;
- iv. Keputusan Gubernur Jawa Timur Nomor 188/2/KPTS/013/2022 tentang Pemberlakuan Pembatasan Kegiatan Masyarakat Level 3, Level 2 dan Level 1 *Corona Virus Disease* 2019 di Jawa Timur;
- v. Surat Edaran Nomor 1 Tahun 2023 Tentang Protokol Kesehatan Pada Masa Transisi Endemi *Corona Virus Disease* 2019 tanggal 9 Juni 2023;

Menimbang, bahwa dari beberapa peraturan tersebut diketahui keadaan pandemi covid-19 yang terjadi merupakan bencana nasional dimana pemerintah melakukan berbagai macam upaya untuk mencegah penyebarannya yakni dengan cara pemberlakuan PSBB dan PPKM di seluruh wilayah Republik Indonesia tidak terkecuali Provinsi Jawa Timur;

Halaman 55 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Sby



Menimbang, bahwa keadaan adanya wabah penyakit covid-19 yang terjadi secara global termasuk di wilayah Republik Indonesia merupakan kejadian yang tidak terduga saat Akta Perjanjian Pengakuan Hutang dengan Pemberian Jaminan Nomor 2011 tanggal 23 Desember 2013 (bukti T.I-1) berserta turunannya bukti T.1-2 sampai dengan T.1-11 saat dibuat;

Menimbang, bahwa akibat keadaan tersebut Penggugat I dimungkinkan mengalami kesulitan dalam melaksanakan kegiatan usahanya yang mana berdampak dalam pelaksanaan prestasi kepada Tergugat I, sehingga keadaan tersebut bukan atas kehendak itikad buruk dari Penggugat I;

Menimbang, bahwa kondisi perekonomian sebagai akibat adanya pandemi covid 19 yang berdampak langsung pada terbatasnya kegiatan/aktivitas usaha Para Penggugat sebagaimana disebutkan dalam Restrukturisasi Nomor 23, tanggal 18 Mei 2020 (vide bukti P-1/T.1-10), dimana usaha Penggugat sebagai Debitur mempengaruhi Cash Flow Debitur dan dalam hal ini Bank (Tergugat I) bersedia melakukan Restrukturisasi;

Menimbang, bahwa dengan demikian dalam perkara *aquo* Pandemi Covid-19 dapat dimasukkan sebagai salah satu bentuk *force majeure* yang dimaksud dalam KUHPerdara;

Menimbang, bahwa selanjutnya mengenai kalusul keadaan *force majeure* dalam Akta Perjanjian Pengakuan Hutang dengan Pemberian Jaminan Nomor 2011 tanggal 23 Desember 2013 (bukti T.I-1) tidak dituangkan, maka dalam hal terjadi keadaan *force majeure* dikembalikan kepada aturan umumnya yakni :

Pasal 1244 KUHPerdara: "*Jika ada alasan untuk itu, si berutang harus dihukum mengganti biaya, rugi dan bunga apabila ia tak dapat membuktikan bahwa hal tidak atau tidak pada waktu yang tepat dilaksanakannya perikatan itu, disebabkan karena suatu hal yang tak terduga, pun tidak dapat dipertanggungjawabkan padanya, kesemuanya itu pun jika iktikad buruk tidak ada pada pihaknya*";

Pasal 1245 KUHPerdara: "*Tiadalah biaya rugi dan bunga harus digantinya, apabila lantaran keadaan memaksa atau lantaran suatu kejadian tak disengaja di berutang berhalangan memberikan atau berbuat sesuatu yang diwajibkan, atau lantaran hal-hal yang sama telah melakukan perbuatan yang terlarang*";

Halaman 56 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Sby



Menimbang, bahwa oleh karena keadaan Pandemi Covid-19 merupakan keadaan *force majeure* maka kepada Penggugat I tidak dapat dihukum untuk membayar biaya, rugi dan bunga yang dialami oleh Tergugat I akibat tidak terlaksananya Perjanjian Restrukturisasi Nomor 23, tanggal 18 Mei 2020 (bukti T.1-10);

Menimbang, bahwa disisi lain perlu dipertimbangkan mengenai usaha Penggugat I untuk memenuhi isi Perjanjian Restrukturisasi Nomor 23, tanggal 18 Mei 2020 (bukti T.1-10) yakni sebagaimana skema (bukti surat P-4), Penggugat I baru membayarkan sejumlah Rp2.100.000.000,00 (dua milyar seratus juta rupiah) dilakukan bertahap sejak Desember 2021 sampai dengan Mei 2022. Sedangkan Tergugat I baru melakukan peringatan secara berturut-turut yakni pada tanggal 25 Mei 2021, 15 Juni 2021, dan 06 Juli 2021 kemudian mengajukan Permohonan Penetapan Jadwal Lelang Hak Tanggungan kepada Tergugat II tertanggal 19 April 2022;

Menimbang, bahwa keadaan *force majeure* ini juga dimaklumi oleh Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia. Dengan pertimbangan adanya perkembangan penyebaran COVID-19 secara global telah berdampak secara langsung ataupun tidak langsung terhadap kinerja dan kapasitas debitur dalam memenuhi kewajiban pembayaran kredit atau pembiayaan. Hal tersebut dampak terhadap kinerja dan kapasitas debitur akan meningkatkan risiko kredit yang berpotensi mengganggu kinerja perbankan dan stabilitas sistem keuangan sehingga dapat memengaruhi pertumbuhan ekonomi, maka dikeluarkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 11/PJOK.03/2020 tentang Stimulus Perekonomian Nasional Sebagai Kebijakan Countercyclical Dampak Penyebaran Coronavirus Disease 2019;

Menimbang, bahwa kebijakan yang mendukung stimulus pertumbuhan ekonomi yang dimaksud dari Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 11/PJOK.03/2020 tersebut ialah (a) Kebijakan penetapan kualitas aset; dan (2) Kebijakan restrukturisasi kredit atau pembiayaan;

Menimbang, bahwa dengan demikian sepatutnya Penggugat diberi kelonggaran dalam pelaksanaan pembayaran sebagaimana skema yang disepakati (bukti P-4), dan oleh karena poin kedua huruf a sudah dilaksanakan pembayarannya oleh Penggugat I maka menurut Majelis Hakim sepatutnya

Halaman 57 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Sby



Tergugat dapat melanjutkan pelaksanaan pembayaran sesuai skema poin kedua huruf b (bukti P-4);

Menimbang, bahwa tindakan Tergugat I yang langsung mengajukan Permohonan Penetapan Jadwal Lelang Hak Tanggungan kepada Tergugat II tertanggal 19 April 2022, dan mengabaikan tanggung jawab yang telah dilaksanakan oleh Penggugat I. Tergugat I sepatutnya mengetahui keterlambatan pelaksanaan prestasi tersebut terjadi bukan karena adanya itikad buruk dari Penggugat I melainkan adanya keadaan yang memaksa;

Menimbang, bahwa dengan demikian tindakan Tergugat I tersebut adalah tidak tepat, oleh karena keadaan yang terjadi ialah *force majeure* relatif (sementara) yang mana mengakibatkan pelaksanaan perjanjian tersebut menjadi tertunda;

Menimbang, bahwa perikatan antara Penggugat I dan Tergugat I itu tidak menjadi batal (berhenti) melainkan hanya pemenuhan prestasinya yang tertunda, yang mengakibatkan seluruh rangkaian pelaksanaan perikatan itupun ikut tertunda;

Menimbang, bahwa dengan demikian tindakan Tergugat I yang langsung mengajukan Permohonan Penetapan Jadwal Lelang Hak Tanggungan kepada Tergugat II tertanggal 19 April 2022, adalah premature atau belum waktunya;

Menimbang, bahwa sesuai dengan doktrin maupun Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung Republik Indonesia, bahwa terdapat 4 (empat) bentuk wanprestasi atau cidera janji, yakni :

- Sama sekali tidak berprestasi ;
- Berprestasi tapi hanya sebagian ;
- Salah berprestasi ;
- Terlambat berprestasi ;

Menimbang, bahwa dengan demikian Tergugat I telah salah dalam berprestasi sehingga masuk kedalam pengertian wanprestasi atau cidera janji;

Menimbang, bahwa dari keseluruhan pertimbangan yang telah diuraikan diatas, Majelis Hakim sampai pada satu kesimpulan bahwa Para Penggugat telah dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya;



Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis akan mempertimbangkan satu persatu mengenai tuntutan (petitum) yang diajukan oleh Para Penggugat sebagaimana ketentuan yang telah digariskan dalam Pasal 189 ayat (2) Rbg dan Pasal 50 Rv, sebagai berikut;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 1 (satu) gugatan Para Penggugat yang meminta agar Majelis Hakim mengabulkan gugatan Para Penggugat untuk seluruhnya, karena petitum a quo berhubungan erat dan bergantung dengan petitum-petitum lainnya maka terhadap petitum tersebut akan dipertimbangkan setelah mempertimbangkan petitum lainnya;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 2 (dua) gugatan Para Penggugat yang meminta agar menyatakan peristiwa Pandemi Covid-19 merupakan peristiwa *force majeure* yang berdampak pada keuangan Penggugat I yang mengakibatkan Penggugat I kesulitan melunasi kreditnya kepada Tergugat I, sehingga karenanya Penggugat I tidak dapat dinyatakan lalai atau wanprestasi terhadap Tergugat I, Majelis mempertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa oleh karena terbukti Penggugat I mengalami keterlambatan memenuhi kewajibannya tersebut bukan atas kehendak Penggugat I sendiri melainkan oleh karena adanya keadaan memaksa yakni pandemi Virus Covid 19 sebagaimana disebutkan dalam Restrukturisasi Nomor 23, tanggal 18 Mei 2020 (vide bukti P-1/T.1-10), dimana berdampak langsung pada ekonomi Penggugat I karena terbatasnya kegiatan/aktivitas usaha Penggugat I selaku debitor sebab ada kebijakan Pemerintah yang memberlakukan Pembatasan Sosial Berskala Besar (PSBB) dan Pemberlakukan Pembatasan Kegiatan Masyarakat (PPKM), dengan demikian terhadap petitum angka 2 (dua) beralasan hukum untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa mengenai petitum angka 3 (tiga) yang meminta agar menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan wanprestasi terhadap Para Penggugat, oleh karena terbukti tindakan Tergugat I yang langsung mengajukan Permohonan Penetapan Jadwal Lelang Hak Tanggungan kepada Tergugat II tertanggal 19 April 2022, dan mengabaikan tanggung jawab yang telah dilaksanakan oleh Penggugat I, sehingga kepada Tergugat I beralasan



untuk dinyatakan telah wanprestasi, dengan demikian petitum gugatan Para Penggugat angka 3 (tiga) beralasan untuk dikabulkan;

Menimbang, bahwa terhadap petitum angka 4 (empat) dan 5 (lima) adalah akibat hukum dari dikabulkannya petitum angka 3 (tiga), maka terhadap petitum tersebut dikabulkan;

Menimbang, bahwa Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat dalam perkara aquo maka harus tunduk dan taat atas putusan perkara aquo;

Menimbang bahwa mengenai petitum angka 7 (tujuh) Para Penggugat memerintahkan agar putusan dalam perkara a quo dapat dilaksanakan terlebih dahulu sekalipun terhadapnya adanya banding, kasasi maupun perlawanan (*Uitvoerbaar bij voorrad*), dalam Hukum Acara Perdata pasal 191 ayat (1) Rbg diperbolehkan dengan catatan harus memenuhi syarat yang ditentukan dalam ketentuan pasal tersebut namun bukanlah suatu kewajiban bagi hakim untuk mengabulkan Permohonan Putusan serta merta dalam setiap gugatan sebagaimana instruksi Mahkamah Agung RI yang dituangkan dalam beberapa Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) No. 03 tahun 2000, Majelis tidak harus atau berkewajiban untuk mengabulkan Putusan serta merta, dengan demikian maka Petitum Para Penggugat angka 7 (tujuh) tersebut haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian dan pertimbangan pertimbangan diatas, maka petitum/tuntutan Para Penggugat ada yang dikabulkan dan ada yang ditolak, maka gugatan Para Penggugat tersebut harus dinyatakan dikabulkan untuk sebagian dan dinyatakan ditolak untuk selebihnya, sehingga petitum angka 1 (satu) agar mengabulkan gugatan Para penggugat seluruhnya haruslah ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Para Penggugat dikabulkan untuk sebagian maka Para Tergugat berada pada pihak yang kalah oleh karena itu dihukum untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng, sehingga petitum angka 8 (delapan) dari gugatan Para Penggugat patut untuk dikabulkan;

Memperhatikan akan ketentuan Pasal 1244 KUH Perdata, Pasal 1245 KUH Perdata, Pasal 1320 KUH Perdata, Pasal 1338 KUH Perdata Jo Keputusan Presiden Nomor 12 Tahun 2020 tentang Penetapan Bencana Non-



Alam Penyebaran Corona Virus Disease 2019 (Covid-19) Sebagai Bencana Nasional Jo Peraturan Gubernur Jawa Timur Nomor 18 Tahun 2020 tentang Pedoman Pembatasan Sosial Berskala Besar Dalam Penanganan Covid-19 tanggal 22 April 2020 Jo Instruksi Menteri Dalam Negeri (Inmendagri) Nomor 15 Tahun 2021 tentang Pemberlakuan Pembatasan Kegiatan Masyarakat Darurat Corona Virus Disease 2019 di Wilayah Jawa dan Bali atau PPKM Darurat Jawa-Bali, serta peraturan peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi Tergugat I, Tergugat II dan Turut Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan peristiwa Pandemi Covid-19 merupakan peristiwa *force majeure* yang berdampak pada keuangan Penggugat I yang mengakibatkan Penggugat I kesulitan melunasi kreditnya kepada Tergugat I, sehingga karenanya Penggugat I tidak dapat dinyatakan lalai atau wanprestasi terhadap Tergugat I;
3. Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan wanprestasi terhadap Para Penggugat;
4. Memerintahkan kepada Tergugat I dan Tergugat II untuk menunda pelelangan objek jaminan yang berupa sebidang tanah dan bangunan, Sertipikat Hak Milik Nomor: 1698 (di Sertipikat tertulis Jl. Mayjen Soengkono No.9 RT.01 RW.04), dengan luas tanah: 907 M² atas nama NGO FEN TJHONG (FENDY GUNAWAN)/Penggugat II, setempat dikenal Jl. Mayjend Sungkono No. 9, Kelurahan Dukuh Pakis, Kecamatan Dukuh Pakis, Kota Surabaya, Jawa Timur;
5. Memerintahkan Tergugat I dan Penggugat I untuk melakukan renegotiasi/ pembaruan perjanjian kredit mengenai perpanjangan jangka waktu kredit;
6. Menghukum Tergugat I, Tergugat II, dan Turut Tergugat untuk tunduk dan mematuhi putusan pengadilan ini;

Halaman 61 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Sby



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara yang hingga kini dihitung sejumlah Rp. 1.218.000,00 (satu juta dua ratus delapan belas ribu rupiah);

8. Menolak gugatan Para Penggugat untuk selain dan selebihnya;

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya, pada hari **Rabu**, tanggal **7 Juni 2023**, oleh kami, **Mangapul, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua, **Sudar, S.H., M.Hum.** dan **Suswanti, S.H., M.Hum.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan mana telah diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari : **Senin**, tanggal **19 Juni 2023**, oleh Hakim Ketua tersebut dengan didampingi oleh para Hakim Anggota tersebut, dibantu oleh **Dhany Eko Prasetyo, S.E., S.H. M.M., M.Hum.** Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri tersebut serta disampaikan kepada Kuasa Para Penggugat, Kuasa Tergugat I, Kuasa Tergugat II dan Kuasa Turut Tergugat secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan Negeri Surabaya.

Hakim Anggota;

Hakim Ketua;

Sudar, S.H., M.Hum.

Mangapul, S.H., M.H.

Suswanti, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti;

Dhany Eko Prasetyo, S.E., S.H. M.M., M.Hum.

Perincian Biaya :

.....Biaya Pendaftaran Rp.	30.000,00
.....Biaya Proses (ATK) Rp.	95.000,00

Halaman 62 dari 63 Putusan Perdata Gugatan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Sby

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia
putusan.mahkamahagung.go.id

.....Biaya Panggilan	Rp.	1.023.000,00
.....Biaya PNBP Panggilan	Rp.	50.000,00
.....Redaksi	Rp.	10.000,00
.....Materai	Rp.	10.000,00
Jumlah.....	Rp.	1.218.000,00

(satu juta dua ratus delapan belas ribu rupiah);