

ANALISIS PUTUSAN PENGADILAN NEGERI SURABAYA NOMOR 36/PDT.G/2023/PN.SBY TENTANG PENUNDAAN LELANG EKSEKUSI HAK TANGGUNGAN

Alief Piansyah

S1 Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Negeri Surabaya
aliefpiansyah.20073@mhs.unesa.ac.id

Mahendra Wardhana

S1 Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Negeri Surabaya
mahendrawardhana@unesa.ac.id

Abstrak

Perjanjian kredit yang menggunakan jaminan berupa hak tanggungan memiliki hak eksekutorial yang kuat, sehingga butuh putusan pengadilan untuk membatalkannya. Penelitian ini berusaha mengkaji perkara gugatan penundaan eksekusi lelang hak tanggungan pada Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Sby. Pada penelitian ini bertujuan menganalisis dasar pertimbangan hakim dalam memutus perkara Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Sby dan menganalisis bagaimana akibat hukum bagi para pihak dari putusan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Sby. Penelitian ini merupakan penelitian yang bersifat yuridis normatif dengan pendekatan kasus, pendekatan perundang-undangan, dan pendekatan konsep. Hasil dari penelitian ini memperoleh kesimpulan bahwa majelis hakim dalam memutus perkara Nomor 36/Pdt.G/2023/PN Sby mempertimbangkan tiga hal yaitu pertimbangan mengenai wanprestasi, pertimbangan keterlambatan karena Pandemi Covid-19 yang dianggap sebagai *force majeure*, dan pertimbangan adanya kebijakan yang mendukung stimulus pertumbuhan ekonomi yang ada dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 11/PJOK.03/2020. akibat hukum bagi para pihak yakni lelang ditunda dan diperintahkan untuk renegotiasi

Kata Kunci: *Perjanjian Kredit, Penundaan Lelang, Force Majeure*

Abstract

*Credit agreements that use collateral in the form of mortgage rights have strong executorial rights, so they require a court decision to cancel them. This research seeks to examine the case of the lawsuit for delaying the execution of the auction of mortgage rights in the Surabaya District Court Decision Number 36/Pdt.G/2023/PN Sby. This research aims to analyze the basis of the judge's considerations in deciding case Number 36/Pdt.G/2023/PN Sby and analyze the legal consequences for the parties of decision Number 36/Pdt.G/2023/PN Sby. This research is normative juridical research with a case approach, statutory regulatory documents, and a conceptual approach. The results of this research concluded that the panel of judges in deciding case Number 36/Pdt.G/2023/PN Sby considered three things, namely considerations regarding default, consideration of delays due to the Covid-19 pandemic which was considered *force majeure*, and consideration of policies that support stimulus economic growth contained in the Republic of Indonesia Financial Services Authority Regulation Number 11/PJOK.03/2020. The legal consequences for the parties are that the auction is postponed and ordered to be renegotiated*

Keywords: *Credit Agreement, Postponement of Auction, Force Majeure*

PENDAHULUAN

1. Latar Belakang

Pemerintah dalam upayanya untuk meningkatkan pertumbuhan ekonomi salah satunya dengan mendorong pemberian kredit modal kerja kepada para pengusaha. Dari pemberian modal ini diharapkan adanya peningkatan kapasitas produksi, peningkatan lapangan kerja dan tentunya berdampak pada pertumbuhan ekonomi nasional.

Tentunya para pengusaha menyambut baik usaha dari pemerintah ini dalam mendorong pengembangan usahanya. Modal usaha inilah yang kemudian mereka gunakan dalam meningkatkan kapasitas produksi, peningkatan kualitas produk dan juga pemasaran. Bank yang dalam hal ini menjadi perpanjangan tangan pemerintah dalam penyaluran kredit mengakomodasi kebutuhan ini dalam Kredit Usaha Rakyat.

Perjanjian kredit dalam pelaksanaannya tentunya tidak selalu berjalan mulus, ada kalanya terjadi kredit macet. Kredit macet dapat disebabkan beberapa faktor mulai dari kegagalan usaha debitur dan yang tidak bisa dipungkiri seperti kejadian luar biasa (*force majeure*). Seperti pada tahun 2019 sampai 2023 terjadi pandemi Covid-19 yang membuat banyak usaha sepi dikarenakan daya beli masyarakat yang menurun seiring bergesernya prioritas kebutuhan.

Oleh karena itu dalam setiap perjanjian kreditur dan debitur, untuk memberikan kepastian hukum untuk pengajuan dan pemberian kredit, maka dalam pemberian kredit tersebut bank selalu meminta jaminan berupa hak tanggungan kepada debitur, jaminan yang diminta oleh pihak bank sesuai dengan kredit yang diajukan dan pihak bank juga meminta jaminan terhadap utang tersebut.

Hak tanggungan memiliki kekuatan eksekutorial yang sama dengan putusan pengadilan. Untuk itu apabila debitur melakukan kredit macet atau wanprestasi maka si jaminan dapat dilakukan. Apabila debitur ingin melakukan perlawanan terhadap eksekusi Hak Tanggungan maka harus melakukan gugatan (*verzet*) ke Pengadilan. Gugatan ini bertujuan menghentikan atau menunda eksekusi Hak Tanggungan yang sedang berjalan sampai debitur dapat memenuhi prestasinya (Enel Reza Hafidzan, Ery Agus Priyono 2015).

Pengadilan Negeri Surabaya telah memutus perkara perlawanan Nomor: 36/Pdt.G/2023/PN.SBY

terkait gugatan penundaan eksekusi lelang hak tanggungan. Majelis Hakim dalam amar putusannya mengabulkan sebagian gugatan penggugat, menyatakan Pandemi Covid-19 sebagai peristiwa *force majeure*, menyatakan tergugat melakukan wanprestasi, memerintahkan untuk menunda lelang eksekusi hak tanggungan tersebut, memerintahkan para pihak untuk *renegoisasi*. Perkara bermula dari tunggakan kredit Penggugat I kepada Tergugat I senilai Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh miliar rupiah) dan pinjaman berulang 2.500.000.000,- (dua setengah miliar rupiah), dengan jaminan berupa hak tanggungan tanah beserta bangunan milik Tergugat II. Tergugat I selaku kreditur kemudian mengajukan pendaftaran lelang terhadap objek tersebut pada 19 april. Pendaftaran lelang tersebutlah yang di gugat oleh penggugat I Dan II selaku debitur pemilik objek jaminan tersebut.

Berdasarkan pemaparan kasus diataslah penulis tertarik untuk meneliti perkara tersebut. Pada umumnya kekuatan eksekutorial hak tanggungan sangat kuat sehingga bisa kapan saja bagi kreditur apabila debitur wanprestasi bisa mengeksekusinya. Putusan Majelis Hakim yang mengabulkan sebagian gugatan dalam perkara tersebut menarik untuk dianalisis pertimbangan hakim dalam memutus perkara tersebut.

2. Rumusan Masalah

1. Apa dasar pertimbangan (*ratio decidendi*) hakim dalam putusan nomor 36/Pdt.G/2023/PN.sby ?
2. Apa akibat hukum bagi para pihak dalam putusan nomor 36/Pdt.G/2023/PN.Sby ?

METODE

Penulisan artikel jurnal ini menggunakan jenis penelitian yuridis normatif. Penelitian yuridis normatif merupakan penelitian terhadap asas-asas hukum. Penelitian yuridis normatif merupakan penelitian hukum yang menggunakan sumber data sekunder atau data yang diperoleh melalui bahan-bahan kepustakaan. Pendekatan yang digunakan dalam penulisan artikel jurnal ini adalah pendekatan peraturan hukum (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Jenis bahan hukum yang digunakan dalam penulisan jurnal ini adalah bahan hukum primer yang berupa peraturan perundang-undangan dan bahan hukum sekunder.

Pengumpulan bahan hukum yang digunakan adalah menggunakan teknik studi kepustakaan. penelitian akan menggunakan penelusuran literatur-literatur yang berkaitan dengan judul dan rumusan masalah. Studi kepustakaan akan dicari dalam bahan hukum yang ada. Baik dari bahan Primer atau dari sekunder turut serta juga bahan tersier. Nantinya bahan hukum yang sudah terkumpul akan diklasifikasikan ke dalam bab dan subbab untuk disusun secara berurutan dengan pokok permasalahan dan dianalisis dianalisis menggunakan metode preskriptif.

Penelitian dengan metode preskriptif memiliki tujuan untuk memberikan gambaran atau merumuskan masalah sesuai dengan keadaan atau fakta yang terjadi. Preskriptif memiliki arti bahwa objek ilmu hukum merupakan menghubungkan antara norma hukum dan prinsip hukum, menghubungkan antara aturan hukum dan norma hukum, serta menghubungkan antara tingkah laku individu dengan norma hukum Metode preskriptif digunakan dalam penelitian ini bermaksud untuk memberikan argumentasi atas hasil penelitian ini.

HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Urgensi Mahkamah Konstitusi Menjalankan Wewenang Sebagai Positif Legislator Dalam Putusan No. 112/PUU-XX/2022 ?

PT. Panin Bank KCU Surabaya Coklat mengadakan Lelang Hak Tanggungan akibat keterlambatan pembayaran uang kredit oleh Ibu Njoo Christien. Penyelesaian lelang sesuai dengan Undang-Undang Hak Tanggungan Pasal 6 yang mengatur bahwa apabila terjadi wanprestasi oleh debitur, maka pemegang Hak Tanggungan yang pertama berhak menjual benda Hak Tanggungan itu dalam pelelangan umum dengan menggunakan kuasanya sendiri dan memotong pelunasan hasil penjualan tersebut. hasil Tawaran harga tertulis atau lisan yang naik atau turun untuk mencapai harga tertinggi dapat digunakan dalam pelelangan umum terbuka.

Kreditur apabila keberatan dalam pelaksanaan lelang dapat menggugat untuk penundaan ataupun pembatalan lelang. Penundaan dan pembatalan diatur dalam Peraturan Menteri Keuangan Nomor

213/PMK.06/2020 Pasal 27 tentang Petunjuk Pelaksanaan lelang, ditegaskan bahwa dalam hal sebelum pelaksanaan lelang terhadap Objek Hak Tanggungan terdapat gugatan dari pihak selain debitur/ pemilik jaminan dan/atau suami atau istri debitur/ pemilik jaminan yang terkait kepemilikan objek yang akan dilelang, lelang Eksekusi Pasal 6 Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) tidak dapat dilaksanakan. Pihak lain selain debitur/pemilik jaminan dan/ atau suami atau istri debitur/pemilik jaminan yang terkait kepemilikan terdiri dari (Rapiq and Hapsari 2022):

1. Ahli waris yang sah, yang dalil gugatannya mengenai proses pemasangan hak tanggungan dilakukan setelah pewaris selaku pemilik jaminan meninggal dunia disertai bukti-bukti yang sah;
2. Pihak lain yang memiliki dokumen kepemilikan selain dokumen kepemilikan yang diikat hak tanggungan; atau;
3. Pihak yang melakukan perjanjian/perikatan jual beli notariil sebelum pembebanan hak tanggungan

Dalam perkara ini Majelis hakim mempertimbangkan tiga hal sebelum memutus perkara pada Putusan Nomor 36/Pdt.G/2023/PN.Sby, diantaranya sebagai berikut:

a. Pertimbangan Wanprestasi

Dalam Pasal 1313 KUH Perdata disebutkan, bahwa suatu persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih. Di sini dapat dipahami bahwa kontrak atau perjanjian, merupakan perbuatan hukum dimana dua pihak saling mengikatkan diri untuk melaksanakan sesuatu hal, yang merupakan kewajiban bagi masing-masing pihak (Simanjuntak 2016). Termasuk dalam hal ini Perjanjian kredit yang dilakukan antara Ny. Njoo Christien selaku debitur dengan PT. Bank Panin, Tbk. Kcu Surabaya Coklat selaku kreditur serta Fendy Gunawan selaku pemilik tanah dan bangunan yang dijadikan objek jaminan dalam perjanjian tersebut.

Legal standing para pihak dalam melakukan perjanjian yang merupakan syarat sah sebuah perjanjian diatur dalam Pasal 1320 yang berbunyi:

1. kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya;
2. kecakapan untuk membuat suatu perikatan;
3. suatu pokok persoalan tertentu;
4. suatu sebab yang tidak terlarang.

Ayat 1 dan 3 syarat sebuah perjanjian dijelaskan dalam Pasal 1234 disebutkan bahwa “Tiap-tiap perikatan dilahirkan baik karena persetujuan, baik karena undang-undang”, ditegaskan bahwa setiap kewajiban perdata dapat terjadi karena dikehendaki oleh pihak-pihak yang terkait dalam perikatan/perjanjian yang secara sengaja dibuat oleh mereka, ataupun karena ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan demikian berarti perikatan atau perjanjian adalah hubungan hukum antara dua atau lebih orang (pihak) dalam bidang/lapangan harta kekayaan, yang melahirkan kewajiban pada salah satu pihak dalam hubungan hukum tersebut. Kecakapan para pihak sendiri dalam Pasal 1330 KUH Perdata mengatur bahwa yang tak cakap untuk membuat persetujuan adalah anak yang belum dewasa, orang yang ditaruh di bawah pengampuan, dan perempuan yang telah kawin dalam hal-hal yang ditentukan undang-undang dan pada umumnya semua orang yang oleh undang-undang dilarang untuk membuat persetujuan tertentu (Prodjodikoro 2000). Sedangkan berdasarkan Pasal 1337 KUH Perdata, suatu sebab adalah terlarang apabila sebab tersebut dilarang oleh undang-undang atau apabila sebab tersebut bertentangan dengan kesusilaan maupun ketertiban umum. Dari semua penjelasan mengenai syarat sah perjanjian diatas maka Perjanjian Kredit antara Ny. Njoo Christien dan PT. Bank Panin, Tbk. Kcu Surabaya Coklat adalah sah.

Ny. Njoo Christien dan PT. Bank Panin, Tbk. Kcu Surabaya Coklat 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:

- 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)

Kemudian Ny. Njoo Christien mengajukan perpanjangan waktu Sehingga, terhitung mulai tanggal 23 Desember 2020 jangka waktu berlakunya hutang. Didalam perjanjian tersebut terdapat klausul bahwa Bank tidak boleh menjual objek jaminan. Hal inilah yang menjadi dasar gugatan penggugat dalam melakukan gugatan.

Setelah dari perjanjian perpanjangan waktu tersebut Ny. Njoo Christien masih terlambat dalam melakukan pembayaran angsuran kreditnya. , PT. Bank Panin, Tbk. Kcu Surabaya Coklat selaku kreditur sebenarnya sudah memberikan somasi terhadap debitur agar segera membayar tunggakan tagihan angsuran kredit sebagai berikut:

- a. Surat dari TERGUGAT 1 Nomor : 3361/SUR/EXT/2021, tanggal 25 Mei 2021, perihal : Surat Peringatan I (SP1);
- b. Surat dari TERGUGAT 1 Nomor : 3718/SUR/EXT/2021, tanggal 15 Juni 2021, perihal : Surat Peringatan II (SP2); dan
- c. Surat dari TERGUGAT 1 Nomor : 4054/SUR/EXT/2021, tanggal 06 Juli 2021, perihal : Surat Peringatan III (SP3)

PT. Bank Panin, Tbk. Kcu Surabaya Coklat selaku kreditur menganggap keterlambatan pembayaran ini sebagai wanprestasi. Wanprestasi atau cidera janji menurut M. Yahya Harahap adalah sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat waktunya atau tidak dilakukan menurut seleyaknya, sehingga menimbulkan keharusan bagi pihak debitur untuk memberikan atau membayar ganti rugi, atau

adanya wanprestasi oleh salah satu pihak, dengan pihak lainnya dapat menuntut pembatalan perjanjian(Harahap 2007).

Setelah dinyatakan lalai dalam dilaksanakannya perjanjian debitur wajib membayar ganti rugi berupa biaya dan bunga yang dikeluarkan oleh bank. Hal ini tercantum pada Pasal 1244 s.d 1246 KUH Perdata. Kemudian semua mengenai jaminan debitur akan diambil alih oleh bank untuk pelunasan hutang. Bank selaku kreditur pemegang hak tanggungan berhak menjual melalui pelelangan umum diatur dalam Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah yang berbunyi :

“Apabila debitur cidera janji, pemegang Hak Tanggungan pertama mempunyai hak untuk menjual obyek Hak Tanggungan atas kekuasaan sendiri melalui pelelangan umum serta mengambil pelunasan piutangnya dari hasil penjualan tersebut.”

Pada perkara ini Majelis Hakim berpandangan lain dan lebih mempertimbangkan wanprestasi yang dilakukan oleh Tergugat I yakni PT. BANK PANIN, Tbk. KCU SURABAYA COKLAT. Tergugat I dianggap melakukan wanprestasi karena melakukan eksekusi lelang terhadap objek jaminan kredit tersebut. Rencana pelelangan tersebut juga telah diberitahukan oleh Tergugat I kepada pihak Peggugat 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.

Tergugat dalam hal ini PT. Bank Panin, Tbk. Kcu Surabaya Coklat selaku debitur mengajukan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan pada tanggal 19 April 2022 dan kemudian diumumkan kepada khalayak umum pada 22 November 2022 oleh KPKNL Kota Surabaya. Hal tersebut dianggap langkah terakhir yang bisa dilakukan oleh

Tergugat I. Hasil pelelangan objek jaminan akan digunakan untuk melunasi kredit tersebut.

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

Majelis Hakim berpandangan bahwa peristiwa Pandemi Covid-19 adalah sebagai peristiwa force majeure yang berdampak pada keuangan dari Ny. Njoo Christien. Dampak dari Pandemi Covid-19 inilah yang membuat Ny.Njoo Christien mengalami kesulitan dalam membayar angsuran kreditnya. Majelis Hakim pun dalam pertimbangannya menyatakan Ny.Njoo Christien tidak dapat dinyatakan melakukan wanprestasi.

b. Pertimbangan Keterlambatan Karena Pandemi Covid-19 Yang Dianggap Sebagai Force Majeur

Pandemi COVID-19 telah diklasifikasikan oleh pemerintah Indonesia sebagai jenis penyakit yang mempengaruhi kesehatan masyarakat. Oleh karena itu, pemerintah telah mengambil tindakan untuk menyatakan pandemi COVID-19 sebagai bencana nasional dan mendorong masyarakat untuk melakukan isolasi fisik dan bekerja/belajar dari rumah untuk menghentikan penyebaran virus. Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2020 tentang Pembatasan Sosial Berskala Besar Dalam Rangka Percepatan Penanganan Corona Virus Disease 2019 (COVID-19), Keputusan Presiden Nomor 11 Tahun 2020 tentang Penetapan Kedaruratan Kesehatan Masyarakat Corona Virus Disease 2019 (COVID -19), dan Peraturan Menteri Kesehatan Republik Indonesia Nomor 9

Tahun 2020 tentang Pedoman Pembatasan Sosial Berskala Besar Dalam Rangka Percepatan Penanganan Corona Virus Disease 2019 (COVID-19) merupakan beberapa peraturan yang sah. payung yang telah dikeluarkan sebagai jawaban atas imbauan pemerintah ini. Terakhir, melalui Keputusan Presiden Nomor 12 Tahun 2020 tentang Penetapan Bencana Non Alam sebagai Bencana Nasional Dalam Rangka Penyebaran Corona Virus Disease 2019 (COVID-19).

Penetapan Pandemi Covid-19 sebagai bencana nasional non-alam menjadi dasar Majelis Hakim dalam menyatakan dalam amar putusannya bahwasanya Pandemi Covid-19 dinyatakan sebagai peristiwa *force majeure*. Klausul mengenai *force majeure* sebenarnya tidak diatur dalam lembar perjanjian antar para pihak, namun Majelis Hakim menggunakan ketentuan umum dalam KUHPerduta dalam Pasal 1244 dan Pasal 1245.

“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 KUHPerduta: “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 KUHPerduta: “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”;

Dari kedua pasal tersebut kita bisa lihat bahwa ada 4 (empat) unsur yang harus dipenuhi dalam keadaan memaksa yaitu:

1. Adanya kejadian yang menyebabkan suatu prestasi tidak mungkin dilaksanakan;
2. Ada sebab yang terletak di luar kesalahan debitur;
3. Faktor penyebab itu tidak diduga sebelumnya; dan
4. Tidak dapat dipertanggungjawabkan kepada debitur.

Berdasarkan dari penjelasan diatas maka dapat disimpulkan keterlambatan pembayaran yang dilakukan oleh kreditur tidak dapat dinyatakan wanprestasi. Dari semua unsur *force majeure* terpenuhi ketika Pandemi Covid-19 berdampak pada keuangan debitur. Pembatasan Sosial Berskala Besar (PSBB) dan Pemberlakuan Pembatasan Kegiatan Masyarakat (PPKM) yang diberlakukan Pemerintah inilah berdampak pada ekonomi Ny. Njoo Christien. Dampak ekonomi akibat Pandemi Covid-19 inilah yang membuat Ny.Njoo Christien kesulitan membayar angsurannya. Maka dari itu objek jaminan tidak boleh dieksekusi terlebih dahulu.

Pandemi Covid-19 yang sifatnya sementara menjadikan Pandemi Covid-19 ini dapat digolongkan sebagai *Force majeure temporer*. Bilamana terhadap pemenuhan prestasi dari kontrak tersebut tidak mungkin dilakukan untuk sementara waktu (Permatasari 2021). Seharusnya PT. Bank Panin KCU Surabaya Coklat dapat memberikan solusi alternatif sementara sebagai solusi kredit macet tersebut. Sifat sementara inilah yang seharusnya bisa dikemudian hari ketika Pandemi ini selesai prestasi Penggugat kepada Tergugat kembali utuh.

c. Pertimbangan Pertimbangan Adanya Kebijakan Yang Mendukung Stimulus Pertumbuhan Ekonomi Yang Dalam Peraturan Otoritas Jasa

Keuangan Republik Indonesia Nomor 11/PJOK.03/2020

Negara dalam melakukan pengaturan dan pengawasan terhadap sektor Jasa Keuangan baik bank maupun non-bank memiliki lembaga bernama Otoritas Jasa Keuangan. Lembaga negara yang satu ini turut menciptakan dan mengontrol dan menjamin lingkungan perbankan sesuai aturan. Sebagai lembaga negara, Otoritas Jasa Keuangan turut menegakkan hukum melalui peraturan dan kebijakan perbankan.

Dalam memutus Perkara ini Majelis Hakim juga mempertimbangkan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 11/PJOK.03/2020. Peraturan OJK ini mengatur mengenai kebijakan bagi bank yang mendukung stimulus pertumbuhan ekonomi untuk debitur yang terkena dampak penyebaran COVID-19 termasuk debitur UMKM, dengan tetap memperhatikan prinsip kehati-hatian. Kebijakan stimulus dimaksud terdiri dari:

1. kebijakan penetapan kualitas aset; dan
2. kebijakan strukturisasi kredit atau pembiayaan. Penerapan kebijakan yang mendukung stimulus pertumbuhan ekonomi untuk debitur yang terkena dampak penyebaran corona virus disease 2019 (COVID-19) termasuk debitur UMKM.

Cara restrukturisasi kredit/pembiayaan dilakukan sebagaimana diatur dalam peraturan OJK mengenai penilaian kualitas aset, antara lain dengan cara:

1. penurunan suku bunga;
2. perpanjangan jangka waktu;
3. pengurangan tunggakan pokok;
4. pengurangan tunggakan bunga;
5. penambahan fasilitas kredit/pembiayaan; dan/atau
6. konversi kredit/pembiayaan menjadi Penyerahan Modal.

2. Akibat Hukum Dalam Putusan Putusan No. 112/PUU-XX/2022KPK

Gugatan perdata dapat berakibat terjadinya penundaan lelang atau pembatalan lelang. Keduanya menimbulkan yaitu dampak yuridis dan dampak ekonomis. putusan hakim menyatakan menunda lelang maka akan berakibat potensi kerugian yang diderita oleh kreditur akan berakumulasi dalam waktu yang relatif lama dan akhirnya akan berdampak ekonomis bagi Pemegang Hak Tanggungan yaitu dengan berlakunya penyelesaian hukum berdampak terhadap lamanya *recovery* atas sejumlah uang yang telah dikeluarkan sebagai pinjaman. semakin kecilnya peluang untuk mencari Pembeli objek lelang, karena masyarakat yang berminat akan memperhitungkan biaya yang dikeluarkan untuk penyelesaian perkara.

Bagi Penggugat

Akibat hukum dari Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 36/Pdt.G/2022/PN Sby yang mengabulkan sebagian gugatan Penggugat, maka 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; ditunda untuk dilelang. Penggugat juga sebagai kreditur tidak dapat dikatakan lalai atau wanprestasi terhadap kewajibannya setelah majelis hakim menyatakan bahwa Pandemi Covid-19 sebagai peristiwa *force majeure*.

Selain mendapat penundaan lelang, dengan adanya putusan ini Penggugat berhak mendapat restrukturisasi kredit terhadap Tergugat I. Restrukturisasi kredit ini berupa perpanjangan jangka waktu kredit. Skema restrukturisasi seperti apa selanjutnya tergantung kepada hasil renegotiasi para pihak setelah putusan ini.

Bagi Tergugat

Akibat hukum dari Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 36/Pdt.G/2022/PN Sby yang mengabulkan sebagian gugatan Penggugat, maka para Tergugat wajib membayar biaya perkara yang hingga kini dihitung sejumlah Rp. 1.218.000,00 (satu juta dua

ratus delapan belas ribu rupiah). Pengugat I juga berkewajiban melakukan renegotiasi mengenai kredit Penggugat I.

Bank Panin, Tbk. Kcu Surabaya Coklat bisa menawarkan kepada Ny. Njoo Christien untuk membantu menyelesaikan kreditnya. Semua kembali kepada kesepakatan kedua belah pihak yakni PT. Bank Panin, Tbk. Kcu Surabaya Coklat dengan Ny. Njoo Christien. Semua hal berikut wajib dilaksanakan sebagaimana diperintahkan dalam amar putusan

Dengan adanya Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 36/Pdt.G/2022/PN Sby ini juga menjadikan selebaran tanggal 21 Desember 2022 sebagai Pengumuman Lelang Pertama dan surat kabar Harian Memorandum tanggal 5 Januari 2023 tersebut batal setelah putusan tersebut. KPKNL Surabaya sebagai Tergugat II tidak bisa.

PENUTUP

1. Simpulan

Pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Surabaya dalam memutus perkara Nomor 36/Pdt.G/2022/PN Sby mempertimbangkan tiga hal yaitu pertimbangan mengenai wanprestasi, pertimbangan keterlambatan karena Pandemi Covid-19 yang dianggap sebagai force majeure, dan pertimbangan adanya kebijakan yang mendukung stimulus pertumbuhan ekonomi yang ada dalam Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 11/PJOK.03/2020. Penetapan Pandemi Covid-19 menjadi bencana nasional yang mempengaruhi seluruh aspek kehidupan menjadi pertimbangan utama Majelis Hakim dalam menyatakan Pandemi Covid-19 sebagai peristiwa force majeure. Keputusan PT. Bank Panin, Tbk. Kcu Surabaya Coklat dalam melakukan eksekusi lelang hak tanggungan yang mengabaikan Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Republik Indonesia Nomor 11/PJOK.03/2020 menjadi alasan kuat Majelis Hakim menyatakan bahwa Tergugat I telah melakukan wanprestasi

Akibat hukum dari Putusan Pengadilan Negeri Surabaya Nomor 36/Pdt.G/2022/PN Sby yang mengabulkan sebagian gugatan Penggugat. Sebidang tanah dan bangunan milik Penggugat II menjadi ditunda untuk dilelang. Penggugat I berhak mendapat restrukturisasi berupa

perpanjangan jangka waktu penyelesaian kredit, Tergugat I wajib melakukan renegotiasi terhadap kredit Penggugat I, dan KPKNL Surabaya tidak dapat melanjutkan proses lelang.

2. Saran

Saran Bagi debitur apabila mengalami kesulitan membayar untuk selalu memberitahu kepada Tergugat selaku kreditur. Debitur harus proaktif dalam menjelaskan kesulitannya dalam membayar dan meminta solusi penyelesaian dengan Kreditur. Dengan itikad baik yang dilakukan debitur kepada kreditur dapat menghadirkan solusi penyelesaian terhadap kredit macet tersebut.

Saran Bagi kreditur dalam menyelesaikan permasalahan kredit macet yang dilakukan debitur agar terlebih dahulu melakukan langkah preventif. Kreditur dalam mengeluarkan kebijakan haruslah sudah sesuai regulasi dan kebijakan dari Pemerintah. Menjadikan opsi pelaksanaan lelang eksekusi hak tanggungan menjadi opsi terakhir dan mengedepankan penyelesaian kredit dengan mekanisme perbankan seperti relaksasi kredit.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Harahap, Yahya. 2007. *Hukum Acara Perdata : Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, Dan Putusan Pengadilan / M. Yahya Harahap.* edited by S. Grafika. Jakarta.
- Prodjodokoro, R. Wiryono. 2000. *Azas-Azas Hukum Perjanjian / Oleh R. Wiryono Prodjodokoro.* Bandung: Mandar Maju.
- Simanjuntak, P. N. H. 2016. *Hukum Perdata Indonesia / P.N.H. Simanjuntak, SH.* Jakarta: Prenadamedia Group (Divisi Kencana).

Jurnal

- Enel Reza Hafidzan, Ery Agus Priyono, Dewi Hendrawati. 2015. "Diponegoro Law Journal." *Serambi Hukum* 6(02):1-13.
- Permatasari, Pita. 2021. "Force Majeure Clausules Due To Covid-19 in Bank Credit Agreements." *Iblam Law Review* 1(1):163-83. doi: 10.52249/ilr.v1i01.8.
- Rapiq, Muhammad, and Recca Ayu Hapsari. 2022. "Implementasi Hukum Terhadap Pembatalan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan." *Diktum: Jurnal Ilmu Hukum* 9(2):103-17. doi:

10.24905/diktum.v9i2.126.

Peraturan Indonesia:

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata)

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 213/PMK.06/2020 Tahun 2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang

Peraturan Otoritas Jasa Keuangan Nomor 11/POJK.03/2020 tentang Stimulus Perekonomian Nasional

Putusan Nomor 36/Pdt.G/2023/Pn.Sby Tentang Penundaan Lelang Eksekusi Hak Atas Tanah