

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Latar belakang terjadinya perkara perdata No. 38/Pdt.G/2012/PN.PBR diawali Ny Ernawati Bahar yang merupakan nasabah dari PT Bank Danamon Tbk Pekanbaru meminjam uang dengan Perjanjian Kredit No.SPK/PIM/PBU/-051/III/90 tanggal 29 Maret 1990, pada tanggal 28 Maret 1991 fasilitas kredit tersebut dipecah menjadi 2 jenis fasilitas, yaitu fasilitas kredit berjangka sebesar Rp.25.000.000,- sesuai dengan Perjanjian Kredit No. PIM-PBU/30/III/91-KB tanggal 29 Maret 1991 dan kredit angsuran berjangka sebesar Rp.50.000.000,-sesuai dengan Perjanjian Kredit No. PIM-PBU/031/V/92-KAB tanggal 19 Mei 1992 dan perpanjangan sekaligus penurunan plafon kredit rekening koran dari Rp.50.000.000.- menjadi setinggi-tingginya Rp.25.000.000.- dengan Perjanjian Kredit No.PIM-PBU/-032/V/92-RK tanggal 13 Mei 1992. Untuk menjamin pembayaran kembali pinjaman Ny.Ernawati Bakar tersebut, berdasarkan Surat Kuasa Memasang Hipotik No.122 tanggal 28 Maret 1991 dan Surat Kuasa Menjual No.123 tanggal 28 Maret 1991 serta Surat Kuasa Memasang Hipotik No.250 tanggal 30 Maret 1990 dan Surat Kuasa Menjual No.251 tanggal 30 Maret 1990 yang dibuat dihadapan Singgih Sususilo,SH. Notaris di Pekanbaru, Ny.Ernawati Bakar selaku pengambil kredit telah menyerahkan 2 buah jaminan berupa

1. Sebidang Tanah Sertifikat Hak Milik No. 1374 tanggal 21 Januari 1988 terletak di Kelurahan Sidomulyo, Kecamatan Tampan, Pekanbaru seluas (A.10.352 m2 dan B.717 m2) yaitu sisa setelah dipotong Jalan Arifin Ahmad atas nama Ernawati.
2. Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jalan Kartini,Gang Kartini, Kelurahan Sumahilang, Kecamatan Pekanbaru SHM NO.44 tanggal 4 Januari 1986, beserta bangunan rumah petak diatasnya sebanyak 5 (lima) petak No.17, 19, 21, 23, dan 27) atas nama DRA.Ernawati Bakar.

Karena usaha Ny.Ernawati Bakar mengalami kegagalan, maka pengembalian kredit kepada PT Bank Danamon Tbk.Cabang Pekanbaru, mengalami kemacetan dan PT Bank Danamon Tbk Cabang Pekanbaru telah mengajukan permohonan eksekusi hak tanggungan (hipotik) kepada Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru, sesuai dengan surat permohonannya

tertanggal 22 Juli 1993 dan telah pula tercatat sebagai Permohonan Eksekusi No. 09/Pdt/EK/Grosse/1003/ PN.PBR/93 dengan penetapan jumlah utang sebesar Rp. 104.009.759,- terdiri dari *outstanding* Rp. 80.463.185 dan tunggakan bunga Rp. 23.546.574. Namun kemudian jumlah hutang Ny.Ernawati Bakar bertambah menjadi sebesar Rp 420.780.749,79,- dan Ny.Ernawati Bakar telah dirugikan, sehingga sebelum lelang dilaksanakan oleh PT Bank Danamon Tbk. Cabang Pekanbaru, Ny.Ernawati Bakar telah mengajukan gugatan terhadap PT Bank Danamon Tbk Cabang Pekanbaru di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru dalam perkara perdata No. 01/PDT/G/1998/PN.PBR, dengan dasar gugatan antara lain :

- Surat penetapan jumlah hutang melebihi jumlah maksimal hipotik yang dicantumkan pada Sertifikat Hipotik No. 4070 tanggal 15 Juli 1993 Rp. 125.000.000,- dan Sertifikat Hipotik nomor 3659 tertanggal 24 Nopember 1992 hanya diberikan Rp. 45.000.000.-
- Pihak PT Bank Danamon Pekanbaru telah melakukan perbuatan melawan hukum dengan menambah nilai jumlah hutang penggugat secara sepihak yang tidak sesuai dengan kepatutan yang notabene sangat merugikan dan penetapan harga limit objek lelang bertentangan dengan UU No.49 Prp.tahun 1960.

Perkara mana akhirnya telah diputus oleh Pengadilan Pekanbaru dengan amar putusan yang pada pokoknya menyatakan :

- Menyatakan besarnya hutang penggugat yang harus dibayar kepada tergugat adalah sebesar Rp 104.009.759,-
- Menyatakan perbuatan tergugat yang menetapkan jumlah hutang penggugat kepada tergugat sebesar Rp. 420.780.749,79,- adalah merupakan perbuatan melawan hukum.
- Menghukum tergugat untuk mengembalikan jumlah uang sebesar Rp.324.249.940.79,- kepada penggugat.

Terhadap putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru tersebut, oleh Pengadilan Tinggi Riau diperbaiki dan menghilangkan amar putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru diktum 4 yang menghukum tergugat untuk mengembalikan jumlah uang sebesar Rp.324.249.940.79,- kepada penggugat, dengan pertimbangan hukum karena tidak dituntut oleh penggugat dalam surat gugatannya. Putusan mana oleh Mahkamah Agung RI telah pula diputus dengan amar putusan pada pokoknya berbunyi : menolak permohonan kasasi dari pemohon kasasi PT Bank Danamon Tbk Cabang Pekanbaru.

Pada saat perkara perdata No. 01/PDT/G/1998/PN.PBR sedang dalam proses pemeriksaan di Pengadilan Pekanbaru, maka agar perkara tersebut dapat diketahui oleh khalayak ramai dan supaya masyarakat tidak membeli, tidak mengadakan hubungan hukum dengan kedua bidang tanah yang jadi jaminan sekaligus objek perkara dalam perkara perdata No.01/Pdt.G/1998/PN.Pbr. tersebut maka Ny,Ernawati Bakar juga memuat pengumuman

secara berturut-turut di harian Riau Pos pada terbitan hari Senin tanggal 19 Januari 1998 dan Selasa tanggal 20 Januari 1998. Namun kenyataannya, pengumuman dan peringatan Ny. Ernawati Bakar di harian Riau Pos dimaksud, tidak diindahkan oleh PT Bank Danamon Tbk Cabang Pekanbaru dan malahan tetap diteruskan proses lelang objek perkara oleh PT Bank Danamon Tbk Cabang Pekanbaru, serta telah dibeli pula oleh Christ Windreis yang memberikan kuasa kepada M.F. Lahat, sebagai pembeli lelang, terhadap objek lelang 1 berupa sebidang Tanah Sertifikat Hak Milik No. 1374 tanggal 21 Januari 1988 terletak di Desa/Kelurahan Sidomulyo, Kecamatan Tampan, Pekanbaru seluas (A.10.352 m² dan B.717 m²) yaitu sisa setelah dipotong Jalan Arifin Ahmad atas nama Ernawati, sebagaimana dinyatakan dalam Risalah Lelang No.270/199-1999 tanggal 21 Januari 1998, dengan harga penjualan lelang sebesar Rp. 333.054.000.- (tiga ratus tiga puluh tiga juta lima puluh empat ribu rupiah).

2. Dengan tetap dilakukannya pelelangan oleh PT. Bank Danamon Tbk Cabang Pekanbaru, serta telah dibeli pula oleh Christ Windreis yang memberikan kuasa kepada M.F. Lahat, maka Ny. Ernawati Bakar selaku penggugat mengajukan gugatan baru ke Pengadilan Negeri Pekanbaru, yang dikenal dengan perkara perdata No. 14/Pdt.G/2002/PN.PBR serta telah pula diputus oleh Pengadilan Negeri Pekanbaru pada tanggal 27 Agustus 2002, dengan amar putusan pada pokoknya yaitu :

- Menyatakan sah penggugat sebagai pemilik sebidang tanah yang terletak di Jl. Kartini Gang Kartini, Kelurahan Sumahilang, Kecamatan Pekanbaru SHM NO.44 tanggal 4 Januari 1986, beserta bangunan rumah petak di atasnya sebanyak 5 (lima) petak No.17, 19, 21, 23, dan 27) atas nama Dra. Ernawati Bakar.
- Menyatakan sah jumlah hutang penggugat kepada tergugat III sebesar Rp 104.009.759,-
- Menghukum tergugat III untuk mengembalikan sisa uang penjualan Lelang tanah sertifikat Hak Milik No. 1374 tanggal 21 Januari 1988 kepada penggugat sebesar Rp. 333.054.000.- dikurangi Rp.104.009.759.- = Rp. 229.045.241.-
- Menghukum tergugat III untuk menyerahkan sertifikat hak milik No.44 tanggal 4 Januari 1988 kepada penggugat dalam keadaan bebas dari hak tanggungan.
- Menghukum tergugat IV untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini.

Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Riau dalam perkara perdata No.87/PDT/2003/PTR, dan dengan mengadili sendiri :

- Mengabulkan gugatan penggugat untuk sebahagian.
- Menyatakan sah penggugat sebagai pemilik atas :

- a. Sebidang tanah SHM Nomor : 1374 tertanggal 21 Januari 1986 terletak di Kelurahan Sidomulyo, Kecamatan Tampan Pekanbaru seluas (A.10.352 M²) (B.717 M²) yaitu sisa setelah dipotong jln.Arifin Ahmad atas nama Ernawati (Penggugat).

- b. Sebidang tanah dan bangunan yang terletak di Jl. Kartini,Gg, Kartini Kelurahan Sumahilang, Kecamatan Pekanbaru Kota, SHM No 44 tanggal 4 Januari 1986 beserta bangunan rumah petak di atasnya sebanyak 5 (lima) petak (No. 17,19,21,23 dan 27) atas nama Dra. Ernawati Bakar
- Menyatakan sah jumlah hutang Penggugat kepada tergugat III sebesar Rp 104,009.759,-
 - Menghukum tergugat III untuk menerima pelunasan hutang dari penggugat sebesar Rp 104,009.759,-
 - Menyatakan tindakan tergugat II yang menetapkan harga limit tanah SHM No.1374 tanggal 21 Januari 1986 sebesar Rp.333.054.000.- adalah perbuatan melawan hukum yang merugikan penggugat.
 - Menyatakan tindakan tergugat II yang melaksanakan lelang atas tanah 1374 tanggal 21 Januari 1986 dan tanah SHM No.44 tanggal 4 Januari 1986 yang sedang berperkara di Pengadilan Negeri Pekanbaru adalah perbuatan melawan hukum.
 - Menyatakan risalah lelang No.270/1997-1998 tanggal Januari 1988 dan tanah SHM No.44 tanggal 4 Januari 1986 beserta bangunan rumah petak di atasnya (5 petak) yang dilakukan oleh Kantor Lelang Negara Pekanbaru adalah batal dengan segala akibat hukumnya.
 - Menyatakan batal peralihan hak atas tanah SHM No,1374 tanggal 21 Januari 1986 ke atas nama tergugat I.1 dengan berdasarkan Risalah Lelang No.270/1997-1998 tanggal 21 Januari 1998.
 - Menghukum tergugat I.1 untuk menyerahkan tanah berikut dengan SHM No.1374 tanggal 21 Januari 1986 kepada penggugat dalam keadaan kosong dari hak milik orang lain yang diperdapat dari padanya jika ingkar dengan bantuan polisi dan/atau TNI lainnya.
 - Menghukum tergugat III untuk menyerahkan tanah (sertifikat Hak Milik No.44) tanggal 4 Januari 1986 kepada penggugat dalam keadaan bebas dari segala hak tanggungan.
 - Menghukum tergugat IV untuk tunduk dan patuh kepada putusan dalam perkara ini. Putusan perkara perdata No.87/PDT/2003/PTR tersebut telah pula diputuskan oleh Mahkamah Agung RI dengan amar pada pokoknya berbunyi: menyatakan permohonan kasasi dari pemohon kasasi I PT Bank Danamon Tbk Cabang Pekanbaru tidak dapat diterima. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi II. Christ Windreis dan M.F.Lahat tersebut.
3. Pihak pembeli lelangpun berusaha untuk mempertahankan dan menuntut haknya ke Pengadilan Negeri Pekanbaru, dengan mengajukannya gugatan perkara perdata oleh Christ Windreis sebagai penggugat, yang dikenal dengan perkara perdata No.176/PDT.G/2011/PN.PBR. dengan menggugat PT.Bank Danamon Tbk Cabang

Pekanbaru sebagai Tergugat I, Ernawati Bakar sebagai tergugat II dan Kepala Kantor Kekayaan Negara dan Lelang Pekanbaru sebagai Turut Tergugat. dengan alasan utama gugatannya bahwa penggugat adalah pemenang lelang yang beritikad baik, atas sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor : 1374 tertanggal 21 Januari 1986 terletak di Jalan Firdaus/Arifin Ahmad, Kelurahan Sidomulyo, Kecamatan Tampan Pekanbaru seluas (A.10.352 M2) (B.717 M2) yaitu sisa setelah dipotong Jalan Arifin Ahmad atas nama Ernawati (Tergugat) yaitu dengan harga penawaran tertinggi sebesar Rp.333.054.000.-(tiga ratus tiga puluh juta lima puluh empat ribu rupiah, sesuai dengan Risalah Lelang tanggal 27 Januari 1998 Nomor 270/1997/1998.

Dalam perkara No.176/PDT.G/2011/PN.PBR yang diajukan pemenang lelang tersebut, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekanbaru memberikan pertimbangan antara lain :

- Penggugat mengikuti proses lelang sesuai dengan ketentuan yang berlaku, sehingga Majelis berpendapat kepentingan penggugat haruslah dilindungi, sesuai dengan putusan MA tanggal 26 Desember 1958 No.251 K/SIP/1958, pembeli beritikad baik harus dilindungi.
- Berdasarkan putusan perkara perdata N0.01/PDT.G/1998/PN.PBR. jo putusan No.125/PDT/-1998/PTR jo putusan No.3185 K/PDT/1999 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dalam putusannya menyatakan bahwa tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum
- Tanah A.10.352 m2, B.717 m2 telah dieksekusi oleh Pengadilan Negeri Pekanbaru sebagai wujud pelaksanaan putusan No.14/PDT.G/2002/PN.PBR. jo putusan No.87/PDT/-2003/PTR jo putusan No.893 K/PDT/2004 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan telah diserahkan kepada tergugat II, maka tergugat I harus melindungi/bertanggung jawab untuk membela kepentingan penggugat sebagai pemenang lelang yang dimohonkan/dilaksanakan tergugat I melalui Turut Tergugat, sehingga Tergugat I telah merugikan penggugat.
- Ganti rugi yang pantas diharapkan penggugat diperhitungkan dari potensi yang diharapkan penggugat selama 13 tahun, yaitu $\frac{2}{3}$ dari NJOP yaitu $\frac{2}{3}$ dari Rp.800.000.- x 10.352 = Rp. 8.281.000.000.-

Sehingga akhirnya Pengadilan Negeri Pekanbaru telah memberikan putusan dengan amar pada pokoknya berbunyi antara lain :

- Menyatakan bahwa penggugat adalah pembeli beritikad baik.
- Menyatakan Tergugat I telah melakukan perbuatan melawan hukum.
- Menghukum tergugat I untuk membayar ganti rugi kepada penggugat sebesar Rp.8.281.600.-(delapan milyar dua ratus delapan puluh satu juta enam ratus ribu rupiah) dengan perincian/perhitungan $10.352 \text{ m}^2 \times \text{Rp.}800.000.000.- = \text{Rp.}8.281.600.-$

4. Dari pihak PT.Bank Danamon Cabang Pekanbaru yang telah beberapa kali mengalami rentetan kekalahan dalam berperkara tentang pelaksanaan eksekusi hak tanggungan di Pengadilan Negeri Pekanbaru, akan tetapi masih terus pula berusaha untuk mempertahankan haknya ke Pengadilan Negeri Pekanbaru, yaitu dengan mengajukan perkara bantahan ke Pengadilan Negeri Pekanbaru yaitu perkara perdata No.38/PDT.G/2012/PN.PBR. dimana sebagai Pembantah telah mengajukan bantahan terhadap Ny.Ernawati Bakar sebagai Terbantah, Chris Windreis dan M.F.Lahat sebagai Turut Terbantah I, Kepala Kantor Lelang Negara sebagai Turut Terbantah II dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru sebagai Turut Terbantah III, dengan alasan utama bahwa pembantah mengajukan bantahan atas penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru : No.30/PDT/EKS-PTS/2011/PN.PBR tanggal 11 Oktober 2011 jo perkara perdata Nomor 14/PDT/2002/Pn.Pbr tertanggal 27 Agustus 2002, karena penetapan tersebut dinilai telah mempunyai cacat yuridis, sehingga secara hukum penetapan tersebut tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum untuk dijalankan, dimana terhadap pencantuman PT.Bank Danamon Indonesia Tbk.pada amar ke 1 dan ke 3 putusan Pengadilan Tinggi Riau Nomor 87/PDT/G/2003/PTR tertanggal 23 November 2003 serta pencatuman PT.Bank Danamon Indonesia Tbk.pada Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru No.30/PDT/Eks-PTS/2011/PN.PBR tanggal 11 Oktober 2011 jo Nomor 14/Pdt.G/2002/PN.PBR tanggal 27 Agustus 2002 yang ditulis dalam tanda kurung setelah kata Direktur Utama PT.Bank Danamon Indonesia Tbk. Pekanbaru selanjutnya disebut Tergugat III.

Dalam perkara perdata No.38/PDT.G/2012/PN.PBR tersebut, Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekanbaru memberikan pertimbangan antara lain :

- Bahwa Direksi (*in casu* Direktur utama dan Pimpinan Cabang) memiliki Kapasitas mewakili Perseroan sebagai salah satu organ atau alat perlengkapan Perseroan, selain mempunyai kedudukan dan kewenangan mengurus Perseroan, juga diberi wewenang untuk “mewakili” Perseroan baik didalam maupun diluar Pengadilan untuk dan atas nama Perseroan, demikian halnya dengan perseroan PT Bank Danamon Indonesia Tbk, maka penulisan/pencantuman PT Bank Danamon Indonesia Tbk didalam kurung setelah tulisan Tergugat III pada ;

1. Amar ke 1 dan ke 3 putusan Pengadilan Tinggi Riau nomor : 87/PDT/ G/2003/PTR tertanggal 22 November 2003, dan
2. Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor: 30/PDT/EKSPTS/ 2011/PN.PBR tanggal 11 Oktober 2011 jo Nomor: 14/Pdt.G/2002/PN.PBR tertanggal 27 Agustus 2002

tersebut tidaklah mempunyai Cacat Yuridis sehingga secara hukum Penetapan Eksekusi Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor: 30/PDT/EKS-PTS/2011/ PN.PBR tanggal 11

Oktober 2012 jo Nomor: 14/Pdt.G/2002/PN.PBR tertanggal 27 Agustus 2002 tersebut adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum dan dapat untuk dijalankan ;

- Bahwa dengan demikian bantahan pembantah adalah tidak beralasan dan tidak benar, sehingga pembantah haruslah dinyatakan sebagai pembantah yang tidak benar dan Pembantah pada dasarnya berada dipihak yang kalah maka untuk itu dihukum untuk membayar biaya perkara ini;

Dalam perkara bantahan tersebut Pengadilan Negeri Pekanbaru telah memberikan putusan dengan amar pada pokoknya antara lain :

- Menyatakan bantahan pembantah adalah tidak beralasan dan tidak benar.
- Menyatakan pembantah adalah pembantah yang tidak benar.

B. Saran - Saran

1. Barang jaminan dilelang akibat wanprestasi dilaksanakan dengan keliru harus sesuai ketentuan Eksekusi dalam Undang-Undang Hak Tanggungan lebih dipertegas sehingga tidak ada multi tafsir dalam proses pelaksanaannya dan apakah harus mendapatkan fiat pengadilan atau boleh dengan kekuasaan sendiri dengan bantuan lelang negara.
2. Terhadap jaminan yang melekat hak tanggungan tak perlu lagi dilakukan sita eksekusi terlebih dahulu, karena pelaksanaan sita eksekusi telah menghilangkan kekuatan/kedudukan hak tanggungan yang selalu diutamakan.

