



P U T U S A N

Nomor 130/Pdt.G/2022/PN Pbr

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Pekanbaru yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat pertama telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara:

LIZA IKA SAVITRI beralamat di Jl. Kenanga No.58, RT/RW. 005/002, Kel. Padang Terubuk, Kec. Senapelan, Kota Pekanbaru., Dalam hal ini memberi Kuasa kepada Dr. (C) WAHYU AWALUDIN RAHMAN, S.H., M.H. C.LA., HARDA YANI, S.H., M.H., CHANDRA SAPUTRA, S.H., M.H dan MOAMAR RIDWAN PAHLEVI, S.H. C.RBC., Adalah Advokat pada LAW OFFICE WAHYU AWALUDIN & PARTNERS yang beralamat di Jl. Sepakat (Komp. Perum. Green Gading Asri), Rukan No. 1 A-B, Tengkerang Timur, Tenayan Raya, Pekanbaru., berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 25 april 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru dengan No. Reg. 475 SK/Pdt/2022/PN.Pbr tertanggal 24 Mei 2022., selanjutnya disebut sebagai **PENGGUGAT**;

Lawan:

1. **TEDDY HARYANTO**, alamat Jl. Kulim, Komplek Pelangi Indah Blok 1 No.4, RT.03/RW.02, Kelurahan Tampan, Kecamatan Payung Sekaki, Kota Pekanbaru., selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I**;
2. **NELLY HARYANTO**, alamat Jl. Kulim, Komplek Pelangi Indah Blok 1 No.4, RT.03/RW.02, Kelurahan Tampan, Kecamatan Payung Sekaki, Kota Pekanbaru., Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**;
3. **BUDI SUYONO, SH (Notaris dan PPAT)** beralamat Jl. Pangeran Hidayat No. 108 B (simp. Jl. A Yani) Kota Pekanbaru., Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT III**;
4. **BADAN PERTAHANAN NASIONAL (BPN) Kota Pekanbaru**, alamat Jl. Naga Sakti, Simpang Baru, Kec. Tampan, Kota Pekanbaru., Dalam hal ini memberi Kuasa kepada **DEWI PURNAMA JULIANTI.,S.Si.,SH.,M.Kn.,Dkk.**, Jabatan Kepala Seksi Pengendalian dan Penanganan Sengketa Pertanahan Kantor

Halaman 1 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 130/Pdt.G/2022/PN Pbr



Pertanahan Kota Pekanbaru., berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : MP.02.01/1766-14.71/V/2022 tanggal 23 Mei 2022., yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru dengan No. Reg. 572 SK/Pdt/2022/PN.Pbr tertanggal 14 Juni 2022., Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT IV;**

5. **PT. SARANA RIAU VENTURA**, alamat Komplek Perkantoran Grand Sudirman Blok C A-3, Jl.Datuk Setia Maharaja – Pekanbaru, Riau., Dalam hal ini memberi Kuasa kepada MUSKALDI INDRA, SH, YUKA NOPRUL NATA, SH.,MH dan ARDANSYAH, SH., Adalah Advokat pada MUSKALDI INDRA & ASSOCIATES, yang beralamat di Jl. Arifin Ahmad Komplek Bisnis Sepupu Satria Blok C No. 4 Pekanbaru., berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 18 Mei 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru dengan No. Reg. 556 SK/Pdt/2022/PN.Pbr tertanggal 09 Juni 2022., Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT V;**

6. **NOVI YANTI** alamat Jl. Manatahan No. 153, RT/RW. 03/01, Kel. Sidomulyo Timur, Kec. Marpoyan Damai, Kota Pekanbaru., Dalam hal ini memberi Kuasa kepada MUSKALDI INDRA, SH, YUKA NOPRUL NATA, SH.,MH dan ARDANSYAH, SH., Adalah Advokat pada MUSKALDI INDRA & ASSOCIATES, yang beralamat di Jl. Arifin Ahmad Komplek Bisnis Sepupu Satria Blok C No. 4 Pekanbaru., berdasarkan surat kuasa khusus tertanggal 18 Mei 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru dengan No. Reg. 557 SK/Pdt/2022/PN.Pbr tertanggal 09 Juni 2022., Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT VI;**

7. **Pemerintah RI Cq. Kementerian Keuangan RI, Cq. Dirjen. Kekayaan Negara (DJKN) Cq. Kantor Wilayah DJKN Riau, Sumatera Barat dan Kepulauan Riau Cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pekanbaru** beralamat Jl. Sudirman No. 24, Tengkerang Tengah, Marpoyan Damai, Kota Pekanbaru., Dalam hal ini memberi Kuasa kepada RACHMAT KURNIAWAN, Dkk, Jabatan Kepala KPKNL Pekanbaru.,, berdasarkan surat kuasa khusus Nomor SKU-



132/MK.6/KN.7/2022 tertanggal 09 Juni 2022, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru dengan No. Reg. 567 SK/Pdt/2021/PN.Pbr tertanggal 14 Juni 2022., Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT VII**;

8. **PT. INDO MULIA PERDANA** berkedudukan terakhir di Jl. Kenanga No. 10 D Pekanbaru., Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT VIII**;

9. **SUHATMAN ZEN (ditulis juga suhatman)** beralamat Jl. Perum Bukit Sejahtera, Blok BM No. 20 RT. 012/RW.004, Kel. Karang Jaya, Kec. Gandus, Kota Palembang., Selanjutnya disebut sebagai **TURUT TERGUGAT**;

Pengadilan Negeri tersebut;

Setelah membaca dan memeriksa berkas perkara ini;

Setelah mendengar keterangan saksi - saksi dan memperhatikan alat bukti surat yang diajukan di persidangan ;

Setelah mendengar para pihak dipersidangan;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Para Penggugat dengan surat gugatan tanggal 26 April 2022 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru pada tanggal 10 Mei 2022 dalam Register Nomor 130/Pdt.G/2022/PN Pbr, telah mengajukan gugatan sebagai berikut:

I. POSITA GUGATAN

1. Bahwa awalnya PENGGUGAT membeli 1 (satu) unit Ruko dengan posisi No. 3 di Jalan Jenderal Kota Pekanbaru, senilai Rp. 1.150.000.000,- (satu miliar seratus limapuluh juta rupiah) dengan pembayaran bertahap dan saat ini sudah selesai dilunasi kepada Penjual bernama Teddy Haryanto (**TERGUGAT I**), yang telah mendapatkan persetujuan dari istrinya Nelly Haryanto (**TERGUGAT II**) sebagaimana **Perjanjian Jual Beli (PJB)** yang telah dilegalisasi No. 359/L/VIII/2012 di hadapan Notaris BUDI/PPAT, BUDI SUYONO SH, tanggal 7 Agustus 2012.
2. Adapun bangunan ruko yang akan dijual **TERGUGAT I** tersebut adalah ukuran bangunannya sebagaimana diatur dalam PJB dan Sertifikat Hak Milik (SHM) yang jadi alas hak dari bangunan Ruko tersebut adalah masih SHM No. 741 tanggal 17 Mei 1993 dan SHM No.2330 tanggal 22 Oktober 2010, kedua SHM tersebut An. TEDDY HARYANTO. (SHM belum dipecah perkapling ruko).



3. Bahwa selanjutnya diketahui, sebelum Penggugat membeli, ternyata pembeli lainnya bernama Hendrick Surya telah membeli bangunan ruko No. 1 dan No. 2 terlebih dahulu, dengan bukti Perjanjian Jual Beli (PJB) tanggal 12 Desember 2011 yang disahkan Notaris yang juga PPAT, Budi Suyono SH dan pembayarannya saat ini sudah lunas juga.
4. Bahwa dalam PJB An. Hendrick Surya tersebut telah dijelaskan bahwa Sertifikat Hak Milik (SHM) atas bangunan Ruko yang dibelinya adalah SHM No. 741 tanggal 17 Mei 1993 dan SHM No.2330 tanggal 22 Oktober 2010 keduanya masih atas nama Suhadman Zen dan Tedi Haryanto (**TERGUGAT I**) sebelumnya hanya penerima kuasa sekaligus pihak yang membangun bangunan ruko di atas tanah Suhadman Zen tersebut.
5. Selanjutnya, Hendrik Surya baru mengetahui, ternyata SHM No. 741 tanggal 17 Mei 1993 dan SHM No.2330 tanggal 22 Oktober 2010, yang awalnya kedua SHM tersebut An. SUHADMAN ZEN Sebagaimana diterangkan dalam **PJB** tanggal 12 Desember 2011 telah dijual seluruhnya dan berubah ke AN. Teddy Haryanto (**TERGUGAT I**) berdasarkan Akta Jual Beli (AJB) No.91/2012 tertanggal 6 Juli 2012 dan Akta Jual Beli No 92/2012 tertanggal 6 Juli 2012 yang dibuat di Notaris/PPAT Budi Suyono, SH MKn, tanpa persetujuan dan sepengetahuan dari Hendrick Surya selaku pembeli 2 (dua) unit bangunan Ruko No. 1 dan No. 2, dimana Suhadman Zen dan Teddy Haryanto (**TERGUGAT I**), bersama notaris/PPAT Budi Suyono SH MKn (**TERGUGAT III**) sama-sama sudah mengetahui peristiwa hukum adanya PJB tanggal 12 Desember 2011 tersebut.
6. Bahwa atas dasar itu, selanjutnya Hendrick Surya menggugat Suhadman Zen dan Teddy Haryanto (**TERGUGAT I**) berserta BPN Pekanbaru (**TERGUGAT IV**) dan PPAT/Notaris BUDI SUYONO SH (**TERGUGAT III**), ke Pengadilan Negeri Pekanbaru No. Perkara : 139/PDT.G/2014/PN.PBR, tujuannya adalah untuk membatalkan Akta Jual Beli (AJB) No.91/2012 tertanggal 6 Juli 2012 dan Akta Jual Beli No 92/2012 tertanggal 6 Juli 2012 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT, BUDI SUYONO SH (**TERGUGAT III**). Atas gugatan tersebut, Pengadilan Negeri Pekanbaru mengabulkan gugatannya yang saat ini putusan tersebut sudah berkekuatan hukum tetap, dengan amarnya salah satunya adalah membatalkan Akta Jual Beli (AJB) antara Suhadman Zen (Penjual/**TURUT**



TERGUGAT) dan Teddy Haryanto (**TERGUGAT I**) sebagai pembelinya dengan AJB No.91/2012 tertanggal 6 Juli 2012 dan Akta Jual Beli No 92/2012 tertanggal 6 Juli 2012 sehingga SHM-SHM An. Teddy Haryanto (**TERGUGAT I**) tersebut menjadi cacat hukum.

7. Bahwa selanjutnya, karena Akta Jual Beli (AJB) No.91/2012 tertanggal 6 Juli 2012 dan Akta Jual Beli No 92/2012 tertanggal 6 Juli 2012 yang dibuat dihadapan Notaris BUDI SUYONO SH (**TERGUGAT III**), sudah dibatalkan dan SHM milik An. Teddy Haryanto (**TERGUGAT I**) sudah dinyatakan cacat hukum, maka selanjutnya Penggugat meminta kepada **TERGUGAT I**, untuk melakukan *addendum* PJB No. Legalisasi : 359/L/VIII/2012 tanggal 7 Agustus 2012 An. Penggugat, agar selaras dengan putusan tersebut diatas, dan selanjutnya telah dilakukan *addendum* perjanjian (PJB) pada tanggal 24 Juli 2015.
8. Bahwa selanjutnya, Pengugat oleh Teddy Haryanto (**TERGUGAT I**) dijanjikan akan segera melaksanakan Putusan No. 139/PDT.G/2014/PN.PBR dan setelah itu memecah SHM-SHM tersebut dan menyerahkan surat SHM atas bangunan ruko yang dibeli Pengugat tersebut. Bahwa sebagai bukti awal, Penggugat sebelumnya memang benar telah diberikan surat hak untuk menguasai, menempati bangunan ruko sebagaimana Berita Acara serah terima bangunan ruko pada tanggal 18 Maret 2013 atas dasar serah terima bangunan ruko dari **TERGUGAT I**, maka Penggugat sejak tanggal tersebut telah menguasai dan menempati bangunan ruko tersebut secara sah hingga saat ini.
9. Bahwa dalam perjalanannya ternyata, diketahui **TERGUGAT I** atas Persetujuan Istri (**TERGUGAT II**) telah menjaminkan SHM-SHM yang sudah cacat hukum berdasarkan Putusan Pengadilan No. 139/PDT.G/2014/PN.PBR tersebut kepada PT. SARANA RIAU VENTURA (**TERGUGAT V**), sebagai jaminan Hutang PT. INDO MULIA PERDANA (**TERGUGAT VIII**), kemudian atas temuan ini PENGUGAT menyampaikan kepada HENDRIK SURYA (Pembeli Ruko No. 1 dan No. 2) dan selanjutnya Hendrick Surya menyampaikan Putusan No. 139/PDT.G/2014/PN.PBR kepada PT. Saranan Riau Ventura (**TERGUGAT V**) dan BPN Pekanbaru (**TERGUGAT IV**) serta Notaris/PPAT BUDI SUYONO SH (**TERGUGAT III**), dan pihak-pihak terkait lainnya yang pada pokoknya memberitahukan bahwa jaminan hutang berupa SHM No.741/ 1993 dan SHM No. 2330/2010 An. Teddy



Haryanto (**TERGUGAT I**) adalah sudah cacat hukum sebagaimana Putusan No. 139/PDT.G/2014/PN.PBR yang sudah berkekuatan hukum tetap, sesuai surat keterangan dari Pengadilan Negeri Pekanbaru No. 6/SKT/PDT/2016/PN.PBR tanggal 30 Agustus 2016.

10. Maka atas surat tersebut BPN Pekanbaru (**TERGUGAT IV**) kemudian mengundang Hendrick Surya dan PT. Sarana Riau Ventura (**TERGUGAT V**) dengan undang surat No.2104/600.14-71/VIII/2016 tanggal 5 Agustus 2016 untuk bermediasi dan melakukan peninjauan lapangan sebagaimana surat undangan No. 2157/600.14-71/VIII/2016 tanggal 15 Agustus 2016, namun dari pertemuan dan peninjauan lapangan tersebut terkesan hanya formalitas belaka, dan tidak ada tindaklanjutnya.

11. Selanjutnya tanpa sepengetahuan Penggugat dan juga Hendrick Surya (Pembeli Ruko lainnya) ternyata **TERGUGAT V** (PT. Sarana Riau Ventura) mengajukan permohonan lelang atas jaminan SHM-SHM An. Teddy Haryanto (**TERGUGAT I**) yang sudah dinyatakan Cacat Hukum oleh Putusan No. 139/PDT.G/2014/PN.PBR melalui Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pekanbaru (**TERGUGAT VII**). Diduga ingin menghapus jejak cacat hukum SHM-SHM An. **TERGUGAT I** melalui lelang.

12. Bahwa selanjutnya berdasarkan lelang melalui **TERGUGAT VII** (KPKNL Pekanbaru) tersebut, SHM No.741/1993 dan SHM No. 2330/2010 An. Teddy Haryanto (**TERGUGAT I**) yang sudah cacat hukum berdasarkan Putusan Pengadilan No. 139/PDT.G/2014/PN.PBR sebagaimana telah dijelaskan diatas, dipaksakan berbalik nama menjadi An. NOVI YANTI (**TERGUGAT VI**) seolah-olah tidak ada lagi cacat hukumnya didalamnya melalui proses lelang.

13. Bahwa berdasarkan pada fakta-fakta tersebut, maka karena Akta Jual Beli (AJB) No.91/2012 tertanggal 6 Juli 2012 dan Akta Jual Beli No 92/2012 tertanggal 6 Juli 2012 yang dijadikan dasar baliknama Sertifikat Hak Milik No. 741 (semula tertulis no.912) tertanggal 17 Mei 1993 dan sertifikat Hak Milik No.2330 tertanggal 22 Oktober 2010 atas nama **TERGUGAT I** (TEDDY HARYANTO), sudah dibatalkan dan sudah dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat lagi oleh suatu putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, maka **TERGUGAT V (PT. Sarana Riau Ventura)** seharusnya tidak lagi mengajukan permohonan penjualan/lelang dimuka umum, atas tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik No. 741



(semula tertulis No. 912) tertanggal 17 Mei 1993 dan Sertifikat Hak Milik No. 2330 tertanggal 22 Oktober 2010 atas nama **TEDDY HARYANTO (TERGUGAT I)**, sebab SHM-SHM atas nama TEDDY HARYANTO (TERGUGAT I) tersebut sudah cacat hukum, oleh suatu putusan pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap, dan kondisi seperti itu sudah sangat jelas diketahui oleh TERGUGAT V (PT. Sarana Riau Ventura). Namun faktanya, TERGUGAT V tetap memaksakan untuk mengajukan permohonan penjualan dimuka umum (lelang) agar dapat keuntungan, serta seolah-olah berniat menghapuskan jejak cacat hukum dari SHM-SHM AN Teddy Haryanto (TERGUGAT I) tersebut sebelumnya, dengan menampilkan bukti proses lelangnya.

14. Bahwa karena perbuatan **TERGUGAT V** (PT. Sarana Riau Ventura) yang melakukan permohonan proses penjualan dimuka umum (lelang) terhadap SHM-SHM yang mengandung cacat hukum tersebut tetap dilakukan walaupun sudah mengetahuinya, baik melalui surat Penggugat, Surat BPN Pekanbaru, maupun yang diakui dan tertuang dalam berita acara sita eksekusi No. 62/pen.pdt/sita-eks-pts/2015/pn.pbr jo. No. 72/pdt.g/ 2015/pn.pbr tersebut. Dengan demikian, maka **perbuatan tersebut adalah perbuatan melawan hukum** yang mengakibatkan kerugian kepada pihak Penggugat maupun pihak lainnya yang terkait, serta merupakan bentuk manipulative terhadap kebenaran dokumen yang sesungguhnya.
15. Bahwa **perbuatan melawan hukum** yang dilakukan oleh **TERGUGAT I** (TEDDY HARYANTO), **TERGUGAT III** (NOTARIS/PPAT, BUDI SUYONO, SH) dan BPN Pekanbaru (**TERGUGAT IV**) adalah sudah jelas sebagaimana ditegaskan dalam surat keputusan pengadilan Negeri Pekanbaru No. 139/PDT.G/2014/PN.PBR tertanggal 8 Juni 2015 yang sudah berkekuatan hukum tetap. Terlebih pihak BPN PEKANBARU (**TERGUGAT IV**) juga sudah mengetahui adanya cacat hukum atas SHM-SHM tersebut melalui keputusan PN. No. 139/PDT.G/2014/PN.PBR dan tindakan **TERGUGAT IV** (BPN Pekanbaru) melakukan proses mediasi di Kantor BPN Pekanbaru untuk menyelesaikan masalah ini beberapa waktu lalu, sebagaimana bukti suratnya.
16. Bahwa selain telah melanggar Putusan No. 139/PDT.G/2014/PN.PBR, **TERGUGAT IV** (BPN Pekanbaru) juga telah melanggar ketentuan hukum yakni **pasal 54 ayat (1) huruf (f) PP No. 24/1997 tentang pendaftaran tanah (berikut keterangan penjelasannya pasal tersebut)**, karena



TERGUGAT IV harusnya menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah dari tadinya SHM-SHM atas nama TEDDY HARYANTO (**TERGUGAT I**) keatasnama NOVI YANTI (**TERGUGAT VI**). Dengan alasan adanya perbuatan hukum yang sudah dibatalkan oleh putusan pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap yakni dalam hal ini SHM-SHM atas nama TEDDY HARYANTO (**TERGUGAT I**) tersebut sudah cacat hukum, karena AJB-AJB-nya yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT BUDI SUYONO, SH (TERGUGAT III), sudah dibatalkan dan dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat lagi oleh putusan yang sudah berkekuatan hukum tetap yakni putusan pengadilan No. 139/PDT.G/2014/PN.PBR. Sementara proses lelang adalah produk yang sudah cacat hukum sedari awal, karena dilakukan atas objek (SHM-SHM) yang sudah cacat hukum berdasarkan pada Putusan Pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap sebagaimana diterangkan diatas.

17. Bahwa sesuai ketentuan pasal 37 ayat (1) PP No. 24/1997 tentang pendaftaran tanah dijelaskan, peralihan hak atas tanah dan hak milik melalui jalur jual beli, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang. Dengan demikian, dengan telah dibatalkannya AJB-AJB antara SUHATMAN ZEN (**TURUT TERGUGAT**) dan TEDDY HARYANTO (**TERGUGAT I**) yang dibuat di hadapan **TERGUGAT III** (Notaris/PPAT Budi Suyono, SH) oleh putusan pengadilan, maka jelas SHM-SHM atas nama TEDDY HARYANTO (**TERGUGAT I**) sudah cacat hukum dan dapat dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat lagi, sehingga karena sudah cacat hukum tersebut, maka proses lelang dan baliknama SHM-SHM atas nama TEDDY HARYANTO (**TERGUGAT I**) ke atas nama NOVI YANTI (**TERGUGAT VI**) juga harusnya tidak dapat diteruskan. Karena proses lelang dilakukan terhadap objek (SHM-SHM) yang sudah dinyatakan cacat hukum, sehingga Penggugat berkesimpulan, dengan proses lelang PARA TERGUGAT diduga berharap seolah-olah nantinya tidak ada lagi cacat hukumnya (Cacat hukum dapat disembunyikannya melalui proses lelang).
18. Bahwa dengan demikian sudah sangat jelas, seharusnya SHM-SHM atas nama TEDDY HARYANTO (**TERGUGAT I**) dimaksud diatas, seharusnya sudah tidak dapat dibaliknamakan lagi kepada pihak lain (dalam hal ini



kepada Novi Yanti/**TERGUGAT VI**), kecuali kepada pihak semula yakni ke atas nama SUHATMAN ZEN, sebagaimana perintah putusan Pengadilan No. 139/PDT.G/2014/PN.PBR yang sudah berkekuatan hukum tetap.

19. Bahwa Perbuatan melawan hukum pihak **TERGUGAT VI** (NOVI YANTI) adalah melakukan permohonan pendaftaran peralihan hak atau setidaknya tidaknya mengajukan proses balik nama terhadap SHM-SHM atas nama TEDDY HARYANTO (**TERGUGAT I**) yang sudah dinyatakan cacat hukum sebagai akibat AJB-AJB-nya sudah dibatalkan dan dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat lagi oleh putusan pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap sebagaimana dijelaskan diatas. Namun demikian, **TERGUGAT VI** mengajukan balikhnama ini seolah proses sesuai ketentuan yang berlindung dibalik proses lelang.
20. Bahwa tidak hanya itu, **TERGUGAT VI** (NOVI YANTI) juga harusnya menjadi seorang pembeli yang beritikad baik dan penuh kehati-hatian dalam membeli barang yang dilelang, sebab harusnya **TERGUGAT VI** sudah mengetahui bahwa PENGUGAT ada menguasai bangunan ruko tersebut sudah lama, harusnya datang dan menanyakan ke Penggugat atau lingkungan sekitar. Tentunya, Penggugat dengan senang hati akan menjelaskan persoalan yang sebenarnya terhadap ruko yang Penggugat kuasai tersebut disertai bukti-buktinya, namun ini tidak pernah dilakukan.
21. Bahwa **TERGUGAT VII** (KPKNL), juga telah melakukan kegiatan lelang terhadap objek tanah yang menjadi objek lelang sebagai akibat SHM-SHM atas nama TEDDY HARYANTO (**TERGUGAT I**) sudah terlebih dahulu mengandung cacat hukum, karena AJB-AJB-nya sudah dibatalkan dan dinyatakan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat lagi oleh putusan pengadilan yang sudah berkekuatan hukum tetap sebagaimana telah diuraikan pada bagian atas.
22. Bahwa dari uraian tersebut di atas, terbukti PARA **TERGUGAT** sudah melakukan perbuatan melawan hukum yang telah merugikan Penggugat dan pihak lainnya, secara materil yakni berupa uang pembelian 2 (dua) unit Ruko sebesar Rp. 1.700.000.000,- (satu miliar tujuh ratus juta rupiah) serta kegiatan renovasi 1 (satu) unit ruko dan pembuatan interior internal bangunan Ruko sebesar Rp. 500.000.000,- (limaratus juta rupiah).
23. Bahwa agar **PARA TERGUGAT** nantinya mau secara sukarela memenuhi isi putusan perkara ini. Maka adalah wajar bila kepada **PARA**



TERGUGAT dikenakan hukuman membayar uang paksa (dwangsom) sebesar Rp.2.000.000.- (dua juta rupiah) perhari kepada Penggugat, setelah ia lalai memenuhi isi putusan perkara ini, terhitung sejak putusan dalam perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap hingga dilaksanakan.

24. Bahwa mengingat gugatan **PENGGUGAT** sekarang ini cukup didasarkan kepada alat bukti yang kuat dan sah menurut hukum **serta adanya upaya-upaya untuk melakukan pengalihan kembali tanah dan bangunan Sertifikat hak milik** atas sertifikat Hak Milik (SHM) No.741 (semula tertulis No.912) tertanggal 17 Mei 1993 dan Sertifikat Hak Milik No.2330 tertanggal 22 Oktober 2010 oleh PARA TERGUGAT, maka Penggugat mohon agar dapat kiranya diletakan sita jaminan terhadap tanah dan bangunan Ruko tersebut.

25. Bahwa mengingat gugatan Penggugat sekarang ini cukup didasarkan kepada alat bukti yang kuat dan sah menurut hukum, maka Penggugat mohon agar putusan perkara ini dapat dijalankan dengan serta merta (*uit voorbad bij vooraad*) walaupun ada verzet, banding dan kasasi dari PARA TERGUGAT.

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, dengan ini Penggugat mohon kiranya, Bapak Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru atau majelis hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini berkenan memanggil semua pihak untuk didengar dan diperiksa keterangan di muka sidang serta memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :

II. PETITUM GUGATAN

- Mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya.
- Menyatakan Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum.
- Menyatakan Sertifikat Hak Milik No. 741 (semula tertulis no.912) tertanggal 17 Mei 1993 dan sertifikat Hak Milik No.2330 tertanggal 22 Oktober 2010 atas nama **TERGUGAT I** (TEDDY HARYANTO), yang diterbitkan oleh BPN Pekanbaru (**TERGUGAT IV**) adalah cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat berdasarkan pada Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru No. 139/PDT.G/2014/ PN.PBR yang sudah berkekuatan hukum tetap.
- Menyatakan Proses lelang yang dilakukan **TERGUGAT VII** terhadap Objek tanah yang sudah cacat hukum, yakni terhadap Sertifikat Hak Milik No. 741 (semula tertulis no.912) tertanggal 17 Mei 1993 dan sertifikat Hak

Halaman 10 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 130/Pdt.G/2022/PN Pbr



Milik No.2330 tertanggal 22 Oktober 2010 atas nama **TERGUGAT I** (TEDDY HARYANTO) adalah bertentangan dengan hukum sehingga mengakibatkan cacat hukum dan tidak sah.

- Menyatakan pengalihan objek sengketa yang sudah dinyatakan cacat hukum berupa Sertifikat Hak Milik No. 741 (semula tertulis no.912) tertanggal 17 Mei 1993 dan sertifikat Hak Milik No.2330 tertanggal 22 Oktober 2010 atas nama **TERGUGAT I** (TEDDY HARYANTO) ke Atas Nama Novi Yanti (**TERGUGAT VI**) adalah tidak sah dan bertentangan dengan Putusan Pengadilan No. 139/PDT.G/2014/ PN.PBR serta ketentuan tentang pendaftaran tanah.
- Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik No. 741 (semula tertulis no.912) tertanggal 17 Mei 1993 dan sertifikat Hak Milik No.2330 tertanggal 22 Oktober 2010 atas nama NOVI YANTI (**TERGUGAT VI**) ke keadaan semula sebagaimana perintah Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru No. 139/PDT.G/2014/PN.PBR yang sudah berkekuatan hukum tetap.
- Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara ini.

SUBSIDIAR ;

Atau, apabila majelis hakim berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya. (*ex aequo et bono*).

Menimbang, bahwa pada hari persidangan yang telah ditentukan, untuk **Penggugat, Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII** menghadap masing-masing kuasanya tersebut diatas, sedangkan **Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat VIII dan Turut Tergugat** tidak datang menghadap ataupun menyuruh orang lain menghadap untuk mewakilinya, meskipun berdasarkan risalah panggilan sidang oleh Jurusita Pengadilan Negeri Pekanbaru yang telah dipanggil dengan patut, sedangkan tidak ternyata bahwa tidak datangnya itu disebabkan oleh sesuatu halangan yang sah;

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 **Dr. Ahyar Parmika, S.H., M.H.**, Panitera pada Pengadilan Negeri Pekanbaru sebagai Mediator;

Menimbang, bahwa berdasarkan laporan Mediator tanggal 12 Juli 2022 upaya perdamaian tersebut tidak berhasil;

Halaman 11 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 130/Pdt.G/2022/PN Pbr



Menimbang, bahwa telah dibacakan dipersidangan surat gugatan Penggugat tersebut, yang isinya dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat IV melalui kuasanya memberikan jawaban pada tanggal 11 Agustus 2022 yang pada pokoknya sebagai berikut:

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa Tergugat IV menolak dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat, kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya;
2. Bahwa berdasarkan data di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, Tergugat IV telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 2330, Kelurahan Labuh Baru Timur, Kecamatan Payung Sekaki, Kota Pekanbaru, Surat Ukur Nomor 0142/2010 tanggal 12 Agustus 2010 seluas 155 M² atas nama H. SUHATMAN;
3. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 2330, Kelurahan Labuh Baru Timur, Kecamatan Payung Sekaki, Kota Pekanbaru berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 92/2012 tanggal 06 Juli 2012 telah beralih kepada TEDDY HARYANTO;
4. Bahwa Hak Milik Nomor 2330, Kelurahan Labuh Baru Timur, Kecamatan Payung Sekaki, Kota Pekanbaru berdasarkan Kutipan Risalah Lelang No. 485/2017 tanggal 13 Juni 2017 telah beralih kepada NOVI YANTI;
5. Bahwa berdasarkan data di Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru, Tergugat IV telah menerbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 741 (dahulu Hak Milik No. 912/Labuh Baru), Kelurahan Labuh Baru Timur, Kecamatan Payung Sekaki, Kota Pekanbaru, GS Nomor 839/1993 tanggal 17 Februari 1993 seluas 1.831 M² atas nama SUHATMAN ZEN;
6. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 741, Kelurahan Labuh Baru Timur, Kecamatan Payung Sekaki, Kota Pekanbaru berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 91/2012 tanggal 06 Juli 2012 telah beralih kepada TEDDY HARYANTO;
7. Bahwa Hak Milik Nomor 741, Kelurahan Labuh Baru Timur, Kecamatan Payung Sekaki, Kota Pekanbaru berdasarkan Kutipan Risalah Lelang No. 485/2017 tanggal 13 Juni 2017 telah beralih kepada NOVI YANTI;
8. Berdasarkan hal tersebut, Sertipikat objek perkara a quo, layanan peralihan dan pembebanan hak yang diterbitkan oleh Turut Tergugat I tidak sewenang-wenang dan tidak melawan hukum, serta tidak bertentangan

Halaman 12 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 130/Pdt.G/2022/PN Pbr



dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan alasan penerbitan objek perkara a quo, didasarkan pada :

- a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
- b. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat V dan Tergugat VI melalui kuasanya memberikan jawaban pada tanggal 11 Agustus 2022 yang pada pokoknya sebagai berikut:

TENTANG EKSEPSI.

EKSEPSI *Ne Bis In Idem* atau *Exceptio Res Judicata*.

1. Bahwa Perkara No. 130/Pdt.G/PN.Pbr ini tidak dapat lagi diajukan atau diperkarakan dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan, karena perkara *a quo* telah ada perkara yang sama sebelumnya yang telah diputus dan sudah **berkekuatan hukum tetap**. Terhadap kasus yang sama dengan perkara *a quo* yang telah diadili dan telah diputus sampai dengan putusan Mahkamah Agung yang telah berkekuatan hukum tetap adalah Putusan Nomor 56/Pdt.Bth/2016/PN.Pbr Jo. Putusan No. 74/Pdt/2017/PT.Pbr Jo. Putusan No. 1844 K/Pdt/2018/ Jo. Putusan No. 245/PK/Pdt/2020 ;
2. Bahwa perkara No. 130/Pdt.G/PN.Pbr persis sama dengan perkara atau Putusan Nomor 56/Pdt.Bth/2016/PN.Pbr Jo. Putusan No.74/Pdt/2017/PT.Pbr Jo. Putusan No. 1844 K/Pdt/2018/ Jo. Putusan No. 245/PK/Pdt/2020, dimana Penggugatnya sama Objeknya sama, bedanya yang satu berupa bantahan dan yang sekarang berupa gugatan, alasan-alasan hukum yang diajukan juga sama ;
3. Bahwa Perkara lain yang juga permasalahannya sama yang sudah diputus Mahkamah Agung adalah Perkara : No. 284/Pdt.G/2017/PN.Pbr Jo. Putusan No. 261/Pdt/2018/PT.Pbr Jo. Putusan No. 1033 K/Pdt/2020 Jo. Putusan No. 538 PK/PDT/2021 yang mengajukan gugatan adalah **HENDRICK SURYA**, permasalahannya sama, sertifikat yang menjadi objeknya juga sama, yang beda hanya rukonya saja yaitu bersebelahan berdiri diatas sertifikat yang sama, perbuatan hukumnya juga sama. Dengan demikian sudah dua perkara yang sama yang diajukan ke Pengadilan yang putusannya sampai ke putusan Peninjauan Kembali. Jadi perkara *a quo* Nomor 130/Pdt.G/2022/PN.Pbr, adalah perkara yang ke tiga. Bila diteliti dan



dicermati ke tiga perkara ini adalah permasalahannya sama dasar hukum atau alasan hukumnya juga sama persis ;

4. Bahwa menurut **M. Yahya Harahap** terhadap kasus yang sama, tidak dapat diperkarakan dua kali. Apabila suatu kasus telah pernah diajukan kepada Pengadilan, dan terhadapnya telah dijatuhkan putusan, serta putusan tersebut telah memperoleh kekuatan hukum tetap maka terhadap kasus seperti itu tidak boleh lagi diajukan gugatan baru untuk memperkarakannya kembali ;
5. Bahwa landasan atau dasar *Ne Bis In Idem* ini terdapat didalam pasal 1917 KUH Perdata. Inti dari ketentuan pasal tersebut adalah :
 - Kekuatan dan mengikatnya terbatas sekedar mengenai substansi putusan itu ;
 - Gugatan yang diajukan dengan dalil atau dasar hukum yang sama dan diajukan oleh dan terhadap pihak yang sama dalam hubungan yang sama pula dengan putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap, maka dalam gugatan tersebut melekat unsur *Ne Bis In Idem* ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Bahwa apa yang telah termuat didalam eksepsi merupakan bagian yang tidak terpisahkan didalam pokok perkara dibawah ini, yang merupakan satu kesatuan dari dalam pokok perkara dibawah ini ;
2. Bahwa Gugatan Penggugat saat ini persis sama dengan perkara bantahan yang diajukan Penggugat sebelumnya pada tahun 2016 Perkara Nomor 56/Pdt.Bth/2016/PN.Pbr yang telah diputus pada tanggal 26 September 2016, yang amar putusannya adalah :

MENGADILI :

- Menyatakan Pembantah adalah Pembantah yang tidak benar ;
 - Menolak bantahan Pembantah untuk seluruhnya ;
 - Menghukum Terbantah untuk membayar biaya perkara yang sejumlah Rp. 1.511.000,- (satu juta lima ratus sebelas ribu rupiah);
3. Bahwa selanjutnya putusan Pengadilan Negeri Nomor 56/Pdt.Bth/2016/PN.Pbr. diajukan banding ke Pengadilan Tinggi dan diputus Pengadilan Tinggi Pekanbaru pada tanggal 8 Agustus 2017 putusan mana bernomor 74/Pdt/2017/PT.Pbr. Kemudian terhadap putusan Pengadilan Tinggi tersebut dilanjutkan Kasasi ke Mahkamah Agung dengan putusan bernomor 1844 K/Pdt/2018. Terhadap Putusan Kasasi tersebut dilanjutkan untuk dilakukan Peninjauan Kembali ke

Halaman 14 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 130/Pdt.G/2022/PN Pbr



Mahkamah Agung dengan putusan Nomor 245 PK/Pdt/2020. Putusan Peninjauan Kembali ini diputus pada hari Rabu tanggal 13 Mei 2020 dengan amar putusan :

MENGADILI :

- Mengabulkan permohonan Peninjauan Kembali dari Pemohon Peninjauan kembali **PT. SARANA RIAU VENTURA** tersebut ;
- Membatalkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 1844 K/PDT/2018 tanggal 30 Agustus 2018 yang membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor 74/PDT/2017/PT.PBR tanggal 8 Agustus 2017 yang memperbaiki Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 56/PDT.BTH/2016/PN. PBR., tanggal 28 September 2016 ;

MENGADILI KEMBALI :

- Menyatakan Pembantah adalah Pembantah yang tidak benar ;
 - Menolak bantahan Pembantah untuk seluruhnya ;
 - Menghukum Termohon Penonjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat pengadilan, yang dalam pemeriksaan peninjauan kembali ditetapkan sejumlah Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) ;
4. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim Peninjauan Kembali Hakim Agung Putusan Nomor 245 PK/Pdt/2020 adalah :

"Menimbang bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat :

- ***Bahwa telah terdapat kekhilafan hakim atau kekeliruan nyata dalam putusan Judex Juris yang membatalkan putusan Judex Facti yang menolak bantahan /perlawanan Pembantah/Pelawan ;***
- ***Bahwa Pelawan belum dapat dikategorikan sebagai pemilik objek sengketa karena Pelawan baru pada tahap mengadakan Perikatan Jual Beli (PJB) tanggal 17 Agustus 2012. Pihak pembayar dalam Perikatan Jual Beli (PJB) belum dapat dikategorikan sebagai pemilik karena Perikatan Jual Beli (PJB) masih perlu ditindak lanjuti dengan Akta Jual Beli (AJB) dan balik nama kepemilikan. Seseorang pembayar atau pembeli dalam Perikatan Jual Beli (PJB) dapat mendalilkan telah beralih hak kepemilikan atas tanah kepada pihaknya jika***



ia/pembeli telah melunasi seluruh harga tanah sesuai Kesepakatan Kamar Perdata tanggal 23 – 25 Oktober 2016 yang dikuatkan dengan Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 tahun 2016. Namun dalam perkara ini sesuai pertimbangan Judex Juris bahwa pihak Pelawan baru pada tahap pembayaran sebagian besar harga jual beli namun belum membayar lunas ;

- Bahwa lagi pula Pomohon Peninjauan Kembali dapat dikategorikan sebagai kreditur beritikad baik yang berhak memperoleh perlindungan hukum sesuai Kesepakatan Kamar Perdata tanggal 14 – 16 Maret 2021 yaitu “Pemegang hak tanggungan yang beritikad baik harus dilindungi. Pemohon Peninjauan Kembali adalah pemegang hak tanggungan beritikad baik karena objek sengketa pada waktu pembuatan Perjanjian Pembiayaan Nomor 1 tanggal 2 Juli 2012 adalah pemilik objek hak tanggungan Perjanjian Pembiayaan Nomor 1 antara Pemohon Peninjauan Kembali dengan Terlawan II yang dibuat lebih dahulu yaitu tanggal 2 Juli 2012 dari pada Perikatan Jual Beli antara Pelawan dan Terlawan II yaitu tanggal 7 Agustus 2012 ;

- Bahwa Pelawan hanya dapat meminta ganti rugi dan bunga kepada Terlawan II atas dasar wanprestasi akan tetapi tidak berhak atas tanah”;

5. Bahwa Pembantah yang dimaksud Putusan Peninjauan Kembali Nomor 245 PK/Pdt/2020, orangnya adalah sama dengan Penggugat dalam perkara a quo yaitu **LIZA IKA SAVITRI**, kembali mengambil langkah hukum dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan Negeri Pekanbaru karena bantahan yang diajukannya telah **dinyatakan sebagai Pembantah yang tidak benar dan menolak bantahan Pembantah untuk seluruhnya ;**
6. Bahwa benar pertimbangan Hakim Agung tersebut diatas bahwa Penggugat hanya dapat meminta ganti rugi dan bunga kepada Tergugat I (**TEDDY HARIYANTO**) atas dasar wanprestasi akan tetapi tidak berhak atas tanah ;
7. Bahwa bila dicermati dengan seksama apa yang menjadi permasalahan didalam bantahannya adalah persis sama dengan yang dimuat didalam

Halaman 16 dari 42 Putusan Perdata Gugatan Nomor 130/Pdt.G/2022/PN Pbr



gugatannya dalam perkara ini. Yaitu satu unit ruko yang berada diatas Sertifikat Hak Milik Nomor 147 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 2330 ;

8. Bahwa atas kenyataan bahwa perkara yang sama dengan gugatan *a quo* telah diputus dan telah berkekuatan hukum tetap maka berdasarkan hukum menyatakan gugatan Penggugat saat ini adalah telah *Ne Bis In Idem* untuk itu berdasarkan hukum Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara *a quo* **menolak gugatan Penggugat untuk keseluruhannya ;**

9. Bahwa disamping perkara Nomor 245 PK/Pdt/2020, ada lagi perkara lain yang sama persis dengan perkara *a quo* dan telah berkekuatan hukum tetap dan sudah diadili sampai dengan pemeriksaan Peninjauan Kembali. Sebagaimana juga sudah disampaikan pada eksepsi diatas ;

10. Bahwa perkara tersebut adalah perkara : No. 284/Pdt.G/2017/PN.Pbr Jo. Putusan No. 261/Pdt/2018/PT.Pbr Jo. Putusan No. 1033 K/Pdt/2020 Jo. Putusan No. 538 PK/PDT/2021 yang mengajukan gugatan adalah **HENDRICK SURYA**, permasalahannya sama, sertifikat yang menjadi objeknya juga sama, yang beda hanya rukonya saja yaitu bersebelahan berdiri diatas sertifikat yang sama;

11. Bahwa tentang nama **HENDRICK SURYA** yang mengajukan gugatan perkara No 284/Pdt.G/2017/Pn.Pbr yang Tergugat V dan Tergugat VI sebutkan diatas adalah sama orangnya dengan nama **HENDRICK SURYA** yang disebutkan Penggugat dalam gugatannya ;

12. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim perkara Nomor 284/Pdt.G/2017/PN.Pbr, yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut diantaranya adalah sebagai berikut :

“Menimbang, bahwa terlebih dahulu Majelis Hakim merasa perlu untuk memperjelas perbedaan antara Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan Akta Jual Beli (AJB), dimana keduanya adalah sama-sama merupakan perjanjian akan tetapi memiliki akibat hukum yang berbeda, dimana perbedaan yang utama terletak pada otentikasinya”;

“Menimbang, bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah ikatan awal antara penjual dan pembeli tanah yang bersifat dibawah tangan atau akta non otentik, yaitu akta yang hanya dibuat oleh para pihak atau calon penjual dan calon pembeli yang tidak melibatkan Notaris/PPAT. Karena sifatnya yang non otentik menyebabkan PPJB



tidak mengikat tanah sebagai objek perjanjiannya dan tentunya tidak menyebabkan beralihnya kepemilikan tanah dari penjual kepada pembeli” ;

“Sedangkan Akta Jual Beli adalah merupakan Akta Otentik yang dibuat oleh Notaris/PPAT dan merupakan syarat dalam jual beli tanah. Dengan dibuatnya AJB oleh Notaris/PPAT maka tanah sebagai objek jual beli telah dapat dialihkan atau balik nama dari penjual kepada pembeli”;

“Menimbang, bahwa merujuk kepada perjanjian pengikatan jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat II dan Tergugat III adalah suatu perjanjian dimana terhadapnya berlaku prinsip Pacta Sun Servanda sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdata, yang mengandung arti bahwa suatu perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya dan pengingkaran terhadap perjanjian tersebut merupakan tindakan wanprestasi/ingkar janji”;

“Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 tersebut maka terbukti bahwa yang terikat terhadap isi perjanjian tersebut adalah Penggugat dengan Tergugat II dan Tergugat III, dan bila dihubungkan terhadap bukti P-11 dimana dalam Putusan No. 139/PDT.G/2014/PN Pbr yang diajukan oleh Penggugat kepada Teddy Haryanto, dan kawan-kawan sebagai Tergugat atas obyek perkara aquo, telah terbukti bahwa Tergugat I, Tergugat VI dan Tergugat VII sama sekali tidak disertakan sebagai pihak yang ikut digugat oleh Penggugat pada gugatan aquo, sehingga menurut Majelis Hakim terhadap Akta Pengikatan Jual Beli tanggal 12 Desember 2011 dan Putusan No.139/PDT.G/2014/PN Pbr sama sekali tidak mempunyai hubungan hukum dan berakibat hukum terhadap Tergugat I, Tergugat VI dan juga Tergugat VII”;

“Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan membuktikan apakah terhadap Perbuatan Tergugat I, Tergugat VI dan Tergugat VII yang telah melaksanakan prosedur lelang terhadap objek perkara aquo adalah merupakan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian kepada Penggugat”;

“Menimbang, bahwa sebagaimana uraian pembuktian dari Tergugat-Tergugat tersebut diatas maka telah terlihat bahwa dasar hukum



dari Tergugat I dalam mengajukan permohonan lelang eksekusi terhadap objek perkara pada dasarnya adalah kedudukan Tergugat I sebagai Pemegang Hak Tanggungan terhadap Objek perkara berdasarkan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 10740/2012 atas SHM Nomor 741 dan Sertifikat Hak Tanggungan Nomor 10741/2012 atas SHM 2330 (objek perkara aquo) dan didukung dengan Putusan Nomor 72/PDT. G/2015/PN. Pbr antara PT. Sarana Riau Ventura sebagai Penggugat terhadap Teddy Haryanto dkk sebagai Tergugat”;

“Menimbang, bahwa karena hubungan hukum yang terjadi antara Tergugat I dengan Tergugat II adalah mengenai perjanjian pinjaman modal kerja yang diberikan oleh Tergugat I kepada Tergugat II, dimana sebagai jaminan atas hutang Tergugat II tersebut telah dijaminkan SHM atas obyek perkara aquo, yang selanjutnya telah dikenakan Hak Tanggungan, maka untuk itu Majelis Hakim akan mempertimbangkan bagaimanakah kedudukan Tergugat I terhadap obyek dari Hak Tanggungan atas obyek perkara aquo berdasarkan peraturan yang ada”;

“Menimbang, bahwa sebagaimana diatur dalam Pasal 7 UU No.4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, bahwa pada dasarnya Hak Tanggungan merupakan hak kebendaan yang mana salah satu ciri hak kebendaan adalah hak tersebut mengikuti bendanya ditangan siapa pun benda tersebut berada (droit de suit), dimana dalam penjelasannya dikatakan bahwa sifat ini adalah merupakan jaminan khusus bagi kepentingan pemegang Hak Tanggungan. Walaupun obyek Hak Tanggungan sudah berpindah tangan dan menjadi pihak lain, kreditur masih tetap dapat menggunakan haknya melakukan eksekusi, jika debitur cedera janji”;

“Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan Pasal 11 ayat 2 huruf K jo Pasal 14 ayat (4) UU Hak Tanggungan dalam hal janji bahwa penerima hak tanggungan akan memegang sertifikat tanah akan berakibat bahwa pemberi hak tanggungan (pemilik tanah) tidak dapat menjual tanah yang dijaminkan, karena untuk melakukan akta jual beli maka Notaris/PPAT akan meminta sertifikat asli” ;



“Menimbang, bahwa bila merujuk kembali kepada sifat dari Perjanjian jual beli dibawah tangan antara Penggugat dengan Tergugat II dan Tergugat III maka menurut Majelis Hakim, kedudukan Tergugat I sebagai Penerima Hak Tanggungan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1 butir 1 UU Hak Tanggungan maka terhadap Penerima Hak Tanggungan memiliki kedudukan yang diutamakan untuk pelunasan hutang tertentu, dibandingkan dengan kreditur-kreditur lainnya” ;

“Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pembuktian Tergugat-Tergugat diatas, dalam kedudukan Tergugat I sebagai penerima hak tanggungan yang selanjutnya telah mengajukan permohonan eksekusi lelang terhadap obyek perkara aquo, dan telah dilaksanakan oleh Tergugat VII sebagai Lembaga pelaksanaan Lelang Negara berdasarkan tahapan prosedur yang berdasarkan peraturan yang berlaku” ;

“Menimbang, bahwa dalam hal Penggugat menyatakan bahwa perbuatan para Tergugat tersebut telah menimbulkan kerugian bagi pihak Penggugat, maka menurut Majelis Hakim hubungan hukum yang terjadi antara Penggugat dengan Tergugat II dan Tergugat III berdasarkan akta perjanjian jual beli aquo adalah permasalahan hukum yang terjadi karena cidera janji yang dilakukan oleh Pihak Tergugat II dan Tergugat III terhadap Penggugat sebagaimana yang telah diputus dalam Putusan No.139/Pdt.G/2014/PN Pbr”;

“Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pertimbangan tersebut diatas maka Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat tidak berhasil membuktikan dalil gugatannya, dan oleh karena dalil gugatan Penggugat dinyatakan tidak terbukti maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan petitum gugatan Penggugat sebagai berikut”

13. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim tersebut diatas sudah menjawab semua dalil-dalil yang disampaikan Penggugat dalam gugatannya dalam perkara a quo yang oleh Tergugat V dan Tergugat VI diambil sebagai jawaban untuk menjawab dalil-dalil gugatan Penggugat seluruhnya ;
14. Bahwa pertimbangan Majelis Hakim tersebut diatas sudah menjawab seluruh poin-poin gugatan Penggugat sehingga **berdasarkan hukum**



menyatakan gugatan Penggugat ditolak Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini ;

15. Bahwa untuk menyatakan gugatan Penggugat adalah *Ne Bis In Idem* yaitu dengan sudah ada dua perkara yang sama sebelumnya yang permasalahannya persis sama dan telah berkekuatan hukum tetap bahkan putusan keduanya sudah sampai ke Putusan Peninjauan Kembali. Dengan demikian berdasarkan hukum Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini **menyatakan gugatan Penggugat *Ne Bis In Idem* dan menolak gugatan Penggugat ;**

16. Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang Tergugat V dan Tergugat VI sampaikan diatas, tidak ada alasan hukum untuk menyatakan Tergugat V dan Tergugat VI melakukan Perbuatan Melawan Hukum oleh karenanya **gugatan Penggugat haruslah ditolak ;**

Berdasarkan dalil-dalil yang Tergugat V dan Tergugat VI sampaikan diatas, dimohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim dalam perkara ini untuk memberikan putusan :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima Eksepsi Tergugat V dan Tergugat VI untuk keseluruhannya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat *Ne Bis In Idem* ;
3. Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menyatakan gugatan Penggugat *Ne Bis In Idem* ;
2. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
3. Menghukum Penggugat membayar biaya perkara ;

EX AEQUO ET BONO, Jika Majelis Hakim berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat VII melalui kuasanya memberikan jawaban pada tanggal 11 Agustus 2022 yang pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa Tergugat VII dengan tegas menolak semua dalil/alasan Penggugat dalam gugatannya, kecuali terhadap hal-hal yang secara tegas diakui kebenarannya dan Tergugat VII tidak akan menjawab dalil-dalil Penggugat yang tidak berkaitan dengan tugas dan wewenang Tergugat VII.
2. Bahwa Penggugat mendalilkan Tergugat VII telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah melaksanakan lelang atas tanah dan atau



bangunan milik Penggugat dan atau objek tanah yang menjadi objek lelang sebagai akibat SHM-SHM atas nama TEDDY HARYANTO (Tergugat I) sudah terlebih dahulu mengandung cacat hukum.

DALAM EKSEPSI

GUGATAN PENGGUGAT NEBIS IN IDEM

1. Bahwa apa yang menjadi dasar gugatan dari Penggugat hanyalah pengulangan dari perkara yang sama dengan objek yang sama dimana terhadap objek perkara tersebut telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap (Inkrach Van Gewijsde) karena gugatan Penggugat ajukan terhadap Tergugat VII adalah gugatan yang sebelumnya telah diputus oleh Pengadilan Negeri Pekanbaru dan telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
2. Bahwa adapun putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut adalah Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru dibawah Register Perkara Nomor : 284/PDT.G/2017/PN.PBR. tanggal 13 Agustus 2018 jo. Putusan Pengadilan Tinggi Riau Nomor : 261/PDT.G/2018/PT.PBR tanggal 07Pebruari 2019 jo. Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 1033 K/PDT/2020 tanggal 23 Juni 2020 jo. Putusan Mahkamah Agung RI dalam Peninjauan Kembali Nomor : 538 PK/PDT/2021 tanggal 13 September 2021;
3. Bahwa Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru 284/PDT.G/2017/PN.PBR. tanggal 13 Agustus 2018 dengan amar putusan sebagai berikut:

M E N G A D I L I

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat I, Tergugat VI dan Tergugat VII untuk seluruhnya

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul sebesar Rp.2.831.500,- (dua juta delapan ratus tiga puluh satu ribu lima ratus rupiah)
4. Bahwa Putusan Pengadilan Tinggi Riau Nomor : 261/PDT.G/2018/PT.PBR tanggal 07 Pebruari 2019 dengan amar putusan sebagai berikut:

M E N G A D I L I :

1. Menerima permohonan banding dari Pembanding dahulu disebut sebagai Penggugat ;



2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru tanggal 13 Agustus 2018, Nomor 284/Pdt.G/2017/PN Pbr, yang dimohonkan banding tersebut;
3. Menghukum Pembanding dahulu sebagai Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu Rupiah);
5. Bahwa Putusan Mahkamah Agung RI Nomor : 1033 K/PDT/2020 tanggal 23 Juni 2020 dengan amar putusan sebagai berikut:

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari pemohon kasasi Hendrick Surya tersebut.
2. Menghukum pemohon kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp 500.000
6. Bahwa Putusan Mahkamah Agung RI dalam Peninjauan Kembali Nomor : 538 PK/PDT/2021 tanggal 13 September 2021 dengan amar putusan sebagai berikut:

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali HENDRIK SURYA tersebut;
2. Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat peninjauan kembali sebesar Rp. 2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah)
7. Bahwa berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap terhadap objek yang sama dan juga terhadap pihak Tergugat yang sama, dan oleh karenanya gugatan yang sedemikian rupa masuk dalam **Azaz Nebis In Idem (dalam objek yang sama dalam suatu perkara)**;
8. Bahwa dengan demikian secara hukum perdata maka gugatan dari Penggugat adalah gugatan yang tidak berdasar dan harus ditolak dan atau setidaknya-tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima Niet Ontvankelijke Verklaard (NO)

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa dapat Tergugat VII jelaskan, terhadap tanah yang menjadi objek sengketa atau objek lelang sebagai berikut :



- a. Sebidang tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya terletak di Kelurahan Labuh Baru Timur, Kecamatan Payung Sekaki, Kota Pekanbaru, Provinsi Riau, sesuai dengan SHM Nomor 741/Labuh Baru Timur seluas 1.831 m2 atas nama Teddy Haryanto.
 - b. Sebidang tanah beserta bangunan yang berdiri di atasnya terletak di Kelurahan Labuh Baru Timur, Kecamatan Payung Sekaki, Kota Pekanbaru, Provinsi Riau, sesuai dengan SHM Nomor 2330/Labuh Baru Timur seluas 155 m2 atas nama Teddy Haryantoto.
- yang diakui sebagai milik Penggugat telah dilakukan sita eksekusi berdasarkan Penetapan Sita Eksekusi No. 62/Pen.Pdt/Sita-Eks-Pts/2015/PN.Pbr jo. No. 72/Pdt.G/2015/PN.Pbr. tanggal 27 Januari 2016.
2. Bahwa kemudian terhadap objek lelang ditetapkan untuk dilelang oleh Pengadilan Negeri Pekanbaru berdasarkan Penetapan Eksekusi Lelang No. 62/Pen.Pdt/Lelang.Eks-Pts/2015/PN.Pbr jo. No. 72/Pdt.G/2015/PN.Pbr. tanggal 30 Mei 2017.
 3. Bahwa selanjutnya Panitera atas nama Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru melalui surat No. W4.UI/3151/HK.02/V/2017 tanggal 31 Mei 2017 memohon penetapan hari dan tanggal lelang atas objek sengketa kepada Tergugat VII dengan kemudian melengkapi dokumen-dokumen sebagai berikut:
 - a. Penetapan Aanmaning No. 62/Pen.Pdt/Aanm.Eks-Pts/2015/PN.Pbr jo. No. 72/Pdt.G/2015/PN.Pbr. tanggal 04 Nopember 2017;
 - b. Berita Acara Aanmaning No. 62/Pen.Pdt/Aanm.Eks-Pts/2015/PN.Pbr jo. No. 72/Pdt.G/2015/PN.Pbr tanggal 19 Nopember 2015 dan 22 Desember 2015;
 - c. Penetapan Sita Eksekusi No. 62/Pen.Pdt/Sita-Eks-Pts/2015/PN.Pbr jo. No. 72/Pdt.G/2015/PN.Pbr. tanggal 27 Januari 2016;
 - d. Berita Acara Penyitaan Eksekusi (Eksekutorial Beslag) Nomor : 62/Pen.Pdt/Sita-Eks-Pts/2015/PN.Pbr jo. No. 72/Pdt.G/2015/PN.Pbr. tanggal 15 Februari 2016;
 - e. Penetapan Eksekusi Lelang 62/Pen.Pdt/Lelang.Eks-Pts/2015/PN.Pbr jo. No. 72/Pdt.G/2015/PN.Pbr. tanggal 30 Mei 2017;
 - f. Penilaian Aset (Apraisal) No. R.CL.17.07.0027 tanggal 02 Maret 2017;
 - g. Fotocopy Sertipikat Hak Milik Nomor 741/Labuh Baru Timur seluas 1.831 m2 atas nama Teddy Haryanto yang terletak Kelurahan Labuh Baru Timur, Kecamatan Payung Sekaki, Kota Pekanbaru, Provinsi Riau dan Sertipikat Hak Milik Nomor 2330/Labuh Baru Timur seluas 155 m2 atas



nama Teddy Haryanto yang terletak di Kelurahan Labuh Baru Timur, Kecamatan Payung Sekaki, Kota Pekanbaru, Provinsi Riau;

h. Surat Keterangan Perincian Hutang Nomor 62/Pen.Pdt/Lelang.Eks-Pts/2015/PN.Pbr jo. No. 72/Pdt.G/2015/PN.Pbr. tanggal 31 Mei 2017;

i. Penetapan Nilai Limit 62/Pen.Pdt/Lelang.Eks-Pts/2015/PN.Pbr jo. No. 72/Pdt.G/2015/PN.Pbr. tanggal 31 Mei 2017;

j. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari Kantor Pertanahan Kota Pekanbaru Nomor: 194/2017 tanggal 04 Mei 2017 dan Nomor 212/2017 tanggal 17 Mei 2017;

k. Surat Pelaksanaan Eksekusi Lelang Ulang No. W4.UI/3305/HK.02/VI/2017 tanggal 07 Juni 2017;

l. Pengumuman Lelang Ulang Eksekusi Pengadilan pada Surat Kabar Harian Metro Riau tanggal 06 Juni 2017.

4. Bahwa oleh karena dokumen persyaratan lelang sudah lengkap dan telah memenuhi legalitas formal subjek dan objek lelang maka berdasarkan Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, Tergugat VII kemudian menetapkan tanggal pelaksanaan lelang dengan surat No. S-1163/WKN.03/KNL.03/2017 tanggal 05 Juni 2017.

5. Bahwa dapat Tergugat VII tegaskan pada saat pelaksanaan lelang tanggal 13 Juni 2017 sesuai dengan Risalah Lelang No. 485/2017, objek sengketa laku terjual kepada Sdr. Novi Yanti karena telah melakukan penawaran sesuai dengan harga limit lelang yang telah ditetapkan oleh Pengadilan Negeri Pekanbaru selaku penjual/pemohon lelang.

6. Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut di atas jelas terbukti pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat VII terhadap objek sengketa didasarkan atas alas hukum yang sah dan telah memenuhi ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

7. Bahwa Tergugat VII menolak dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat VII telah melakukan perbuatan melawan hukum karena telah melaksanakan lelang atas tanah dan atau bangunan milik Penggugat dan atau objek tanah yang menjadi objek lelang sebagai akibat SHM-SHM atas nama TEDDY HARYANTO (Tergugat I) sudah terlebih dahulu mengandung cacat hukum.

8. Bahwa dapat Tergugat VII tegaskan, peran Tergugat VII dalam hal ini adalah hanya sebagai pejabat pelaksana lelang yang melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya berdasarkan kewenangan yang diatur dalam



Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang.

9. Bahwa pelaksanaan lelang atas objek sengketa dilakukan atas permohonan dari Pengadilan Negeri Pekanbaru berdasarkan Penetapan Sita Eksekusi No. 62/Pen.Pdt/Sita-Eks-Pts/2015/PN.Pbr jo. No. 72/Pdt.G/2015/PN.Pbr. tanggal 27 Januari 2016 tanggal 29 Desember 2020 guna memenuhi pelaksanaan putusan No. 72/Pdt.G/2015/PN.Pbr yang telah berkekuatan hukum tetap.
10. Bahwa dapat Tergugat VII jelaskan sebelum dikeluarkannya Penetapan Eksekusi atas objek sengketa, Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru telah memanggil Para Penggugat untuk diperingati mengenai adanya kewajiban yang harus dipenuhi Para Penggugat berdasarkan Penetapan Aanmaning No. 62/Pen.Pdt/Aanm.Eks-Pts/2015/PN.Pbr jo. No. 72/Pdt.G/2015/PN.Pbr. tanggal 04 Nopember 2017 dan Berita Acara Aanmaning 62/Pen.Pdt/Aanm.Eks-Pts/2015/PN.Pbr jo. No. 72/Pdt.G/2015/PN.Pbr tanggal 19 Nopember 2015 dan 22 Desember 2015.
11. Bahwa berdasarkan isi Berita Acara Aanmaning tanggal 19 Nopember 2015 dan 22 Desember 2015, Penggugat sama sekali tidak pernah hadir.
12. Bahwa Penggugat juga tidak menyampaikan keberatan atas Penetapan Sita Eksekusi No. 62/Pen.Pdt/Sita-Eks-Pts/2015/PN.Pbr jo. No. 72/Pdt.G/2015/PN.Pbr. tanggal 27 Januari 2016 sehingga dianggap telah menerima.
13. Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat 4 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 27/PMK.06/2016 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, diatur bahwa lelang eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan pengadilan.
14. Bahwa lelang dalam perkara *a quo* adalah merupakan lelang eksekusi karena dilaksanakan dalam rangka memenuhi putusan dan penetapan pengadilan yang telah melalui proses pengujian dan pertimbangan yang sudah benar serta dikeluarkan setelah melewati tahapan prosedur yang berlaku oleh Pengadilan Negeri Pekanbaru.
15. Bahwa dengan demikian terhadap Penetapan Eksekusi Pengadilan Negeri Pekanbaru atas objek sengketa perkara *a quo* sudah terlebih dahulu mengandung cacat hukum sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat adalah tidak berdasar dan atau mengada-ada.



16. Bahwa oleh karena itu, dalil Penggugat yang menyatakan Tergugat VII telah melakukan perbuatan melawan hukum karena lelang atas tanah dan atau bangunan milik Penggugat dan atau objek tanah yang menjadi objek lelang sebagai akibat SHM-SHM atas nama TEDDY HARYANTO (Tergugat I) sudah terlebih dahulu mengandung cacat hukum kepada Tergugat VII, terbukti tidak berdasarkan hukum dan harus ditolak.

Maka, berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Tergugat VII mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekanbaru berkenan memutuskan dengan amar sebagai berikut:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijk Verklaard*);
- Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul.

Menimbang, bahwa terhadap jawaban Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII tersebut, pihak Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 24 Agustus 2022, dan Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII telah mengajukan Duplik masing-masing tertanggal 31 Agustus 2022;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil Gugatannya, di persidangan Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa surat sebagai berikut:

1. Fotocopy PERJANJIAN JUAL BELI antara TEDDY HARYANTO (Tergugat I) dengan LIZA IKA SAVITRI (Penggugat) dihadapan Notaris H. BUDI SUYONO, SH di Pekanbaru, dengan nomor legalisasi No : 359/L/VIII/2012 tertanggal 07 Agustus 2012, diberi tanda P-1;
2. Fotocopy Adendum/Perubahan dan Tambahan Perjanjian Jual Beli tanggal 07 Agustus 2012 antara TEDDY HARYANTO (Tergugat I) dengan LIZA IKA SAVITRI (Penggugat), yang dibuat di Pekanbaru tanggal 24 Juli 2015, diberi tanda P-2;
3. Fotocopy Kwitansi Pembayaran dari LIZA IKA SAVITRI (Penguat) kepada TEDDY HARYANTO (Tergugat I) berupa uang sebesar Rp. 10.000.000 (sepuluh juta rupiah) untuk pembayaran booking fee 1 (satu) unit ruko type 205 m² dua setengah tingkat di jl. Jendral perumahan De Olive pintu ke 3 dari jl masuk Soekarno Hatta, diberi tanda P-3;
4. Fotocopy Tanda Terima bukti pembayaran tahap I satu unit ruko di JL. Jenderal No. 03 dari arah masuk Soekarno Hatta, dari LIZA IKA SAVITRI



(Penggugat) kepada TEDDY HARYANTO (Tergugat I) sebesar Rp. 220.000.000 (dua ratus dua puluh juta rupiah) tanggal 07 Agustus 2012, diberi tanda P-4;

5. Fotocopy Tanda Terima bukti pembayaran tahap II satu unit ruko di JL. Jenderal No. 03 dari arah masuk Soekarno Hatta, dari LIZA IKA SAVITRI (Penggugat) kepada TEDDY HARYANTO (Tergugat I) sebesar Rp. 345.000.000 (tiga ratus empat puluh lima juta rupiah) tanggal 01 September 2012, diberi tanda P-5;
6. Fotocopy Tanda Terima bukti pembayaran tahap III satu unit ruko di JL. Jenderal No. 03 dari arah masuk Soekarno Hatta, dari LIZA IKA SAVITRI (Penggugat) kepada TEDDY HARYANTO (Tergugat I) sebesar Rp. 345.000.000 (tiga ratus empat puluh lima juta rupiah) tanggal 12 Oktober 2012, diberi tanda P-6;
7. Fotocopy Tanda Terima bukti pembayaran tahap IV satu unit ruko di JL. Jenderal No. 03 dari arah masuk Soekarno Hatta, dari LIZA IKA SAVITRI (Penggugat) kepada TEDDY HARYANTO (Tergugat I) sebesar Rp. 200.000.000 (dua ratus juta rupiah) tanggal 23 Desember 2012, diberi tanda P-7;
8. Fotocopy Berita Acara Serah Terima Kunci dan Bangunan Ruko sesuai PJB tanggal 07 Agustus 2012 antara TEDDY HARYANTO (Tergugat I) dengan LIZA IKA SAVITRI (Penggugat) yang dilakukan pada hari senin tanggal 18 Maret 2013, diberi tanda P-8;
9. Fotocopy Sainan Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru No. : 139/Pdt.G/2014/PN.Pbr tertanggal 8 Juni 2015 antara Hendrick Surya melawan Teddy Haryanto, dkk, diberi tanda P-9;
10. Fotocopy Surat Keterangan No. 6/SKT/PDT/2016.PN.Pbr yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Pekanbaru dan ditandatangani oleh Zailani Syahib, SH selaku Panitera Pengadilan Negeri Pekanbaru, tertanggal 30 Agustus 2016, diberi tanda P-10;
11. Fotocopy Penetapan No. 92/Pen.Pdt/Aanm.Eks.Pts/2016/PN.Pbr Jo. No. 139/Pdt.G/2014.PN.Pbr yang dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri Pekanbaru dan ditandatangani oleh Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru Dr. Marsudin Nainggolan, SH., MH, tertanggal 07 November 2016, diberi tanda P-11;
12. Fotocopy Berita Acara Penyitaan Eksekusi (Eksekutorial Beslag) No. 62/Pen.Pdt/Sita-Eks-Pts/2015/PN.Pbr Jo. No. 72/Pdt.G/2015/PN.Pbr



tanggal 15 Februari 2016, diberi tanda P-12;

13. Fotocopy Undangan Gelar Mediasi yang dikeluarkan oleh BPN Kota Pekanbaru No. 2104/600.14-71/VIII/2016 tertanggal 5 Agustus 2016, diberi tanda P-13;
14. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 741 (dahulu 912) atas nama SUHATMAN ZEN sebagai pemilik awal kemudian dijual kepada TEDDY HARYANTO melalui AJB No. 91/2012, diberi tanda P-14;
15. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 2330 atas nama SUHATMAN ZEN sebagai pemilik awal kemudian dijual kepada TEDDY HARYANTO melalui AJB No. 92/2012, diberi tanda P-15;
16. Fotocopy Akta Jual Beli antara SUHATMAN ZEN sebagai pemilik awal SHM No. 2330 kemudian dijual kepada TEDDY HARYANTO melalui AJB No. 92/2012, diberi tanda P-16;
17. Fotocopy Akta Jual Beli antara SUHATMAN ZEN sebagai pemilik awal SHM No. 741 kemudian dijual kepada TEDDY HARYANTO melalui AJB No. 91/2012, diberi tanda P-17;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat P-1 sampai dengan P-17 tersebut telah diberi matarai cukup dan setelah diperiksa oleh Majelis Hakim telah sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P-11, P-14, P-15, P-16 dan P-17 hanya berupa fotocopy dari fotocopy. Penggugat dalam perkara ini telah menghadirkan 2 (dua) orang saksi yaitu saksi Herman dan saksi Hendrick Surya, yang telah memberikan keterangannya di bawah sumpah sebagaimana termuat dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, di persidangan Tergugat IV melalui kuasanya telah mengajukan alat bukti berupa surat sebagai berikut:

1. Fotocopy Buku Tanah Hak Milik Nomor 2330, Kelurahan Labuh Baru Timur, Kecamatan Payung Sekaki, Kota Pekanbaru, diberi tanda T.IV-1;
2. Fotocopy Buku Tanah Hak Milik Nomor 741, Kelurahan Labuh Baru Timur, Kecamatan Payung Sekaki, Kota Pekanbaru, diberi tanda T.IV-2;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat T.IV-1 sampai dengan T.IV-2 tersebut telah diberi matarai cukup dan setelah diperiksa oleh Majelis Hakim telah sesuai dengan aslinya. Tergugat IV dalam perkara ini tidak menghadirkan saksi;



Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, di persidangan Tergugat V dan Tergugat VI melalui kuasanya telah mengajukan alat bukti berupa surat sebagai berikut:

1. Fotocopy Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 56/Pdt.Bth/2016/PN.Pbr, diberi tanda T.V&VI-1;
2. Fotocopy Putusan Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Nomor 74/Pdt/2017/PT.Pbr, diberi tanda T.V&VI-2;
3. Fotocopy Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 1844 K/Pdt/2018, diberi tanda T.V&VI-3;
4. Fotocopy Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Nomor No. 245/PK/Pdt/2020, diberi tanda T.V&VI-4;
5. Fotocopy Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Perkara : No. 284/Pdt.G/2017/PN.Pbr, diberi tanda T.V&VI-5;
6. Fotocopy Putusan Pengadilan Tinggi Pekanbaru Perkara No. 261/Pdt/2018/PT.Pbr, diberi tanda T.V&VI-6;
7. Fotocopy Relas Pemberitahuan Putusan Kasasi Mahkamah Agung Perkara No. 1033 K/Pdt/2020, diberi tanda T.V&VI-7;
8. Fotocopy Relas Pemberitahuan Putusan Peninjauan Kembali Mahkamah Agung Perkara No. 568 PK/PDT/2021, diberi tanda T.V&VI-8;
9. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 912/741, diberi tanda T.V&VI-9;
10. Fotocopy Sertifikat Hak Milik No. 2330, diberi tanda T.V&VI-10;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat T.V&VI-1 sampai dengan T.V&VI-10 tersebut telah diberi matarai cukup dan setelah diperiksa oleh Majelis Hakim telah sesuai dengan aslinya. Tergugat V dan Tergugat VI dalam perkara ini tidak menghadirkan saksi;

Menimbang, bahwa untuk membuktikan dalil-dalil bantahannya, di persidangan Tergugat VII melalui kuasanya telah mengajukan alat bukti berupa surat sebagai berikut:

1. Fotocopy Penetapan Sita Eksekusi Nomor: 62/Pen.Pdt/Sita-Eks-Pts/2015/PN.Pbr jo. No. 72/Pdt.G/2015/PN.Pbr. tanggal 27 Januari 2016, diberi tanda T.VII-1;
2. Fotocopy Berita Acara Penyitaan Eksekusi (Eksekutorial Beslag) Nomor : 62/Pen.Pdt/Sita-Eks-Pts/2015/PN.Pbr jo. No. 72/Pdt.G/2015/PN.Pbr. tanggal 15 Februari 2016, diberi tanda T.VII-2;
3. Fotocopy Surat Panitera Pengadilan Negeri Pekanbaru atas nama Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor W4.UI/3151/HK.02/V/2017 tanggal 31



Mei 2017 perihal Permohonan Penetapan Hari dan Tanggal Lelang Ulang, diberi tanda T.VII-3;

4. Fotocopy Surat Kepala Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang Pekanbaru Nomor: S- S-1163/WKN.03/KNL.03/2017 tanggal 05 Juni 2017 perihal Penetapan Jadwal Lelang, diberi tanda T.VII-4;
5. Fotocopy Risalah Lelang Nomor: 485/2017 tanggal 13 Juni 2017, diberi tanda T.VII-5;

Menimbang, bahwa terhadap bukti surat T.VII-1 sampai dengan T.VII-10 tersebut telah diberi matarai cukup dan setelah diperiksa oleh Majelis Hakim telah sesuai dengan aslinya, kecuali bukti T.VII-2 hanya berupa fotocopy dari fotocopy. Tergugat VII dalam perkara ini tidak menghadirkan saksi;

Menimbang, bahwa pihak Penggugat, Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII telah mengajukan Kesimpulan masing-masing tertanggal 06 Oktober 2022, sedangkan Tergugat IV telah mengajukan Kesimpulan masing-masing tertanggal 05 Oktober 2022. Dan kesimpulan para pihak tersebut dianggap telah termuat dan dipertimbangkan dalam putusan ini;

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;

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

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

DALAM EKSEPSI

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat sebagaimana diuraikan diatas;

Menimbang, bahwa Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII bersamaan dengan jawabannya telah mengajukan eksepsi yang pada pokoknya menyatakan bahwa gugatan Penggugat haruslah dinyatakan tidak dapat diterima dengan alasan **Ne Bis In Idem** atau **Exceptio Res Judicata**;

Menimbang, bahwa makna dan hakekat suatu eksepsi ialah sanggahan atau bantahan dari pihak Tergugat terhadap gugatan Penggugat, yang tidak langsung mengenai pokok perkara, yang berisi tuntutan batalnya gugatan;

Menimbang, bahwa selain itu perlulah dipertimbangkan memang benar dalam suatu gugatan perkara perdata, senantiasa terlibat dua pihak, yaitu pihak yang berkedudukan sebagai Penggugat, dan pihak yang lain berkedudukan



sebagai Tergugat, sehubungan dengan hal tersebut, pihak yang berkedudukan sebagai Penggugat harus orang yang benar-benar memiliki kedudukan dan kapasitas yang tepat menurut hukum, begitu juga pihak yang ditarik sebagai Tergugat, harus orang yang tepat memiliki kapasitas dan kedudukan yang benar, sehingga apabila keliru dan salah bertindak sebagai Penggugat mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil, demikian pula sebaliknya, apabila orang yang ditarik sebagai Tergugat keliru dan salah mengakibatkan gugatan mengandung cacat formil;

Menimbang, bahwa terhadap Eksepsi Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII dikatakan ***Ne Bis In Idem* atau *Exceptio Res Judicata*** dengan alasan yang pada pokoknya bahwa Perkara No. 130/Pdt.G/PN.Pbr ini tidak dapat lagi diajukan atau diperkarakan dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan, karena perkara *a quo* telah ada perkara yang sama sebelumnya yang telah diputus dan sudah **berkekuatan hukum tetap**. Terhadap kasus yang sama dengan perkara *a quo* yang telah diadili dan telah diputus sampai dengan putusan Mahkamah Agung yang telah berkekuatan hukum tetap adalah Putusan Nomor 56/Pdt.Bth/2016/PN.Pbr Jo. Putusan No. 74/Pdt/2017/PT.Pbr Jo. Putusan No. 1844 K/Pdt/2018/ Jo. Putusan No. 245/PK/Pdt/2020. Perkara No. 130/Pdt.G/PN.Pbr persis sama dengan perkara atau Putusan Nomor 56/Pdt.Bth/2016/PN.Pbr Jo. Putusan No.74/Pdt/2017/PT.Pbr Jo. Putusan No. 1844 K/Pdt/2018/ Jo. Putusan No. 245/PK/Pdt/2020, dimana Penggugatnya sama Objeknya sama, bedanya yang satu berupa bantahan dan yang sekarang berupa gugatan, alasan-alasan hukum yang diajukan juga sama. Perkara lain yang juga permasalahannya sama yang sudah diputus Mahkamah Agung adalah Perkara : No. 284/Pdt.G/2017/PN.Pbr Jo. Putusan No. 261/Pdt/2018/PT.Pbr Jo. Putusan No. 1033 K/Pdt/2020 Jo. Putusan No. 538 PK/PDT/2021 yang mengajukan gugatan adalah **HENDRICK SURYA**, permasalahannya sama, sertifikat yang menjadi objeknya juga sama, yang beda hanya rukonya saja yaitu bersebelahan berdiri diatas sertifikat yang sama, perbuatan hukumnya juga sama. Dengan demikian sudah dua perkara yang sama yang diajukan ke Pengadilan yang putusannya sampai ke putusan Peninjauan Kembali. Jadi perkara *a quo* Nomor 130/Pdt.G/2022/PN.Pbr, adalah perkara yang ke tiga. Bila diteliti dan dicermati ke tiga perkara ini adalah permasalahannya sama dasar hukum atau alasan hukumnya juga sama persis.

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati putusan dalam perkara Nomor 56/Pdt.Bth/2016/PN.Pbr Jo. Putusan No. 74/Pdt/2017/PT.Pbr



Jo. Putusan No. 1844 K/Pdt/2018/ Jo. Putusan No. 245/PK/Pdt/2020 bahwa subyek hukum dan dasar alasan diajukan gugatan dengan perkara Nomor 56/Pdt.Bth/2016/PN.Pbr Jo. Putusan No. 74/Pdt/2017/PT.Pbr Jo. Putusan No. 1844 K/Pdt/2018/ Jo. Putusan No. 245/PK/Pdt/2020 berbeda dengan perkara a quo, yaitu dalam perkara a quo pokok sengketa terkait peralihan hak atas tanah melalui proses lelang yang dilakukan oleh Pemerintah RI Cq. Kementerian Keuangan RI, Cq. Dirjen. Kekayaan Negara (DJKN) Cq. Kantor Wilayah DJKN Riau, Sumatera Barat dan Kepulauan Riau Cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Pekanbaru (Tergugat VIII) sedangkan perkara sebelumnya adalah terkait sengketa kepemilikan antara para pihak maka dalam perkara a quo Hakim wajib memeriksa lebih lanjut terkait sengketa pokok yang berbeda dengan perkara terdahulu maka pengajuan perkara a quo tidak memenuhi unsur Nebis In Idem sebagaimana diatur dalam Pasal 1917 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan sudah sepatutnya terhadap eksepsi ini harus dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII tersebut diatas dinyatakan ditolak, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pokok perkara;

DALAM POKOK PERKARA;

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Para Penggugat adalah sebagaimana tersebut diatas:

Menimbang, bahwa yang menjadi pokok gugatan Penggugat sebagaimana termuat dalam dalil gugatannya adalah perbuatan melawan hukum mengenai peralihan hak atas tanah melalui Proses lelang yang dilakukan TERGUGAT VII terhadap Objek tanah (SHM No. 2330 tahun 2010 dan No. 741 tahun 1993) yang sudah mengandung cacat hukum, atas nama TERGUGAT I (TEDDY HARYANTO) adalah bertentangan dengan hukum, sehingga mengakibatkan cacat hukum dan tidak sah;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat IV menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat, dimana Sertipikat objek perkara a quo, layanan peralihan dan pembebanan hak yang diterbitkan oleh Turut Tergugat I tidak sewenang-wenang dan tidak melawan hukum, serta tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan alasan penerbitan objek perkara a quo;



Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat V dan Tergugat VI menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat, dimana gugatan *a quo* persis sama dengan perkara bantahan yang diajukan Penggugat sebelumnya pada tahun 2016 Perkara Nomor 56/Pdt.Bth/2016/PN.Pbr yang telah diputus pada tanggal 26 September 2016 dimana telah dinyatakan Pembantah adalah Pembantah yang tidak benar dan Menolak bantahan Pembantah untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat VII menolak dengan tegas seluruh dalil-dalil yang disampaikan oleh Penggugat, dimana lelang dalam perkara *a quo* adalah merupakan lelang eksekusi karena dilaksanakan dalam rangka memenuhi putusan dan penetapan pengadilan yang telah melalui proses pengujian dan pertimbangan yang sudah benar serta dikeluarkan setelah melewati tahapan prosedur yang berlaku oleh Pengadilan Negeri Pekanbaru. Dengan demikian terhadap Penetapan Eksekusi Pengadilan Negeri Pekanbaru atas objek sengketa perkara *a quo* sudah terlebih dahulu mengandung cacat hukum sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat adalah tidak berdasar dan atau mengada-ada.

Menimbang, bahwa dari dalil gugatan Penggugat dan jawaban Tergugat-Tergugat tersebut, maka menurut Majelis Hakim yang menjadi permasalahan adalah Apakah benar Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum kepada Penggugat dengan cara melakukan pelelangan terhadap obyek gugatan *aquo* yang sudah mengandung cacat hukum, atas nama TERGUGAT I (TEDDY HARYANTO) merupakan hak milik Penggugat, berdasarkan Perjanjian Jual Beli (PJB) tertanggal 7 Agustus 2012 antara Pengugat dengan Tergugat I dan Tergugat II;

Menimbang, bahwa oleh karena dalil gugatan Penggugat telah dibantah oleh Tergugat IV, Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII, maka berdasarkan Pasal 283 RBg Penggugat wajib membuktikan dalil gugatannya;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatannya Penggugat telah mengajukan bukti berupa bukti P-1 sampai dengan P-17 dan telah mengajukan saksi sebanyak 2 (dua) orang yaitu saksi Herman dan saksi Hendrick Surya,

Menimbang, bahwa sebelum sampai kepada pembuktian tentang Pokok Permasalahan maka Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan dalil Pengugat yang menyatakan bahwa Pengugat adalah telah membeli 1 (satu) unit Ruko dengan posisi No. 3 di Jalan Jenderal Kota Pekanbaru, senilai



Rp. 1.150.000.000,- (satu miliar seratus limapuluh juta rupiah) dengan pembayaran bertahap dan saat ini sudah selesai dilunasi kepada Penjual bernama Teddy Haryanto (TERGUGAT I), yang telah mendapatkan persetujuan dari istrinya Nelly Haryanto (TERGUGAT II) sebagaimana Perjanjian Jual Beli (PJB) yang telah dilegalisasi No. 359/L/VIII/2012 di hadapan Notaris BUDI/PPAT, BUDI SUYONO SH, tanggal 7 Agustus 2012;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 sampai dengan bukti P-8, berupa surat-surat yang telah dibuat antara Penggugat dengan Tergugat I dalam proses jual beli terhadap obyek aquo, dimana setelah Pengugat melakukan beberapa kali tahap pembayaran kepada Tergugat I dan telah lunas, sehingga Penggugat menguasai bangunan Ruko tersebut dari tahun 2013 lalu hingga saat ini dan Tergugat I menjanjikan Penggugat segera melaksanakan Putusan No. 139/PDT.G/2014/PN.PBR dan setelah itu memecah SHM-SHM tersebut dan menyerahkan surat SHM atas bangunan ruko yang dibeli Pengugat tersebut;

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan bahwa dalam perjalanan waktu Tergugat I atas Persetujuan Tergugat II telah menjaminkan SHM-SHM yang sudah cacat hukum berdasarkan Putusan Pengadilan No. 139/PDT.G/2014/PN.PBR tersebut kepada Tergugat V, dan terhadap SHM yang dijaminkan tersebut oleh Tergugat V telah dimohonkan pelelangan melalui Tergugat VII dan atas pelelangan tersebut telah dimenangkan oleh Tergugat VI;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-9 berupa Salinan Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru perkara no.139/PDT.G/2014/PN.PBR yang telah berkekuatan hukum tetap. Dimana dalam putusan tersebut telah menyatakan batal dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat AJB No. 91/2012 dan AJB No. 92/2012 tertanggal 6 Juli 2012 antara Tergugat I (TEDDY HARYANTO) dengan SUHATMAN ZEN (Pemilik semula) yang dibuat dihadapan Notaris H. BUDI SUYONO, SH telah cacat hukum, sehingga pelaksanaan lelang, yang dilakukan Tergugat VII. Sehingga dengan adanya bukti P-9 telah lebih dulu ada dari pada pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat VII;

Menimbang, bahwa berdasarkan pembuktian Para Penggugat tersebut diatas juga bersesuaian dengan keterangan saksi Herman dan saksi Hendric Surya yang pada pokoknya menerangkan bahwa benar Penggugat ada membeli 1 (satu) unit ruko yang terletak di Jl. Jenderal kepada Teddy Haryanto dan telah lunas dan saksi ada juga membeli 2 (dua) ruko di tempat yang sama



dan juga telah lunas, setelah lunas saksi meminta SHM kepada Teddy Haryanto namun hanya dijanji-janjikan saja;

Menimbang, bahwa selanjutnya Pengugat telah mendalilkan bahwa Para Tergugat telah melakukan proses pelelangan terhadap obyek perkara *aquo* yang sebelumnya telah dilakukan jual beli oleh Penggugat kepada Tergugat I, sehingga perbuatan Para Tergugat tersebut telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat;

Menimbang, bahwa Tergugat VII telah menyangkal dalil Penggugat tersebut dengan alasan bahwa pelelangan dalam perkara *a quo* adalah merupakan lelang eksekusi karena dilaksanakan dalam rangka memenuhi putusan dan penetapan pengadilan yang telah melalui proses pengujian dan pertimbangan yang sudah benar serta dikeluarkan setelah melewati tahapan prosedur yang berlaku oleh Pengadilan Negeri Pekanbaru. Dengan demikian terhadap Penetapan Eksekusi Pengadilan Negeri Pekanbaru atas objek sengketa perkara *a quo* sudah terlebih dahulu mengandung cacat hukum sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat adalah tidak berdasar dan atau mengada-ada;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat T.VII-1 berupa Penetapan Sita Eksekusi Nomor: 62/Pen.Pdt/Sita-Eks-Pts/2015/PN.Pbr jo. No. 72/Pdt.G/2015/PN.Pbr. tanggal 27 Januari 2016 yang juga dihubungkan dengan bukti surat T.VII-2 berupa Berita Acara Penyitaan Eksekusi (Eksekutorial Beslag) Nomor : 62/Pen.Pdt/Sita-Eks-Pts/2015/PN.Pbr jo. No. 72/Pdt.G/2015/PN.Pbr. tanggal 15 Februari 2016, Pengadilan Negeri Pekanbaru telah menetapkan sita eksekusi atas objek sengketa dan telah dilakukan sita eksekusi terhadap objek sengketa oleh Juru Sita Pengadilan.

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat T.VII-3 berupa Surat Panitera Pengadilan Negeri Pekanbaru atas nama Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor W4.UI/3151/HK.02/V/2017 tanggal 31 Mei 2017 perihal Permohonan Penetapan Hari dan Tanggal Lelang Ulang., diperoleh fakta bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat VII didasarkan atas permohonan lelang dari Panitera atas nama Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru;

Menimbang, bahwa oleh karena syarat-syarat pelelangan yang disampaikan telah lengkap sesuai dengan ketentuan yang berlaku, maka Tergugat VII menetapkan hari dan tanggal pelaksanaan lelang (bukti surat T.VII-4);



Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat tersebut diatas Tergugat VII telah melakukan tahapan prosedur melakukan pelelangan atas obyek perkara aquo yang dimulai dengan dilakukannya pengumuman lelang, pemberitahuan pelaksanaan eksekusi lelang, Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT), dan terakhir telah diterbitkan Risalah Lelang tertanggal 13 Juni 2017 atas obyek perkara aquo dimana tertera sebagai pemenang lelang adalah Tergugat VI;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh uraian pembuktian dari Penggugat maupun Tergugat-tergugat tersebut diatas, maka Majelis Hakim perlu terlebih dahulu untuk membuktikan sejauh mana pengikatan jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat I atas obyek perkara tersebut mengikat secara hukum terhadap Tergugat-tergugat;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati bukti surat P-1 berupa Perjanjian Jual Beli antara Teddy Haryanto (Tergugat I) dengan Liza Ika Savitri (Penggugat) dihadapan Notaris H. Budi Suyono, SH di Pekanbaru, dengan nomor legalisasi No : 359/L/VIII/2012 tertanggal 07 Agustus 2012 yang juga bersesuaian dengan bukti surat P-2 berupa Adendum/Perubahan dan Tambahan Perjanjian Jual Beli tanggal 07 Agustus 2012 antara Teddy Haryanto (Tergugat I) dengan Liza Ika Savitri (Penggugat), yang dibuat di Pekanbaru tanggal 24 Juli 2015, terhadap 1 (satu) unit Ruko dengan posisi No. 3 di Jalan Jenderal Kota Pekanbaru, senilai Rp. 1.150.000.000,- (satu miliar seratus limapuluh juta rupiah), dimana setelah Majelis Hakim cermati bahwa perjanjian tersebut adalah Perjanjian dibawah tangan antara Penggugat dengan tergugat I, yang kemudian di di-warmeking di kantor notaris/PPAT di Pekanbaru yakni Tergugat III (Budi Suyono, SH).

Menimbang, bahwa terlebih dahulu Majelis Hakim merasa perlu untuk memperjelas perbedaan antara Perjanjian Pengikatan jual beli (PPJB) dengan Akta Jual Beli (AJB), dimana keduanya adalah sama-sama merupakan Perjanjian akan tetapi memiliki akibat hukum yang berbeda, dimana perbedaan yang utama terletak pada otentikasinya;

Menimbang, bahwa Perjanjian Pengikatan Jual Beli adalah ikatan awal antara penjual dan pembeli tanah yang bersifat dibawah tangan atau akta non otentik, yaitu akta yang hanya dibuat oleh para pihak atau calon penjual dan calon pembeli yang tidak melibatkan Notaris/PPAT. Karena sifatnya yang non otentik menyebabkan PPJB tidak mengikat tanah sebagai obyek perjanjiannya dan tentunya tidak menyebabkan beralihnya kepemilikan tanah dari penjual kepada pembeli;



Menimbang, bahwa sedangkan Akta Jual Beli adalah merupakan Akta Otentik yang dibuat oleh Notaris/PPAT dan merupakan syarat dalam jual beli tanah. Dengan dibuatnya AJB oleh Notaris/PPAT maka tanah sebagai obyek jual beli telah dapat dialihkan atau balik nama dari penjual kepada pembeli;

Menimbang, bahwa merujuk kepada perjanjian pengikata jual beli yang dilakukan oleh Penggugat dengan Tergugat I adalah suatu perjanjian dimana terhadapnya berlaku prinsip Pacta Sun Servanda sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUHPerdara, yang mengandung arti bahwa suatu perjanjian berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya dan pengingkaran terhadap perjanjian tersebut merupakan tindakan wan prestasi/ingkar janji;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti P-1 dan P-2 tersebut maka terbukti bahwa yang terikat terhadap isi perjanjian tersebut adalah Penggugat dengan Tergugat I, dan bila dihubungkan terhadap bukti P-9 dimana dalam Putusan No.139/PDT.G/2014/PN Pbr yang diajukan oleh Hendrick Suraya kepada Teddy Haryanto, dan kawan-kawan sebagai Tergugat, telah terbukti bahwa Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII sama sekali tidak disertakan sebagai pihak yang ikut digugat oleh Penggugat pada gugatan aquo, sehingga menurut Majelis Hakim terhadap bukti surat P-1, P-2 dan P-9 sama sekali tidak mempunyai hubungan hukum dan berakibat hukum terhadap Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan membuktikan apakah prosedur lelang yang dilakukan oleh Tergugat VII merupakan perbuatan melawan hukum?;

Menimbang, bahwa sesuai ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, unsur-unsur perbuatan melawan hukum yaitu:

- 1) Adanya suatu perbuatan;
- 2) Perbuatan tersebut melawan hukum;
- 3) Adanya kesalahan atau kelalaian atau kurang hati-hati dari si pelaku;
- 4) Adanya kerugian bagi korban;
- 5) Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian;

Menimbang, bahwa disamping itu untuk dapat dikatakan suatu perbuatan melawan hukum, selain perbuatan yang melawan undang-undang, maka perbuatan tersebut harus dapat dibuktikan:

- 1) Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- 2) Melanggar hak subyektif orang lain;
- 3) Melanggar kaidah tata susila;



- 4) Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau terhadap harta benda orang lain;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 11 PMK Lelang disebutkan *"Penjual yang akan melakukan penjualan barang secara lelang melalui KPKNL, harus mengajukan surat permohonan lelang yang disertai dokumen persyaratan lelang kepada KPKNL untuk meminta jadwal pelaksanaan lelang"*;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 1 ayat 5 Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 213/PMK.06/2020 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang, diatur bahwa lelang eksekusi adalah lelang untuk melaksanakan putusan atau penetapan Pengadilan;

Menimbang, bahwa dari alat-alat bukti yang diajukan Penggugat sebagaimana diuraikan diatas dalam hubungannya satu sama lain, Penggugat tidak dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya bahwa telah terjadi perbuatan melawan hukum sebagaimana unsur-unsur yang telah disebutkan di atas karena pelaksanaan pelelangan yang tidak sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim berpendapat, alat bukti yang diajukan oleh Tergugat VII justru dapat memberikan petunjuk bahwa pelelangan telah dilaksanakan sesuai dengan peraturan dan kaidah yang berlaku;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat T.VII-1 dan T.VII-2, menunjukkan dan membuktikan bahwa Pengadilan Negeri Pekanbaru telah menetapkan sita eksekusi atas objek sengketa dan telah dilakukan sita eksekusi terhadap objek sengketa oleh Juru Sita;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat T.VII-3, yang pada pokoknya menunjukkan dan membuktikan bahwa pelaksanaan lelang yang dilakukan oleh Tergugat VII didasarkan atas permohonan lelang dari Panitia atas nama Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat T.VII-4, yang pada pokoknya menunjukkan dan membuktikan bahwa syarat-syarat pelelangan telah lengkap sesuai dengan ketentuan yang berlaku, maka Tergugat VII menetapkan hari dan tanggal pelaksanaan lelang;

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti surat T.VII-5, yang pada pokoknya menunjukkan dan membuktikan bahwa pelaksanaan lelang eksekusi yang dilakukan oleh Tergugat VII telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku dengan Tergugat VI sebagai Pemenang Lelang;



Menimbang, bahwa kemudian berdasarkan bukti surat T.VII-1 sampai dengan T.VII-5 yang pada pokoknya telah menunjukkan dan membuktikan bahwa pelaksanaan pelelangan yang dilakukan oleh Terugat VII telah sesuai dengan Undang-Undang dan memenuhi prosedur permohonan yang diwajibkan dalam PMK Lelang;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan diatas, maka pelelangan yang dilaksanakan oleh Tergugat VII telah dilaksanakan sesuai dengan prosedur dan ketentuan yang berlaku;

Menimbang, bahwa atas hal tersebut diatas, maka perbuatan Para Tergugat tidak dapat dikatakan sebagai Perbuatan Melawan Hukum, sehingga terhadap dalil yang menjadi pokok gugatan Penggugat tidak dapat dibuktikan oleh Penggugat sedangkan Para Tergugat sebaliknya telah dapat membuktikan dalil bantahannya;

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh hal yang telah dipertimbangkan di atas karena Penggugat tidak dapat membuktikan dalil gugatannya, maka seluruh petitum gugatan Penggugat adalah tidak beralasan hukum dan haruslah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang bahwa gugatan Penggugat dinyatakan ditolak untuk seluruhnya maka Penggugat berada pada pihak yang kalah, oleh karena itu kepada Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara sebesar yang disebutkan dalam amar putusan;

Memperhatikan Pasal 1365 KUHPerdara, Hukum acara perdata Indonesia (Rbg) dan peraturan-peraturan lain yang bersangkutan;

MENGADILI:

DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi Tergugat V, Tergugat VI dan Tergugat VII untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp. 4.658.500,- (empat juta enam ratus lima puluh delapan ribu lima ratus rupiah);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id



Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Pekanbaru, pada hari Senin, tanggal 24 Oktober 2022, oleh kami, Dr. Salomo Ginting, S.H., M.H., sebagai Hakim Ketua, Daniel Ronald, S.H., M.Hum., dan Andi Hendrawan. S.H., M.H., masing-masing sebagai Hakim Anggota, yang ditunjuk berdasarkan Surat Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 130/Pdt.G/2022/PN Pbr tanggal 10 Mei 2022, putusan tersebut pada hari Rabu, tanggal 02 November 2022 diucapkan dalam persidangan terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh para Hakim Anggota tersebut, dengan dibantu oleh Prima Ardhani., S.H., Panitera Pengganti serta dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat IV dan Kuasa Tergugat VII, dengan tanpa dihadiri Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Kuasa Tergugat V, Kuasa Tergugat VI, Tergugat VIII dan Turut Tergugat;

Hakim-hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Daniel Ronald, S.H., M.Hum

Dr. Salomo Ginting, S.H., M.H.

Andi Hendrawan. S.H., M.H.

Panitera Pengganti,

Prima Ardhani., S.H.



Perincian biaya perkara:

1. Pendaftaran perkara.....Rp.	30.000,-
2. Panggilan para pihak.....Rp.	1.498.000,-
3. Biaya Pemeriksaan Setempat ...Rp.	890.000,-
4. RedaksiRp.	10.000,-
5. MateraiRp.	10.000,-
6. Alat Tulis KantorRp.	50.000,-
7. PNBPRp.	100.000,-
8. Biaya PosRp.	70.500,-
Jumlah.....Rp.	4.658.500,-

(empat juta enam ratus lima puluh delapan ribu lima ratus rupiah)