



**PUTUSAN**

Nomor 4014 K/Pdt/2023

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

**LIZA IKA SAVITRI**, bertempat tinggal di Jalan Kenanga, Nomor 58, RT/RW 005/002, Kelurahan Padang Terubuk, Kecamatan Senapelan, Kota Pekanbaru, dalam hal ini memberi kuasa kepada Wahyu Awaludin Rahman, S.H., M.H., dan kawan, Para Advokat, berkantor di Jalan Sepakat, Kompleks Perum Green Gading Asri, Rukan Nomor 1 A-B, Tengkerang Timur, Tenayan Raya, Pekanbaru, Provinsi Riau, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Maret 2023;  
Pemohon Kasasi;

Lawan:

1. **TEDDY HARYANTO**, bertempat tinggal di Jalan Kulim, Komplek Pelangi Indah Blok 1, Nomor 4, RT 03/RW 02, Kelurahan Tampan, Kecamatan Payung Sekaki, Kota Pekanbaru;
2. **NELLY HARYANTO**, bertempat tinggal di Jalan Kulim, Komplek Pelangi Indah Blok 1, Nomor 4, RT 03/RW 02, Kelurahan Tampan, Kecamatan Payung Sekaki, Kota Pekanbaru;
3. **BUDI SUYONO, SH (Notaris dan PPAT)** bertempat tinggal di Jalan Pangeran Hidayat, Nomor 108 B (simp. Jalan A Yani), Kota Pekanbaru;
4. **BADAN PERTAHANAN NASIONAL (BPN) Kota Pekanbaru**, berkedudukan di Jalan Naga Sakti, Simpang Baru, Kecamatan Tampan, Kota Pekanbaru;

Halaman 1 dari 10 hal. Put. Nomor 4014 K/Pdt/2023



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. **PT SARANA RIAU VENTURA**, berkedudukan di Komplek Perkantoran Grand Sudirman Blok C A-3, Jalan Datuk Setia Maharaja, Pekanbaru, Riau, diwakili oleh Nyonya Tita Ratna Juwita R, selaku Direktur, dalam hal ini memberi kuasa kepada Muskaldi Indra, dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Arifin Ahmad, Kompleks Bisnis Sepupu Satria Blok C, Nomor 4, Pekanbaru, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Mei 2022;
6. **NOVI YANTI** bertempat tinggal di Jalan Manatahan, Nomor 153, RT/RW 03/01, Kelurahan Sidomulyo Timur, Kecamatan Marpoyan Damai, Kota Pekanbaru, dalam hal ini memberi kuasa kepada Muskaldi Indra, dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Arifin Ahmad, Kompleks Bisnis Sepupu Satria Blok C, Nomor 4, Pekanbaru, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 18 Mei 2022;
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** berkedudukan di Jalan Sudirman, Nomor 24, Tengkerang Tengah, Marpoyan Damai, Kota Pekanbaru, diwakili oleh Tri Wahyuningsih Retno Mulyani, atas nama Menteri Keuangan, selaku Direktur Hukum dan Humas DJKN, dalam hal ini memberi kuasa kepada Rachmat Kurniawan, Kepala KPKNL Pekanbaru, dan kawan-kawan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 9 Juni 2022;
8. **PT INDO MULIA PERDANA** berkedudukan terakhir di Jalan Kenanga, Nomor 10 D, Pekanbaru;  
Para Termohon Kasasi;

D a n

Halaman 2 dari 10 hal. Put. Nomor 4014 K/Pdt/2023



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

**SUHATMAN ZEN (ditulis juga suhatman)** bertempat tinggal di Jalan Perum Bukit Sejahtera, Blok BM Nomor 20 RT 012/RW 004, Kelurahan Karang Jaya, Kecamatan Gandus, Kota Palembang;

Turut Termohon Kasasi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat-surat yang bersangkutan, Penggugat dalam gugatannya memohon kepada Pengadilan Negeri Pekanbaru untuk memberikan putusan sebagai berikut:

- Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
- Menyatakan Para Tergugat telah melakukan perbuatan melawan hukum;
- Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 741 (semula tertulis Nomor 912) tanggal 17 Mei 1993 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 2330 tanggal 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 Nomor 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 Nomor 741 (semula tertulis Nomor 912) tanggal 17 Mei 1993 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 2330 tanggal 22 Oktober 2010 atas nama Tergugat I (Teddy Haryanto) adalah bertentangan dengan hukum sehingga mengakibatkan cacat hukum dan tidak sah;

Halaman 3 dari 10 hal. Put. Nomor 4014 K/Pdt/2023

#### Disclaimer

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

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan pengalihan objek sengketa yang sudah dinyatakan cacat hukum berupa Sertifikat Hak Milik Nomor 741 (semula tertulis Nomor 912) tanggal 17 Mei 1993 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 2330 tanggal 22 Oktober 2010 atas nama Tergugat I (Teddy Haryanto) ke Atas Nama Novi Yanti (Tergugat VI) adalah tidak sah dan bertentangan dengan Putusan Pengadilan Nomor 139/Pdt.G/2014/PN Pbr serta ketentuan tentang pendaftaran tanah;
- Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 741 (semula tertulis Nomor 912) tanggal 17 Mei 1993 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 2330 tanggal 22 Oktober 2010 atas nama NOVI YANTI (Tergugat VI) ke keadaan semula sebagaimana perintah Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 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 terhadap gugatan tersebut, Tergugat V, Tergugat VI Tergugat VII mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

Eksepsi Tergugat V, VI:

- Eksepsi *ne bis in idem* atau *exceptio res judicata*

Eksepsi Tergugat VII:

- Gugatan Penggugat *nebis in idem*;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Pekanbaru telah memberikan Putusan Nomor 130/Pdt.G/2022/PN Pbr, tanggal 2 November 2022, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

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

Dalam Pokok Perkara:

- Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Halaman 4 dari 10 hal. Put. Nomor 4014 K/Pdt/2023



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini sejumlah Rp4.658.500,00 (empat juta enam ratus lima puluh delapan ribu lima ratus rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Riau dengan Putusan Nomor 240/PDT/2022/PT PBR, tanggal 7 Februari 2023;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 21 Februari 2023 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Maret 2023 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 6 Maret 2023 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 130/Pdt.G/2022/PN.Pbr *juncto* Nomor 240/PDT/2022/PT.PBR yang dibuat oleh Plh. Panitera Pengadilan Negeri Pekanbaru, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Pekanbaru pada tanggal 6 Maret 2023;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa berdasarkan memori kasasi yang diterima tanggal 6 Maret 2023 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

- Menerima permohonan kasasi (dahulu Pembanding/Penggugat);
- Membatalkan putusan Pengadilan pada tingkat Banding Nomor 240/PDT/2022/PT PBR, *juncto* Putusan PN Pekanbaru Nomor 130/Pdt.G/2022/PN Pbr;

Mengadili Sendiri:

- Mengabulkan kasasi dari Pemohon Kasasi seluruhnya;
- Menyatakan Para Termohon Kasasi (dahulu Para Terbanding/Tergugat) telah melakukan perbuatan melawan hukum;

Halaman 5 dari 10 hal. Put. Nomor 4014 K/Pdt/2023

### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menyatakan Sertifikat Hak Milik Nomor 741 (semula tertulis Nomor 912) tanggal 17 Mei 1993 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 2330 tanggal 22 Oktober 2010 atas nama Termohon Kasasi I (Teddy Haryanto), yang diterbitkan oleh BPN Pekanbaru (Termohon Kasasi IV) adalah cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan hukum mengikat berdasarkan pada Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 139/Pdt.G/2014/PN Pbr yang sudah berkekuatan hukum tetap;
- Menyatakan proses lelang yang dilakukan Termohon Kasasi VII terhadap objek tanah yang sudah cacat hukum, yakni terhadap Sertifikat Hak Milik Nomor 741 (semula tertulis Nomor 912) tanggal 17 Mei 1993 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 2330 tanggal 22 Oktober 2010 atas nama Termohon Kasasi 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 Nomor 741 (semula tertulis Nomor 912) tanggal 17 Mei 1993 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 2330 tanggal 22 Oktober 2010 atas nama Termohon Kasasi I (Teddy Haryanto) ke atas nama Novi Yanti (Termohon Kasasi VI) adalah tidak sah dan bertentangan dengan Putusan Pengadilan Nomor 139/Pdt.G/2014/ PN Pbr, serta ketentuan tentang pendaftaran tanah;
- Menghukum Para Tergugat dan Turut Tergugat untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 741 (semula tertulis Nomor 912) tanggal 17 Mei 1993 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 2330 tanggal 22 Oktober 2010 atas nama Novi Yanti (Termohon Kasasi VI) ke keadaan semula sebagaimana perintah Putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 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*);

Halaman 6 dari 10 hal. Put. Nomor 4014 K/Pdt/2023





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi V, VI dan Termohon Kasasi VII telah mengajukan kontra memori kasasi tanggal 28 Maret 2023 dan tanggal 10 April 2023 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

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

Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, oleh karena setelah meneliti secara saksama memori kasasi tanggal 6 Maret 2023 serta kontra memori kasasi tanggal 28 Maret 2023 dan tanggal 10 April 2023 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Riau yang menguatkan putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru) tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Riau) yang menguatkan putusan *Judex Facti* (Pengadilan Negeri Pekanbaru) yang menolak gugatan Penggugat dapat dibenarkan, karena berdasarkan fakta-fakta dalam perkara *a quo Judex Facti* telah memberikan pertimbangan hukum yang cukup, dimana berawal dari sita eksekusi atas objek sengketa berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 62/Pen.Pdt/Sita-Eks-Pts/2015 *juncto* Nomor 72/Pdt.G/2015/PN.Pbr, tanggal 27 Januari 2016 dihubungkan dengan Berita Acara Penyitaan Eksekusi (*Eksekutorial Beslag*) Nomor 62/Pen.Pdt/Sita-Eks-Pts/2015/PN.Pbr *juncto* Nomor 72/Pdt.G/2015/PN.Pbr, tanggal 15 Februari 2016;

Halaman 7 dari 10 hal. Put. Nomor 4014 K/Pdt/2023

#### Disclaimer

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Pengadilan Negeri Pekanbaru telah menetapkan sita eksekusi atas objek sengketa dan telah dilaksanakan oleh Juru Sita, dan oleh karena syarat-syarat pelelangan telah lengkap maka Tergugat VII telah menetapkan hari dan tanggal pelaksanaan lelang berdasarkan Risalah Lelang tanggal 13 Juni 2017 atas objek sengketa yang dimenangkan oleh Tergugat VI sebagai pembeli lelang, maka dengan demikian perbuatan Para Tergugat dalam perkara *a quo* tidak dapat dinyatakan sebagai perbuatan melawan hukum (PMH), sehingga Penggugat tidak dapat membuktikan dalil pokok gugatannya sebaliknya Para Tergugat telah dapat membuktikan dalil bantahannya, sebagaimana pertimbangan *Judex Facti* telah tepat dan benar serta tidak bertentangan dengan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata bahwa putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Para Pemohon Kasasi LIZA IKA SAVITRI tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

### MENGADILI:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **LIZA IKA SAVITRI** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Halaman 8 dari 10 hal. Put. Nomor 4014 K/Pdt/2023





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikian diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Kamis, tanggal 21 Desember 2023 oleh Dr. H. Hamdi, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., dan Dr. Lucas Prakoso, S.H., M.Hum., Hakim-hakim Agung sebagai Para Hakim Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Slamet Supriyono, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-hakim Anggota:	Ketua Majelis,
ttd/	ttd/
Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.	Dr. H. Hamdi, S.H., M.Hum.
ttd/	
Dr. Lucas Prakoso, S.H., M.Hum.	
	Panitera Pengganti
	ttd/
	Slamet Supriyono, S.H., M.H.

## Biaya-biaya Kasasi:

1. Meterai.....	Rp 10.000,00
2. Redaksi.....	Rp 10.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp480.000,00</u> +
Jumlah .....	Rp500.000,00

Untuk Salinan  
**Mahkamah Agung R.I.**  
a.n. Panitera,

Halaman 9 dari 10 hal. Put. Nomor 4014 K/Pdt/2023



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

Panitera Muda Perdata

**ENNID HASANUDDIN**  
**NIP. 195907101985121001**

Halaman 10 dari 10 hal. Put. Nomor 4014 K/Pdt/2023

**Disclaimer**

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