



PUTUSAN

Nomor 275 PK/Pdt/2018

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam pemeriksaan peninjauan kembali telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

FARADILAH LESTIYOWATI SUCIPTO, bertempat tinggal di Kelurahan Islam Lingkungan I, Kecamatan Tuminting, Kota Manado, dalam hal ini memberi kuasa kepada J.M. Sihite, S.H., dan kawan, Para Advokat pada kantor Advokat J.M. Sihite, S.H., beralamat di Jalan Teuku Umar 1, Nomor 8, Kelurahan Karame, Manado, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 September 2017;
Pemohon Peninjauan Kembali;

L a w a n

1. **NURJANA NASARU**, bertempat tinggal di Kelurahan Islam Lingkungan III, Kecamatan Tuminting, Kota Manado;
2. **BANK RAKYAT INDONESIA CABANG MANADO**, berkedudukan di Jalan Sarapung Kota Manado;
3. **MUIN SUMAILA**, bertempat tinggal di Jalan Karpelr, Lingkungan 7, di Kelurahan Mahawu, Kecamatan Tuminting, Kota Manado;

Para Termohon Peninjauan Kembali;

D a n

1. **HADIAT NASARU**, bertempat tinggal di Kelurahan Islam, Lingkungan III, Kecamatan Tuminting, Kota Manado;
2. **CANDRA SUCIPTO**, bertempat tinggal di Kelurahan Islam, Lingkungan III, Kecamatan Tuminting, Kota Manado;
3. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA MANADO**, berkedudukan di Jalan Pomorow, Nomor 224, Kota Manado;

Para Turut Termohon Peninjauan Kembali;

Mahkamah Agung tersebut;

Halaman 1 dari 10 hal. Put. Nomor 275 PK/Pdt/2018.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

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

1. Mengabulkan gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan sah dan berharga semua bukti-bukti surat yang Penggugat ajukan dalam perkara ini;
3. Menyatakan sah menurut hukum Penggugat dan Turut Tergugat I maupun Turut Tergugat II adalah ahli waris yang sah dari Almarhum Suandi Sicipto;
4. Menyatakan sah menurut hukum sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 164/Islam luas kurang lebih 91 m² adalah harta warisan dari almarhum orang tua Penggugat yaitu Suandi Sucipto yang terletak di Kelurahan Islam, Lingkungan 3, Kota Manado, dengan batas-batas sebagai berikut:
 - Utara berbatasan dengan keluarga Hadi Lahai;
 - Timur berbatasan dengan keluarga Hi. Halimon Noh;
 - Barat berbatasan dengan keluarga almarhum Udin Lasaru;
 - Selatan berbatasan dengan keluarga Waginem;
5. Menyatakan perbuatan Tergugat I yang mengurus balik nama sertifikat tersebut menjadi atas nama Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II kepada Turut Tergugat III (Kepala Kantor Pertanahan Kota Manado) tanpa sepengetahuan Penggugat selaku salah satu ahli waris adalah rekayasa untuk mendapatkan kemudahan fasilitas kredit dari Tergugat II maka perbuatan tersebut menimbulkan kerugian dialami oleh Penggugat oleh karena itu perbuatan tersebut adalah perbuatan melawan hukum;
6. Menyatakan perbuatan Tergugat I adalah peminjam beriktikad buruk yang mengajukan pinjaman kepada Tergugat I yang dengan sengaja merekayasa balik nama sertifikat tersebut, kemudian Turut Tergugat III telah memproses balik nama sertifikat tersebut menjadi nama Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, kemudian sertifikat tersebut diagunkan oleh Tergugat I kepada Tergugat II selanjutnya dilakukan lelang oleh

Halaman 2 dari 10 hal. Put. Nomor 275 PK/Pdt/2018.

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)



Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum;

7. Menyatakan tidak sah menurut hukum balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor 164/Islam atas nama Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II yang dikeluarkan/diterbitkan oleh Turut Tergugat III (Kepala Kantor Pertanahan Kota Manado) tanpa sepengetahuan Penggugat selaku ahli waris yang sah;
8. Menyatakan tidak sah menurut hukum Tergugat I mengajukan pinjaman kredit dengan menjaminkan Sertifikat Hak Milik Nomor 164/Islam kepada Tergugat II (Bank Rakyat Indonesia Cabang Manado) karena adanya iktikad buruk dan rekayasa dalam proses balik nama sertifikat tersebut;
9. Menyatakan proses lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II (Bank Rakyat Indonesia Cabang Manado) pada tanggal 20 Juli 2011 adalah tidak sah menurut hukum;
10. Menyatakan adanya iktikad buruk sejak awal dari Tergugat I maka proses jual-beli lelang oleh Tergugat III dihadapan Tergugat II (Bank Rakyat Indonesia Cabang Manado) dengan harga Rp58.000.000,00 (lima puluh delapan juta rupiah) adalah tidak sah dan tidak mengikat menurut hukum wajar dan patut dinyatakan batal demi hukum;
11. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II maupun Tergugat III untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 164/Islam luas kurang lebih 91 m² tersebut kepada Penggugat dan kepada Turut Tergugat I serta Turut Tergugat II dalam keadaan semula;
12. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan yang dimohonkan dalam perkara ini;
13. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II maupun Turut Tergugat III untuk tunduk pada putusan ini;
14. Menyatakan putusan ini serta merta, dapat dijalankan terlebih dahulu walaupun ada verzet, banding ataupun kasasi dari Para Tergugat maupun dari Turut Tergugat I dan Tergugat II maupun Turut Tergugat III;
 - Mohon Keadilan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat II mengajukan eksepsi yang pada pokoknya adalah:

Halaman 3 dari 10 hal. Put. Nomor 275 PK/Pdt/2018.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk memeriksa dan memutus perkara *a quo* karena termasuk kompetensi absolut Peradilan Agama;
- Bahwa gugatan Penggugat kurang lengkap karena kurang pihak;
- Bahwa gugatan Penggugat salah alamat (*error in persona*);
- Bahwa gugatan Penggugat kabur/tidak jelas (*obscuur libel*);
- Bahwa gugatan terhadap penjualan lelang yang diajukan setelah eksekusi selesai dilaksanakan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa terhadap Tergugat III juga mengajukan eksepsi yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

- Bahwa Pengadilan Negeri tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili perkara *a quo* karena termasuk kompetensi absolut Peradilan Agama;
- Bahwa gugatan Penggugat tidak jelas/kabur (*obscuur libel*);
- Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak (*plurium litis consortium*);

Bahwa terhadap gugatan tersebut telah diputus oleh Pengadilan Negeri Manado dengan Putusan Nomor 218/Pdt.G/2011/PN Mdo., tanggal 29 November 2011, yang amarnya berbunyi sebagai berikut:

Tentang Eksepsi:

- Menolak eksepsi Para Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan sah dan berharga semua bukti-bukti surat yang Penggugat ajukan dalam perkara ini;
3. Menyatakan sah menurut hukum Penggugat dan Turut Tergugat I maupun Turut Tergugat II adalah ahli waris yang sah dari Almarhum Suandi Sucipto;
4. Menyatakan sah menurut hukum sebidang tanah Sertifikat Hak Milik Nomor 164/Islam luas kurang lebih 91 m² adalah harta warisan dari almarhum orang tua Penggugat yaitu Suandi Sucipto, yang terletak di Kelurahan Islam Lingkungan 3 Kota Manado dengan batas-batas sebagai berikut :
 - Utara berbatasan dengan keluarga Hadi Lahai;
 - Timur berbatasan dengan keluarga Hi. Halimon Noh;

Halaman 4 dari 10 hal. Put. Nomor 275 PK/Pdt/2018.



- Barat berbatasan dengan keluarga Almarhum Udin Lasaru;
 - Selatan berbatasan dengan keluarga Waginem;
5. Menyatakan perbuatan Tergugat I yang mengurus balik nama Sertifikat tersebut menjadi atas nama Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II kepada Turut Tergugat III (Kepala Kantor Pertanahan Kota Manado) tanpa sepengetahuan Penggugat selaku salah satu ahli waris adalah rekayasa untuk mendapatkan kemudahan fasilitas kredit dari Tergugat II maka perbuatan tersebut menimbulkan kerugian dialami oleh Penggugat oleh karena itu perbuatan tersebut adalah perbuatan melawan hukum;
 6. Menyatakan perbuatan Tergugat I adalah peminjam beriktikad buruk yang mengajukan pinjaman kepada Tergugat I yang dengan sengaja merekayasa balik nama sertifikat tersebut, kemudian Turut Tergugat III telah memproses balik nama sertifikat tersebut menjadi nama Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, kemudian sertifikat tersebut diagunkan oleh Tergugat I kepada Tergugat II selanjutnya dilakukan lelang oleh Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum;
 7. Menyatakan tidak sah menurut hukum balik nama Sertifikat Hak Milik Nomor I64/Islam atas nama Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II yang dikeluarkan/diterbitkan oleh Turut Tergugat III (Kepala Kantor Pertanahan Kota Manado) tanpa sepengetahuan Penggugat selaku ahli waris yang sah;
 8. Menyatakan tidak sah menurut hukum Tergugat I mengajukan pinjaman kredit dengan menjaminkan Sertifikat Hak Milik Nomor 164/Islam kepada Tergugat II (Bank Rakyat Indonesia Cabang Manado) karena adanya iktikad buruk dan rekayasa dalam proses balik nama sertifikat tersebut;
 9. Menyatakan proses lelang yang dilaksanakan oleh Tergugat II (Bank Rakyat Indonesia Cabang Manado) pada tanggal 20 Juli 2011 adalah tidak sah menurut hukum;
 10. Menyatakan adanya iktikad buruk sejak awal dari Tergugat I maka proses jual-beli lelang oleh Tergugat III dihadapan Tergugat II (Bank Rakyat Indonesia Cabang Manado) dengan harga Rp58.000.000,00 (lima puluh delapan juta rupiah) adalah tidak sah dan tidak mengikat

Halaman 5 dari 10 hal. Put. Nomor 275 PK/Pdt/2018.



menurut hukum wajar dan patut dinyatakan batal demi hukum;

11. Menghukum Tergugat I dan Tergugat II maupun Tergugat III untuk mengembalikan Sertifikat Hak Milik Nomor 164/Islam luas kurang lebih 91m² tersebut kepada Penggugat dan kepada Turut Tergugat I serta Turut Tergugat II dalam keadaan semula;
12. Menghukum Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II maupun Turut Tergugat III untuk tunduk pada putusan ini;
13. Menghukum para Tergugat secara tanggung renteng membayar biaya perkara sebesar Rp581.000,00 (lima ratus delapan puluh satu ribu rupiah);
14. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Bahwa pada tingkat banding atas permohonan Tergugat II, putusan Pengadilan Negeri tersebut dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Manado dengan Putusan Nomor 175/PDT/2012/PT MDO., tanggal 21 Januari 2013, dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pembanding semula Tergugat II;

Dalam Eksepsi:

- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Manado tanggal 29 November 2012 Nomor 218/Pdt.G/2011/PN Mdo., yang dimohonkan banding tersebut;

Dalam Pokok Perkara:

- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Manado tanggal 29 November 2012 Nomor 218/Pdt.G/2011/PN Mdo., yang dimohonkan banding tersebut;

Dan Mengadili Sendiri:

- Menolak gugatan Penggugat/Terbanding untuk seluruhnya ;
- Menghukum Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam dua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Bahwa dalam tingkat kasasi, permohonan kasasi yang di ajukan oleh Penggugat/Terbanding tersebut telah diputus oleh Mahkamah Agung dengan Putusan Nomor 1762 K/PDT/2013 tanggal 13 Maret 2014, dengan amar sebagai berikut:

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi Faradilah Lestiyowati

Halaman 6 dari 10 hal. Put. Nomor 275 PK/Pdt/2018.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sucipto tersebut;

2. Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Menimbang, bahwa putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1762 K/PDT/2013 tanggal 13 Maret 2014 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut diberitahukan kepada Pemohon Peninjauan Kembali pada tanggal 29 Agustus 2017 kemudian terhadapnya dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25 September 2017 diajukan permohonan peninjauan kembali pada tanggal 23 Oktober 2017 sebagaimana ternyata dari Akta Pernyataan Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 218/Pdt.G/2011/PN Mdn., *juncto* 175/PDT/2012/PT MDO., *juncto* Nomor 1762 K/PDT/2013 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Manado, permohonan tersebut diikuti dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasanyang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 23 Oktober 2017;

Menimbang, bahwa permohonan peninjauan kembali *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 peninjauan kembali tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang bahwa berdasarkan memori peninjauan kembali yang diterima tanggal 23 Oktober 2017 merupakan bagian tidak terpisahkan dari putusan ini, Pemohon Peninjauan Kembali pada pokoknya mendalilkan bahwa dalam putusan ini terdapat kekhilafan hakim atau kekeliruan yang nyata kemudian memohon putusan sebagai berikut:

1. Menerima Permohonan Peninjauan Kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali/Terbanding/Pemohon Kasasi;
2. Mengabulkan Permohonan Peninjauan Kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali/Terbanding/Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

Halaman 7 dari 10 hal. Put. Nomor 275 PK/Pdt/2018.

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

1. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Manado Nomor 218/Pdt.G/2011/PN Mdo., tanggal 29 November 2011;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Manado Nomor 175/PDT/2012/PT Mdo., tanggal 21 Januari 2013 *juncto* Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1762 K/PDT/2013 tanggal 13 Maret 2014;
3. Menghukum Termohon Peninjauan Kembali membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa terhadap memori peninjauan kembali tersebut, Para Termohon Peninjauan Kembali dan Para Turut Termohon Peninjauan Kembali tidak mengajukan kontra memori peninjauan kembali;

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

- Bahwa alasan-alasan tersebut tidak dapat dibenarkan oleh karena tidak terdapat kekhilafan atau kekeliruan yang nyata dalam putusan *Judex Juris* yang menolak permohonan kasasi Penggugat dan juga dalam putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi Manado yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Manado dan menolak gugatan Penggugat;
- Bahwa telah terbukti pada waktu perjanjian kredit dengan agunan, objek hak tanggungan/tanah sengketa tercatat atas nama Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II, oleh karena itu Tergugat II harus dipandang sebagai pemegang hak Tanggungan beriktikad baik karena ternyata Turut Tergugat I dan Turut Tergugat II sebagai debitur dalam perjanjian kredit telah melakukan wanprestasi, maka pemegang hak tanggungan/Tergugat II berhak menjual objek hak tanggungan dengan cara lelang dan pembeli lelang/Tergugat III juga harus dianggap pembeli beriktikad baik yang berhak atas perlindungan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, maka permohonan peninjauan kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali FARADILAH LESTIYOWATI SUCIPTO tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali ditolak, maka Pemohon Peninjauan Kembali dihukum untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini;

Halaman 8 dari 10 hal. Put. Nomor 275 PK/Pdt/2018.



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;

M E N G A D I L I :

- Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali **FARADILAH LESTIYOWATI SUCIPTO** tersebut;
- Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan, yang dalam tingkat peninjauan kembali sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Jumat tanggal 27 April 2018 oleh Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H., dan Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M., Hakim-Hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri para anggota tersebut dan dibantu oleh Muhammad Firman Akbar, S.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

Ttd./

Ttd./

Dr. H. Zahrul Rabain, S.H., M.H.

Prof. Dr. Takdir Rahmadi, S.H., LL.M.

Ttd./

Dr. Ibrahim, S.H., M.H., LL.M.

Halaman 9 dari 10 hal. Put. Nomor 275 PK/Pdt/2018.



Panitera Pengganti,

Ttd./

Muhammad Firman Akbar, S.H.

Biaya-biaya Peninjauan Kembali:

1. Meterai.....	Rp	6.000,00
2. Redaksi.....	Rp	5.000,00
3. Administrasi PK.....		<u>Rp2.489.000,00</u>
Jumlah		Rp2.500.000,00

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG R.I
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.
NIP. 19630325 1988031 001

Halaman 10 dari 10 hal. Put. Nomor 275 PK/Pdt/2018.