



**PUTUSAN**

Nomor 1233 K/Pdt/2018

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

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

**ANTONIUS STEPHANE**, bertempat tinggal di Jalan Parujakan Nomor 24, RT 003 RW 003, Kelurahan Pekalangan, Kecamatan Pakalipan, Kota Cirebon, dalam hal ini memberi kuasa kepada T. Triyanto, S.H., C.N. dan kawan-kawan, Para Advokat, beralamat di Jalan Cikini Raya Nomor 39, Jakarta Pusat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Januari 2014;

Pemohon Kasasi;

L a w a n

**LINA HARJONO**, selaku Kepala Sentra Operasi Area Wilayah I PT Bank Central Asia Tbk, Asia Afrika 122-124 Bandung selaku kuasa dari Direksi PT Bank Central Asia, Tbk, berkedudukan di Jakarta berdasarkan Surat Kuasa Nomor 390/ST/DIR/2013 tanggal 21 Oktober 2013, dalam hal ini memberi kuasa kepada Deddy Rodiman, S.H. dan kawan, Karyawan Staf Hukum PT Bank Central Tbk Kanwil 1, beralamat di Jalan Asia Afrika 122-124, Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Oktober 2013;

Termohon Kasasi;

D a n

**FERI HARIANTO** dan **KRISTIN**, bertempat tinggal di Jalan Gambir Laya Gang Cendrawasih Nomor 28, Kota Cirebon, dalam hal ini memberi kuasa kepada Erdi Djati Soemantri, S.H. dan kawan, Para Advokat pada Kantor Hukum (*Law Office*) Erdi D. Soemantri, S.H. & Rekan, beralamat di Jalan Batik

*Halaman 1 dari 9 hal. Put. Nomor 1233 K/Pdt/2018*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kumeli Nomor 1, Bandung, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 15 Januari 2014;

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, Pelawan dalam perlawanannya memohon kepada Pengadilan untuk memberikan putusan sebagai berikut:

Primer:

1. Menerima dan mengabulkan perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Pelawan adalah Pelawan yang baik dan benar;
3. Menyatakan Pelawan adalah pemegang Hak Tanggungan atas:
  - I. Sebidang tanah seluas 150 m<sup>2</sup>, berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya, yang terurai dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3340/Kesambi, Kota Cirebon, tercatat atas nama Feri Harianto terletak di Kelurahan Kesambi, Kecamatan Kesambi, Kotamadya Cirebon;
  - II. Sebidang tanah seluas 289 m<sup>2</sup>, berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya, yang terurai dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2159/Drajat, tercatat atas nama Feri Harianto, terletak di Kelurahan Drajat, Kecamatan Kesambi, Kotamadya Cirebon;Sebagaimana Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 1349/2011 tanggal 1-8-2011 dan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 1354/2011 tanggal 1-8-2011;
4. Menyatakan pelaksanaan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) sebagaimana Berita Acara Sita Jaminan Nomor 32/BA.Pdt.G/2012/PN Cn tertanggal 14 November 2012 dan Penetapan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Cirebon tanggal 23 Oktober 2012 Nomor 32/Pen.Pdt.G/2012/PN Cn, sepanjang terhadap:
  - Sebidang tanah seluas 289 m<sup>2</sup>, berikut bangunan permanen yang berdiri di atasnya, yang terurai dalam Sertifikat Hak Milik Nomor

Halaman 2 dari 9 hal. Put. Nomor 1233 K/Pdt/2018



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2159/Drajat, Kota Cirebon, tercatat atas nama Feri Harianto, dengan batas-batas:

- Sebelah utara : Jalan Raya P. Drajat;
- Sebelah timur : tanah/bangunan milik Feri Harianto;
- Sebelah selatan : tanah/rumah milik H. Koko;
- Sebelah barat : tanah/rumah milik Gunawan;

Setempat dikenal dengan Jalan P. Drajat Nomor 1 B, Kelurahan Drajat, Kecamatan Kesambi, Kota Cirebon;

- Sebidang tanah seluas 150 m<sup>2</sup> berikut bangunan permanen yang berdiri di atasnya, yang terurai dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3340/Kesambi, Kota Cirebon, tercatat atas nama Feri Harianto dengan batas-batas:

- Sebelah utara : Perumahan Setiabudi Regency;
- Sebelah timur : tanah/rumah Kav 5;
- Sebelah selatan : jalan komplek;
- Sebelah barat : tanah/rumah Kav 7;

Setempat dikenal dengan Komplek Perumahan Setiabudi *Regency Town House* Kav 6, Kelurahan Kesambi, Kecamatan Kesambi, Kota Cirebon, adalah tidak sah dan tidak berharga;

5. Memerintahkan kepada Panitera atau Jurusita Pengadilan Negeri Cirebon untuk mengangkat/mencabut sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) yang telah diletakkan terhadap kedua objek tersebut di atas;
6. Menghukum Para Terlawan untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
7. Menghukum Para Terlawan secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara menurut hukum;

Apabila Pengadilan Negeri Cirebon berpendapat lain maka:

Subsider:

Dalam peradilan yang baik, mohon keadilan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Terlawan mengajukan eksepsi yang pada pokoknya:

Eksepsi Terlawan Penyita:

Halaman 3 dari 9 hal. Put. Nomor 1233 K/Pdt/2018



- Penerima kuasa atas dasar surat kuasa substitusi tidak bisa mewakili pemberi kuasa untuk menanda tangani surat perlawanan dan penerima kuasa substitusi tidak bisa beracara untuk seluruh proses sidang tanpa surat kuasa substitusi baru untuk setiap acara karena surat kuasa substitusi itu sifatnya insidentil untuk satu urusan saja;
- Pelawan bukanlah pemilik atas objek yang telah diletakkan sita jaminan berdasarkan Berita Acara Sita Jaminan Nomor 32/BA.Pdt.G/2012/PN Cn dan Penetapan Nomor 32/Pen.Pdt.G/2012/PN Cn tapi hanya sebagai pemegang Hak Tanggungan sehingga Pelawan tidak dibenarkan untuk mengajukan perlawanan pihak ketiga terhadap objek sita jaminan;

Eksepsi Terlawan Tersita:

- Surat kuasa substitusi tidak bisa mewakili pemberi kuasa untuk menanda tangani surat perlawanan dan penerima kuasa substitusi tidak bisa beracara untuk seluruh proses sidang;
- Isi surat kuasa Direksi PT BCA tersebut adalah untuk mengajukan gugatan/perlawanan, akan tetapi dalam surat kuasa substitusi yang diberikan dari dri. Lina Hardjono yang dipergunakan dalam persidangan serta menanda tangani permohonan perlawanan *in casu* adalah kuasa substitusi untuk mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum;
- Perbuatan maupun tindakan hukum penerima kuasa substitusi jelas bukan mewakili kepentingan pihak PT Bank Central Asia;

Bahwa terhadap gugatan tersebut dikabulkan seluruhnya oleh Pengadilan Negeri Cirebon dengan Putusan Nomor 70/Pdt.Plw/2013/PN Cn, tanggal 17 Juni 2014, yang amarnya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi Terlawan Penyita dan Terlawan Tersita untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan perlawanan Pelawan untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa Pelawan adalah Pelawan yang baik dan benar;
3. Menyatakan Pelawan adalah pemegang Hak Tanggungan atas:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- I. Sebidang tanah seluas 150 m<sup>2</sup>, berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya, yang terurai dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3340/Kesambi, Kota Cirebon, tercatat atas nama Feri Harianto terletak di Kelurahan Kesambi, Kecamatan Kesambi, Kotamadya Cirebon;
- II. Sebidang tanah seluas 289 m<sup>2</sup>, berikut bangunan rumah yang berdiri di atasnya, yang terurai dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2159/Drajat, tercatat atas nama Feri Harianto, terletak di Kelurahan Drajat, Kecamatan Kesambi, Kotamadya Cirebon;

Sebagaimana Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 1349/2011 tanggal 1-8-2011 dan Sertifikat Hak Tanggungan Peringkat Pertama Nomor 1354/2011 tanggal 1-8-2011;

4. Menyatakan pelaksanaan sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) sebagaimana Berita Acara Sita Jaminan Nomor 32/BA.Pdt.G/2012/PN Cn sepanjang terhadap:

- Sebidang tanah seluas 289 m<sup>2</sup>, berikut bangunan permanen yang berdiri di atasnya, yang terurai dalam Sertifikat Hak Milik Nomor 2159/Drajat, Kota Cirebon, tercatat atas nama Feri Harianto, dengan batas-batas:

- Sebelah utara : Jalan Raya P. Drajat;
- Sebelah timur : tanah/bangunan milik Feri Harianto;
- Sebelah selatan : tanah/rumah milik H. Koko;
- Sebelah barat : tanah/rumah milik Gunawan;

Setempat dikenal dengan Jalan P. Drajat Nomor 1 B, Kelurahan Drajat, Kecamatan Kesambi, Kota Cirebon;

- Sebidang tanah seluas 150 m<sup>2</sup> berikut bangunan permanen yang berdiri di atasnya, yang terurai dalam Sertifikat Hak Milik (SHM) Nomor 3340/Kesambi, Kota Cirebon, tercatat atas nama Feri Harianto dengan batas-batas:

- Sebelah utara : Perumahan Setiabudi Regency;
- Sebelah timur : tanah/rumah Kav 5;
- Sebelah selatan : jalan komplek;

Halaman 5 dari 9 hal. Put. Nomor 1233 K/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

- Sebelah barat : tanah/rumah Kav 7;

Setempat dikenal dengan Komplek Perumahan Setiabudi *Regency Town House* Kav 6, Kelurahan Kesambi, Kecamatan Kesambi, Kota Cirebon, adalah tidak sah dan tidak berharga;

5. Memerintahkan kepada Panitera atau Jurusita Pengadilan Negeri Cirebon untuk mengangkat/mencabut sita jaminan (Conservatoir Beslag) yang telah diletakkan terhadap kedua objek tersebut diatas;
6. Menghukum Para Terlawan dan Turut Terlawan untuk tunduk dan patuh terhadap putusan ini;
7. Menghukum Para Terlawan secara tanggung renteng untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.411.000,00 (satu juta empat ratus sebelas ribu rupiah);

Kemudian putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Bandung dengan Putusan Nomor 295/PDT/2015/PT BDG tanggal 25 Agustus 2015, yang amarnya sebagai berikut:

- Menerima permohonan banding dari Pemanding, semula Terlawan Penyita;
- menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Cirebon tanggal 17 Juni 2014 Nomor 70/Pdt.Plw/2013/PN Cn yang dimohonkan banding tersebut;
- Menghukum Pemanding/Terlawan Penyita untuk membayar biaya perkara dalam kedua tingkat Pengadilan, yang dalam tingkat banding sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pemohon Kasasi pada tanggal 5 Oktober 2015 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Januari 2014 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 16 Oktober 2015 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 70/Pdt.Plw/2013/PN Cbn *juncto* Nomor 295/PDT/2015/PT BDG yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Cirebon, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 29 Oktober 2015;

Halaman 6 dari 9 hal. Put. Nomor 1233 K/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

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 29 Oktober 2015 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini, Pemohon Kasasi meminta agar:

- Menerima permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi dahulu Pemanding/Terlawan Penyita;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 295/PDT/2015/PT BDG *juncto* Nomor 70/Pdt.Plw/2013/PN Cn tanggal 25 Agustus 2015;

Dan Mengadili Sendiri:

- Menolak perlawanan Pelawan seluruhnya;

Atau

- Apabila Majelis Hakim Agung yang terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya (*ex aequo et bono*);

Bahwa terhadap memori kasasi tersebut, Termohon Kasasi telah mengajukan Kontra memori kasasi tanggal 16 Desember 2015 yang pada pokoknya menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi;

Menimbang, bahwa setelah meneliti memori kasasi yang diterima tanggal 29 Oktober 2015 dan kontra memori kasasi yang diterima tanggal 16 Desember 2015 dihubungkan dengan pertimbangan *Judex Facti* dalam hal ini Pengadilan Tinggi Bandung yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Cirebon pertimbangannya sudah tepat dan benar serta tidak salah menerapkan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

Bahwa sita jaminan (*Conservatoir Beslag*) dilaksanakan oleh Jurusita Pengadilan Negeri tanggal 14 November 2012 dalam Perkara Nomor 32/Pdt.G/2012/PN Cn berdasarkan permohonan Penggugat/Terlawan Penyita, sedangkan objek sengketa telah lebih dulu diagunkan oleh

Halaman 7 dari 9 hal. Put. Nomor 1233 K/Pdt/2018



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terlawan Tersita kepada Pelawan/Termohon Kasasi/PT Bank Central Asia Tbk pada tanggal 1 Agustus 2011;

Bahwa Sertifikat Hak Tanggungan tanggal 1 Agustus 2011 terbit berdasarkan Perjanjian Kredit tanggal 20 Juli 2012, sebelumnya tanggal 22 Juli 2011;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Bandung dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi ANTONIUS STEPHANE 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 **ANTONIUS STEPHANE** tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Selasa, tanggal 3 Juli 2018, oleh Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Maria Anna Samiyati, S.H, M.H. dan Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H. Hakim-Hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan oleh Bony Daniel,

Halaman 8 dari 9 hal. Put. Nomor 1233 K/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

S.H., M.H. Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis

Ttd.

Ttd.

Maria Anna Samiyati, S.H., M.H.

Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn

Ttd.

Dr. Drs. Muhammad Yunus Wahab, S.H., M.H.

Panitera Pengganti

Ttd.

Bony Daniel, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. M e t e r a i.....	Rp 6.000,00
2. R e d a k s i.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp489.000,00
Jumlah .....	Rp500.000,00

Untuk Salinan:

Mahkamah Agung RI.

Atas nama Panitera,

Panitera Muda Perdata,

**Dr. PRIM HARYADI, S.H., M.H.**

NIP. 19630325 198803 1 001

Halaman 9 dari 9 hal. Put. Nomor 1233 K/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)