



DEMI Keadilan Berdasarkan Ketuhanan yang Maha Esa

MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

**Kementerian Keuangan Republik Indonesia Cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan**, berkedudukan di Jalan Diponegoro Nomor 30 A Medan, dalam hal ini diwakili oleh Hadiyanto selaku Direktur Jenderal Kekayaan Negara dalam hal ini memberi kuasa kepada Burhanuddin H. Manik, S.H. Kepala KPKNL Medan dan kawan-kawan, bertempat di Gedung Keuangan Negara Unit II Lantai 2, jalan Pangeran Diponegoro Nomor 30 A Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Oktober 2012;

Pemohon Kasasi dahulu Tergugat II/Pembanding;

L a w a n

**PT. STUDIO PERISAI**, berkedudukan dan berkantor di Perisai Plaza lantai VIII, Jalan Pemuda Nomor 7 Medan;  
Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

D a n

**Perseroan Terbatas PT. MEGAH PUSAKA ANDALAS**, bertempat di Perisai Plaza Lantai II Jalan Pemuda Nomor 7 Medan;

Turut Termohon Kasasi dahulu Tergugat I/Turut Terbanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang Termohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Terbanding telah menggugat sekarang Pemohon Kasasi dan Turut Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Tergugat/Pembanding dan Turut Terbanding di muka persidangan Pengadilan Negeri Medan pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat adalah sebagai pemilik sah atas 2 (dua) unit panggung Bioskop yang keseluruhannya berukuran +/- 34 x 27,5-m (tiga puluh empat kali dua puluh tujuh koma lima meter) atau seluruhnya +/- 935- m<sup>2</sup> (sembilan ratus tiga puluh lima meter persegi), terletak di Lantai VI dalam Komplek Bangunan Perisai Plaza yang didirikan/dibangun di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 259 yang terletak di Kelurahan Aur, Kecamatan

Halaman 1 dari 14 hal. Put. Nomor 1263 K/Pdt/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan sebagai tanggungan Bioskop Studio II dan III Perisai Theatre Medan;

2. Bahwa kedua unit panggung Bioskop tersebut di atas Penggugat beli secara sah dari Tergugat I berdasarkan akta Penjualan Dan Pembelian Nomor 132 tanggal 27 November 1989 yang diperbuat di hadapan Ny. Chairani Bustami, S.H. pada waktu itu notaris di Medan maka sejak tanggal penjualan dan pembelian tersebut, Penggugat adalah satu-satunya sebagai pemilik sah atas kedua unit panggung Bioskop tersebut dan sejak sah menjadi milik Penggugat, kedua unit panggung Bioskop tersebut tidak pernah diagunkan atau diberati dengan suatu jaminan huang, dialihkan, dijual atau dipersewakan ataupun perbuatan hukum lain yang sifatnya peralihan hak kepada siapa juga dan Penggugat tegaskan bahwa sejak sah jadi milik dan kepunyaan Penggugat, tidak pernah ada gangguan ataupun tegoran dari pihak manapun juga;
3. Bahwa akan tetapi alangkah terkejutnya Penggugat oleh karena pada waktu Penggugat membaca Surat Kabar Harian "Mimbar Umum" edisi hari Selasa tanggal 4 September 2012 pada halaman 12 ada tercantum pengumuman lelang Nomor Peng- 16/KN/2012, yaitu Tergugat II *in casu* Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan akan melaksanakan penjualan lelang pada hari Jumat tanggal 14 September 2012 atas tanah dan/atau bangunan yang tercantum pada objek lelang Nomor 3 yaitu: sebidang tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 259 seluas 3.215-m<sup>2</sup> dan bangunan di atasnya, terletak di Jalan Pemuda Nomor 7, Desa Aur, Kecamatan Medan Baru, Medan dan setelah Penggugat teliti, ternyata kedua unit panggung Bioskop milik Penggugat tersebut terdapat dalam bangunan gedung di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 259 yang akan dijual lelang oleh Tergugat II pada tanggal 14 September 2012 tersebut, pada hal kedua unit Panggung Bioskop seluas +/- 935 m<sup>2</sup> yang dikenal dengan panggung Bioskop Studio II dan III Perisai Theatre Medan milik Penggugat tersebut tidak pernah ada tersangkut dengan suatu hutang piutang ataupun diagunkan/dijaminakan kepada pihak lain ataupun Bank maupun lembaga keuangan lain baik pemerintah maupun swasta;
4. Bahwa setahu Penggugat, Penggugat tidak pernah ada mempunyai kewajiban untuk membayar sesuatu hutang kepada pemerintah maupun swasta dengan jaminan kedua unit panggung Bioskop milik Penggugat tersebut maka oleh karena itu rencana penjualan lelang yang akan dilaksanakan oleh Tergugat II pada hari Jumat tanggal 14 September 2012 sesuai "Pengumuman Lelang" Nomor -Peng16/KN/2012 tanggal 4 September 2012 harus dinyatakan dibatalkan dan tidak sah atau setidaknya

Halaman 2 dari 14 hal. Put. Nomor 1263 K/Pdt/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan pelaksanaan penjualan lelang tersebut sebelum perkara ini mempunyai

kekuatan hukum tetap, oleh karena:

apabila penjualan lelang tersebut tetap akan dilaksanakan oleh Tergugat II maka harta kekayaan Penggugat berupa kedua unit Panggung Bioskop seluas +/- 935 m<sup>2</sup> yang terdapat dan merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam bangunan gedung di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 259 tersebut akan turut terlelang, maka pasti akan mengakibatkan menimbulkan kerugian bagi Penggugat;

5. Bahwa sebagaimana Penggugat telah tegaskan di atas, kedua unit Panggung Bioskop milik Penggugat tersebut tidak pernah tersangkut dengan suatu ikatan hutang piutang kepada pihak lain siapapun juga dan Penggugat tidak ada mempunyai kewajiban membayar hutang kepada Tergugat II maupun kepada pemerintah, maka oleh karena itu tindakan Tergugat II menerbitkan Pengumuman Lelang melalui surat kabar harian "Mimbar Umum" tersebut adalah tindakan yang sangat ceroboh dan dapat dikwalifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum, sebab tanpa terlebih dahulu meneliti apakah ada tersangkut hak-hak pihak lain ic.Penggugat di dalamnya, Tergugat telah membuat pengumuman lelang kepada khalayak ramai sehingga mengakibatkan menimbulkan kerugian moril dan materil terutama bagi Penggugat, maka cukup alasan bagi Pengadilan untuk menyatakan batal atau tidak sah Pengumuman Lelang Nomor Peng-16/KN/2012 tanggal 4 September 2012 yang diumumkan melalui surat kabar harian Mimbar Umum terbitan edisi hari Selasa tanggal 4 September 2012 tersebut;
6. Bahwa akibat kecerobohan Tergugat II menerbitkan Pengumuman Lelang tersebut mengakibatkan nama baik Penggugat di mata umum telah tercemar dan efeknya telah menimbulkan kerugian terutama kerugian moril yang tidak ternilai maka patut dan beralasan Tergugat II dinyatakan telah melakukan perbuatan melawan hukum terhadap Penggugat maka oleh karena itu patut dan beralasan pula apabila Tergugat II dihukum untuk memulihkan nama baik Penggugat setidak-tidaknya dengan cara membuat ralat pengumuman minimal 1(satu) kali melalui surat kabar harian terbitan Kota Medan dengan menyatakan "batal atau tidak sah" Pengumuman Lelang Nomor Peng-16/KN/2012 yang diumumkan melalui surat kabar harian "Mimbar Umum" edisi hari Selasa tanggal 4 September 2012;
7. Bahwa oleh karena gugatan ini diajukan berdasarkan fakta-fakta yang sifatnya *authentic* maka patut dan beralasan apabila putusan dalam perkara ini dinyatakan dapat dijalankan serta merta kendatipun timbul *verzet*,

Halaman 3 dari 14 hal. Put. Nomor 1263 K/Pdt/2016

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



Berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas, Penggugat mohon agar Pengadilan Negeri Medan memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi

- Menyatakan menunda pelaksanaan Penjualan lelang sesuai Pengumuman Lelang Nomor Peng-16/KN/1012 tanggal 4 September 2012 sampai putusan dalam perkara ini berkekuatan hukum tetap;

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan hukumnya Penggugat sebagai pemilik sah atas 2 (dua) unit Panggung Bioskop berukuran +/- 34 x 27,5 m (tiga puluh empat kali dua puluh tujuh koma lima meter) atau seluruhnya +/- 935-m<sup>2</sup> (sembilan ratus tiga puluh lima meter persegi) yang terletak di Lantai VI dalam Komplek Bangunan Perisai Plaza yang didirikan di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 259 terletak di Kelurahan Aur, Kecamatan Medan Maimun dahulu Kecamatan Medan Baru, Kota Medan yang dikenal sebagai panggung Bioskop Studio II dan III Perisai Theatre Medan, Jalan Pemuda Nomor 7, Medan;
4. Menyatakan batal atau tidak sah Pengumuman Lelang Nomor Peng--16/KN/2012 tanggal 4 September 2012;
5. Menghukum Tergugat II untuk membuat ralat pengumuman minimal 1 (satu) kali melalui surat kabar harian terbitan Kota Medan yang bunyinya "Batal Dan Tidak Sah" Pengumuman Lelang Nomor Peng- 16/KN/2012 yang diumumkan melalui surat kabah harian "Mimbar Umum" edisi hari Selasa tanggal 4 September 2012 untuk memulihkan nama baik Penggugat;
6. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dijalankan secara serta merta kendatipun timbul *verzet*, Banding maupun Kasasi;
7. Menghukum para Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;
  - Atau apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon keadilan yang seadil-adilnya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Para Tergugat mengajukan eksepsi dan gugatan rekonsensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Eksepsi Tergugat I:



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan pelaksanaan gugatan Penggugat seyogianya turut menggugat Notaris Ny.

Chairani Bustami, S.H. pada waktu itu Notaris di Medan yang membuat dan menandatangani akte Jual Beli dari Tergugat I kepada Penggugat sebagaimana dimaksud dalam Akte Penjualan dan Pembelian Nomor 132 tanggal 27 Nopember 1989 dan juga yang membuat dan menandatangani Akta Jual Beli kepada PT. Sejahtera Bank Umum, berkedudukan di Jakarta sebagaimana dimaksud dalam Akta Jual Beli Nomor 67/HGB/1992 tanggal 3 Agustus 1992;

Eksepsi Tergugat II:

1. Bahwa dengan tegas Tergugat II menolak seluruh dalil Penggugat kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas kebenarannya.
2. Eksepsi Prematur
  - a. Bahwa gugatan ini diajukan sebelum lelang pada tanggal 14 September 2012 dilaksanakan oleh Tergugat II, dimana sebelum pelaksanaan lelang itu sendiri dan dalam pengumuman lelangnya tertulis akan dilaksanakan *aanwijzing* (penjelasan lelang) di tempat pelaksanaan lelang.
  - b. Namun dalam pelaksanaan lelangnya sendiri telah dibatalkan sesuai dengan Surat Pernyataan Pembatalan Lelang Nomor SPL-183NVKN.02/KNL.01/2012 tanggal 14 September 2012.
  - c. Dengan demikian gugatan yang diajukan Penggugat masih terlampau dini/terburu-buru sebelum pelaksanaan lelangnya sendiri dilaksanakan, maka menjadikan gugatan tersebut Prematur;
  - d. Oleh karena gugatan yang diajukan Penggugat tersebut Prematur, sehingga sudah sepatutnya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*;
3. Eksepsi *obscuur libel*
  - a. Bahwa dalam dalil posita gugatan Penggugat, Penggugat menyatakan sebagai pemilik sah atas 2 (dua) unit panggung bioskop dengan luas seluruhnya + 935 m<sup>2</sup> yang berada di Lantai VI Perisai Plaza;
  - b. Dalam petitumnya Penggugat memohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan Pengumuman Lelang Nomor Peng-16/KN/2012 tanggal 4 September 2012 tidak sah karena mengakibatkan nama baik Penggugat tercemar;
  - c. Padahal di dalam Pengumuman Lelang Nomor Peng-16/KN/2012 tanggal 4 September 2012, tidak ada satupun kata/kalimat yang merugikan nama baik Penggugat ataupun menjual lelang obyek 2 (dua) unit panggung bioskop dengan luas seluruhnya + 935 m<sup>2</sup> yang berada di Lantai VI Perisai Plaza;

Halaman 5 dari 14 hal. Put. Nomor 1263 K/Pdt/2016

#### 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 menjadikan gugatan tersebut kabur (*Obscuur Libel*).

- e. Bahwa sesuai Yurisprudensi putusan MA Nomor 492K/Sip/1970 dan putusan Mahkamah Agung Nomor 582 K/Sip/1973, bentuk-bentuk petitum yang tidak jelas yaitu antara lain, petitum tidak rinci dan atau kontradiksi antara posita dengan petitum, mengakibatkan gugatan tidak jelas dan memberi kesempatan kepada Tergugat untuk mengajukan eksepsi *obscur libel*. Oleh karena itu sangat patut apabila gugatan Penggugat dinyatakan kabur dan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*);

#### 4. Eksepsi Penggugat salah mengajukan upaya hukum;

- a. Bahwa dalam gugatan Penggugat khususnya yang ditujukan kepada Tergugat II memperlmasalahkan bahwa Penggugat sebagai pemilik sah atas 2 (dua) unit panggung bioskop dengan luas seluruhnya + 935 m<sup>2</sup> yang berada di Lantai VI Perisai Plaza yang selanjutnya disebut objek sengketa;
- b. Bahwa atas objek sengketa yang dipermasalahkan oleh Penggugat dalam gugatan *a quo* sampai dengan saat ini belum dilakukan lelang;
- c. Bahwa terhadap suatu lelang yang belum dilaksanakan pelelangannya, maka upaya hukum yang seharusnya diajukan adalah perlawanan/*verzet* guna menghentikan pelaksanaan lelang tersebut;
- d. Bahwa berdasarkan pada huruf b dan c tersebut di atas, maka upaya gugatan yang diajukan oleh Penggugat adalah salah, sehingga sudah sepatutnya gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*;

#### 5. Eksepsi Tentang Gugatan Kurang Pihak.

- a. Bahwa dalam gugatannya Penggugat memperlmasalahkan bahwa Penggugat sebagai pemilik sah atas 2 (dua) unit panggung bioskop dengan luas seluruhnya + 935 m<sup>2</sup> yang berada di Lantai VI Perisai Plaza;
- b. Kepemilikan 2 (dua) unit panggung bioskop dengan luas seluruhnya ± 935 m<sup>2</sup> yang berada di Lantai VI Perisai Plaza didasarkan atas Akta Penjualan dan Pembelian Nomor 132 tanggal 27 November 1989 yang dibuat oleh Notaris Ny. Chairani Bustami, S.H.;
- c. Bahwa oleh karena pihak Ny. Chairani Bustami, S.H. selaku Notaris yang membuat Akta Penjualan dan Pembelian Nomor 132 tanggal 27 November 1989 tidak ditarik atau diikutsertakan sebagai pihak dalam perkara *a quo*, maka menjadikan gugatan *a quo* tidak sempurna

Halaman 6 dari 14 hal. Put. Nomor 1263 K/Pdt/2016

#### 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 dapat diterima seluruhnya (*niet ontvankelijk verklaard*);

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat II mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa perkara agar menerima eksepsi Tergugat II dan menyatakan menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat harus dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijk verklaard*) oleh Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo*;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Medan telah memberikan Putusan Nomor 499/Pdt.G/2012/PN.Mdn. tanggal 10 April 2013 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menolak tuntutan provisi dari Penggugat ;

Dalam Eksepsi:

- Menolak eksepsi dari Tergugat I dan eksepsi dari Tergugat II ;

Dalam Pokok Perkara:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat unuk sebahagian;
2. Menyatakan Tergugat I dan II telah melakukan perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan Penggugat sebagai pemilik sah atas 2 (dua) unit panggung bioskop berukuran kira kira 34x27,5 m (tiga puluh empat kali dua puluh tujuh koma lima meter) atau seluruhnya kira kira 935 m<sup>2</sup> (sembilan ratus tiga puluh lima meter persegi) yang terletak di Lantai VI dalam Komplek Bangunan Perisai Plaza yang didirikan diatas tanah Serifikat Hak Guna Bangunan Nomor 259 terletak di Kelurahan Aur, Kecamatan Medan Maimun dahulu Kecamatan Medan Baru, Kota Medan yang dikenal sebagai panggung Bioskop Studio II dan III Perisai Theatre Medan, Jalan Pemuda Nomor 7 Medan;
4. Menyatakan batal atau tidak sah Pengumuman Lelang Nomor Peng/16/KN/2012 tanggal 4 September 2012 sepanjang menyangkut 2 (dua) unit bangunan Panggung Bioskop Studio II dan III Perisai Theatre Medan yang terletak di lantai VI dalam Komplek Bangunan Perisai Plaza Jalan Pemuda Nomor 7 Medan;
5. Menghukum Tergugat II untuk membuat ralat pengumuman minimal 1 (satu) kali melalui surat kabar harian terbitan Medan yang bunyinya: "Batal dan tidak sah Pengumuman Lelang Nomor :Peng-16/KN/2012 yang diumumkan melalui surat kabar harian Mimbar Umum edisi hari Selasa tanggal 4 September 2012 untuk memulihkan nama baik Penggugat";
6. Menghukum Tergugat I dan II untuk membayar ongkos perkara sebesar Rp.
7. Menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya;

Halaman 7 dari 14 hal. Put. Nomor 1263 K/Pdt/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan pengadilan negeri Medan tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Medan dengan Putusan Nomor 298/PDT/2013/PT.MDN. Tanggal 12 Februari 2014;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Tergugat II/Pembanding pada tanggal 26 Februari 2014 kemudian terhadapnya oleh Tergugat II/Pembanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 5 Oktober 2012 diajukan permohonan kasasi pada tanggal 11 Maret 2014 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 18/Pdt/Kasasi/2014/PN.Mdn. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Medan, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 25 Maret 2014;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Tergugat II/Pembanding tersebut telah diberitahukan kepada Penggugat pada tanggal 23 April 2014;

Kemudian Termohon Kasasi/Penggugat/Terbanding tidak mengajukan tanggapan memori kasasi dari Pemohon Kasasi tersebut;

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 alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Tergugat II/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

### Keberatan Pertama

Bahwa *Judex Facti* pada Pengadilan Tinggi telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan dalam menjatuhkan putusannya dengan mengambil alih begitu saja pertimbangan hukum putusan Pengadilan Negeri Medan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Pembanding semula Tergugat II, oleh karenanya putusan *Judex Facti* haruslah dibatalkan;

1. Bahwa *Judex Facti* pada Pengadilan Tinggi telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan dalam hukum acara, yaitu:

- Ketentuan Pasal 23 ayat (1) Undang-undang Nomor 14 Tahun 1970 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Kekuasaan Kehakiman yang menyatakan bahwa, "segala putusan pengadilan selain harus memuat alasan-alasan dan dasar-dasar putusan itu, juga harus memuat pula pasal-pasal tertentu dari peraturan-peraturan yang bersangkutan atau sumber hukum tak tertulis yang dijadikan dasar untuk mengadili";

Halaman 8 dari 14 hal. Put. Nomor 1263 K/Pdt/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id yang menyatakan bahwa, "Dengan tidak/kurang memberikan pertimbangan/alasan, bahkan alasan-alasan itu kurang jelas, sukar dapat dimengerti ataupun bertentangan satu sama lain, maka hal demikian dapat dipandang sebagai suatu kelalaian dalam acara, yang dapat mengakibatkan batalnya putusan pengadilan yang bersangkutan dalam pemeriksaan tingkat kasasi";

2. Bahwa sesuai dengan ketentuan hukum tersebut, telah jelas bahwa memberikan alasan (*motiveringplicht*) yang cukup/memadai dalam menjatuhkan, merupakan kewajiban bagi *Judex Facti* dan ketiadaan/kurangnya alasan cukup menjadi dasar bagi Mahkamah Agung dalam tingkat kasasi untuk membatalkan *Judex Facti*;
3. Bahwa *Judex Facti* pada Pengadilan Tinggi telah tidak memberikan pertimbangan hukum (alasan) sama sekali berkaitan dengan memori banding yang diajukan oleh Pemohon Kasasi bahkan hanya mengambil alih semua pertimbangan hukum Pengadilan Negeri serta menguatkan begitu saja atas dalil dan bukti-bukti surat yang telah diajukan para pihak;
4. Bahwa Pemohon Kasasi/Pembanding semula Tergugat II dengan tegas menyatakan keberatan atas putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi dimaksud karena sebagaimana telah secara jelas Pemohon Kasasi/Pembanding semula Tergugat uraikan dalam memori bandingnya;
5. Bahwa dengan tidak adanya pertimbangan hukum sama sekali oleh *Judex Facti* Pengadilan Tinggi dalam putusannya yang demikian itu, maka sudah sepatutnya menurut hukum putusan *Judex Facti* pada Pengadilan Tinggi haruslah dibatalkan, serta *Judex Juris* Mahkamah Agung memberikan pertimbangan hukum sendiri dalam tingkat kasasi dan menyatakan membatalkan putusan Pengadilan Tinggi Medan 298/PDT/2013/PT-MDN tanggal 12 Pebruari 2014 *juncto* Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor 499/Pdt.G/2012 tanggal 10 April 2013 dan menyatakan menerima permohonan Pemohon Kasasi/Pembanding dahulu Tergugat II;

### Keberatan Kedua

Bahwa *Judex Facti* pada Pengadilan Tinggi telah lalai memenuhi syarat-syarat yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan dalam menjatuhkan putusannya dengan telah melakukan kesalahan dalam menerapkan hukum pembuktian dan tidak memberikan pertimbangan putusan dengan seksama (*onvoldoende gemotiveerd, insufficient judgment*) sehingga memberi penerapan hukum yang salah, oleh karenanya pertimbangan demikian harus tolak dengan alasan sebagai berikut :



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

- putusan Pengadilan Negeri Medan telah memberikan pertimbangan hukum yang salah atas bukti-bukti yang sebenarnya tidak diajukan oleh Termohon Kasasi/Terbanding/Penggugat yaitu terhadap surat Pembatalan Lelang (bukti T.II-14);
2. Bahwa berkaitan dengan data barang yang dilelang *a quo* tidak hanya bersumber dari Pengumuman Lelang semata melainkan juga dari *aanwijzing*/penjelasan lelang. Oleh karena itu demi kepastian hukum maka informasi pada pengumuman lelang dan pada saat *aanwijzing* harus dilihat secara kesatuan agar tidak membingungkan calon peserta lelang bahkan pihak Penggugat/Pembanding/Termohon Kasasi atau pemilik lainnya;
  3. Sebagaimana tersebut dalam pertimbangan hukum Pengadilan Tingkat Pertama yang seluruhnya diambil alih *Judex Facti* maka telah diakui dan terbukti bahwa pada tanggal 14 September 2012 sebelum pelaksanaan lelang Tergugat II/Pembanding/Pemohon Kasasi telah melaksanakan penjelasan lelang (*aanwijzing*) artinya bahwa Tergugat II secara transparan telah menyampaikan data obyek yang akan di lelang sekaligus memberi kesempatan kepada peserta lelang untuk memeriksa dan memperoleh penjelasan mengenai obyek lelang;
  4. Bahwa pada tanggal 5 September 2012 yaitu sebelum pelaksanaan lelang tanggal 14 September 2012 ternyata Penggugat mengajukan gugatan *a quo*;
  5. Bahwa setelah mempelajari gugatan Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi dan untuk menghormati proses peradilan maka pada akhirnya Tergugat II/Pembanding/Pemohon Kasasi cq. Pejabat Lelang berpendapat bahwa oleh karena gugatan *a quo* dianggap berkaitan dengan keakuratan data obyek lelang yang berkaitan dengan batas-batas dan hak kepemilikan obyek lelang maka pelaksanaan di batalkan dengan surat pembatalan lelang (bukti T-II-14);
  6. Artinya dengan timbulnya keragu-raguan terhadap dokumen persyaratan lelang yang dapat mengakibatkan tidak terpenuhinya legalitas formal subjek dan ojek lelang maka tindakan yang telah diambil oleh Tergugat II/Pembanding/Pemohon Kasasi adalah membatalkan lelang, bukan melakukan atau berkewajiban membuat ralat terhadap Pengumuman Lelang, sebagaimana diatur dalam pasal 27 Peraturan Menteri Keuangan Nomor 93/PMK.06/2010 tentang Petunjuk Pelaksanaan Lelang;
- Berdasarkan uraian kami di atas maka terbukti bahwa hakim Pengadilan Negeri Medan *juncto* Putusan *Judex Facti* telah menerapkan hukum yang salah sehingga memberi putusan yang menyatakan:

Halaman 10 dari 14 hal. Put. Nomor 1263 K/Pdt/2016

#### 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 tanggal 4 September 2012 sepanjang menyangkut 2

(dua) unit bangunan Panggung Bioskop Studio II dan III Perisai Theater Medan;

- Menghukum Tergugat II untuk membuat ralat pengumuman minimal 1 (satu) kali melalui surat kabar harian Medan ...dst.

Oleh karena itu mohon Majelis Hakim Agung membatalkan petitum yang demikian atau memerintahkan untuk memeriksa kembali perkara *a quo* seperti di tingkat pertama karena telah terbukti bahwa Tergugat II/ Pemanding/Pemohon Kasasi telah melakukan tindakan yang tepat yaitu membatalkan lelang *a quo* dengan bukti T.II.-14;

### Keberatan Ketiga

Bahwa kami Pemohon Kasasi keberatan terhadap pertimbangan-pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Medan dan telah menjadi pertimbangan hukum *Judex Facti*, karena memuat pertimbangan yang saling bertentangan satu sama lain, sebagai berikut:

1. Bahwa telah diakui oleh Hakim tingkat Pertama dalam pertimbangan hukumnya dan telah menjadi pertimbangan hukum *Judex Facti* pada intinya, bahwa barang yang akan dilelang oleh Tergugat II/Pemanding/ Pemohon Kasasi sebagaimana telah dijelaskan pada kesempatan *aanwijzing*, adalah sebagai berikut :

- Ruang yang terletak di lantai Basement seluas: 2.118,96 m<sup>2</sup>;
- Ruang yang terletak di lantai kesatu seluas: 1.099,98 m<sup>2</sup>;
- Ruang yang terletak di lantai kedua seluas: 1.858,62 m<sup>2</sup>;
- Ruang yang terletak di lantai ketiga seluas: 426,85 m<sup>2</sup>;
- Ruang yang terletak di lantai keempat seluas: 516,2 m<sup>2</sup>;
- Ruang yang terletak di lantai kelima seluas: 2.099,00 m<sup>2</sup>;
- Ruang yang terletak di lantai keenam seluas: 963,00 m<sup>2</sup>;
- Ruang yang terletak di lantai ketujuh seluas: 962,50 m<sup>2</sup>;
- Ruang yang terletak di lantai kedelapan seluas: 962,50 m<sup>2</sup>;

Dengan total ruangan/bangunan 10.999,66m<sup>2</sup> (halaman 26 sd. 27 putusan Pengadilan Medan);

2. Selanjutnya dalam pertimbangan hukumnya menyebutkan "Menimbang, bahwa Tergugat II dalam jawabannya selaras dengan jawaban Tergugat I bahwa asset property PT. Bank Sejahtera Bank Umum eks Bank Dalam Likuidasi (BDL) yang akan dilelang adalah berupa tanah yang terletak di Jalan Pemuda Nomor 7 Desa Aur Kecamatan Medan Baru, Medan sesuai sertifikat SHGB Nomor 259 seluas 3.215 m<sup>2</sup> berikut bangunan di atasnya

Halaman 11 dari 14 hal. Put. Nomor 1263 K/Pdt/2016

#### 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 Mahkamah Agung No. 29/putusan/PN Medan);

3. Bahwa dari kedua fakta hukum di atas jelas bahwa Tergugat II/ Pembanding/ Pemohon Kasasi tidak pernah terbukti bermaksud untuk mengikut sertakan obyek sengketa sebagai obyek lelang;
4. Namun ternyata pada pertimbangan hukum selanjutnya, membuat pertimbangan hukum yang bertentangan dengan dua pertimbangan dimaksud di atas, sebagai berikut: "Menimbang bahwa oleh karena telah terbukti Penggugat adalah pemilik objek sengketa, maka perbuatan Tergugat II yang mengikut sertakan objek sengketa sebagai objek lelang *a quo* telah melanggar hak subjektif Penggugat yang mana apabila objek sengketa ikut dilelang oleh Tergugat II maka hal itu jelas merugikan Penggugat, sehingga perbuatan Tergugat II tersebut tergolong pada perbuatan melawan hukum, dengan demikian petitum gugatan butir 2 cukup beralasan karenanya patut dikabulkan." (halaman 30 putusan Pengadilan Negeri Medan);  
Oleh karenan putusan demikian memuat pertimbangan hukum yang bertentangan satu sama lain dan oleh karenanya mohon agar Majelis Hakim Agung membatalkan putusan *Judex Facti* atau memerintahkan pemeriksaan kembali atas perkara *a quo* seperti pengadilan tingkat pertama;

Keberatan Keempat.

Bahwa Hakim *Judex Facti* telah menerapkan hukum yang salah dan memberi putusan yang melebihi wewenangnya sehingga putusan *Judex Facti* tidak sempurna sebagai berikut:

1. Dalam petitum putusan Pengadilan Negeri Medan yang dikuatkan oleh *Judex Facti* menyebutkan: "Menyatakan, Penggugat sebagai pemilik yang sah atas 2 (dua) unit panggung bioskop berukuran kira-kira 34 x 27,5 m atau seluruhnya 925 m<sup>2</sup> (sembilan ratus tiga puluh lima meter persegi) yang terletak di lantai VI dalam Komplek Bangunan Perisai Plaza yang didirikan di atas tanah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 259 terletak di Kelurahan Aur, Kecamatan Medan baru, Medan yang dikenal sebagai panggung bioskop Studio II dan III Perisai Theater Medan, Jalan Pemuda Nomor 7 Medan";
2. Bahwa putusan hakim *Judex Facti* demikian harus ditolak karena hakim *Judex Facti* telah khilaf dan tidak berwenang dalam menetapkan Penggugat/ Terbanding/Termohon Kasasi sebagai milik yang sah tanpa dapat menunjukkan dengan jelas batas-batas obyek sengketa;
3. Bahwa pertimbangan hukum Pengadilan Negeri Medan yang diambil-alih oleh *Judex Facti* juga tidak menerapkan konstruksi hukum yang benar berkaitan dengan hak kepemilikan obyek sengketa mengingat Penggugat/

Halaman 12 dari 14 hal. Put. Nomor 1263 K/Pdt/2016



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan (sebabnya gugat lima meter persegi) bangunan dan tidak termasuk

tanah di bawahnya;

4. Mengingat Penggugat/Terbanding/Termohon Kasasi tidak memiliki bukti kepemilikan yang sah maka batas-batas hak kepemilikan dan bukti hak kepemilikan atas tanah dan/bangunan seharusnya dipetakan terlebih dahulu dan ditetapkan dengan melibatkan instansi-instansi yang berwenang sesuai ketentuan hukum yang berlaku;
5. Bahwa mengingat Tergugat II/Pembanding/Pemohon Kasasi terbukti sebagai pemilik yang sah atas Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 259 dan aset tersebut merupakan aset negara (berikut sebagian bangunan seluas 10.999,66 m<sup>2</sup>) yang harus diselamatkan maka petitum demikian harus ditolak;

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

Bahwa alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa pertimbangan hukum putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi) yang menguatkan putusan *Judex Facti* (Pengadilan Negeri) dengan mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian, dapat dibenarkan karena ternyata objek sengketa adalah milik Penggugat yang tidak termasuk sebagai objek lelang, sehingga penetapan sepanjang objek sengketa sebagai objek lelang tidak sah dan merupakan perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Medan dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi Kementerian Keuangan Republik Indonesia Cq. Direktorat Jenderal Kekayaan Negara Cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL) Medan 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:

Halaman 13 dari 14 hal. Put. Nomor 1263 K/Pdt/2016



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id Mahkamah Agung Republik Indonesia Cq. Direktorat Jenderal Kekayaan

Negara Cq. Kantor Pelayanan Kekayaan Negara dan Lelang (KPKNL)

Medan tersebut;

2. Menghukum Pemohon Kasasi/Tergugat II/Pembanding 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 16 Agustus 2016 oleh H. Hamdi, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Yakup Ginting, S.H., C.N., M.Kn., dan Maria Anna Samiyati, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari dan tanggal itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Bambang Ariyanto, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh para pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ttd.

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

Ttd.

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

Ketua Majelis,

Ttd.

H. Hamdi, S.H., M.Hum.,

Panitera Pengganti,

Ttd.

Bambang Ariyanto, S.H., M.H.

Biaya-biaya:

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	Rp489.000,00
Jumlah .....	Rp500.000,00

Untuk Salinan  
Mahkamah Agung RI.  
a.n. Panitera  
Panitera Muda Perdata

Dr. PRI PAMBUDI TEGUH, S.H., M.H.  
NIP.19610313 198803 1 003