



P U T U S A N

Nomor : 11 PK/TUN/2007

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara Tata Usaha Negara dalam peninjauan kembali telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara :

PT. JAYA NUR SUKSES, berkedudukan di Jakarta Gedung Gapura Mas Lt.2, Jln. Letjend. S. Parman Kav. 91 Jakarta Barat, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya : **ALEXIUS TANTRAJAYA, SH.**, Advokat dan Pengacara, berkantor di Jln. Raya Perjuangan No.9/I, Kebon Jeruk, Jakarta Barat, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 16 Maret 2006 ; Pemohon Peninjauan Kembali, dahulu Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding ;

m e l a w a n :

KEPALA KANTOR PELAYANAN PIUTANG DAN LELANG NEGARA JAKARTA I, dalam hal ini memberi kuasa kepada :

1. **SURYANTO, SE.**, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Kepala Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara Jakarta I ;
2. **ARIEF HIDAYAT, SH.MH.**, Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Kepala Seksi Informasi dan Hukum pada Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara ;
3. **NENDEN MAYA**
4. **SYAMSUL RIZAL,**
5. **DWINANTQ**
6. **CAROLUS SETIAWAN**

Hal. 1 dari 19 hal. Put. No.11 PK/TUN/2007



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. **FACHTUR BERLIANTO**, No. urut 3
sampai dengan No.7 kesemuanya
Kewarganegaraan Indonesia, Staf pada
KP2LN Jakarta I, berdasarkan surat
kuasa khusus tanggal 13 Agustus
2002 ;
Termohon Peninjauan Kembali, dahulu
Termohon Kasasi/Tergugat/Pembanding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat yang
bersangkutan ternyata Pemohon Peninjauan Kembali
dahulu sebagai Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding
telah mengajukan permohonan peninjauan kembali
terhadap putusan Mahkamah Agung R.I. No.434
K/TUN/2003 tanggal 28 April 2004 yang telah
berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan
Termohon Peninjauan Kembali dahulu sebagai Termohon
Kasasi/Tergugat/Pembanding dengan posita gugatan
sebagai berikut :

bahwa yang menjadi objek gugatan adalah
tentang pembatalan atas surat-surat Keputusan yang
diterbitkan Tergugat, berupa :

1. Surat Keputusan Kepala Kantor
Pelayanan Piutang dan Lelang Negara Jakarta I
tanggal 24 Mei 2002, No.S- 1785/WPL.03/KP.
01/2002, perihal Penetapan hari dan tanggal
Pelaksanaan Lelang Eksekusi terhadap sebidang
tanah Hak Guna Bangunan No.1440/ Gunung Sahari.,
seluas 3.621 M2, berikut M2, Bangunan Apartemen
Chrysant Tower Kondominium Rajawali, yang
terletak di Kelurahan Gunung Sahari, Kecamatan
Sawah Besar Jakarta Pusat, untuk dilaksanakan
pada hari Kamis, tanggal 27 Juni 2002, pukul
11.00 Wib. hingga selesai ;
2. Surat Keputusan Kepala Kantor
Pelayanan Piutang dan Lelang Negara Jakarta I
tanggal 12 Juni 2002 No.S- 2069/WPL/03/KP.01/

Hal. 2 dari 19 hal. Put. No.11 PK/TUN/2007



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2002, perihal Pemberitahuan Lelang Eksekusi yang akan dilakukan oleh Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara Jakarta I pada hari Kamis, tanggal 27 Juni 2002, pukul 11.00 Wib. di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat, terhadap sebidang tanah Hak Guna Bangunan No.1440/Gunung Sahari seluas 3.621 M2 berikut bangunan Apartemen Cryssant Tower Condominium Rajawali, sebanyak 22 Lantai, yang terletak di Kelurahan Gunung Sahari, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat ;

Adapun yang menjadi dasar alasan diajukannya gugatan ini adalah sebagai berikut :

1. Bahwa berdasarkan Surat Keputusan Tergugat tanggal 24 Mei 2002 No.S- 1785/WPL.03/KP.01/2002, Tergugat selaku Pejabat Lelang Negara telah menetapkan Hari dan Tanggal Pelaksanaan Lelang Eksekusi terhadap sebidang tanah Hak Guna Bangunan No.1440/Gunung Sahari seluas 3.621 M2 berikut bangunan Apartemen Crysant Tower Condominium Rajawali, sebanyak 22 Lantai, yang terletak di Kelurahan Gunung Sahari, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat, untuk dilaksanakan pada hari Kamis, tanggal 27 Juni 2002, pukul 11.00 Wib. hingga selesai ;
2. Bahwa selanjutnya Penggugat pada tanggal 20 Juni 2002 telah menerima Surat Keputusan Tergugat tertanggal 12 Juni 2002 S-2069/WPL/03/KP.01/2002, yang memberitahukan bahwa Tergugat/ Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara Jakarta I akan melaksanakan Lelang Eksekusi pada hari Kamis tanggal 27 Juni 2002 pukul 11.00 Wib. di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat terhadap sebidang tanah Hak Guna Bangunan No.1440/Gunung Sahari, seluas 3.621 M2 berikut bangunan Apartement Csryssant Tower Condominium Rajawali, sebanyak 22 lantai, yang terletak di di Kelurahan Gunung Sahari, Kecamatan Sawah Besar Jakarta Pusat ;

Hal. 3 dari 19 hal. Put. No.11 PK/TUN/2007

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

3. Bahwa Surat Keputusan Tergugat tertanggal 24 Mei 2002 No.S-1785/WPL.03/KP.01/2002 dan tertanggal 12 Juni 2002 No.S-2069/WPL/03/KP.01/2002 tersebut adalah merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat konkrit, individual dan final yang merugikan Penggugat. Sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 butir 3 Undang-Undang No.5 Tahun 1985 ;
4. Bahwa diterimanya Surat Keputusan Tergugat tertanggal 24 Mei 2002 No.S-1785/WPL.03/KP.01/2002 dan tanggal 12 Juni 2002 No.S-2069/WPL/03/KP.01/2002 tersebut, hingga saat gugatan ini diajukan belumlah melebihi waktu 90 hari, dengan demikian maka pengajuan gugatan Penggugat dilakukan masih dalam tenggang waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 Undang-Undang No.5 Tahun 1986 ;
5. Bahwa alasan keberatan Penggugat terhadap Surat Keputusan Tergugat tertanggal 24 Mei 2002 No.S-1785/WPL.03/KP.01/2002 dan tanggal 12 Juni 2002 No.S-2069/WPL/03/KP.01/2002 tersebut, adalah sebagai berikut :
 - a. Bahwa Penggugat adalah Perusahaan patungan antara swasta dengan Pemerintah DKI. Jakarta, dimana Penggugat memiliki sebidang tanah Hak Guna Bangunan No.1440/Gunung Sahari, seluas 3.621 M2 berikut bangunan Apartement Crysant Tower Kondominium Rajawali, sebanyak 22 lantai, yang terletak di Kelurahan Gunung Sahari, Kecamatan Sawah Besar Jakarta Pusat ;
 - b. Bahwa pada tanggal 29 Juli 1996 antara Penggugat dengan PT. Hutama Karya telah sepakat untuk melakukan kerjasama Pembangunan Proyek Crysant Tower Kondominium Rajawali Jakarta berlantai 45 di bangun diatas tanah milik Penggugat tersebut, untuk itu dihadapan Notaris Sugiri Kadarisman, SH. antara

Hal. 4 dari 19 hal. Put. No.11 PK/TUN/2007

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

Penggugat dan PT. Utama Karya (Persero) telah menanda tangani Akta Perjanjian Kerjasama No.75 yang intinya kerja sama tersebut adalah dengan konsep kerjasama Pendanaan Pembangunan system "Turn Key Project" (maksudnya Pembayaran dilakukan setelah prestasi kerja mencapai 95% dengan ditanda tangannya berita acara serah terima proyek I), dan dengan masa waktu pembangunan selama 15 bulan, yakni dimulai dari tanggal 15 Juli 1996 sampai berakhir tanggal 15 Oktober 1997 ;

c. Bahwa oleh karena sampai batas waktu akhir perajajian, ternyata pembangunan proyek Crysant Tower Kondominium Rajawali Jakarta tersebut belum selesai, maka berdasarkan Pasal 24 ayat 2 Akta No.75 tersebut, antara Penggugat dan PT. Utama Karya (Persero) telah terjadi sengketa dengan penyelesaian sengketa melalui Arbitrase Ad-Hoc ;

d. Bahwa dengan dilakukannya penyelesaian sengketa melalui Arbitrase Ad-Hoc, maka telah dibentuk Majelis Arbitrase Ad-Hoc yang terdiri dari Ketua Majelis Arbitrase Ad-Hoc adalah Tn. Mohammad Saim, SH. dengan Anggota Majelis Arbitrase Ad-Hoc adalah Tn. Soegiarto, SH. dan Tn. Ir. Harianto Sunidja, MSc, Phd ;

e. Bahwa selanjutnya Majelis Arbitrase Ad-Hoc pada tanggal 3 Oktober 2001 telah menjatuhkan putusannya No.01/X/AD. HOC/2001, dan atas putusan Arbitrase Ad-Hoc tersebut, berdasarkan Pasal 72 Undang-Undang No.30 Tahun 1999 oleh Penggugat pada tanggal 31 Oktober 2001 telah diajukan permohonan pembatalan putusan Arbitrase Ad-Hoc No.01/X/ AD-HOC/2001 tersebut ke Pengadilan Negeri Jakarta Barat, dan terdaftar dalam perkara No.784/Pdt.P/2001/PN.Jkt.Bar. tanggal 31

Hal. 5 dari 19 hal. Put. No.11 PK/TUN/2007



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oktober 2001, dengan alasan pembatalan sebagai berikut :

- Bahwa putusan Majelis Arbitrase Ad-Hoc tersebut tidaklah didasarkan pada hukum, hal ini sejalan dengan keberatan/ disenting opinion yang telah diajukan oleh salah satu seorang Majelis Arbitrase Ad-Hoc Tn. Soegiharto, SH. terhadap putusan No.01/X/AD.HOC/2001 tersebut, dengan memberikan catatan dalam putusannya, yakni karena banyak pertimbangan putusan yang tidak berdasarkan hukum dan bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum, karena pertimbangan tersebut tidak memutuskan/ mempertimbangkan akibat cidera janji/wanprestasi yang dituntut para pihak ;
- Bahwa putusan Majelis Arbitrase Ad-Hoc tersebut telah melanggar ketentuan Pasal 11 ayat 1 Undang-Undang No.13 Tahun 1985 jo Peraturan Pemerintah RI. No.24 Tahun 2000 yang berlaku efektif sejak tanggal 1 Mei 2000 tentang Bea Meterai, dimana pengajuan permohonan Arbitrase oleh PT. Utama Karya selaku Pemohon melalui kuasanya didasarkan pada surat kuasa khusus bermeterai Rp.2.000,- dan bukti- bukti bermeterai Rp.2.000,- pula, padahal terhitung sejak dari tanggal 1 Mei 2000 bea meterai telah ditetapkan Rp.6.000,- ;
- Bahwa bukti- bukti yang diajukan PT. Utama Karya selaku Pemohon hampir seluruhnya berbahasa Inggris dan tidak diterjemahkan kedalam bahasa Indonesia, oleh karenanya bertentangan dengan Pasal 28 Undang- Undang No.30 Tahun 1999 ;
- Bahwa disamping itu pula bukti- bukti PT. Utama Karya selaku Pemohon

Hal. 6 dari 19 hal. Put. No.11 PK/TUN/2007

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

Arbitrase yang dijadikan sebagai pertimbangan hukum Majelis Arbitrase Ad-Hoc tersebut hampir seluruhnya berupa foto copy dan tidak ada aslinya, karenanya bertentangan dengan Pasal 1888 KUHPdata ;

Bahwa Majelis Arbitrase Ad-Hoc didalam memberikan putusannya tidak didasarkan pada ketentuan hukum dan karenanya bertentangan dengan Pasal 56 ayat (1) jo Pasal 58 Undang-Undang No.30 Tahun 1999, dimana Majelis Hakim Arbitrase telah memberikan putusan yang tidak dituntut oleh PT. Hutama Karya selaku Pemohon dan memberikan pendapat secara imajiner dengan memberikan pertimbangan hukum adanya kesepakatan secara diam-diam, padahal dari fakta dipersidangan tidak ada bukti ataupun addendum dimaksud., selain dari akta Perjanjian Kerjasama No.75 tanggal 29 Juli 1996 yang secara "Turn Key Project" (pembangunan dilakukan setelah pembangunan 95% selesai) ;

Bahwa putusan Arbitrase Ad-Hoc tersebut didasarkan adanya tipu muslihat yang dilakukan oleh PT. Hutama Karya selaku Pemohon Arbitrase Ad-Hoc dengan cara mengendalikan seolah-olah pekerjaan pembangunan kerjasama No.785 tanggal 29 Jul 1996, padahal bukti- bukti berupa addendum dari akta No.75 tersebut tidak ada (yang menjadi syarat bila terjadi perubahan yang diperjanjikan haruslah dilakukan dengan addendum berdasarkan Pasal 25 ayat 5 akta No.75), sehingga berakibat putusan Arbitrase Ad-Hoc tersebut tidaklah didasarkan pada ketentuan hukum dan Undang-Undang, dan

Hal. 7 dari 19 hal. Put. No.11 PK/TUN/2007



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sangat merugikan Termohon Arbitrase/kini
Penggugat ;

- Bahwa ternyata atas perkara permohonan dengan daftar register No.784/Pdt.P/2001/PN.JKT.BAR. tanggal 31 Oktober 2001 tersebut oleh Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah dirubah sendiri daftar registernya menjadi perkara No.401/Pdt.G/2001/PN.Jkt.Bar. tertanggal 5 Nopember 2001, tanpa terlebih dahulu perkara permohonan No.784/ Pdt.G/2001/PN.Jkt.Bar. tersebut dicabut, dan kemudian atas perkara No.401/Pdt.G/2001/PN.Jkt.Bar. tersebut pada tanggal 5 Desember 2001 oleh Pengadilan Negeri Jakarta Barat diputus, yang intinya putusannya adalah menolak permohonan Pemohon atas Pembatalan putusan Arbitrase Ad-Hoc No.01/X/AD-HOC/2001 tanggal 3 Oktober 2001 untuk seluruhnya ;

f. Bahwa atas putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 5 Desember 2001 No.401/Pdt.G/2001/PN.Jkt.Bar. yang semula terdaftar dalam perkara No.784/Pdt.G/2001/PN.Jkt.Bar. tersebut Penggugat selaku Pembanding pada tanggal 12 Desember 2001 telah mengajukan permohonan banding ke Mahkamah Agung RI. dan pada tanggal 21 Desember 2001 telah pula mengajukan memori bandingnya, dengan alasan pada pokoknya sebagai berikut :

- Bahwa disamping Pengadilan Negeri Jakarta Barat didalam putusannya tidak mempertimbangkan keberatan hukum yang diajukan oleh Penggugat/Pembanding sebagaimana yang diuraikan didalam huruf e diatas, akan tetapi putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 5 Desember 2001

Hal. 8 dari 19 hal. Put. No.11 PK/TUN/2007

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

No.401/Pdt.G/2001/PN.Jkt.Bar. tersebut juga telah melanggar batas waktu pemeriksaan yang telah diberikan secara limitative dan imperative oleh Pasal 72 ayat 3 Undang-Undang No.30 Tahun 1999 yakni : "Putusan atas permohonan pembatalan ditetapkan oleh Ketua Pengadilan Negeri dalam waktu paling lama 30 hari sejak permohonan sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 diterima", sedangkan Penggugat/Pembanding telah mengajukan permohonan tersebut adalah tanggal 31 Oktober 2001 dalam daftar permohonan No.784/Pdt.G/2001/PN.Jkt. Bar. Dengan demikian maka perhitungan waktu 30 hari adalah terhitung sejak dari pendaftaran tanggal 31 Oktober 2001 dan bukan tanggal 5 Nopember 2001, karena penggantian registrasi yang dilakukan sendiri oleh Pengadilan Negeri Jakarta Barat terhadap permohonan Penggugat/Pembanding tidaklah boleh merugikan kepentingan hukum Pembanding/Penggugat, untuk itu putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat terbukti mengandung cacat hukum dan tidak sah, dan sudah sewajarnya Mahkamah Agung RI. haruslah membatalkannya ;

g. Bahwa disaat putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 5 Desember 2001 No.401/Pdt.G/2002/PN.Jkt.Bar. tersebut sedang diperiksa ditingkat banding oleh Mahkamah Agung RI. dan belum diputus, ternyata Pengadilan Negeri Jakarta Barat telah menerbitkan Penetapan Sita Eksekusi tertanggal 24 Januari 2002 No.065/2001/Eks. Jo. No.01/X/AD- HOC/2001 ;

h. Bahwa senyatanya Pengadilan Negeri Jakarta Barat in casu Ketua Pengadilan selaku

Hal. 9 dari 19 hal. Put. No.11 PK/TUN/2007

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

Ketua Majelis yang memeriksa dan memutus perkara permohonan pembatalan putusan Arbitrase Ad-Hoc No.01/X/AD-HOC/2001 tersebut, mengetahui bahwa atas putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 5 Desember 2001 No.401/Pdt.G/2001/PN.Jkt.Bar. tersebut kini sedang dalam proses pemeriksaan ditingkat banding di Mahkamah Agung RI. dan belum diputus, apalagi atas putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat No.401/Pdt.G/2001/PN.Jkt.Bar. Tersebut tidak bersifat serta merta (uitvoerbaar bij voorraad), dengan demikian Penetapan Sita Eksekusi Pengadilan Negeri Jakarta Barat tersebut telah melanggar tertib hukum dan telah mendahului serta mengambil alih kewenangan Mahkamah Agung RI. selaku Hakim Banding, oleh karenanya maka terbukti Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat tidak berwenang untuk menerbitkan Penetapan Sita Eksekusi Pengadilan Negeri Jakarta Barat tertanggal 24 Januari 2002 No.065/2002 Eks. Jo. No.01/X/AD.HOC/2002 tersebut, dan karenanya menurut hukum haruslah batal demi hukum ;

i. Bahwa atas Penetapan Sita Eksekusi Pengadilan Negeri Jakarta Barat tertanggal 24 Januari 2002 No.065/2002 Eks. Jo. No.01/X/AD.HOC/2001 tersebut, oleh Penggugat selaku Pembantah telah diajukan bantahan di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dan terdaftar dalam perkara No.46/Pdt.G/2002/ PN.Jkt.Pst. tertanggal 15 Pebruari 2002 dan atas perkara tersebut hingga kini sedang dalam proses pemeriksaan dan belum diputus ;

bahwa didasar perkara bantahan No.46/Pdt.G/2002/PN.Jkt. Pst. tersebut sedang dalam proses pemeriksaan di Pengadilan Negeri Jakarta

Hal. 10 dari 19 hal. Put. No.11 PK/TUN/2007

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

Pusat dan belum diputus, demikian pula atas perkara No.401/ Pdt.G/2001/PN.Jkt.Bar. tersebut sedang dalam proses pemeriksaan tingkat banding di Mahkamah Agung RI. dan hingga kini juga belum diputus, dengan demikian maka penerbitan Surat Keputusan Tergugat tertanggal 24 Mei 2002 No.S- 1785/WPL.03/KP.01/2002 dan tanggal 12 Juni 2002 No.S- 2069/WPL/03/KP.01/2002 tersebut adalah jelas merugikan Penggugat dan Para Konsumen Pemilik Unit Proyek Crysant Tower Kondominium Rajawali Jakarta, dimana bangunan dan tanah Proyek Crysant Tower Kondominium Rajawali Jakarta tersebut bukanlah milik Penggugat lagi, akan tetapi adalah milik dari pada pemilik unit proyek Crysant Tower Kondominium Rajawali Jakarta, demikian pula atas tanah Hak Guna Bangunan No.1440/Gunung Sahari seluas 3.621 M2, berikut bangunan Apartemen Crysant Tower Kondominium Rajawali Jakarta, yang terletak di Kelurahan Gunung Sahari, Kecamatan Sawa Besar Jakarta Pusat tersebut, adalah tanah milik dari seluruh pemilik unit proyek Crysant Tower Kondominium Rajawali Jakarta dengan konsep kepemilikan bersama (vide Undang-Undang No.16 Tahun 1985 tentang Undang-Undang Rumah Susun, pada Pasal 8 ayat (3) kaidah hukumnya yakni Hak Milik atas rumah susun, sebagaimana ayat (2) meliputi juga hak atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan yang bersangkutan, sedangkan pada ayat (4) kaidah hukumnya yakni Hak atas bagian bersama, benda sama, dan hak atas tanah bersama sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) didasarkan atas luas, atas nilai satuan rumah susun yang bersangkutan pada waktu satuan tersebut diperoleh pemiliknya yang pertama karenanya rencana lelang eksekusi yang akan dilaksanakan oleh Tergugat tersebut sebagaimana tersebut didalam Surat Keputusan dimaksud adalah jelas dilarang dan tidak

Hal. 11 dari 19 hal. Put. No.11 PK/TUN/2007

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

dibenarkan menurut hukum serta melanggar hukum dan merupakan tindakan sewenang-wenang yang merugikan Penggugat dan Para Konsumen Pemilik Unit Proyek Crysant Tower Kodominium Rajawali Jakarta serta Pemerintah Daerah Khusus Ibu Kota Jakarta, sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 53 ayat (2) huruf e, Undang-Undang No.5 Tahun 1986, serta melanggar Azas Umum Pemerintahan Yang Baik yakni Azas Kecermatan, oleh karenanya atas Surat Keputusan Tergugat tertanggal 24 Mei 2002 No.S-1785/WPL.03/KP.01/2002 dan tertanggal 12 Juni 2002 No.S-2069/WPL.03/KP.01/2002 tersebut haruslah dibatalkan dan diperintahkan untuk dicabut ;

bahwa berdasarkan hal-hal sebagaimana tersebut diatas, maka dengan adanya Surat Keputusan Tergugat tanggal 24 Mei 2002 No.S-1785/WPL.03/KP.01/2002 dan tanggal 12 Juni 2002 No.S-2069/WPL.03/KP.01/2002 tersebut, telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat, untuk mohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta agar berkenan memberikan putusan sebagai berikut :

Dalam Penundaan :

Bahwa untuk menghindari tindak lanjut dari Tergugat yang akan melaksanakan Penjualan secara lelang atas sebidang tanah Hak Guna Bangunan No.1440/Gunung Sahari, seluas 3.621 M2, berikut bangunan Apartemen Chrysant Tower Rajawali Jakarta, yang terletak di Kelurahan Gunung Sahari, Kecamatan Sawah Besar, Jakarta Pusat, sedangkan atas perkara ini sedang dalam proses pemeriksaan banding di Mahkamah Agung RI. dan Bantahan di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat serta gugtan di Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, apabila terjadi akan tidak berartinya perkara gugatan ini dan akan kesulitan mengembalikan dalam keadaan semula dikemudian hari, maka sesuai Pasal 67 ayat (2) huruf a Undang-Undang No.5 Tahun

Hal. 12 dari 19 hal. Put. No.11 PK/TUN/2007

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

1986, untuk itu Penggugat mohon agar Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta berkenan untuk :

- Memerintahkan kepada Tergugat/Kepala Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara Jakarta I untuk menunda pelaksanaan Keputusan Tata Usaha Negara berupa Surat Keputusan No.S-1785/WPL.03/KP. 01/2002 tanggal 24 Mei 2002 dan No.S- 2069/WPL.03/KP.01/2002 tanggal 12 Juni 2002 tersebut perihal Penetapan hari dan tanggal pelaksanaan Lelang, dengan tidak melakukan pelelangan atas sebidang tanah Hak Guna Bangunan No.1440/Gunung Sahari, seluas 3.621 M2, berikut bangunan Apartemen Crusant Tower Kondominium Rajawali, yang terletak di Kelurahan Gunung Sahari, Kecamatan Sawah Besar Jakarta Pusat, dan/atau tidak melakukan tindakan administrasi lainnya yang merugikan Penggugat selama pemeriksaan perkara ini berlangsung ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan batal :
Surat Keputusan Tergugat tanggal 24 Mei 2002 No.S- 1785/WPL.03/KP.01/2002 ;
Surat Keputusan Tergugat tanggal 12 Juni 2002 No.S- 2069/WPL.03/KP.1/2002 ;
3. Memerintahkan kepada Tergugat untuk mencabut :
Surat Keputusan Tergugat tanggal 24 Mei 2002 No.S- 1785/WPL.03/KP.01/2002 ;
Surat Keputusan Tergugat tanggal 12 Juni 2002 No.S- 2069/WPL.03/KP.1/2002 ;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini ;
Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat telah mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya atas dalil- dalil sebagai berikut :

Hal. 13 dari 19 hal. Put. No.11 PK/TUN/2007

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 Tergugat menolak seluruh dalil- dalil Penggugat dalam gugatan mengajukan Eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Eksepsi Persona Standi Non Yudicia :

bahwa penyebutan identitas Tergugat sebagaimana dikemukakan oleh Penggugat dalam surat gugatannya adalah keliru, karena tidak mengkaitkan dengan Pemerintah RI./Negara RI. yang merupakan Badan Hukum Induk dari Tergugat ;

bahwa Kantor Pelayanan Piutang dan Lelang Negara Jakarta I bukan merupakan Badan Hukum yang berdiri sendiri seperti halnya Kantor Cabang, melainkan bagian badan hukum yang disebut Negara. Oleh karena itu Tergugat tidak berkwalitas untuk dituntut di muka Peradilan Umum jika tidak dikaitkan dengan Badan Hukum Induknya dan Instansi atasannya ;

bahwa penyebutan identitas Tergugat yang benar sebagaimana tersebut diatas dalam jawaban ini, sesuai dengan Pasal 6 RV No.30, gugatan terhadap Badan Pemerintah harus mengikut sertakan badan diatasnya ;

bahwa berdasarkan hal- hal tersebut diatas, terbukti gugatan Penggugat tidak sempurna sehingga tidak memenuhi tertib beracara, oleh karena itu sangat beralasan kiranya gugatan Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (niet Onvankelijk Verklaard) ;

3. Eksepsi Kewenangan Absolut :

bahwa objek gugatan berupa Surat Penetapan dan tanggal Pelaksanaan Lelang Eksekusi dengan No.S-1785/WPL.03/KP/2002 tanggal 24 Mei 2002 dan Surat Pemberitahuan Lelang Eksekusi No.S-2069/WPL.03/KP.01/2002 tanggal 12 Juni 2002 adalah tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara menurut Undang-Undang No.5 tahun 1986 (Pasal 2 huruf e) karena surat dimaksud dikeluarkan sebagai pelaksanaan dari apa yang telah dipertimbangkan oleh

Hal. 14 dari 19 hal. Put. No.11 PK/TUN/2007



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

suatu putusan Pengadilan Perdata yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam hal ini adalah Pengadilan Negeri Jakarta Barat selaku Lembaga yang berwenang untuk melaksanakan eksekusi terhadap putusan Arbitrase No.065/2001.Eks. jo. No.01/X/Ad.Hoc/2001. Berdasarkan Undang-Undang No.30 Tahun 1999 tentang Arbitrase dan penyelesaian Alternatif, disebutkan bahwa putusan Badan Arbitrase adalah bersifat final dan berkekuatan hukum tetap, sedangkan putusan yang telah dibubuhi perintah Ketua Pengadilan Negeri di jalankan sesuai ketentuan pelaksanaan putusan yang berkekuatan hukum ;

bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Tergugat mohon agar gugatan Penggugat ditolak seluruhnya atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima dan menerima Eksepsi Tergugat ;

Menimbang, bahwa amar putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No.98/G.TUN/2002/PTUN.JKT. tanggal 31 Oktober 2002 adalah sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

- Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya ;

Dalam Pokok Perkara :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan batal Surat Keputusan Tergugat tanggal 24 Mei 2002 No.S- 1785/WPL.03/KP.01/2002 ;
3. Menyatakan batal Surat Keputusan Tergugat tanggal 12 Juni 2002 No.S- 2069/WPL.03/KP.1/2002 ;
4. Memerintahkan kepada Tergugat untuk mencabut Surat Keputusan Tergugat tanggal 24 Mei 2002 No.S- 1785/WPL.03/KP.01/2002 dan Surat Keputusan Tergugat tanggal 12 Juni 2002 No.S- 2069/WPL.03/KP.1/2002 ;
5. Menyatakan Penetapan Penundaan Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No.98/G.TUN/2002/PTUN-JKT., tertanggal 26 Juni 2002 tetap sah berlaku sampai dengan adanya

Hal. 15 dari 19 hal. Put. No.11 PK/TUN/2007

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

putusan Pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap ;

6. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp.163.000,- (seratus enam puluh tiga ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa amar putusan putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta No.32/B/2003/PT.TUN.JKT. tanggal 1 Mei 2003 adalah sebagai berikut :

- Menerima permohonan banding dari Tergugat/Pembanding ;
- Membatalkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta No.98/G.TUN/2002/PTUN.JKT. tanggal 31 Oktober 2002 yang dimohonkan banding ;

MENGADILI SENDIRI :

Dalam Eksepsi :

- Menerima Eksepsi Tergugat/Pembanding tentang kewenangan mengadili ;

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima ;
- Menghukum Penggugat/Terbanding membayar biaya perkara dikedua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding ditetapkan sebesar Rp.200.000,- (dua ratus ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa amar putusan Mahkamah Agung R.I. No.434 K/TUN/2003 tanggal 28 April 2004 yang telah berkekuatan hukum tetap tersebut adalah sebagai berikut :

- Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi : PT. JAYA NUR SUKSES tersebut ;
- Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam peradilan tingkat kasasi ini yang ditetapkan sebesar Rp.500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, yaitu putusan

Hal. 16 dari 19 hal. Put. No.11 PK/TUN/2007

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

Mahkamah Agung R.I. No.434 K/TUN/2003 tanggal 28 April 2004 diberitahukan kepada Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding pada tanggal 13 Maret 2006 kemudian terhadapnya oleh Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 16 Maret 2006 diajukan permohonan peninjauan kembali secara lisan pada tanggal 11 September 2006 sebagaimana ternyata dari akte permohonan peninjauan kembali No.098/G.TUN/2002/PTUN-JKT. yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, permohonan mana disertai dengan memori peninjauan kembali yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 11 September 2006 (pada hari itu juga) ;

Menimbang, bahwa permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali : PT. Jaya Nur Sukses, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya : Alexius Tantrajaya, SH. diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta barulah pada tanggal 11 September 2006, sedangkan pemberitahuan isi putusan yang dimohonkan Peninjauan Kembali i.c. putusan Kasasi Mahkamah Agung RI. tanggal 28 April 2004 No.434 K/TUN/2003 telah terjadi pada tanggal 13 Maret 2006, dengan demikian penerimaan permohonan peninjauan kembali tersebut telah melampaui tenggang waktu 180 hari sebagaimana yang ditetapkan dalam Pasal 69 Undang-Undang No.14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No.5 Tahun 2004, sebagaimana telah dirubah dengan Undang-Undang No.3 Tahun 2009 oleh karena itu permohonan peninjauan kembali tersebut harus dinyatakan tidak dapat diterima ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No.4 Tahun 2004, Undang-Undang No.14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang No.5

Hal. 17 dari 19 hal. Put. No.11 PK/TUN/2007



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang No.3 Tahun 2009, Undang-Undang No.5 Tahun 1986 sebagaimana telah dirubah dengan Undang-undang No.9 Tahun 2004 serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I :

Menyatakan, bahwa permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali : **PT. JAYA NUR SUKSES** tersebut tidak dapat diterima ;

Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali/Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam pemeriksaan peninjauan kembali ini ditetapkan sebesar Rp.2.500.000,- (dua juta lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari : **SENIN, TANGGAL 31 AGUSTUS 2009**, oleh Prof.DR. Paulus E. Lotulung, SH., Ketua Muda yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. Imam Soebechi, SH.MH. dan Marina Sidabutar, SH.MH., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga, oleh Ketua Majeli beserta Hakim-Hakim

Anggota tersebut, dan dibantu oleh Hasiamah Distiyawaty, SH.MH., Panitera Pengganti, dengan tidak dihadiri oleh kedua belah pihak.- ;

Hakim- Hakim

Anggota

:

K e t u a ;

ttd./

ttd./

H.

Imam

Soebechi,

SH.MH.

Prof.DR. Paulus E. Lotulung, SH.

ttd./

Marina Sidabutar, SH.MH.

Biaya- biaya

:

Panitera Pengganti :

Hal. 18 dari 19 hal. Put. No.11 PK/TUN/2007



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Meterai	Rp.	6.000,-	
ttd./			
2. Redaksi	Rp.	1.000.-	Hasiamah
Distiyawaty, SH.MH.			
3. Administrasi peninjauan kembali	Rp.2.493.000,-		
			Jumlah
	Rp.2.500.000,-		

Untuk Salinan
Mahkamah Agung RI.
a.n. Panitera
Panitera Muda Tata Usaha Negara

(A S H A D I, S H)

Nip : 220000754