



P U T U S A N

No. 34 K/TUN/2007

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara Tata Usaha Negara dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara :

1. **HIDAYAT BIN H.M. NASIR BIN H. SOELIHOEN**, bertempat tinggal di Jalan Tanah Benda RT. 010, RW. 007, Kelurahan Kampung Melayu, Kecamatan Jatinegara, Jakarta Timur ;
2. **H.M. KOSIM BIN H.M. NASIR BIN H. SOELIHOEN**, bertempat tinggal di Jalan Sawo Raya G.G.J. RT. 008, RW. 007, Kelurahan Bukit Duri, Kecamatan Tebet, Jakarta Selatan ;
3. **YENNI YUNIATI (CUCU DARI JUMENAH BINTI H. SOELIHOEN)**, bertempat tinggal di Jalan Kayu Manis I Lama RT. 009, RW. 007, Kelurahan Palmeriam, Kecamatan Matraman, Jakarta ;
4. **NURLAILA BINTI NAFSIAH BINTI H. SOELIHOEN**, bertempat tinggal di Jalan Danau Buyan F II/64 RT. 008, RW. 003, Kelurahan Bendungan Hilir, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta ;
5. **NUR'AINI BINTI NAFSIAH BINTI H. SOELIHOEN**, bertempat tinggal di Jalan Danau Buyan F II/64 RT. 008, RW. 003, Kelurahan Bendungan Hilir, Kecamatan Tanah Abang, Jakarta ;
6. **DETTY DAMAYATI BINTI MAIMUNAH BINTI H. SOELIHOEN**, bertempat tinggal di Jalan Kebon Manggis II RT. 007, RW. 003, Kelurahan Kebon Manggis, Kecamatan Matraman, Jakarta Timur ;
7. **ROSIDAH (CUCU DARI RUMAYAH BINTI H. SOELIHOEN)**, bertempat tinggal di jalan Matraman Raya RT. 015, RW. 005, Kelurahan Pegangsaan, Kecamatan Menteng, Jakarta Pusat ;
8. **NUR'AINI (CUCU DARI RUMAYAH BINTI H. SOELIHOEN)**, bertempat tinggal di Jalan Matraman Raya RT. 009, RW. 006, Kelurahan Pegangsaan, Kecamatan Tanah Menteng, Jakarta Pusat ;
9. **MUHADAN BIN MUHAJAR BIN H. SOELIHOEN**, bertempat tinggal di Jalan Merapi IV No. 59 Abadi Jaya, Kecamatan Sukmajaya, Depok ;

Hal. 1 dari 14 hal. Put. No. 34 K/TUN/2007



10. PAINI S. (CUCU DARI RAMELAN BINTI H. SOELIHOEN),
bertempat tinggal di Jalan Raya Sadewa V No. 116 RT. 06,
RW. 20, Kelurahan Mekar Jaya, Kecamatan Sukmajaya,
Depok ;

11. TAUFIQ (CUCU DARI SARIBENAH BINTI H. SOELIHOEN),
bertempat tinggal di Jalan H. Murtado I No. A. 56, RT. 001, RW.
006, Kelurahan Paseban, Kecamatan Senen, Jakarta Pusat,
dalam hal ini memberi kuasa kepada : **APENDI, SH., dk.,**
berkantor di Jalan Pandawa Raya No. 3 Bantarjati, Kota Bogor,
Jawa Barat para Pemohon Kasasi dahulu para Penggugat/para
Terbanding ;

m e l a w a n

- 1. WALIKOTA DEPOK,** berkedudukan di Jalan Margonda Raya
No. 54 Kota Depok ;
- 2. PT. PURI DIBYA PROPERTY,** berkedudukan di Jalan KS
Tubun 2 C/29 No. 30 Jakarta ;
- 3. STEFANUS WIJAYA HARTONO,** bertempat tinggal di Jalan
Tanjung No. 59 Kudus ;
- 4. TESSA NATALIA DAMAJANTI HARTONO,** bertempat tinggal
di Jalan Tanjung No. 59 Kudus, Termohon Kasasi I, II, III,
IV dahulu Tergugat-Tergugat II Intervensi 1, 2, 3/para Pem-
banding ;

Mahkamah Agung tersebut ;

Membaca surat-surat yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata bahwa sekarang
para Pemohon Kasasi dahulu sebagai para Penggugat telah menggugat
sekarang Termohon Kasasi I, II, III, IV dahulu sebagai Tergugat-Tergugat II
Intervensi 1, 2, 3 di muka persidangan Pengadilan Tata Usaha Negara
Bandung pada pokoknya atas dalil-dalil :

Bahwa yang menjadi obyek sengketa dalam sengketa ini adalah Surat
Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) No. 644.1/018/IMB/DTB/2005 tanggal 23
Februari 2005 (bukti P-1) yang diberikan kepada PT. Puri Dibya Property dan
diperuntukkan bagi Margo City Square dengan lokasi di Jalan Margonda Raya
No. 358 Depok dan diperuntukkan sebagai Mall/Pertokoan ;

Bahwa gugatan para Penggugat masih dalam tenggang waktu
sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 55 Undang-Undang No. 5
Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No. 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yakni sejak setelah diketahuinya keputusan obyek sengketa sebagaimana terpancang dengan jelas pada lokasi bangunan sehingga baru sejak saat itulah para Penggugat mengetahuinya secara pasti ;

Bahwa para Penggugat adalah ahli waris dari H. Soelihoen (alm.), sedangkan H. Soelihoen adalah salah satu ahli waris dari Kapitan Djamin alias Tan Tjong Kit (alm.) (vide Surat Ketetapan waris dari Pengadilan Negeri Jakarta Pusat tanggal 15 Mei 1973 jo. Surat Keterangan Fatwa Waris Pengadilan Agama Jakarta Pusat tanggal 4 Pebruari 1984 (bukti P-2 dan P-3).

Bahwa H. Soelihoen semasa hidupnya telah memperoleh hibah atas sebidang tanah Akta Eigendom Verponding No. 34 dari Lauw Kioei Liong sebagaimana tersebut dalam Surat Hibah tertanggal 15 Desember 1934 (bukti P-4) ;

Bahwa Akta Eigendom (Hak Milik) Verponding (Harta Tetap) No. 34 terletak di wilayah Karesidenan Bogor, Kelurahan atau Wilayah Kampung Pondok Cina atau kini dikenal dengan Wilayah/Kelurahan Kemiri Muka, Kecamatan Beji, Kota Depok, merupakan pecahan yang dilaksanakan pada tanggal 2 Desember 1928 dari Akta Eigendom No. 521 tanggal 16 April 1929 milik Lim Kioie Nio diberikan kepada Lauw Kioei Liong atas dasar pembelian pada tanggal 28 April 1926, pecahan akta mana untuk Eigendom Verponding No. 34 mempunyai luas tanah sebanyak 1865 bouw dan Eigendom Verponding No. 19 (luas tanah tidak dijelaskan) adalah sebagaimana dimaksud dalam Akta Eigendom (Hak Milik) Verponding (Harta Tetap) tertanggal 7 Januari 1933 yang dibuat oleh Meester Andrian Louis Cligneth/Hakim Komisaris, Anggota Penasehat Hukum di Batavia (bukti P-5) ;

Bahwa di atas bidang tanah tersebut, kini telah diterbitkan surat-surat keputusan sebagaimana dimaksud dalam surat No. 600-691-2005 tanggal 28 April 2005 perihal Peralihan Hak Milik No. 1,89/Kemiri Muka atas nama Ernest Budhi Wijaya dan Hak Milik No. 7/Kemiri Muka atas nama Sunny Martina (bukti P-6) jo. Surat No. 400-225-2005 tanggal 4 Pebruari 2005 perihal bukti kepemilikan atas tanah bekas Eigendom Verponding No. 34 (sis) terletak di Kelurahan Kemiri Muka, Kecamatan Beji, Kota Depok (bukti P-7) oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Depok yang pula sedang dalam proses gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dalam perkara No. 37/G.TUN/2005/PTUN-BDG. ;

Bahwa selanjutnya, di atas bidang tanah dimaksud telah diterbitkan surat-surat keputusan a quo obyek sengketa oleh Pemerintah Daerah Kota Depok dalam hal ini Walikota Kota Depok/Tergugat, padahal bidang tanahnya

Hal. 3 dari 14 hal. Put. No. 34 K/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

adalah kepunyaan para Penggugat sebagai harta waris atas dasar Surat Hibah dan dengan dikuasainya fisik tanah oleh para Penggugat pada waktu itu maka oleh para Penggugat telah dilakukan pembayaran terhadap Pajak Bumi dan Bangunan Tahun 1995 sampai dengan tahun 1997 (bukti P-8, P-9 dan P-10) sebagai wujud pemenuhan kewajiban dan tanggung jawab kepada Negara ;

Bahwa adanya Akta Hibah dimaksud dapat dipergunakan sebagai tolak ukur perihal adanya alas hak para Penggugat atas bidang tanah yang di atasnya telah diterbitkan surat-surat keputusan obyek sengketa a quo, mengingat status para Penggugat selaku ahli waris dari Pewaris H. Soelihoen seperti terurai di atas ;

Bahwa sebaliknya Ernest (Ernst) Budhi Widjaya yang semula bernama Lauw Tjiang Ing (Surat Pernyataan Ganti Nama bukti P-11 jo. Surat Pernyataan Keterangan Melepaskan Kewarganegaraan Republik Rakyat Tiongkok adalah anak dari Lauw Koei Liong, bukti P-12) yang lahir pada tanggal 9 Pebruari 1925 di Pondok Cina, Bogor (kini Depok) telah memperoleh tanah Hak Milik seluas lebih kurang 4 (empat) hektar atau 40.000 m² (Surat kantor Inspeksi Agraria Propinsi Jawa Barat, bukti P-13) atas dasar surat (tanpa tujuan surat, tanggal, bulan maupun tahun pengajuan) permohonan untuk mendapatkan hak milik terhadap tanah Eigendom Verponding No. 34 terletak di Desa Bojong dengan alamat Kemiri Muka, Pondok Cina, Depok, Bogor (bukti P-13) seluas 90.000 m² yang diperoleh secara cuma-cuma (Surat Keterangan tanggal 3 Agustus 1961 jo. Surat Keputusan No. SK.75.Ka tanggal 9 Maret 1961, bukti P-14 jo. vide bukti P-15) milik Lauw Koei Liong yang berasal dari Eigendom Verponding No. 521 tanggal 16 April 1929 (Keterangan Pendaftaran Tanah/Kadaster tanggal 11 Juli 1972, bukti P-16) ;

Bahwa sesuai Surat Hibah a quo terhadap Akta Eigendom Verponding No. 34 atas nama Lauw Kioei Liong (orang tua Ernest (Ernst) Budhi Widjaya) tersebut telah dihibahkan kepada H. Soelihoen (orang tua para Penggugat), artinya setelah dilakukannya pendaftaran tanah sebagaimana bukti P-16 tersebut yang telah diikuti dengan hibah sebagaimana bukti P-6 dimaksud maka seluruh tanah bagian dari Eigendom Verponding No. 34 telah beralih kepada H. Soelihoen ;

Bahwa sehubungan dengan dalil dimaksud jelas siapapun kiranya tidak mempunyai hak untuk mendirikan bangunan apapun tanpa ijin dari para Penggugat karena atas dasar alasan sebagaimana dalil posita di atas para Penggugat berkeyakinan bahwasannya Ernest (Ernst) Budhi Widjaya seharusnya tidak lagi mempunyai kepentingan hak dengan Akta Eigendom (Hak

Hal. 4 dari 14 hal. Put. No. 34 K/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

Milik) Verponding (Harta tetap) No. 34 terletak di Wilayah Karesidenan Bogor, kelurahan atau Wilayah Kampung Pondok Cina atau kini dikenal dengan Wilayah/Kelurahan Kemiri Muka, Kecamatan Beji, Kota Depok yang merupakan pecahan dari Akta Eigendom No. 521 tanggal 16 April 1929 milik Lim Kioie Nio diberikan kepada Lauw Kioei Liong. Sehingga dan oleh karenanya maka penerbitan surat-surat keputusan a quo obyek sengketa menurut para Penggugat telah dilakukan oleh Tergugat dengan melanggar undang-undang, yakni Peraturan Pemerintah Daerah Kota Depok yang mengatur perihal prosedur permohonan dan penerbitan Ijin Mendirikan Bangunan beserta surat-surat ijin turutannya seperti terurai di atas, dilakukan dengan tidak cermat serta tidak teliti yang oleh karenanya telah melanggar ketentuan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik dan perbuatan yang demikian kiranya telah memenuhi ketentuan Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara ;

Bahwa keputusan Walikota Depok No. 31 Tahun 2001 tentang Petunjuk Pelaksanaan Penyelenggaraan Ijin Mendirikan Bangunan, tanggal 20 Juni 2001, bagian kedua Tingkat Kota, Pasal 9 huruf c, angka 4 (c). Untuk bangunan Pertokoan, Perkantoran, Mall, Swalayan, Hotel dan yang sejenisnya.....dan seterusnya, (4) foto copy bukti kepemilikan hak atas tanah yang disahkan oleh pejabat yang berwenang (bukti P-17) jo. Peraturan Daerah Kota Depok No. 2 Tahun 2001 tentang Restribusi Ijin Mendirikan Bangunan tanggal 8 Pebruari 2001 Bab. IV sanksi administrative, bagian pertama, pencabutan/pembatalan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), Pasal 12, ayat (1), huruf a : Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) diberikan itu ternyata didasarkan atas keterangan-keterangan yang keliru/palsu (bukti P-18) jo. Bab. V, Tata Cara Pencabutan Ijin, Pasal 20 ayat (1) : ijin dicabut dengan ketentuan sebagaimana dimaksud pada Pasal 12 ayat (1) Peraturan Daerah (vide bukti P-18), maka dengan mengacu kepada alasan seperti terurai dalam uraian dalil gugatan diatas, sudah sepatutnya apabila terhadap Ijin Mendirikan Bangunan yang diberikan kepada PT. Puri Diba Property dan diperuntukkan bagi pembangunan Mall tahap I, Blok A, Margo City Square (vide bukti P-1) dinyatakan batal dan dicabut ;

Bahwa atas dasar alasan-alasan tersebut di atas, maka para Penggugat mohon kepada Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung untuk mengeluarkan penetapan penangguhan terhadap obyek sengketa mengingat proses pemeriksaan terhadap perkara ini sedang berjalan dan berkenan untuk mengabulkan gugatan, sehingga tidak akan menimbulkan kerugian yang lebih

Hal. 5 dari 14 hal. Put. No. 34 K/TUN/2007



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

besar dari pihak pemilik bangunan serta pelaksanaan pembangunan maupun bagi para Penggugat ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas para Penggugat mohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung agar memberikan putusan sebagai berikut :

DALAM PENANGGUHAN :

- Menunda pelaksanaan lebih lanjut terhadap : Surat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) No. 644.1/018/IMB/DTB/2005 tanggal 23 Pebruari 2005 (bukti P-1) yang diberikan kepada PT. Puri Dibya Property dan diperuntukkan bagi Margo City Square dengan lokasi di Jalan Margonda Raya No. 358, Depok dan diperuntukkan sebagai Mall/Pertokoan ;

DALAM POKOK PERKARA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan batal Surat Keputusan Tergugat berupa :
Surat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), No. 644.1/018/IMB/DTB/2005 tanggal 23 Pebruari 2005 yang diberikan kepada PT. Puri Dibya Property dan diperuntukkan bagi Margo City Square dengan lokasi di Jalan Margonda Raya No. 358, Depok dan diperuntukkan sebagai Mall/Pertokoan ;
3. Memerintahkan kepada Tergugat untuk mencabut Surat Keputusan tersebut ;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar ongkos perkara ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat dan Tergugat II Intervensi 1 masing-masing mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

EKSEPSI TERGUGAT :

Bahwa Penggugat menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan para Penggugat kecuali yang diakui dengan tegas kebenarannya ;

Bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung tidak berwenang untuk memeriksa dan mengadili gugatan a quo (kompetensi absolute), dengan alasan :

- a. Bahwa para Penggugat mendalilkan dalam angka 4 hal. 4 “padahal bidang tanahnya adalah kepunyaan para Penggugat sebagai harta waris atas dasar surat hibah” sedangkan di atas tanah a quo telah terbit sertifikat-sertifikat hak atas tanah dan sampai saat ini belum ada satupun penetapan Pengadilan yang menyatakan tanah ex verponding No. 3 adalah milik para Penggugat, sehingga sangat jelas sengketa a quo adalah sengketa kepemilikan hak atas

Hal. 6 dari 14 hal. Put. No. 34 K/TUN/2007



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah bukan sengketa Tata Usaha Negara oleh karenanya harus terlebih dahulu diputus mengenai kepemilikan tanah a quo oleh Peradilan Umum ;

- b. Bahwa Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) diterbitkan salah satunya berdasarkan bukti kepemilikan hak atas tanah yang disahkan oleh Pejabat yang berwenang yang didalamnya terdapat hubungan keperdataan berupa akta sewa menyewa No. 84 yang dibuat di hadapan Notaris Buntario Tigris, SH., SE., MH. tanggal 10 Juni 2004 antara pemilik tanah dengan Direktur PT. Puri Dibya Property (Tergugat II Intervensi 1) yang semestinya para Penggugat juga mengajukan gugatan pembatalan perjanjian tersebut kepada Peradilan Umum ;

Bahwa gugatan yang diajukan oleh para Penggugat adalah kabur dan tidak jelas (obscuur libel) disebabkan hal-hal sebagai berikut :

- a. Bahwa para Penggugat tidak tahu pasti kapan obyek gugatan a quo diketahui, hal ini terlihat dalam gugatan para Penggugat hal. 3 alinea 2 sejak setelah diketahuinya keputusan obyek sengketa sebagaimana terpancang dengan jelas pada lokasi bangunan (kapan terpancang obyek gugatan a quo pada lokasi bangunan) sehingga tenggang waktu sembilan puluh hari sebagaimana diatur dalam Pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 sebagaimana diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara belum dapat diketahui ;
- b. Bahwa dalam dalil gugatan pada No. 1 hal. 3, No. 2 hal 4, No. 7 hal. 4 menyebutkan Surat Hibah, sedangkan pada No. 5 hal. 4 menyebutkan Akta Hibah sehingga kelihatan gugatan a quo kabur dan tidak jelas, apakah yang dijadikan landasan gugatan a quo surat hibah atau akta hibah ;

Bahwa para Penggugat tidak mempunyai alasan yuridis menggugat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) a quo sebagaimana diatur dalam Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

Ayat (2) : alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah :

- a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;
- b. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik ;

Sedangkan yang menjadi dasar alasan para Penggugat adalah kepemilikan tanah ex Verponding No. 34 sehingga sangat jelas tidak beralasan yuridis

Hal. 7 dari 14 hal. Put. No. 34 K/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)



sebagaimana disebutkan dalam dalil gugatan angka 9 hal. 5 “maka dengan mengacu kepada alasan seperti terurai dalam uraian dalam gugatan angka 1 sampai dengan angka 8 tersebut di atas, sudah sepatutnya apabila terhadap Ijin Mendirikan Bangunan yang diberikan kepada PT. Puri Dibya Property dan diperuntukan bagi pembangunan Mall Tahap 1, Blok A, Margo City Square dinyatakan batal dan dicabut” ;

Bahwa dalam dalil gugatan angka 8 hal. 3, para Penggugat mendalilkan “penerbitan surat-surat keputusan a quo obyek sengketa telah dilakukan oleh Tergugat dengan melanggar peraturan perundang-undangan yakni Peraturan Pemerintah Daerah Kota Depok yang mengatur perihal prosedur permohonan dan penerbitan Ijin Mendirikan Bangunan beserta surat-surat ijin turutannya dilakukan dengan tidak cermat dan tidak teliti yang oleh karenanya telah melanggar ketentuan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik”, sangat jelas gugatan para Penggugat kabur karena :

- a. Para Penggugat tidak dapat menunjukkan pasal berapa dari Perda No. 2 Tahun 2001 yang telah dilanggar oleh Tergugat dalam penerbitan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) a quo ;
- b. Para Penggugat tidak dapat menjelaskan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang baik yang mana yang telah dilanggar oleh Tergugat dalam penerbitan (Ijin Mendirikan Bangunan) IMB a quo ;

Bahwa dalam dalil gugatan angka 4 hal. 4 menyatakan telah membayar Pajak Bumi dan Bangunan dari tahun 1995 sampai 1997, hal mana sangat bertolak belakang bahwa para Penggugat menyatakan sebagai warga Negara yang baik karena menurut pengakuannya memiliki tanah ex verponding No. 34 telah sedemikian lama ternyata baru membayar Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) hanya dari tahun 1995 sampai dengan 1997 ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka gugatan para Penggugat harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima ;

EKSEPSI TERGUGAT II INTERVENSI I :

Bahwa gugatan para Penggugat adalah prematur karena dalam gugatan sub. 1 sampai dengan sub. 8 para Penggugat mendalilkan memiliki hak atas tanah Eigendom Verponding No. 34 berdasarkan hibah dari lauw Kioei Liong dengan Surat Hibah tertanggal 15 Desember 1934. namun demikian dalam gugatan a quo ternyata para Penggugat juga mendalilkan bahwa tanah a quo juga dimiliki oleh (Ernst) Budhi Wijaya (Lauw Tjian Ing). Dengan demikian mengenai siapa pemilik tanah a quo tidak dapat hanya didasarkan pada dalil para Penggugat, karena telah timbul perselisihan mengenai pemilik sah dari



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanah Eigendom Verponding No. 34. Bahwa gugatan a quo ternyata diajukan tanpa ada satu putusan apapun dari Pengadilan Negeri yang menyatakan bahwa tanah Eigendom Verponding No. 34 adalah milik para Penggugat. Karenanya gugatan menjadi tidak jelas mengenai atas hak para Penggugat terhadap Eigendom Verponding No. 34, sehingga gugatan a quo menjadi premature. Dengan demikian gugatan para Penggugat tidak memenuhi ketentuan Pasal 53 ayat (2) dari Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara

Bahwa sengketa terhadap tanah Eigendom Verponding No. 34 ternyata juga pernah diperiksa dan diputus oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung dalam perkara No. 85/G/2002/PTUN.BDG. yang diajukan oleh Hidayat Faber. Bahwa dalam perkara tersebut ternyata tidak terbukti ada pihak lain selain Ernst Budhi Wijaya (Lauw Tjian Ing) yang berhak terhadap tanah Eigendom Verponding No. 34. Dengan demikian semakin jelas bahwa para Penggugat tidak berhak terhadap tanah Eigendom Verponding No. 34, sehingga gugatan a quo menjadi prematur (terlampir sebagai bukti T-II-1) ;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka gugatan para Penggugat harus ditolak atau setidaknya tidak dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat II Intervensi, 2 dan 3 mengajukan jawaban yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut :

Bahwa Tergugat II Intervensi 2 dan 3 menolak dalil gugatan para Penggugat, bahwa penerbitan Ijin Mendirikan Bangunan (obyek sengketa oleh Tergugat telah tidak cermat dan tidak teliti melanggar undang-undang, yakni Peraturan Pemerintah Daerah Kota Depok perihal Ijin Mendirikan Bangunan, yaitu prosedur permohonan dan penerbitan Ijin Mendirikan Bangunan, telah memenuhi ketentuan Pasal 53 ayat (3) dari Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 ;

Bahwa Tergugat menerbitkan Ijin Mendirikan Bangunan untuk PT. Puri Dibya Property adalah di atas tanah-tanah milik Tergugat II Intervensi 2 dan 3 dengan alas bukti ijin dari Tergugat II Intervensi 1, 2 No. 1 berdasarkan perjanjian sewa menyewa (T-II. Intervensi 2 dan 3 No. 1) ;

Bahwa berdasarkan Pasal 32 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 sertifikat tanah merupakan bukti hak yang kuat sepanjang data fisik dan data yuridis sesuai dengan data dalam surat ukur dan buku tanah.

Hal. 9 dari 14 hal. Put. No. 34 K/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

Sedangkan bekas Eigendom Verponding yang pada tanggal 24 September 1980 tidak pernah didaftarkan dan diajukan permohonan pengukuhan hak, sampai dengan tanggal 24 September 1980, yang mana semua tanah-tanah ex Eigendom Verponding ditetapkan sebagai tanah yang langsung dikuasai oleh Negara, termasuk Eigendom Verponding No. 34 yang diaku oleh para Penggugat, tetapi sampai dengan terbitnya Setifikat Hak Milik Tergugat II Intervensi 2 dan 3 tidak dimohon konversi oleh para Penggugat dan tidak terdaftar dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan (Tergugat) ;

Bahwa dari posita gugatan terungkap, bahwa para Penggugat merasa memiliki atas ex Eigendom Verponding No. 34 seb yang sekedar merasa, tetapi tidak terdapat dalam daftar di kantor Pertanahan (Tergugat), sedangkan tanah-tanah yang telah diterbitkan Ijin Mendirikan Bangunan oleh Tergugat yang disewa oleh PT. Puri Dibya Property untuk diijinkan membangun bangunan diatasnya adalah milik Tergugat II Intervensi 2 dan 3 berdasarkan Sertifikat Hak Milik yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan, yaitu sertifikat-sertifikat tercantum dalam perjanjian sewa menyewa (bukti T-II Intervensi 2 dan 3 No. 1) ;

Bahwa kepemilikan hak atas tanah yang diatasnya diberi ijin untuk mendirikan bangunan oleh Tergugat, kepada PT. Puri Dibya Property, para Penggugat mendalilkan Ijin Mendirikan Bangunan tersebut dimohon tanpa ijin para Penggugat sebagai yang berhak atas tanah bekas Eigendom Verponding No. 34 seb ;

Bahwa dari dasar gugatan, terungkap bahwa tanah-tanah yang bersertifikat atas nama Tergugat II Intervensi 2 dan 3, fisiknya sama dengan tanah ex Eigendom Verponding No. 34 yang diaku hak para Penggugat, sehingga terungkap pula kepemilikan fisik tanah menjadi sengketa antara para Penggugat dan Tergugat II Intervensi 2 dan 3, yang dipertegas oleh para Penggugat dalam posita angka 3 ;

Bahwa oleh karena peralihan kepemilikan tanah hak milik No. 1, 8, 9/Kemiri Muka atas nama Ernest Budhi Widjaya dan Hak Milik No. 7/Kemiri Muka atas nama Sunny Martina dengan kepemilikan tanah ex Eigendom Verponding No. 34, sedang dipersengketakan dalam No. 37/G.TUN/2005/PTUN-BDG. Dan belum ada keputusan (diuraikan oleh para Penggugat dalam posita No. 3), maka gugatan No. 40/G.TUN/2005/PTUN.Bdg. menjadi prematur ;

Bahwa untuk mengkaji menemukan kebenaran materiil obyek sengketa adalah bahwa pada waktu obyek sengketa diterbitkan di atas tanah obyek

Hal. 10 dari 14 hal. Put. No. 34 K/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

sengketa, tidak terdapat suatu hak yang dapat menghentikan proses penerbitan obyek sengketa ;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung telah mengambil putusan, yaitu putusan No. 40/G.TUN/2005/PTUN.BDG. tanggal 23 Januari 2006 yang amarnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi 1 ;

DALAM POKOK SENGKETA :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
2. Menyatakan batal Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan Walikota Depok (Tergugat) No. 644.1/018/IMB/DTB/2005, tanggal 23 Pebruari 2005 tentang "Ijin Mendirikan Bangunan (IMB)" atas nama PT. Puri Dibya Property ;
3. Memerintahkan Tergugat untuk mencabut keputusan Tata Usaha Negara tersebut ;
4. Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi 1 serta Tergugat II Intervensi 2 dan 3 untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam sengketa ini secara bersama-sama sebesar Rp. 2.809.000,- (dua juta delapan ratus Sembilan ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Tergugat-Tergugat III Intervensi 1, 2, 3 putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dengan putusan No. 82/B/2006/PT.TUN.JKT. tanggal 10 Agustus 2006 yang amarnya sebagai berikut :

- Menyatakan permohonan banding dari Tergugat/Pembanding dan Tergugat II Intervensi 1, 2,3/Pembanding dapat diterima ;
- Membatalkan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara bandung No. 40/G.TUN/2005/PTUN.BDG. tanggal 23 Januari 2006 yang dimohonkan banding ;

MENGADILI SENDIRI

DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan eksepsi dari Tergugat/Pembanding dan Tergugat II Intervensi 1/ Pembanding tidak dapat diterima ;

DALAM POKOK PERKARA :

- Menyatakan gugatan para Penggugat/Terbanding tidak dapat diterima ;
- Menyatakan Penetapan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung No. 40/G.TUN/Pen/2005/PYUN-BDG. Tanggal 2 Juni 2005 tentang

Hal. 11 dari 14 hal. Put. No. 34 K/TUN/2007



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penundaan Pelaksanaan Surat Ijin Mendirikan Bangunan No. 644-1/018/IMB/DTB/2005 tidak mempunyai kekuatan hukum lagi dan dicabut ;

- Menghukum para Penggugat/Terbanding membayar biaya perkara di dua tingkat peradilan yang untuk tingkat banding sebesar Rp. 400.000,- (empat ratus ribu rupiah) ;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada para Penggugat/para Terbanding pada tanggal 20 September 2006 kemudian terhadapnya oleh para Penggugat/para Terbanding dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan surat kuasa khusus tanggal 14 September 2006 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 21 September 2006 sebagaimana ternyata Akta permohonan kasasi No. 19/K/2006/PTUN-BDG. Jo. No. 40/G.TUN/2005/PTUN-BDG. yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Bandung, permohonan mana diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut pada tanggal 2 Oktober 2006 ;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi a quo telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan seksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan dalam undang-undang, maka oleh karena itu permohonan kasasi tersebut formil dapat diterima ;

Menimbang, bahwa materi kasus yang menjadi obyek sengketa adalah tentang Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) yang ruang lingkup berlakunya bersifat regional di wilayah daerah yang bersangkutan saja yaitu di Kota Depok ;

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 45 A Undang-Undang No. 5 Tahun 2004 ayat (2) c ditentukan bahwa perkara Tata Usaha Negara yang obyek gugatannya berupa keputusan pejabat daerah yang jangkauan keputusannya berlaku di wilayah daerah yang bersangkutan dibatasi pengajuannya untuk kasasi. Oleh karena itu gugatan terhadap surat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) No. 644-1/018/IMB/DTB/2005 tanggal 23 Pebruari 2005, termasuk dalam pembatasan ini sehingga tidak dapat diajukan kasasi ;

Menimbang, bahwa oleh karena tidak dapat diajukan untuk kasasi, maka permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi : Hidayat bin H.M. Nasir bin H. Soelihoen dinyatakan tidak dapat diterima ;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi dinyatakan tidak dapat diterima, maka para Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini ;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang No. 14 Tahun 1985 sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No 5 Tahun

Hal. 12 dari 14 hal. Put. No. 34 K/TUN/2007



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2004, Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 dan peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan ;

M E N G A D I L I

Menyatakan permohonan kasasi dari para Pemohon Kasasi : **1. HIDAYAT BIN H.M. NASIR BIN H. SOELIHOEN, 2. H.M. KOSIM BIN H.M. MASIR BIN. H. SOELIHOEN, 3. YENNI YUNIATI (CUCU DARI JUMENAH BINTI H. SOELIHOEN), 4. NURLAILA BINTI NAFSIAH BINTI H. SOELIHOEN, 5. NUR'ANI BINTI NAFSIAH BINTI H. SOELIHOEN, 6. DETTY DAMAYATI BINTI MAIMUNAH BINTI H. SOELIHOEN, 7. ROSIDAH (CUCU DARI RUMAYAH BINTI H. SOELIHOEN), 8. NUR'ANI (CUCU DARI RUMAYAH BINTI H. SOELIHOEN), 9. MUHADAN BIN MUHAJAR BIN H. SOELIHOEN, 10. PAINI S. (CUCU DARI RAMELAH BINTI H. SOELIHOEN), 11. TAUFIQ (CUCU DARI SARIBENAH BINTI H. SOELIHOEN)** tersebut tidak dapat diterima ;

Menghukum para Pemohon Kasasi/para Penggugat untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp. 500.000,- (lima ratus ribu rupiah) ;

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari **Senin tanggal 17 Desember 2007** oleh **Prof. DR. Paulus E. Lotulung, SH.** Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, **Prof. DR. H. Ahmad Sukardja, SH.** dan **H. Imam Soebechi, SH., MH.** Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum **pada hari itu juga** oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota tersebut dan dibantu oleh **Matheus Samiaji, SH., MH.** Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak ;

Hakim – Hakim Anggota :

ttd.

Prof. DR. H. Ahmad Sukardja, SH.

ttd.

H. Imam Soebechi, SH., MH.

K e t u a :

ttd.

Prof. DR. Paulus E. Lotulung, SH.



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

Biaya – Biaya :

1. Meterai Rp. 6.000,-
2. Redaksi Rp. 1.000,-
3. Administrasi Rp. 493.000,-

Jumlah = Rp. 500.000,-
=====

Panitera Pengganti :

ttd.

Matheus Samiaji, SH., MH.

Untuk Salinan

MAHKAMAH AGUNG R.I.

a.n. Panitera

Panitera Muda Tata Usaha Negara,

ASHADI, SH.

NIP. 220000754

Hal. 14 dari 14 hal. Put. No. 34 K/TUN/2007