



PUTUSAN

Nomor 2 / Pdt.G / 2018 / PN Lbj

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Negeri Labuan Bajo yang mengadili perkara perdata pada peradilan tingkat pertama, menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara gugatan antara:

Tuan MAKSIMUS NGGAUS, Pekerjaan Wiraswasta, agama Katolik, beralamat di Gang Pengadilan RT.07, RW.04, Desa Gorontalo, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat, yang dalam hal ini memberikan kuasa kepada **YOHANES D.TUKAN,SH** dan **EGIDIUS N.S.SADIPUN,SH**, para Advokat dari Kantor Advokat **YOHANES D.TUKAN,SH & ASSOCIATES** beralamat di Waioti RT.018, RW.06, Kelurahan Waioti, Kecamatan Alok Timur, Kabupaten Sikka, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Januari 2018 yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Labuan Bajo dalam Register Surat Kuasa Nomor: 05/SK.PDT/I/2018/PN.LBJ.tanggal 10 Januari 2018 yang untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**;

m e l a w a n :

Pemerintah Negara Republik Indonesia, Cq. Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia, Cq. Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Propinsi Nusa Tenggara Timur, Cq. Bupati Kepala Daerah Tingkat II Kabupaten Manggarai Barat, beralamat di Jalan Frans Sales Lega Labuan Bajo, Kabupaten Manggarai Barat, yang dalam hal ini memberika kuasa kepada:

1. **AGUSTINUS HAMA, S.H.**, selaku Asisten Administrasi Umum Setda Kabupaten Manggarai Barat dan **HILARIUS MADIN, S.H.**, selaku Kepala Bagian Hukum Setda Kabupaten Manggarai Barat, yang keduanya beralamat di Jalan Frans Sales Lega, Kec. Komodo, Kab. Manggarai Barat, berdasarkan Surat

Halaman 1 dari 25 - Putusan Nomor 2/Pdt.G/2018/PN Lbj



Kuasa Khusus Nomor: HK.03.5/6.a/I/2018 tanggal 16 Januari 2018 yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Labuan Bajo dalam Register Surat Kuasa Nomor: 27/SK.PDT/II/2018/PN.LBJ.tanggal 20 Pebruari 2018;

2. **YULIUS SIGIT KRISTANTO, S.H.,M.H.,** Kepala Kejaksaan Negeri Labuan Bajo, yang beralamat di Jalan Frans Sales Lega, Kec. Komodo, Kab. Manggarai Barat, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: HK.03.5/41/II/2018 tanggal 23 Pebruari 2018 yang telah didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Labuan Bajo dalam Register Surat Kuasa Nomor: 46/SK.PDT/IV/2018/PN.LBJ.tanggal 9 April 2018;
3. **DEDDY ARIEF WICAKSONO, S.H., ANDREANTO, S.H., ROBINSON PARDOMUAN, S.H., ERWIN EFENDI RANGKUTI, S.H., BAYU KUSUMA NUGRAHA, S.H., ALFIAH YUSTININGRUM, S.H., ARI WIBOWO, S.H., dan HERO ARDI SAPUTRO, S.H.** kesemuanya selaku Jaksa Pengacara Negara yang beralamat di Kantor Kejaksaan Negeri Manggarai Barat di Jl. Frans Lega No. 14, Kec. Komodo, Kab. Manggarai Barat, NTT, berdasarkan Surat Kuasa Substitusi Nomor: SK-152/P.3.24/PDT.G/04/2018 tanggal 2 April 2018 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Labuan Bajo dalam Register Surat Kuasa Nomor: 47/SK.PDT/IV/2018/PN.LBJ tanggal 9 April 2018; yang untuk selanjutnya para penerima kuasa tersebut disebut sebagai **TERGUGAT**;

PENGADILAN NEGERI tersebut;

Setelah membaca dengan seksama berkas perkara yang bersangkutan;

Setelah membaca dan memperhatikan materi dari gugatan Penggugat;

Setelah memperhatikan alat bukti surat dan saksi yang diajukan oleh pihak yang berperkara di persidangan;



Setelah mendengar kedua belah pihak yang berperkara dan memperhatikan segala sesuatu yang terungkap di persidangan selama pemeriksaan perkara ini berlangsung;

TENTANG DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan surat gugatannya tertanggal 8 Januari 2018 yang diterima dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Labuan Bajo pada tanggal 10 Januari 2018 dalam Register Nomor 2 / Pdt.G / 2018 / PN Lbj, telah mengemukakan dalil - dalil gugatan yang pada pokoknya adalah sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat adalah pemilik sah atas sebuah bangunan penginapan / indekos beserta tanah setempat terletak di jalan Ishaka RT.016, RW.006, Desa Gorontalo, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat, dengan luas bangunan kurang lebih 838 m².
2. Bahwa bangunan milik Penggugat berupa rumah penginapan / indekos tersebut didirikan diatas tanah milik Penggugat sebagaimana terbukti dari Sertifikat Hak Milik Nomor 217/Desa Gorontalo yang diperoleh Penggugat dari Ibu Sumartini berdasarkan Jual beli antara Penggugat dengan Ibu Sumartini.
3. Bahwa bangunan milik Penggugat lantai pertama sudah dipergunakan / dimanfaatkan untuk kos sedangkan lantai dua dalam proses pekerjaan pembangunan yang rencananya akan dijadikan restoran.
4. Bahwa setelah membeli tanah dari ibu Sumartini, Penggugat kemudian dalam tahun 2014 mulai mengurus Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) setelah mendapat rekomendasi dari Kepala Desa Gorontalo dan rekomendasi dari Camat Komodo Kabupaten Manggarai Barat, dengan dasar rekomendasi tersebut Penggugat mengurus Ijin Mendirikan Bangunan tersebut ke instansi perijinan Kabupaten Manggarai Barat/Tergugat, akan tetapi ternyata sampai dengan akhir tahun 2017 Ijin Mendirikan Bangunan tidak diterbitkan Tergugat, padahal untuk mengurus perijinan tersebut menurut ketentuan hanya membutuhkan waktu dua puluh lima hari kerja, sehingga jelas telah terjadi pembiaran yang dilakukan Tergugat terhadap Penggugat.
5. Bahwa rekomendasi dari Kepala Desa Gorontalo dan Camat Komodo dapat dibuktikan dengan Surat Rekomendasi dari Kepala Desa Gorontalo dengan Surat Rekomendasi nomor Pem.042/670/VII/2014 tanggal 17 Juli 2014 dan rekomendasi dari Camat Komododengan surat rekomendasi nomor PB.602/756/VII/2014, rekomendasi mana secara tegas menyatakan bahwa **tidak keberatan dan mendukung pembangunan tersebut**, dengan luas



dan batas-batas sebagai berikut Luas Tanah 397 m², batas-batas sebagai berikut :

- Utara : Berbatasan dengan tanah milik Bapak Masran Amin.
- Barat : Berbatasan dengan jalan Raya
- Timur : Berbatasan dengan jalan raya
- Selatan : Berbatasan dengan jalan

6. Bahwa surat rekomendasi dari Kepala Desa Gorontalo dan Surat rekomendasi dari Camat Komodo sudah diserahkan Penggugat kepada Tergugat dalam hal ini kantor perijinan terpadu Kabupaten Manggarai Barat sebagai persyaratan proses pengurusan Ijin Mendirikan Bangunan.

7. Bahwa oleh karena Penggugat telah mendapat rekomendasi dari Kepala Desa Gorontalo dan Camat Komodo, Kabupaten Manggarai Barat yang secara tegas tidak keberatan dan mendukung pembangunan rumah Penginapan/indekos dan untuk itu Penggugat kemudian mulai melakukan kegiatan membangun dengan melaksanakan kewajiban membayar **Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan sebesar Rp.4.800.000 (empat juta delapan ratus ribu rupiah)** sesuai permintaan dari Dinas Pertambangan dan Energi Kabupaten Manggarai Barat sebagaimana terbukti Surat Dinas Pertambangan dan Energi Kabupaten Manggarai Barat nomor DPE. 540/158/VIII/2014 untuk memenuhi salah satu ketentuan dasar yang harus dipenuhi guna untuk mendapat Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) dan lebih-lebih lagi bahwa menurut kantor perijinan bahwa lokasi tanah milik Penggugat dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 217/Gorontalo atas nama Sumartini yang telah menjadi milik Penggugat layak untuk mendapat ijin Mendirikan Bangunan (IMB) hanya saja menunggu informasi lebih lanjut dari IPEDA dan Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Manggarai Barat saja.

8. Bahwa oleh karena sesuai dengan rencana awal dan sesuai gambar untuk Permohonan Ijin Mendirikan Bangunan bahwa bangunan yang akan dibangun Penggugat adalah bangunan bertingkat dengan tiga lantai, maka Penggugat kemudian mulai membangun tahap demi tahap yaitu dari lantai I, setelah lantai I, Penggugat mulai membangun lantai II, akan tetapi Penggugat kemudian mendapat Surat Panggilan dari Tergugat (Bupati Kabupaten Manggarai Barat), dengan suratnya nomor Adm-Pemb.500/214/XII/2014 guna untuk menghadap Tergugat sehubungan dengan pembangunan Gedung/bangunan milik Penggugat yang terletak di Desa Gorontalo, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berpotensi mengganggu kenyamanan aktifitas transportasi dan kepentingan umum.

9. Bahwa setelah Penggugat menghadap Tergugat (Bupati Kabupaten Manggarai Barat) dalam hal ini saudara Agustinus CH Dula terkait surat panggilan dimaksud, Bupati Kabupaten Manggarai Barat (Tergugat) kemudian menyampaikan bahwa silakan Penggugat melanjutkan pengurusan IMB dan oleh karena Penggugat telah mengajukan permohonan Ijin Mendirikan Bangunan dan telah pula membayar uang pengurusan IMB dan terlebih-lebih tenggang waktunya telah melampau dua puluh lima hari, maka Penggugat meneruskan pembangunan diatas tanah miliknya.
10. Bahwa ternyata setelah Tergugat mempersilakan Penggugat untuk mengurus Ijin Mendirikan Bangunan di kantor Perijinan Kabupaten Manggarai Barat dan sambil menunggu Surat ijin Mendirikan Bangunan (IMB) terbit, Penggugat dikejutkan dengan adanya surat dari Asisten Administrasi Umum nomor HK.03.5/71/IV/2017 atas nama Sekreraris Bupati Manggarai Barat perihal Penegasan tentang Surat Keputusan Bupati Manggarai Barat Nomor 61/KEP/HK/2017, tentang Penetapan Bangunan yang Terletak Pada Zona Terlarang dan Tidak Memenuhi Persyaratan Teknis Serta Administrasi Dalam Kota Labuan Bajo tanggal 16 Maret 2017, padahal bangunan milik Penggugat terletak diluar Kota Labuan Bajo yaitu di Desa Gorontalo, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat yang sudah mendapat rekomendasi dari Kepala Desa Gorontalo dan Camat Komodo, Kabupaten Manggarai Barat dan telah pula membayar Pajak Mineral bukan Logam dan Batuan sejumlah Rp.4.800.000 (empat juta delapan ratus ribu rupiah) lagi pula telah lampau waktu dalam proses pengurusan IMB yang telah mencapai tiga tahun lamanya.
11. Bahwa meskipun Penggugat mendapat Surat Teguran dari kelengkapan aparaturnya Tergugat dalam hal ini Kepala Satuan Pamong Praja Kabupaten Manggarai Barat yang ditandatangani oleh Drs. Yohanes Karjon melalui Surat Teguran Pertama nomor :PU/640/CK/286/V/2014 tanggal 12 Mei 2014, Surat Teguran Kedua nomor PU/760/253/II/2016 tanggal 24 Pebruari 2016, Surat Teguran ketiga nomor: PU/760/311/III/2016 tanggal 7 Mei 2017, surat-surat teguran mana mendasarkan pada Surat Keputusan Bupati Kabupaten Manggarai Barat, padahal Surat Teguran I/pertama dengan Surat Nomor PU/640/CK/286/2014 tanggal 12 Mei 2014 yang telah diterima oleh Penggugat dalam bulan Mei tahun 2014 dimana Surat Keputusan Bupati Manggarai Barat belum diterbitkan/belum ada, karena Surat

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)



Keputusan Bupati Manggarai Barat baru diterbitkan tiga tahun kemudian yaitu dalam tahun 2017 melalui Surat Keputusan Bupati Kabupaten Manggarai Barat Nomor 61/Kep/HK/2017 tanggal 16 Maret 2017.

Bahwa dengan demikian Surat Peringatan/Terguran I (pertama) tidak berlandaskan hukum, sehingga secara hukum tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum. Demikian pula terbitnya Surat Peringatan II dan Surat Peringatan Ke III juga tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum, karena Surat Peringatan I, Surat Peringatan II, Surat Peringatan III tidak sah karena surat-surat tersebut didasarkan pada Surat Keputusan Bupati, padahal dalam tahun 2014 Surat Keputusan Bupati Belum ada/belum diterbitkan, Surat Keputusan Bupati baru diterbitkan dalam tahun 2017.

12. Bahwa selain dari pada itu baik rekomendasi dari Kepala Desa Gorontalo, rekomendasi dari Camat Komodo, Kabupaten Manggarai Barat sampai dengan saat ini belum dibatalkan, uang sejumlah Rp.4.800.000 yang telah diterima Tergugat dari Penggugat untuk membayar Pajak Mineral bukan Logam dan Batuan tidak dikembalikan Tergugat kepada Penggugat dengan demikian secara hukum Tergugat telah secara diam-diam mengabulkan permohonan Ijin Mendirikan Bangunan dari Penggugat.
13. Bahwa perlu Penggugat tegaskan bahwa proses Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 25 tahun 2009 tentang Pelayanan Publik, terkait proses pengurusan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) hanya membutuhkan waktu dua puluh lima hari kerja saja.
14. Bahwa perlu digaris bawahi pula bahwa bangunan milik Penggugat terletak di Desa Gorontalo, Kecamatan Komodo Kabupaten Manggarai Barat bukan terletak dalam Kota Labuan Bajo, kalimat Desa Gorontalo itu jelas mengandung makna tidak berada dalam wilayah atau kawasan Kota, **Desa bukanlah Kota**, sehingga secara hukum Surat Keputusan Bupati Manggarai Barat tidak bisa dipakai sebagai dasar untuk membongkar paksa bangunan milik Penggugat.

Bahwa selain itu perlu Penggugat tegaskan bahwa terdapat banyak sekali bangunan yang tidak mempunyai Ijin Mendirikan Bangunan (IMB), terkena sepadan jalan yang terletak di jantung kota Labuan Bajo, baik bangunan lama maupun bangunan baru tidak ada satupun yang dibongkar oleh Tergugat (Bupati Kabupaten Manggarai Barat) termasuk pula bangunan yang terdapat dalam Surat Keputusan Bupati Kabupaten Manggarai Barat



yang terdiri dari 14 bangunan yang sampai dengan saat ini tidak dibongkar paksa.

15. Bahwa Tergugat kemudian melalui Surat Nomor :Pem.130/261/XI/2017 tertanggal 22 November 2017 perihal Pemberitahuan yang diterima Penggugat sekitar pukul 17.00 Witeng yang berisi tentang **rencana pengosongan bangunan milik Penggugat** yang terletak di jalan Ishaka Desa Gorontalo, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat pada tanggal 23 November 2017 diminta kepada Penggugat agar segera mengosongkan bangunan tersebut, namun anehnya pada tanggal 23 November 2017 bangunan milik Penggugat bukannya dikosongkan sesuai Surat Pemberitahuan, tetapi malah dirobohkan/dibongkar secara paksa dengan menggunakan alat berat oleh Tergugat, padahal surat tersebut perihal Pemberitahuan rencana pengosongan bangunan bukan pembongkaran/pengrusakan bangunan milik Penggugat, terlebih-lebih lagi tenggang waktu yang diberikan Tergugat kepada Penggugat untuk mengosongkan bangunanpun hanya dalam hitungan jam dan pada malam hari lagi sebagaimana terbukti surat tertanggal 22 November 2017 yang diterima Penggugat pada hari itu juga sekitar pukul 17.00 Witeng diluar jam kantor sedangkan pembongkaran pada tanggal 23 pukul 8.00 witeng. Dengan demikian jelas bahwa Tergugat mengerahkan kekuatan untuk membongkar paksa bangunan milik Penggugat dengan menggunakan alat berat tersebut sebelum Tergugat mengeluarkan Surat Pemberitahuan Pengosongan Bangunan milik Penggugat. Bahwa arti/makna kata Mengosongkan berbeda seratus delapan puluh derajat dengan kata Pembongkaran, mengosongkan berarti mengeluarkan/ memindahkan barang dari satu ruangan atau dari satu bangunan sedangkan kata membongkar dapat diartikan merusak/ memusnakan bangunan secara paksa/kasar; dan ternyata Tergugat melalui bawahannya salah mengerti akan arti kata pengosongan dan pembongkaran.

Bahwa dengan demikian jelas bahwa perbuatan Tergugat tersebut adalah perbuatan melawan hukum (Onrechtmatige overheits daad) yang sangat merugikan Penggugat.

16. Bahwa oleh karena Surat Nomor : Pem.130/261/XI/2017 tertanggal 22 November 2017 adalah Surat Pemberitahuan untuk pengosongan bangunan milik Penggugat bukan Surat Perintah Bongkar, sehingga pembongkaran paksa yang dilakukan oleh Tergugat pada tanggal 23 November 2017 tidak berlandaskan hukum atau pembongkaran yang ilegal,



karena tidak dilandasi dengan Surat Perintah Bongkar dari Bupati Kabupaten Manggarai Barat/Tergugat.

17. Bahwa lagi pula surat pemberitahuan rencana pembongkaran tersebut hanya dalam hitungan jam saja yaitu Surat tertanggal 22 November 2017 yang diterima oleh Penggugat pada tanggal 22 November sekitar pukul 17.00 witeng, kemudian ditindaklanjuti dengan pembongkaran pada tanggal 23 pukul 08.30 witeng, dengan demikian jelas Penggugat tidak ada waktu untuk mengosongkan bangunan terlebih-lebih lagi bangunan lantai I tersebut masih dihuni oleh anak-anak Indekos yang berjumlah Sembilan kamar.
18. Bahwa pada saat pembongkaran, Penggugat juga telah berkali-kali memohon waktu agar supaya bangunan miliknya tersebut tidak dibongkar dulu mengingat bangunan masih dihuni/ditempati oleh anak-anak indekos, beri kesempatan waktu kepada Penggugat untuk membongkar sendiri, namun permintaan Penggugat tersebut tidak diindahkan oleh Tergugat, Tergugat malah dengan arogansi kekuasaan membongkar paksa dengan merobohkan dan merusak bangunan rumah penginapan/indekos milik Penggugat.
19. Bahwa Penggugat juga melalui kuasa hukumnya telah menyurati Tergugat dengan surat nomor 11/YDT/XI/2017 tanggal 23 November 2017 memohon agar supaya Tergugat menahan diri untuk tidak melakukan pembongkaran bangunan milik Penggugat, namun surat permohonan Penggugat tersebut sama sekali tidak diindahkan oleh Tergugat, Tergugat malah dengan arogansinya membongkar membabibuta bangunan milik Penggugat termasuk bangunan dilantai pertama, padahal yang dipermasalahkan Tergugat adalah bangunan lantai dua walaupun juga tidak beralasan hukum.
20. Bahwa selain dari pada itu, jikalau tanah milik Penggugat terkena Zona Terlarang, maka secara hukum tanah milik Penggugat tersebut harus dibebaskan terlebih dahulu oleh Tergugat dengan pemberian ganti rugi sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku bukannya dengan cara membongkar begitu saja bangunan milik Penggugat tersebut.
21. Bahwa sebelum membongkar paksa bangunan milik Penggugat, Pemerintah Kabupaten Manggarai Barat melalui Satuan Polisi Pamong Prajanya telah melakukan tindakan melawan hukum dengan menendang ember, molen, melarang/menghentikan pekerjaan buruh dan tukang Penggugat, menyita barang-barang bangunan milik Penggugat



sebagaimana terbukti dari Surat Kepala Desa Gorontalo Nomor Trantib.310/154/II/2015 tanggal 02 Pebruari 2015 kepada Kepala Satuan Polisi Pamong Praja perihal Rapat Koordinasi dan Tindaklanjut Penyitaan Barang.

22. Bahwa telah berulang kali Penggugat meminta kepada Tergugat untuk mengembalikan segala dokumen yang berkaitan dengan pengurusan IMB yang telah diserahkan Penggugat kepada Tergugat, namun Tergugat dengan berbagai alasan belum juga mengembalikan dokumen milik Penggugat, Tergugat hanya menjanjikan untuk segera mengembalikan namun hingga gugatan didaftarkan di kepaniteraan Pengadilan Negeri Labuan Bajo Tergugat belum juga mengembalikan.
23. Bahwa perbuatan Tergugat tersebut adalah jelas merupakan perbuatan melawan hukum yang dikuasai penguasa, yang berakibat timbulnya kerugian bagi Penggugat berupa rusaknya bangunan milik Penggugat, perbuatan mana dikualifikasi sebagai perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seorang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut (pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum perdata).
24. Bahwa perbuatan Tergugat bukan hanya telah terjadi perbuatan melawan hukum yang sangat merugikan Penggugat, tetapi juga ada indikasi diduga telah terjadi tindak pidana Penipuan dan Penggelapan sebagaimana diatur dan diancam pidana penjara dalam pasal 378 KUHP dan 372 KUHP terhadap uang sejumlah Rp.4.800.000 (Empat juta delapan ratus ribu rupiah), karena Terbukti Tergugat setelah menerima uang sejumlah Rp.4.800.000 untuk proses penerbitan IMB. namun setelah uang diterima Tergugat, Tergugat malah melakukan pembongkaran bangunan milik Penggugat.
25. Bahwa sebagai akibat dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh Tergugat tersebut telah menyebabkan Penggugat mengalami kerugian materil dan immaterial sebagaimana terinci dibawah ini sebagai berikut :
 - Kerugian Materil :
 - a. Kerugian materil berupa hancurnya bangunan rumah penginapan/indekos milik Penggugat yang tidak dapat Penggugat manfaatkan lagi dan apabila kerugian ini dinilai dengan uang maka sungguh pantas dan sesuai hukum apabila Tergugat dihukum untuk membayar kerugian Penggugat tersebut sebesar Rp.3.050.0000.000 (Tiga milliard lima puluh juta rupiah)dengan perhitungan luas



bangunan 838 M2, dengan perincian harga bangunan permeter sebesar Rp.5.000.000 dikali luas bangunanyaitu untuk lantai satu seluas 382 meter persegi sebesar Rp. 1.919.000.000 (satu milyar Sembilan ratus Sembilan belas juta rupiah)dan untuk lantai dua dengan bangunan setengah jadi seharga Rp. 2.500.000 permeter persegi kali luas 456 meter persegi sebesar Rp.1.140.000.000 (satu milyar seratus empat puluh juta rupiah) yang merupakan nilai harga pasaran dari bangunan penginapan milik Penggugat tersebut apalagi dengan melihat kualitas bahan bangunan milik Penggugat tersebut.

b. Bahwa selain kerugian karena hancurnya bangunan milik Penggugat tersebut diatas, Penggugat juga mengalami kerugian dari usaha indekos yaitu hilangnya pendapatan/penghasilan dari usaha indekos sebanyak 10 kamar kali Rp.900.000 per kamar = Rp.9.000.000 (Sembilan juta rupiah) perbulan terhitung dari bulan November 2017 dan dihitung terus sampai dengan perkara ini mempunyai hukum tetap.

- Kerugian Immaterial:

Selain kerugian materil tersebut diatas, Penggugat juga mengalami kerugian immaterial yaitu tercemarnya nama baik Penggugat dimuka umum dalam hal ini masyarakat Kota Labuan Bajo yaitu seolah-olah Penggugat mendirikan bangunan secara illegal/liar atau ditanah milik Tergugat yaitu suatu kerugian yang tidak dapat diukur dengan berapapun besarnya nilai uang, tetapi untuk mengimbangi kerugian tersebut Penggugat menuntut kompensasi atas kerugian tersebut sebesar Rp.5.000.000.000 (lima milyar).

26. Bahwa untuk menjamin tuntutan Penggugat ini terpenuhi, maka adalah wajar bila harta benda milik Tergugat diletakan Sita Jaminan karena itu Penggugat mohon kiranya Pengadilan Negeri Labuan Bajo dan/atau Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan meletakkan sita jaminan (conservatoire Beslaag).

27. Bahwa Tergugat patut dibebani membayar uang paksa sebesar 1.000.000 (satu juta rupiah) per harinya kepada Penggugat, terhitung sejak Tergugat lalai melaksanakan isi putusan dalam perkara ini.

28. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat ini berdasarkan bukti-bukti yang kuat, maka mohon putusan dalam perkara dapat dijalankan terlebih dahulu (uit voerbaar bij vooraad) meskipun Tergugat melakukan upaya hukum Banding, Kasasi maupun Verzet.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas, Penggugat mohon kiranya Pengadilan Negeri Labuan Bajo dan/atau Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan memutus dengan amar/dictum putusan sebagai berikut :

PRIMER:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan sah dan berharga sita jaminan (conservatoir Beslaag).
3. Menyatakan Penggugat adalah pemilik sah menurut hukum bangunan Penginapan/IndeKos berserta tanah yang terletak di jalan Ishaka RT.016, RW.006, Desa Gorontalo, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat, dengan luas bangunan kurang lebih 838 m², dengan batas-batas :
 - Utara : Berbatasan dengan tanah milik Bapak Masran Amin.
 - Barat : Berbatasan dengan jalan raya
 - Timur : Berbatasan dengan jalan raya
 - Selatan : Berbatasan dengan jalan
4. Menyatakan Surat Pemberitahuan Rencana Pengosongan Bangunan Nomor: Pem.130/261/2017 tanggal 22 November 2017 tidak mempunyai kekuatan hukum.
5. Menyatakan perbuatan Tergugat yang membongkar secara paksa bangunan Penginapan/indekos milik Penggugat tersebut adalah perbuatan melawan hukum.
6. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti kerugian kepada Penggugat berupa rusaknya dan/atau tidak dapat dipergunakan bangunan penginapan/indekos milik Penggugat yang bernilai Rp.3.050.000.000 (Tiga miliar lima puluh juta rupiah).
7. Menghukum Tergugat untuk membayar kepada Penggugat berupa hilangnya pendapatan Indekos sebesar Rp.9.000.000 (Sembilan juta rupiah) setiap bulan, terhitung sejak bulan November 2017 dan dihitung terus sampai dengan putusan perkara ini mempunyai kekuatan hukum tetap.
8. Menghukum Tergugat untuk membayar kerugian immaterial sebesar Rp.5.000.000.000 (Lima milyar rupiah).
9. Menghukum Tergugat membayar uang paksa sebesar Rp.1.000.000 (satu juta rupiah) per harinya kepada Penggugat, terhitung sejak Tergugat lalai melaksanakan isi putusan dalam perkara ini.
10. Menyatakan putusan ini dapat dijalankan terlebih dahulu, meskipun Tergugat melakukan upaya hukum Banding, Kasasi maupun Verzet.

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)



11. Menghukum Tergugat untuk membayar segala biaya yang timbul dalam perkara ini.

SUBSIDAIR:

Apabila Pengadilan Negeri Labuan Bajo berpendapat lain, Penggugat mohon putusan yang seadil-adilnya.

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditetapkan, Penggugat dan Tergugat telah datang menghadap kuasanya sebagaimana tersebut di muka;

Menimbang, bahwa di persidangan Majelis Hakim telah mengusahakan perdamaian antara kedua belah pihak yang berperkara melalui proses mediasi sebagaimana ketentuan Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 dengan menunjuk saudari Putu Lia Puspita, S.H., M.Hum., Hakim pada Pengadilan Negeri Labuan Bajo sebagai Mediator berdasarkan Penetapan Penunjukan Mediator Nomor 2 / Pdt.G / 2018 / PN.Lbj tertanggal 20 Pebruari 2018;

Menimbang, bahwa berdasarkan Laporan Hasil Mediasi tertanggal 23 Pebruari 2018 telah ternyata jika upaya perdamaian tersebut belum berhasil dan dinyatakan gagal oleh Mediator Hakim sehingga Mediator Hakim mengembalikan penanganan perkara ini kepada Hakim Pemeriksa Perkara untuk dilanjutkan pemeriksaannya di persidangan;

Menimbang, bahwa oleh karena upaya perdamaian tidak berhasil, maka pemeriksaan perkara ini dilanjutkan dengan terlebih dahulu membacakan surat gugatan Penggugat yang isinya tetap dipertahankan oleh Penggugat;

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat tidak mengajukan jawaban;

Menimbang, bahwa dengan merujuk pada Pasal 180 ayat (1) RBg dan Surat Edaran Mahkamah Agung RI Nomor 7 Tahun 2001 tanggal 15 Nopember 2001 tentang pemeriksaan setempat pada objek sengketa dan untuk memperoleh gambaran yang lebih jelas tentang letak obyek sengketa, maka Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat atas bangunan gedung yang menjadi obyek sengketa tersebut pada Jumat, tanggal 27 Juli 2018 yang hasil pemeriksaannya sebagaimana diuraikan dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat yang juga menjadi satu kesatuan dengan putusan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya Penggugat dan Tergugat telah mengajukan kesimpulannya secara tertulis tanggal 15 Agustus 2018 dan kesimpulan tersebut telah terlampir dalam berkas perkara ini yang untuk menyingkat uraian putusan ini dianggap telah termuat pula dalam putusan ini;



Menimbang, bahwa pada akhirnya Penggugat dan Tergugat menyatakan tidak mengajukan sesuatu lagi dan selanjutnya mohon putusan;

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian dalam putusan ini, maka segala sesuatu yang termuat dalam Berita Acara Persidangan perkara ini dianggap telah termuat dan menjadi bagian tidak terpisahkan dalam putusan ini serta telah pula ikut dipertimbangkan;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan dalam duduk perkara di atas;

Menimbang, bahwa pada pokoknya, Penggugat dalam gugatannya menuntut agar perbuatan Tergugat yang membongkar secara paksa bangunan Penginapan/indekos milik Penggugat tersebut adalah perbuatan melawan hukum;

Menimbang, bahwa walaupun Tergugat tidak mengajukan jawaban baik secara lisan maupun tertulis di depan persidangan, namun selama proses pemeriksaan perkara *a quo*, Tergugat telah mengajukan alat bukti berupa surat dan saksi yang kesemuanya itu dimaksudkan untuk membantah dalil-dalil gugatan Penggugat;

Menimbang, bahwa setelah mencermati dengan seksama proses pembuktian dengan berdasarkan pada alat-alat bukti yang diajukan oleh Penggugat maupun Tergugat, maka Majelis Hakim berkesimpulan jika hal-hal yang mejadi pokok persengketaan diantara para pihak berperkara adalah sebagai berikut **“Apakah pembongkaran yang dilakukan oleh Tergugat terhadap bangunan Penginapan/Indekos milik Penggugat yang terletak di Jalan Ishaka RT.016, RW.006, Desa Gorontalo, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat tersebut didasarkan atas alasan yang sah menurut hukum ataukah tidak?”**, kemudian apabila pembongkaran tersebut telah didasarkan atas alasan yang sah, maka selanjutnya perlu diketahui **“Apakah pembongkaran yang dilakukan tersebut telah dilaksanakan sesuai prosedur yang sah ataukah tidak?”**;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada ketentuan Pasal 1865 KUHPerdara dan Pasal 283 R.Bg yang menentukan bahwa *“setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai sesuatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantah suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut”*, sehingga kewajiban pertama diberikan kepada Penggugat untuk membuktikan kebenaran akan dalil-dalil yang diajukan dalam gugatannya tersebut, dengan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak mengesampingkan kewajiban Tergugat untuk membuktikan dalil-dalil bantahan (sangkalannya) tersebut sehingga beban pembuktian menjadi merata dan seimbang bagi para pihak serta tercipta suatu pembuktian yang tidak berat sebelah;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil - dalil gugatannya, Penggugat di persidangan telah mengajukan surat-surat bukti bertanda **P.1** sampai dengan **P.69** dan telah pula mengajukan **3 (tiga)** orang saksi di persidangan yang telah didengar keterangannya dibawah janji yaitu Saksi **Maria Helmina Elen Edes**, Saksi **Aventinus Ganggus**, dan Saksi **Yohanes Gampar**, yang untuk selengkapnya telah termuat dalam berita acara persidangan perkara ini dan dianggap telah termuat pula dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa Tergugat di persidangan telah mengajukan surat-surat bukti bertanda **T.1** sampai dengan **T.39** dan telah pula mengajukan **5 (lima)** orang saksi di persidangan yang telah didengar keterangannya dibawah sumpah yaitu Saksi **Jayadi Athanatius Lado**, Saksi **Amirullah Abdulla Kuang**, Saksi **Oktavianus Bin Guntur Sukur**, Saksi **Yoseph Sudin** dan Saksi **Ngita Putra L. Benediktus** yang untuk selengkapnya telah termuat dalam berita acara persidangan perkara ini dan dianggap telah termuat pula dalam putusan ini;

Menimbang, bahwa sebelum Majelis Hakim mempertimbangkan mengenai pokok sengketa dalam perkara ini, terlebih dahulu akan mempertimbangkan jenis bangunan milik Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung, pada **Pasal 1 angka 1** menyebutkan, "Bangunan gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus";

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi yang diajukan oleh Penggugat yaitu saksi **Maria Helmina Elen Edes**, Saksi **Aventinus Ganggus**, dan Saksi **Yohanes Gampar**, yang semua saksi tersebut menerangkan pada pokoknya jika bangunan milik Penggugat tersebut telah digunakan untuk usaha penginapan/indekos yang terdiri dari 10 (sepuluh) kamar. Bahwa sewa kamar tersebut setiap bulannya adalah sebesar Rp. 900.000,- (sembilan ratus ribu rupiah). Selain berdasarkan keterangan saksi, setelah Majelis Hakim melaksanakan pemeriksaan setempat terhadap obyek sengketa, diperoleh hasil



jika bangunan milik Penggugat tersebut digunakan sebagai penginapan/indekos yang pada bagian bangunan lantai 1 terdiri dari 10 (sepuluh) kamar;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan para saksi dan hasil pemeriksaan setempat kemudian dihubungkan dengan ketentuan sebagaimana dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung, maka Majelis Hakim berkesimpulan jika bangunan penginapan/indekos milik Penggugat tersebut masuk dalam kategori bangunan gedung;

Menimbang, bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan **“Apakah pembongkaran yang dilakukan oleh Tergugat terhadap bangunan Penginapan/Indekos milik Penggugat yang terletak di Jalan Ishaka RT.016, RW.006, Desa Gorontalo, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat tersebut didasarkan atas alasan yang sah menurut hukum ataukah tidak?”**

Menimbang, bahwa dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung, pada **Pasal 7 ayat (1)** menyebutkan, “Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung”. Selanjutnya pada **ayat (2)**, menyebutkan, “Persyaratan administratif bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi persyaratan status hak atas tanah, status kepemilikan bangunan gedung, dan izin mendirikan bangunan”. Kemudian pada **ayat (3)** menyebutkan, “Persyaratan teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi persyaratan tata bangunan dan persyaratan keandalan bangunan gedung”. Kemudian **Pasal 13 ayat (1)** Persyaratan jarak bebas bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1) meliputi:

- a. garis sempadan bangunan gedung dengan as jalan, tepi sungai, tepi pantai, jalan kereta api, dan/atau jaringan tegangan tinggi;
- b. jarak antara bangunan gedung dengan batas-batas persil, dan jarak antara as jalan dan pagar halaman yang diizinkan pada lokasi yang bersangkutan.

Menimbang, bahwa dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung, pada **Pasal 14 ayat (1)** menyebutkan, “Setiap orang yang akan mendirikan bangunan gedung wajib memiliki izin mendirikan bangunan gedung”. Selanjutnya pada **Pasal 21 ayat (1)** menyebutkan, “Setiap bangunan gedung yang didirikan tidak boleh melanggar ketentuan minimal jarak bebas bangunan gedung yang ditetapkan dalam RTRW kabupaten/kota, RDTRKP, dan/atau RTBL”. Selanjutnya pada **ayat (2) huruf a**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menyebutkan, “Ketentuan jarak bebas bangunan gedung ditetapkan dalam bentuk: garis sempadan bangunan gedung dengan as jalan, tepi sungai, tepi pantai, jalan kereta api, dan/atau jaringan tegangan tinggi dan selanjutnya pada **ayat (2) huruf b** menyebutkan, jarak antara bangunan gedung dengan batas-batas persil, jarak antar bangunan gedung, dan jarak antara as jalan dengan pagar halaman yang diizinkan pada lokasi yang bersangkutan, yang diberlakukan per kaveling, per persil, dan/atau per kawasan”;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi **Maria Helmina Elen Edes**, saksi **Aventinus Ganggus**, saksi **Jayadi Athanatius Lado**, saksi **Amirulla Abdullah Kuang**, saksi **Oktavianus Bin Guntur Sukur**, dan saksi **Ngita Putra L. Benediktus** yang pada pokoknya semua saksi tersebut menerangkan bahwa Penggugat pada sekitar bulan Juli 2014 memang benar telah mengajukan permohonan terkait dengan penerbitan Ijin Mendirikan Bangunan atas bangunan gedung milik Penggugat dan sampai saat ini ijin tersebut belum ada karena proses tersebut masih berjalan;

Menimbang, bahwa berdasarkan surat bukti bertanda **P.5** berupa Surat Rekomendasi Ijin Mendirikan Bangunan Nomor: Pem.042.2/670/VII/2014 tanggal 17-07-2014, **P.6** berupa Gamabar IMB Hotel dan Restaurant atas nama Pemohon Maksi Nggaus, **P.7/T.35** berupa Surat Rekomendasi Nomor: PB.602/756/VII/2014 tanggal 17 Juli 2014, **P.8** berupa Surat Nomor: DPE.540/158/VIII/2014 tanggal 20 Agustus 2014 Perihal Pajak Mineral Bukan Logam dan Batuan, **P.9** berupa Kuitansi tanggal 20-08-2014 tentang Pembayaran Pajak Galian C atas Pembangunan Rumah Kos di Desa Wae Mata (Desa Gorontalo) atas nama Maxi Nggaus, **P.10** berupa Surat Pernyataan tanggal 08-12-2017 atas nama Kasie Pengolahan Data Perijinan dan Non Perijinan, Jayadi A. Lado, yang semua surat bukti tersebut telah menunjukkan bahwa Penggugat telah mengajukan permohonan untuk penerbitan Ijin Mendirikan Bangunan atas bangunan gedung milik Penggugat tersebut;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi **Jayadi Athanatius Lado** yang pada pokoknya menerangkan bahwa Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) atas bangunan gedung milik Penggugat mengalami hambatan karena setelah saksi mengajukan permohonan tersebut kepada instansi teknis, ternyata dari instansi teknis mengeluarkan pertimbangan untuk menghentikan permohonan Ijin Mendirikan Bangunan atas nama Penggugat dengan alasan bangunan Penggugat melanggar ketentuan teknis. Bahwa selanjutnya berdasarkan keterangan saksi **Ngita Putra L. Benediktus** yang pada pokoknya menerangkan jika saat saksi bersama tim turun untuk melakukan survey atas



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bangunan milik Penggugat tersebut, saksi mendapati jika bangunan Penggugat berhimpitan dengan tembok penahan jalan dan berpotensi mengganggu lalu lintas jalan serta membahayakan keselamatan penghuninya sehingga permohonan untuk penerbitan IMB milik Penggugat harus dihentikan. Bahwa setelah melakukan survey tersebut kemudian instansi saksi mengeluarkan surat teguran kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi **Maria Helmina Elen Edes**, saksi **Yohanes Gampar**, saksi **Jayadi Athanatius Lado**, saksi **Amirulla Abdullah Kuang**, saksi **Oktavianus Bin Guntur Sukur**, saksi **Yosep Sudin** dan saksi **Ngita Putra L. Benediktus** yang kesemuanya menerangkan jika bangunan milik Penggugat dibongkar karena melanggar garis sempadan bangunan dan bangunan milik Penggugat tersebut berhimpitan/menempel dengan tembok pembatas jalan;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan surat bukti bertanda **T.1** berupa Surat Nomor:PU.640/CK/286/V/2014 tanggal 12 Mei 2014, Perihal Teguran I, **T.2** berupa Surat Nomor:PU.640/CK/384/VIII/2014 tanggal 12 Agustus 2014, Perihal Teguran II, **T.3** berupa Surat Nomor:PU.640/891/VIII/2014 tanggal 19 Agustus 2014, Perihal Penegasan Penghentian Aktivitas Pembangunan Gedung milik Maksimus Nggaus, **T.4** berupa Surat Nomor:PU.640/CK/748/XII/2014 tanggal 8 Desember 2014, Perihal Peringatan atas nama Maxi Nggaus (Pemilik Bangunan di Jl. Ishaka), **T.5** berupa Surat Nomor:331.1/234/POL.PP/XII/2014 tanggal 9 Desember 2014, Perihal Panggilan Menghadap atas nama Maksimus Nggaus, **T.32** berupa Surat Nomor:PU.640/CK/54/II/2015 tanggal 9 Pebruari 2015 Perihal Laporan Ketidaktaatan Pembangunan Bangunan Milik Bapak Maximus Nggaus, **P.11** berupa Surat Nomor:PU.760/253/II/2016 tanggal 24 Pebruari 2016, Perihal Teguran II Kelengkapan Dokumen Perijinan atas nama Maksi Nggaus, **P.12/T.6** berupa Surat Nomor:PU.760/311/III/2016 tanggal 7 Maret 2016, Perihal Teguran III Kelengkapan Dokumen Perijinan atas nama Maksi Nggaus, **T.7** berupa Surat Nomor:PU.760/459/IV/2016 tanggal 7 April 2016, Perihal Laporan kepada Bupati Manggarai Barat terkait Bangunan milik Maksi Nggaus, **T.11** berupa Surat Nomor:Pem.130/109/IV/2016 tanggal 21 April 2016, Perihal Monitoring Bangunan Gedung dan **T.12** berupa Surat Inventarisasi Bangunan Yang Terletak Pada Zona Terlarang Pada Kota Labuan Bajo tanggal 24 Pebruari 2017 serta **T.19** berupa Berita Acara Hasil Pengukuran Lokasi Bangunan Milik Maksi Nggaus tanggal 21 Maret 2016, maka dari semua surat bukti tersebut telah menunjukkan bahwa bangunan gedung milik Penggugat tersebut telah



melanggar ketentuan terkait dengan Izin Mendirikan Bangunan dan juga melanggar garis sempadan bangunan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan;

Menimbang, bahwa dalam Peraturan Daerah Kabupaten Manggarai Barat Nomor 29 Tahun 2006 Tentang Bangunan Gedung, pada **Pasal 1 angka 24** menyebutkan, "Garis Sempadan adalah garis pada halaman pekarangan perumahan yang ditarik sejajar dengan garis as jalan, tepi sungai, atau as pagar dan merupakan batas antara bagian kavling / pekarangan yang boleh dibangun dan yang tidak boleh dibangun bangunan dan pada **Pasal 1 angka 29** menyebutkan, "Izin Mendirikan Bangunan selanjutnya disebut IMB adalah Izin yang diberikan dalam mendirikan bangunan/mengubah bangunan kepada orang atau badan hukum". Selanjutnya **Pasal 12 ayat (1)** menyebutkan, "Izin Mendirikan Bangunan dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) butir c, adalah surat bukti dari Pemerintah Daerah bahwa pemilik bangunan gedung dapat mendirikan bangunan sesuai dengan rencana teknis bangunan gedung yang telah disetujui oleh Pemerintah Daerah". Selanjutnya pada **Pasal 18 ayat (1)** menyebutkan, "Garis sempadan pondasi bangunan terluar yang sejajar dengan as jalan (rencana jalan) / tepi sungai / tepi pantai ditentukan berdasarkan lebar jalan / rencana jalan / lebar sungai / kondisi pantai, fungsi jalan dan peruntukan kavling / kawasan. Lebih lanjut lagi pada **ayat (2)** menyebutkan, "Letak garis sempadan pondasi bangunan terluar sebagaimana dimaksud pada ayat (1), bila tidak ditentukan lain adalah separuh lebar daerah milik jalan (damija) dihitung dari tepi jalan / pagar. Kemudian pada **ayat (3)** menyebutkan, "Untuk lebar jalan yang kurang dari 5 meter, letak garis sempadan adalah 2,5 meter dihitung dari tepi jalan";

Menimbang, bahwa selanjutnya pada tanggal 31 Agustus 2017, Peraturan Daerah Kabupaten Manggarai Barat Nomor 29 Tahun 2006 Tentang Bangunan Gedung dinyatakan dicabut dan tidak berlaku lagi kemudian selanjutnya dirubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Manggarai Barat Nomor 10 Tahun 2017 Tentang Bangunan Gedung, yang pada **Pasal 13 ayat (1) huruf a** menyebutkan, "Setiap orang atau badan wajib memiliki IMB dengan mengajukan permohonan IMB kepada Bupati untuk melakukan kegiatan: a. pembangunan bangunan gedung dan/atau prasarana bangunan gedung". Selanjutnya pada **Pasal 23 ayat (1) huruf d** menyebutkan, "Bangunan gedung yang akan dibangun harus memenuhi persyaratan intensitas bangunan gedung yang terdiri atas garis sempadan bangunan gedung (muka, samping, belakang)". Selanjutnya pada **ayat (5)** menyebutkan, Jarak bebas Bangunan



Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi ketentuan tentang Garis Sempadan Bangunan Gedung dan jarak antar Bangunan, dan jarak antara as jalan dengan pagar halaman". Kemudian pada **Pasal 26 ayat (2)** menyebutkan, "Garis sempadan bangunan gedung meliputi ketentuan mengenai jarak Bangunan Gedung dengan as jalan, tepi sungai, tepi pantai, jaringan listrik tegangan tinggi, dengan mempertimbangkan aspek keselamatan dan kesehatan";

Menimbang, bahwa berdasarkan Peraturan Bupati Manggarai Barat Nomor 65 Tahun 2017 Tentang Garis Sempadan Bangunan, pada **Pasal 1 angka 14** menyebutkan, "Garis Sempadan Bangunan Gedung adalah garis maya pada persil atau tapak sebagai batas minimum diperkenalkannya didirikan bangunan gedung, dihitung dari garis sempadan jalan, tepi sungai atau tepi pantai atau jaringan tegangan tinggi atau garis sempadan pagar atau batas persil atau tapak". Selanjutnya dalam **Pasal 3 ayat (2)** menyebutkan, "Garis Sempadan Bangunan meliputi garis sempadan bangunan gedung terhadap ruang milik jalan, tepi sungai, jaringan saluran utama tegangan ekstra tinggi yang ditetapkan berdasarkan pada pertimbangan keselamatan dan kesehatan. Lebih lanjut pada **ayat (3)** menyebutkan, "Garis sempadan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2), terhadap ruang milik jalan ditetapkan dengan ketentuan minimal:

- Bangunan di tepi jalan arteri dan kolektor $\frac{1}{2}$ (setengah) lebar jalan ditambah 1 (satu) meter;
- Bangunan di tepi jalan arteri dan kolektor yang 2 (dua) jalur dihitung $\frac{1}{2}$ (setengah) lebar 1 (satu) jalur ditambah 1 (satu) meter;
- Bangunan di tepi jalan antar lingkungan primer dan sekunder $\frac{1}{2}$ (setengah) lebar jalan ditambahkan 1 (satu) meter;
- Bangunan di jalan lingkungan 2 (dua) meter;
- Bangunan di gang lebar jalan dibawah 2 (dua) meter dihitung 1 (satu) meter;

Menimbang, bahwa berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2006 Tentang Jalan, pada **Pasal 33** menyebutkan, "Bagian-bagian jalan meliputi ruang manfaat jalan, ruang milik jalan, dan ruang pengawasan jalan". Selanjutnya pada **Pasal 34 ayat (1)** menyebutkan, "Ruang manfaat jalan meliputi badan jalan, saluran tepi jalan, dan ambang pengamanannya". Kemudian pada **Pasal 39 ayat (1)** menyebutkan, "Ruang milik jalan terdiri dari ruang manfaat jalan dan sejalur tanah tertentu di luar ruang manfaat jalan". Lebih lanjut lagi, pada **Pasal 44 ayat (1)** menyebutkan, "Ruang pengawasan jalan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merupakan ruang tertentu di luar ruang milik jalan yang penggunaannya ada di bawah pengawasan penyelenggara jalan”;

Menimbang, bahwa berdasarkan hasil Pemeriksaan Setempat yang telah dilakukan oleh Majelis Hakim pada letak bangunan gedung milik Penggugat terhadap Jalan Raya jurusan Ruteng-Labuan Bajo (Wae Mata) yang berada di sisi sebelah timur dari bangunan tersebut, telah diperoleh fakta sebagai berikut:

1. Bahwa sampai dengan adanya perkara ini, Penggugat belum mempunyai Izin Mendirikan Bangunan atas bangunan penginapan/indekos yang telah dibangun oleh Penggugat;
2. Bahwa jalan raya diukur dari selokan bagian tebing (dibagian kiri dari arah Labuan Bajo – Ruteng) sampai dengan pinggir tembok penahan jalan yang berada di sisi timur bangunan gedung (pada sisi jalan raya jurusan Ruteng Labuan Bajo (Wae Mata)) adalah sepanjang 22,30 meter;
3. Bahwa lebar jalan lalu lintas dari arah Ruteng – Labuan Bajo (Wae Mata) adalah selebar 4,20 meter;
4. Bahwa lebar bahu jalan dari pinggir jalan aspal Ruteng – Labuan Bajo (Wae Mata) ke tembok penahan bagian luar adalah selebar 3,90 meter;
5. Bahwa antara tembok penahan jalan bagian terluar dengan ujung plat beton teras bagian terluar pada bangunan lantai 2 milik Penggugat tersebut keadaannya saling berhimpitan/menempel satu dengan lainnya sepanjang 27,45 meter;
6. Bahwa bangunan lantai 1 milik Penggugat pada sisi sebelah timur berupa Kamar Mandi / WC / Dapur dari bagian kamar kos tersebut juga berhimpitan/menempel langsung dengan tembok pembatas jalan;

Menimbang, bahwa dengan mencermati hasil pemeriksaan setempat sebagaimana yang telah diuraikan di atas, kemudian dihubungkan dengan surat bukti dan keterangan para saksi serta dihubungkan pula dengan ketentuan perundang-undangan terkait yang kesemuanya telah diuraikan di atas, maka Majelis Hakim berkesimpulan jika bangunan gedung milik Penggugat yang berada di Jalan Ishaka RT.016 / RW.006, Desa Gorontalo, Kecamatan Komodo, Kabupaten Manggarai Barat tersebut tidak mempunyai Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan telah melanggar ketentuan mengenai garis sempadan bangunan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan sehingga bangunan gedung milik Penggugat telah mengganggu bagian-bagian jalan yang diantaranya meliputi ruang manfaat jalan, ruang milik jalan, ataupun ruang pengawasan jalan;



Menimbang, bahwa oleh karena bangunan gedung milik Penggugat tersebut telah dinyatakan tidak mempunyai Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan telah melanggar garis sempadan bangunan, maka selanjutnya akan dipertimbangkan mengenai **“Apakah pembongkaran yang dilakukan oleh Tergugat terhadap bangunan gedung milik Penggugat telah dilakukan menurut prosedur yang sah ataukah tidak?”**;

Menimbang, bahwa terhadap pelanggaran terkait dengan bangunan gedung yang tidak memenuhi ketentuan yang berlaku, maka di dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung, pada **Pasal 39 ayat (1)** menyebutkan, Bangunan gedung dapat dibongkar apabila:

- a. tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki;
- b. dapat menimbulkan bahaya dalam pemanfaatan bangunan gedung dan/atau lingkungannya;
- c. tidak memiliki izin mendirikan bangunan.

Menimbang, bahwa dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung, pada **Pasal 115 ayat (1)** menyebutkan, “Pemilik bangunan gedung yang melaksanakan pembangunan bangunan gedungnya melanggar ketentuan Pasal 14 ayat (1) dikenakan sanksi penghentian sementara sampai dengan diperolehnya izin mendirikan bangunan gedung”. Selanjutnya pada **ayat (2)** menyebutkan, “Pemilik bangunan gedung yang tidak memiliki izin mendirikan bangunan gedung dikenakan sanksi perintah pembongkaran”.

Menimbang, bahwa dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 32 Tahun 2010 Tentang Pedoman Pemberian Izin Mendirikan Bangunan, pada **Pasal 21** menyebutkan:

- (1) Bupati/Walikota menetapkan bangunan untuk dibongkar dengan surat penetapan pembongkaran sebagai tindak lanjut dari dikeluarkannya surat perintah pembongkaran.
- (2) Surat penetapan pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat batas waktu pembongkaran, prosedur pembongkaran, dan ancaman sanksi terhadap setiap pelanggaran.
- (3) Pembongkaran bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan kewajiban pemilik bangunan.
- (4) Dalam hal pembongkaran tidak dilaksanakan oleh pemilik bangunan terhitung 30 (tiga puluh) hari kalender sejak tanggal penerbitan perintah



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembongkaran, pemerintah daerah dapat melakukan pembongkaran atas bangunan.

Menimbang, bahwa berdasarkan surat bukti bertanda **P.16/T.24** berupa Surat Keputusan Bupati Manggarai Barat Nomor 61/KEP/HK/2017 tanggal 16 Maret 2017 Tentang Penetapan Bangunan Yang Terletak Pada Zona Terlarang dan Tidak Memenuhi Persyaratan Teknis serta Administratif Dalam Kota Labuan Bajo, **T.14** berupa Surat Keputusan Bupati Manggarai Barat Nomor: 232/KEP/HK/2017 tanggal 6 September 2017 Tentang Penetapan Bangunan Yang Terletak Pada Daerah Sempadan Yang Tidak Memenuhi Persyaratan Teknis dan Administratif Dalam Kota Labuan Bajo, diperoleh fakta jika bangunan gedung milik Penggugat masuk dalam bagian dari surat keputusan tersebut yang berarti bangunan gedung milik Penggugat tidak memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan telah melanggar daerah sempadan yang ditentukan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan surat bukti bertanda **P.20/T.16** berupa Surat Nomor 331.1/144/POL PP/IX/2017 tanggal 27 September 2017, Perihal Peringatan I kepada Maksimus Nggaus, **T.25** berupa Surat Perintah Penyegehan Nomor: 331.1/145/POL PP/IX/2017 tanggal 28 September 2017, **T.26** berupa Berita Acara Pelaksanaan Penyegehan Nomor:331.1/145/POL PP/IX/2017 tanggal 28 September 2017, **P.21/T.27** berupa Surat Nomor: 331.1/146/POL PP/X/2017 tanggal 2 Oktober 2017, Perihal Peringatan II kepada Maksimus Nggaus, dan **T.28** berupa Surat Nomor: 331.1/151/POL PP/X/2017 tanggal 9 Oktober 2017, Perihal Peringatan III kepada Maksimus Nggaus, maka semua surat bukti tersebut menunjukkan bahwa Penggugat telah mendapatkan peringatan dan juga penyegehan atas bangunan gedung milik Penggugat tersebut karena Penggugat belum melakukan pembongkaran atas bangunan gedung milik Penggugat yang telah menyalahi ketentuan hukum yang berlaku;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan surat bukti bertanda **T.29** berupa Surat Keputusan Bupati Manggarai Barat Nomor 263/KEP/HK/2017 Tentang Penetapan Pembongkaran dan Pembentukan Tim Pembongkaran Bangunan Gedung Yang Terletak Pada Daerah Sempadan Jalan dan/atau Tidak Memenuhi Persyaratan Teknis dan Persyaratan Administrasi Dalam Kota Labuan Bajo tanggal 17 Nopember 2017, dan **P.25/T.33** berupa Surat Nomor: Pem.130/261/XI/2017 tanggal 22 Nopember 2017, Perihal Pemberitahuan kepada Maksimus Nggaus, maka semua surat bukti tersebut menunjukkan jika sampai dengan waktu yang ditentukan, Penggugat juga belum melakukan



pembongkaran atas bangunan gedung miliknya yang telah menyalahi ketentuan hukum yang berlaku sehingga terhadap bangunan gedung milik Penggugat tersebut akan dilakukan pembongkaran oleh Tergugat pada tanggal 23 Nopember 2017;

Menimbang, bahwa selanjutnya berdasarkan surat bukti bertanda **T.30** berupa Berita Acara Pembongkaran Bangunan Nomor: Pem.130/264/XI/2017 tanggal 23 Nopember 2017 dan **P.53** sampai dengan **P.61/T.31** berupa foto-foto saat dilakukannya pembongkaran oleh Tergugat atas bangunan gedung milik Penggugat tersebut, maka dapat disimpulkan jika bangunan gedung milik Penggugat tersebut telah dilakukan pembongkaran oleh Tergugat pada tanggal 23 Nopember 2017;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada seluruh uraian pertimbangan tersebut di atas, maka Majelis Hakim berkesimpulan jika perbuatan Tergugat yang telah melakukan pembongkaran terhadap bangunan gedung milik Penggugat tersebut adalah didasarkan atas alasan yang sah dan telah memenuhi prosedur hukum yang berlaku, sehingga tindakan Tergugat tersebut bukanlah bentuk perbuatan melawan hukum sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat dalam gugatannya tersebut;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mendalilkan jika Penggugat mulai mengurus Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) atas bangunan penginapan/indekos miliknya sejak tahun 2014 setelah mendapat rekomendasi dari Kepala Desa Gorontalo dan rekomendasi dari Camat Komodo Kabupaten Manggarai Barat tetapi sampai dengan saat ini, IMB tersebut belum juga diterbitkan oleh Tergugat maupun instansi pelaksanaanya;

Menimbang, bahwa terhadap dalil yang demikian, Majelis Hakim berpendapat jika Penggugat merasa tidak puas dengan pelayanan dari dinas yang berwenang menerbitkan IMB tersebut, Penggugat dapat melakukan upaya pengaduan penyelenggaraan pelayanan publik kepada penyelenggara, ombudsman, dan/atau Dewan Perwakilan Rakyat, Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Provinsi, Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten/ Kota ataupun mengajukan gugatan terhadap penyelenggara pelayanan publik dalam hal ini Dinas Perijinan ke Pengadilan apabila Penggugat merasa dirugikan atas pelayanan dari Dinas Perijinan yang tidak sesuai dengan standar pelayanan dan bukan justru melakukan pembangunan gedung tanpa memenuhi persyaratan administrasi *in casu* tidak memiliki IMB. Demikian pula dengan dalil Penggugat yang menyatakan jika tanah milik Penggugat belum mendapatkan ganti rugi atau dibebaskan oleh Tergugat, maka sikap yang tepat bagi Penggugat adalah



Penggugat seharusnya mengajukan gugatan ke Pengadilan terkait dengan ganti kerugian yang seharusnya menjadi kewajiban dari Tergugat kepada Penggugat, dan bukan melakukan pembangunan gedung yang menyalahi ketentuan perundang-undangan yang akhirnya justru membawa kerugian bagi Penggugat sendiri;

Menimbang, bahwa berdasarkan pada seluruh pertimbangan tersebut di atas, maka permasalahan yang menjadi pokok sengketa antara Penggugat dan Tergugat dalam perkara ini telah menjadi jelas dan terang sehingga Majelis Hakim berpendapat jika Penggugat dipandang tidak mampu membuktikan dalil-dalil yang menjadi pokok permasalahan dalam gugatannya tersebut, dan oleh karena itu, gugatan Penggugat haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa karena yang menjadi pokok sengketa tidak dapat dibuktikan oleh Penggugat dan Tergugat telah terbukti tidak melakukan perbuatan melawan hukum, maka dengan demikian terhadap dalil maupun tuntutan Penggugat selebihnya menjadi tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan secara lebih lanjut, oleh karena itu gugatan penggugat haruslah dinyatakan ditolak untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa terhadap bukti - bukti baik surat maupun saksi yang diajukan baik oleh Penggugat maupun Tergugat dan Turut Tergugat yang belum dipertimbangkan dalam putusan ini, oleh karena Majelis Hakim berpendapat terhadap bukti-bukti tersebut tidak mempunyai relevansinya dengan pertimbangan dalam putusan ini maka terhadap bukti-bukti tersebut juga tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut dan dinyatakan untuk dikesampingkan;

Menimbang, bahwa oleh karena Penggugat sebagai pihak yang kalah dalam perkara ini, maka berdasarkan ketentuan Pasal 192 ayat (1) R.Bg, biaya perkara harus dibebankan kepada Penggugat yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan ini;

Mengingat, Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung, Pasal 1865 KUHPdata, Pasal 283 R.Bg, Undang - Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, dan Undang - Undang Nomor 49 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1986 Tentang Peradilan Umum serta peraturan perundang-undangan lain yang bersangkutan dengan perkara ini;

M E N G A D I L I :

1. Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini yang hingga kini ditaksir sejumlah Rp. 2.984.000,- (dua juta sembilan ratus delapan puluh empat ribu rupiah);

Demikian diputuskan dalam sidang permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Labuan Bajo pada hari Senin, tanggal 27 Agustus 2018, oleh **I Gede Susila Guna Yasa, S.H.**, sebagai Hakim Ketua, **Putu Lia Puspita, S.H.**, **M.Hum** dan **Widana Anggara Putra, S.H., M.Hum.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota yang ditunjuk berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Negeri Labuan Bajo Nomor 2/Pdt.G/2018/PN.Lbj tanggal 11 Januari 2018 dan penetapan tersebut diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari Kamis, tanggal 30 Agustus 2018, oleh Hakim Ketua dengan dihadiri oleh Para Hakim Anggota tersebut, **Ruben Lawa** Panitera Pengganti, Penggugat dan Kuasa Penggugat serta Kuasa Tergugat;

Hakim-Hakim Anggota,

Hakim Ketua,

Putu Lia Puspita, S.H., M.Hum.

I Gede Susila Guna Yasa, S.H.

Widana Anggara Putra, S.H., M.Hum.

Panitera Pengganti,

Ruben Lawa

Perincian Biaya Perkara :

- Biaya pendaftaran	Rp. 30.000,-
- Biaya ATK.....	Rp. 340.000,-
- Biaya Panggilan	Rp. 1.103.000,-
- Biaya Pemeriksaan Setempat	Rp. 1.500.000,-
- Biaya Meterai	Rp. 6.000,-
- <u>Biaya Redaksi</u>	<u>Rp. 5.000,- +</u>
- J u m l a h	Rp. 2.984.000,-

(dua juta sembilan ratus delapan puluh empat ribu rupiah).

Halaman 25 dari 25 - Putusan Nomor 2/Pdt.G/2018/PN Lbj