



**P U T U S A N**

**Nomor : 139/Pdt.G/2013/PN.AB.**

**DEMI KEADILAN BERADASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA ;**

Pengadilan Negeri Ambon yang memeriksa dan mengadili perkara-perkara perdata dalam tingkat pertama , telah menjatuhkan putusan sebagai berikut dalam perkara antara :-----

**RUDY MAHULETTE, S.Sos.MH,** memilih bertempat tinggal pada alamat Kuasanya **MUNIR KAIROTY, SH, SEMUEL WAILERUNY, SH, M.Si, MUHAMAT NUR NUKUHEHE, SH, dan JOHAN PIETER PATTIHAWEAN, SH,** semuanya pekerjaan Advokat & Penasehat Hukum , beralamat di Lantai 1 Gedung Asari Kompleks Masjid Raya Al fatah Jalan Sultan Babullah Kota Ambon, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 4 Oktober 2013 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon Nomor : 353 /2013 tertanggal 04 Oktober 2013 ; -----  
Sebagai **PENGGUGAT ;**-----

**M E L A W A N :**

1. Pemerintah Republik Indonesia cq. Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia cq. Gubernur Provinsi Maluku cq. **Walikota Ambon,** beralamat di Jalan Sultan Hairun Nomor: 1 Kota Ambon, yang memberikan Kuasa kepada : **1.E.SILOOY, SH,MH, 2. T.H.RAHARENG, SH, 3.M.LUHULIMA, SH, 4.LM MANUPUTTY , SH,** Semuanya beralamat di Kantor Pemerintah Kota Ambon Jl.Sultan Hairun Nomor : 1 Ambon , berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 183/4771/SETKOT, tanggal 1 Nopember 2013 , yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon Nomor : 390 /2013 tanggal 12 Nopember 2013 ; -----  
Sebagai **Tergugat I ;**-----
2. Pemerintah Republik Indonesia cq. Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia cq. **Gubernur Provinsi Maluku** beralamat di Jalan Pattimura Nomor : 1 Kota Ambon, yang diwakili oleh Kuasanya : **1.HENRY MORTON FAR-FAR , SH, 2. FRANKY SAPARDI, SH, 3. NURHAYATI HATALA, SH, 4.MAGDALENA. A.A.TRONA, SH, 5. JERROLD .I.D.LEASA, SH, 6. ELY MARTHEN LUTHER.A.S.FAR-FAR, SH , 7.DAVID WATUTAMATA, SH , 8.ARON FRIDOLIN PALIJAMA, SH,** Kesemuanya Pegawai Negeri Sipil pada Biro Hukum dan HAM Setda Maluku , beralamat pada Jalan raya Pattimura Nomor.1 Ambon berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 180-25 Tahun 2013, tanggal 28 Oktober 2013 ;-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sebagai **Tergugat II** ;-----

3. **Richard Louhenapessy, SH**, beralamat di Rumah Dinas Walikota Ambon, Jalan Ina Tuni - Karang Panjang Kota Ambon atau di Jalan Sirimau - Kayu Putih Desa Soya Kecamatan Sirimau Kota Ambon, dalam hal ini memberikan Kuasa kepada :

**1. FIREL E.SAHETAPY, SH,MH. 2.SEGGY HAULUSSY, SH, 3. ENDANG ASRI PUSPARANI, SH**, Kesemuanya Advocat/Penasihat Hukum , beralamat pada Kantor Advocat dan Konsultan Hukum FIREL E.SAHETAPY, SH,MH. Dan Rekan, di Jalan Dana Kopra No.1/29 Ambon-Maluku , berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 04/SK-Pdt/X/FES/2013 , tanggal 18 Oktober 2013 , yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon Nomor : 364/2013 tanggal 21 Oktober 2013 ;-----

Sebagai **Tergugat III** ;-----

Secara bersama-sama disebut **Para Tergugat** ;-----  
Pengadilan Negeri tersebut ;-----

Telah membaca Surat Gugatan Penggugat ;-----

Telah membaca Jawaban Para Tergugat;-----

Telah membaca bukti surat-surat bukti dan mendengar keterangan saksi-saksi yang diajukan oleh kedua belah pihak berperkara ;-----

Telah membaca Kesimpulan yang diajukan oleh pihak Penggugat maupun Para Tergugat dalam perkara ini ;-----

Telah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini;-----

## TENTANG DUDUK PERKARANYA :

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan Gugatan dengan Surat Gugatan tertanggal 04 Oktober 2013 yakni sebagai berikut :-----

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah sesuai sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor: 496 Surat Ukur Nomor: 00183/Passo/2008 tanggal 16 Oktober 2008 seluas 3.000 M2 terletak di Desa Passo, yang diperoleh sesuai akta Jual-Beli PPAT Nomor: 167/2011, tanggal 07 November 2011, kemudian HGB tersebut ditingkatkan statusnya menjadi Hak Milik sesuai sertifikat Hak Milik Nomor: 4281 tanggal 27 November 2012 atas nama Penggugat.-----
2. Bahwa sebagai pemegang HGB (kemudian menjadi Hak Milik), Penggugat mengajukan permohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) kepada Kepala Kantor Pelayanan Publik Kota Ambon untuk pembangunan 5 (lima) unit Rumah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Toko (Ruko) dengan menyertakan seluruh persyaratan yang ditentukan, maka Kepala Kantor Pelayanan Publik Kota Ambon sesuai kewenangannya menerbitkan Surat IMB Nomor : 640/0270/IMB/KPPA/111/2012 tanggal 06 Agustus 2012 kepada Penggugat.-----

3. Bahwa dengan IMB tersebut, maka Penggugat telah melakukan berbagai kegiatan yakni:-----

a. Membuat perikatan/perjanjian dengan Pihak Ketiga (sesuai akta notaris); dengan perikatan/perjanjian itu Penggugat telah menerima uang dari mereka; masing-masing:-----

1) Dengan Pihak Ketiga (pembeli pertama).-----

Penggugat telah menerima uang sebesar Rp.1.000.000.000.- (satu milyar rupiah) dengan bukti 2 (dua) lembar Bilyed Giro (BG) yaitu Nomor : B J. 923283 tanggal 28 Agustus 2012 senilai Rp.500.000.000.- (lima ratus juta rupiah) sesuai bukti setoran tanggal 28 Agustus 2012 dan BG Nomor : BL. 222033 tanggal 16 Oktober 2012 senilai Rp.500.000.000.- (lima ratus juta rupiah) sesuai bukti setoran tanggal 16 Oktober 2012, keduanya sebagai uang muka 20% dari harga 2 (dua) unit Ruko senilai Rp.5.000.000.000.- (lima milyar rupiah).-----

2) Dengan Pihak Ketiga (pembeli kedua).-----

Penggugat telah menerima uang sebesar Rp.1.000.000.000.- (satu milyar rupiah) dengan bukti 2 (dua) lembar kwitansi yakni tanggal 15 Agustus 2012 senilai Rp.500.000.000.- (lima ratus juta rupiah) dan tanggal 28 September 2012 senilai Rp.500.000.000.- (lima ratus juta rupiah), keduanya sebagai uang muka 20% dari harga 2 (dua) unit Ruko senilai Rp.5.000.000.000.- (lima milyar rupiah).-----

b. Membuat perjanjian dengan Pihak Ketiga (Koordinator Tukang), telah mendatangkan para tukang dari Pulau Jawa dan telah melakukan pekerjaan pembangunan Ruko-ruko tersebut yang digaji secara harian terhitung sejak tanggal 09 Agustus 2012.-----

c. Membeli peralatan-peralatan dan bahan-bangunan untuk kegiatan pembangunan Ruko-ruko tersebut.-----

4. Juga Penggugat telah melakukan transaksi jual beli sebagian tanah dari tanah sesuai HGB tersebut dengan Pihak Ketiga, dimana Penggugat telah menerima uang sebesar Rp.1.300.000.000.- (satu milyar tiga ratus juta rupiah) sesuai Akta Perjanjian Jual Beli Nomor : 79 tanggal 27 Juli 2012.-----

5. Bahwa mestinya, Tergugat I turut bertanggungjawab atas IMB yang diterbitkan oleh Tergugat I melalui Kepala Kantor Pelayanan Publik Kota Ambon. Namun 3



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ternyata, pada tanggal 11 Oktober 2012, dengan menunjuk surat Tergugat II Nomor: 030/2028 tanggal 8 Agustus 2012 perihal *Pembatalan IMB Ruko atas nama Rudy Mahulette* tanpa bukti-bukti sebagai alasan yang sah, Tergugat I menerbitkan surat Nomor: 300/4071/Setkot tanggal 11 Oktober 2012 perihal: *Penangguhan Kegiatan Membangun*. Juga, Tergugat I dan Tergugat II menempatkan papan larangan pada bangunan yang sementara dibangun sesuai IMB. Selain itu, Tergugat I melalui bawahannya melakukan ancaman terhadap Para Tukang untuk melakukan penyitaan peralatan kerja dan bahan-bahan bangunan.-----

6. Bahwa atas perbuatan Tergugat I itu, Penggugat sendiri maupun melalui kuasa yang ditunjuk telah mengupayakan agar Tergugat I menarik kembali suratnya dan menghentikan semua perbuatan yang mengganggu kegiatan Penggugat, karena akan berakibat resiko yang timbul, namun Tergugat I tidak menghiraukan etika baik Penggugat.-----
7. Bahwa pada saat pembahasan dalam pertemuan dengan Tergugat II melalui Sekretaris Daerah Maluku dan staf di ruang kerja Sekretaris Daerah Maluku pada tanggal 14 Agustus 2012, telah menghasilkan kesimpulan antara lain:-----
  - a. Penggugat sebagai pembeli beretika baik mesti dilindungi oleh hukum.-----
  - b. Kegiatan yang dilakukan oleh Penggugat pada lokasi sesuai HGB dapat tetap berjalan sesuai IMB.-----
  - c. Kelemahan dalam proses penerbitan HGB kepada pemilik HGB yang lama akan ditelusuri.-----

Walaupun kesimpulan dalam pertemuan itu, telah disampaikan juga kepada Tergugat I pada tanggal 16 Oktober 2012, namun Tergugat I tetap tidak menghiraukannya. Juga, walaupun sudah ada hasil pertemuan dengan Tergugat II seperti itu, namun Tergugat II tidak memberitahukan Tergugat I terhadap hasil pertemuan itu, atau Tergugat II mencabut surat Nomor: 030/2028 tanggal 8 Agustus 2012 perihal *Pembatalan IMB Ruko atas nama Rudy Mahulette* dan melepaskan papan larangannya; sehingga Penggugat tidak dapat mengerjakan pembangunan Ruko-ruko sesuai IMB.-----

8. Bahwa walaupun Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Ambon telah menerbitkan penetapan Nomor: 29/G/2012/PTUN.ABN pada tanggal 3 Desember 2012 tentang *Penundaan Pelaksanaan Surat Walikota Ambon Nomor: 300/4071/Setkot, tanggal 11 Oktober 2012 perihal Penangguhan Kegiatan Membangun*, dimana penetapan tersebut telah disampaikan kepada Tergugat I pada saat itu sebagai Tergugat dan Tergugat II pada saat itu sebagai Tergugat II Intervensi, namun ternyata Tergugat I tetap tidak menurunkan papan 4



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

larangannya demikian juga Tergugat II tidak mengindahkan penetapan Majelis Hakim tersebut bahkan pada tanggal 29 Januari 2013 Tergugat II memasang papan larangan kedua yang ukurannya lebih besar pada lokasi kegiatan membangun oleh Penggugat berdasarkan IMB. Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tersebut bertentangan dengan Surat Menteri Pendayagunaan Aparatur Negara (MENPAN) Nomor: B-47/1/1991 tanggal 29 Mei 1991 tentang *Pelaksanaan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara*, dan Surat Edaran MENPAN Nomor: SE/24/M.PAN/8/2004 tanggal 28 Agustus 2004 tentang *Pelaksanaan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara*, juga bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik yakni asas kejujuran, asas kecermatan, asas kepastian hukum, dan asas keadilan. Dalam hukum pidana, perbuatan Tergugat I dan Tergugat II dapat diproses pidana.-----

9. Bahwa atas perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II yang demikian, telah mengakibatkan kepercayaan pembeli terhadap hak kepemilikan tanah Penggugat menjadi hilang, Pihak Ketiga telah membatalkan kesepakatan/perjanjian jual beli dengan Penggugat sehingga Penggugat mesti mengembalikan uang Pihak Ketiga dengan denda-dendanya sesuai perjanjian, terjadi penurunan nilai jual ruko dan nilai jual tanah, terjadi penghentian kegiatan membangun selama 54 (lima puluh empat) hari dengan segala resiko pengeluaran, adanya biaya perbaikan dan penggantian bahan bangunan yang rusak dengan waktu pengerjaan selama 21 (dua puluh satu) hari, pekerjaan pembangunan tidak maksimal setelah terhenti total, pemberitaan pers yang merugikan Penggugat, tertundanya pemanfaatan Ruko-ruko dengan segala biaya yang timbul, status kepemilikan hak atas tanah yang dimiliki Penggugat diragukan oleh pembeli dan penyewa, unit-unit usaha yang baru dibangun oleh Penggugat menjadi gagal, ketenangan Penggugat untuk berkonsentrasi dalam pekerjaan dan beristirahat menjadi terganggu dan berbagai kerugian lainnya yang dialami oleh Penggugat sebagai akibat perbuatan Tergugat I dan Tergugat II.-----

10. Bahwa atas perbuatan Tergugat I, Penggugat telah mengajukan gugatan ke PTUN Ambon untuk menguji tentang apakah sah ataukah tidak perbuatan Tergugat I itu. Dengan kehadiran Tergugat II dalam perkara tersebut sebagai Tergugat II Intervensi, amar putusan PTUN Ambon selengkapnya berbunyi:  
**DALAM PENUNDAAN**-----

- Menyatakan Penetapan Majelis Hakim Nomor: 29/G/2012/PTUN.ABN tanggal 3 Desember 2012 tentang Penundaan Pelaksanaan Surat Walikota Ambon Nomor: 300/4071/Setkot, tanggal 11 Oktober 2012 perihal 5



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penangguhan Kegiatan Membangun yang diterbitkan Tergugat dinyatakan tetap berkekuatan hukum dan dipertahankan sampai putusan perkara a quo berkekuatan hukum tetap. -----

**DALAM EKSEPSI** :-----

- Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya. -----

**DALAM POKOK SENGKETA** :-----

1. Mengabulkan GUGA TAN Penggugat untuk seluruhnya.-----
2. Menyatakan tidak sah Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat berupa Surat Walikota Ambon Nomor: 300/4071/Setkot, tanggal 11 Oktober 2012 perihal Penangguhan Kegiatan Membangun.-----
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat berupa Surat Walikota Ambon Nomor: 300/4071/Setkot, tanggal 11 Oktober 2012 perihal Penangguhan Kegiatan Membangun tersebut-----
4. Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam sengketa ini sebesar Rp.222.000.- (dua ratus dua puluh dua ribu rupiah).-----

Putusan PTUN Ambon tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi (PT) TUN Makassar Nomor: 62/B/2013/PT.TUN.MKS tanggal 4 Juli 2013 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. Di dalam putusan PTUN tersebut telah dipertimbangkan juga menyangkut kerugian yang dialami Penggugat.-----

11. Bahwa pada saat proses pemeriksaan alat bukti di PTUN Ambon, Tergugat I tidak dapat menunjukkan bukti bahwa tanah yang di atasnya Penggugat melakukan kegiatan membangun berdasarkan IMB, adalah milik Tergugat II. Juga, pada saat Tergugat II mengajukan alat bukti, ternyata Tergugat II melalui kuasanya dengan sengaja mengajukan alat bukti berupa Surat Tergugat II Nomor : 593/161 tanggal 12 Januari 1995 perihal : *Pengaturan, Penguasaan, Penggunaan dan Peruntukan Tanah Negara Bekas Eigendom Verponding Nomor: 987 Kotamadya Ambon*, dengan melampirkan peta lokasi seakan-akan menunjuk pada lokasi tanah milik Penggugat yang sementara dilakukan pembangunan berdasarkan IMB ;-----
12. Bahwa, melalui saksi yang diajukan oleh Penggugat dan surat Keterangan Pendaftaran Tanah oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Ambon Nomor : 630/23/2013 tanggal 7 Februari 2013, ternyata terbukti bahwa tanah sesuai Eigendom Verponding Nomor : 987 itu terletak di Desa Hative Kecil Kecamatan Sirimau Kota Ambon (bukan pada lokasi yang sementara dilakukan kegiatan membangun oleh Penggugat berdasarkan IMB di Kecamatan Baguala Desa 6



Passo). Sehingga alat bukti surat Tergugat II tersebut tidak berkesesuaian dengan peta lokasi tanah yang menjadi lampirannya. Juga, oleh saksi disebutkan bahwa peta lokasi yang dilampirkan oleh Tergugat II (pada surat Tergugat II Intervensi), tidak memiliki nilai kadasteral. Selain itu saksi yang diajukan oleh Tergugat II (staf pada Pemda Provinsi Maluku) mengakui berpengalaman tugas di bidang asset daerah, setelah mendengar keterangan saksi Penggugat, barulah menyatakan tidak mengetahui di mana letak lokasi objek Eigendom Verponding Nomor : 987 tersebut, padahal surat itu merupakan alat bukti yang diajukan oleh Tergugat II sendiri.-----

13. Bahwa terhadap perbuatan Tergugat II yang dengan sengaja mengajukan alat bukti di PTUN Ambon berupa Surat Tergugat II Nomor : 593/161 tanggal 12 Januari 1995 perihal: Pengaturan, Penguasaan, Penggunaan dan Peruntukan Tanah Negara Bekas Eigendom Verponding Nomor: 987 Kotamadya Ambon, dengan melampirkan gambar lokasi tanah milik Penggugat, pelakunya dapat diproses pidana. Upaya Tergugat II tersebut telah memperkuat keyakinan bahwa perbuatan Tergugat I dan Tergugat II sebagai perbuatan yang tidak sah dan nyata-nyata **melanggar hukum** dan telah menimbulkan kerugian kepada Penggugat.-----

14. Bahwa kerugian yang nyata dialami oleh Penggugat sebagai akibat perbuatan Tergugat I dan Tergugat II sebesar Rp.10.328.770.000,- (sepuluh milyar tiga ratus dua puluh delapan juta tujuh ratus tujuh puluh ribu rupiah), dapat dirincikan sebagai berikut:-----

a. Kerugian akibat pembatalan perjanjian dengan Pihak Ketiga, turunnya nilai jual Ruko-ruko dan tanah serta denda-denda, diperincikan sebagai berikut:

1) Kerugian akibat turunya nilai jual Ruko-ruko.-----

Total harga awal yang disepakati dengan para pembeli sesuai perikatan/perjanjian sebesar Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah) untuk harga 4 (empat) unit Ruko. Setelah adanya surat dan papan larangan yang dikeluarkan oleh Tergugat I dan Tergugat II, selain berakibat pada pembatalan dan denda, juga harga Ruko-ruko mengalami penurunan yang sangat jauh yaitu sebesar Rp.625.000.000,- (enam ratus dua puluh lima juta rupiah) per unit(ada 2 unit Ruko), harga Rp.700.000.000,-(tujuh ratus juta rupiah) per unit dan harga Rp.800.000.000,- per unit.-----

Dengan demikian terdapat kerugian nilai jual 4 (empat) unit Ruko sebesar Rp.7.250.000.000,- (tujuh milyar dua ratus lima puluh juta rupiah).-----



2) Kerugian akibat turunnya nilai jual tanah dari harga awal yang disepakati dengan pembeli sesuai akta perikatan/perjanjian yaitu sebesar Rp. 1.300.000.000,- (satu milyar tiga ratus juta rupiah), turun menjadi Rp.600.000.000,- (enam ratus juta rupiah). Sehingga kerugian atas turunnya nilai jual tanah adalah sebesar Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah).-----

3) Kerugian akibat denda-denda:-----

a) Denda yang menjadi tanggung jawab Penggugat, atas batalnya kesepakatan/perjanjian jual beli sesuai Akta Pembatalan No. 38 tanggal 28 Desember 2012, sebagai akibat perbuatan Tergugat I dan Tergugat II adalah sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).-----

b) Denda keterlambatan penyerahan Ruko kepada pembeli akibat penghentian pekerjaan selama 54 (lima puluh empat) hari. Denda sesuai akta perikatan/perjanjian yaitu setiap hari dihitung sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk setiap Ruko. Dengan demikian untuk 4 (empat) unit Ruko selama 54 (lima puluh empat) hari sebesar Rp. 1.080.000.000,- (satu milyar delapan puluh juta rupiah).-----

c) Denda keterlambatan penyerahan Ruko kepada pembeli akibat adanya tambahan hari untuk pekerjaan perbaikan dan penggantian bahan bangunan yang rusak sebesar Rp. 110.000.000,- (seratus sepuluh juta rupiah).-----

b. Kerugian karena upah kerja mesti dibayar setiap hari oleh Penggugat kepada Para Tukang, walaupun mereka tidak bekerja selama 54 (lima puluh empat) hari.-----

Upah kerja kepada para tukang sebanyak 34 (tiga puluh empat) orang tukang masing-masing sebesar Rp.150.000,-(seratus lima puluh ribu rupiah) per hari selama 54 (lima puluh empat) hari, dan 2 (dua) orang kepala tukang/mandur masing-masing sebesar Rp. 175.000,- (seratus tujuh puluh lima ribu rupiah) per hari selama 54 (lima puluh empat) hari, yang totalnya sama dengan Rp.294.300.000,- (dua ratus sembilan puluh empat juta tiga ratus ribu rupiah).-----

c. Biaya kerja tambahan kepada tukang (selama 21 hari) dan pembelian bahan bangunan untuk mengganti/memperbaiki yang rusak.-----

Terdapat biaya pekerjaan tambahan selama 21 (dua puluh satu) hari kerja untuk pembongkaran dan penggantian kayu, multi tripleks yang telah



terpasang namun mengalami kerusakan akibat penghentian pekerjaan selama 54 (lima puluh empat) hari, dan sebagian besi lantai bangun yang bengkok, sebesar Rp. 169.470.000,- (seratus enam puluh sembilan juta empat ratus tujuh puluh ribu rupiah),-----

d. Biaya administrasi perkara dan jasa Pengacara untuk melakukan proses hukum di PTUN Ambon dan Pengadilan Tinggi TUN Makassar sebesar Rp. 225.000.000,- (dua ratus dua puluh lima juta rupiah).-----

15. Bahwa selain kerugian yang nyata, terdapat juga kerugian tidak nyata yang dapat dinilai dengan uang sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah). Nilai ini dianggap sangat wajar karena:-----

a. Status sosial Penggugat sebagai pejabat pada salah satu bank dengan pangkat Deputy Maneger.-----

b. Adanya pemberitaan media yang sangat merugikan Penggugat.-----

c. Hilangnya kepercayaan kepada Penggugat: di lingkungan kerja, para pembeli, maupun para relasi lainnya yang sudah terbangun selama ini.-----

d. Penggugat sering mendapat teguran dari Pimpinan, sebagai akibat keterlambatan pemanfaatan 1 (satu) unit Ruko yang akan disewa untuk pembukaan kantor cabang yang dijadwalkan pada bulan Pebruari 2013. Namun akibat perbuatan para Tergugat, pembukaan kantor cabang menjadi tertunda sampai pada bulan Juni 2013. Tentunya hal ini sangat berdampak negative terhadap penilaian kinerja kerja Penggugat.-----

e. Penggugat berada pada posisi tawar yang lemah baik terhadap Penyewa maupun Pembeli.-----

f. Status kepemilikan hak atas tanah yang dimiliki Penggugat diragukan oleh pembeli dan penyewa.-----

g. Pekerjaan pembangunan menjadi tidak maksimal karena Tergugat I dan Tergugat II tidak mentaati Penetapan Pengadilan, yaitu meskipun sudah ada Penetapan Pengadilan namun Tergugat I tidak menurunkan papan larangannya, juga Tergugat II memasang lagi tanda larangan membangun yang lebih besar pada lokasi pembangunan Ruko-ruko.-----

h. Unit-unit usaha yang mulai dibangun oleh Penggugat menjadi gagal karena dananya digunakan untuk mengembalikan uang para Pembeli dan denda-denda sesuai Akta Perjanjian/Pengikatan.-----

i. Ketenangan Penggugat untuk berkonsentrasi dalam pekerjaan dan beristirahat menjadi terganggu.-----

j. Dibandingkan dengan nilai investasi atas pembangunan Ruko-ruko, nilai tersebut masih sangatlah relevan.-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bahwa dengan demikian, kerugian yang dialami oleh Penggugat sebagai akibat perbuatan Tergugat I dan Tergugat II, adalah sebesar:-----
- a. Kerugian yang nyata, sebesar Rp. 10.328.770.000,-----
  - b. Kerugian yang tidak nyata, sebesar Rp. 3.000.000.000.-----
- Total seluruhnya sebesar: Rp. 13.328.770.000.- (tiga belas milyar tiga ratus dua puluh delapan juta tujuh ratus tujuh puluh ribu rupiah).-----
17. Bahwa Tergugat III selaku pribadi yang memiliki pengalaman tugas dalam banyak hal, yang jabatannya selaku Tergugat I, seharusnya bila menerima surat dari Tergugat II Nomor : 030/2028 tanggal 8 Agustus 2012 perihal *Pembatalan IMB Ruko atas nama Rudy Mahulette*; tanpa bukti-bukti yang sah, maka Tergugat III dalam jabatannya sebagai Tergugat I tidak boleh menerbitkan surat No: 300/4071/Setkot tanggal 11 Oktober 2012 perihal: *Penangguhan Kegiatan Membangun*, dan memasang papan larangan. Apalagi Tergugat III selaku pejabat Tergugat I mengetahui adanya Peraturan Walikota Ambon Nomor : 11 Tahun 2011 tentang Tata Cara Pelayanan Perizinan Terpadu Satu Pintu Pada Kantor Pelayanan Publik Kota Ambon, dimana Tergugat III sebagai pejabat Tergugat I tidak memiliki kewenangan untuk menerbitkan surat Penangguhan Kegiatan Membangun, sebagaimana juga yang telah menjadi pertimbangan dalam putusan PTUN yang telah memiliki kekuatan hukum tetap yang menyatakan *bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan hukum tersebut di atas, Majelis Hakim berkeyakinan dan berkesimpulan bahwa Tergugat dalam hal menerbitkan Surat Nomor : 300/4071/Setkot, tanggal 11 Oktober 2012 perihal Penangguhan Kegiatan Membangun adalah mengandung cacat hukum kewenangan (bevoegdheidsgebreken) yaitu keputusan itu dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang tidak berwenang*. Dengan demikian Tergugat III telah turut melakukan perbuatan melanggar hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat.-----
18. Meskipun Tergugat I melakukan perbuatannya berdasarkan surat dari Tergugat II perihal *Pembatalan IMB Ruko atas nama Rudy Mahulette*, namun surat Tergugat II tersebut tidak ditandatangani oleh pribadi pejabat Tergugat II sehingga Penggugat tidak dapat menuntut kepada Pengadilan untuk membebaskan tanggung jawab kerugian yang dialami Penggugat kepada pribadi pejabat Tergugat II yakni Karel Albert Ralahalu.-----
19. Bahwa sesuai ketentuan pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi: **Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan pihak yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut, maka patutlah bila atas perbuatannya, para Tergugat dihukum secara bersama-sama untuk mengganti kerugian kepada Penggugat.-----

20. Bahwa dengan demikian, adalah wajar bila atas perbuatan melanggar hukum tersebut, bukan saja menjadi kewajiban Tergugat I dan Tergugat II, namun juga mesti menjadi tanggung jawab Tergugat III sebagai pejabat Tergugat I. Untuk itu sebagai wujud tanggung jawab Tergugat III, sangatlah wajar bila di dalam gugatan itu, Penggugat mohon kepada Pengadilan untuk meletakkan Sita Jaminan terhadap tanah dan rumah atas nama Tergugat III.-----

21. Dapat diperkirakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II akan berusaha lalai terhadap kewajibannya, walaupun telah ada putusan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap terhadap gugatan ini, juga dapat saja Tergugat III berusaha mengalihkan objek sitaan kepada pihak lain; yang mengakibatkan kerugian lebih bertambah besar dialami oleh Penggugat. Untuk itu, agar putusan ini memiliki daya paksa, Penggugat mohon:-----

a. Sebelum ada putusan akhir terhadap pokok perkara, kiranya Pengadilan dapat menjatuhkan **putusan provisi** untuk meletakkan Sita Jaminan terhadap harta tidak bergerak milik Tergugat III sebagai pejabat Tergugat I berupa sebidang tanah seluas 346 M2 sesuai sertifikat Hak Milik Nomor:90 terletak di Jalan Sirimau - Kayu Putih Desa Soya tertulis atas nama Tergugat III dan bangunan yang berdiri di atas tanah tersebut. Apabila setelah waktu 6 (enam) bulan sejak putusan ini dieksekusi, Tergugat I tetap tidak mematuhi, maka bidang tanah dan bangunan di atasnya yang disita, mesti menjadi milik Penggugat, untuk itu Pengadilan dapat memerintahkan Tergugat III atau setiap orang yang memperoleh hak daripadanya untuk segera keluar meninggalkan objek sitaan setelah waktu yang ditentukan itu, dan Penggugat memiliki hak penuh untuk melakukan segala tindakan hukum terhadap objek tersebut.-----

b. Tergugat I dan Tergugat II dihukum dan diperintahkan untuk membayar uang paksa masing-masing sebesar Rp.10.000.000.- (sepuluh juta rupiah) per hari keterlambatan. Nilai ini dianggap wajar, dengan perhitungan bila uang sejumlah itu digunakan oleh Penggugat untuk modal usaha akan memperoleh keuntungan perhari dengan jumlah yang hampir sama.-----

Berdasarkan uraian pada posita gugatan ini, Penggugat mohon kepada Bapak Ketua Pengadilan Negeri Ambon atau Majelis Hakim yang ditunjuk untuk mengadili gugatan ini, kiranya berkenan memutuskan sebagai berikut:-----

I. Dalam Provisi:-----  
Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang telah dilakukan.-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- II. Dalam Pokok Perkara:-----
1. Menerima gugatan Penggugat untuk seluruhnya.-----
  2. Menyatakan, perbuatan Tergugat I tanpa alasan yang sah, telah membuat surat Nomor: 300/4071/Setkot tanggal 11 Oktober 2012 perihal: *Penangguhan Kegiatan Membangun* dan menempatkan papan larangan pada bangunan Ruko-ruko yang sementara dibangun oleh Penggugat berdasarkan IMB, juga perbuatan Tergugat II tanpa alasan yang sah, telah membuat surat Nomor: 030/2028 tanggal 8 Agustus 2012 perihal *Pembatalan IMB Ruko atas nama Rudy Mahulette* dan menempatkan 2 (dua) buah papan larangan pada bangunan Ruko-ruko yang sementara dibangun oleh Penggugat berdasarkan IMB di atas tanah milik Penggugat, sebagai perbuatan melanggar hukum oleh Tergugat I dan Tergugat II yang telah membawa kerugian kepada Penggugat.-----
  3. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II secara bersama-sama mengganti kerugian kepada Penggugat, yang terdiri dari:---
    - a. Kerugian yang nyata, sebesar Rp: Rp.10.328.770.000,- (masing-masing sebesar Rp.5.164.385.000.-).-----
    - b. Kerugian yang tidak nyata, sebesar Rp. 3.000.000.000.- (masing-masing sebesar Rp. 1.500.000.000.-).-----Jumlah seluruhnya sebesar Rp. 13.328.770.000,-(tiga belas milyar tiga ratus dua puluh delapan juta tujuh ratus tujuh puluh ribu rupiah).-----
  4. Menyatakan, Tergugat III turut melakukan perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada Penggugat, untuk itu Tergugat III turut bertanggung jawab atas perbuatannya itu.-----
  5. Menyatakan, bila Tergugat I tidak membayar uang sebesar sebagaimana dimaksud pada butir 3 (tiga) petitem gugatan ini kepada Penggugat pada saat putusan ini dieksekusi maka:-----

Setelah waktu 6 (enam) bulan sejak putusan ini dieksekusi, sebidang tanah seluas 346 M2 sesuai sertifikat Hak Milik Nomor: 90 terletak di Jalan Sirimau - Kayu Putih Desa Soya, tertulis atas nama Tergugat III dan bangunan yang berdiri di atas tanah tersebut, yang telah disita itu, sah menjadi milik Penggugat. Untuk itu Pengadilan memerintahkan Tergugat III atau setiap orang yang memperoleh hak daripadanya untuk segera keluar meninggalkan tanah dan bangunan tersebut, tanpa menghilangkan kewajiban Tergugat I pada butir 3 (tiga) petitem. -----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

6. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa masing-masing sebesar Rp.10.000.000.- (sepuluh juta rupiah) per hari keterlambatan. -----
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara.-----

Menimbang, bahwa pada hari sidang yang telah ditentukan untuk pihak Penggugat datang menghadap di persidangan Kuasanya bernama : **MUNIR KAIROTY, SH, SEMUEL WAILERUNY, SH, M.Si, MUHAMAT NUR NUKUHEHE, SH, dan JOHAN PIETER P ATT IH AWEAN, SH,** semuanya pekerjaan Advokat & Penasehat Hukum, beralamat di Lantai 1 Gedung Asari Kompleks Masjid Raya Al fatah Jalan Sultan Babullah Kota Ambon, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 4 Oktober 2013 yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon Nomor :353 /2013 tertanggal 04 Oktober 2013 tersebut diatas, dan untuk pihak Tergugat I hadir Kuasanya bernama : **1.E.SILOOY, SH,MH, 2. T.H.RAHARENG, SH, 3.M.LUHULIMA, SH, 4.L.M MANUPUTTY, SH,** Semuanya beralamat di Kantor Pemerintah Kota Ambon Jl.Sultan Hairun No.1 Ambon, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 183/4771/SETKOT, tanggal 1 Nopember 2013, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon Nomor : 390 /2013 tanggal 12 Nopember 2013, dan Tergugat II hadir Kuasanya : **1.HENRY MORTON FAR-FAR, SH, 2. FRANKY SAPARDI, SH, 3. NURHAYATI HATALA, SH, 4.MAGDALENA. A.A.TRONA, SH, 5. JERROLD .I.D.LEASA, SH, 6. ELY MARTHEN LUTHER.A.S.FAR-FAR, SH, 7.DAVID WATUTAMATA, SH, 8.ARON FRIDOLIN PALIJAMA, SH,** Kesemuanya Pegawai Negeri Sipil pada Biro Hukum dan HAM Setda Maluku, beralamat pada Jalan raya Pattimura Nomor.1 Ambon berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 180-25 Tahun 2013, tanggal 28 Oktober 2013, sedang untuk Tergugat III hadir Kuasanya : **1. FIREL E.SAHETAPY, SH,MH. 2.SEGGY HAULUSSY, SH, 3. ENDANG ASRI PUSPARANI, SH,** Kesemuanya Advocat/Penasihat Hukum, beralamat pada Kantor Advocat dan Konsultan Hukum FIREL E.SAHETAPY, SH,MH. Dan Rekan, di Jalan Dana Kopra No.1/29 Ambon-Maluku, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 04/SK-Pdt/X/FES/2013, tanggal 18 Oktober 2013, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon Nomor : 364/2013 tanggal 21 Oktober 2013 ;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim telah mengupayakan agar persengketaan antara kedua belah pihak berperkara dapat diselesaikan dengan perdamaian dengan memberdayakan **Peraturan Mahkamah Agung RI (PERMA) Nomor : 1 Tahun 2008 tentang Upaya Perdamaian melalui Mediasi,** dengan menunjuk **AHMAD BUKHORI ,SH,MH.** Hakim Pengadilan Negeri Ambon berdasarkan Penetapan Majelis Hakim Nomor : 139 /Pdt.G/2013/PN.AB, agar dapat mengupayakan penyelesaian persengketaan antara kedua belah berperkara dalam perkara ini dengan secara perdamaian, akan tetapi sesuai Pernyataan Mediator tertanggal 27 Nopember 2013 13



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bahwa upaya perdamaian dimaksud ternyata tidak tercapai/gagal akan tetapi Majelis Hakim tetap menganjurkan kepada kedua pihak agar dapat menyelesaikan persengketaannya secara damai sebelum dijatuhkan putusan dalam perkara ini ;-----

Menimbang, bahwa oleh karena itu selanjutnya sidang pemeriksaan dalam perkara dilanjutkan dengan pembacaan Surat Gugatan Penggugat tertanggal 4 Oktober 2013 oleh Kuasa Hukum Penggugat, dan setelah selesai pembacaan tersebut atas pertanyaan Majelis Hakim, Kuasa Penggugat menyatakan tidak akan merubah, menambah ataupun mengurangi lagi gugatan dan menyatakan tetap pada gugatannya ; -

Menimbang, atas Gugatan Penggugat tersebut pihak **Tergugat I** telah mengajukan **JAWABAN** tertanggal 18 Desember 2013 , yakni sebagai berikut :-----

DALAM POKOK PERKARA-----

1. Bahwa Tergugat I menolak dengan tegas seluruh dalil Penggugat yang ditujukan kepada Tergugat I, kecuali terhadap dalil dalil yang secara tegas diakui dalam jawaban ini.-----

2. Bahwa dalil penggugat dalam angka 5 dan 6 gugatannya, menyatakan Tergugat 1 dengan merujuk surat Tergugat II Nomor. 030/2028 tanggal 8 Agustus 2012 perihal *Pembatalan IMB Ruko atas nama Rudy Mahulette* telah menerbitkan surat Nomor, 300/407/Setkot tanggal 11 Oktober 2013 perihal *Penangguhan Kegiatan Membangun* tanpa bukti-bukti sebagai alasan yang sah.-----

bahwa dalil Penggugat ini adalah tidak benar karena maksud Tergugat I menerbitkan surat Nomor, 300/407/Setkot tanggal 11 Oktober 2013 perihal *Penangguhan Kegiatan Membangun* adalah untuk memberi kesempatan kepada Saudara Rudy Mahulette/Penggugat untuk menyelesaikan status kepemilikan tanah dimaksud dengan Tergugat II, itikad baik Tergugat I ini dapat terlihat jelas dari bahasa yang digunakan perihal surat dimaksud yaitu **Penangguhan Kegiatan Membangun**, dan bukanlah Penghentian atau Pencabutan IMB atas nama Rudy Mahulette, ini berarti kegiatan membangun hanya dihentikan sementara dan dapat dilanjutkan setelah masalah Penggugat dengan Tergugat II diselesaikan.-----

3. Bahwa Tergugat menolak dengan keras dan tegas dalil Penggugat angka 8 dan angka 9 karena dalil Penggugat hanya alasan yang dibuatbuat untuk membenarkan gugatannya sebab pada kenyataannya sekalipun Tergugat I telah memasang papan larangan akan tetapi Penggugat tidak mengindahkannya bahkan tetap melakukan kegiatan membangun, begitupun saat perkara ini diperiksa di Pengadilan Tata Usaha Negara Penggugat tetap saja tidak menghentikan kegiatan membangun, hal ini akan Tergugat I buktikan nanti dalam sidang-sidang berikutnya, -----

14



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa dalil Penggugat dalam gugatannya angka 14 yang menyatakan Tergugat I yang menyebabkan kerugian Penggugat adalah tidak tepat/benar — Bahwa dalil penggugat ini hanyalah alasan yang dibuat-buat saja, bagaimana Penggugat rugi?, dimintakan menanggihkan sementara kegiatan untuk menyelesaikan status tanah dengan Tergugat II saja Penggugat tidak menggubrisnya, bahkan setelah ada papan laranganpun Penggugat masih melakukan kegiatan hingga menyelesaikan pekeijaan gedungnya. Dengan demikian dalil gugatan ini haruslah ditolak oleh Majelis Hakim karena dalil ini tidak berdasar dan hanya untuk mengelabui Majelis Hakim dalam memeriksa dan mengadili perkara ini. Bahwa seharusnya jika Penggugat memahami hukum dengan baik, mestinya Penggugat meminta Tergugat I untuk mengeksekusi Putusan Tata Usaha Negara yang mengabulkan gugatan Penggugat pada saat itu jika benar putusan itu telah memiliki kekuatan hukum tetap, bukan bertindak sendiri menurunkan papan teguran dari Tergugat dan terus melakukan kegiatan membangunnya. -----

5. Bahwa segala sesuatu mengenai gugatan Penggugat yang belum Tergugat I tanggapi dalam jawaban ini tidak berarti Tergugat I mengakuinya akan Tergugat I secara tegas dan keras menolak seluruh dalil dalil gugatan Pengugat.-----

Berdasarkan alasan-alasan yang dikemukakan diatas maka kami harapkan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Klas I Ambon yang memeriksa perkara ini dapat menjatuhkan putusan sebagai berikut:-----

Dalam Pokok Perkara:-----

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya-----
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya Perkara.-----

Menimbang, atas Gugatan Penggugat tersebut pihak **Tergugat II** telah mengajukan **JAWABAN** tertulis , yakni sebagai berikut : -----

I. JAWABAN -----

A. Eksepsi-----

1. Error i n Persona-----

- Bahwa *Penggugat* menempatkan pribadi Richard Louhenapessy sebagai Tergugat III dalam perkara ini adalah tidak dapat dibenarkan dan juga tidak berdasar serta tidak punya korelasi dengan materi gugatan karena dalil Penggugat ialah "bahwa Tergugat III selaku pribadi memiliki pengalaman tugas dalam banyak hal, yang jabatannya selaku Tergugat I seharusnya bila menerima surat dari Tergugat II Nomor 030/2028 tanggal 8 Agustus 2012 ..."-----



- Bahwa kapasitas Richard Louhenapessy dalam menjalankan tugas-tugas pemerintahan juga dalam hal menerima surat tersebut di atas, bertindak dalam jabatan sebagai Walikota Ambon bukan sebagai pribadi, sehingga apabila terjadikesalahan/kekeliruan dalam pengambilan keputusan maka **Pertanggungjawabannya adalah** pertanggungjawaban Jabatan **bukan** pertanggungjawaban pribadi.-----
  - Oleh karena itu jika tindakan pemerintahan yang dibuatnya mengandung kesalahan/kekeliruan, maka menurut hukum ia dalam jabatannya bertanggung jawab terhadap kesalahan tersebut. Bahwa andaikan pun benar ada kesalahan dalam perkara ini, maka konsep kesalahan yang dimaksudkan adalah merupakan kesalahan dalam jabatan dan membutuhkan pertanggungjawaban jabatan bukan pertanggungjawaban pribadi. Oleh karena itu gugatan ini mengandung kesalahan dalam menempatkan pihak sehingga harus dinyatakan sebagai **error in persona** dan menyatakan gugatan tidak dapat diterima.-----
2. Gugatan Tidak jelas-----
- Bahwa Penggugat mendalilkan Tergugat II menempatkan 2 (dua) buah papan larangan pada bangunan ruko-ruko yang sementara dibangun oleh Penggugat dan seterusnya sebagai perbuatan melawan hukum oleh Tergugat II yang telah membawa kerugian kepada Penggugat.-----
  - Bahwa Penggugat juga mendalilkan agar Pengadilan menghukum dan memerintahkan Tergugat I dan II mengganti kerugian material maupun inmaterial kepada penggugat sebesar Rp. 13.328.770.000,-.-----
  - Bahwa dalil perbuatan melawan hukum dan ganti rugi sebesar milyaran rupiah yang ditujukan kepada Tergugat I dan II seperti tersebut di atas, adalah sangat tidak jelas, karena dalam gugatan ini belum didalilkan untuk ditetapkan siapa pemilik dari tanah seluas 3000 m2 yang terletak di desa Passo sesuai dalil Penggugat butir 1 dan dinyatakan dalam petitum.-----
  - Bahwa oleh karena tidak dimintakan untuk dinyatakan siapa pemilik dari tanah seluas 3000 m2 sesuai dalil Penggugat, maka seluruh perbuatan hukum yang terjadi di atas tanah tersebut dan dianggap merupakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I dan II adalah sangat tidak jelas.-----



B. Pokok Perkara-----

1. Bahwa seluruh dalil yang termuat dalam eksepsi dianggap merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pokok perkara, dan menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat kecuali yang secara nyata mengakui hak Tergugat II.-----
2. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dalil Penggugat butir 1 yang menyatakan memiliki sebidang tanah sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 496 Surat Ukur Nomor 00183/Passo/2008 tanggal 16 Oktober 2008 seluas 3000 m2 terletak di desa *Passo*, yang diperoleh sesuai akta jual beli PPAT Nomor 167/2011, tanggal 07 November 2011, yang kemudian ditingkatkan statusnya menjadi Hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 4281 tanggal 27 November 2012 atas nama Penggugat.-----
3. Bahwa Tergugat II menolak dengan tegas dan keras dalil butir 1 gugatan Penggugat disebabkan **Penggugat mendapat hak dari Pihak yang tidak berhak** atas tanah tersebut berdasarkan hal-hal sebagai berikut:-----
  - Bahwa setahu Tergugat II, Penggugat melakukan transaksi jual beli dengan Ir Umar Thahir atas sebidang tanah yang berstatus Hak Guna Bangunan sesuai sertifikat HGB Nomor 496 tanggal 16 oktober 2008 yang tercatat atas nama Ir Umar Thahir.-----
  - Bahwa Hak Guna Bangunan yang diperoleh Ir Umar Thahir didasarkan atas **Perjanjian Pemanfaatan dan Penggunaan Tanah Milik Pemerintah Daerah Tkt I Maluku Untuk Mendirikan Stasion Pengisian Bahan Bakar Umum (SPBBU)**, yang dibuat antara Gubernur KDH TKT I MALUKU dengan Ir Oemar Thahir pada tanggal 7 Nopember 1997.-----
  - Bahwa dalam pasal 1 Perjanjian tersebut dikatakan " Ruang lingkup Perjanjian ini adalah penyerahan pemanfaatan dan penggunaan tanah seluas 3000 m2 (tiga ribu meter persegi) milik Pemerintah Daerah Tk I Maluku sesuai Surat Keputusan Gubernur KDH TKT. I Nomor 593.4/SK/149/93 tanggal 19 Mei 1993 ..."-----
  - Bahwa dalam pasal 2 Perjanjian dikatakan juga " Bahwa penyerahan pemanfaatan dan penggunaan tanah tersebut dari Pihak Pertama kepada Pihak Kedua adalah untuk mendirikan Stasion Pengisian Bahan Bakar Umum (SPBBU) untuk jangka waktu 30 tahun terhitung ditandatanganinya perjanjian ini...."-----
  - Bahwa dalam pasal 7 dikatakan pula bahwa " Pihak Kedua dilarang mengalihkan penguasaan tanah tersebut kepada pihak lain tanpa izin dari Pihak Pertama "-----



- Dan dalam pasal 9 dikatakan bahwa " Pihak Pertama mengizinkan dan atau memperbolehkan tanah yang diperjanjikan tersebut dapat diberikan Hak Guna Bangunan (HGB) kepada Pihak Kedua setelah tanah tersebut terdaftar dengan **Hak Pengelolaan** atas nama Pihak Pertama sesuai ketentuan peraturan pertanahan yang berlaku. "-----
- Bahwa Surat Keputusan Gubernur Maluku Nomor 593.4/SK/149/93 tanggal 12 Mei 1993 di atas, dalam diktum KETIGA mengatakan "Tanah tersebut tetap terdaftar sebagai asset/kekayaan Pemda Tk.I Maluku. "
- 4. Bahwa dari Perjanjian yang merupakan *dasar* hubungan hukum antara Pemerintah Daerah Tk I Maluku dan Ir. Umar Thahir tidak ada satu pasalpun yang membuka peluang untuk terjadinya pengalihan hak dari Tergugat II kepada Ir Umar Thahir, bahkan hubungan hukum ini hanya terjadi dengan diberikannya Hak Guna Bangunan, yang kemudian ditindaklanjuti oleh Ir Umar Thahir dengan memproses penerbitan sertifikat HGB Nomor 496 tanggal 16 Oktober 2009 atas namanya.-----
- 5. Bahwa kesepakatan dalam sebuah perjanjian merupakan undang-undang bagi pihak-pihak yang mengikatkan diri, dan karena tidak ada satu pasalpun yang membolehkan Ir, Umar Thahir mengalihkan hak kepada pihak ketiga termasuk kepada Penggugat, maka dengan demikian Ir. Umar Thahir telah melakukan perbuatan ingkar janji/wanprestasi terhadap perjanjian yang dibuatnya dengan Tergugat II. Sehingga konsekuensi yuridis darinya yakni segala akibat hukum yang dilakukan Ir.Umar Thahir dengan mengalihkan hak atas tanah tersebut kepada Penggugat adalah tidak berdasar, tidak sah dan harus dianggap batal demi hukum.-----
- 6. Bahwa dengan demikian tanah yang dimaksudkan Penggugat sesuai dalil butir 1 gugatannya **menurut hukum masih tetap merupakan hak dari Tergugat II**, karena belum disertai dengan perbuatan hukum lanjutan berupa jual beli/ganti rugi yang disertai pelepasan hak dari Tergugat II kepada Ir. Umar Thahir.-----
- 7. Bahwa menurut Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 020-595 tanggal 17 Desember 1980 tentang Manual Administrasi Barang Daerah, yang masih berlaku sampai Perjanjian di atas dibuat, pelepasan hak bisa terjadi dengan proses yang panjang yakni :-----
- Tanah yang dikuasai oleh Pemerintah Daerah adalah tanah negara yang telah diserahkan kepada Pemerintah Daerah dalam bentuk hak pakai atau hak pengelolaan.-----



- Permohonan izin pelepasan hak disampaikan kepada Menteri Dalam Negeri.....
- Pembentukan Panitia Penaksir guna proses pelepasan hak.....
- Permohonan Persetujuan DPRD.....

Ketentuan dimaksud juga identik dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 1979 tentang Pelaksanaan Pengelolaan barang Daerah tanggal 1 September 1979 pasal 34 yang menyatakan :-----

- Setiap tindakan hukum Kepala Daerah yang bertujuan pengalihan atau penyerahan hak atas tanah yang dikuasai Pemerintah Daerah .... dapat diproses setelah mendapat izin Menteri Dalam Negeri..."-----
- Izin tersebut harus ditindaklanjuti dengan meminta persetujuan dari DPRD.....

8. Bahwa dari ketentuan Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah dan peraturan pelaksanaannya khusus yang terkait dengan pelepasan hak atas tanah, masih menganut prinsip-prinsip yang sama terkait dengan pelepasan hak atas tanah.-----

9. Bahwa berdasarkan dalil-dalil tersebut, dengan hanya menggunakan dasar Hak Guna Bangunan, tentunya Ir. Umar Thahir **sama sekali tidak mempunyai hak apapun** untuk melepaskan hak kepada Penggugat karena konstruksi hukum dari Hak Guna Bangunan hanya bersifat menguasai dalam jangka waktu tertentu dengan hak-hak yang terbatas pula dan akan kembali kepada pemilik semula. Seferm itu **Hak Guna Bangunan bukan Hak Milik** sehingga tidak bisa dialihkan kepada pihak lain tanpa sepengetahuan pihak pemilik awal.-----

10. Bahwa karena jual beli dari Ir. Umar Thahir kepada Penggugat adalah perbuatan tanpa hak dan melawan hukum maka tindakan hukum Penggugat meningkatkan statusnya menjadi Hak Milik sesuai sertifikat Hak Milik Nomor 4281 tanggal 27 November 2012 dalam dalil butir 1 adalah tidak berdasar dan tidak sah serta tidak mengikat.-----

11. Bahwa dengan demikian **Penggugat telah mendapat hak dari pihak yang tidak berhak**, dan oleh karena itu semua perbuatan hukum yang dilakukan Penggugat atas tanah seluas 3000 m2 yang terletak di desa Passo sesuai dalil Penggugat seperti:-----

- Mengajukan permohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) kepada Kepala Kantor Pelayanan Publik Kota Ambon sesuai dalil butir 2 gugatan-----
- Membuat perjanjian dengan Pihak ketiga sesuai dalil butir 3 gugatan



- Melakukan transaksi jual beli sebagian dari tanah HGB tersebut berdasarkan akta Perjanjian Jual beli Nomor 79 tanggal 27 Juli 2012 sesuai dalil butir 4 gugatan, adalah tidak berdasar dan tidak sah.-----
12. Bahwa berdasarkan dalil-dalil sebagaimana dikemukakan di atas, Tergugat II melayangkan surat kepada Tergugat I untuk membatalkan IMB Ruko atas nama Rudy Mahulette sesuai Surat Nomor 030/2028 tanggal 8 Agustus 2012 bahkan menempatkan papan larangan membangun karena status tanah tersebut masih sah merupakan hak Tergugat II, sehingga dalil Penggugat butir 5 patut pula ditolak dengan tegas.-----
13. Bahwa pertemuan Penggugat dengan Sekretaris Daerah Maluku sesuai dalil butir 7 tidak dengan serta merta menghilangkan hak-hak keperdataan Tergugat II atas tanah seluas 3000 m2 di desa Passo, yang dibeli dengan tanpa hak dan melawan hukum oleh Penggugat dari Ir. Umar Thahir dan dalil ini terlalu mengada-ada seolah-olah Tergugat II mengizinkan pembangunan di atas tanah tersebut tetap berjalan, sehingga ditolak dengan tegas.-----
14. Bahwa perbuatan Tergugat II untuk tetap tidak menurunkan papan larangan dan merugikan Penggugat sesuai dalil butir 8 dan 9 meskipun ada Penetapan Majelis Hakim PTUN Ambon Nomor 29/G/2012/PTUN.ABN tanggal 3 Desember 2012, karena sampai saat ini Perjanjian sebagaimana disebutkan butir 3 di atas belum pernah dibatalkan dan hak atas tanah seluas 3000 m2 yang teletak di desa Passo, masih sah merupakan hak Tergugat II dan belum pernah dinyatakan tidak berhak dengan putusan peradilan umum yang berkekuatan hukum tetap, oleh karena itu dalil butir 8,9 gugatan Penggugat patut ditolak dengan tegas.-----
15. Bahwa putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Ambon dan putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar dan semua prosesnya sebagaimana tersebut dalam dalil butir 10, 11,12 dan 13 gugatan Penggugat **semata-mata sifatnya administrasi belaka**, yang menyatakan tidak sah Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Walikota Ambon Nomor 300/4071/Setkot, tanggal 11 Oktober 2012 perihal Penangguhan Kegiatan Membangun dan mewajibkan Walikota Ambon untuk memcabut Keputusan tersebut. Namun dalam putusan- putusan dimaksud tidak terkait sedikitpun dengan hilangnya hak-hak keperdataan yang dimiliki Tergugat II atas tanah seluas 3000 m2 di desa Passo yang kini dikuasai Penggugat dengan melawan hukum, oleh karena itu dalil butir 10,11,12 dan 13 patut pula ditolak dengan tegas.-----



16. Bahwa karena Penggugat memperoleh hak dari Ir. Umar Thahir sebagai pihak yang tidak berhak dan sampai saat ini tanah yang dikuasai oleh Penggugat menurut hukum sah merupakan hak Tergugat II, maka semua kerugian yang diukur dengan sejumlah uang sebagaimana didalilkan Penggugat kepada Tergugat I dan II dalam butir 14, 15 dan 16 gugatannya adalah sangat tidak berdasar dan patut ditolak dengan tegas dan keras.----

17. Bahwa karena jelas tanah seluas 3000 m2 yang terletak di desa Passo masih merupakan hak Tergugat II karena belum pernah dinyatakan tidak berhak dengan putusan peradilan umum yang berkekuatan hukum tetap, maka dalil Penggugat butir 19, 20 dan 21 b yang menyatakan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian buat Penggugat dan membayar uang paksa patut ditolak dengan keras dan tegas. Menurut hukum justeru Penggugatlah yang telah melakukan perbuatan melawan hukum, karena bertindak tanpa izin dari Tergugat II dan menimbulkan kerugian bagi Tergugat II.-----

18. Bahwa dalil-dalil gugatan yang tidak ditanggapi secara lengkap bukan berarti Tergugat II menerimanya tetapi menolaknya dengan tegas.-----

Berdasarkan dalil-dali jawaban seperti terurai di atas, Tergugat II mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini dengan menjatuhkan putusan sebagai berikut:-----

1. Dalam Eksepsi-----
  - Menerima Eksepsi Tergugat II.-----
2. Dalam Provisi-----
 

Menyatakan tidak sah sita jaminan dalam perkara ini.-----
3. Dalam Pokok Perkara-----
 

Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.-----

II. GUGATAN BALIK/REKONVENSI-----

1. Bahwa Penggugat Rekonvensi menguasai sebidang tanah seluas 3000 m2 yang terletak di desa Passo Jalan Wolter Monginsidi dulunya dikelola oleh Dinas Perikanan Dati I Maluku dan bukan milik Tergugat Rekonvensi berdasarkan jual beli yang dilakukan dengan Ir. Oemar Thahir sesuai akta Jual Beli PPAT Nomor 167/2011 tanggal 07 November 2011 lokasinya bersebelahan dengan Laboratorium Bina Mutu Perikanan, dengan batas-batas:-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Timur dengan tanah eks Gudang Fa Delapan Beringin ( sekarang Ambon City Center)-----
  - Barat dengan tanah Penggugat-----
  - Utara dengan tanah Penggugat-----
  - Selatan dengan Jl. Wolter Monginsidi.-----
2. Bahwa Ir. Oemar Thahir yang bertindak atas nama CV. Smaradhana melalui surat yang ditujukan kepada Penggugat Rekonvensi Nomor 07/SMD/IV/1993 tanggal 21 April 1993 perihal Permohonan Penggunaan Tanah Untuk Pompa Bensin, menyampaikan permohonan untuk membangun dan mengusahakan pompa Bensin di atas tanah tersebut butir 1 dan memohon agar Tergugat II menyetujui pemanfaatan lokasi tersebut dengan dasar Hak Guna Bangunan.---
3. Bahwa melalui proses pemerintahan atas permohonan tersebut Tergugat II kemudian menerbitkan Surat Keputusan Nomor 593.4/SK/149/93 tanggal 12 Mei 1993 tentang Penyerahan Pemanfaatan Tanah Milik/Dikuasai Pemda Tk. I Maluku Kepada CV. Smaradhana Untuk Dijadikan Sebagai Lokasi Pembangunan Pompa Minyak Baru. Dalam Diktum Ketiga Surat Keputusan ini dikatakan, tanah tersebut tetap terdaftar sebagai asset/ *kekayaan Pemda Tk. I Maluku*.-----
4. Bahwa menindalajuti Surat Keputusan tersebut, Penggugat Rekonvensi sebagai Pihak pertama dan Ir. Oemar Thahir sebagai Pihak Kedua kemudian melakukan Perjanjian tanggal 7 November 1997 tentang Pemanfaatan dan Penggunaan Tanah Milik Pemerintah Daerah Tkt. I Maluku Untuk Mendirikan Stasion Pengisian Bahan Bakar Umum (SPBBU), yang menurut hukum berlaku sebagai undang-undang bagi kedua belah pihak sehingga sah dan mengikat pihak-pihak.-----
5. Bahwa dalam pasal 2, pasal 7 dan pasal 9 perjanjian tersebut menyatakan :---
- Pasal 2 : Bahwa penyerahan pemanfaatan dan penggunaan tanah tersebut dari Pihak Pertama ke Pihak Kedua adalah untuk mendirikan Stasion Pengisian Bahan Bakar Umum (SPBBU) untuk jangka waktu 30 tahun terhitung sejak ditandatanganinya perjanjian ini, jangka waktu mana dapat diperpanjang dengan memperbaharui perjanjian ini sesuai kondisi dan kebutuhan.-----
  - Pasal 7 : Pihak *Kedua dilarang* mengalihkan penguasaan tanah tersebut kepada pihak lain tanpa izin dari Pihak Pertama.-----
  - Pasal 9 : Pihak *Pertama* mengizinkan dan atau memperbolehkan tanah yang diperjanjikan tersebut dapat diberikan Hak Guna Bangunan (HGB)



kepada Pihak Kedua setelah tanah dimaksud terdaftar dengan Hak Pengelolaan sesuai ketentuan peraturan pertanahan yang berlaku.-----

6. Bahwa Penggugat Rekonvensi berdasarkan Surat Nomor 180/224 tanggal 5 September 2005 yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Ambon Hak Guna Bangunan selama 30 tahun kepada Ir. Oemar Thahir terhitung sejak tanggal 7 Nopember 1997 sampai dengan Nopember 2021 dengan pertimbangan tidak diperkenankan untuk dialih tangankan kepada pihak ketiga.-----
7. Bahwa beberapa tahun kemudian Ir. Oemar Thahir memproses penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan ke Kantor Pertanahan Kota Ambon, dan terbitlah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 496 tanggal 16 Oktober 2009 atas nama Ir. Oemar Thahir.-----
8. Bahwa dengan diterbitkannya Sertifikat Hak Guna Bangunan tersebut, Penggugat Rekonvensi yang berpegang pada ikatan perjanjian butir 5 di atas meyakini akan terjadi hubungan kerja sama yang baik antara Ir. Oemar Thahir dan Penggugat Rekonvensi, jika Ir. Oemar Thahir membangun Stasion Pengisian Bahan Bakar Umum (SPBBU) dan menjalankan usaha di atas tanah itu selama 30 tahun.-----
9. Bahwa apa yang diharapkan oleh Penggugat Rekonvensi, ternyata sia-sia belaka karena ternyata Ir. Oemar Thahir tidak pernah membangun Stasion Pengisian Bahan Bakar Umum (SPBBU) dan melakukan usaha apapun terkait dengan pendirian SPBBU, akan tetapi dengan etiked buruk telah bertindak secara diam-diam tanpa seizin Penggugat Rekonvensi menghubungi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk melakukan transaksi jual beli. Bahwa pada tanggal 07 November 2011 terjadilah transaksi jual beli atas tanah sebagaimana disebutkan dalil butir 1 di atas, antara Ir. Oemar Thahir dan Tergugat Rekonvensi sesuai akta PPAT Nomor 167/2011.-----
10. Bahwa Penggugat Rekonvensi sebagai Pihak Pertama dalam Perjanjian merasa sangat dirugikan karena tidak dapat menikmati keuntungan atas perjanjian yang dilakukan karena perbuatan ingkar janji/wanprestasi yang dilakukan oleh Ir. Oemar Thahir sebagai pihak kedua, melalui pelanggaran yang sangat prinsip terhadap pasal 2, pasal 7 dan pasal 9 Perjanjian dengan mengalihkan tanah melalui perbuatan jual beli kepada Tergugat Rekonvensi.-----
11. Bahwa dengan pengalihan hak kepada Tergugat Rekonvensi maka sekarang Tergugat Rekonvensi menguasai tanah tersebut dengan membangun sejumlah



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

rumah toko dan menimbulkan kerugian yang sangat besar bagi Penggugat Rekonvensi.-----

12. Bahwa oleh karena mengalami kerugian tersebut Penggugat Rekonvensi menempuh kebijakan dengan menyurati Walikota Ambon sesuai surat Nomor 030/2028 tanggal 8 Agustus 2012 perihal Pembatalan IMB Ruko atas nama Rudy Mahulette/Tergugat Rekonvensi dan mendirikan papan larangan membangun di atas tanah yang kini dikuasai Tergugat Rekonvensi.-----

13. Bahwa dengan demikian Tergugat Rekonvensi memperoleh hak dari pihak yang tidak berhak, oleh karena itu konsekuensi hukumnya adalah jual beli Nomor 167/2011 tanggal 07 November 2011 yang dilakukan antara Tergugat Rekonvensi dan Ir. Oemar Thahir harus dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum, demikian pula penguasaan tanah hasil jual beli harus pula dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum.-----

14. Bahwa demikian pula peningkatan status Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 4281 tanggal 27 November 2012 atas nama Penggugat adalah sangat tidak dan tidak dibenarkan menurut hukum mempunyai kekuatan mengikat menurut hukum.-----

15. Bahwa karena tanah seluas 3000 m2 yang terletak di jalan Wolter Monginsidi terletak didesa Passo kini dikuasai oleh Tergugat Rekonvensi adalah masih sah hak Penggugat Rekonvensi, maka semua tindakan hukum dari Penggugat Rekonvensi tergugat untuk mempertahankan hak atas tanah tersebut termasuk mengajukan surat kepada Walikota Ambon Nomor Nomor 030/2028 tanggal 8 Agustus 2012 perihal Pembatalan IMB Ruko atas nama Rudy Mahulette dan menempatkan 2 papan larangan di depan ruko Tergugat rekonvensi adalah perbuatan yang sah dan berharga serta dapat dipertanggungjawabkan menurut hukum.-----

Berdasarkan dalil-dalil gugatan Rekonvensi yang diuraikan, maka Penggugat Rekonvensi mohon agar Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini dapat menjatuhkan putusan sebagai berikut:-----

1. Mengabulkan gugatan rekonvensi untuk seluruhnya.-----
2. Menyatakan Penggugat Rekonvensi berhak atas sebidang tanah seluas 3000 m2 yang terletak di jl Wolter Monginsidi desa Passo Kota Ambon sesuai batas-batas yang didalilkan.-----
3. Menyatakan Perjanjian Pemanfaatan dan Penggunaan Tanah Milik Pemerintah Daerah Tkt I Maluku Untuk Mendirikan Stasion Pengisian Bahan Bakar Umum (SPBBU) tanggal 7 November 1997 adalah sah dan mengikat.-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Menyatakan menurut hukum Tergugat Rekonvensi, telah mendapat hak dari pihak yang tidak berhak atas sebidang tanah seluas 3000 m2 di Jin. Wolter Monginsidi desa Passo dan penguasaan atas tanah tersebut adalah tidak sah menurut hukum.-----
5. Menyatakan jual beli antara Tergugat dan Ir. Oemar Thahir sesuai akta PPAT Nomor 167/2011 tanggal 07 November 2011 adalah tidak sah dan batal demi hukum.-----
6. Menyatakan seluruh Tindakan Penggugat Rekonvensi menghubungi Walikota Ambon untuk membatalkan IMB Ruko atas nama Tergugat Rekonvensi sesuai surat Nomor 030/2028 tanggal 8 Agustus 2012 dan tindakan Penggugat Rekonvensi mendirikan papan larangan membangun di atas tanah yang dikuasai Tergugat Rekonvensi adalah sah dan berharga.-----
7. Atau jika Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya/ *ex aequo et bono*-----,
 

Menimbang bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut pihak **Tergugat III** telah mengajukan

**JAWABAN** tertanggal 18 Desember 2013 , yakni sebagai berikut : -----

1. DALAM EKSEPSI -----  
Gugatan Error In Persona -----

Bahwa dalil yang disampaikan Penggugat dalam Gugatannya yang menjelaskan bahwa terhadap tanah hak milik Penggugat telah diterbitkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor: 640/0270/IMB/KPP/VIII/2012 tanggal 06 Agustus 2012, dengan diterbitkan IMB tersebut Penggugat telah melakukan perbuatan hukum perdata di atas objek tanah dimaksud dengan Pihak Ketiga sehingga terhadapnya Penggugat telah mendapatkan manfaat ekonomi. Kemudian terhadap IMB tersebut Tergugat II menerbitkan Surat Nomor: 030/2028 tanggal 08 Agustus 2012 Perihal Pembatalan IMB Ruko Atas Nama Rudy Mahulette (Penggugat), dan dilanjutkan oleh Tergugat I dengan menerbitkan Surat Nomor : 300/4071/Setkot tanggal 11 Oktober 2012 Perihal Penangguhan Kegiatan Membangun, hal mana dengan diterbitkannya kedua surat tersebut oleh Tergugat I dan Tergugat II mengakibatkan kerugian atas diri Penggugat. Dengan demikian, dalil yang disampaikan Penggugat tersebut pada prinsipnya adalah menyangkut tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II dalam kedudukannya sebagai Pejabat Publik yakni atas nama jabatannya yang telah menerbitkan keputusan berupa surat Pembatalan dan Penangguhan IMB atas tanah milik Penggugat yang mana kedua surat tersebut merupakan beschikking yang dikeluarkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara sebagaimana yang dimaksud dalam



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Undang - Undang Nomor : 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Undang - undang Nomor : 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Oleh karena perbuatan Tergugat I yang berdasarkan kewenangannya sebagai Pejabat Publik menerbitkan keputusan tersebut maka pertanggungjawabannya pun harus dilakukan atas nama jabatannya, sehingga sangatlah salah dan keliru serta tidak berdasar hukum apabila Tergugat III yang terlepas dari jabatannya serta tidak memiliki kewenangan dalam permasalahan dimaksud kemudian ditarik sebagai pihak dalam perkara a quo, sehingga Gugatan Penggugat terhadap Tergugat III adalah salah sasaran atau error in persona, dimana Tergugat III yang ditarik sebagai pihak dalam gugatan ini tidak memiliki kedudukan dan kapasitas, sehingga gugatan Penggugat mengandung cacat formil . Dengan demikian, Gugatan Penggugat harus dikesampingkan dan atau setidak - tidaknya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan megadili perkara ini.-----

## II. DALAM POKOK PERKARA-----

1. Bahwa dalil - dalil yang telah disampaikan oleh Tergugat III Dalam Eksepsi merupakan satu kesatuan yang tidak dilepas pisahkan dengan Pokok Perkara.
2. Bahwa Tergugat III menolak dengan keras dan tegas dalil - dalil yang disampaikan Penggugat dalam Gugatannya terkecuali terhadap hal - hal yang diakui kebenarannya, dan terhadap hal - hal yang tidak ditanggapi Tergugat III dalam Jawabannya bukan berarti Tergugat III menerimanya namun Tergugat III menolaknya dengan tegas.-----
3. Bahwa terhadap dalil yang disampaikan Penggugat pada poin 1 (satu) sampai dengan poin 16 (enam belas) dalam Gugatannya tidak akan ditanggapi oleh Tergugat III karena bukan menyangkut kewenangan dan perbuatan hukum yang dilakukan oleh Tergugat III.-----
4. Bahwa dalil yang disampaikan Penggugat pada poin 17 (tujuh belas) dalam Gugatannya adalah keliru dan tidak berdasar hukum, dan hal tersebut mencerminkan bahwa Kuasa Hukum Penggugat tidak memahami Hukum Administrasi Negara yang menyangkut tindakan hukum pemerintah dan kedudukan pemerintah dalam hukum publik, sehingga perlu ditanggapi oleh Tergugat III sebagai berikut:-----
  - a. Bahwa dalam Hukum Administrasi Negara, Pemerintah yang diwakili oleh jabatannya baik pada tingkat Provinsi, Kota/Kabupaten merupakan subjek hukum yang dapat melakukan tindakan hukum untuk menciptakan hak dan kewajiban. Menurut Ridwan HR dalam bukunya Hukum Administrasi Negara menjelaskan bahwa meskipun jabatan pemerintahan dilekati dengan hak dan kewajiban atau diberi wewenang untuk melakukan

26

### 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)



tindakan hukum, namun tindakan hukum tersebut dilakukan melalui perwakilan yaitu pejabat, yang mana pejabat bertindak untuk dan atas nama jabatannya. Lebih lanjut F. A. M. Stroink dan J. G. Steenbeek berpendapat bahwa **"kewenangan Pemerintahan itu melekat pada jabatan. Jika seorang Bupati/Walikota memberikan keputusan tertentu, maka berdasarkan hukum keputusan tersebut diberikan oleh jabatan Bupati/Walikota dan bukan oleh orang yang pada saat itu diberi jabatan"**. Antara jabatan dengan pejabat memiliki hubungan yang erat, namun di antara keduanya sebenarnya memiliki kedudukan hukum yang berbeda dan terpisah serta diatur dengan hukum yang berbeda. Dengan demikian, sangatlah tidak berdasar hukum apabila Penggugat mendalilkan bahwa atas tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dalam kedudukan dan jabatannya sebagai Walikota harus dilakukan pertanggungjawaban atas pribadinya yang terlepas dari jabatannya sebagai Pejabat Publik sehingga Tergugat III selaku pribadi dari jabatan dimaksud dikatakan turut melakukan perbuatan melawan hukum, karena tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dalam mengeluarkan Keputusan dilakukan atas nama jabatannya bukan pribadinya. Oleh karenanya, dalil yang disampaikan Penggugat patut untuk ditolak oleh Majelis Hakim.-----

- b. Bahwa perlu kami tegaskan, pejabat dalam jabatannya memiliki 2 (dua) kedudukan yakni selaku pribadi dan selaku perwakilan dari jabatannya, oleh karenanya perlu dibedakan dalam masing - masing kedudukannya. Dengan demikian, dapat dikatakan bahwa tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dalam menerbitkan Surat Nomor : 300/4071,/Setkot tanggal 11 Oktober 2012 perihal penanguhan Kegiatan Membangun merupakan tindakan hukum yang dilakukan berdasarkan kewenangan yang dimiliki dalam kedudukannya selaku perwakilan dari jabatannya sehingga pertanggungjawabannya pun tidak dapat dilakukan secara pribadi oleh Tergugat III namun harus dilakukan atas nama jabatannya. Berdasarkan hal tersebut, maka dalil yang disampaikan penggugat adalah tidak berdasar dan mengada – ada sehingga harus dikesampingkan oleh Majelis Hakim.

5. Bahwa dalil yang disampaikan penggugat pada poin 20 (dua puluh) merupakan dalil yang mengada - ada dan tidak berdasar hukum, sehingga patut untuk ditolak dan dikesampingkan oleh Majelis Hakim. Perlu kami tegaskan bahwa tindakan hukum yang dilakukan atas nama jabatan dan atas nama pribadi

27



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

merupakan tindakan hukum yang berbeda, oleh karenanya pertanggungjawaban atas tindakan hukum yang dilakukan atas nama jabatan tidak dapat dilakukan atas nama pribadi orang yang diberi jabatan tersebut.

6. Dengan demikian, tindakan hukum yang dilakukan Tergugat I sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat merupakan tanggung jawab jabatan dan Tergugat I sebagai walikota Ambon yang telah mengeluarkan keputusan berupa surat Nomor : 300/4071/Setkot 11 Oktober 2012 perihal Penangguhan Kegiatan Membangun, dan bukan merupakan tanggungjawab Tergugat III. Bahwa terhadap Gugatan Penggugat poin 21 (dua puluh satu) patutlah di tolak dan dikesampingkan oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini, dikatakan demikian bahwa terkait dengan Objek sitaan yang didalilkan oleh Penggugat bahwa Tergugat akan mengalihkan Objek sitaan Kepada pihak lain merupakan dalil yang sangat keliru, dikarenakan Tanah hak Milik Tergugat III berupa sebidang tanah Seluas 346 M2 yang sesuai dengan sertifikat Hak Milik Nomor : 90 yang terletak di Jalan Sirimau Kayu Putih Desa Soya, merupakan Hak Milik Tergugat III secara pribadi, dan bukan secara jabatan Tergugat III, dengan demikian pengertian Penggugat Untuk melaksanakan sitaan terhadap Tanah Milik Tergugat III adalah merupakan kekeliruan atau Penggugat **belum** memahami substansi **suatu sitaan** menentukan Objek sitaan terhadap Tergugat III. -----

Berdasarkan dalil - dalil yang disampaikan oleh Tergugat III dalam Jawaban tersebut diatas, maka Tergugat III memohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk dapat menjatuhkan putusan adalah sebagai berikut : -----

- I. DALAM EKSEPSI-----
  1. Menerima Eksepsi Tergugat III-----
- II. DALAM POKOK PERKARA-----
  1. Menerima Jawaban Tergugat III Untuk Seluruhnya;-----
  2. Menolak Gugatan Penggugat Untuk Seluruhnya;-----
  3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya Perkara;-----

Apabila Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil - adilnya.-----

Menimbang, bahwa atas JAWABAN dari Tergugat I dan Tergugat II maupun JAWABAN dari Tergugat III tersebut, pihak Penggugat telah mengajukan **REPLIEK** tertanggal 28 Januari 2014 dan atas **REPLIEK** Penggugat tersebut , pihak Tergugat I dan II serta Tergugat III telah mengajukan **DUPLIEK** tertanggal 5 Pebruari 2014 yang selanjutnya dilampirkan dalam Berkas Perkara dalam perkara ini ; -----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa untuk mendukung dan memperkuat dalil-dalil yang telah dikemukakan dalam Surat Gugatannya, **Penggugat** telah mengajukan **Bukti-Bukti Surat** di persidangan berupa: -----

1. Fotocopy Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 496 atas nama : RUDY MAHULETTE , yang diberi tanda bukti P.1 ;-----
2. Fotocopy Akta Jual Beli Nomor : 167 /2011 tanggal 07 Nopember 2011 , , yang diberi tanda bukti P.2 ;-----
3. Fotocopy Pernyataan Persetujuan Jual Beli Nomor : 06 /2011 tanggal 26 Oktober 2011 , yang diberi tanda bukti P.3 ;-----
4. Fotocopy Sertifikat Hak Milik Nomor : 4281 atas nama : RUDY MAHULETTE , yang diberi tanda bukti P.4 ;-----
5. Fotocopy Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor : 640 /0270 /IMB/ KPP/VIII/2012 , yang diberi tanda bukti P.5;-----
6. Fotocopy Perjanjian Pengikatan Jual Beli 2 unit Ruko atas nama Herminus The tanggal 28 Agustus 2012 , yang diberi tanda bukti P.6 ;-----
7. Fotocopy Bilyet Giro Nomor : BI.923283 tanggal 28 Agustus 2012 senilai Rp. 500.000.000,-, yang diberi tanda bukti P.7;-----
8. Fotocopy Bukti Setoran tanggal 28 Agustus 2012 , yang diberi tanda bukti P.8;-----
9. Fotocopy Bilyet Giro Nomor : BI .222033 tanggal 16 Oktober 2012 senilai Rp. 500.000.000,-, yang diberi tanda bukti P.9;-----
10. Fotocopy Bukti Setoran tanggal 16 Oktober 2012, yang diberi tanda bukti P.10;-----
11. Fotocopy Akta Notaris Nomor : 23 Tanggal 28 Nopember 2012 tentang Pengikatan Jual Beli antara Penggugat dengan Herminus The , , yang diberi tanda bukti P.11;-----
12. Fotocopy Pengikatan Jual Beli 2 unit Ruko di Passo antara Penggugat dengan Pembeli Johan Tumewa , yang diberi tanda bukti P.12;-----
13. Fotocopy Kuitansi Tanda Terima Uang Tanggal 15 Agustus 2012 , yang diberi tanda bukti P.13;-----
14. Fotocopy Kuitansi Tanda Terima Uang Tanggal 28 September 2012 , yang diberi tanda bukti P.14;-----
15. Fotocopy Akta Notaris Nomor : 14 Tanggal 7 Desember 2012 tentang Pengikatan Jual Beli antara Penggugat dengan Johan Tumewa, yang diberi tanda bukti P.15;-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Fotocopy Perjanjian Kontrak Upah Kerja Pembangunan 5 unit Ruko di Passo tanggal 7 Agustus 2012 antara Penggugat dengan Subur Koordinator Tukang , yang diberi tanda bukti P.16;-----
17. Fotocopy Akta Notaris Nomor : 79 Tanggal 27 Juli 2012 tentang Pengikatan Jual Beli antara Penggugat dengan Marcus Walalajo , yang diberi tanda bukti P.17;-----
18. Fotocopy Surat Tergugat I Nomor : 300/4071/Setkot Tanggal 11 Oktober 2012 perihal : Penangguhan Kegiatan Membangun , yang diberi tanda bukti P.18;---
19. Fotocopy Hasil Foto Larangan Melakukan Kegiatan Membangun yang dipasang oleh Tergugat I dan Tergugat II yang dibangun Penggugat berdasarkan IMB , yang diberi tanda bukti P.19;-----
20. Fotocopy Penetapan Pengadilan Tata Usaha Negara Ambon Nomor : 29/G/2012/PTUN Ambon Tanggal 4 Nopember 2012 , yang diberi tanda bukti P.20;-----
21. Fotocopy Hasil Foto Larangan Melakukan Kegiatan Membangun yang dipasang oleh Tergugat II yang dibangun Penggugat berdasarkan IMB , yang diberi tanda bukti P.21;-----
22. Fotocopy Surat Marcus Walalajo kepada Penggugat Tanggal 25 Oktober 2012 perihal : Penegasan Harga Jual Beli tanah di Passo , yang diberi tanda bukti P.22;-----
23. Fotocopy Surat Johan Tumewa (Pembeli Ruko) kepada Penggugat Tanggal 30 Oktober 2012 perihal : Permasalahan Pembangunan Ruko di Passo (samping ACC) , yang diberi tanda bukti P.23;-----
24. Fotocopy Surat Herminus The (Pembeli Ruko) kepada Penggugat Tanggal 06 Nopember 2012 perihal : Penawaran Harga Jual Beli 2 unit Ruko no.4 dan 5 di Passo (samping ACC) , yang diberi tanda bukti P.24;-----
25. Fotocopy Akta Notaris Nomor : 38 Tanggal 28 Desember 2012 tentang Pembatalan an Jual Beli antara Penggugat dengan Marcus Walalajo , yang diberi tanda bukti P.25 ;-----
26. Fotocopy Surat Johan Tumewa (Pembeli Ruko) kepada Penggugat Tanggal 01 April 2013 perihal : Pembatalan Ruko di Passo (samping ACC) , yang diberi tanda bukti P.26;-----
27. Fotocopy Surat Herminus The (Pembeli Ruko) kepada Penggugat Tanggal 04 Mei 2013 perihal : Pembatalan Pembelian 2 unit Ruko no.4 dan 5 di Passo (samping ACC) , yang diberi tanda bukti P.27;-----
28. Fotocopy Setoran Bank oleh Penggugat kepada Marcus Walalajo sebesar Rp. 50.000.000,- Tanggal 8 Pebruari 2013 , yang diberi tanda bukti P.28;-----

30

#### 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

29. Fotocopy Setoran Bank oleh Penggugat kepada Marcus Walalajo sebesar Rp. 150.000.000,- Tanggal 2 April 2013 , yang diberi tanda bukti P.29;-----
30. Fotocopy Setoran Bank oleh Penggugat kepada Marcus Walalajo sebesar Rp. 100.000.000,- Tanggal 11 April 2013 , yang diberi tanda bukti P.30;-----
31. Fotocopy Setoran Bank oleh Penggugat kepada Marcus Walalajo sebesar Rp. 100.000.000,- Tanggal 1 Mei 2013 , yang diberi tanda bukti P.31;-----
32. Fotocopy Setoran Bank oleh Penggugat kepada Marcus Walalajo sebesar Rp. 100.000.000,- Tanggal 29 Agustus 2013 , yang diberi tanda bukti P.32;-----
33. Fotocopy Pembayaran oleh Penggugat kepada Marcus Walalajo sebesar Rp. 100.000.000,- Tanggal 26 Nopember 2012 untuk pengembalian uang harga jual beli tanah akibat pembatalan , yang diberi tanda bukti P.33;-----
34. Fotocopy Setoran Bank oleh Penggugat kepada Marcus Walalajo sebesar Rp. 100.000.000,- Tanggal 5 Juli 2013 , yang diberi tanda bukti P.34;-----
35. Fotocopy Setoran Bank oleh Penggugat kepada Marcus Walalajo sebesar Rp. 50.000.000,- Tanggal 1 Oktober 2013 , yang diberi tanda bukti P.35;-----
36. Fotocopy Setoran Bank oleh Penggugat kepada Marcus Walalajo sebesar Rp. 50.000.000,- Tanggal 6 Nopember 2013 , yang diberi tanda bukti P.36;-----
37. Fotocopy Setoran Bank oleh Penggugat kepada Marcus Walalajo sebesar Rp. 100.000.000,- Tanggal 19 Nopember 2013 , yang diberi tanda bukti P.37;-----
38. Fotocopy Setoran Bank oleh Penggugat kepada Marcus Walalajo sebesar Rp. 50.000.000,- Tanggal 3 Desember 2013 , yang diberi tanda bukti P.38;-----
39. Fotocopy Setoran Bank oleh Penggugat kepada Marcus Walalajo sebesar Rp. 50.000.000,- Tanggal 27 Desember 2013 untuk pengembalian uang harga tanah akibat pembatalan , yang diberi tanda bukti P.39;-----
40. Fotocopy Setoran Bank oleh Penggugat kepada Herminus The sebesar Rp. 100.000.000,- Tanggal 11 Maret 2013 , yang diberi tanda bukti P. 40;-----
41. Fotocopy Setoran Bank oleh Penggugat kepada Herminus The sebesar Rp. 100.000.000,- Tanggal 25 Maret 2013 untuk pembayaran denda , yang diberi tanda bukti P. 41;-----
42. Fotocopy Setoran Bank oleh Penggugat kepada Herminus The sebesar Rp. 100.000.000,- Tanggal 4 April 2013 untuk pembayaran denda , yang diberi tanda bukti P. 42;-----
43. Fotocopy Setoran Bank oleh Penggugat kepada Herminus The sebesar Rp. 100.000.000,- Tanggal 15 April 2013 untuk pembayaran denda , yang diberi tanda bukti P. 43;-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

44. Fotocopy Setoran Bank oleh Penggugat kepada Herminus The sebesar Rp. 100.000.000,- Tanggal 29 April 2013 untuk pembayaran denda , yang diberi tanda bukti P. 44;-----
45. Fotocopy Setoran Bank oleh Penggugat kepada Herminus The sebesar Rp. 40.000.000,- Tanggal 1 Mei 2013 untuk pembayaran denda , yang diberi tanda bukti P. 45;-----
46. Fotocopy Setoran Bank oleh Penggugat kepada Herminus The sebesar Rp. 60.000.000,- Tanggal 2 Mei 2013 untuk pembayaran denda , yang diberi tanda bukti P. 46;-----
47. Fotocopy Setoran Bank oleh Penggugat kepada Herminus The sebesar Rp. 250.000.000,- Tanggal 22 Mei 2013 untuk pembayaran pengembalian uang panjar Ruko , yang diberi tanda bukti P. 47;-----
48. Fotocopy Setoran Bank oleh Penggugat kepada Herminus The sebesar Rp. 100.000.000,- Tanggal 25 Juni 2013 untuk pembayaran pengembalian uang panjar Ruko , yang diberi tanda bukti P. 48;-----
49. Fotocopy Setoran Bank oleh Penggugat kepada Herminus The sebesar Rp. 200.000.000,- Tanggal 16 Juli 2013 untuk pembayaran pengembalian uang panjar Ruko , yang diberi tanda bukti P. 49;-----
50. Fotocopy Setoran Bank oleh Penggugat kepada Herminus The sebesar Rp. 250.000.000,- Tanggal 5 Agustus 2013 untuk pembayaran pengembalian uang panjar Ruko , yang diberi tanda bukti P. 50;-----
51. Fotocopy Setoran Bank oleh Penggugat kepada Herminus The sebesar Rp. 200.000.000,- Tanggal 12 Agustus 2013 untuk pembayaran pengembalian uang panjar Ruko , yang diberi tanda bukti P. 51;-----
52. Fotocopy Setoran Bank oleh Penggugat kepada Herminus The sebesar Rp. 250.000.000,- Tanggal 5 Agustus 2013 untuk pembayaran pengembalian uang panjar Ruko , yang diberi tanda bukti P. 52;-----
53. Fotocopy Setoran Bank oleh Penggugat kepada Herminus The sebesar Rp. 250.000.000,- Tanggal 12 Agustus 2013 untuk pembayaran pengembalian uang panjar Ruko , yang diberi tanda bukti P. 53;-----
54. Fotocopy Setoran Bank oleh Penggugat kepada Johan Tumewa sebesar Rp. 80.000.000,- Tanggal 8 Pebruari 2013 untuk pembayaran denda , yang diberi tanda bukti P. 54;-----
55. Fotocopy Setoran Bank oleh Penggugat kepada Johan Tumewa sebesar Rp. 70.000.000,- Tanggal 15 Pebruari 2013 untuk pembayaran denda , yang diberi tanda bukti P. 55;-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

56. Fotocopy Setoran Bank oleh Penggugat kepada Johan Tumewa sebesar Rp. 100.000.000,- Tanggal 27 Pebruari 2013 untuk pembayaran denda , yang diberi tanda bukti P. 56;-----
57. Fotocopy Setoran Bank oleh Penggugat kepada Johan Tumewa sebesar Rp. 90.000.000,- Tanggal 6 Maret 2013 untuk pembayaran denda , yang diberi tanda bukti P. 57;-----
58. Fotocopy Setoran Bank oleh Penggugat kepada Johan Tumewa sebesar Rp. 70.000.000,- Tanggal 13 Maret 2013 untuk pembayaran denda , yang diberi tanda bukti P. 58;-----
59. Fotocopy Setoran Bank oleh Penggugat kepada Johan Tumewa sebesar Rp. 70.000.000,- Tanggal 20 Maret 2013 untuk pembayaran denda , yang diberi tanda bukti P. 59;-----
60. Fotocopy Setoran Bank oleh Penggugat kepada Johan Tumewa sebesar Rp. 60.000.000,- Tanggal 27 Maret 2013 untuk pembayaran denda , yang diberi tanda bukti P. 60;-----
61. Fotocopy Setoran Bank oleh Penggugat kepada Johan Tumewa sebesar Rp. 50.000.000,- Tanggal 3 April 2013 untuk pembayaran denda , yang diberi tanda bukti P. 61;-----
62. Fotocopy Setoran Bank oleh Penggugat kepada Johan Tumewa sebesar Rp. 200.000.000,- Tanggal 1 Mei 2013 untuk pembayaran pengembalian uang panjar Ruko , yang diberi tanda bukti P. 62;-----
63. Fotocopy Setoran Bank oleh Penggugat kepada Johan Tumewa sebesar Rp. 200.000.000,- Tanggal 5 Juni 2013 untuk pembayaran pengembalian uang panjar Ruko , yang diberi tanda bukti P. 63 ;-----
64. Fotocopy Setoran Bank oleh Penggugat kepada Johan Tumewa sebesar Rp. 150.000.000,- Tanggal 17 Juli 2013 untuk pembayaran pengembalian uang panjar Ruko , yang diberi tanda bukti P. 64 ;-----
65. Fotocopy Setoran Bank oleh Penggugat kepada Johan Tumewa sebesar Rp. 150.000.000,- Tanggal 14 Agustus 2013 untuk pembayaran pengembalian uang panjar Ruko , yang diberi tanda bukti P. 65 ;-----
66. Fotocopy Setoran Bank oleh Penggugat kepada Johan Tumewa sebesar Rp. 150.000.000,- Tanggal 28 Agustus 2013 untuk pembayaran pengembalian uang panjar Ruko , yang diberi tanda bukti P. 66 ;-----
67. Fotocopy Setoran Bank oleh Penggugat kepada Johan Tumewa sebesar Rp. 150.000.000,- Tanggal 21 Desember 2013 untuk pembayaran pengembalian uang panjar Ruko , yang diberi tanda bukti P. 67 ;-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

68. Fotocopy Daftar nama-nama Tukang yang bekerja pada Pembangunan Ruko Passo-Ambon a/n Rudy Mahulette , yang diberi tanda bukti P. 68 ;-----
69. Fotocopy Bukti Penerimaan Uang sebesar Rp. 76.300.000,- oleh Subur , Koordinator Tukang untuk tanggal 13 Oktober 2012 , yang diberi tanda bukti P. 69 ;-----
70. Fotocopy Bukti Penerimaan Uang sebesar Rp. 76.300.000,- oleh Subur , Koordinator Tukang untuk tanggal 14 Oktober 2012 s/d 27 Oktober 2012 , yang diberi tanda bukti P. 70 ;-----
71. Fotocopy Bukti Penerimaan Uang sebesar Rp. 76.300.000,- oleh Subur , Koordinator Tukang untuk tanggal 28 Oktober 2012 s/d 10 Nopember 2012 , yang diberi tanda bukti P. 71 ;-----
72. Fotocopy Bukti Penerimaan Uang sebesar Rp. 76.300.000,- oleh Subur , Koordinator Tukang untuk tanggal 11 Nopember 2012 s/d 24 Nopember 2012 , yang diberi tanda bukti P. 72 ;-----
73. Fotocopy Bukti Penerimaan Uang sebesar Rp. 76.300.000,- oleh Subur , Koordinator Tukang untuk tanggal 25 Nopember 2012 s/d 8 Desember 2012 , yang diberi tanda bukti P. 73 ;-----
74. Fotocopy Nota Permintaan bahan-bahan dari Koordinator Tukang tanggal 6 Desember 2012 untuk mengganti yang rusak , yang diberi tanda bukti P. 74 ;---
75. Fotocopy Bukti Penerimaan Uang sebesar Rp. 76.300.000,- oleh Subur , Koordinator Tukang untuk biaya pembongkaran dan pemasangan pekerjaan tanggal 9 Desember 2012 s/d 22 Desember 2012 , yang diberi tanda bukti P. 75 ;-----
76. Fotocopy Bukti Penerimaan Uang sebesar Rp. 38.150.000 ,- oleh Subur , Koordinator Tukang untuk tanggal 23 Desember 2012 s/d 29 Desember 2012 , yang diberi tanda bukti P. 76 ;-----
77. Fotocopy Nota Belanja tanggal 10 Desember 2012 sebesar Rp. 12.000.000,- yang diberi tanda bukti P. 77 ;-----
78. Fotocopy Nota Belanja tanggal 10 Desember 2012 sebesar Rp. 37.900.000,- yang diberi tanda bukti P. 78 ;-----
79. Fotocopy Nota Belanja tanggal 10 Desember 2012 sebesar Rp.5.120.000,- yang diberi tanda bukti P. 79 ;-----
80. Fotocopy Akta Notaris berupa Jual Beli ruko antara Penggugat dengan NY. Lenny Tuhuteru , Nomor : 84/2013 tanggal 14 Maret 2013 , yang diberi tanda bukti P. 80 ;-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

81. Fotocopy Akta Notaris berupa Jual Beli ruko antara Penggugat dengan Tuan Oei Liong Tjai , Nomor : 112 /2013 tanggal 17 April 2013 , yang diberi tanda bukti P. 81 ;-----
82. Fotocopy Akta Notaris berupa Jual Beli ruko antara Penggugat dengan Ny Merlin Novita , Nomor : 116 /2013 tanggal 19 April 2013 , yang diberi tanda bukti P. 82 ;-----
83. Fotocopy Tanda Terima uang tanggal 30 Oktober 2012 sebesar Rp. 50.000.000,- yang diberi tanda bukti P. 83 ;-----
84. Fotocopy Tanda Terima uang tanggal 22 Desember 2012 sebesar Rp. 50.000.000,- yang diberi tanda bukti P. 84 ;-----
85. Fotocopy Tanda Terima uang tanggal 20 Maret 2013 sebesar Rp. 50.000.000,- yang diberi tanda bukti P. 85 ;-----
86. Fotocopy Tanda Terima uang tanggal 10 September 2013 sebesar Rp. 75.000.000,- yang diberi tanda bukti P. 86 ;-----
87. Fotocopy Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor : 29/G/2012/ PTUN ABN tanggal 6 Maret 2013 , yang diberi tanda bukti P. 87 ;-----
88. Fotocopy Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar Nomor : 62/G/2013/ PT.TUN MKS tanggal 16 Juli 2013 , yang diberi tanda bukti P. 88 ;-
89. Fotocopy Surat Panggilan oleh PTUN Ambon Nomor : W4 –TUN 3/1084/h.03.05/XII/2013 tanggal 31 Desember 2013 , untuk Pelaksanaan Eksekusi Putusan TUN sesuai bukti P.87 , yang diberi tanda bukti P. 89 ;-----
90. Fotocopy Surat Penggugat kepada Tergugat III perihal : Penanggulangan Pekerjaan Pembangunan Ruko di Passo tanggal 2 Nopember 2013 dan tanda bukti penerimaannya , yang diberi tanda bukti P. 90 ;-----
91. Fotocopy Surat Keterangan , yang diberi tanda bukti P. 91 ;-----
92. Fotocopy Surat Kabar Harian Pagi Suara Maluku Senin tanggal 18 Maret 2013 yang diberi tanda bukti P. 92 ;-----
93. Fotocopy Surat Pemberitahuan No: 41/ACPM/VII/2010 Tanggal 18 Juli 2010 kepada CV Labuang Raya Namrole UP Bp. Rudy Mahulette, yang diberi tanda bukti P. 93 ;-----
94. Fotocopy Surat Penunjukan Distributor No. 043/CKS/III/2011 Tanggal 28 Maret 2011 kepada CV Bp. Rudy Mahulette, yang diberi tanda bukti P. 94 ;-----
95. Fotocopy Surat Keterangan Usaha No.251/DS/WNN/11/2013 Tanggal 5 Nopember 2013, yang diberi tanda bukti P. 95 ;-----
96. Fotocopy Surat Keterangan No.15/DS/Kamlamglale/XI/2013 Tanggal 23 Nopember 2013, yang diberi tanda bukti P. 96 ;-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

97. Fotocopy Surat Kepala Ombudsman RI kantor Perwakilan Maluku No: 0080/SRT/ORI-AMB/X/2013 Tanggal 7 Nopember 2013, yang diberi tanda bukti P. 97 ;-----
98. Fotocopy Surat Izin Mendirikan Bangunan No: 640/500/IMB/KPP/XI/2013 Tanggal 7 Nopemner 2013 , yang diberi tanda bukti P. 98 ;-----
99. Fotocopy Surat Gubernur Kepala daerah Tingkat I Propinsi Maluku No : 593/161/ tanggal 12 Januari 1995 tentang Pengaturan, dan Peruntukan Tanah Negara Bekas Eigendom Verponding Nomor : 987 Kotamadya Ambon ,Lampiran surat tersebut adalah Tanah Milik Penggugat, yang diberi tanda bukti P. 99 -----
100. Fotocopy Surat Pendaftaran Tanah Nomor : 630/23/2013, yang diberi tanda bukti P. 100 ;-----
101. Fotocopy Kuitansi Jual Beli Tanggal 8 Mei 1983 antara IR .OEMAR TAHER dengan NY. TH. MAITIMU , yang disahkan oleh Pemerintah Negeri, yang diberi tanda bukti P. 101;-----
102. Fotocopy Surat Keterangan Pemerintah Negeri Passo Nomor : 100/ SKEP/ DP/ VII/ 2004 Tanggal 30 Juli 2004 , yang diberi tanda bukti P. 102;-----
103. Fotocopy Surat Keterangan Pemerintah Negeri Passo Nomor : 100/ SKEP/DP /VII/ 2004 Tanggal 2 September 2004 , yang diberi tanda bukti P. 103;-----
104. Fotocopy Surat Tergugat II Nomor : 037.4/SK/187/98 Tanggal 09 Januari 1998 perihal : Persetujuan Pemberian Hak Milik atas Sebidang Tanah di Desa Passo seluas 3000 m2 yang Hak Pemanfaatannya dan Penggunaannya dipegang oleh .OEMAR TAHER, yang diberi tanda bukti P. 104;-----
105. Fotocopy Surat Keterangan Tergugat II Tanggal 12 September 2004 , yang diberi tanda bukti P. 105;-----
106. Fotocopy Surat Kepala Kantor Pertanahan kota Ambon Nomor : 560-915 tanggal 27 September 2006 perihal Permohonan Hak pengelolaan , yang diberi tanda bukti P. 106;-----
107. Fotocopy Surat Pernyataan Elafradus Lumammuly Tanggal 1 Nopember 2012 yang disahkan oleh Notaris, , yang diberi tanda bukti P. 107;-----
108. Fotocopy Surat Tergugat II Nomor : 593.5/142 Tanggal 21 Januari 2011 perihal : Penguasaan Areal Pasar Passo (TRakindo) dan Penerbitan Sertifikat HGB Nomor : 496 Tanggal 16 Oktober 2009, yang diberi tanda bukti P. 108;-----
109. Fotocopy Surat Kepala Kantor Pertanahan kota Ambon Nomor : 302 /019-87-71/III/2011 tanggal 24 Maret 2011 perihal Penggunaan Areal Pasar Passo

36



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(TRakindo) dan Penerbitan Sertifikat HGB Nomor : 496 Tanggal 16 Oktober 2009 yang diberi tanda bukti P. 109;-----

110. Fotocopy Peraturan Walikota Ambon Nomor : 11 tahun 2011 tentang Tata Cara Pelayanan Perijinan Terpadu satu Pintu pada Kantor Pelayanan Publik Kota Ambon, yang diberi tanda bukti P. 110;-----

111. Fotocopy Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor : 32 tahun 2010 tentang Pedoman Pemberian Ijin Mendirikan Bangunan , yang diberi tanda bukti P. 111;

112. Fotocopy Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor : 24 tahun 2006 tentang Pedoman Pemberian Ijin Mendirikan Bangunan , yang diberi tanda bukti P. 112;

113. Fotocopy Surat Edaran Menpan Nomor : SE/24/M.PAN/8/2004 Tanggal 28 Agustus 2004 tentang Pelaksanaan Putusan Pengadilan TUN , yang diberi tanda bukti P. 113;-----

114. Fotocopy Jurnal Ilmu Hukum Vol.3 No.3 Desember 2008, yang diberi tanda bukti P. 114;-----

115. Fotocopy Akta Notaris berupa Perjanjian Sewa Menyewa antara Penggugat dengan ROBERTUS GOZALI dan TASRI , Nomor : 26/2013 tanggal 9 April 2013 , yang diberi tanda bukti P. 115 ;-----

116. Fotocopy Setoran Bank oleh Penggugat kepada Marcus Walalajo sebesar Rp. 50.000.000,- Tanggal 3 Pebruari 2014 , yang diberi tanda bukti P.116;-----

117. Fotocopy Setoran Bank oleh Penggugat kepada Marcus Walalajo sebesar Rp. 50.000.000,- Tanggal 3 Maret 2014 , yang diberi tanda bukti P.117;-----

Bukti surat-surat tersebut setelah diteliti dan dicocokkan ternyata semuanya telah bermeterai cukup dan setelah dicocokkan ternyata semua telah sesuai dengan aslinya, kecuali bukti P.1, P.4, P.7, P.8, P.9, P.10, P.94, P-99, P.102, P-106, P-108, P.109, P-110, P.111, P.112, P.113, P.114 tidak ada aslinya ; -----

Menimbang, bahwa sedangkan untuk **Tergugat** untuk mendukung dan memperkuat dalil-dalil yang telah dikemukakan dalam Jawabannya , telah mengajukan **Bukti-Bukti Surat** di persidangan berupa: -----

**TERGUGAT .I** =-----

1. Fotocopy Surat Gubernur Kepala Daerah Provinsi Maluku Nomor: 030/2028 Tanggal 8 Agustus 2012, perihal : Pembatalan IMB Ruko atas nama RUDY MAHULETTE, yang diberi tanda bukti T.I- 1;-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Fotocopy Surat Walikota Ambon Nomor: 644.2/4072/Setkot, Tanggal 11 Oktober 2012, perihal : IMB Ruko Passo atas nama RUDY MAHULETTE, yang diberi tanda bukti T.I- 2;-----
3. Fotocopy Surat Walikota Ambon Nomor: 300/4071/Setkot, Tanggal 11 Oktober 2012, perihal : Penangguhan Kegiatan Membangun Ruko Passo atas nama RUDY MAHULETTE, yang diberi tanda bukti T.I- 3;-----
4. Fotocopy Surat Pengadilan Tata Usaha Negara Ambon Nomor : W4-TUN.3/1055/H.01.04/XII/2012 Tanggal 04 Desember 2012 kepada Walikota Ambon perihal : Sufrat Pemberitahuan Penetapan Penundaan Pelaksanaan (Skorsing) perkara No: 29/G/2012/ PTUN.ABN , yang diberi tanda bukti T.I- 4;-----

Bukti surat-surat tersebut setelah diteliti dan dicocokkan ternyata semuanya telah bermeterai cukup dan setelah dicocokkan ternyata semua telah sesuai dengan aslinya, kecuali **bukti T.I-1 , tidak ada aslinya ;** -----

## TERGUGAT II -----

1. Fotocopy Surat CV, Smaradhahana No.6/SMD/IV/1993 kepada Gubernur Maluku perihal : Penggunaan Areal Tanah Pompa Bensin , yang diberi tanda bukti T.II- 1;---
2. Fotocopy Denah Penempatan Lokasi Pompa Bensin Baru, yang diberi tanda bukti T.II- 2;-----
3. Fotocopy Surat Keputusan No: 593.4/SK/149/93 tentang Penyerahan Pemanfaatan Tanah Milik/Dikuasai Pemda Tk.I Maluku kepada CV Smaradhahana untuk dijadikan sebagai Lokasi Pembangunan Pompa Minyak Baru , yang diberi tanda bukti T.II- 3; -----
4. Fotocopy Denah Penempatan Lokasi Pompa Bensin Baru sesuai Surat Keputusan No: 593.4/SK/149/93, yang diberi tanda bukti T.II- 4;-----
5. Fotocopy Perjanjian Penempatan dan Penggunaan Tanah Milik Pemerintah Daerah TK.I Maluku untuk mendirikan Stasiun Bahan Bakar Umum (SPBBU) , yang diberi tanda bukti T.II- 5; -----
6. Fotocopy Laporan Kepala Biro Perlengkapan Kepada Gubernur Maluku tanggal 1 Mei 1993, yang diberi tanda bukti T.II- 6; -----
7. Fotocopy Telaah Staf Biro Perlengkapan atas Surat Kepala Dinas Perikanan Dati I Maluku Tanggal 14 Juli 1993, yang diberi tanda bukti T.II- 7;-----
8. Fotocopy Surat Kepala Dinas Perikanan No: PL.210/S4.870/93.K Tanggal 22 Juni 1993, yang diberi tanda bukti T.II- 8;-----

Bukti surat-surat tersebut setelah diteliti dan dicocokkan ternyata semuanya telah bermeterai cukup dan setelah dicocokkan ternyata semua telah sesuai dengan aslinya;



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sedang untuk pihak **TERGUGAT III** dalam perkara ini di persidangan **tidak ada** mengajukan bukti surat-surat ;-----

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti tertulis berupa surat-surat tersebut diatas pihak **Penggugat** juga menghadirkan **Saksi-Saksi** yang sebelum memberikan keterangan telah disumpah terlebih dahulu menurut cara agamanya masing-masing ,yang pada pokoknya telah memberikan keterangan sebagai berikut : -----

## 1.Saksi **FERDINAND LOPIES** :-----

- Bahwa Saksi Pensiunan Pegawai Kantor Walikota Ambon bagian IMB dengan Jabatan kepala Seksi Pertanahan selama 10 tahun dan tahu bangunan Ruko terletak di Passo yang sedang menjadi sengketa dalam perkara ini adalah milik Pak Rudy Mahulette (Penggugat ) dan saksi tahu karena pernah melihat Serifikat Tanah dan Surat IMB yakni Sertifikat dan IMB atas nama Pak Rudy Mahulette (Penggugat );-----

- Bahwa Saksi tahu yang memasang Papan IMB adalah petugas dari Pemkot Walikota Ambon dan setelah dilaksanakan pembangunan ruko lalu dipasang lagi Papan Larangan Pembangunan Ruko tersebut ;-----

- Bahwa sewaktu masih belum pensiun Saksi di Kantor Walikota adalah bekerja pada bagian IMB dan menangani permohonan IMB oleh Penggugat dan membuat Papan nama Izin IMB serta menangani permohonan IMB dari Penggugat tersebut ;-----

- Bahwa Saksi memproses IMB yang diajukan oleh Penggugat dan membuat Papan nama IMB atas nama Penggugat adalah atas perintah dari pak Novel setelah mendapat perintah dari Pak Walikota ;-----

- Bahwa saat itu proses permohonan IMB dari Penggugat masuk tahun 2012 untuk satu pintu tapi Ruko masih belum ada dibangun ;-----

- Bahwa setelah Surat Izin IMB dikeluarkan oleh Pemkot lalu Saksi melihat ada pekerjaan dilaksanakan di lokasi tapi setelah ada Surat Larangan dari Pemkot lalu pekerjaan dihentikan ;-----

- Bahwa setahu Saksi Pegawai Pemkot yang datang melarang dilanjutkan pekerjaan pembangunan tersebut bernama pak Catur dari Kantor Propinsi, dan setahu Saksi yang berwenang untuk melarang adalah pak Walikota karena yang mengeluarkan Izin IMB adalah Walikota;-----

- Bahwa setahu Saksi saat dihentikan adalah tidak ada suratnya tapi hanya pak Walikota telpon kepada kepala Dinas Tata Kota Ambon memerintahkan supaya pembangunan pekerjaan Ruko dihentikan dulu karena ada masalah dan setelah itu apakah ada surat penghentiannya Saksi tidak tahu ;-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa kemudian Saksi melihat dipasang Papan larangan Membangun di lokasi pembangunan ruko tersebut atas perintah Kepala Dinas Tata Kota Ambon yang dilakukan oleh Satpol PP dengan alasan Tanah tersebut milik Pemerintah Propinsi ;-----
- Bahwa setahu Saksi saat proses Izin IMB tidak ada Akta Jual Belinya dan setahu saksi syarat-syaratnya adalah Sertifikat, PBB Tahun berjalan, KTP, Surat keterangan Kepemilikan dari Desa ;-----

## 2. Saksi YACOB DUMA :-----

- Bahwa Saksi adalah teman dari Penggugat /Pak Rudy Mahulette dan tahu Penggugat sedang mengerjakan pembangunan Ruko di Passo dan saksi tahu benar ada Papan larangan yang dipasang di lokasi tersebut ;-----
- Bahwa benar setelah dipasang papan larangan para pekerja tidak bekerja lagi sekitar 5-6 orang pekerja dan sudah berhenti kerja selama 1 bulan lebih dan mereka tetap tinggal di lokasi tersebut karena didatangkan dari Jawa dan mereka tetap mendapat biaya makan tapi dari siapa Saksi tidak tahu dan berapa besar biaya untuk mereka Saksi juga tidak tahu ;-----
- Bahwa Saksi juga tahu setelah ada Surat Skorsing dari Pengadilan Tata Usaha Negara Ambon terdapat bahan bangunan yang tidak dapat digunakan lagi dan Saksi tidak kenal dengan mereka para pekerja kecuali Pak Subur Saksi kenal yang bertugas mendatangkan bahan bangunan ;-----
- Bahwa setahu Saksi sebelum dibangun di lokasi tersebut tidak ada bangunan apa-apa dan hanya ditumbuhi rumput dan Saksi tahu ada surat Izin IMB saat ditunjukkan oleh pak Rudy saat mengurus IMB ada lampiran Sertifikat, KTP, PBB dengan atas nama pak Rudy Mahulette ;-----

## 3. Saksi SUBUR :-----

- Bahwa Saksi kenal dengan Penggugat pak Rudy Mahulette pada awal bulan Agustus 2012 melalui telepon lalu Saksi datang ke Kantor pak Rudy guna membicarakan masalah pembangunan Ruko di Passo terletak di sebelah kiri ACC ;-----
- Bahwa lalu Saksi dan pak Rudy Mahulette /Penggugat membicarakan masalah akan mendatangkan tukang bangunan dari Jawa untuk pekerjaan pembangunan Ruko di Passo tersebut , lalu disepakati yang mendatangkan Tukang dari Jawa adalah Saksi sedang yang membiayai adalah Penggugat/pak Rudy ;-----
- Bahwa lalu Saksi ada mendatangkan Tukang sebanyak 32 orang dari Jawa lalu ditambah 4 orang lagi dari Ambon sehingga jumlah seluruh tukang untuk pembangunan pekerjaan Ruko di Passo tersebut jumlahnya 36 orang ;-----

40



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Saksi ada kenal dengan tukang bernama Susanto adalah sebagai Mandor dan Tukang-tukang tersebut dibayar setiap hari tapi diambil oleh mereka setiap 2 minggu sekali dengan harga Tukang Rp. 150.000,- dan mandor Rp. 175.000,- per hari ;-----
- Bahwa setahu Saksi mereka Tukang mulai bekerja sejak tanggal 9 Agustus 2012 dan mereka berhenti bekerja pada tanggal 11 Oktober 2012 karena distop oleh Sat Pol PP Walokota Ambon dan disuruh angkat alat-alat kerja karena tanah nya ada masalah ;-----
- Bahwa setelah diberhentikan tidak bekerja mereka Tukang masih mendapat uang makan sesuai Kontrak kerja dan setiap 2 minggu sekali mereka mengambil uangnya , dan setahu saksi saat datang dari Jawa mereka menggunakan transportasi pesawat dengan biaya dari pak Rudy /Penggugat ;-----
- Bahwa Saksi tidak tahu mengenai Kepemilikan atas lokasi Tanah Pembangunan Ruko tersebut tapi sekarang sudah ada bangunan yang dibangun oleh Penggugat dan dalam keadaan belum selesai dibangun ;-----

Menimbang, bahwa selain bukti-bukti tertulis berupa surat-surat tersebut diatas pihak **Tergugat** baik **Tergugat I**, **Tergugat II** maupun **Tergugat III** dalam perkara ini **tidak ada** mengajukan bukti **Saksi-Saksi** di persidangan dalam perkara ini ;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya pihak dalam perkara ini pihak **Penggugat** mengajukan **Kesimpulan** tertanggal 15 April 2014 , sedangkan untuk pihak **Tergugat I dan Tergugat III tidak mengajukan kesimpulan secara tertulis akan tetapi diajukan secara lisan yaitu tetap pada jawabannya, sedangkan Tergugat II tidak hadir dipersidangan** yang selanjutnya kesimpulan pihak Penggugat dilampirkan dalam berkas dalam perkara ini ;-----

Menimbang, bahwa dalam perkara ini oleh Majelis Hakim telah dilakukan Pemeriksaan Setempat secara langsung ke lokasi TANAH OBYEK SENKETA dengan Hasil Pemeriksaan Setempat sebagaimana **BERITA ACARA PEMERIKSAAN SETEMPAT** Tanggal 1 April 2014 ;-----

Menimbang, bahwa segala sesuatu yang tercantum dalam Berita Acara Persidangan dalam perkara ini kesemuanya telah ikut dipertimbangkan dan dianggap sebagai satu kesatuan yang tak terpisahkan dengan putusan ini ;-----

Menimbang, bahwa kedua belah pihak berperkara dalam persidangan menyatakan sudah cukup dan tidak akan mengajukan sesuatu lagi , dan untuk itu selanjutnya mohon putusan ;-----

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

**DALAM PROVISI :**-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dalam perkara ini pihak Penggugat telah mengajukan Tuntutan Provisi sebagaimana tersebut diatas ;-----

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Tuntutan Provisi mohon sebelum memeriksa dan memutus Pokok Gugatan dalam Perkara ini, Pengadilan Negeri Ambon Cq Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili Perkara ini mohon kiranya dapat meletakkan Sita Jaminan (*Conservatoir Beslaag*) terhadap harta tidak bergerak milik **Tergugat III** sebagai pejabat Tergugat I berupa: *sebidang tanah seluas 346 M2 sesuai sertifikat Hak Milik Nomor: 90 terletak di Jalan Sirimau - Kayu Putih Desa Soya tertulis atas nama Tergugat III dan bangunan yang berdiri di atas tanah tersebut;*-----

Menimbang, bahwa terhadap tuntutan Provisi pihak Penggugat tersebut, berdasarkan pasal 191 Rbg, ditentukan bahwa putusan provisi **atau provisionele beschikking** yakni keputusan yang bersifat sementara atau **interim award temporary disposal** yang berisi tindakan sementara menunggu sampai putusan mengenai pokok perkara dijatuhkan, sehingga putusan provisi tidak boleh mengenai pokok perkara, tetapi hanya terbatas mengenai tindakan sementara berupa larangan melanjutkan suatu kegiatan;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan penelitian Majelis Hakim tidak ditemukan adanya sangkaan yang beralasan maupun fakta yang menunjukkan adanya kegiatan yang dilakukan oleh pihak Tergugat III dalam perkara ini yang dapat merubah baik bentuk dan status hukum dari ataupun hendak memindahtangankan tanah hak miliknya tersebut , akan tetapi tindakan Sita Jaminan terhadap harta milik Tergugat III meskipun bukan merupakan putusan yang bersifat sementara yang mendahului putusan dalam pokok perkara , namun karena menurut pendapat Majelis Hakim atas permohonan pihak Penggugat untuk meletakkan Sita Jaminan terhadap harta milik Tergugat III pribadi dalam perkara ini sebagaimana dimaksud diatas dengan alasan karena guna menjamin Gugatan Penggugat dapat dipenuhi oleh pihak Tergugat III , maka demi kepastian hukum dapat terpenuhinya Gugatan Penggugat diperlukan tindakan penyelamatan dari pengalihan hak kepemilikannya selama proses persidangan berlangsung , sehingga permohonan Penggugat agar diletakkan Sita Jaminan atas Tanah Hak Milik Tergugat III sebagaimana tersebut diatas **dapat dikabulkan** ; -----

**DALAM EKSEPSI :** -----

Menimbang, bahwa pihak **Tergugat II dan Tergugat III** dalam perkara ini telah mengajukan Eksepsi terhadap Gugatan Penggugat sebagaimana tersebut di atas;-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut pihak **Tergugat II dan Tergugat III** telah mengajukan **Eksepsi**, yang pada pokoknya adalah sebagai berikut : ----

## 1. Gugatan Penggugat Error in Persona-----

Bahwa *Penggugat* menempatkan pribadi Richard Louhenapessy sebagai Tergugat III dalam perkara ini adalah tidak dapat dibenarkan dan juga tidak berdasar serta tidak punyai korelasi dengan materi gugatan karena kapasitas Richard Louhenapessy dalam menjalankan tugas-tugas pemerintahan juga dalam hal bertindak dalam jabatan sebagai Walikota Ambon bukan sebagai pribadi, sehingga apabila terjadi kesalahan/kekeliruan dalam pengambilan keputusan maka **Pertanggungjawabannya adalah** pertanggung jawaban Jabatan **bukan** pertanggungjawaban pribadi. Oleh karena itu jika tindakan pemerintahan yang dibuatnya mengandung kesalahan/kekeliruan, maka menurut hukum ia dalam jabatannya bertanggung jawab terhadap kesalahan tersebut. Bahwa andaikan pun benar ada kesalahan dalam perkara ini, maka konsep kesalahan yang dimaksudkan adalah merupakan kesalahan dalam jabatan dan membutuhkan pertanggungjawaban jabatan bukan pertanggungjawaban pribadi. Maka terhadap IMB Penggugat dimana Tergugat II menerbitkan Surat Nomor: 030/2028 tanggal 08 Agustus 2012 Perihal Pembatalan IMB Ruko Atas Nama Rudy Mahulette (Penggugat), dan dilanjutkan oleh Tergugat I dengan menerbitkan Surat Nomor : 300/4071/Setkot tanggal 11 Oktober 2012 Perihal Penangguhan Kegiatan Membangun, hal mana dengan diterbitkannya kedua surat tersebut oleh Tergugat I dan Tergugat II mengakibatkan kerugian atas diri Penggugat. Dengan demikian, dalil yang disampaikan Penggugat tersebut pada prinsipnya adalah menyangkut tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II dalam kedudukannya sebagai Pejabat Publik yakni atas nama jabatannya yang telah menerbitkan keputusan berupa surat Pembatalan dan Penangguhan IMB atas tanah milik Penggugat yang mana kedua surat tersebut merupakan beschikking yang dikeluarkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara sebagaimana yang dimaksud dalam Undang - Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Undang - undang No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Oleh karena perbuatan Tergugat I yang berdasarkan kewenangannya sebagai Pejabat Publik menerbitkan keputusan tersebut maka pertanggungjawabannya pun harus dilakukan atas nama jabatannya. Oleh karena itu gugatan ini mengandung kesalahan dalam menempatkan pihak sehingga harus dinyatakan sebagai **error in persona** dan menyatakan gugatan tidak dapat diterima.-----

## 2. Gugatan Tidak jelas-----



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

\* Bahwa Penggugat mendalilkan Tergugat II menempatkan 2 (dua) buah papan larangan pada bangunan ruko-ruko yang sementara dibangun oleh Penggugat dan seterusnya sebagai perbuatan melawan hukum oleh Tergugat II yang telah membawa kerugian kepada Penggugat. Sehingga Penggugat mohon agar Pengadilan menghukum dan memerintahkan Tergugat I dan II mengganti kerugian material maupun imaterial kepada penggugat sebesar Rp. 13.328.770.000,- Dalil perbuatan melawan hukum dan ganti rugi sebesar milyaran rupiah yang ditujukan kepada Tergugat I dan II seperti tersebut di atas adalah sangat tidak jelas, karena dalam gugatan ini belum didalilkan untuk ditetapkan siapa pemilik dari tanah seluas 3000 m2 yang terletak di desa Passo sesuai dalil Penggugat butir 1 dan dinyatakan dalam petitum, sehingga dengan tidak dimintakan untuk dinyatakan siapa pemilik dari tanah seluas 3000 m2 sesuai dalil Penggugat, maka seluruh perbuatan hukum yang terjadi di atas tanah tersebut dan dianggap merupakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan tergugat I dan II adalah sangat **tidak jelas**.-----

Menimbang, bahwa **terhadap Eksepsi** dari pihak Tergugat mengenai kapasitas Richard Louhenapessy dalam menjalankan tugas-tugas pemerintahan juga dalam hal bertindak dalam jabatan sebagai Walikota Ambon bukan sebagai pribadi, sehingga apabila terjadi kesalahan/kekeliruan dalam pengambilan keputusan maka **Pertanggung jawabannya adalah** pertanggung jawaban Jabatan **bukan** pertanggung jawaban pribadi. Oleh karena itu jika tindakan pemerintahan yang dibuatnya mengandung kesalahan/kekeliruan, maka menurut hukum ia dalam jabatannya bertanggung jawab terhadap kesalahan tersebut, menurut Majelis Hakim untuk dapat diketahui dengan secara pasti apakah tindakan hukum yang telah dilakukan oleh Tergugat II dan Tergugat III dalam penerbitan Surat Nomor: 030/2028 tanggal 08 Agustus 2012 Perihal Pembatalan IMB Ruko Atas Nama Rudy Mahulette (Penggugat) dan dilanjutkan dengan menerbitkan Surat Nomor : 300/4071/Setkot tanggal 11 Oktober 2012 Perihal Penangguhan Kegiatan Membangun adalah dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II dalam kedudukannya sebagai Pejabat Publik yakni atas nama jabatannya yang telah menerbitkan keputusan berupa surat Pembatalan dan Penangguhan IMB atas tanah milik Penggugat yang merupakan beschikking yang dikeluarkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara sebagaimana yang dimaksud dalam Undang - Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Undang - undang No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka haruslah dilakukan pemeriksaan terhadap bukti-bukti surat dimaksud dalam proses pembuktian di persidangan ;-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa demikian pula **terhadap Eksepsi** dari pihak Tergugat mengenai Tergugat I dan II harus mengganti kerugian material maupun inmaterial kepada penggugat sebesar Rp. 13.328.770.000,- tersebut di atas adalah sangat tidak jelas, karena dalam gugatan ini belum didalilkan untuk ditetapkan siapa pemilik dari tanah seluas 3000 m2 yang terletak di desa Passo sesuai dalil Penggugat sehingga dengan tidak dimintakan untuk dinyatakan siapa pemilik dari tanah seluas 3000 m2 sesuai dalil Penggugat maka Gugatan Penggugat menjadi tidak jelas, menurut Majelis Hakim untuk dapat diketahui dengan secara pasti apakah akibat perbuatan hukum yang telah dilakukan oleh pihak Tergugat tersebut telah menimbulkan kerugian bagi pihak Penggugat dan untuk dapat dibuktikan secara hukum siapa sebenarnya pemilik dari Tanah Obyek Sengketa juga harus dilakukan pemeriksaan terhadap bukti-bukti baik bukti surat maupun saksi yang diajukan oleh kedua belah pihak bersengketa dalam proses pembuktian di persidangan sehingga sudah menyangkut mengenai materi pokok perkara ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh alasan pertimbangan sebagaimana diuraikan tersebut diatas, maka menurut pendapat Majelis Hakim eksepsi dari pihak Tergugat adalah bukan merupakan substansi dari materi sebuah eksepsi dan sudah menyangkut perihal materi pokok perkara yang harus dilakukan pemeriksaan pembuktian , maka Eksepsi Tergugat secara hukum **harus ditolak**; -----

**DALAM POKOK PERKARA :** -----

**DALAM KOMPENSI :** -----

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan yang pada pokoknya sebagaimana tersebut di atas ; -----

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Surat Gugatannya pada pokoknya telah mendalilkan bahwa **Penggugat memiliki sebidang tanah** sesuai sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor: 496 Surat Ukur Nomor: 00183/Passo/2008 tanggal 16 Oktober 2008 seluas 3.000 M2 terletak di Desa Passo, yang diperoleh sesuai akta Jual-Beli PPAT Nomor: 167/2011, tanggal 07 November 2011, kemudian HGB tersebut ditingkatkan statusnya menjadi Hak Milik sesuai sertifikat Hak Milik Nomor: 4281 tanggal 27 November 2012 atas nama Penggugat.-----

Menimbang, bahwa menurut dalil Penggugat sebagai pemegang HGB (kemudian menjadi Hak Milik), Penggugat mengajukan permohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) kepada Kepala Kantor Pelayanan Publik Kota Ambon untuk pembangunan 5 (lima) unit Rumah Toko (Ruko) dengan menyertakan seluruh persyaratan yang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditentukan, maka Kepala Kantor Pelayanan Publik Kota Ambon sesuai kewenangannya menerbitkan Surat IMB No: 640/0270/IMB/KPPA/111/2012 tanggal 06 Agustus 2012 kepada Penggugat.-----

Menimbang, bahwa lebih lanjut Penggugat mendalilkan bahwa dengan IMB tersebut, maka Penggugat telah melakukan berbagai kegiatan yakni Membuat perikatan/perjanjian dengan Pihak Ketiga (sesuai akta notaris) dengan perikatan/perjanjian itu Penggugat telah menerima uang dari mereka masing-masing Dengan Pihak Ketiga, yakni :-----

1. Pembeli pertama.-----  
Penggugat telah menerima uang sebesar Rp.1.000.000.000.- dengan bukti 2 (dua) lembar Bilyed Giro (BG) yaitu No: B J. 923283 tanggal 28 Agustus 2012 senilai Rp.500.000.000.- (lima ratus juta rupiah) sesuai bukti setoran tanggal 28 Agustus 2012 dan BG No: BL. 222033 tanggal 16 Oktober 2012 senilai Rp.500.000.000.- (lima ratus juta rupiah) sesuai bukti setoran tanggal 16 Oktober 2012, keduanya sebagai uang muka 20% dari harga 2 (dua) unit Ruko senilai Rp.5.000.000.000.- -----
2. Pembeli kedua.-----  
Penggugat telah menerima uang sebesar Rp.1.000.000.000.- (satu milyar rupiah) dengan bukti 2 (dua) lembar kwitansi yakni tanggal 15 Agustus 2012 senilai Rp.500.000.000.- (lima ratus juta rupiah) dan tanggal 28 September 2012 senilai Rp.500.000.000.- (lima ratus juta rupiah), keduanya sebagai uang muka 20% dari harga 2 (dua) unit Ruko senilai Rp.5.000.000.000.- -----
3. Membuat perjanjian dengan Pihak Ketiga (Koordinator Tukang), telah mendatangkan para tukang dari Pulau Jawa dan telah melakukan pekerjaan pembangunan Ruko-ruko tersebut yang digaji secara harian terhitung sejak tanggal 09 Agustus 2012.-----
4. Membeli peralatan-peralatan dan bahan-bangunan untuk kegiatan pembangunan Ruko-ruko tersebut.-----
5. Juga Penggugat telah melakukan transaksi jual beli sebagian tanah dari tanah sesuai HGB tersebut dengan Pihak Ketiga, dimana Penggugat telah menerima uang sebesar Rp.1.300.000.000.- (satu milyar tiga ratus juta rupiah) sesuai Akta Perjanjian Jual Beli No. 79 tanggal 27 Juli 2012.-----

Menimbang, bahwa menurut Penggugat mestinya Tergugat I turut bertanggungjawab atas IMB yang diterbitkan oleh Tergugat I melalui Kepala Kantor Pelayanan Publik Kota Ambon. Namun ternyata, pada tanggal 11 Oktober 2012, dengan menunjuk surat Tergugat II Nomor: 030/2028 tanggal 8 Agustus 2012 perihal *Pembatalan IMB Ruko atas nama Rudy Mahulette* tanpa bukti-bukti sebagai alasan 46



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang sah, Tergugat I menerbitkan surat Nomor: 300/4071/Setkot tanggal 11 Oktober 2012 perihal: *Penangguhan Kegiatan Membangun*. Juga, Tergugat I dan Tergugat II menempatkan papan larangan pada bangunan yang sementara dibangun sesuai IMB.

Menimbang, bahwa meskipun pada saat pembahasan dalam pertemuan dengan Tergugat II melalui Sekretaris Daerah Maluku pada tanggal 14 Agustus 2012, telah menghasilkan kesimpulan antara lain: Penggugat sebagai pembeli beretika baik mesti dilindungi oleh hukum, Kegiatan yang dilakukan oleh Penggugat pada lokasi sesuai HGB dapat tetap berjalan sesuai IMB, Kelemahan dalam proses penerbitan HGB kepada pemilik HGB yang lama akan ditelusuri, dan Walaupun kesimpulan dalam pertemuan itu, telah disampaikan juga kepada Tergugat I pada tanggal 16 Oktober 2012, namun Tergugat I tetap tidak menghiraukannya, sehingga Penggugat tidak dapat mengerjakan pembangunan Ruko-ruko sesuai IMB.-----

Menimbang, bahwa selanjutnya menurut dalil Penggugat walaupun Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Ambon telah menerbitkan penetapan Nomor: 29/G/2012/PTUN.ABN pada tanggal 3 Desember 2012 tentang *Penundaan Pelaksanaan Surat Walikota Ambon Nomor: 300/4071/Setkot, tanggal 11 Oktober 2012 perihal Penangguhan Kegiatan Membangun*, dimana penetapan tersebut telah disampaikan kepada Tergugat I pada saat itu sebagai Tergugat dan Tergugat II pada saat itu sebagai Tergugat II Intervensi, namun ternyata Tergugat I tetap tidak menurunkan papan larangannya demikian juga Tergugat II tidak mengindahkan penetapan Majelis Hakim tersebut bahkan pada tanggal 29 Januari 2013 Tergugat II memasang papan larangan kedua yang ukurannya lebih besar pada lokasi kegiatan membangun oleh Penggugat berdasarkan IMB. Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tersebut bertentangan dengan Surat Menteri Pendayagunaan Aparatur Negara (MENPAN) Nomor: B-47/1/1991 tanggal 29 Mei 1991 tentang *Pelaksanaan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara*, dan Surat Edaran MENPAN Nomor: SE/24/M.PAN/8/2004 tanggal 28 Agustus 2004 tentang *Pelaksanaan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara*, juga bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik yakni asas kejujuran, asas kecermatan, asas kepastian hukum, dan asas keadilan. -----

Menimbang, bahwa oleh karena itu menurut Penggugat perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II telah mengakibatkan kepercayaan pembeli terhadap hak kepemilikan tanah Penggugat menjadi hilang, Pihak Ketiga telah membatalkan kesepakatan/perjanjian jual beli dengan Penggugat sehingga Penggugat mesti mengembalikan uang Pihak Ketiga dengan denda-dendanya sesuai perjanjian, terjadi penurunan nilai jual ruko dan nilai jual tanah, terjadi penghentian kegiatan membangun selama 54 (lima puluh empat) hari dengan segala resiko 47



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pengeluaran, adanya biaya perbaikan dan penggantian bahan bangunan yang rusak dengan waktu pengerjaan selama 21 (dua puluh satu) hari, pekerjaan pembangunan tidak maksimal setelah terhenti total, pemberitaan pers yang merugikan Penggugat, tertundanya pemanfaatan Ruko-ruko dengan segala biaya yang timbul, status kepemilikan hak atas tanah yang dimiliki Penggugat diragukan oleh pembeli dan penyewa, unit-unit usaha yang baru dibangun oleh Penggugat menjadi gagal, ketenangan Penggugat untuk berkonsentrasi dalam pekerjaan dan beristirahat menjadi terganggu dan berbagai kerugian lainnya yang dialami oleh Penggugat sebagai akibat perbuatan Tergugat I dan Tergugat II yang merupakan **Perbuatan Melanggar Hukum** tersebut -----

Menimbang, bahwa disamping itu atas perbuatan Tergugat I, Penggugat telah mengajukan gugatan ke PTUN Ambon untuk menguji tentang apakah sah ataukah tidak perbuatan Tergugat I itu dengan kehadiran Tergugat II dalam perkara tersebut sebagai Tergugat II Intervensi, yang amar putusannya berbunyi: Menyatakan Penetapan Majelis Hakim Nomor: 29/G/2012/PTUN.ABN tanggal 3 Desember 2012 tentang **Penundaan Pelaksanaan Surat Walikota Ambon** Nomor: 300/4071/Setkot, tanggal 11 Oktober 2012 perihal Penangguhan Kegiatan Membangun yang diterbitkan Tergugat dinyatakan tetap berkekuatan hukum dan **dipertahankan** sampai putusan perkara a quo berkekuatan hukum tetap dan Menyatakan tidak sah Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat berupa Surat Walikota Ambon Nomor: 300/4071/Setkot, tanggal 11 Oktober 2012 perihal Penangguhan Kegiatan Membangun serta Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat berupa Surat Walikota Ambon Nomor: 300/4071/Setkot, tanggal 11 Oktober 2012 perihal Penangguhan Kegiatan Membangun tersebut, dimana Putusan PTUN Ambon tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi (PT) TUN Makassar Nomor: 62/B/2013/PT.TUN.MKS tanggal 4 Juli 2013 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. -----

Menimbang, bahwa menurut Penggugat kerugian yang nyata dialami oleh Penggugat sebagai akibat perbuatan Tergugat I dan Tergugat II sebesar Rp.10.328.770.000,- dapat dirincikan sebagai berikut:-----

1. Kerugian akibat pembatalan perjanjian dengan Pihak Ketiga, turunnya nilai jual Ruko-ruko dan tanah serta denda-denda, diperincikan sebagai berikut: -----
  - a. Kerugian akibat turunnya nilai jual Ruko-ruko.-----

Total harga awal yang disepakati dengan para pembeli sesuai perikatan/perjanjian sebesar Rp. 10.000.000.000,- untuk harga 4 (empat) unit Ruko. Setelah adanya surat dan papan larangan yang dikeluarkan oleh Tergugat I dan Tergugat II, selain berakibat pada pembatalan dan denda, juga harga 48



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Ruko-ruko mengalami penurunan yang sangat jauh yaitu sebesar Rp.625.000.000,- per unit(ada 2 unit Ruko), harga Rp.700.000.000,- per unit dan harga Rp.800.000.000,- per unit.-----

Dengan demikian terdapat kerugian nilai jual 4 (empat) unit Ruko sebesar Rp.7.250.000.000,- -----

b. Kerugian akibat turunnya nilai jual tanah dari harga awal yang disepakati dengan pembeli sesuai akta perikatan/perjanjian yaitu sebesar Rp. 1.300.000.000,- (satu milyar tiga ratus juta rupiah), turun menjadi Rp.600.000.000,- (enam ratus juta rupiah). Sehingga kerugian atas turunnya nilai jual tanah adalah sebesar Rp. 700.000.000,- (tujuh ratus juta rupiah).-----

c. Kerugian akibat denda-denda:-----

\* Denda yang menjadi tanggung jawab Penggugat, atas batalnya kesepakatan/perjanjian jual beli sesuai Akta Pembatalan No. 38 tanggal 28 Desember 2012, sebagai akibat perbuatan Tergugat I dan Tergugat II adalah sebesar Rp.500.000.000,- (lima ratus juta rupiah).-----

\* Denda keterlambatan penyerahan Ruko kepada pembeli akibat penghentian pekerjaan selama 54 (lima puluh empat) hari. Denda sesuai akta perikatan/perjanjian yaitu setiap hari dihitung sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk setiap Ruko. Dengan demikian untuk 4 (empat) unit Ruko selama 54 (lima puluh empat) hari sebesar Rp. 1.080.000.000,- (satu milyar delapan puluh juta rupiah).-----

\* Denda keterlambatan penyerahan Ruko kepada pembeli akibat adanya tambahan hari untuk pekerjaan perbaikan dan penggantian bahan bangunan yang rusak sebesar Rp. 110.000.000,- (seratus sepuluh juta rupiah).-----

d. Kerugian karena upah kerja mesti dibayar setiap hari oleh Penggugat kepada Para Tukang, walaupun mereka tidak bekerja selama 54 (lima puluh empat) hari.-----

\* Upah kerja kepada para tukang sebanyak 34 (tiga puluh empat) orang tukang masing-masing sebesar Rp.150.000,-(seratus lima puluh ribu rupiah) per hari selama 54 (lima puluh empat) hari, dan 2 (dua) orang kepala tukang/mandur masing-masing sebesar Rp. 175.000,- (seratus tujuh puluh lima ribu rupiah) per hari selama 54 (lima puluh empat) hari, yang totalnya sama dengan Rp.294.300.000,- (dua ratus sembilan puluh empat juta tiga ratus ribu rupiah).-----

\* Biaya kerja tambahan kepada tukang (selama 21 hari) dan pembelian bahan bangunan untuk mengganti/memperbaiki yang rusak.-----

\* Terdapat biaya pekerjaan tambahan selama 21 (dua puluh satu) hari kerja untuk pembongkaran dan penggantian kayu, multi tripleks yang telah terpasang namun



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengalami kerusakan akibat penghentian pekerjaan selama 54 (lima puluh empat) hari, dan sebagian besi lantai bangunanyang bengkok, sebesarRp. 169.470.000,- (seratus enam puluh sembilan juta empat ratus tujuh puluh ribu rupiah),-----

\* Biaya administrasi perkara dan jasa Pengacara untuk melakukan proses hukum di PTUN Ambon dan Pengadilan Tinggi TUN Makassar sebesar Rp. 225.000.000,- (dua ratus dua puluh lima juta rupiah).-----

2. Bahwa selain kerugian yang nyata, terdapat juga kerugian tidak nyata yang dapat dinilai dengan uang sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah). Nilai ini dianggap sangat wajar karena:-----

a. Status sosial Penggugat sebagai pejabat pada salah satu bank dengan pangkat Deputi Maneger.-----

b. Adanya pemberitaan media yang sangat merugikan Penggugat.-----

c. Hilangnya kepercayaan kepada Penggugat: di lingkungan kerja, para pembeli, maupun para relasi lainnya yang sudah terbangun selama ini.-----

d. Penggugat sering mendapat teguran dari Pimpinan, sebagai akibat keterlambatan pemanfaatan 1 (satu) unit Ruko yang akan disewa untuk pembukaan kantor cabang yang dijadwalkan pada bulan Pebruari 2013. Namun akibat perbuatan para Tergugat, pembukaan kantor cabang menjadi tertunda sampai pada bulan Juni 2013. Tentunya hal ini sangat berdampak negative terhadap penilaian kinerja kerja Penggugat.-----

e. Penggugat berada pada posisi tawar yang lemah baik terhadap Penyewa maupun Pembeli.-----

f. Status kepemilikan hak atas tanah yang dimiliki Penggugat diragukan oleh pembeli dan penyewa.-----

g. Pekerjaan pembangunan menjadi tidak maksimal karena Tergugat I dan Tergugat II tidak mentaati Penetapan Pengadilan, yaitu meskipun sudah ada Penetapan Pengadilan namun Tergugat I tidak menurunkan papan larangannya, juga Tergugat II memasang lagi tanda larangan membangun yang lebih besar pada lokasi pembangunan Ruko-ruko.-----

h. Unit-unit usaha yang mulai dibangun oleh Penggugat menjadi gagal karena dananya digunakan untuk mengembalikan uang para Pembeli dan denda-denda sesuai Akta Perjanjian/Pengikatan.-----

i. Ketenangan Penggugat untuk berkonsentrasi dalam pekerjaan dan beristirahat menjadi terganggu.-----

j. Dibandingkan dengan nilai investasi atas pembangunan Ruko-ruko, nilai tersebut masih sangatlah relevan.-----

50



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa dengan demikian, kerugian yang dialami oleh Penggugat sebagai akibat perbuatan Tergugat I dan Tergugat II, adalah sebesar:-----

- Kerugian yang nyata, sebesar Rp. 10.328.770.000,-----
- Kerugian yang tidak nyata, sebesar Rp. 3.000.000.00.-----

**Total seluruhnya sebesar: Rp. 13.328.770.000.-** -----

Menimbang, bahwa menurut dalil Penggugat bahwa **Tergugat III selaku pribadi** yang memiliki pengalaman tugas dalam banyak hal, yang jabatannya selaku Tergugat I, seharusnya bila menerima surat dari Tergugat II Nomor: 030/2012 tanggal 8 Agustus 2012 tanpa bukti-bukti yang sah, maka Tergugat III dalam jabatannya sebagai Tergugat I tidak boleh menerbitkan surat Nomor : 300/4071/Setkot tanggal 11 Oktober 2012 dan memasang papan larangan. Apalagi Tergugat III selaku pejabat Tergugat I mengetahui adanya Peraturan Walikota Ambon Nomor : 11 Tahun 2011 tentang Tata Cara Pelayanan Perizinan Terpadu Satu Pintu Pada Kantor Pelayanan Publik Kota Ambon, dimana Tergugat III sebagai pejabat Tergugat I tidak memiliki kewenangan untuk menerbitkan surat Penangguhan Kegiatan Membangun, sebagaimana juga yang telah menjadi pertimbangan dalam putusan PTUN yang telah memiliki kekuatan hukum tetap. Dengan demikian **Tergugat III** telah turut melakukan perbuatan melanggar hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat. Dan sesuai ketentuan pasal 1365 KUHPdata yang berbunyi : **Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan pihak yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut**, maka patutlah bila atas perbuatannya, para Tergugat dihukum secara bersama-sama untuk mengganti kerugian kepada Penggugat.-----

Menimbang, bahwa dari uraian tersebut diatas meunjukkan bahwa yang menjadi **POKOK PERSENGKETAAN** antara pihak Penggugat dengan pihak Tergugat dalam perkara ini adalah mengenai Penggugat yang memiliki sebidang Tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor : 4281 tanggal 27 November 2012 yang telah membangun bangunan diatas tanah miliknya setelah mendapatkan Surat Izin Mendirikan Bangunan dari Kepala Kantor Pelayanan Publik Kota Ambon sesuai kewenangannya menerbitkan Surat IMB Nomor : 640/0270/IMB/KPPA/111/2012 tanggal 06 Agustus 2012 dan telah melakukan transaksi dengan pihak ketiga dan pembelian bahan bangunan serta ongkos tukang ternyata Tergugat I menerbitkan surat Nomor : 300/4071/Setkot tanggal 11 Oktober 2012 perihal : *Penangguhan Kegiatan Membangun* dikarenakan perbuatan Tergugat II telah menerbitkan Surat Nomor : 030/2012 tanggal 8 Agustus 2012 perihal *Pembatalan IMB Ruko atas nama Rudy Mahulette* tanpa bukti-bukti sebagai alasan yang sah dan menempatkan papan larangan pada bangunan yang sementara dibangun sesuai IMB meskipun oleh PTUN telah diperintahkan agar pelaksanaan atas perbuatan 51



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat I dan Tergugat II tersebut ditunda , sehingga perbuatan Tergugat dimaksud menurut Penggugat adalah merupakan Perbuatan Melanggar Hukum yang telah menimbulkan adanya kerugian bagi pihak Penggugat ;-----

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Surat Gugatannya pada dalil **angka 1** menyatakan bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah sesuai sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor: 496 Surat Ukur Nomor : 00183/Passo/2008 tanggal 16 Oktober 2008 seluas 3.000 M2 terletak di Desa Passo, yang diperoleh sesuai akta Jual-Beli PPAT Nomor : 167/2011, tanggal 07 November 2011, kemudian HGB tersebut ditingkatkan statusnya menjadi Hak Milik sesuai sertifikat Hak Milik Nomor: 4281 tanggal 27 November 2012 atas nama Penggugat.-----

Menimbang, bahwa atas dalil Gugatan Penggugat tersebut dipersidangan dalam perkara ini oleh pihak Penggugat telah diajukan bukti surat-surat yakni masing-masing **Bukti P.1** berupa Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 496 atas nama : RUDY MAHULETTE , **Bukti P.2** berupa Akta Jual Beli Nomor : 167 /2011 tanggal 07 Nopember 2011 , **Bukti P.3** berupa Pernyataan Persetujuan Jual Beli Nomor : 06 /2011 tanggal 26 Oktober 2011 , dan **Bukti P.4** berupa Sertifikat Hak Milik Nomor : 4281 atas nama : RUDY MAHULETTE ;-----

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memeriksa dan meneliti bukti **-bukti P.1, P.2, P.3 dan P.4** yang diajukan oleh pihak Penggugat tersebut diatas , ternyata bukti surat dimaksud setelah diperiksa dan diteliti telah bermeterai cukup dan untuk bukti P.1 dan P.4 sesuai dengan legalisir dan untuk bukti P.2 dan P.4 sesuai dengan aslinya maka terhadap surat bukti P.1, P.2 , P.3 dan P.4 tersebut dapat dinilai dan dipertimbangkan sebagai alat bukti yang sah menurut hukum di persidangan dalam perkara ini ;-----

Menimbang, bahwa dari **bukti P-1, P.2 dan P.3** yang diajukan oleh pihak Penggugat tersebut dapat diperoleh **FAKTA HUKUM** bahwa benar Penggugat adalah Pemegang Hak Yang Sah atas Tanah Obyek Sengketa sebagaimana Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 496 yang diperoleh dari Ir. OEMAR TAHER dengan cara JUAL BELI yang dilakukan di hadapan PPAT Rosdiana Elly, SH dengan berdasar Akta JUAL BELI Nomor : 167 /2011 dan JUAL BELI dimaksud dilakukan dengan persetujuan dari mantan isteri dari Ir. OEMAR TAHER selaku pihak Penjual sebagaimana Akta Persetujuan Jual Beli Nomor : 06 /2011 tanggal 26 Oktober 2011 ;-----

Menimbang, bahwa lalu dari **bukti P.4** yang diajukan oleh pihak Penggugat tersebut juga diperoleh **FAKTA HUKUM** bahwa benar kemudian Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 496 milik Penggugat tersebut selanjutnya ditingkatkan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

statusnya menjadi Hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor : 4281 tanggal 27 November 2012 atas nama Penggugat.-----

Menimbang, bahwa dari keterangan **Saksi** yang diajukan oleh pihak Penggugat bernama **FERDINAND LOPIES** memberikan keterangan dengan dibawah sumpah bahwa benar Saksi Pensiunan Pegawai Kantor Walikota Ambon bagian IMB dengan Jabatan kepala Seksi Pertanahan selama 10 tahun dan tahu bangunan Ruko terletak di Passo yang sedang menjadi sengketa dalam perkara ini adalah milik Pak Rudy Mahulette (Penggugat) dan saksi tahu karena pernah melihat Serifikat Tanah dan Surat IMB yakni Sertifikat dan IMB atas nama Pak Rudy Mahulette (Penggugat);-----

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut dapat dibuktikan bahwa benar Penggugat memiliki sebidang tanah sesuai sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor : 496 Surat Ukur Nomor : 00183/Passo/2008 tanggal 16 Oktober 2008 seluas 3.000 M2 terletak di Desa Passo, yang diperoleh sesuai akta Jual-Beli PPAT Nomor: 167/2011, tanggal 07 November 2011, kemudian HGB tersebut ditingkatkan statusnya menjadi Hak Milik sesuai sertifikat Hak Milik Nomor : 4281 tanggal 27 November 2012 atas nama Penggugat, dan oleh karena itu menurut pendapat Majelis Hakim dalil gugatan Penggugat **pada angka 1. , telah dapat terbukti secara sah menurut hukum ;**

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Surat Gugatannya pada dalil **angka 2** menyatakan bahwa sebagai pemegang HGB (kemudian menjadi Hak Milik), Penggugat mengajukan permohonan **Izin Mendirikan Bangunan (IMB)** kepada Kepala Kantor Pelayanan Publik Kota Ambon untuk pembangunan 5 (lima) unit Rumah Toko (Ruko) dengan menyertakan seluruh persyaratan yang ditentukan, maka Kepala Kantor Pelayanan Publik Kota Ambon sesuai kewenangannya menerbitkan Surat IMB Nomor : 640/0270/IMB/KPPA/111/2012 tanggal 06 Agustus 2012 kepada Penggugat.-----

Menimbang, bahwa atas dalil Gugatan Penggugat tersebut dipersidangan dalam perkara ini oleh pihak Penggugat telah diajukan bukti surat-surat yakni masing-masing **Bukti P.5** berupa Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor : 640 /0270 /IMB/ KPP/VIII/2012 tertanggal 06 Agustus 2012 , ternyata bukti surat dimaksud setelah diperiksa dan diteliti telah bermeterai cukup dan sesuai dengan aslinya maka terhadap surat **bukti P.5** tersebut dapat dinilai dan dipertimbangkan sebagai alat bukti yang sah menurut hukum di persidangan dalam perkara ini ; -----

Menimbang, bahwa dari **bukti P-5** yang diajukan oleh pihak Penggugat tersebut dapat diperoleh **FAKTA HUKUM** bahwa benar sebagai pemegang HGB (kemudian menjadi Hak Milik), Penggugat telah mengajukan permohonan **Izin Mendirikan Bangunan (IMB)** kepada Kepala Kantor Pelayanan Publik Kota Ambon untuk



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pembangunan Rumah Toko (Ruko) di Passo dengan menyertakan seluruh persyaratan yang ditentukan, maka Kepala Kantor Pelayanan Publik Kota Ambon sesuai kewenangannya menerbitkan Surat IMB Nomor : 640/0270/IMB/KPPA/111/2012 tanggal 06 Agustus 2012 kepada Penggugat;-----

Menimbang, bahwa dari keterangan **Saksi** yang diajukan oleh pihak Penggugat bernama **FERDINAND LOPIES** memberikan keterangan dengan dibawah sumpah bahwa benar sewaktu Saksi masih belum pensiun Saksi bekerja di Kantor Walikota Ambon adalah bekerja pada bagian IMB dan menangani permohonan IMB yang diajukan oleh Penggugat dan membuat Papan nama Izin IMB serta menangani permohonan IMB dari Penggugat tersebut untuk pembangunan Ruko di Passo dan Saksi memproses IMB yang diajukan oleh Penggugat dan membuat Papan nama IMB atas nama Penggugat tersebut adalah atas perintah dari pak Novel setelah mendapat perintah dari Pak Walikota ;-----

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut dapat dibuktikan bahwa benar Penggugat telah mengajukan permohonan **Izin Mendirikan Bangunan (IMB)** kepada Kepala Kantor Pelayanan Publik Kota Ambon untuk pembangunan Rumah Toko (Ruko) di Passo dengan menyertakan seluruh persyaratan yang ditentukan, dan Kepala Kantor Pelayanan Publik Kota Ambon sesuai kewenangannya telah menerbitkan Surat IMB Nomor : 640/0270/IMB/KPPA/111/2012 tanggal 06 Agustus 2012 kepada Penggugat, sehingga oloeh karena itu menurut Majelis Hakim dalil gugatan Penggugat **pada angka 2. , telah dapat terbukti secara sah menurut hukum ;** -----

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Surat Gugatannya pada dalil **angka 3 dan angka 4** menyatakan bahwa dengan IMB tersebut, maka Penggugat telah melakukan berbagai kegiatan yakni:-----

- **Membuat perikatan/perjanjian dengan Pihak Ketiga** (sesuai akta notaris); dengan perikatan/perjanjian itu Penggugat telah menerima uang dari mereka, masing-masing:-----

- **Dengan Pihak Ketiga (pembeli pertama).**-----

Penggugat telah menerima uang sebesar Rp.1.000.000.000.- (satu milyar rupiah) dengan bukti 2 (dua) lembar Bilyed Giro (BG) yaitu No: B J. 923283 tanggal 28 Agustus 2012 senilai Rp.500.000.000.- (lima ratus juta rupiah) sesuai bukti setoran tanggal 28 Agustus 2012 dan BG No: BL. 222033 tanggal 16 Oktober 2012 senilai Rp.500.000.000.- (lima ratus juta rupiah) sesuai bukti setoran tanggal 16 Oktober 2012, keduanya sebagai uang muka 20% dari harga 2 (dua) unit Ruko senilai Rp.5.000.000.000.- (lima milyar rupiah).-----



- Dengan Pihak Ketiga (pembeli kedua).-----

Penggugat telah menerima uang sebesar Rp.1.000.000.000.- (satu milyar rupiah) dengan bukti 2 (dua) lembar kwitansi yakni tanggal 15 Agustus 2012 senilai Rp.500.000.000.- (lima ratus juta rupiah) dan tanggal 28 September 2012 senilai Rp. 500.000.000.- (lima ratus juta rupiah), keduanya sebagai uang muka 20 % dari harga 2 (dua) unit Ruko senilai Rp.5.000.000.000.- (lima milyar rupiah).-----

- **Membuat perjanjian dengan Pihak Ketiga (Koordinator Tukang)**, telah mendatangkan para tukang dari Pulau Jawa dan telah melakukan pekerjaan pembangunan Ruko-ruko tersebut yang digaji secara harian terhitung sejak tanggal 09 Agustus 2012.-----
- **Membeli peralatan-peralatan dan bahan-bangunan** untuk kegiatan pembangunan Ruko-ruko tersebut.-----
- **Melakukan transaksi Jual Beli SEBAGIAN TANAH** dari tanah sesuai HGB tersebut dengan Pihak Ketiga, dimana Penggugat telah menerima uang sebesar Rp.1.300.000.000.- (satu milyar tiga ratus juta rupiah) sesuai Akta Perjanjian Jual Beli Nomor : 79 tanggal 27 Juli 2012.-----

Menimbang, bahwa dari **bukti P.6** yang diajukan oleh pihak Penggugat di persidangan berupa : Perjanjian Pengikatan Jual Beli 2 unit Ruko atas nama Herminus The tanggal 28 Agustus 2012 dan **bukti P.11** Akta Notaris Nomor : 23 Tanggal 28 Nopember 2012 tentang Pengikatan Jual Beli antara Penggugat dengan Herminus The yang berkaitan dengan **bukti P.7** berupa : Bilyet Giro Nomor : BI.923283 tanggal 28 Agustus 2012 senilai Rp. 500.000.000,-, **bukti P.8** berupa Bukti Setoran tanggal 28 Agustus 2012 , **bukti P.9** berupa Bilyet Giro Nomor : BI .222033 tanggal 16 Oktober 2012 senilai Rp. 500.000.000,-, serta bujti P.10 berupa Bukti Setoran tanggal 16 Oktober 2012, maka dapat diperoleh **FAKTA HUKUM** bahwa benar PENGGUGAT telah mengadakan Transaksi –Transaksi atas Bangunan Ruko atas OBYEK SENGKETA dengan Pihak Ketiga bernama **Herminus The** berupa Jual Beli beserta pembayaran atas jual Beli ruko yang sedang dibangun oleh Penggugat diatas TANAH OBYEK SENGKETA dimaksud;

Menimbang, bahwa demikian pula dari **bukti P.12** yang diajukan oleh pihak Penggugat di persidangan berupa : Pengikatan Jual Beli 2 unit Ruko di Passo antara Penggugat dengan Pembeli Johan Tumewa dan **bukti P.15** berupa Akta Notaris Nomor : 14 Tanggal 7 Desember 2012 tentang Pengikatan Jual Beli antara Penggugat dengan Johan Tumewa yang berkaitan dengan **bukti P.13** berupa Kuitansi Tanda Terima Uang Tanggal 15 Agustus **JUGA** dapat diperoleh **FAKTA HUKUM** bahwa benar PENGGUGAT telah mengadakan Transaksi –Transaksi atas Bangunan Ruko atas OBYEK SENGKETA



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dengan Pihak Ketiga bernama **JOHAN TUMEWA** berupa Jual Beli beserta pembayaran atas jual Beli ruko yang sedang dibangun oleh Penggugat diatas TANAH OBYEK SENGKETA dimaksud;-----

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut menunjukkan bahwa benar Penggugat setelah mendapatkan Izin Mendirikan Bangunan atas bangunan yang sedang dikerjakannya di Passo telah melakukan transaksi atas bangunan ruko-ruko tersebut dengan Pihak Ketiga sebagai Pihak PEMBELI atas ruko-ruko dimaksud berupa JUAL BELI dihadapan Notaris dan telah dilakukan Pembayaran atas transaksi jual beli tersebut dengan cara pembayaran dalam bentuk Bilyet Giro , yakni antara Penggugat selaku pihak PENJUAL dengan **Herminus The** dan **JOHAN TUMEWA** selaku pihak PEMBELI ;-----

Menimbang, bahwa disamping itu dari **bukti P.16** yang diajukan oleh pihak Penggugat di persidangan berupa : Perjanjian Kontrak Upah Kerja Pembangunan 5 unit Ruko di Passo tanggal 7 Agustus 2012 antara Penggugat dengan **SUBUR** Koordinator Tukang JUGA dapat diperoleh **FAKTA HUKUM** bahwa benar PENGGUGAT telah mengadakan Perjanjian Kontrak Upah Kerja Pembangunan Ruko di Passo untuk 5 (lima) unit ruko yang disepakati dalam 2 tahap yakni tahap I untuk 2 unit ruko yang akan dikerjakan selesai pada tanggal 20 Desember 2012 dan tahap II untuk 3 unit ruko ruko yang akan dikerjakan selesai pada tanggal 1 Maret 2013;-----

Menimbang, bahwa dari keterangan **Saksi** yang diajukan oleh pihak Penggugat bernama **SUBUR sendiri** memberikan keterangan dengan dibawah sumpah di persidangan bahwa benar Saksi kenal dengan Penggugat pada awal bulan Agustus 2012 melalui telepon lalu Saksi datang ke Kantor pak Rudy guna membicarakan masalah pembangunan Ruko di Passo terletak di sebelah kiri ACC , lalu Saksi dan pak Rudy Mahulette /Penggugat membicarakan masalah akan mendatangkan tukang bangunan dari Jawa untuk pekerjaan pembangunan Ruko di Passo tersebut , lalu disepakati yang mendatangkan Tukang dari Jawa adalah Saksi sedang yang membiayai adalah Penggugat/pak Rudy , kemudian Saksi ada mendatangkan Tukang sebanyak 32 orang dari Jawa lalu ditambah 4 orang lagi dari Ambon sehingga jumlah seluruh tukang untuk pembangunan pekerjaan Ruko di Passo tersebut jumlahnya 36 orang dan Tukang-tukang tersebut dibayar setiap hari tapi diambil oleh mereka setiap 2 minggu sekali dengan harga Tukang Rp. 150.000,- dan mandor Rp. 175.000,- per hari ;-----

Menimbang, bahwa **DISAMPING ITU** dari **bukti P. 68** yang diajukan oleh pihak Penggugat di persidangan berupa : Daftar nama-nama Tukang yang bekerja pada Pembangunan Ruko Passo-Ambon a/n Rudy Mahulette, JUGA menunjukkan **FAKTA HUKUM** bahwa lalu disepakati yang mendatangkan Tukang dari Jawa adalah Saksi sedang yang membiayai adalah Penggugat/pak Rudy , kemudian Saksi ada mendatangkan Tukang 56



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sebanyak 32 orang dari Jawa lalu ditambah 4 orang lagi dari Ambon sehingga jumlah seluruh tukang untuk pembangunan pekerjaan Ruko di Passo tersebut jumlahnya 36 orang dengan nama-nama Tukang sebagaimana tersebut dalam bukti P.68 tersebut ;-----

Menimbang, bahwa dari pertimbangan tersebut menunjukkan bahwa benar Penggugat setelah mendapat Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atas pembangunan ruko di Passo maka Penggugat telah **Membuat perjanjian dengan Pihak Ketiga (Koordinator Tukang) dengan** telah mendatangkan para tukang dari Pulau Jawa dan telah melakukan pekerjaan pembangunan Ruko-ruko tersebut yang digaji secara harian terhitung sejak tanggal 09 Agustus 2012 sebanyak 32 orang dari Jawa lalu ditambah 4 orang lagi dari Ambon sehingga jumlah seluruh tukang untuk pembangunan pekerjaan Ruko di Passo tersebut jumlahnya 36 orang dengan nama-nama Tukang sebagaimana tersebut dalam bukti P.68 tersebut;-----

Menimbang, bahwa **LEBIH LANJUT** dari **bukti P. 74** yang diajukan oleh pihak Penggugat di persidangan berupa : Nota Permintaan bahan-bahan dari Koordinator Tukang tanggal 6 Desember 2012 untuk mengganti yang rusak , YANG BERKAITAN DENGAN **bukti P.77** berupa : Nota Belanja tanggal 10 Desember 2012 sebesar Rp. 12.000.000,- , **bukti P. 78** berupa Nota Belanja tanggal 10 Desember 2012 sebesar Rp. 37.900.000,- serta **bukti P.79** berupa Nota Belanja tanggal 10 Desember 2012 sebesar Rp.5.120.000,- , dapat diperoleh **FAKTA HUKUM** bahwa benar Penggugat setelah mendapat Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atas pembangunan ruko di Passo maka Penggugat telah **Membeli peralatan-peralatan dan bahan-bangunan** untuk kegiatan pembangunan Ruko-ruko tersebut sebagai Nota-Nota Belanja untuk pembelian peralatan dan bahan bangunan guna pembanguna ruko dimaksud ; -----

Menimbang, bahwa **SELANJUTNYA** dari **bukti P. 17** yang diajukan oleh pihak Penggugat di persidangan berupa : Akta Notaris Nomor : 79 Tanggal 27 Juli 2012 tentang Pengikatan Jual Beli antara Penggugat dengan **Marcus Walalajo** , JUGA dapat diperoleh **FAKTA HUKUM** bahwa benar Penggugat setelah mendapat Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atas pembangunan ruko di Passo maka Penggugat telah **Melakukan transaksi Jual Beli SEBAGIAN TANAH** dari tanah **OBJEK SENGKETA** tersebut dengan Pihak Ketiga, dimana Penggugat telah menerima uang sebesar Rp.1.300.000.000.- (satu milyar tiga ratus juta rupiah) sesuai Akta Perjanjian Jual Beli No. 79 tanggal 27 Juli 2012.- sehubungan telah terjadinya transaksi **JUAL BELI** atas **SEBAGIAN TANAH OBJEK SENGKETA** dimaksud dengan **Marcus Walalajo** ;-----

Menimbang, bahwa berdasar pertimbangan hukum tersebut diatas maka telah dapat dibuktikan bahwa benar setelah mendapatkan Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) maka Penggugat telah melakukan berbagai kegiatan yakni: -----

57



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- **Membuat perikatan/perjanjian dengan Pihak Ketiga** (sesuai akta notaris); dengan perikatan/perjanjian itu Penggugat telah menerima uang dari mereka, masing-masing:-----

- **Dengan Pihak Ketiga (pembeli pertama).**-----

Penggugat telah menerima uang sebesar Rp.1.000.000.000.- (satu milyar rupiah) dengan bukti 2 (dua) lembar Bilyed Giro (BG) yaitu No: B J. 923283 tanggal 28 Agustus 2012 senilai Rp.500.000.000.- (lima ratus juta rupiah) sesuai bukti setoran tanggal 28 Agustus 2012 dan BG No: BL. 222033 tanggal 16 Oktober 2012 senilai Rp.500.000.000.- (lima ratus juta rupiah) sesuai bukti setoran tanggal 16 Oktober 2012, keduanya sebagai uang muka 20% dari harga 2 (dua) unit Ruko senilai Rp.5.000.000.000.- (lima milyar rupiah).-----

- **Dengan Pihak Ketiga (pembeli kedua).**-----

Penggugat telah menerima uang sebesar Rp.1.000.000.000.- (satu milyar rupiah) dengan bukti 2 (dua) lembar kwitansi yakni tanggal 15 Agustus 2012 senilai Rp.500.000.000.- (lima ratus juta rupiah) dan tanggal 28 September 2012 senilai Rp.500.000.000.- (lima ratus juta rupiah), keduanya sebagai uang muka 20% dari harga 2 (dua) unit Ruko senilai Rp.5.000.000.000.- (lima milyar rupiah).-----

- **Membuat perjanjian dengan Pihak Ketiga (Koordinator Tukang),** telah mendatangkan para tukang dari Pulau Jawa dan telah melakukan pekerjaan pembangunan Ruko-ruko tersebut yang digaji secara harian terhitung sejak tanggal 09 Agustus 2012.-----

- **Membeli peralatan-peralatan dan bahan-bangunan** untuk kegiatan pembangunan Ruko-ruko tersebut.-----

- **Melakukan transaksi Jual Beli SEBAGIAN TANAH** dari tanah sesuai HGB tersebut dengan Pihak Ketiga, dimana Penggugat telah menerima uang sebesar Rp.1.300.000.000.- (satu milyar tiga ratus juta rupiah) sesuai Akta Perjanjian Jual Beli No. 79 tanggal 27 Juli 2012.-----

Sehingga oleh karena itu menuru pendapat Majelis Hakim dalil gugatan Penggugat pada **angka 3 dan angka 4, telah dapat terbukti secara sah menurut hukum ;**-----

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Surat Gugatannya pada dalil **angka 5, angka 6, angka 7** menyatakan bahwa mestinya, **Tergugat I** turut bertanggungjawab atas IMB yang diterbitkan oleh Tergugat I melalui Kepala Kantor Pelayanan Publik Kota Ambon. Namun ternyata, pada tanggal 11 Oktober 2012, dengan menunjuk **surat Tergugat II Nomor: 030/2028 tanggal 8 Agustus 2012** tanpa bukti-bukti sebagai alasan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang sah, Tergugat I menerbitkan surat Nomor: 300/4071/Setkot tanggal 11 Oktober 2012 perihal: *Penangguhan Kegiatan Membangun*. Juga, Tergugat I dan Tergugat II menempatkan papan larangan pada bangunan yang sementara dibangun sesuai IMB. Dan saat pembahasan dalam pertemuan dengan Tergugat II pada tanggal 14 Agustus 2012, telah menghasilkan kesimpulan antara lain:-----

- a. Penggugat sebagai pembeli beretika baik mesti dilindungi oleh hukum.-----
- b. Kegiatan yang dilakukan oleh Penggugat pada lokasi sesuai HGB dapat tetap berjalan sesuai IMB.-----
- c. Kelemahan dalam proses penerbitan HGB kepada pemilik HGB yang lama akan ditelusuri.-----

walaupun sudah ada hasil pertemuan dengan Tergugat II seperti itu, namun Tergugat II tidak memberitahukan Tergugat I terhadap hasil pertemuan itu, atau Tergugat II mencabut surat Nomor: 030/2028 tanggal 8 Agustus 2012 perihal *Pembatalan IMB Ruko atas nama Rudy Mahulette* dan melepaskan papan larangannya, **sehingga menurut Penggugat akibat perbuatan Tergugat Penggugat tidak dapat mengerjakan pembangunan Ruko-ruko sesuai IMB;** -----

Menimbang, bahwa dari **bukti P. 18** yang diajukan oleh pihak Penggugat di persidangan berupa : Surat Tergugat I Nomor : 300/4071/Setkot Tanggal 11 Oktober 2012 perihal : *Penangguhan Kegiatan Membangun* , dapat diperoleh FAKTA HUKUM dalam perkara ini bahwa benar Tergugat I telah membuat dan mengirimkan Surat Nomor : 300/4071/Setkot Tanggal 11 Oktober 2012 kepada PENGGUGAT yang isinya agar menangguhkan kegiatan membangun diatas TANAH OBYEK SENGKETA dengan alasan **karena terdapat masalah hukum atas bidang tanah dimaksud** , dan perbuatan Tergugat I dimaksud didasarkan pada adanya surat dari Tergugat II Nomor: 030/2028 tanggal 8 Agustus 2012 perihal *Pembatalan IMB Ruko atas nama Rudy Mahulette/PENGGUGAT* ;

Menimbang, bahwa **SELANJUTNYA** dari **bukti P. 19** yang diajukan oleh pihak Penggugat di persidangan berupa : Hasil Foto Larangan Melakukan Kegiatan Membangun yang dipasang oleh Tergugat I dan Tergugat II yang dibangun Penggugat berdasarkan IMB , JUGA menunjukkan **FAKTA HUKUM** bahwa benar selain membuat dan mengirimkan Surat Larangan kepada PENGGUGAT yang isinya agar menangguhkan kegiatan membangun diatas TANAH OBYEK SENGKETA dengan alasan karena terdapat masalah hukum atas bidang tanah dimaksud, TERGUGAT juga telah memasang PAPAN LARANGAN Melakukan Kegiatan Membangun yang dipasang diatas lokasi TANAH OBYEK SENGKETA tersebut ;-----

**Disclaimer**

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari keterangan **Saksi** yang diajukan oleh pihak Penggugat bernama **FERDINAND LOPIES** memberikan keterangan dengan dibawah sumpah di persidangan bahwa benar setelah Surat Izin IMB dikeluarkan oleh Pemkot lalu Saksi melihat ada pekerjaan dilaksanakan di lokasi tapi setelah ada Surat Larangan dari Pemkot lalu pekerjaan dihentikan dulu karena ada masalah dan setelah itu apakah ada surat penghentiannya Saksi tidak tahu , kemudian Saksi melihat dipasang **Papan larangan Membangun** di lokasi pembangunan ruko tersebut atas perintah Kepala Dinas Tata Kota Ambon yang dilakukan oleh Satpol PP dengan alasan Tanah tersebut milik Pemerintah Propinsi ;-----

Menimbang, bahwa JUGA dari keterangan **Saksi** yang diajukan oleh pihak Penggugat bernama **JACOB DUMA juga** memberikan keterangan dengan dibawah sumpah di persidangan bahwa benar Saksi adalah teman dari Penggugat /Pak Rudy Mahulette dan tahu Penggugat sedang mengerjakan pembangunan Ruko di Passo dan saksi tahu benar ada Papan larangan yang dipasang di lokasi tersebut dan setelah **dipasang papan larangan para pekerja tidak bekerja lagi** ;-----

Menimbang, bahwa berdasar pertimbangan hukum tersebut diatas maka telah dapat dibuktikan bahwa benar **Tergugat I** dengan menunjuk sebagai dasar **surat Tergugat II Nomor: 030/2028 tanggal 8 Agustus 2012** tanpa bukti-bukti sebagai alasan yang sah Tergugat I menerbitkan **surat Nomor: 300/4071/Setkot tanggal 11 Oktober 2012** perihal: *Penangguhan Kegiatan Membangun*. Juga, Tergugat I dan Tergugat II menempatkan papan larangan pada bangunan yang sementara dibangun sesuai IMB. Sehingga akibat perbuatan Tergugat tersebut Penggugat tidak dapat mengerjakan pembangunan Ruko-ruko sesuai IMB, oleh karena itu menurut Majelis Hakim dalil gugatan Penggugat pada **angka 5, angka 6, angka 7, telah dapat terbukti secara sah menurut hukum** ;-----

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Surat Gugatannya pada dalil **angka 10 , angka 11 , angka 12 dan angka 8 serta angka 13** menyatakan bahwa atas perbuatan Tergugat I, Penggugat telah mengajukan gugatan ke PTUN Ambon untuk menguji tentang apakah sah ataukah tidak perbuatan Tergugat I itu. Dengan kehadiran Tergugat II dalam perkara tersebut sebagai Tergugat II Intervensi yang amar putusan berbunyi: -----

**DALAM PENUNDAAN:** -----

- Menyatakan Penetapan Majelis Hakim Nomor: 29/G/2012/PTUN.ABN tanggal 3 Desember 2012 tentang Penundaan Pelaksanaan Surat Walikota Ambon Nomor: 300/4071/Setkot, tanggal 11 Oktober 2012 dinyatakan tetap



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berkekuatan hukum dan dipertahankan sampai putusan perkara a quo berkekuatan hukum tetap. -----

DALAM POKOK SENGKETA-----

- Mengabulkan GUGA TAN Penggugat untuk seluruhnya.-----
- Menyatakan tidak sah Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat berupa Surat Walikota Ambon Nomor: 300/4071/Setkot, tanggal 11 Oktober 2012 perihal Penangguhan Kegiatan Membangun.-----
- Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat berupa Surat Walikota Ambon Nomor: 300/4071/Setkot, tanggal 11 Oktober 2012 perihal Penangguhan Kegiatan Membangun tersebut-----

Putusan PTUN Ambon tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi (PT) TUN Makassar Nomor: 62/B/2013/PT.TUN.MKS tanggal 4 Juli 2013 yang **telah mempunyai kekuatan hukum tetap**. Lalu saat proses pemeriksaan alat bukti Tergugat I tidak dapat menunjukkan bukti bahwa tanah yang di atasnya Penggugat melakukan kegiatan membangun berdasarkan IMB, adalah milik Tergugat II. Juga saat Tergugat II mengajukan alat bukti berupa Surat Tergugat II Nomor: 593/161 tanggal 12 Januari 1995 perihal: *Pengaturan, Penguasaan, Penggunaan dan Peruntukan Tanah Negara Bekas Eigendom Verponding Nomor: 987 Kotamadya Ambon*, dengan melampirkan peta lokasi seakan-akan menunjuk pada lokasi tanah milik Penggugat yang sementara dilakukan pembangunan berdasarkan IMB. Kemudian melalui saksi yang diajukan oleh Penggugat dan surat Keterangan Pendaftaran Tanah oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Ambon Nomor: 630/23/2013 tanggal 7 Februari 2013, ternyata terbukti bahwa tanah sesuai Eigendom Verponding Nomor: 987 itu terletak di Desa Hative Kecil Kecamatan Sirimau Kota Ambon (**bukan pada lokasi yang sementara dilakukan kegiatan membangun oleh Penggugat berdasarkan IMB di Kecamatan Baguala Desa Passo**). Sehingga alat bukti surat Tergugat II tersebut tidak bersesuaian dengan peta lokasi tanah yang menjadi lampirannya serta saksi menerangkan bahwa peta lokasi yang dilampirkan oleh Tergugat II tidak memiliki nilai kadasteral . Sehingga perbuatan Tergugat II yang dengan sengaja mengajukan alat bukti di PTUN Ambon berupa Surat Tergugat II Nomor: 593/161 tanggal 12 Januari 1995 perihal: *Pengaturan, Penguasaan, Penggunaan dan Peruntukan Tanah Negara Bekas Eigendom Verponding Nomor: 987 Kotamadya Ambon*, dengan melampirkan gambar lokasi tanah milik Penggugat tersebut maka perbuatan Tergugat I dan Tergugat II sebagai perbuatan yang tidak sah dan nyata-nyata **melanggar hukum dan telah menimbulkan kerugian kepada Penggugat**.-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari **bukti P.87** yang diajukan oleh pihak Penggugat di persidangan berupa : Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor : 29/G/2012/ PTUN ABN tanggal 6 Maret 2013 , **BERSESUAIAN DENGAN bukti P. 88** berupa Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar Nomor : 62/G/2013/ PT.TUN MKS tanggal 16 Juli 2013 **DAN bukti P. 89** berupa Surat Panggilan oleh PTUN Ambon Nomor : W4 –TUN 3/1084/h.03.05/XII/2013 tanggal 31 Desember 2013 , untuk Pelaksanaan Eksekusi Putusan TUN **SERTA bukti P. 90** berupa Surat Penggugat kepada Tergugat III perihal : Penangguhan Pekerjaan Pembangunan Ruko di Passo tanggal 2 Nopember 2013 dan tanda bukti penerimaannya , dapat diperoleh **FAKTA HUKUM** bahwa benar atas perbuatan Tergugat I, Penggugat telah mengajukan gugatan ke PTUN Ambon untuk menguji tentang apakah sah ataukah tidak perbuatan Tergugat I itu. Dengan kehadiran Tergugat II dalam perkara tersebut sebagai Tergugat II Intervensi yang telah DIPUTUS dengan PUTUSAN Nomor: 29/G/2012/PTUN.ABN amar putusan berbunyi: -----

**-DALAM PENUNDAAN:** -----

- Menyatakan Penetapan Majelis Hakim Nomor: 29/G/2012/PTUN.ABN tanggal 3 Desember 2012 tentang Penundaan Pelaksanaan Surat Walikota Ambon Nomor: 300/4071/Setkot, tanggal 11 Oktober 2012 dinyatakan tetap berkekuatan hukum dan dipertahankan sampai putusan perkara a quo berkekuatan hukum tetap. -----

Dan Putusan PTUN Ambon tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi (PT) TUN Makassar Nomor: 62/B/2013/PT.TUN.MKS tanggal 4 Juli 2013 , yang **telah mempunyai kekuatan hukum tetap;** -----

Menimbang, bahwa dari **bukti P.87** yang diajukan oleh pihak Penggugat di persidangan berupa : Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor : 29/G/2012/ PTUN ABN tanggal 6 Maret 2013 , **BERSESUAIAN DENGAN bukti P. 88** berupa Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar Nomor : 62/G/2013/ PT.TUN MKS tanggal 16 Juli 2013 yang **telah mempunyai kekuatan hukum tetap** tersebut , didalam pertimbangan hukumnya secara tersirat maupun tersurat menunjukkan suatu **FAKTA HUKUM** bahwa alat bukti berupa Surat Tergugat II Nomor: 593/161 tanggal 12 Januari 1995 perihal: *Pengaturan, Penguasaan, Penggunaan dan Peruntukan Tanah Negara Bekas Eigendom Verponding Nomor: 987 Kotamadya Ambon*, dengan melampirkan peta lokasi seakan-akan menunjuk pada lokasi tanah milik Penggugat yang sementara dilakukan pembangunan berdasarkan IMB. Kemudian melalui saksi dan **surat Keterangan Pendaftaran Tanah oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Ambon Nomor: 630/23/2013 tanggal 7 Februari 2013, ternyata** tanah sesuai Eigendom Verponding Nomor: 987 itu terletak di Desa Hative Kecil Kecamatan Sirimau Kota Ambon (**bukan**

62



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pada lokasi yang sementara dilakukan kegiatan membangun oleh Penggugat berdasarkan IMB di Kecamatan Baguala Desa Passo). serta saksi peta lokasi yang dilampirkan oleh Tergugat II tidak memiliki nilai kadasteral;-----

Menimbang, bahwa berdasar pertimbangan hukum tersebut diatas maka telah dapat dibuktikan bahwa benar atas perbuatan Tergugat I, Penggugat telah mengajukan gugatan ke PTUN Ambon untuk menguji tentang apakah sah ataukah tidak perbuatan Tergugat I itu. Dengan kehadiran Tergugat II dalam perkara tersebut sebagai Tergugat II Intervensi yang telah DIPUTUS dengan PUTUSAN Nomor: 29/G/2012/PTUN.ABN amar putusan berbunyi : **DALAM PENUNDAAN** Menyatakan Penetapan Majelis Hakim Nomor : 29/G/2012/PTUN.ABN tanggal 3 Desember 2012 tentang Penundaan Pelaksanaan Surat Walikota Ambon Nomor : 300/4071/Setkot, tanggal 11 Oktober 2012 dinyatakan tetap berkekuatan hukum dan dipertahankan sampai putusan perkara a quo berkekuatan hukum tetap, dan berdasar Saksi maupun bukti **surat Keterangan Pendaftaran Tanah oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Ambon Nomor : 630/23/2013 tanggal 7 Februari 2013, ternyata** tanah sesuai Eigendom Verponding Nomor : 987 itu terletak di Desa Hative Kecil Kecamatan Sirimau Kota Ambon **yang menurut Tergugat adalah tanah Negara TERNYATA bukan pada lokasi yang sementara dilakukan kegiatan membangun oleh Penggugat berdasarkan IMB di Kecamatan Baguala Desa Passo.** serta saksi peta lokasi yang dilampirkan oleh Tergugat II tidak memiliki nilai kadasteral, sehingga perbuatan Tergugat I dan Tergugat II sebagai perbuatan yang tidak sah dan nyata-nyata **melanggar hukum dan telah menimbulkan kerugian kepada Penggugat,** menurut Majelis Hakim dalil gugatan Penggugat pada **angka 10 , angka 11 , angka 12 dan angka 8 serta angka 13, telah dapat terbukti secara sah menurut hukum ;**-----

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Surat Gugatannya pada dalil **angka 14 , angka 15 dan angka 16** menyatakan bahwa **kerugian** yang nyata dialami oleh Penggugat sebagai akibat perbuatan Tergugat I dan Tergugat II dapat dirincikan sebagai berikut:-----

- Kerugian akibat pembatalan perjanjian dengan Pihak Ketiga, turunnya nilai jual Ruko-ruko dan tanah serta denda-denda, diperincikan sebagai berikut:-----
  - a. Kerugian akibat turunnya nilai jual Ruko-ruko.-----
 

Total harga awal yang disepakati dengan para pembeli sesuai perikatan/perjanjian sebesar Rp. 10.000.000.000,- untuk harga 4 (empat) unit Ruko. Setelah adanya surat dan papan larangan yang dikeluarkan oleh Tergugat I dan Tergugat II, selain berakibat pada pembatalan dan denda, juga harga Ruko-ruko mengalami penurunan



yang sangat jauh yaitu sebesar Rp.625.000.000,- per unit(ada 2 unit Ruko), harga Rp.700.000.000,- per unit dan harga Rp.800.000.000,- per unit. Dengan demikian terdapat kerugian nilai jual 4 (empat) unit Ruko sebesar Rp.7.250.000.000,- -----

b. Kerugian akibat turunnya nilai jual tanah dari harga awal yang disepakati dengan pembeli sesuai akta perikatan/perjanjian yaitu sebesar Rp. 1.300.000.000,-, turun menjadi Rp.600.000.000,-. Sehingga kerugian atas turunnya nilai jual tanah adalah sebesar Rp. 700.000.000,------

c. Kerugian akibat denda-denda:-----

- Denda yang menjadi tanggung jawab Penggugat, atas batalnya kesepakatan/perjanjian jual beli sesuai Akta Pembatalan No. 38 tanggal 28 Desember 2012, sebagai akibat perbuatan Tergugat I dan Tergugat II adalah sebesar Rp.500.000.000,- -----

- Denda keterlambatan penyerahan Ruko kepada pembeli akibat penghentian pekerjaan selama 54 hari. Denda sesuai akta perikatan/perjanjian yaitu setiap hari dihitung sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) untuk setiap Ruko. Dengan demikian untuk 4 (empat) unit Ruko selama 54 hari sebesar Rp. 1.080.000.000,-

- Denda keterlambatan penyerahan Ruko kepada pembeli akibat adanya tambahan hari untuk pekerjaan perbaikan dan penggantian bahan bangunan yang rusak sebesar Rp. 110.000.000,- -----

d. Kerugian karena upah kerja mesti dibayar setiap hari oleh Penggugat kepada Para Tukang, walaupun mereka tidak bekerja selama 54 hari. -----  
Upah kerja kepada para tukang sebanyak 34 orang tukang masing-masing sebesar Rp.150.000,- per hari selama 54 hari, dan 2 (dua) orang kepala tukang/mandur masing-masing sebesar Rp. 175.000,- per hari selama 54 hari, yang totalnya sama dengan Rp.294.300.000,- -----

e. Biaya kerja tambahan kepada tukang (selama 21 hari) dan pembelian bahan bangunan untuk mengganti/memperbaiki yang rusak.-----  
Terdapat biaya pekerjaan tambahan selama 21 hari kerja untuk pembongkaran dan penggantian kayu, multi tripleks yang telah terpasang namun mengalami kerusakan akibat penghentian pekerjaan selama 54 (lima puluh empat) hari, dan sebagian besi lantai bangunan yang bengkok, sebesarRp. 169.470.000-----

f. Biaya administrasi perkara dan jasa Pengacara untuk melakukan proses hukum di PTUN Ambon dan Pengadilan Tinggi TUN Makassar sebesar Rp. 225.000.000,- (dua ratus dua puluh lima juta rupiah).-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kerugian tidak nyata yang dapat dinilai dengan uang sebesar Rp. 3.000.000.000,- (tiga milyar rupiah). Nilai ini dianggap sangat wajar karena:-----
  - Status sosial Penggugat sebagai pejabat pada salah satu bank dengan pangkat Deputy Maneger.-----
  - Adanya pemberitaan media yang sangat merugikan Penggugat.-----
  - Hilangnya kepercayaan kepada Penggugat: di lingkungan kerja, para pembeli, maupun para relasi lainnya yang sudah terbangun selama ini.-
  - Penggugat sering mendapat teguran dari Pimpinan, sebagai akibat keterlambatan pemanfaatan 1 (satu) unit Ruko yang akan disewa untuk pembukaan kantor cabang yang dijadwalkan pada bulan Pebruari 2013. Namun akibat perbuatan para Tergugat, pembukaan kantor cabang menjadi tertunda sampai pada bulan Juni 2013. Tentunya hal ini sangat berdampak negative terhadap penilaian kinerja kerja Penggugat.-----
  - Penggugat berada pada posisi tawar yang lemah baik terhadap Penyewa maupun Pembeli.-----
  - Status kepemilikan hak atas tanah yang dimiliki Penggugat diragukan oleh pembeli dan penyewa.-----
  - Pekerjaan pembangunan menjadi tidak maksimal karena Tergugat I dan Tergugat II tidak mentaati Penetapan Pengadilan, yaitu meskipun sudah ada Penetapan Pengadilan namun Tergugat I tidak menurunkan papan larangannya, juga Tergugat II memasang lagi tanda larangan membangun yang lebih besar pada lokasi pembangunan Ruko-ruko.-----
  - Unit-unit usaha yang mulai dibangun oleh Penggugat menjadi gagal karena dananya digunakan untuk mengembalikan uang para Pembeli dan denda-denda sesuai Akta Perjanjian/Pengikatan.-----
  - Ketenangan Penggugat untuk berkonsentrasi dalam pekerjaan dan beristirahat menjadi terganggu.-----

Dengan demikian, kerugian yang dialami oleh Penggugat sebagai akibat perbuatan Tergugat I dan Tergugat II, adalah sebesar:-----

- a. Kerugian yang nyata, sebesar Rp. 10.328.770.000,-----
- b. Kerugian yang tidak nyata, sebesar Rp. 3.000.000.000.-----

**Total seluruhnya sebesar: Rp. 13.328.770.000.-** -----

Menimbang, bahwa dari **bukti P.22** yang diajukan oleh pihak Penggugat di persidangan berupa : Surat **Marcus Walalajo** kepada Penggugat Tanggal 25 Oktober 2012 perihal : Penegasan Harga Jual Beli tanah di Passo **DAN bukti P.25** yang diajukan oleh pihak Penggugat di persidangan berupa : Akta Notaris Nomor : 38 Tanggal 28 Desember 2012 tentang Pembatalan Jual Beli antara Penggugat dengan **Marcus Walalajo** , dapat 65



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diperoleh **FAKTA HUKUM** bahwa dengan adanya surat dari Tergugat yang disertai dengan perbuatan Pemasangan Larangan Membangun di lokasi Tanah Obyek Sengketa telah menimbulkan adanya kerugian bagi pihak Penggugat berupa turunnya nilai jual Ruko-ruko DAN turunnya nilai jual tanah dari harga awal yang disepakati dengan pembeli **Marcus Walalajo** ;-----

Menimbang, bahwa JUGA dari **bukti P.23** yang diajukan oleh pihak Penggugat di persidangan berupa : Surat Johan Tumewa (Pembeli Ruko) kepada Penggugat Tanggal 30 Oktober 2012 perihal : Permasalahan Pembangunan Ruko di Passo (samping ACC) **DAN bukti P.26** yang diajukan oleh pihak Penggugat di persidangan berupa : Surat Johan Tumewa (Pembeli Ruko) kepada Penggugat Tanggal 01 April 2013 perihal : Pembatalan Ruko di Passo (samping ACC) JUGA diperoleh **FAKTA HUKUM** bahwa dengan adanya surat dari Tergugat yang disertai dengan perbuatan Pemasangan Larangan Membangun di lokasi Tanah Obyek Sengketa telah menimbulkan adanya kerugian bagi pihak Penggugat berupa pembatalan yang berakibat timbulnya kerugian berupa turunnya nilai jual Ruko-ruko dengan Pembeli **JOHAN TUMEWA** ;-----

Menimbang, bahwa JUGA dari **bukti P.24** yang diajukan oleh pihak Penggugat di persidangan berupa : Surat **Herminus The** (Pembeli Ruko) kepada Penggugat Tanggal 06 Nopember 2012 perihal : Penawaran Harga Jual Beli 2 unit Ruko no.4 dan 5 di Passo (samping ACC) **DAN bukti P.27** yang diajukan oleh pihak Penggugat di persidangan berupa Surat Herminus The ( Pembeli Ruko) kepada Penggugat Tanggal 04 Mei 2013 perihal : Pembatalan Pembelian 2 unit Ruko Nomor : 4 dan 5 di Passo (samping ACC) , JUGA diperoleh **FAKTA HUKUM** bahwa dengan adanya surat dari Tergugat yang disertai dengan perbuatan Pemasangan Larangan Membangun di lokasi Tanah Obyek Sengketa telah menimbulkan adanya kerugian bagi pihak Penggugat berupa pembatalan yang berakibat timbulnya kerugian berupa turunnya nilai jual Ruko-ruko dengan Pembeli **Herminus The** ;-----

Menimbang, bahwa **SELANJUTNYA** dari **bukti P.28, P.29, P.30, P.31, P.32, P.34, P.35, P.36, P.37, P.38, P.39** yang diajukan oleh pihak Penggugat di **persidangan masing-masing** berupa : Setoran Bank oleh Penggugat kepada **Marcus Walalajo**, dapat DIPEROLEH **FAKTA HUKUM** bahwa dengan adanya surat dari Tergugat yang disertai dengan perbuatan Pemasangan Larangan Membangun di lokasi Tanah Obyek Sengketa telah menimbulkan adanya kerugian bagi pihak Penggugat berupa Denda yang menjadi tanggung jawab Penggugat, atas batalnya kesepakatan/perjanjian jual beli **DAN** Denda keterlambatan penyerahan Ruko kepada pembeli akibat penghentian pekerjaan **SERTA** Denda keterlambatan penyerahan Ruko kepada pembeli akibat adanya tambahan hari



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk pekerjaan perbaikan dan penggantian bahan bangunan yang rusak kepada  
PEMBELI **Marcus Walalajo** ;-----

Menimbang, bahwa **SELANJUTNYA** dari **bukti P.40, P.41, P.42, P.43, P.44, P.45, P.46, P.47, P.48, P.49, P.50, P.51, P.52, P.53** yang diajukan oleh pihak Penggugat di **persidangan masing-masing** berupa : Setoran Bank oleh Penggugat kepada **Herminus The** dapat DIPEROLEH FAKTA HUKUM bahwa dengan adanya surat dari Tergugat yang disertai dengan perbuatan Pemasangan Larangan Membangun di lokasi Tanah Obyek Sengketa telah menimbulkan adanya kerugian bagi pihak Penggugat berupa Denda yang menjadi tanggung jawab Penggugat, atas batalnya kesepakatan/perjanjian jual beli **DAN** Denda keterlambatan penyerahan Ruko kepada pembeli akibat penghentian pekerjaan **SERTA** Denda keterlambatan penyerahan Ruko kepada pembeli akibat adanya tambahan hari untuk pekerjaan perbaikan dan penggantian bahan bangunan yang rusak kepada  
PEMBELI **Herminus The**;-----

Menimbang, bahwa **DEMIKIAN PULA** dari **bukti P.54, P.55, P.56, P.57, P.58, P.59, P.60, P.61, P.62, P.63, P.64, P.65, P.66, P.67** yang diajukan oleh pihak Penggugat di **persidangan masing-masing** berupa : Setoran Bank oleh Penggugat kepada **JOHAN TUMEWA** , dapat DIPEROLEH FAKTA HUKUM bahwa dengan adanya surat dari Tergugat yang disertai dengan perbuatan Pemasangan Larangan Membangun di lokasi Tanah Obyek Sengketa telah menimbulkan adanya kerugian bagi pihak Penggugat berupa Denda yang menjadi tanggung jawab Penggugat, atas batalnya kesepakatan/perjanjian jual beli **DAN** Denda keterlambatan penyerahan Ruko kepada pembeli akibat penghentian pekerjaan **SERTA** Denda keterlambatan penyerahan Ruko kepada pembeli akibat adanya tambahan hari untuk pekerjaan perbaikan dan penggantian bahan bangunan yang rusak kepada  
PEMBELI **JOHAN TUMEWA**;-----

Menimbang, bahwa **SELANJUTNYA** dari **bukti P.69, P.70, P.71, P.72, P.73, P.75, P.76** yang diajukan oleh pihak Penggugat di **persidangan masing-masing** berupa : Penerimaan Uang oleh Sdr. SUBUR sebagai Koordinator Tukang untuk biaya upah kerja kepada Para Tukang, walaupun mereka tidak bekerja selama 54 hari dan Upah kerja kepada para tukang sebanyak 34 orang tukang masing-masing sebesar Rp.150.000.- per hari selama 54 hari, dan 2 (dua) orang kepala tukang/mandur masing-masing sebesar Rp. 175.000,- per hari selama 54 hari, serta Biaya kerja tambahan kepada tukang (selama 21 hari) dan pembelian bahan bangunan untuk mengganti/memperbaiki yang rusak dan biaya pekerjaan tambahan selama 21 hari kerja untuk pembongkaran dan penggantian kayu, multi tripleks yang telah terpasang namun mengalami kerusakan akibat penghentian pekerjaan ;-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dari **bukti P.84, P.85 dan P.86** yang diajukan oleh pihak Penggugat di persidangan berupa : KUITANSI TANDA TERIMA Biaya administrasi perkara dan jasa Pengacara untuk melakukan proses hukum di PTUN Ambon dan Pengadilan Tinggi TUN Makassar atas nama PENGGUGAT yang ditujukan kepada TERGUGAT dalam perkara a quo, dapat DIPEROLEH FAKTA HUKUM bahwa benar PENGGUGAT telah mengeluarkan Biaya administrasi perkara dan jasa Pengacara untuk melakukan proses hukum di PTUN Ambon dan Pengadilan Tinggi TUN Makassar ;-----

Menimbang, bahwa SEDANGKAN dari **bukti P.91 dan P.92** yang diajukan oleh pihak Penggugat di persidangan berupa : Surat Keterangan bahwa PENGGUGAT berkedudukan sebagai Pejabat pada Bank Central Asia dengan pangkat Deputy Manager DAN Surat Kabar Harian Pagi Suara Maluku Senin tanggal 18 Maret 2013 yang memuat pemberitaan yang merugikan pihak Penggugat , maka JUGA menunjukkan FAKTA HUKUM bahwa dengan adanya surat dari Tergugat yang disertai dengan perbuatan Pemasangan Larangan Membangun di lokasi Tanah Obyek Sengketa telah menimbulkan adanya kerugian bagi pihak Penggugat berupa Kerugian yang TIDAK NYATA bagi diri PENGGUGAT tersebut ;-----

Menimbang, bahwa berdasar pertimbangan hukum tersebut diatas maka telah dapat dibuktikan bahwa benar dengan adanya surat dari Tergugat yang disertai dengan perbuatan Pemasangan Larangan Membangun di lokasi Tanah Obyek Sengketa telah menimbulkan adanya kerugian bagi pihak Penggugat berupa Kerugian YANG NYATA maupun Kerugian YANG TIDAK NYATA sebagaimana dapat diperinci dalam perincian Kerugian tersebut diatas sebagai akibat perbuatan Tergugat I dan Tergugat II, yakni sebesar:-----

- a. Kerugian yang nyata, sebesar Rp. 10.328.770.000,-----
- b. Kerugian yang tidak nyata, sebesar Rp. 3.000.000.000.-----

menurut Majelis Hakim telah dapat dibuktikan secara sah menurut hukum berdasarkan bukti-bukti yang sah di persidangan dalam perkara ini , dan oleh karenanya perihal **adanya KERUGIAN yang diderita oleh PENGGUGAT** sebagai akibat perbuatan Tergugat , **telah dapat terbukti secara sah menurut hukum ;**-----

Menimbang, bahwa oleh karena berdasar pertimbangan tersebut **adanya KERUGIAN yang diderita oleh PENGGUGAT** sebagai akibat perbuatan Tergugat , **telah dapat terbukti secara sah menurut hukum, maka** bila Tergugat tidak membayar uang sebesar sebagaimana dimaksud pada butir 3 (tiga) petitum gugatan ini kepada Penggugat pada saat putusan ini dieksekusi maka: Setelah waktu 6 (enam) bulan sejak putusan ini dieksekusi, sebidang tanah seluas 346 M2 sesuai sertifikat Hak Milik Nomor: 90 terletak di Jalan Sirimau - Kayu Putih Desa Soya, tertulis atas nama 68



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat III dan bangunan yang berdiri di atas tanah tersebut, yang telah disita itu, sah menjadi milik Penggugat. Untuk itu Pengadilan memerintahkan Tergugat III atau setiap orang yang memperoleh hak daripadanya untuk segera keluar meninggalkan tanah dan bangunan tersebut, tanpa menghilangkan kewajiban Tergugat I ;-----

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Surat Gugatannya pada dalil **angka 17** , **angka 18 dan angka 19** menyatakan bahwa **Tergugat III** selaku pribadi yang jabatannya selaku Tergugat I, seharusnya bila menerima surat dari Tergugat II Nomor : 030/2028 tanggal 8 Agustus 2012 perihal *Pembatalan IMB Ruko atas nama Rudy Mahulette*; tanpa bukti-bukti yang sah, maka Tergugat III dalam jabatannya sebagai Tergugat I tidak boleh menerbitkan surat Nomor : 300/4071/Setkot tanggal 11 Oktober 2012 perihal: *Penangguhan Kegiatan Membangun*, dan memasang papan larangan. Hal mana BERSESUAIAN DENGAN Putusan Pengadilan TUN Ambon Nomor: 29/G/2012/PTUN.ABN tanggal 3 Desember 2012 yang berkesimpulan bahwa *Tergugat dalam hal menerbitkan Surat Nomor : 300/4071/Setkot, tanggal 11 Oktober 2012 perihal Penangguhan Kegiatan Membangun adalah mengandung cacat hukum kewenangan (bevoegdheidsgebreken) yaitu keputusan itu dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang tidak berwenang*. Dengan demikian **Tergugat III** telah **turut melakukan perbuatan melanggar hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat**;-----

Menimbang, bahwa menurut pendapat **RIDWAN HR** sebagai suatu **Doktrin** dalam bukunya berjudul **HUKUM ADMINISTRASI NEGARA** , Edisi Revisi , Tahun 2011 Penerbit PT Raja Grafindo Persada , Jakarta, pada halaman 352 , telah berpendapat bahwa : “ *Hukum Administrasi Negara disamping memuat norma pemerintahan, yakni norma yang berkenaan dengan tindakan pemerintahan dalam hubungannya dengan warga negara di bidang public, juga memuat norma perilaku aparat pemerintahan (overheidsgedrag). Konsep maladministrasi berkenaan dengan norma perilaku aparat dalam melaksanakan tugas-tugas public. Maladministrasi sebagai suatu bentuk pelanggaran Norma Hukum Administrasi Negara oleh pejabat dan/atau pegawai publik, menuntut tanggung jawab bagi pelanggar norma tersebut*;-----

Menimbang, bahwa dalam perkara ini sebagaimana dalam pertimbangan hukum tersebut diatas bahwa Tergugat I selaku pejabat public in cassu Walikota Ambon yang telah menerbitkan produk Putusan TUN berupa *Surat Nomor : 300/4071/Setkot, tanggal 11 Oktober 2012 perihal Penangguhan Kegiatan Membangun atas Tanah Penggugat yang telah mendapatkan Surat Izin Mendirikan Bangunan /IMB* , ternyata berdasar Putusan Pengadilan TUN Ambon Nomor : 29/G/2012/PTUN.ABN tanggal 3 Desember 2012 yang telah berkekuatan hukum tetap (in kracht van gewijsde ) dinyatakan

69

#### 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

DIBATALKAN sehingga **cacat hukum kewenangan (bevoegdheidsgebreken)** dan karena Tergugat I selaku Pejabat Publik yang dinilai telah melakukan perbuatan *Maladministrasi sebagai suatu bentuk pelanggaran Norma Hukum Administrasi Negara oleh pejabat dan/atau pegawai publik, sehingga menuntut tanggung jawab bagi pelanggar norma tersebut*, maka Majelis Hakim berpendapat Tergugat III secara pribadi dapat dibebankan tanggung jawab secara hukum atas **Perbuatan Melawan Hukum** yang telah dilakukannya sebagai Pelanggar Norma Hukum Administrasi dalam perkara ini ;---

Menimbang, bahwa berdasarkan **KESELURUHAN** pertimbangan hukum sebagaimana diuraikan tersebut diatas, maka telah dapat dibuktikan bahwa benar dengan adanya surat dari Tergugat yang disertai dengan perbuatan Pemasangan Larangan Membangun di lokasi Tanah Obyek Sengketa adalah merupakan **PERBUATAN MELAWAN HUKUM** yang telah menimbulkan adanya kerugian bagi pihak Penggugat sebagaimana diperinci tersebut diatas , maka sesuai ketentuan pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi: **Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan pihak yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut**, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa patutlah bila atas perbuatannya, **PARA TERGUGAT** dihukum secara bersama-sama untuk **mengganti kerugian kepada Penggugat**.-----

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Surat Gugatannya pada dalil **angka 20 dan angka 21 a.** menyatakan bahwa wajar bila atas perbuatan melanggar hukum bukan saja menjadi kewajiban Tergugat I dan Tergugat II, namun juga mesti menjadi tanggung jawab Tergugat III sebagai pejabat Tergugat I. Untuk itu sebagai wujud tanggung jawab Tergugat III, sangatlah wajar bila di dalam gugatan itu, Penggugat mohon kepada Pengadilan untuk meletakkan Sita Jaminan terhadap tanah dan rumah atas nama Tergugat III karena Dapat diperkirakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II akan berusaha lalai terhadap kewajibannya, walaupun telah ada putusan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap terhadap gugatan ini, juga dapat saja Tergugat III berusaha mengalihkan objek sitaan kepada pihak lain yang mengakibatkan kerugian lebih bertambah besar dialami oleh Penggugat. Untuk itu, agar putusan ini memiliki daya paksa, yakni Sebelum ada putusan akhir terhadap pokok perkara, kiranya Pengadilan dapat menjatuhkan **putusan provisi** untuk meletakkan **Sita Jaminan** terhadap harta tidak bergerak milik Tergugat III sebagai pejabat Tergugat I berupa *sebidang tanah seluas 346 M2 sesuai sertifikat Hak Milik Nomor:90 terletak di Jalan Sirimau - Kayu Putih Desa Soya tertulis atas nama Tergugat III dan bangunan yang berdiri di atas tanah tersebut*;-----



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa DISAMPING permohonan Penggugat tentang **putusan provisi** untuk meletakkan **Sita Jaminan** terhadap harta tidak bergerak milik Tergugat III sebagai pejabat Tergugat I berupa *sebidang tanah seluas 346 M2 sesuai sertifikat Hak Milik Nomor : 90 terletak di Jalan Sirimau - Kayu Putih Desa Soya tertulis atas nama Tergugat III dan bangunan yang berdiri di atas tanah tersebut*, pihak PENGGUGAT juga telah mengajukan Permohonan SITA JAMINAN sebagaimana surat tertanggal 1 April 2014 dengan disertai alasan-alasan hukumnya, maka terhadap Permohonan SITA JAMINAN yang diajukan pihak Penggugat dimaksud oleh Majelis Hakim telah dinilai dan dipertimbangkan dalam pertimbangan hukum DALAM PROVISI, dan oleh karena itu Majelis Hakim mengabulkan permohonan SITA JAMINAN yang dimohonkan Penggugat tersebut dalam Putusan Provisi dalam perkara ini, dan untuk itu SITA JAMINAN yang telah diletakkan oleh Pengadilan terhadap harta tidak bergerak milik Tergugat III sebagai pejabat Tergugat I berupa *sebidang tanah seluas 346 M2 sesuai sertifikat Hak Milik Nomor : 90 terletak di Jalan Sirimau - Kayu Putih Desa Soya tertulis atas nama Tergugat III dan bangunan yang berdiri di atas tanah tersebut* secara hukum dapat dinyatakan **SAH dan BERHARGA** ; -----

Menimbang, bahwa Penggugat dalam Surat Gugatannya pada dalil **angka 21 b** juga telah **mohon agar** Tergugat I dan Tergugat II dihukum dan diperintahkan untuk membayar **uang paksa** masing-masing sebesar Rp.10.000.000.- (sepuluh juta rupiah) per hari keterlambatan. Nilai ini dianggap wajar, dengan perhitungan bila uang sejumlah itu digunakan oleh Penggugat untuk modal usaha akan memperoleh keuntungan perhari dengan jumlah yang hampir sama, menurut pendapat Majelis Hakim dikarenakan Gugatan Penggugat dalam perkara ini adalah menuntut agar pihak Tergugat dihukum untuk melakukan perbuatan berupa pembayaran sejumlah uang Ganti Rugi atas adanya kerugian yang telah diderita oleh pihak Penggugat sebagai akibat perbuatan melawan hukum dari pihak Tergugat, maka sesuai dengan **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 791 K/Sip/1972 Tanggal 26 Pebruari 1973** yang menentukan bahwa : "**Uang Paksa (dwangsom) tidak berlaku terhadap tindakan untuk membayar uang** ", maka Majelis Hakim berpendapat terhadap Tuntutan Penggugat **mohon agar** Tergugat I dan Tergugat II dihukum dan diperintahkan untuk membayar **uang paksa** masing-masing sebesar Rp.10.000.000.- (sepuluh juta rupiah) per hari keterlambatan, haruslah **DITOLAK** ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan seluruh pertimbangan-pertimbangan secara terperinci sebagaimana diuraikan tersebut diatas ternyata **tidak semua** dalil-dalil dalam Surat Gugatan Penggugat dapat terbukti secara sah menurut hukum dan Penggugat telah berhasil membuktikan dalil-dalil gugatannya akan tetapi juga terdapat dalil gugatan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat yang tidak dapat terbukti dipersidangan sehingga **tidak semua petitum** gugatan Penggugat dapat dikabulkan , maka Gugatan Penggugat **DAPAT DIKABULKAN UNTUK SEBAGIAN** ; -----

Menimbang, bahwa dikarenakan ternyata Gugatan Penggugat dalam perkara ini dapat dikabulkan untuk sebagian, maka haruslah dinyatakan **menolak gugatan Penggugat untuk selebihnya** ; -----

**DALAM REKONVENSİ** : -----

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonvensi / Tergugat II Konvensi telah mengajukan gugatan yang pada pokoknya sebagaimana tersebut di atas ; -----

Menimbang, bahwa pihak Tergugat Rekonvensi/semula Penggugat Konvensi menolak seluruh dalil-dalil Penggugat Rekonvensi/ Tergugat II Konvensi , kecuali yang dengan secara tegas diakui oleh Tergugat Rekonvensi ; -----

Menimbang, bahwa oleh karenanya dalil-dalil Gugatan Dalam Konvensi dianggap termasuk dan merupakan bagian tak terpisahkan dari Dalam Rekonvensi ini ;-----

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonvensi/ Tergugat II Konvensi dalam Surat Gugatannya pada pokoknya telah mendalilkan bahwa Penggugat Rekonvensi menguasai sebidang tanah seluas 3000 m2 yang terletak di desa Passo Jalan Wolter Monginsidi dulunya dikelola oleh Dinas Perikanan Dati I Maluku dan **bukan milik Tergugat Rekonvensi** berdasarkan jual beli yang dilakukan dengan Ir. Oemar Thahir sesuai akta Jual Beli PPAT Nomor : 167/2011 tanggal 07 November 2011 lokasinya bersebelahan dengan Laboratorium Bina Mutu Perikanan, dengan batas-batas:-----

- Timur dengan tanah eks Gudang Fa Delapan Beringin ( sekarang Ambon City Center)-----
- Barat dengan tanah Penggugat-----
- Utara dengan tanah Penggugat-----
- Selatan dengan Jl. Wolter Monginsidi.-----

Menimbang, bahwa selanjutnya menurut dalil Penggugat Rekonvensi bahwa Ir. Oemar Thahir yang bertindak atas nama CV. Smaradhana melalui surat yang ditujukan kepada Penggugat Rekonvensi Nomor 07/SMD/IV/1993 tanggal 21 April 1993 perihal Permohonan Penggunaan Tanah Untuk Pompa Bensin, menyampaikan permohonan untuk membangun dan mengusahakan pompa di atas tanah tersebut butir 1 dan memohon agar Tergugat II menyetujui pemanfaatan lokasi tersebut dengan dasar Hak Guna Bangunan Sehingga melalui proses pemerintahan atas permohonan tersebut Tergugat II kemudian menerbitkan Surat Keputusan Nomor :



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

593.4/SK/149/93 tanggal 12 Mei 1993 tentang Penyerahan Pemanfaatan Tanah Milik/Dikuasai Pemda Tk. I Maluku Kepada CV. Smaradhana Untuk Dijadikan Sebagai Lokasi Pembangunan Pompa Minyak Baru. Dalam Diktum Ketiga Surat Keputusan ini dikatakan, tanah tersebut tetap terdaftar sebagai asset/ kekayaan Pemda Tk. I Maluku.-----

Menimbang, bahwa menurut dalil Penggugat Rekonvensi menindaklanjuti Surat Keputusan tersebut, Penggugat Rekonvensi sebagai Pihak pertama dan Ir. Oemar Thahir sebagai Pihak Kedua kemudian melakukan **Perjanjian tanggal 7 November 1997** tentang Pemanfaatan dan Penggunaan Tanah Milik Pemerintah Daerah Tkt. I Maluku Untuk Mendirikan Stasion Pengisian Bahan Bakar Umum (SPBBU), yang menurut hukum berlaku sebagai undang-undang bagi kedua belah pihak sehingga sah dan mengikat pihak-pihak dan Bahwa dalam pasal 2, pasal 7 dan pasal 9 perjanjian tersebut menyatakan :-----

- Pasal 2 : Bahwa penyerahan pemanfaatan dan penggunaan tanah tersebut dari Pihak Pertama ke Pihak Kedua adalah untuk mendirikan Stasion Pengisian Bahan Bakar Umum (SPBBU) untuk jangka waktu 30 tahun terhitung sejak ditandatanganinya perjanjian ini, jangka waktu mana dapat diperpanjang dengan memperbaharui perjanjian ini sesuai kondisi dan kebutuhan.-----
- Pasal 7 : Pihak *Kedua* *dilarang* mengalihkan penguasaan tanah tersebut kepada pihak lain tanpa izin dari Pihak Pertama.-----
- Pasal 9 : Pihak Pertama mengizinkan dan atau memperbolehkan tanah yang diperjanjikan tersebut dapat diberikan Hak Guna Bangunan (HGB) kepada Pihak Kedua setelah tanah dimaksud terdaftar dengan Hak Pengelolaan sesuai ketentuan peraturan pertanahan yang berlaku.-----

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonvensi juga mendalilkan bahwa berdasarkan Surat Nomor : 180/224 tanggal 5 September 2005 yang ditujukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Ambon Hak Guna Bangunan selama 30 tahun kepada **Ir. Oemar Thahir** terhitung sejak tanggal 7 Nopember 1997 sampai dengan Nopember 2021 dengan pertimbangan tidak diperkenankan untuk dialih tangankan kepada pihak ketiga dan beberapa tahun kemudian Ir. Oemar Thahir memproses penerbitan Sertifikat Hak Guna Bangunan ke Kantor Pertanahan Kota Ambon, dan terbitlah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor : 496 tanggal 16 Oktober 2009 atas nama Ir. Oemar Thahir.-----

Menimbang ,bahwa selanjutnya menurut dalail Pengguhat Rekonvensi dengan etiked buruk telah bertindak secara diam-diam tanpa seizin Penggugat Rekonvensi menghubungi Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi untuk melakukan transaksi 73



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

jual beli. Bahwa pada tanggal 07 November 2011 terjadilah transaksi jual beli atas tanah sebagaimana disebutkan dalil butir 1 di atas, antara Ir. Oemar Thahir dan Tergugat Rekonvensi sesuai akta PPAT Nomor : 167/2011, dan Penggugat Rekonvensi sebagai Pihak Pertama dalam Perjanjian merasa sangat dirugikan karena tidak dapat menikmati keuntungan atas perjanjian yang dilakukan karena perbuatan ingkar janji/wanprestasi yang dilakukan oleh Ir. Oemar Thahir sebagai pihak kedua, melalui pelanggaran yang sangat prinsip terhadap pasal 2, pasal 7 dan pasal 9 Perjanjian dengan mengalihkan tanah melalui perbuatan jual beli kepada Tergugat Rekonvensi, sehingga dengan pengalihan hak kepada Tergugat Rekonvensi maka sekarang Tergugat Rekonvensi menguasai tanah tersebut dengan membangun sejumlah rumah toko dan menimbulkan kerugian yang sangat besar bagi Penggugat Rekonvensi, dan oleh karena mengalami kerugian tersebut Penggugat Rekonvensi menempuh kebijakan dengan menyurati Walikota Ambon sesuai surat Nomor : 030/2028 tanggal 8 Agustus 2012 perihal Pembatalan IMB Ruko atas nama Rudy Mahulette/Tergugat Rekonvensi dan **mendirikan papan larangan membangun** di atas tanah yang kini dikuasai Tergugat Rekonvensi.-----

Menimbang, bahwa dengan demikian menurut Penggugat Rekonvensi bahwa Tergugat Rekonvensi memperoleh hak dari pihak yang tidak berhak, oleh karena itu konsekuensi hukumnya adalah jual beli Nomor : 167/2011 tanggal 07 November 2011 yang dilakukan antara Tergugat Rekonvensi dan Ir. Oemar Thahir harus dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum, demikian pula penguasaan tanah hasil jual beli harus pula dinyatakan **tidak sah dan batal demi hukum** demikian pula peningkatan status Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor : 4281 tanggal 27 November 2012 atas nama Penggugat adalah sangat tidak dan tidak dibenarkan menurut hukum mempunyai kekuatan mengikat menurut hukum.-----

Menimbang, bahwa oleh karena itu menurut Penggugat Rekonvensi karena tanah seluas 3000 m2 yang terletak di jalan Wolter Monginsidi terletak didesa Passo kini dikuasai oleh Tergugat Rekonvensi adalah masih **sah hak Penggugat Rekonvensi**, maka semua tindakan hukum dari Penggugat Rekonvensi tergugat untuk mempertahankan hak atas tanah tersebut termasuk **mengajukan surat** kepada Walikota Ambon Nomor : 030/2028 tanggal 8 Agustus 2012 perihal Pembatalan IMB Ruko atas nama Rudy Mahulette dan **menempatkan 2 papan larangan di depan ruko** Tergugat rekonvensi adalah **perbuatan yang sah dan berharga serta dapat dipertanggungjawabkan menurut hukum**.-----

Menimbang, bahwa dalam perkara ini guna mendukung dalil Gugatan Rekonpensinya pihak Penggugat Rekonvensi **tidak ada** mengajukan bukti saksi-saksi di



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persidangan dan **hanya** mengajukan bukti surat-surat sebagai bukti T.II -1 sampai dengan T.II-5 yang setelah diteliti ternyata bermeterai cukup dan sesuai aslinya sehingga dapat dinilai dan dipertimbangkan sebagai bukti yang sah menurut hukum ;--

Menimbang, bahwa Penggugat Rekonvensi /Tergugat II Konvensi mendalilkan menguasai sebidang tanah seluas 3000 m2 yang terletak di desa Passo Jalan Wolter Monginsidi dulunya dikelola oleh Dinas Perikanan Dati I Maluku dan **bukan milik Tergugat Rekonvensi** berdasarkan jual beli yang dilakukan dengan Ir. Oemar Thahir sesuai akta Jual Beli PPAT Nomor : 167/2011 tanggal 07 November 2011 lokasinya bersebelahan dengan Laboratorium Bina Mutu Perikanan, selanjutnya menurut dalil Penggugat Rekonvensi bahwa **Ir. Oemar Thahir yang bertindak atas nama CV. Smaradhana** melalui surat yang ditujukan kepada Penggugat Rekonvensi Nomor : 07/SMD/IV/1993 tanggal 21 April 1993 perihal Permohonan Penggunaan Tanah Untuk Pompa Bensin, menyampaikan permohonan untuk membangun dan mengusahakan pompa Bensin di atas tanah tersebut butir 1 dan memohon agar Tergugat II menyetujui pemanfaatan lokasi tersebut dengan dasar Hak Guna Bangunan Sehingga melalui proses pemerintahan atas permohonan tersebut Tergugat II kemudian menerbitkan **Surat Keputusan Nomor : 593.4/SK/149/93 tanggal 12 Mei 1993 tentang Penyerahan Pemanfaatan Tanah Milik/Dikuasai Pemda Tk. I Maluku Kepada CV. Smaradhana Untuk Dijadikan Sebagai Lokasi Pembangunan Pompa Minyak Baru.** Dalam Diktum Ketiga Surat Keputusan ini dikatakan, tanah tersebut tetap terdaftar sebagai asset/ *kekayaan Pemda Tk. I Maluku*;-----

Menimbang, bahwa berdasar **bukti T.II- 1** berupa Surat CV, Smaradhahana No.6/SMD/IV/1993 kepada Gubernur Maluku perihal : Penggunaan Areal Tanah Pompa Bensin , **bukti T.II- 2** Denah Penempatan Lokasi Pompa Bensin Baru, **bukti T.II-3** BERUPA Surat Keputusan Nomor : 593.4/SK/149/93 tentang Penyerahan Pemanfaatan Tanah Milik/Dikuasai Pemda Tk.I Maluku kepada CV Smaradhahana untuk dijadikan sebagai Lokasi Pembangunan Pompa Minyak Baru , **bukti T.II-4** berupa Denah Penempatan Lokasi Pompa Bensin Baru sesuai Surat Keputusan Nomor : 593.4/SK/149/93, maupun **bukti T.II-5** berupa Perjanjian Penempatan dan Penggunaan Tanah Milik Pemerintah Daerah TK.I Maluku untuk mendirikan Stasiun Bahan Bakar Umum (SPBBU), yang diajukan oleh pihak Penggugat Rekonvensi /Tergugat II Konvensi di persidangan dalam perkara ini menunjukkan **FAKTA HUKUM** bahwa benar Penggugat Rekonvensi /Tergugat II Konvensi menguasai sebidang tanah seluas 3000 m2 yang oleh **Ir. Oemar Thahir yang bertindak atas nama CV. Smaradhana** melalui surat yang ditujukan kepada Penggugat Rekonvensi Nomor : 07/SMD/IV/1993 tanggal 21 April 1993 perihal Permohonan Penggunaan Tanah Untuk Pompa Bensin, dimohon

75



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk pemanfaatan lokasi tersebut dengan dasar Hak Guna Bangunan lalu Tergugat II menerbitkan **Surat Keputusan Nomor : 593.4/SK/149/93 tanggal 12 Mei 1993 tentang Penyerahan Pemanfaatan Tanah Milik/Dikuasai Pemda Tk. I Maluku Kepada CV. Smaradhana Untuk Dijadikan Sebagai Lokasi Pembangunan Pompa Minyak Baru ;**

Menimbang, bahwa AKAN TETAPI sebagaimana telah dinilai dan dipertimbangkan dalam pertimbangan hukum DALAM KONPENSI tersebut diatas bahwa dari **bukti P.87** yang diajukan oleh pihak Penggugat di persidangan berupa : Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Nomor : 29/G/2012/ PTUN ABN tanggal 6 Maret 2013 , **BERSESUAIAN DENGAN bukti P. 88** berupa Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar Nomor : 62/G/2013/ PT.TUN MKS tanggal 16 Juli 2013 MENUNJUKKAN FAKTA HUKUM bahwa berdasar Saksi maupun bukti **surat Keterangan Pendaftaran Tanah oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Ambon Nomor : 630/23/2013 tanggal 7 Februari 2013, ternyata** tanah sesuai Eigendom Verponding Nomor : 987 itu terletak di **Desa Hative Kecil** Kecamatan Sirimau Kota Ambon yang menurut Tergugat adalah tanah Negara milik Pemerintah Propinsi (Penggugat Rekonpensi/Tergugat II Konpensi) **TERNYATA** bukan pada lokasi yang sementara dilakukan kegiatan membangun oleh Penggugat berdasarkan IMB di Kecamatan Baguala **Desa Passo**. serta saksi peta lokasi yang dilampirkan oleh Tergugat II **tidak memiliki nilai/tercatat dalam kadasteral;** -----

Menimbang, bahwa DEMIKIAN PULA berdasarkan Hasil Pemeriksaan Setempat yang dilakukan oleh Majelis Hakim secara langsung ke lokasi TANAH OBYEK SENGKETA dengan Hasil Pemeriksaan Setempat sebagaimana **BERITA ACARA PEMERIKSAAN SETEMPAT** Tanggal 1 April 2014 , yang berdasar **Yurisprudensi Mahkamah Agung RI Nomor : 966 K/Sip/1973 Tanggal 31-7-1975** menyebutkan bahwa : *Hasil Pemeriksaan Setempat dapat dijadikan sebagai pedoman bagi Hakim dalam memeriksa dan memutus perkara yang dihadapinya* , sehingga dengan berpedoman pada Yurisprudensi tersebut ternyata menunjukkan FAKTA HUKUM bahwa Letak Tanah Obyek Sengketa adalah **terletak di Desa Passo** dan saat itu dihadiri oleh Ny. T . Maitimu Mantan Raja Passo selaku **Pemilik Semula atas Tanah Obyek Sengketa** yang kemudian menjual kepada Bapak. Ir. Oesman Thahir dan kemudian Bapak Ir. Oesman Thahir menjual lagi kepada Rudy Mahulette ( Penggugat ) , menyatakan bahwa atas tanah objek sengketa adalah tidak ada masalah ; -----

Menimbang, bahwa berdasar pertimbangan tersebut diatas dikarenakan ternyata LETAK TANAH OBYEK SENGKETA adalah terletak di Desa Passo dan TIDAK ADA MASALAH atas Tanah dimaksud serta Tanah Milik Propinsi Maluku yang oleh **Ir. Oemar Thahir**

76



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang bertindak atas nama **CV. Smaradhana** melalui surat yang ditujukan kepada Penggugat Rekonvensi Nomor : 07/SMD/IV/1993 tanggal 21 April 1993 perihal Permohonan Penggunaan Tanah Untuk Pompa Bensin, dimohon untuk pemanfaatan lokasi tersebut dengan dasar Hak Guna Bangunan lalu Tergugat II menerbitkan **Surat Keputusan Nomor : 593.4/SK/149/93 tanggal 12 Mei 1993 tentang Penyerahan Pemanfaatan Tanah Milik/Dikuasai Pemda Tk. I Maluku Kepada CV. Smaradhana Untuk Dijadikan Sebagai Lokasi Pembangunan Pompa Minyak Baru, adalah bukan pada lokasi yang sementara dilakukan kegiatan membangun oleh Penggugat berdasarkan IMB di Kecamatan Baguala Desa Passo.** serta peta lokasi atas Tanah Penggugat Rekonvensi /Tergugat II Konvensi dimaksud **tidak memiliki nilai/tercatat dalam kadasteral,** maka menurut Majelis Hakim dalil-dalil Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi sebagaimana dalam Surat Gugatan Rekonvensinya adalah **TIDAK DAPAT dibuktikan secara sah menurut hukum berdasar bukti-bukti saksi maupun surat yang diajukan di persidangan dalam perkara ini ; -----**

Menimbang, bahwa dikarenakan ternyata dalil-dalil Penggugat Rekonvensi/Tergugat II Konvensi sebagaimana dalam Surat Gugatan Rekonvensinya adalah **TIDAK DAPAT dibuktikan secara sah menurut hukum berdasar bukti-bukti saksi maupun surat yang diajukan di persidangan,** maka Gugatan Penggugat Rekonvensi/ Tergugat II Konvensi haruslah dinyatakan **DITOLAK seluruhnya ;-----**

**DALAM KONPENSI/DALAM REKONPENSI : -----**

Menimbang, bahwa karena pihak Penggugat Konvensi /Tergugat Rekonvensi telah dapat membuktikan dalil-dalil gugatannya sebagaimana tersebut diatas dan dapat dikabulkan untuk sebagian, maka **pihak Tergugat** Konvensi/Penggugat Rekonvensi berada di pihak yang dikalahkan harus dihukum untuk membayar **semua biaya perkara yang timbul dalam perkara ini; -----**

Mengingat Hasil Musyawarah Majelis Hakim dan ketentuan hukum yang berlaku serta peraturan perundang-undangan yang bersangkutan; -----

## MENGADILI :

**DALAM PROVISI : -----**

- Mengabulkan Tuntutan Provisi dari Penggugat ;-----
- Menyatakan Sah dan Berharga Sita Jaminan yang telah diletakkan oleh Pengadilan Negeri Ambon dalam perkara ini ; -----

**DALAM EKSEPSI : -----**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menolak Eksepsi dari Tergugat ; -----

**DALAM POKOK PERKARA :** -----

**DALAM KOMPENSI :** -----

1. Menerima gugatan Penggugat untuk sebagian .-----
2. Menyatakan, perbuatan Tergugat I tanpa alasan yang sah, telah membuat surat Nomor : 300/4071/Setkot tanggal 11 Oktober 2012 perihal : *Penangguhan Kegiatan Membangun* dan menempatkan papan larangan pada bangunan Ruko-ruko yang sementara dibangun oleh Penggugat berdasarkan IMB, juga perbuatan Tergugat II tanpa alasan yang sah, telah membuat surat Nomor : 030/2028 tanggal 8 Agustus 2012 perihal *Pembatalan IMB Ruko atas nama Rudy Mahulette* dan menempatkan 2 (dua) buah papan larangan pada bangunan Ruko-ruko yang sementara dibangun oleh Penggugat berdasarkan IMB di atas tanah milik Penggugat, sebagai perbuatan melanggar hukum oleh Tergugat I dan Tergugat II yang telah membawa kerugian kepada Penggugat.-----
3. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II secara bersama-sama mengganti kerugian kepada Penggugat, yang terdiri dari:---
  - a. Kerugian yang nyata, sebesar Rp: Rp.10.328.770.000,- (masing-masing sebesar Rp. 5.164.385.000.-).-----
  - b. Kerugian yang tidak nyata, sebesar Rp. 3.000.000.000.- (masing-masing sebesar Rp. 1.500.000.000.-).-----
 Jumlah seluruhnya sebesar Rp. 13.328.770.000,-(tiga belas milyar tiga ratus dua puluh delapan juta tujuh ratus tujuh puluh ribu rupiah).-----
4. Menyatakan, Tergugat III turut melakukan perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada Penggugat, untuk itu Tergugat III turut bertanggung jawab atas perbuatannya itu.-----
5. Menyatakan, bila Tergugat I tidak membayar uang sebesar sebagaimana dimaksud pada butir 3 (tiga) petitem gugatan ini kepada Penggugat pada saat putusan ini dieksekusi maka setelah waktu 6 (enam) bulan sejak putusan ini dieksekusi, sebidang tanah seluas 346 M2 sesuai sertifikat Hak Milik Nomor : 90 terletak di Jalan Sirimau - Kayu Putih Desa Soya, tertulis atas nama Tergugat III dan bangunan yang berdiri di atas tanah tersebut, yang telah disita itu, sah menjadi milik Penggugat, untuk itu Pengadilan memerintahkan Tergugat III atau setiap orang yang memperoleh hak daripadanya untuk segera keluar meninggalkan tanah dan bangunan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tersebut, tanpa menghilangkan kewajiban Tergugat I pada butir 3 (tiga) petitum. -----

**DALAM REKONPENSİ :** -----

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;-----

**DALAM KONPENSİ/DALAM REKONPENSİ :** -----

- Menghukum pihak Tergugat membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng sebesar Rp. 2.949.000,- (dua juta sembilan ratus empat puluh Sembilan ribu rupiah) ;-----

Demikianlah diputus dalam Rapat Musyawarah Majelis Hakim pada hari : **SELASA**, tanggal **15 April 2014**, oleh Kami : **SABAR SIMBOLON , SH.MH** Hakim Pengadilan Negeri Klas I.A. Ambon sebagai Hakim Ketua Majelis , **BETSY MATUANKOTTA, SH** dan **HJ. HALIDJAH WALLY , SH.** masing-masing sebagai Hakim Anggota, putusan mana telah diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari : Jumat tanggal 09 Mei 2014, oleh Hakim Ketua Majelis tersebut dengan didampingi oleh Hakim Anggota dan dibantu oleh : **LOURENS KAKISINA ,SH** Panitera Pengganti pada Pengadilan Negeri Klas I.A Ambon dan dihadiri oleh Kuasa Penggugat dan Kuasa Tergugat ;-----

Hakim Anggota ,

Hakim Ketua Majelis,

*ttd*

*ttd*

**1.BETSY MATUANKOTTA, SH**

**SABAR SIMBOLON,SH,MH**

*ttd*

**2.HJ. HALIDJAH WALLY, SH**

Panitera Pengganti,

*ttd*

**LOURENS KAKISINA, SH**



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## **Perincian Biaya :**

Biaya Pendaftaran	:	Rp.	30.000,-
Biaya Pencatatan	:	Rp.	5.000,-
Biaya ATK	:	Rp.	50.000,-
Biaya Panggilan	:	Rp.	850.000,-
Biaya Meterai	:	Rp.	6.000,-
Biaya Redaksi	:	Rp.	5.000,-
Biaya Leges	:	Rp.	3.000,-
Biaya PS	:	Rp.	2.000.000,-
<b>Jumlah</b>	:	<b>Rp.</b>	<b>2.949.000,-</b>

**( sembilan ratus empat puluh sembilan ribu rupiah ).-**

**UNTUK TURUNAN,**

**Wakil Panitera Pengadilan Negeri Ambon,**

**D.M. TALAHATU, S.Sos, SH.**

**NIP : 196207171948031004,-**



Dicatat disini bahwa putusan ini belum mempunyai kekuatan hukum tetap, karena Tergugat I, *Pemerintah Republik Indonesia cq. Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia cq. Gubernur Provinsi Maluku cq. Walikota Ambon* telah menyatakan banding pada tanggal, 13 Mei 2014 ;

**Wakil Panitera Pengadilan Negeri Ambon,**

ttd

**D.M. TALAHATU, S.Sos, SH.**  
**NIP : 196207171948031004,-**

Turunan putusan ini diberikan kepada Penggugat, melalui Kuasa Hukumnya SEMUEL WAILERUNY, SH, M.Si memenuhi permintaannya secara lisan pada hari Senin tanggal 19 Mei 2014, oleh Saya,-

**Wakil Panitera Pengadilan Negeri Ambon,**

**D.M. TALAHATU, S.Sos, SH.**  
**NIP : 196207171948031004,-**