



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor: 53/G/2015/PTUN.Mdo

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

Pengadilan Tata Usaha Negara Manado yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara pada tingkat pertama dengan acara biasa telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut dalam perkara antara: -----

Nama : **SURJONO WIJOYO**; -----

Kewarganegaraan : Indonesia; -----

Pekerjaan : Wiraswasta; -----

Tempat Tinggal : Kelurahan Gogagoman Kecamatan Kotamobagu
Kota Kotamobagu Provinsi Sulawesi Utara; -----

Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya :
JANESANDRE PALILINGAN, SH., MH.
Kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat
/Konsultan Hukum pada Kantor JANESANDRE &
REKAN, bertempat tinggal di Jalan Diponegoro
No. 105 Manado Kelurahan Mahakeret Timur
Lingkungan IV Kecamatan Wenang Kota Manado;
Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 25
November 2015; -----

Untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**;

Melawan

I. Nama Jabatan : **KEPALA BADAN PELAYAN PERIJINAN TERPADU
KOTA MANADO**; -----

Tempat Kedudukan : Jalan Balai Kota No. 1 Manado; -----

Dalam hal ini memberikan kuasa kepada : -----

1. Nama : **PAUL A. SUALANG, SH**; -----

Kewarganegaraan : Indonesia; -----

Jabatan : Kepala Bagian Hukum dan
Perundang-undangan Setda
Kota Manado; -----

Hal. 1 dari 68 Hal. Putusan No. 53/G/2015/PTUN.MDO

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

2. Nama : ROY R. SEKEON, SH.; -----
Kewarganegaraan : Indonesia;-----
Jabatan : Kepala Sub Bagian Bantuan Hukum dan Keagrarian pada Bagian Hukum dan Perundang - undangan Setda Kota Manado; -----
3. Nama : ALLEN F. NGANTUNG, SH; --
Kewarganegaraan : Indonesia;-----
Jabatan : Staf Sub Bagian Bantuan Hukum dan Keagrarian pada Bagian Hukum dan Perundang-undangan Setda Kota Manado; -----
4. Nama : SESKA PUKUL, SH., MH; ----
Kewarganegaraan : Indonesia;-----
Pekerjaan : Advokat;-----
Keempatnya memilih domisili di Kantor Walikota Manado Jln. Balai Kota No. 1 Manado; -----
Berdasarkan surat kuasa khusus Nomor: 822 / LT.09 / BPT2T / XII / 2015 tanggal 3 Desember 2015; -----
Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT I** ;-----

II. Nama Jabatan : **KEPALA DINAS TATA KOTA MANADO**; -----

Tempat Kedudukan : Jalan Balai Kota No. 1 Manado; -----

1. Nama : PAUL A. SUALANG, SH; -----
Kewarganegaraan : Indonesia;-----
Jabatan : Kepala Bagian Hukum dan Perundang-undangan Setda Kota Manado; -----
2. Nama : ROY R. SEKEON, SH.; -----
Kewarganegaraan : Indonesia;-----
Jabatan : Kepala Sub Bagian Bantuan Hukum dan Keagrarian pada Bagian Hukum dan Perundang-undangan Setda Kota Manado; -----

Hal. 2 dari 68 Hal. Putusan No. 53/G/2015/PTUN.MDO



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Nama : ALLEN F. NGANTUNG, SH; --
Kewarganegaraan : Indonesia;-----
Jabatan : Staf Sub Bagian Bantuan
Hukum dan Keagrarian pada
Bagian Hukum dan
Perundang-undangan Setda
Kota Manado; -----
4. Nama : SESKA PUKUL, SH., MH; ----
Kewarganegaraan : Indonesia;-----
Pekerjaan : Advokat;-----
Keempatnya memilih domisili di Kantor Walikota
Manado Jln. Balai Kota No. 1 Manado; -----
Berdasarkan surat kuasa khusus Nomor : 6618/D
10/TK/XII/2015 tanggal 3 Desember 2015;-----
Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II**;-----

III. Nama : **PETER MIQUEL SAMUEL**;-----
Kewarganegaraan : Indonesia;-----
Pekerjaan : Wiraswasta;-----
Tempat Tinggal : Kelurahan Wawonasa Lingk. III Kecamatan Singkil
Kota Manado; -----
Dalam hal ini diwakili oleh kuasanya : -----
CHRISTIANO WEENAS, SH., Warga Negara
Indonesia, Pekerjaan Advokat, bertempat tinggal di
Hotel Gran Puri Manado LT 3A, Jln. Sam Ratulangi
Manado;-----
Berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 10
Desember 2015;-----
Selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT III
INTERVENSI**;-----

Pengadilan Tata Usaha Negara Manado tersebut :-----

1. Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Manado
Nomor: 53/PEN-DIS/2015/PTUN.Mdo, tanggal 26 November 2015 tentang
Penetapan Lolos Dismissal;-----
2. Telah membaca Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Manado
Nomor: 53/PEN-MH/2015/PTUN.MDO, tanggal 26 November 2015 tentang
Penunjukan Susunan Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini;

Hal. 3 dari 68 Hal. Putusan No. 53/G/2015/PTUN.MDO



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Manado Nomor: 53/PEN-PP/2015/PTUN.MDO tanggal 26 November 2015 tentang Penetapan Hari Pemeriksaan Persiapan; -----
4. Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Manado Nomor: 53/PEN-HS/2015/PTUN.MDO tanggal 16 Desember 2015 tentang Penetapan Hari Sidang; -----
5. Telah membaca Putusan Sela Nomor 53/G/2015/PTUN.Mdo tanggal 16 Desember 2015 tentang masuknya pihak Tergugat III Intervensi;-----
6. Telah memeriksa Bukti Surat, keterangan saksi dan ahli dipersidangan; -----
7. Telah membaca Berkas Perkara *a quo*; -----

TENTANG DUDUK SENGKETA:

Menimbang, bahwa Penggugat dalam surat gugatannya tanggal 25 November 2015 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Manado pada tanggal 25 November 2015 dan telah diperbaiki pada tanggal 16 Desember 2015, dengan mengemukakan alasan-alasan sebagai berikut: -----

A. Bahwa adapun yang menjadi objek gugatan adalah sebagai berikut : -----

1. Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor 202/3561/987/IMB/BP2T/IV/15 tertanggal 07 April 2015 untuk dan atas nama PETER MIQUEL SAMUEL, Lokasi Jl. Piere Tendean Sario Tumpaan Kecamatan Sario Kota Manado, peruntukan hotel, konstruksi permanen Yang diterbitkan oleh Kepala Badan Pelayanan Perijinan Terpadu Kota Manado;-----
2. Rekomendasi tim teknis nomor 441/TT/IMB/III/2015 tanggal 31 Maret 2015 yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Tata Kota Manado; -----
 - Bahwa terhadap objek gugatan adalah diketahui oleh Penggugat pada waktu : Proses penyelidikan oleh Penyidik Polda Sulut (bagian HARDA). Sehubungan dengan laporan polisi akan pengrusakan gedung milik Penggugat Suryono Wijoyo dalam hal ini sebagai pelapor dan terlapor adalah pemilik gedung/hotel enam (6) lantai di Jalan Piere Tendean Kelurahan Sario Tumpaan Manado, yaitu Peter Miquel Samuel;-----
 - Diketahui tepatnya pada tanggal 31 Agustus 2015 saat seorang saksi yang bernama HEBRON TAMPI saat diperiksa Penyidik dan ia mengaku bahwa benar sudah bertanda tangan akan SURAT PEMBERITAHAUAN TETANGGA tanggal 16/07/2013; yang seharusnya yang bertanda tangan adalah pemilik bangunan Suryono Wijoyo. Olehnya terbitlah Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang menjadi objek

Hal. 4 dari 68 Hal. Putusan No. 53/G/2015/PTUN.MDO



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan adalah benar tidak pernah ditanda tangani atas surat pemberitahuan tetangga oleh Suryono Wijoyo/Penggugat, karena pada waktu yang sama juga Suryono Wijoyo diambil keterangannya untuk BAP oleh Penyidik Polda Sulut tanggal 31 Agustus 2015. Penggugat diperlihatkan berkas surat pemberitahuan tetangga tertanggal 16/07/2013;-----

- Berdasarkan hal yang diutarakan Penggugat maka gugatan Penggugat yang diajukan pada tanggal 25 November 2015 adalah masih dalam tenggang waktu yang ditentukan dalam pasal 55 Undang-undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi: "Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara";-----

B. Bahwa hal-hal yang menjadi dasar gugatan Penggugat sebagai berikut : -----

- I. Objek gugatan yang merupakan Keputusan Tata Usaha Negara : -----
 - Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor 202/3561/987/IMB/BP2T/IV/15 tertanggal 07 April 2015 untuk dan atas nama PETER MIQUEL SAMUEL, Lokasi Jl. Piere Tendean Sario Tumpaan Kecamatan Sario Kota Manado, peruntukan hotel, konstruksi permanen Yang diterbitkan oleh Kepala Badan Pelayanan Perijinan Terpadu Kota Manado;-----
 - Rekomendasi tim teknis nomor 441/TT/IMB/III/2015 tanggal 31 Maret 2015 yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Tata Kota Manado Bahwa terhadap objek gugatan Penggugat yang diuraikan adalah merupakan Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana yang dimaksud dalam ketentuan pasal 1 Butir 9 Undang-undang Nomor 51 tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi : "Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berdasarkan Peraturan PerUndang-Undangan yang berlaku yang bersifat konkrit, individual dan final menimbulkan akibat hukum bagi seorang atau Badan Hukum Perdata" dan juga Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Pasal 1 Ayat 7 "Keputusan administrasi pemerintahan yang juga disebut Keputusan Tata Usaha Negara atau Keputusan administrasi Negara yang selanjutnya disebut Keputusan adalah ketetapan tertulis yang

Hal. 5 dari 68 Hal. Putusan No. 53/G/2015/PTUN.MDO

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

dikeluarkan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dalam penyelenggaraan Pemerintahan; Dan juga disebutkan dalam pasal 87 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014.

Adapun terhadap penjabarannya diuraikan sebagai berikut : -----

- 1) Penetapan tertulis : Izin Mendirikan Bangunan (IMB) nama pemilik Peter M. Samuel yang diterbitkan oleh Para Tergugat; -----
- 2) Bersifat Konkrit: artinya objek yang diputuskan/ditetapkan dalam keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Para Tergugat adalah tidak abstrak, tapi berwujud dan nyata yang ditunjukkan kepada subjek hukum tertentu; -----
- 3) Bersifat individual artinya : Keputusan Tata Usaha Negara tersebut tidak ditujukan untuk umum, dan secara jelas ditujukan secara pribadi; -----
- 4) Bersifat final artinya : Keputusan Tata Usaha Negara sudah definitif dan karenanya dapat menimbulkan akibat hukum baik hak maupun kewajiban yang melekat pada subjek hukum yang menerima keputusan tersebut; -----

II. Bahwa dengan diterbitkannya objek gugatan oleh Para Tergugat tersebut adalah jelas telah menyalahi akan ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan mengakibatkan kerugian pihak Penggugat karena nyata-nyata para Tergugat mengabaikan hal-hal bersifat administratif maupun teknis bangunan yang dapat diuraikan sebagai berikut : -----

a. Bahwa objek gugatan dibuat dan diterbitkan oleh para Tergugat adalah tidak sesuai prosedur yang berlaku karena tidak diketahuinya dan tidak ditanda tangannya akan surat pemberitahuan tetangga oleh Penggugat karena Penggugat dengan bangunan miliknya berbatasan langsung dengan tanah/bangunan milik Peter Miguel Samuel khususnya berbatasan pada bagian sebelah selatan dan sebagian sebelah timur; -----

Dalam pasal 56 Undang-Undang nomor 30 tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan ayat 2 disebutkan "Keputusan yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 52 ayat (1) huruf b dan huruf c merupakan keputusan yang batal atau dapat dibatalkan; -----

b. Dari segi Administratif Dalam pasal 7 ayat (1) , Jo pasal 8 ayat (1) huruf c ayat (4) Undang-Undang Nomor 28 tahun 2008 tentang Bangunan Gedung yang kemudian ditegaskan dengan Peraturan Hal. 6 dari 68 Hal. Putusan No. 53/G/2015/PT.UN.MDO



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pelaksanaanya termuat dalam pasal 8 ayat (1) Jo Pasal 8 ayat (2) c dalam Peraturan Pemerintah No. 36 tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 tahun 2002 tentang bangunan Gedung yang berbunyi sebagai berikut : -----

Pasal 8 ayat (1) : -----

"setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung;" juncto Pasal 8 ayat (2) c "persyaratan administratif bangunan gedung meliputi: c. Izin Mendirikan Bangunan Gedung; -----

III. Bahwa terhadap persyaratan administrative khususnya Izin Mendirikan Bangunan tersebut yang diterbitkan oleh Para Tergugat adalah jelas telah menyalahi ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku karena khusus terhadap Surat Pemberitahuan Tetangga yang dipakai oleh para Tergugat untuk menerbitkan objek sengketa adalah tidak ditanda tangani oleh orang yang sebenarnya menurut hukum yaitu harusnya Penggugat tapi di tanda tangani oleh orang lain;----- Dan juga tidak dilaksanakan dengan syarat-syarat yang telah ditentukan yaitu seperti yang tertuang jelas pada pasal 14 ayat (4) huruf b, d, f dan Jo Pasal 15 ayat (1) huruf c dalam Peraturan Pemerintah No. 36 tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang No. 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung yang berbunyi sebagai berikut : -----

Pasal 14 ayat (4) huruf b,d f, h : "surat keterangan rencana kabupaten/kota sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan ketentuan yang berlaku untuk lokasi yang bersangkutan dan berisi" : -----

b. ketinggian maksimum bangunan gedung yang diizinkan;-----

d. garis sempadan dan jarak bebas minimum bangunan gedung yang diizinkan; -----

f. KLB maksimum yang diizinkan; -----

h. KTB maksimum yang diizinkan; -----

bahwa hal tersebut dihubungkan dengan proses proyek bangunan hotel atau bangunan enam (6) lantai di Jl. Piere Tendean kelurahan Sario Tumpaan kecamatan Sario Kota Manado, adalah telah sebagaimana fakta hukum tidak mendapat dan / atau meminta persetujuan Penggugat yang secara langsung adalah antara bangunan persis berdampingan (dempet) bangunan milik Penggugat dan bangunan hotel/bangunan enam (6) lantai tersebut;-----

Hal. 7 dari 68 Hal. Putusan No. 53/G/2015/PTUN.MDO

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

IV. Bahwa atas hal butir III diatas, ternyata Para Tergugat telah mengabaikan terhadap hal-hal yang menjadi prinsip berkaitan dengan persyaratan teknis yang meliputi tata bangunan dan keandalan bangunan sebagaimana yang dimaksud dalam undang-undang No. 28 tahun 2008 tentang Bangunan Gedung, pasal 7 ayat (1), (3) dan ditegaskan oleh Peraturan Pemerintah No. 36 tahun 2005 tentang Pengatur Pelaksanaan Undang-undang Nomor 28 tahun 2002 :-----

Pasal 8 ayat (1) "setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung";-
Jo Pasal 8 ayat (3) "persyaratan teknis bangunan gedung meliputi persyaratan tata bangunan dan persyaratan keandalan bangunan gedung". Dan juga Pasal 16,17,18,20,21: terlebih ditegaskan dalam pasal 31: persyaratan keandalan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal 8 ayat (3) meliputi Persyaratan Keselamatan, Kesehatan, kenyamanan dan kemudahan;

V. Bahwa oleh karena terbitnya objek-objek gugatan dimaksud, akibatnya Penggugat mengalami kerugian dengan rusaknya bangunan miliknya yang berdampingan (dempet) dengan gedung enam (6) lantai untuk proses pembangunan hotel yang terletak di Jl. Piere Tendean Kelurahan Sario Tumpaan Kecamatan Sario Kota Manado. Apalagi tidak ada jarak bebas antara badan gedung milik Penggugat dengan gedung enam (6) lantai yang peruntukan hotel konstruksi permanen tersebut yang menurut informasi pembangunan awal adalah peruntukan ruko dua lantai beralih menjadi peruntukan hotel enam lantai;-----

C. Tentang alas hak dan kepentingan Penggugat ;-----

1) Bahwa yang menjadi alas hak Penggugat adalah sesuai dengan pasal 53 ayat 1 Undang-undang No. 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi : "seorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Peradilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan atau rehabilitasi. Bahwa adapun Penggugat sebagai subjek hukum merasa kepentingannya dirugikan oleh terbitnya Izin Mendirikan Bangunan Nomor :201 / 3561 / 987 / IMB / BP2T / IV / 15 tanggal 7 April 2015 dengan nama pemilik Peter Miguel Samuel. Dan rekomendasi tim teknis yang diterbitkan oleh para Tergugat karena Penggugat yang adalah tetangga atau yang berdekatan langsung dengan bangunan dengan Izin Mendirikan Bangunan dimaksud adalah TIDAK MENGETAHUI DAN TIDAK

Hal. 8 dari 68 Hal. Putusan No. 53/G/2015/PTUN.MDO



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

MENYETUJUI SERTA TIDAK MENANDA TANGANI akan SURAT PEMBERITAHUAN TETANGGA. Olehnya beralasan secara teknis administratif adalah menyalahi ketentuan yang berlaku; -----

2) Bahwa terhadap kepentingan Penggugat dapat diuraikan sebagai berikut :

- a. Bahwa Penggugat adalah sejak dahulu sudah menguasai dan memiliki tempat dan bangunannya berdasarkan SHM No. 371/Sario Tumpaan, dengan luas 557 m² atau berlokasi di jl. Piere Tendean dimana antara bangunan milik Penggugat dengan bangunan rencana hotel (6) enam lantai yang diterbitkan objek gugatan dimaksud adalah persis berdekatan langsung atau bisa disebutkan bangunan milik Penggugat telah dibuat tempel langsung dengan bangunan lainnya sehingga dalam proses pembangunan (6) enam lantai itu telah berakibat bangunan milik Penggugat menjadi rusak yang cukup parah dan akan dibuktikan dalam persidangan;-----
- b. Bahwa kepentingan Penggugat juga telah dirugikan manakala tempat usaha angkutan taksi 88 jurusan Manado Kotamobagu yang adalah telah menjadi rusak yang cukup parah dan juga sepanjang proses pembangunan gedung yang dikeluarkan IMB oleh para Tergugat telah menimbulkan nilai rasa kuatir kepada orang-orang, karyawan, sopir-sopir dan langganan penumpang yang memakai fasilitas angkutan milik Penggugat olehnya secara tegas Penggugat merasa telah dirugikan dan akan gangguan serta terancam bahaya pada keselamatan diri setiap orang (hal itu dapat dibuktikan dengan jatuhnya orang/pekerja-pekerja saat kerja dan terjatuh di bangunan atap milik Penggugat);-----
- c. Bahwa atas hal tersebut Penggugat merasa dirugikan dan menjadi hak hukum untuk dapat melakukan tuntutan perbuatan melawan hukum ganti rugi akan Penggugat lakukan kemudian diperadilan umum;-----

D. TENTANG FAKTA-FAKTA YANG MENJADI DASAR GUGATAN PENGUGAT

- 1) Bahwa para Tergugat telah mengabaikan ketentuan perUndang-Undangan yang berlaku yang akhirnya menimbulkan akibat hukum merugikan Penggugat akibat diterbitkannya objek gugatan Sebagaiman dalam Pasal 7 ayat 2 Undang-Undang nomor 30 tahun 2014 antara lain butir b,c dan f;-----
- 2) Bahwa secara nyata akan proses pembangunan gedung (6) enam lantai yang peruntukan hotel diterbitkan objek gugatan oleh Para Tergugat adalah telah memberi dampak kerusakan bangunan milik Penggugat antara lain : -----
 - Pagar beton panjang yang persis bersebelahan langsung adalah retak-retak;-----
 - Lantai garasi turun/rusak;-----

Hal. 9 dari 68 Hal. Putusan No. 53/G/2015/PT UN.MDO



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Kosen pintu patah dan rusak;-----
- Kamar mandi dan toilet tidak bisa dipakai lagi karena rusak parah; -----
- Kamar tidur karyawan rusak retak memanjang;-----
- Atap bangunan juga rusak;-----
- 3) Bahwa atas hal-hal itu diatas Penggugat adalah juga telah melaporkan atas pengrusakan gedung milik Penggugat ke Polda Sulut dengan laporan polisi No. LP/782/VIII/2015/SPKT tanggal 7 Agustus 2015; -----
- 4) Bahwa atas butir 3 diatas menjadi alasan yang mendasar menurut hukum Penggugat ajukan gugatan perkara in casu pada saat diketahui dalam pemeriksaan BAP penyidik Polda Sulut pada tanggal 31 Agustus 2015 kepada saksi yang bernama Hebron Tampi bahwa diketahui telah bertanda tangan pada surat pemberitahuan tetangga tanggal 16/7/2013 dimana yang seharusnya bertanda adalah Penggugat principal maka atas terbitnya objek gugatan telah menyalahi ketentuan PerUndang-Undangan yang berlaku; -----
- 5) Bahwa terhadap objek sengketa dari Tergugat sekalipun faktanya terhadap bangunan fisik yang telah selesai 60% (enam puluh persen) kurang lebih diperiksa yang saat ini pun masih berlanjut pembangunannya; maka sekalipun akan selesai 100% fisik bangunan dan juga agar menjadi keseimbangan hukum dan kepastian hukum (TERTIB HUKUM MASYARAKAT) maka perkenankan kami memohon penundaan pemberlakuan terhadap objek sengketa terhadap bentuk teknis administrative untuk: -----
- Perijinan Tempat Usaha, Hotel DII;-----
- Perijinan Lainnya Yang Peruntukannya sebagaimana yang diperlukan dengan keberadaan bangunan enam lantai dimaksud; -----
- Beberapa surat-surat keterangan lainnya atau rekomendasi dari pemerintah kelurahan, kecamatan sario, instansi pemerintah dan dinas pariwisata propinsi/kota dan juga dari organisasi perhotelan propinsi Sulawesi utara atau kota Manado;-----
- Bahwa terhadap hal diatas sebagaimana dalam pasal 77 ayat 1 huruf (a) PERDA KOTA MANADO No. 6 tahun 2012 tentang bangunan gedung dan pasal 44 UU no. 28 tahun 2002 tentang bangunan gedung;-----
- 6) Bahwa atas permohonan tersebut diatas adalah sangat beralasan untuk menghindari kerugian-kerugian lain dan dampak lain yang akan dialami oleh Penggugat dikemudian hari dan kiranya menjadi alasan hukum permohonan dimaksud oleh Penggugat dalam perkara in casu

Hal. 10 dari 68 Hal. Putusan No. 53/G/2015/PT.UN.MDO



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hingga perkara diputus dan berkekuatan hukum tetap pada semua tingkat peradilan sebagaimana hukum acaranya; -----

7) Bahwa atas hal ini pihak Penggugat sempat melayangkan surat keberatan kepada Tergugat (Dinas Tata Kota Manado) surat tertanggal 11 Agustus 2015 ternyata hanya dijawab dengan surat tanggal 19 Agustus 2015 Perihal Undangan untuk membawa berkas Ijin Mendirikan Bangunan milik Penggugat;-----

8) Bahwa atas hal diatas pihak wartawan sempat memberitakan melalui Koran dan juga sempat direspon kunjungan ke lokasi oleh pimpinan/anggota DPRD Kota Manado (Komisi C) dan Dinas Tata Kota Manado serta instansi terkait, tapi tidak ada penyelesaian tentang kerusakan gedung bangunan milik Penggugat apalagi tidak ada pemanggilan dari instansi terkait kepada pihak Penggugat dan pemilik bangunan enam (6) lantai;-----

E. Ketentuan Peraturan PerUndang-Undangan yang dilanggar oleh Tergugat ;-----

1. Bahwa secara administrative sebagaimana dimaksud dalam pasal 7 (1), (2) pasal 8 ayat 1 huruf c dan ayat 4 Undang-Undang no. 28 tahun 2002 tentang bangunan dan gedung dan asas-asas umum pemerintahan yang baik dalam Undang-Undang nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan;-----

2. Bahwa terhadap persyaratan administratif keluarnya IMB tersebut tidak dilaksanakan dengan syarat-syarat yang telah ditentukan yaitu seperti yang telah tertuang jelas pada pasal 14 ayat 4 huruf b, huruf d, huruf f dan huruf h pasal 15 ayat 1 huruf c Undang undang no 28 tahun 2002 tentang bangunan dan gedung berbunyi sebagai berikut: -----

Pasal 14 ayat 4 huruf b, f, h dan pada ayat 3;-----

- ketinggian maksimum bangunan gedung yang diizinkan; -----
- garis sempadan dan jarak bebas minimum bangunan gedung yang diijinkan; -----
- KLB maksimum yang diizinkan;-----
- KTB maksimum yang diizinkan; -----

3. Bahwa para Tergugat juga telah mengabaikan terhadap hal prinsip dalam prosedur sesuai ketentuan dan peraturan yang berlaku termasuk dalam Peraturan Walikota Manado dimana sangat jelas akan rekomendasi tim teknis telah menyalahi karena tidak dengan cermat dan tidak dilakukan penelitian yang akurat dari peralihan pendirian ruko dua lantai menjadi hotel enam lantai dan juga akan hal yang

Hal. 11 dari 68 Hal. Putusan No. 53/G/2015/PTUN.MDO

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

sangat prinsip Penggugat sama sekali tidak dihubungi oleh para Tergugat hingga Penggugat tidak pernah bertanda tangan akan surat pemberitahuan tentangga :-----

- Tentang persyaratan teknis sesuai fungsi bangunan gedung; -----
- Tentang persyaratan tata bangunan dan persyaratan keandalan bangunan gedung;-----
- Dalam pasal 16 UU tentang bangunan gedung Undang-Undang no 28 tahun 2008;-----
- Persyaratan hak bangunan sebagaimana dimaksud dalam pasal 8 ayat 3 meliputi persyaratan peruntukan dan intensitas bangunan gedung, arsitektur bangunan gedung dan persyaratan pengendalian dampak lingkungan; -----

4. Bahwa Obyek gugatan yang dikeluarkan Tergugat telah melanggar dan bertentangan dengan azas-azas umum Pemerintahan yang baik yaitu (*algemene beginselen van behoorlijk bestuur/the general principles of good administration*) sebagaimana diatur di dalam Pasal 10 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintah khususnya tentang prinsip-prinsip : -----

a. Tentang Prinsip Kepastian Hukum;-----

Adalah merupakan "asas dalam rangka Negara hukum yang mengutamakan landasan Peraturan PerUndang-Undangan, kepatutan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan Negara";-----

Bahwa Tergugat secara nyata telah melakukan tindakan-tindakan yang tidak berlandaskan ketentuan Peraturan PerUndang-Undangan dengan menerbitkan Objek gugatan yang bertentangan dengan Peraturan PerUndang-Undangan; -----

b. Prinsip Keterbukaan; -----

Adalah merupakan "asas yang membuka diri terhadap hak masyarakat untuk memperoleh informasi yang benar, jujur dan tidak diskriminatif tentang menyelenggarakan Negara dengan tetap memperhatikan perlindungan atas hak asasi pribadi, golongan dan rahasia Negara"; -----

Bahwa jelas dalam perkara a quo Tergugat tidak transparan , apalagi Penggugat bertempat tinggal persis berdampingan dengan Bangunan Gedung enam (6) lantai tersebut;-----

Dalam pelaksanaan proyek tersebut Tergugat sama sekali tidak pernah menghubungi dan meminta pendapat saran dan masukan

Hal. 12 dari 68 Hal. Putusan No. 53/G/2015/PT.UN.MDO

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

dari Penggugat yang nota bene bertempat tinggal persis berdampingan dengan proyek tersebut. Terhadap keseluruhan informasi data beserta gambar detail para Tergugat terkesan menyembunyikannya;-----

c. Prinsip Kecermatan;-----

Adalah merupakan " asas yang menentukan bahwa setiap Pejabat Tata Usaha Negara dalam melakukan kegiatan penyelenggaraan Negara harus cermat dalam mengambil setiap keputusan serta keputusan tersebut harus sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku dengan tidak merugikan kepentingan pihak yang lain.";-----

Bahwa jelas dalam perkara a quo Tergugat telah menerbitkan objek gugatan yang bertentangan dengan Peraturan dan PerUndang-Undangan serta menimbulkan akibat hukum yang sangat merugikan baik materil maupun imateril, serta mengancam keselamatan Penggugat;-----

Semestinya dalam menerbitkan objek gugatagn tersebut Tergugat harus lebih dahulu melakukan pengecekan secara jelas dan melihat pihak lain dalam hal ini adalah Penggugat yang tinggal berdampingan persis dengan bangunan gedung enam (6) lantai tersebut. Kemudian diminta masukan atau pendapat berkaitan dengan proyek tersebut, juga menandatangani surat Pemberitahuan Tetangga sebagai persyaratan administrative harus orang yang benar dimata hukum; -----

d. Prinsip Tidak Menyalahgunakan Kewenangan;-----

Adalah merupakan "asas yang menentukan bahwa Pejabat Tata Usaha Negara, dalam setiap kegiatan penyelenggaraan Negara tidak melampaui batas kewenangan yang sudah ditentukan dalam Peraturan PerUndangUndangan yang berlaku";-----

Bahwa jelas dalam perkara a quo para Tergugat dalam menetapkan objek gugatan terbukti sudah melampaui batas kewenangan yang diberikan oleh Peraturan PerUndang-Undangan karena mengabaikan persyaratan administratif serta teknis bangunan dan persyaratan keandalan bangunan gedung yang akhirnya menimbulkan akibat hukum yang sangat merugikan serta mengancam keselamatan yang dirasakan langsung oleh Penggugat;-----

Hal. 13 dari 68 Hal. Putusan No. 53/G/2015/PTUN.MDO

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

Berdasarkan hal-hal tersebut diatas Penggugat memohon dengan hormat kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang mengadili Perkara a quo untuk dapat menjatuhkan hukuman sebagai berikut :-----

DALAM PENUNDAAN:-----

Maka kiranya dengan ini Penggugat memohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim, untuk menunda pemberlakuan :-----

1. Mengabulkan permohonan penundaan oleh pihak Penggugat dalam perkara atas objek sengketa; -----
2. Menyatakan menunda daya berlakunya :-----
 - Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor 202 / 3561 / 987 / IMB / BP2T / IV / 15 tertanggal 07 April 2015 untuk dan atas nama PETER MIQUEL SAMUEL, Lokasi Jl. Piere Tendean Sario Tumpaan Kecamatan Sario Kota Manado, peruntukan hotel, konstruksi permanen yang diterbitkan oleh Kepala Badan Pelayanan Perijinan Terpadu Kota Manado; -----
 - Rekomendasi tim teknis nomor 441/TT/IMB/111/2015 tanggal 31 Maret 2015 yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Tata Kota Manado; -----
3. Menyatakan surat-surat dalam bentuk apapun yang secara administrasi ataupun rekomendasi : ijin tempat usaha dan ijin-ijin lainnya dari Pemerintah Kota Manado dan instansi yang terkait tidak diberlakukan atau tidak diberikan peruntukannya; -----

DALAM POKOK PERKARA :-----

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya; -----
2. Menyatakan batal atau tidak sah; -----
 - Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor 202/3561/987/IMB/BP2T/IV/15 tertanggal 07 April 2015 untuk dan atas nama PETER MIQUEL SAMUEL, Lokasi Jl. Piere Tendean Sario Tumpaan Kecamatan Sario Kota Manado, peruntukan hotel, konstruksi permanen yang diterbitkan oleh Kepala Badan Pelayanan Perijinan Terpadu Kota Manado; -
 - Rekomendasi tim teknis nomor 441/TT/IMB/111/2015 tanggal 31 Maret 2015 yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Tata Kota Manado; -----
3. Mewajibkan Para Tergugat untuk mencabut :-----
 - Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor 202 / 3561 / 987 / IMB / BP2T / IV / 15 tertanggal 07 April 2015 untuk dan atas

Hal. 14 dari 68 Hal. Putusan No. 53/G/2015/PTUN.MDO



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama PETER MIQUEL SAMUEL, Lokasi Jl. Piere Tendean
Sario Tumpaan Kecamatan Sario Kota Manado, peruntukan
hotel, konstruksi permanen;-----

Yang diterbitkan oleh Kepala Badan Pelayanan Perijinan
Terpadu Kota Manado; -----

- Rekomendasi tim teknis nomor 441/TT/IMB/III/2015 tanggal 31
Maret 2015 yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Tata Kota
Manado; -----

4. Memerintahkan dan mewajibkan Para Tergugat untuk tidak bisa
melaksanakan dan memberikan ijin tempat usaha dan ijin-ijin kegiatan
lainnya yang terkait dengan objek bangunan enam lantai dimaksud
dalam perkara in casu; -----

5. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara. MOHON
KEADILAN; -----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, pihak Tergugat I
dan Tergugat II telah mengajukan Jawaban secara bersama pada persidangan
tanggal 18 Januari 2016, pada pokoknya sebagai berikut: -----

I. DALAM EKSEPSI: -----

1. Gugatan Penggugat seharusnya dinilai telah diajukan melewati tenggang
waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana ditentukan dalam Pasal 55
Nomor: 5 Tahun 1986 jo. Undang-undang Nomor: 9 Tahun 2004 jo. Undang
Undang Nomor: 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara oleh
karena itu menurut hukum gugatan Penggugat tersebut seharusnya
dinyatakan tidak dapat diterima; -----

Sehubungan dengan alasan eksepsi angka 1 tersebut mohon kiranya Majelis
Hakim berkenan mempertimbangkan alasan-alasan hukum berikut ini: -----

a. Bahwa adapun Pasal 55 Undang-undang Nomor: 5 Tahun 1986 jo.
Undang-undang Nomor: 9 Tahun 2004 jo. Undang Undang Nomor: 51
Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara berbunyi sebagai
berikut: "Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu Sembilan
puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya
Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara."; -----

b. Bahwa persoalannya adalah: apakah benar obyek sengketa perkara a
quo berupa Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor:
202/3561/987/IMB/BP21/IV/15 tanggal 07 April 2015 atas nama Peter
Miquel Samuel dan Rekomendasi tim teknis Nomor: 441/TT/IMB/III/2015

Hal. 15 dari 68 Hal. Putusan No. 53/G/2015/PTUN.MDO

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 31 Maret 2015 baru diketahui oleh Penggugat pada tanggal 31 Agustus 2015 sebagaimana didalilkan dalam posita huruf A garis datar (-) ke-2?-----

Bahwa untuk menjawab pertanyaan tersebut mohon kiranya Majelis Hakim berkenan mempertimbangkan uraian berikut ini: -----

b.1. Bahwa untuk jelasnya, kutipan dalil posita huruf A garis datar (-) ke-2 (surat gugatan hal. 2 --mohon diteliti oleh Majelis Hakim--) selengkapny adalah sebagai berikut: -----

“Diketahui tepatnya pada tanggal 31 Agustus 2015 saat seorang saksi yang bernama HEBRON TAMPI saat diperiksa Penyidik dan ia mengaku bahwa benar sudah bertanda tangan akan Surat Pemberitahuan Tetangga tanggal 16/07/2013; yang seharusnya yang bertanda tangan adalah pemilik bangunan Suryono Wijoyo/Penggugat, karena oada waktu yang sama juga Suryono Wijoyo diambil keterangannya untuk BAP oleh Penyidik Polda Sulut tanggal 31 Agustus 2015. Penggugat diperlihatkan berkas surat pemberitahuan tetangga tertanggal 16/07/2013 ”; -----

b.2. Bahwa telah menjadi fakta hukum bahwa:-----

- Sejak tanggal 1 Juni 2015 s.d 11 Juli 2015 telah terjadi surat menyurat antara Suryono Wijoyo, Penggugat in casu, dengan Peter Samuel, Tergugat Intervensi in casu, sehubungan dengan bangunan hotel 6 lantai milik Peter Samuel, Tergugat Intervensi in casu, tersebut, dan mengenai obyek sengketa khususnya IMB tersebut telah menjadi pembahasan dalam surat menyurat tersebut; -----
- Pada tanggal 19 Agustus 2015 Suryono Wijoyo, Penggugat in casu, dan Peter Samuel, Tergugat Intervensi in casu, di undang oleh Kepala Dinas Tata Kota Kota Manado, Tergugat II in casu, guna membicarakan mengenai keberatan dari Suryono Wijoyo, Penggugat in casu, terhadap bangunan hotel 6 lantai milik Peter Samuel, Tergugat Intervensi in casu, dan pada waktu itu pihak yang hadir mewakili Suryono Wijoyo, Penggugat in casu, adalah saudara Janesadre Palilingan; -----
- Sejak IMB (obyek sengketa) terbit maka IMB tersebut telah dipasang ditempat pembangunan; -----

c. Bahwa berdasarkan uraian pada poin b.1 dan b.2 tersebut di atas, maka dapatlah ditarik kesimpulan bahwa Penggugat sesungguhnya sudah sejak

Hal. 16 dari 68 Hal. Putusan No. 53/G/2015/PTUN.MDO

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

lama, sekurang-kurangnya melebihi waktu 90 (sembilan puluh) hari yang ditentukan Pasal 55 Undang-undang Nomor: 5 Tahun 1986 jo. Undang-undang Nomor: 9 Tahun 2004 jo. Undang Undang Nomor: 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, mengetahui obyek sengketa Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor: 202/3561/987/IMB/BP21/IV/15 tanggal 07 April 2015 atas nama Peter Miquel Samuel dan Rekomendasi tim teknis Nomor: 441/TT/IMB/III/2015 tanggal 31 Maret 2015 tersebut, dan bukan sebagaimana didalilkan oleh Penggugat yakni pada tanggal 31 Agustus 2015, sehingga Tergugat I dan Tergugat II berpendapat --dan kiranya Majelis Hakim akan sependapat-- bahwa gugatan Penggugat telah diajukan melewati tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana ditentukan dalam Pasal 55 Undang-undang Nomor: 5 Tahun 1986 jo. Undang-undang Nomor: 9 Tahun 2004 jo. Undang Undang Nomor: 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima; -----

2. Gugatan a quo seharusnya dinilai kabur / obscur libel;-----

Sehubungan dengan alasan eksepsi angka 2 tersebut mohon kiranya Majelis Hakim berkenan mempertimbangkan alasan-alasan hukum berikut ini: -----

- a. Bahwa adapun yang menjadi obyek gugatan dalam perkara a quo adalah Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor: 202/3561/987/IMB/BP21/IV/15 tanggal 07 April 2015 atas nama Peter Miquel Samuel dan Rekomendasi tim teknis Nomor: 441/TT/IMB/III/2015 tanggal 31 Maret 2015; -----
- b. Bahwa menurut Penggugat obyek gugatan tersebut baru diketahui oleh Penggugat pada tanggal 31 Agustus 2015 sebagaimana didalilkan dalam posita huruf A garis datar (-) ke-2, yang berbunyi sebagai berikut: -----
"Diketahui tepatnya pada tanggal 31 Agustus 2015 saat seorang saksi yang bernama HEBRON TAMPI saat diperiksa Penyidik dan ia mengaku bahwa benar sudah bertanda tangan akan Surat Pemberitahuan Tetangga tanggal 16/07/2013; yang seharusnya yang bertanda tangan adalah pemilik bangunan Suryono Wijoyo/Penggugat, karena oada waktu yang sama juga Suryono Wijoyo diambil keterangannya untuk BAP oleh Penyidik Polda Sulut tanggal 31 Agustus 2015. Penggugat diperlihatkan berkas surat pemberitahuan tetangga tertanggal 16/07/2013 "; -----
- c. Bahwa sepanjang penelitian Tergugat I dan Tergugat II dari dalil posita angka A tersebut Penggugat lebih mengfokuskan pada Surat Pemberitahuan Tetangga yang menurut Penggugat tidak ditanda tangani oleh Penggugat sesuai keterangan HEBRON TAMPI saat diperiksa Penyidik pada tanggal 31 Agustus 2015. Dalam dalil tersebut tidak dijelaskan dengan tegas kapan Penggugat mengetahui tentang adanya obyek gugatan, padahal sesuai fakta-
Hal. 17 dari 68 Hal. Putusan No. 53/G/2015/PT.UN.MDO

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

fakta sebagaimana diuraikan pada eksepsi angka 1 tersebut di atas bahwa Penggugat telah mengetahui obyek sengketa sejak tanggal 1 Juni 2015 s.d 11 Juli 2015 dimana terjadi surat menyurat antara Suryono Wijoyo, Penggugat in casu, dengan Peter Samuel, Tergugat Intervensi in casu, dan bukan nanti pada tanggal 31 Agustus 2015. Maka dengan tidak dijelaskan dengan tegas dalam gugatan a quo kapan sebenarnya Penggugat mengetahui tentang adanya obyek sengketa mengakibatkan gugatan Penggugat kabur/tidak jelas;-

d. Bahwa dari uraian pada huruf a s.d. huruf c di atas, maka Tergugat I dan Tergugat II berpendapat --dan kiranya Majelis Hakim akan sependapat-- bahwa gugatan Penggugat dalam perkara ini seharusnya dinilai kabur/obscur libel dan seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima; -----

Berdasarkan alasan – alasan tersebut di atas Tergugat I dan Tergugat II mohon kiranya Majelis Hakim berkenan memeriksa serta mengadili eksepsi angka 1 dan 2 tersebut --sebelum memeriksa serta mengadili pokok perkara-- dengan putusan dalam eksepsi sebagai berikut : -----

DALAM EKSEPSI: -----

Menerima eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tersebut; -----

DALAM POKOK PERKARA: -----

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima; -----
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara; -----

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain maka jawaban Tergugat I dan Tergugat II dalam pokok perkara adalah sebagai berikut: -----

II. DALAM POKOK PERKARA : -----

1. Bahwa semua dalil – dalil gugatan Penggugat DITOLAK oleh Tergugat, kecuali yang dengan tegas diakui oleh Tergugat; -----
2. Bahwa jawaban dalam eksepsi butir I merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dengan jawaban dalam pokok perkara dan hendaknya dianggap telah termuat kembali sebagai dalil – dalil bantahan Tergugat I dan Tergugat II dalam jawaban pokok perkara; -----
3. Terhadap dalil posita gugatan huruf A: -----
Bahwa dalil posita gugatan huruf A DITOLAK oleh Tergugat I dan Tergugat II conform dengan uraian pada eksepsi angka 1 dan angka 2 tersebut pada butir I tersebut di atas; -----
4. Terhadap dalil posita gugatan huruf B: -----
Bahwa dalil posita gugatan huruf B DITOLAK oleh Tergugat I dan Tergugat II dengan alasan-alasan sebagai berikut: -----
 - a. Bahwa dalil posita mengenai obyek sengketa DITOLAK conform dengan uraian pada eksepsi angka 1 dan angka 2 tersebut di atas; -----

Hal. 18 dari 68 Hal. Putusan No. 53/G/2015/PTUN.MDO



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Bahwa adapun obyek sengketa diterbitkan telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk itu; -----
- c. Bahwa segala macam persyaratan guna diterbitkannya obyek sengketa telah dipenuhi/dilakukan oleh Tergugat Intervensi; -----
- d. Bahwa Tergugat I dan Tergugat II mensommer Penggugat untuk membuktikan dalil posita gugatannya tersebut; -----
- e. Bahwa adapun mengenai IJIN TETANGGA dalam rangka IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN bukan merupakan syarat mutlak sebab sesuai Pasal 12 ayat (4) huruf J Peraturan Daerah Kota Manado No. 6 Tahun 2012 Tentang Bangunan Gedung dan Pasal 8 ayat (1) huruf e angka 3 Peraturan Daerah Kota Manado Nomor 5 Tahun 2011 Tentang Retribusi Perizinan Tertentu menyatakan bahwa "izin tetangga jika diperlukan" dan mengandung arti bahwa izin tetangga tersebut bukan suatu kewajiban atau keharusan, meskipun demikian Tergugat Intervensi telah berupaya memperoleh Surat Pemberitahuan Tetangga guna memenuhi persyaratan dalam peraturan tersebut; -----
5. Terhadap dalil posita gugatan huruf C: -----
Bahwa dalil posita gugatan huruf C DITOLAK oleh Tergugat I dan Tergugat II karena adalah tidak benar penerbitan obyek sengketa telah menyalahi ketentuan yang berlaku, sebab yang benar adalah penerbitan obyek sengketa telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan karena itu tidak melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik;-----
Bahwa di samping itu pula, andaikata benar --quod non-- ada kerugian Penggugat yang timbul karena pembangunan tersebut maka keliru dan yuridis tidak dapat dibenarkan bila hal itu diajukan Penggugat dalam perkara a quo;---
Bahwa Tergugat I dan Tergugat II mensommer Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya mengenai obyek sengketa telah menimbulkan rasa khawatir dari sebagian orang dalam menggunakan fasilitas milik Penggugat sebab sepanjang penelitian kami hal mana juga dibuktikan dalam sidang pemeriksaan setempat tanggal 18 Desember 2015 dalam mana aktifitas di lokasi Penggugat berjalan dengan lancar tidak terkendala dengan ancaman dari pembangunan gedung milik Tergugat Intervensi;-----
6. Terhadap dalil posita gugatan huruf D: -----
Bahwa dalil posita gugatan huruf D DITOLAK oleh Tergugat I dan Tergugat II conform dengan semua uraian pada butir I dalam eksepsi dan butir II tersebut di atas dan untuk itu Tergugat I dan Tergugat II mensommer Penggugat untuk membuktikan dalil gugatannya tersebut; -----

Hal. 19 dari 68 Hal. Putusan No. 53/G/2015/PTUN.MDO



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa di samping itu pula, mengenai dalil penundaan adalah tidak berdasar, tidak beralasan hukum ex. Pasal 67 ayat (4) huruf a Undang-undang Nomor: 5 Tahun 1986 jo. Undang-undang Nomor: 9 Tahun 2004 jo. Undang Undang Nomor: 51 Tahun 2009 sebab dalam perkara a quo tidak terdapat keadaan yang sangat mendesak yang mengakibatkan kepentingan Penggugat saat dirugikan jika obyek sengketa tersebut dijalankan dan oleh karena itu dalil penundaan tersebut tidak berdasar dan patut ditolak setidaknya tidaknya dikesampingkan oleh Pengadilan cq. Majelis Hakim; -----

7. Terhadap dalil posita gugatan huruf E:-----

Bahwa dalil posita gugatan huruf E DITOLAK oleh Tergugat I dan Tergugat II sebab tidak benar obyek sengketa bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik, karena yang benar adalah Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor: 202/3561/987/IMB/BP21/IV/15 tanggal 07 April 2015 atas nama Peter Miquel Samuel dan Rekomendasi tim teknis Nomor: 441/TT/IMB/III/2015 tanggal 31 Maret 2015, obyek sengketa in casu, telah diterbitkan berdasarkan pertimbangan-pertimbangan yang nyata dan benar serta telah memenuhi ketentuan peraturan perundang – undangan yang berlaku serta prinsip – prinsip umum pemerintahan yang baik dan benar; -----

Berdasarkan alasan – alasan tersebut di atas, maka Tergugat I dan Tergugat II mohon kiranya Majelis Hakim berkenan menjatuhkan putusan dalam pokok perkara sebagai berikut: -----

Dalam Pokok Perkara :-----

Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya; -----

Setidak-tidaknya:-----

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;-----
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;-----

Menimbang, bahwa dalam persidangan pada tanggal 16 Desember 2016 pihak Intervensi atas nama **PETER MIQUEL SAMUEL** telah mengajukan permohonan untuk masuk sebagai pihak dalam perkara ini dan dalam persidangan tanggal 16 Desember 2015 Majelis Hakim telah mengambil sikap melalui Putusan Sela Nomor: 53/G/2015/PTUN.MDO yang pada intinya menetapkan PETER MIQUEL SAMUEL sebagai Tergugat III Intervensi; -----

Menimbang, bahwa pihak Tergugat III Intervensi dalam persidangan pada tanggal 11 Januari 2016 telah mengajukan Jawaban atas Gugatan Penggugat bertanggal 11 Januari 2016 pada pokoknya sebagai berikut :-----

DALAM EKSEPSI:-----

a. EKSEPSI TENTANG KOMPETENSI ABSOLUT;-----

Hal. 20 dari 68 Hal. Putusan No. 53/G/2015/PTUN.MDO



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Manado tidak berwenang mengadili perkara aquo, oleh karena Keputusan Tata Usaha Negara berupa (1) Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor: 202/3561/987/IMB/BP2T/IV/15 tertanggal 07 April 2015 yang diterbitkan oleh Badan Pelayanan Perizinan Terpadu (BP2T) Kota Manado dan (2) Rekomendasi Tim Teknis Nomor : 441/TT/IMB/II/2015 tertanggal 31 Maret 2015, yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Tata Kota Manado ditujukan kepada PETER MIQUEL SAMUEL dalam hal ini TERGUGAT III INTERVENSI dan sebagai Pihak yang ditujukan Keputusan Tata Usaha Negara tersebut tidak pernah merasakan adanya kerugian yang ditimbulkan dengan Surat Keputusan yang dimaksud, sebagaimana maksud dari Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara; -----

Bahwa perlu kami tegaskan Keputusan Tata Usaha Negara tersebut tidak ditujukan kepada saudara SURYONO WIJOYO dalam hal ini sebagai PENGGUGAT, sehingga apabila SURYONO WIJOYO merasa dirugikan dengan dampak dari pembangunan bangunan milik TERGUGAT III INTERVENSI, maka SURYONO WIJOYO sebagai PENGGUGAT dapat menempuh upaya hukum Perdata sebagaimana yang diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang mengatur tentang ganti rugi sebagai dampak dari Pembangunan bangunan dan tembok pembatas pihak yang berbatasan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 630, 633, 635 dan 651 KUHPerdata, sehingga apa yang diterangkan diatas sesuai dengan pengertian Pasal 2 huruf (a) Undang-undang No.5 tahun 1986 yang menyebutkan "Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan perbuatan Hukum Perdata". Tidak termasuk dalam pengertian keputusan Tata Usaha Negara menurut undang-undang ini; -----

Bahwa selain yang diterangkan diatas Keputusan Tata Usaha Negara ini bersifat umum sebagaimana dengan pengertian Pasal 2 huruf (b) Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 sebab bagi seseorang atau Badan Hukum Perdata dalam mendirikan bangunan harus mengajukan permohonan Izin Mendirikan Bangunan kepada Instansi terkait dalam perkara in casu Tergugat I dan Tergugat II, oleh karena semua orang dan Badan Hukum Perdata dapat mendirikan bangunan, dan mendapatkan Izin Mendirikan Bangunan, maka dengan demikian Izin Mendirikan Bangunan bersifat umum, sehingga bukan merupakan Keputusan Tata Usaha Negara menurut Undang-undang No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara; -----

Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum diatas menunjukkan Keputusan Tata Usaha Negara aquo merupakan perbuatan Perdata dan bersifat umum

Hal. 21 dari 68 Hal. Putusan No. 53/G/2015/PTUN.MDO

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

sebagaimana maksud dari Pasal 2 huruf (a) dan (b) Undang-Undang No. 5 tahun 1986, sehingga kewenangan mengadili ada pada Pengadilan Negeri Manado dan Pengadilan Tata Usaha Negara Manado tidak mempunyai kewenangan untuk mengadili perkara aquo;-----

Berdasarkan uraian diatas kiranya Majelis Hakim sependapat dan menyatakan Gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima;-----

b. EKSEPSI TENTANG GUGATAN PENGUGAT TELAH LEWAT WAKTU/ KADALUARSA;-----

Bahwa Gugatan PENGUGAT telah lewat waktu/ kadaluarsa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 Undang-undang No. 5 Tahun 1986 dimana Penggugat telah mengetahui adanya Keputusan Tata Usaha Negara berupa (1) Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor: 202/3561/987/IMB/ BP2T/IV/15 tertanggal 07 April 2015 dan (2) Rekomendasi Tim Teknis Nomor : 441/TT/IMB/III/2015 tertanggal 31 Maret 2015, yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Tata Kota Manado ditujukan kepada PETER MIQUEL SAMUEL (Objek Sengketa) pada tanggal 19 Agustus 2015, berdasarkan Surat Undangan dari TERGUGAT II kepada TERGUGAT III INTERVENSI dan PENGUGAT yang di panggil untuk menghadap kepada TERGUGAT II sehubungan dengan keberatan PENGUGAT, dalam hal ini kedua belah pihak hadir, dan PENGUGAT diwakili oleh Kuasa Hukum JANESADRE PALILINGAN yang mewakili PENGUGAT dalam perkara in casu, dan pada pertemuan tersebut PENGUGAT mengetahui bahwa TERGUGAT III INTERVENSI mempunyai Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) atau Objek Sengketa terhadap bangunan tersebut;-----

Bahwa selain telah ditunjukkan pada tanggal 19 Agustus 2015, sebelum tanggal tersebut, tepat pada bulan Juni 2015 telah terjadi korespondensi surat antara Prinsipal PENGUGAT dengan Prinsipal TERGUGAT III INTERVENSI, mengenai proses ganti rugi yang diakibatkan oleh pembangunan hotel milik TERGUGAT III INTERVENSI (akan dibuktikan dalam persidangan) akan tetapi karena tidak tercapai kesepakatan maka proses musyawarah melalui korespondensi surat tersebut terhenti, hal ini menunjukkan bahwa PENGUGAT telah mengetahui dengan persis pembangunan hotel milik TERGUGAT III INTERVENSI mempunyai Ijin Mendirikan Bangunan, sebab Ijin tersebut telah dipasang didepan tempat pembangunan itu berlangsung serta disampaikan TERGUGAT III INTERVENSI dalam suratnya;-----

Berdasarkan 2 (dua) fakta hukum diatas menyatakan bahwa PENGUGAT telah mengetahui Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor: 202/3561/987/IMB/ BP2T/IV/15 tertanggal 07 April 2015 (Objek Sengketa) sebelum bulan

Hal. 22 dari 68 Hal. Putusan No. 53/G/2015/PTUN.MDO



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Agustus 2015 atau setidaknya tidaknya pada tanggal 19 Agustus 2015 sehingga apabila PENGGUGAT baru mengajukan Gugatan pada tanggal 25 Nopember 2015 maka Gugatan tersebut telah lewat waktu, patut dan wajar jika Majelis Hakim menolak Gugatan Penggugat tersebut; -----

c. *Penggugat Tidak Mempunyai Kepentingan terhadap Objek Sengketa*; -----

Bahwa PENGGUGAT tidak mempunyai kepentingan dengan Objek Sengketa sebab Objek Sengketa yaitu : (1) Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor: 202/3561/987/IMB/BP2T/IV/15 tertanggal 07 April 2015 yang dikeluarkan oleh Badan Pelayanan Perizinan Terpadu Kota Manado dan (2) Rekomendasi Tim Teknis Nomor : 441/TT/IMB/III/2015 tertanggal 31 Maret 2015, yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Tata Kota Manado ditujukan kepada PETER MIQUEL SAMUEL dalam hal ini TERGUGAT III INTERVENSI bukan kepada PENGGUGAT, sebab bangunan tersebut berdiri diatas tanah TERGUGAT III INTERVENSI dan permohonan Izin dilakukan oleh TERGUGAT III INTERVENSI sehingga PENGGUGAT tidak mempunyai alas hak untuk mengajukan Gugatan sebagaimana maksud dari Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor: 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara; -----

Bahwa menurut Indroharto, dalam bukunya *Usaha Memahami Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara*, Buku II, Sinar Harapan, Jakarta, 1993, Hal. 37-40 menyatakan bahwa Kepentingan secara substantif adalah nilai yang dilindungi oleh hukum yang dapat diukur dengan tidaknya hubungan antara orang yang bersangkutan dengan Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi Objek Sengketa; -----

Berdasarkan fakta hukum dan pendapat ahli hukum diatas maka dapat disimpulkan PENGGUGAT tidak berkepentingan terhadap Objek Sengketa, sehingga patut dan wajar jika Majelis Hakim menolak Gugatan PENGGUGAT atau setidaknya menyatakan Gugatan PENGGUGAT tidak dapat diterima; -----

d. *Gugatan Penggugat Kabur / Tidak Jelas (Obscuur Libel)*; -----

Bahwa Gugatan PENGGUGAT kabur / tidak jelas sebab dalil Gugatan PENGGUGAT dalam perkara in casu tidak sebagaimana yang diatur dalam Pasal 53 ayat (1) dan (2) Undang-Undang No. 5 tahun 1986 yang telah ditambah dan diroboh dengan Undang-undang No. 9 tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dimana PENGGUGAT tidak mampu membuktikan Objek Sengketa sebagai Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat tersebut bertentangan dengan perundang-undangan ataupun mendalilkan perundang-undang yang tidak bersentuhan langsung dengan kepentingan PENGGUGAT yaitu ljin Tetangga sebagaimana dalil Gugatan

Hal. 23 dari 68 Hal. Putusan No. 53/G/2015/PTUN.MDO

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

PENGUGAT, hal ini terjadi sebab PENGUGAT bukanlah tujuan dari Keputusan Tata Usaha Negara yang dimaksud, serta dalam Gugatan PENGUGAT banyak menceritakan kerugian yang dialami oleh PENGUGAT sebagai akibat pembangunan gedung milik TERGUGAT III INTERVENSI, bukan akibat dari Objek Sengketa sehingga Gugatan PENGUGAT lebih menekankan tentang hal-hal Keperdataan; -----

Dengan demikian Gugatan PENGUGAT mempunyai pengertian secara Keperdataan akan tetapi Gugatan PENGUGAT berbentuk Gugatan Tata Usaha Negara sehingga Gugatan PENGUGAT kabur atau tidak jelas sehingga TERGUGAT III INTERVENSI mohon kiranya Majelis Hakim dapat menolak Gugatan PENGUGAT atau setidaknya menyatakan Gugatan PENGUGAT tidak dapat diterima;-----

DALAM POKOK PERKARA:-----

1. Bahwa pada prinsipnya TERGUGAT III INTERVENSI menolak seluruh dalil Gugatan PENGUGAT yang tidak beralasan hukum sama sekali, kecuali hal-hal yang dengan tegas kami akui dalam jawaban ini; -----
2. Bahwa apa yang telah disampaikan TERGUGAT III INTERVENSI dalam Eksepsi secara mutatis mutandis merupakan bagian dalam pokok perkara ini; -
3. Bahwa terhadap dalil gugatan huruf A, angka 1 dan 2, PENGUGAT harus membuktikan apakah dia adalah pihak yang berkepentingan dengan Objek Sengketa? (Untuk itu mohon untuk dibuktikan), terhadap garis mendatar 1 dan 2 TERGUGAT III INTERVENSI tolak dengan alasan sebagai berikut : -----
 - a. Sebagaimana yang telah TERGUGAT III INTERVENSI sampaikan dalam dalil Eksepsi huruf B yang menerangkan gugatan Penggugat telah lewat waktu, akan tetapi perlu kembali untuk ditegaskan oleh TERGUGAT III INTERVENSI bahwa PENGUGAT telah mengetahui TERGUGAT III INTERVENSI mempunyai Ijin Mendirikan Bangunan sejak pertemuan di Kantor TERGUGAT II pada tanggal 19 Agustus 2015, bahkan sebelum itu pada bulan Juni 2015 TERGUGAT III INTERVENSI telah memberitahu melalui suratnya kepada PENGUGAT, hal ini sejalan dengan dalil gugatan Penggugat pada huruf D angka 7 (hal.7), jadi bukan pada tanggal 31 Agustus 2015 di Kepolisian Daerah Sulawesi Utara saat Hebron Tampi memberikan keterangan;-----
 - b. Bahwa PENGUGAT harus membuktikan dalam aturan apa yang menerangkan jika untuk mendapatkan Ijin Tetangga, haruslah pemilik yang memiliki nama atas tanah tersebut. Sebab sepengetahuan TERGUGAT III INTERVENSI baik dalam Undang-undang No. 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung maupun dalam peraturan pelaksanaannya sebagaimana

Hal. 24 dari 68 Hal. Putusan No. 53/G/2015/PTUN.MDO

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

yang termuat dalam Peraturan Pemerintah No. 36 Tahun 2005 tidak menerangkan tentang hal tersebut;-----

Berdasarkan dalil bantahan Tergugat III Intervensi di atas, mohon dalil Penggugat dapat dikesampingkan oleh Majelis Hakim; -----

4. Bahwa dalil Gugatan PENGUGAT huruf B (dua) angka romawi I sampai dengan V dengan tegas ditolak oleh TERGUGAT III INTERVENSI dengan alasan-alasan sebagai berikut : -----

a. Untuk angka romawi I jelas sama dengan dalil Gugatan dalam huruf A dan merupakan bentuk pengulangan mengenai Objek Sengketa, akan tetapi semakin membuktikan dan sejalan dengan dalil eksepsi TERGUGAT III INTERVENSI bahwa PENGUGAT bukan sebagai Pihak yang berkepentingan dengan Objek Sengketa karena jelas tujuan surat Keputusan Tata Usaha Negara in casu atas nama TERGUGAT III INTERVENSI bukan atas nama Penggugat; -----

b. Bahwa penerbitan Objek Sengketa tidak menyalahi aturan sebagaimana yang didalilkan oleh PENGUGAT dalam angka romawi II huruf a, b dan c, karena semua yang disyaratkan oleh peraturan dan perundang-undangan tentang bangunan telah dilakukan oleh TERGUGAT III INTERVENSI (akan dibuktikan dalam persidangan); -----

c. Bahwa apa yang disampaikan oleh PENGUGAT dalam angka romawi III dan IV sebagai bentuk pengulangan dari dalil-dalil sebelumnya, untuk itu TERGUGAT III INTERVENSI mohon untuk dibuktikan oleh PENGUGAT, bahwa Pasal-pasal yang disebutkan tersebut tidak dilanggar oleh TERGUGAT III INTERVENSI sebab dalil gugatan PENGUGAT hanya pengulangan mengenai prinsipal PENGUGAT yang tidak bertanda tangan mengenai Ijin Tetangga, yang telah dijawab oleh TERGUGAT III INTERVENSI mengenai hal tersebut tidak diatur dalam Undang-undang maupun peraturan pelaksana yang didalilkan PENGUGAT; -----

Bahwa Ijin tetangga diatur dalam Peraturan Daerah Kota Manado No. 6 Tahun 2012 tentang Bangunan Gedung, Pasal 12 ayat (4) huruf J yang berbunyi “ izin tetangga jika diperlukan” hal ini mengandung arti yaitu : -----

1. Tetangga adalah rumah yang berdekatan, tidak menjelaskan mengenai tetangga adalah pemilik atas sertifikat rumah yang berdekatan; -----

2. Jika diperlukan mengandung arti jika diperlukan, bukan harus atau wajib; Berdasarkan uraian diatas semakin membuat perkara ini terang, bahwa izin tetangga hanya jika diperlukan bukan suatu kewajiban atau keharusan serta kata tetangga bukan pemilik tanah dan bangunan, akan tetapi orang yang menempati tempat yang saling berdekatan apalagi

Hal. 25 dari 68 Hal. Putusan No. 53/G/2015/PTUN.MDO

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

bila kita cermati domisili PENGUGAT dalam gugatan jelas tertulis bertempat tinggal di Gogagoman, Kecamatan Kotamobagu, Kota Kotamobagu, bukan di Jalan Piere Tendean, Kelurahan Sario Tumpaan, Kecamatan Sario, Kota Manado; -----

d. Bahwa terhadap dalil angka romawi V bukan materi dalam Pengadilan Tata Usaha Negara tetapi materi untuk Peradilan Umum, dan TERGUGAT III INTERVENSI dengan tegas membantah bahwa akibat pembangunan gedung TERGUGAT III INTERVENSI sebagai penyebab kerusakan rumah PENGUGAT karena memerlukan ahli struktur bangunan untuk itu; -----

Berdasarkan dalil bantahan TERGUGAT III INTERVENSI di atas, mohon dalil PENGUGAT dapat dikesampingkan oleh Majelis Hakim; -----

5. Bahwa TERGUGAT III INTERVENSI dengan tegas menolak dalil Gugatan PENGUGAT huruf C angka 1 dan 2 dengan alasan-alasan sebagai berikut:

a. Bahwa terhadap dalil angka 1 telah termuat dalam Eksepsi TERGUGAT III INTERVENSI huruf C, tetapi TERGUGAT III INTERVENSI akan tegaskan kembali bahwa PENGUGAT bukanlah Pihak yang berkepentingan dengan Objek Sengketa sebab Objek Sengketa diterbitkan TERGUGAT I dan TERGUGAT II untuk kepentingan TERGUGAT III INTERVENSI bukan kepentingan PENGUGAT sehingga jika PENGUGAT mengatakan sebagai Pihak yang berkepentingan adalah keliru dan untuk kerugian PENGUGAT yang timbul dari pembangunan Gedung tersebut telah diatur dalam KUHperdata Pasal 651, sehingga keliru jika Penggugat mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara; -----

b. Bahwa terhadap dalil angka 2 sangat mengada-ada dan tidak berdasarkan fakta, hal ini dapat dibuktikan sewaktu diadakan pemeriksaan setempat pada tanggal 18 Desember 2015, dimana aktivitas di tempat PENGUGAT seperti biasa dan tidak ada terlihat ketakutan dari sopir maupun pelanggan, serta tidak ada ancaman dari bangunan TERGUGAT III INTERVENSI; -----
Berdasarkan dalil bantahan TERGUGAT III INTERVENSI di atas, mohon dalil PENGUGAT dapat dikesampingkan oleh Majelis Hakim; -----

6. Bahwa TERGUGAT III INTERVENSI menolak dengan tegas dalil Gugatan PENGUGAT huruf D angka 1 sampai dengan angka 8 dengan alasan-alasan sebagai berikut : -----

a. Bahwa TERGUGAT III INTERVENSI telah mengikuti seluruh ketentuan sebagaimana yang telah ditetapkan oleh undang-undang dan peraturan yang berlaku mengenai Penerbitan Objek Sengketa, sehingga penerbitan

Hal. 26 dari 68 Hal. Putusan No. 53/G/2015/PTUN.MDO

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

- Objek Sengketa sudah sesuai peruntukannya dan tidak menyalahi ketentuan Undang-Undang maupun peraturan lainnya;-----
- b. Mengenai kerusakan yang terjadi terhadap bangunan PENGGUGAT masih perlu pembuktian dari ahli struktur bangunan;-----
- c. Mengenai laporan polisi yang didalilkan oleh Penggugat belum dapat dikatakan sebagai pelanggaran yang dibuat oleh TERGUGAT III INTERVENSI sebab belum ada Putusan hukum yang berkekuatan tetap yang menerangkan bahwa TERGUGAT III INTERVENSI bersalah terhadap pembangunan tersebut; -----
- d. Bahwa PENGGUGAT telah mengetahui bahwa bangunan TERGUGAT III INTERVENSI telah memiliki Ijin Mendirikan Bangunan atau Objek Sengketa sejak korespondensi surat antara prinsipal PENGGUGAT dengan TERGUGAT III INTERVENSI sejak bulan Juni 2015 dan PENGGUGAT lebih mengetahui tentang Objek Sengketa pada tanggal 19 Agustus 2015 sewaktu diundang oleh TERGUGAT II (akan dibuktikan dalam persidangan);-----
- e. Bahwa dalil penundaan pemberlakuan Objek Sengketa sangat mengada-ada dan tidak beralasan hukum sebab hal tersebut akan berdampak pada iklim investasi di Sulawesi Utara umumnya dan Kota Manado pada khususnya, dimana investor tidak lagi akan menaruh kepercayaan untuk berinvestasi di Sulawesi Utara, khususnya Kota Manado karena preseden buruk dari perkara in casu, karena kerugian-kerugian yang dialami oleh PENGGUGAT belum dapat dipastikan akibat dari pembangunan gedung milik TERGUGAT III INTERVENSI serta dalam sidang Pemeriksaan Setempat tidak tergambar ada ketakutan dari orang maupun pelanggan PENGGUGAT ataupun bangunan TERGUGAT III INTERVENSI mengancam bangunan PENGGUGAT sebab pembangunan gedung yang berdampingan dengan bangunan PENGGUGAT telah selesai, dengan penjelasan diatas maka hal tersebut telah sesuai dengan Undang-undang No. 5 tahun 1986 yang telah diroboh dan ditambah dengan Undang-undang No. 9 tahun 2004 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara Pasal 67 ayat (4) huruf b, sedangkan untuk huruf a tidak tercermin baik dalam Gugatan PENGGUGAT maupun sewaktu diadakan Pemeriksaan Setempat, oleh karena itu TERGUGAT III INTERVENSI mohon Majelis Hakim untuk mengesampingkan dalil ini;-----
- f. Bahwa terhadap dalil angka 7 semakin menunjukkan bahwa PENGGUGAT telah mengetahui bahwa bangunan gedung TERGUGAT III INTERVENSI memiliki Ijin Mendirikan Bangunan atau Objek Sengketa dan menguatkan

Hal. 27 dari 68 Hal. Putusan No. 53/G/2015/PTUN.MDO

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

dalil TERGUGAT III INTERVENSI bahwa pada tanggal 19 Agustus 2015 ada pertemuan dan menunjukkan Ijin Mendirikan Bangunan oleh Para Pihak;-----

- g. Bahwa tidak adanya penyelesaian dari instansi terkait sebagaimana dalil PENGGUGAT karena mereka mengetahui bahwa pembangunan gedung milik TERGUGAT III INTERVENSI mempunyai Ijin Mendirikan Bangunan dan penerbitannya sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku; -----

Berdasarkan dalil bantahan TERGUGAT III INTERVENSI di atas, mohon dalil PENGGUGAT ini dapat dikesampingkan oleh Majelis Hakim; -----

7. Bahwa terhadap dalil Gugatan PENGGUGAT huruf E angka 1 sampai dengan 4 dengan tegas ditolak oleh TERGUGAT III INTERVENSI sebab terbitnya Objek Sengketa telah sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku dan sesuai asas-asas umum pemerintahan yang baik;-----

Berdasarkan dalil bantahan TERGUGAT III INTERVENSI di atas, mohon dalil PENGGUGAT dapat dikesampingkan oleh Majelis Hakim; -----

Berdasarkan atas uraian dan alasan-alasan yang telah dikemukakan diatas maka dengan ini kami mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili Perkara ini berkenan untuk memutuskan sebagai berikut : -----

DALAM EKSEPSI: -----

- Menerima Eksepsi Tergugat III Intervensi;-----
- Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima; -----

DALAM POKOK PERKARA :-----

- Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya;-----
 - Menyatakan sah dan berlaku(1) Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor: 202/3561/987/IMB/BP2T/IV/15 tertanggal 07 April 2015 yang dikeluarkan oleh Badan Pelayanan Perizinan Terpadu Kota Manado dan (2) Rekomendasi Tim Teknis Nomor : 441/TT/IMB/III/2015 tertanggal 31 Maret 2015, yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Tata Kota Manado atas nama TERGUGAT III INTERVENSI;-----
 - Menghukum Penggugat untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;-----
- Atau, apabila Majelis Hakim Yang Memeriksa dan Mengadili Perkara ini berpendapat lain, maka mohon putusan yang seadil-adilnya (ex aequo et bono);-----

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III Intervensi pihak Penggugat telah mengajukan Replik bertanggal 1

Hal. 28 dari 68 Hal. Putusan No. 53/G/2015/PTUN.MDO



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Februari 2016 dan terhadap Replik tersebut pihak Tergugat I dan Tergugat II secara bersama-sama serta Tergugat III Intervensi telah mengajukan Duplik masing-masing bertanggal 09 Februari 2016;-----

Menimbang, bahwa untuk mempertahankan dalil-dalil gugatannya, Pihak Penggugat telah mengajukan bukti tertulis berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup dan telah dilegalisir sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah serta masing-masing diberi tanda P-1 s/d P-22, sebagai berikut:----

- Bukti P-1 : Surat Izin Mendirikan Bangunan Nomor : 202/3561/987/IMB/BP2T/IV/2015 tanggal 7 April 2015 (tanpa asli);-----
- Bukti P-2 : Surat klaim penyelesaian masalah bangunan dari Suryono Wijoyo tanggal 1 Juni 2015 (sesuai asli); -----
- Bukti P-3 : Surat dari Peter Samuel tertanggal 12 Juni 2015 yang ditujukan kepada Suryono Wijoyo (sesuai asli); -----
- Bukti P-4 : Surat dari Suryono Wijoyo tertanggal 24 Juni 2015 yang ditujukan kepada Peter Samuel (sesuai asli); -----
- Bukti P-5 : Surat dari Peter Samuel tertanggal 09 Juli 2015 yang ditujukan kepada Suryono Wijoyo (sesuai asli); -----
- Bukti P-6 : Surat dari Suryono Wijoyo tertanggal 11 Juli 2015 yang ditujukan kepada Peter Samuel (sesuai asli); -----
- Bukti P-7 : Surat Pemberitahuan Ke Dua dari Peter M. Samuiel tertanggal 16 Juli 2015 yang ditujukan kepada Suryono Wijoyo (sesuai asli);
- Bukti P-8 : Surat Tanda Terima Laporan Polisi/Pengaduan Nomor : STTLP/782.a/VIII/2015/SPKT tanggal 17 Agustus 2015 (sesuai asli); ----
- Bukti P-9 : Survey Pembangunan Gedung Bertingkat di Jl. Piere Tendean Nomor 106 oleh Mosedayan Suatan, ST, MT. (sesuai asli); -----
- Bukti P-10 : Soil Investigation (sesuai asli);-----
- Bukti P-11 : Sertifikat Hak Milik No. 371/Sario Tumpaan, tanggal 12 Agustus 2005, luas 557 M² atas nama Suryono Wijoyo (tanpa asli); -----
- Bukti P-12 : Surat Pemberitahuan Tetangga tanggal 16 Juli 2013 (tanpa asli);
- Bukti P-13 : Surat Pengaduan dan Keberatan yang ditujukan kepada Kepala Dinas Tata Kota Manado tanggal 11 Agustus 2015 (sesuai asli); -
- Bukti P-14 : Surat Undangan dari Kepala Dinas Tata Kota Manado tanggal 19 Agustus 2015 Nomor : 229/D.10/TK/VIII/2015 (sesuai asli); -----
- Bukti P-15 : Rekomendasi Tim Teknis Izin Mendirikan Bangunan Nomor : 441/TT/IMB/III/2015 tanggal 31 Maret 2015 (tanpa asli);-----
- Bukti P-16 : Foto dinding dan lantai yang retak (sesuai foto asli); -----
- Bukti P-17 : Foto dinding dan lantai yang retak (sesuai foto asli); -----

Hal. 29 dari 68 Hal. Putusan No. 53/G/2015/PTUN.MDO

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

- Bukti P-18 : Foto dinding kamar mandi yang retak (sesuai foto asli); -----
- Bukti P-19 : Peraturan Daerah Kota Manado Nomor 6 Tahun 2012 tentang Bangunan Gedung (tanpa asli); -----
- Bukti P-20 : Peraturan Lengkap Bangunan Gedung dan IMB (asli); -----
- Bukti P-21 : Keputusan Walikota Manado Nomor 190 Tahun 2012 tentang Pemberian IMB dan kepada Femmy Kaunang (tanpa asli); -----
- Bukti P-22 : Surat Kuasa Hukum Penggugat tanggal 15 Maret 2016 Nomor : 009/JP-ADV/MDO/III/2016 (sesuai asli); -----

Menimbang, bahwa Penggugat disamping mengajukan bukti tertulis, juga dalam persidangan tanggal 26 Maret 2015 telah mengajukan 6 (enam) orang saksi dalam persidangan yang telah memberikan keterangannya di bawah Sumpah/Janji dalam persidangan yang terbuka untuk umum sebagai berikut: -----

1. YANY VARIEL NENDER; -----

- Bahwa saksi pernah menemani Kuasa Penggugat (Janesandre Palilingan) pada tanggal 19 Agustus 2015 pergi ke Kantor Dinas Tata Kota Manado karena ada undangan Saksi dan Kuasa Penggugat datang pada jam 15.00 Wita (jam 3 sore); -----
- Bahwa di Kantor Dinas Tata Kota Manado Kuasa Penggugat hendak bertemu dengan Kepala Dinas namun tidak ada sehingga oleh salah satu pegawai diantar menghadap di ruang Ibu Olfie (Pegawai bagian Pengawasan di Dinas Tata Kota), Kuasa Penggugat berbicara mengenai undangan dan menyerahkan IMB milik Penggugat; -----
- Bahwa pada waktu Penggugat hadir di Kantor Dinas Tata Kota Manado Tergugat III Intervensi tidak ada; -----
- Bahwa setelah selesai berbicara, saksi bersama Kuasa Penggugat keluar ruang dan singgah minum kopi di depan Kantor DPRD Manado disitu kuasa Penggugat bertemu 4 (empat) orang namun saksi tidak kenal dengan orang-orang tersebut; -----

Keterangan saksi selengkapnya termuat dalam Berita Acara Persidangan; -----

2. JANE TINEKE ROBOT; -----

- Bahwa Saksi adalah Karyawan di pangkalan paris milik Penggugat dan bekerja sejak tahun 2012; -----
- Bahwa seingat saksi Pembangunan bangunan gedung disamping Pangkalan Paris sejak tahun 2014; -----
- Bahwa setahu saksi akibat pembangunan gedung Tergugat III Intervensi terjadi kerusakan pada bangunan milik Penggugat yakni di Kamar mandi,

Hal. 30 dari 68 Hal. Putusan No. 53/G/2015/PTUN.MDO



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tempat tidur karyawan, dan dinding yang berdekatan dengan bangunan gedung yang terjadi pada awal tahun 2015; -----

- Bahwa seingat saksi pada waktu pembangunan gedung hotel ada material bangunan yang jatuh dan menimpa rumah Penggugat, Saksi sempat menegur tukang yang mengerjakan dan juga menyampaikan kepada Surjono Wijoyo (Penggugat), Saksi juga melapor kepada Lurah Sario Tumpaan; -----
- Bahwa seingat Saksi Lurah datang ke lokasi bangunan hotel dan kaget sudah ada bangunan 6 lantai yang dahulunya hanya 3 lantai namun tidak bertemu karena pemiliknya tidak ada di lokasi pembangunan gedung; -----
- Bahwa saksi pernah di periksa di kantor Polis bersama Hebron Tampi dan dia mengatakan bahwa ia pernah menandatangani di surat pemberitahuan tetangga (bukti P-12); -----
- Bahwa setahu saksi Hebron Tampi pernah bekerja pada rumah Penggugat; ----
- Bahwa setahu Hebron Tampi tidak tinggal di kantor usaha Penggugat yang berdampingan dengan bidang bangunan objek gugatan; -----
- Bahwa seingat Saksi pernah ada pergantian genteng dari Tergugat Ili Intervensi terhadap bangunan pangkalan paris; -----

Keterangan saksi selengkapnya termuat dalam Berita Acara Persidangan; -----

3. SUHARMAJI DAMOPOLII; -----

- Bahwa saksi bekerja sebagai sopir di Pangkalan Paris usaha milik Penggugat sejak tahun 1999; -----
- Bahwa setahu saksi usaha pangkalan paris dimanado berdampingan dengan bidang bangunan milik tergugat III Intervensi; -----
- Bahwa saksi pernah dipanggil untuk di periksa di kantor Polisi pada bulan Oktober 2015 terkait dengan laporan penggugat mengenai kerusakan bangunan tempat usaha penggugat akibat pembangunan gedung tempat usaha Tergugat III Intervensi; -----
- Bahwa setahu saksi Hebron Tampi pernah bekerja sebagai pembantu pada rumah Penggugat yang ada di Sario; -----
- Bahwa Hebron Tampi tidak tinggal di kantor usaha Penggugat yang berdampingan dengan bidang bangunan objek gugatan; -----
- Bahwa seingat saksi setelah saksi dan Hebron Tampi diperiksa di Kepolisian Hebron Tampi mengatakan bahwa ada 2 orang datang kepadanya dengan sepeda motor dan mengajukan surat untuk ditandatangani Hebron mengatakan ia ada menandatangani surat ijin tetangga; -----
- Bahwa setahu saksi ada surat menyurat antara Suryono Wijoyo dengan Peter M. Samuel; -----

Keterangan saksi selengkapnya termuat dalam Berita Acara Persidangan; -----

Hal. 31 dari 68 Hal. Putusan No. 53/G/2015/PTUN.MDO

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

4. BOY MAXIRUNTU;

- Bahwa Saksi bekerja sebagai sopir di Pangkalan Paris Sejak tahun 2011 sebagai sopir;-----
- Bahwa setahu saksi usaha pangkalan paris dimanado berdampingan dengan bidang bangunan milik Tergugat III Intervensi;-----
- Bahwa seingat saksi terjadi kerusakan pada bangunan kantor Pangkalan Paris (bukti P-16, P-17 dan P-18) pada Tahun 2014 dan 2015;
- Bahwa setahu saksi bangunan milik Tergugat III Intervensi pada tahun 2014 3 (tiga) lantai pada tahun 2015; -----
- Bahwa seingat saksi saksi pernah ikut membongkar penyanggah/pengaman milik tergugat III Intervensi dan pernah diperiksa di kepolisian karena pembongkaran tersebut;-----
- Bahwa saksi pada Tahun 2015 pernah dipanggil Polresta Manado karena melakukan pembongkaran Penyanggah Tergugat III Intervensi yang sudah masuk wilayah kantor pangkalan Paris karena orang yang bekerja di kantor pangkalan paris tidak aman lagi karena ada material bangunan yang jatuh; ----

Keterangan saksi selengkapnya termuat dalam Berita Acara Persidangan;-----

5. OKTAVIANUS ADILE;

- Bahwa saksi adalah pernah menjadi Lurah Sario Tumpaan Agustus 2012 – Mei 2015;-----
- Bahwa setahu saksi ada permohonan IMB atas nama Tergugat III Intervensi; --
- Bahwa seingat saksi, saksi pernah menandatangani permohonan yang ijin tetangganya sudah ditandatangani yang dibawa oleh Karyawan Peter Samuel;
- Bahwa seingat saksi pada tanggal 9 oktober 2015 saksi mengikuti rapat dengan Asisten II Pemerintah Kota Manado; -----
- Bahwa setahu saksi ada perjanjian perbaikan antara Penggugat dengan Tergugat III Intervensi;-----
- Bahwa sampai berakhir saksi menjadi Lurah tidak pernah melihat pengumuman IMB;-----
- Bahwa setahu saksi IMB Peter Samuel untuk bangunan Hotel; -----
- Bahwa saksi pernah menyampaikan kepada ke Dinas Tata Kota Manado bahwa pembangunan bangunan belum ada IMB secara lisan pada tanggal 9 Oktober 2014 pada waktu ada pertemuan dengan asisten 2 yang membicarakan peralihan fungsi bangunan, yang hadir pada waktu itu yaitu Instansi terkait yaitu Dinas Tata Kota, BP2t, Camat dan Dinas Perhubungan, pada pertemuan itu Saksi katakan HO ada masalah karena belum ditandatangani oleh tetangga yang salah satunya adalah pemilik pangkalan paris;-----

Hal. 32 dari 68 Hal. Putusan No. 53/G/2015/PTUN.MDO

Disclaimer

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

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa seingat saksi pada waktu menjabat sebagai Lurah saksi pernah beberapa kali turun lokasi berdasarkan pengaduan dari pangkalan paris, dan melihat ada bagian bangunan milik Penggugat ada yang rusak antara lain dinding retak, kamar mandi rusak, kemudian memanggil kedua belah pihak dan kerusakan yang terjadi harus diperbaiki;-----
- Bahwa seingat saksi ada penggantian kerusakan oleh Peter Samuel, pada awal tahun 2014 berupa penggantian seng; -----

Keterangan saksi selengkapnya termuat dalam Berita Acara Persidangan;-----

6. SAHRONI, -----;

- Bahwa saksi sebagai penyidik Polda atas laporan Penggugat; -----
- Bahwa seingat saksi pihak Penggugat melaporkan pengrusakan yang terjadi di tempat usahanya yang dilakukan oleh Tergugat III Intervensi;
- Bahwa setahu saksi pada tanggal 29 Oktober 2015 Saksi memperlihatkan objek sengketa kepada kuasa hukumnya;-----
- Bahwa seingat saksi sewaktu pembuatan BAP terhadap Hebron Tampi mengakui menandatangani Pemberitahuan tetangga; -----

Keterangan saksi selengkapnya termuat dalam Berita Acara Persidangan;-----

Menimbang, bahwa untuk mempertahankan dalil-dalil gugatannya, Pihak Tergugat I telah mengajukan bukti tertulis berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup dan telah dilegalisir sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah serta masing-masing diberi tanda T.I-1 s/d T.I-5, sebagai berikut: --

- Bukti T.I-1 : Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Tanggal 02 Maret 2011 Nomor : 202/1530/0254/IMB/BP2T/III/2011 (tanpa asli);-----
- Bukti T.I-2 : Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Tanggal 07 April 2015 Nomor : 202/3561/1987/IMB/BP2T/IV/2015 (sesuai asli);-----
- Bukti T.I-3 : Surat Kepala Dinas Perhubungan, Komunikasi dan Informatika Provinsi Sulawesi Utara Nomor : 551/30/D.Hubkom tanggal 23 April 2015 (tanpa asli);-----
- Bukti T.I-4 : Petunjuk Pengelolaan Lingkungan Nomor : 124/7810/165/SPPL/BP2T/XII/2014 tanggal 16 Desember 2014 (tanpa asli);-----
- Bukti T.I-5 : Laporan Hasil Rapat tanggal 9 Oktober 2014 (sesuai asli) ;-----

Menimbang, bahwa untuk mempertahankan dalil-dalil gugatannya, Pihak Tergugat II telah mengajukan bukti tertulis berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup dan telah dilegalisir sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah serta masing-masing diberi tanda T.II-1 s/d T.II-11 sebagai berikut:

Hal. 33 dari 68 Hal. Putusan No. 53/G/2015/PTUN.MDO



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bukti T.II-1 : Rekomendasi Tim Teknis Izin Mendirikan Bangunan Nomor : 441/TT/IMB/III/2015 tanggal 31 Maret 2015 (sesuai asli); -----
- Bukti T.II-2 : Surat Undangan Kepala Dinas Tata Kota Manado tanggal 19 Agustus 2015 Nomor : 229/D.10/TK/VIII/2015 (tanpa asli); -----
- Bukti T.II-3 : Lampiran : Buku II Peraturan Daerah Kota Manado Nomor 1 Tahun 2014 Rencana Tata Ruang Kota Manado (sesuai asli); --
- Bukti T.II-4 : Peraturan Daerah Kota Manado Nomor 1 Tahun 2014 tentang RTRW 2014-2034 (sesuai asli);-----
- Bukti T.II-5 : Peraturan Daerah Kota Manado Nomor 5 Tahun 2011 tentang Retribusi Perijinan tertentu (tanpa asli);-----
- Bukti T.II-6 : Peraturan Daerah Kota Manado Nomor 6 Tahun 2014 tentang bangunan gedung (tanpa asli);-----
- Bukti T.II-7 : berita acara peninjauan lokasi (Sesuai asli); -----
- Bukti T.II-8 : Gambar bangunan usaha (Hotel) pemilik bangunan atas nama Peter Miquel Samuel (tanpa asli);-----
- Bukti T.II-9 : Sertifikat Hak Milik Nomor 417/Kel Sario Tumpaan Surat Ukur Nomor : 00007/Sario Tumpaan/2011 luas 122 m2 (seratus dua puluh dua meter persegi) tanggal 13 Desember 2011 atas nama Liem Tong Khiaoe yang telah dialihkan kepada atas nama Peter Miquel Samuel (tanpa asli);-----
- Bukti T.II-10 : Surat Jaminan Konstruksi dari Ir Ronny Pandelege, MT tanggal 08 Oktober 2014 (sesuai asli); -----
- Bukti T.II-11 : Sertifikat Hak Milik Nomor 418/Kel Sario Tumpaan Surat Ukur Nomor : 00007/Sario Tumpaan/2011 luas 138 m2 (seratus tiga puluh delapan meter persegi) tanggal 25 November 2011 atas nama Liem Tong Khiaoe yang telah dialihkan kepada atas nama Peter Miquel Samuel (tanpa asli);-----

Menimbang, bahwa disamping mengajukan bukti tertulis Tergugat I dan Tergugat II secara bersama telah mengajukan 2 (dua) orang saksi dalam persidangan yang telah memberikan keterangannya di bawah Janji dalam persidangan yang terbuka untuk umum sebagai berikut:-----

1. OLFIE J. MANGINDAAN:-----

- Bahwa saksi bekerja pada kantor Dinas Tata Kota – Kota Manado dengan menjabat sebagai kepala bidang pengawasan; -----
- Bahwa benar pada tanggal 19 Agustus 2015, saksi menerima Janesandre Palilingan sebagai kuasa dari Suryono Wijoyo; -----

Hal. 34 dari 68 Hal. Putusan No. 53/G/2015/PTUN.MDO

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pertemuan tersebut tidak dilakukan secara bersamaan karena Kuasa Suryono Wijoyo datang lebih dahulu dan setelah kembali, baru Peter Samuel datang ke kantor;-----
- Bahwa pada saat pertemuan di kantor Dinas, Kuasa hukum Suryona Wijoyo menunjukan IMBnya, sedangkan Peter Samuel juga menunjukan IMBnya namun tidak dilihat oleh kuasa Suryono Wijoyo;-----
- Bahwa pada tanggal 12 Agustus 2015 berdasarkan disposisi kepala Dinas, saksi turun ke lokasi tempat bangunan hotel didirikan yang berdekatan dengan pangkalan Paris, untuk melihat secara langsung karena ada keberatan dari Suryono Wijoyo;-----
- Bahwa dari kegiatan turun lokasi tersebut ditemukan adanya kerusakan bangunan milik Suryono Wijoyo, namun kerusakan tersebut terdapat pada bangunan tambahan;-----

Keterangan saksi selengkapnya termuat dalam Berita Acara Persidangan;-----

2. JAMES RAIN TUNG:-----

- Bahwa saksi adalah sebagai anggota Tim Teknis yang mengetahui terbitnya surat rekomendasi yang menjadi salah satu objek sengketa dalam perkara ini;-----
- Bahwa syarat untuk menerbitkan IMB adalah harus ada permohonan yang diajukan oleh pemohon IMB ;-----
- Bahwa terhadap permohonan tersebut, dilakukan kajian struktur bangunan, melihat jaminan struktur dari ahli bangunan;-----
- Bahwa izin tetangga tidak diperlukan dalam penerbitan IMB di kawasan boulevard karena masuk dalam kawasan perdagangan, barang dan jasa;---

Keterangan saksi selengkapnya termuat dalam Berita Acara Persidangan;-----

Menimbang, bahwa untuk mempertahankan dalil-dalil gugatannya, Pihak Tergugat III Intervensi telah mengajukan bukti tertulis berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup dan telah dilegalisir sehingga dapat dijadikan sebagai alat bukti yang sah serta masing-masing diberi tanda T.III.Int-1 s/d T.III.Int-18, sebagai berikut:-----

- Bukti T.III.Int-1 : Surat Izin Mendirikan Bangunan Nomor 202/3561/987/IMB/BP2T/IV/2015 tanggal 07 April 2015 (sesuai asli);-----
- Bukti T.III.Int-2 : Laporan Perhitungan Struktur Proyek Hotel Boulevard atas nama Pemilik Peter Samuel (sesuai asli);-----
- Bukti T.III.Int-3 : Kesimpulan Ahli Ir Made Mulia Gunawan tanggal 22 April 2015 (sesuai asli);-----

Hal. 35 dari 68 Hal. Putusan No. 53/G/2015/PTUN.MDO



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bukti T.III.Int-4 : Surat Klaim Penyelesaian Masalah dari Suryono Wijoyo (sesuai asli); -----
- Bukti T.III.Int-5 : Surat Jawaban Peter Samuel tertanggal 12 Juni 2015 (sesuai asli); -----
- Bukti T.III.Int-6 : Surat Pengantar dari Suryono Wijoyo kepada Peter Samuel tertanggal 24 Juni 2015 (sesuai asli); -----
- Bukti T.III.Int-7 : Surat dari Suryono Wijoyo tertanggal 11 Juli 2015 yang ditujukan kepada Peter Samuel (sesuai asli); -----
- Bukti T.III.Int-8 : Surat Pemberitahuan Kedua dari Peter Samuel kepada Suryono Wijoyo tertanggal 16 Juli 2015 yang ditujukan kepada Peter Samuel (sesuai asli); -----
- Bukti T.III.Int-9 : Surat Undangan dari Dinas Tata Kota kepada Suryono Wijoyo dan Peter Samuel tertanggal 11 Juli 2015 (sesuai asli); -----
- Bukti T.III.Int-10 : Foto pembangunan gedung hotel (sesuai asli); -----
- Bukti T.III.Int-11 : Foto pembangunan gedung hotel (sesuai asli); -----
- Bukti T.III.Int-12 : Surat Tanda Penerimaan Laporan Polisi/Pengaduan Nomor : STTLP / 1487 /VI /2015 / SPKT / RESTA MDO tanggal 26 Juni 2015 (sesuai asli); -----
- Bukti T.III.Int-13 : Surat Peter M. Samuel kepada Dinas Tata Kota Manado, tanggal 20 Mei 2015, perihal : Permohonan ijin (sesuai asli); -----
- Bukti T.III.Int-14 : Surat Kepala Dinas Tata Kota Manado kepada Peter M. Samuel perihal Pemberitahuan, tanggal 11 Juni 2015, Nomor : 163/D.10/TK/V/2015 (sesuai asli); -----
- Bukti T.III.Int-15 : Surat Jaminan Konstruksi Ir Ronny Pandelege MT, tanggal 08 Oktober 2014 (sesuai asli); -----
- Bukti T.III.Int-16 : Surat dari Asuransi Jasaraharja Putera No: KL/R/01/V/2016 tentang Penolakan Pengajuan Klaim CAR tanggal 5 Januari 2016 (sesuai asli); -----
- Bukti T.III.Int-17 : Photo Dokumentasi bangunan (sesuai asli); -----
- Bukti T.III.Int-18 : Photo Dokumentasi bangunan (sesuai asli); -----

Menimbang, bahwa disamping mengajukan bukti surat pihak Tergugat III Intervensi telah mengajukan 2 (dua) orang ahli yang telah memberikan pendapat dibawah Janji sebagai berikut : -----

1. RONNY PANDELEKE; -----

- Bahwa ahli adalah dosen fakultas tehnik Unsrat; -----
Hal. 36 dari 68 Hal. Putusan No. 53/G/2015/PTUN.MDO



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa bangunan dapat berubah dari tiga lantai menjadi enam lantai sesuai dengan perhitungan mengenai struktur bangunan tersebut;-----
- Bahwa perhitungan konstruksi setiap lantai dihitung, sehingga mendapat beberapa beban secara keseluruhan;-----

Keterangan Ahli selengkapnya termuat dalam Berita Acara Persidangan;

2. AMOS F. KENDA;-----

- Bahwa Ahli adalah mantan Kepala Dinas Tata Kota Manado;-----
- Bahwa menurut pendapat ahli izin tetangga diperlukan untuk usaha yang menimbulkan gangguan parmanen, misalnya diskotik dan peternakan; -----
- Bahwa terhadap pemenuhan syarat izin tetangga adalah tidak mutlak, karena izin tetangga dimaksud adalah bukan tentang proses pembangunan fisik bangunan gedungnya, namun lebih kepada peruntukan atau fungsi gedung tersebut didirikan;-----
- Bahwa menurut pendapat ahli daerah yang menjadi peruntukan usaha perdagangan, barang dan jasa sesuai dengan RTRW, tidak membutuhkan izin tetangga;-----
- Bahwa izin tetangga diberikan bukan untuk operasional pembangunan bangunan, namun pada peruntukan dan fungsi bangunan tersebut;-----

Keterangan Ahli selengkapnya termuat dalam Berita Acara Persidangan;-----

Menimbang, bahwa disamping mengajukan bukti surat dan ahli pihak Tergugat III Intervensi telah mengajukan 2 (dua) orang saksi yang telah memberikan keterangan dibawah Janji sebagai berikut : -----

1. RANDY BAHAGIA;-----

- Bahwa saksi adalah teman dari Peter Miquel Samuel yang sama-sama menimba ilmu di Pasca Sarjana Unsrat;-----
- Bahwa setahu saksi ada surat menyurat antara Penggugat dan tergugat III Intervensi;-----
- Bahwa setahu saksi ada pertemuan tanggal 19 Agustus 2015 di kantor Dinas tata Kota Manado;-----
- Bahwa setahu saksi tidak terjadi pertemuan antara Penggugat dan Tergugat III Intervensi di Kantor Dinas Tata Kota, melainkan pertemuan terjadi di Cafe depan kantor DPRD Kota Manado oleh karena komunikasi via handphone;-----

Keterangan saksi selengkapnya termuat dalam Berita Acara Persidangan;-----

2. PRICILLIA PANDEIROTH;-----

- Bahwa saksi adalah teman dari Peter Miquel Samuel;-----

Hal. 37 dari 68 Hal. Putusan No. 53/G/2015/PTUN.MDO



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa setahu saksi ada surat menyurat antara Penggugat dan tergugat III Intervensi; -----
- Bahwa saksi mengurus asuransi milik Tergugat III Intervensi, termasuk dampak pembangunan hotel milik Tergugat III Intervensi terhadap bangunan milik Penggugat; -----
- Bahwa setahu saksi ada pertemuan tanggal 19 Agustus 2015 di kantor Dinas tata Kota Manado; -----
- Bahwa setahu saksi tidak terjadi pertemuan antara Penggugat dan Tergugata III Intervensi di Kantor Dinas Tata Kota, melainkan pertemuan dilakukan di Cafe depan kantor DPRD Kota Manado; -----

Keterangan saksi selengkapnya termuat dalam Berita Acara Persidangan; -----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat dengan melihat langsung keadaan bangunan milik Penggugat dengan bangunan milik Tergugat III Intervensi yang telah diterbitkan objek sengketa pada tanggal 18 Desember 2015; -----

Menimbang, bahwa pihak Tergugat I dan Tergugat II serta Tergugat III Intervensi telah mengajukan Kesimpulan di persidangan masing-masing bertanggal 28 April 2016 ; -----

Menimbang, bahwa pihak Penggugat telah mengajukan Kesimpulan bertanggal 2 Mei melalui Kesekretariatan PTUN Manado; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya para pihak menyatakan tidak mengajukan suatu apapun lagi dan mohon Putusan; -----

Menimbang, bahwa untuk mempersingkat uraian putusan ini maka segala sesuatu yang terjadi di persidangan sebagaimana termuat dalam berita acara persidangan adalah merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan putusan ini; -----

-----TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA : -----

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan dari Gugatan Penggugat adalah sebagaimana dalam duduk sengketa diatas ; -----

Hal. 38 dari 68 Hal. Putusan No. 53/G/2015/PTUN.MDO



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa obyek sengketa dalam perkara ini yang dimohonkan pembatalannya oleh Penggugat kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Manado adalah :-----

1. Izin Mendirikan Bangunan Nomor: 202/3561/987/IMB/BP2T/IV/15, Tertanggal 07 April 2015, untuk dan atas nama Peter Miquel Samuel, Lokasi Jl. Piere Tendeau Sario Tumpaan, Kecamatan Sario - Kota Manado, Peruntukan Hotel, Konstruksi Permanen Yang Diterbitkan oleh Kepala Badan Pelayanan Perijinan Terpadu Kota Manado (bukti T.I-2 = bukti P-1 =bukti T.III.Int-1);-----

Selanjutnya disebut sebagai **objek sengketa ke – satu**; -----

2. Rekomendasi Tim Teknis Nomor: 441/TT/IMB/III/2015, tanggal 31 Maret 2015, yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Tata Kota – Kota Manado (bukti T.II-1 = bukti P-15);-----

Selanjutnya disebut sebagai **objek sengketa ke – dua**; -----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat tersebut, Tergugat I dan Tergugat II secara bersama-sama telah mengajukan Jawabannya yang diterima di persidangan tanggal 18 Januari 2016 sedangkan Tergugat III Intervensi telah mengajukan Jawabannya, tertanggal 11 Januari 2016 yang mana masing-masing Jawaban dimaksud termuat mengenai Eksepsi; Oleh karena itu sebelum mempertimbangkan tentang pokok sengketanya, Majelis Hakim terlebih dahulu akan mempertimbangkan mengenai Eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II serta Tergugat III Intervensi tersebut ; -----

DALAM EKSEPSI :-----

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II menyampaikan Eksepsi dalam Jawabannya secara bersama-sama, yang pada pokok eksepsinya memuat eksepsi tentang gugatan Penggugat telah lewat waktu (daluarsa) dan eksepsi tentang gugatan Penggugat kabur (*obscuur libel*) ; -----

Menimbang, bahwa atas gugatan Penggugat, Tergugat III Intervensi juga mengajukan eksepsi dalam jawabannya, yang pada pokok eksepsinya menyatakan eksepsi tentang kompetensi absolute, eksepsi tentang gugatan Penggugat telah lewat waktu (Daluarsa), eksepsi tentang Penggugat tidak mempunyai kepentingan terhadap obyek sengketa dan eksepsi tentang gugatan Penggugat kabur/tidak jelas (*obscuur libel*);-----

Hal. 39 dari 68 Hal. Putusan No. 53/G/2015/PTUN.MDO

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 berdasarkan eksepsi-eksepsi tersebut diatas, maka Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III Intervensi mohon kepada Majelis Hakim untuk menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima;-----

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi – eksepsi *in litis*, Penggugat telah mengajukan sangkalannya sebagaimana dalam Replik pada tanggal 01 Pebruari 2016;-----

Menimbang, bahwa dengan demikian eksepsi Tergugat I dan Tergugat II maupun eksepsi Tergugat III Intervensi dapat dirincikan sebagai berikut :-----

1. Eksepsi tentang kompetensi absolut ;-----
2. Eksepsi tentang gugatan Penggugat telah lewat waktu (Daluarsa); -----
3. Eksepsi tentang Penggugat tidak mempunyai kepentingan terhadap obyek sengketa ;-----
4. Eksepsi tentang gugatan Penggugat kabur/tidak jelas (*obscur libel*);-----

Menimbang, bahwa terhadap rincian eksepsi-eksepsi sebagaimana yang diuraikan diatas, Majelis Hakim mempertimbangkan sebagaimana terurai dibawah ini :-----

Ad. 1. eksepsi tentang kompetensi absolut ;

Menimbang, bahwa dalam jawaban Tergugat III Intervensi menguraikan tentang eksepsi kompetensi absolut / kewenangan mengadili yang pada intinya mengemukakan bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang mengadili sengketa *a quo*, karena IMB obyek sengketa ke - satu dan Rekomendasi Tim Teknis obyek sengketa ke – dua diterbitkan berdasarkan permohonan dari Tergugat III Intervensi sehingga tidak ada kepentingan yang dirugikan terhadap Penggugat ; bahwa apabila Penggugat merasa dirugikan akibat pembangunan bangunan milik Tergugat III Intervensi, maka berdasarkan ketentuan Pasal 630, Pasal 633, Pasal 635 dan Pasal 651 KUHPdata, maka Penggugat dapat mengajukannya di Pengadilan Negeri ; -----

Menimbang, bahwa yang dimaksud dengan keputusan tata usaha negara menurut ketentuan Pasal 1 angka (9) Undang-Undang Nomor: 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara adalah : -----

“keputusan tata usaha negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisikan

Hal. 40 dari 68 Hal. Putusan No. 53/G/2015/PTUN.MDO

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

tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata” ; -----

dan terhadap pengertian Tergugat termuat dalam ketentuan Pasal 1 angka (12) yang menentukan bahwa : -----

”Tergugat adalah badan atau pejabat tata usaha negara yang mengeluarkan keputusan berdasarkan wewenang yang ada padanya atau yang dilimpahkan kepadanya, yang digugat oleh orang atau badan hukum perdata” ; -----

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa dalam perkara ini sudah sangat jelas yaitu berupa Izin Mendirikan Bangunan Nomor: 202/3561/987/IMB/BP2T/IV/15, Tertanggal 07 April 2015, untuk dan atas nama Peter Miquel Samuel dan Rekomendasi Tim Teknis Nomor: 441/TT/IMB/III/2015, tanggal 31 Maret 2015; -----

Menimbang, bahwa objek sengketa ke-satu diterbitkan oleh Kepala Badan Pelayanan Perijinan Terpadu Kota Manado sedangkan objek sengketa ke-dua diterbitkan oleh Kepala Dinas Tata Kota – Kota Manado, dimana terhadap penerbitan objek sengketa dimaksud secara atributif hanya diberikan kepada Tergugat I maupun Tergugat II sebagai instansi resmi untuk menerbitkannya; -----

Menimbang, bahwa alasan Tergugat I dan Tergugat II menyatakan sengketa *in litis* bukan merupakan sengketa TUN, melainkan sengketa keperdataan karena tuntutan ganti kerugian harus dilakukan di Pengadilan Negeri dan bukan di PTUN ; -----

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencemati akan objek gugatan, dasar-dasar maupun alasan gugatan Penggugat dan dihubungkan dengan petitum yang diminta oleh Penggugat, Majelis Hakim tidak menemukan fakta hukum sebagaimana yang dinyatakan oleh Tergugat III Intervensi dalam eksepsi kewenangan absolutnya ; -----

Menimbang, bahwa objek sengketa *a quo* adalah produk tata usaha negara karena telah memenuhi unsur-unsur dalam ketentuan perundang-undangan serta diterbitkan oleh lembaga yang diberikan kewenangan untuk itu, bahwa khusus obyek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat I berupa Izin Mendirikan Bangunan termasuk keputusan tata usaha negara sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 angka (9) Jo. Angka (12) Undang-Undang Nomor : 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha, sehingga perkara *a quo*

Hal. 41 dari 68 Hal. Putusan No. 53/G/2015/PTUN.MDO



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

haruslah diadili oleh Pengadilan Tata Usaha Negara dan merupakan kewenangan

Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan memutusnya ; -----

Menimbang, bahwa oleh karena objek sengketa ke-satu dan objek sengketa ke-dua jelas-jelas merupakan keputusan tata usaha negara yang diterbitkan oleh badan tata usaha Negara, maka terhadap eksepsi Tergugat berkaitan dengan kewenangan mengadili (kewenangan absolut) dinyatakan ditolak;-----

Ad. 2. eksepsi tentang gugatan Penggugat telah lewat waktu (Daluarsa);

Menimbang, bahwa Eksepsi ke-1 Tergugat I dan Tergugat II serta Eksepsi huruf b Tergugat III Intervensi adalah sama-sama mengenai gugatan Penggugat telah melampaui tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari, maka Majelis Hakim mempertimbangkannya sekaligus dengan pertimbangan sebagai berikut : -----

Menimbang, bahwa dalam ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, ditentukan bahwa : -----

Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari dihitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara ; -----

Menimbang, bahwa dalam sengketa *a quo* Penggugat adalah Pihak ketiga yang tidak dituju langsung oleh Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan Tergugat, sehingga tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari harus dihitung secara kasuistis sejak Penggugat mengetahui dan sejak Penggugat merasa kepentingannya dirugikan atas terbitnya objek sengketa ;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya di dalam Penjelasan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dinyatakan bahwa bagi pihak yang namanya tersebut dalam Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat, maka tenggang waktu 90 hari itu dihitung sejak hari diterimanya Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat, artinya ketentuan Pasal 55 tersebut adalah berlaku bagi pihak yang dituju langsung oleh keputusan Tata Usaha Negara, sedangkan bagi pihak ketiga yang tidak dituju langsung oleh Keputusan Tata Usaha Negara yaitu yang tidak menerima atau tidak mengetahui akan adanya Keputusan Badan/Pejabat Tata Usaha Negara yang merugikan kepentingannya, seperti halnya Penggugat dalam sengketa *in casu*,

Hal. 42 dari 68 Hal. Putusan No. 53/G/2015/PTUN.MDO



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berdasarkan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI masing-masing No. 41 K/TUN/1994, tanggal 10 Nopember 1994, No. 270 K/TUN/2001, tanggal 4 Maret 2002 Jo. Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 1991, angka V nomor 3, tenggang waktu 90 hari sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 Undang-Undang No. 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang No. 51 Tahun 2009, dihitung secara kasuistis, yakni sejak pihak ketiga merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya Keputusan Tata Usaha Negara tersebut;-----

Menimbang, bahwa unsur mengetahui dan merasa kepentingannya dirugikan tersebut bersifat kumulatif sehingga tidak bisa dipisah-pisahkan ;-----

Menimbang, bahwa Tergugat I dan Tergugat II mendalilkan bahwa Penggugat telah mengetahui objek sengketa karena sejak tanggal 1 Juni 2015 sampai dengan tanggal 1 Juli 2015 telah terjadi surat menyurat antara Penggugat dan Tergugat III Intervensi khususnya mengenai IMB tersebut karena menjadi pembahasan dalam surat menyurat tersebut ;-----

Menimbang, bahwa Tergugat III Intervensi mendalilkan bahwa Penggugat telah mengetahui objek sengketa terhitung sejak tanggal 19 Agustus 2015 karena berdasarkan Surat Undangan dari Tergugat II masing-masing kepada Penggugat dan Tergugat III Intervensi, dan pada saat itulah Penggugat mengetahui adanya IMB milik Tergugat III Intervensi ; bahwa kemudian Tergugat III Intervensi juga mendalilkan bahwa pada bulan Juni 2015 telah terjadi korespondensi surat antara Penggugat dan Tergugat III Intervensi mengenai proses ganti rugi yang diakibatkan oleh pembangunan hotel milik Tergugat III Intervensi;-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil eksepsinya, Tergugat I, Tergugat II dan Tergugat III Intervensi telah mengajukan bukti surat berupa surat klaim penyelesaian masalah bangunan atas bangunan yang dibangun oleh Tergugat III Intervensi tertanggal 1 Juni 2015 yang ditandatangani oleh Penggugat ; surat jawaban Tergugat III Intervensi dari Tergugat III Intervensi kepada Penggugat tanggal 12 Juni 2015 sehubungan dengan surat Penggugat tertanggal 1 Juni 2015 ; surat Penggugat kepada Tergugat III Intervensi tanggal 24 Juni 2015 ; surat Penggugat kepada Tergugat III Intervensi tanggal 11 Juli 2015 ; surat Tergugat III Intervensi kepada Penggugat tanggal 16 Juli 2015, dan ; surat Tergugat II kepada Penggugat dan Tergugat III Intervensi Nomor : 229/D.10/TK/VIII/2015 tanggal 19 Agustus 2015 perihal Undangan (*vide* bukti T.III.Int-4, bukti T.III.Int-5, bukti T.III.Int-6, bukti T.III.Int-7, bukti T.III.Int-8 dan bukti T.III.Int-9);-----

Hal. 43 dari 68 Hal. Putusan No. 53/G/2015/PTUN.MDO

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 setelah Majelis Hakim membaca dan mencermati bukti-bukti yang diajukan oleh Tergugat III Intervensi berupa bukti T.III.Int-4, bukti T.III.Int-5, bukti T.III.Int-6, bukti T.III.Int-7 dan bukti T.III.Int-8, dihubungkan dengan dalil eksepsi *a quo* maupun bantahan dari Penggugat sebagaimana dalam repliknya, maka Majelis Hakim menemukan fakta hukum bahwa rangkaian surat menyurat antara Penggugat dan Tergugat III Intervensi (korespondensi) yang terjadi adalah terkait dengan adanya keberatan dari Penggugat yang merasa dirugikan dengan bangunan gedung bertingkat yang diperuntukan bagi pembangunan bangunan hotel milik Tergugat III Intervensi yang mengakibatkan kerugian bagi Penggugat ; -----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim tidak menemukan adanya penyampaian dari Tergugat III Intervensi kepada Penggugat terhadap dasar pembangunan gedung yang diperuntukan untuk bangunan Hotel kepada Penggugat khususnya tentang adanya Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) yang telah dimiliki oleh Tergugat III Intervensi ; bahwa dalam bukti T.III.Int-5 berupa surat Tergugat III Intervensi kepada Penggugat tanggal 12 Juni 2015 pada point angka 6 menyebutkan "*bahwa Point angka 5 surat saudara, sudah diakomodir dalam IMB yang telah diterbitkan oleh Instansi terkait*" bahwa dari isi surat dalam bukti T.III.Int-5 belum memberikan keyakinan kepada Majelis Hakim bahwa Penggugat telah mengetahui terbitnya objek sengketa sejak adanya korespondensi sebagaimana yang didalilkan oleh Tergugat I, Tergugat II maupun Tergugat III Intervensi ; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam dalil eksepsi Tergugat III Intervensi juga menguraikan bahwa Penggugat telah mengetahui adanya objek sengketa terhitung sejak tanggal 19 Agustus 2015 saat Penggugat dan Tergugat III Intervensi dipanggil ke kantor Tergugat II ; -----

Menimbang, bahwa dalam surat sebagaimana yang dimaksudkan dalam bukti T.III.Int-9 oleh Tergugat II meminta Penggugat dan Tergugat III Intervensi agar datang ke Kantor Tergugat II dengan membawa IMB masing-masing ; bahwa dari permintaan Tergugat II tersebut ternyata baik Penggugat maupun Tergugat III Intervensi telah datang menghadap, namun tidak pada waktu yang bersamaan; ----

Menimbang, bahwa menurut keterangan saksi atas nama Jany Variel Nender menyatakan bahwa pada tanggal 19 Agustus 2015, Penggugat datang pada jam 15.00 Wita (jam 3 sore) di Kantor Tergugat II dan bertemu dengan ibu Olfie Mangindaan, namun tidak bertemu dengan Tergugat III Intervensi (*vide* keterangan saksi dalam BAP tanggal 15 Maret 2016); -----

Hal. 44 dari 68 Hal. Putusan No. 53/G/2015/PTUN.MDO



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa saksi yang dihadirkan oleh Tergugat III Intervensi atas nama Randy Bahagia dan Pricillia Pandeiroth menerangkan dibawah janji bahwa pada saat ke kantor Tergugat II tidak bertemu dengan Penggugat maupun Kuasa Hukumnya, namun oleh karena komunikasi via handphone, telah dilakukan pertemuan di salah satu rumah makan / cafe depan Kantor DPRD Kota Manado ; bahwa dalam pertemuan tersebut, saksi-saksi yang dihadirkan oleh Tergugat III Intervensi tersebut tidak secara pasti memberikan keterangan bahwa Tergugat III Intervensi menunjukan/memperlihatkan objek sengketa ke-satu kepada Kuasa Hukum Penggugat, sehingga berdasarkan keterangan saksi-saksi tersebut tidak memberikan keyakinan kepada Majelis Hakim bahwa Penggugat telah mengetahui terbitnya objek sengketa pada tanggal 19 Agustus 2015 (*vide* keterangan saksi atas nama Randy Bahagia dan Pricillia Pande Irot dalam BAP saksi tanggal 5 April 2016);-----

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan baru mengetahui secara sah pada tanggal 31 Agustus 2015 pada saat seorang saksi bernama Hebron Tampi memberikan keterangan saat diperiksa Penyidik, dan atas hal ini Penggugat telah mengajukan saksi atas nama Sahroni, SIP., yang dalam keterangannya sejalan dengan dalil gugatan Penggugat *in casu*, sedangkan gugatan penggugat didaftarkan pada tanggal 25 Nopember 2015 ; -----

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap perhitungan tenggang waktu dalam perkara *in litis*, adalah harus dihitung sejak Penggugat mengetahui dan merasa kepentingan hukumnya dirugikan, dan terhadap hal ini Penggugat dapat membuktikan bahwa secara resmi baru mengetahui telah terbit IMB atas nama Tergugat III Intervensi pada tanggal 31 Agustus 2015, sedangkan gugatan *in litis* didaftarkan pada tanggal 25 Nopember 2015 sehingga belum lewat tenggang waktu 90 hari ; -----

Menimbang, bahwa dari keseluruhan pertimbangan terkait dengan eksepsi kadaluarsa / gugatan telah lewat waktu yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II serta Tergugat III Intervensi ternyata tidak terbukti dipersidangan, maka terhadap eksepsi *a quo* haruslah dinyatakan ditolak ; -----

Ad. 3. eksepsi tentang Penggugat tidak mempunyai kepentingan terhadap obyek sengketa ;

Menimbang, bahwa Tergugat III Intervensi memuat eksepsi Penggugat tidak mempunyai kepentingan terhadap objek sengketa karena menurut Tergugat III Intervensi Penggugat tidak mempunyai alas hak dalam mengajukan gugatan

Hal. 45 dari 68 Hal. Putusan No. 53/G/2015/PTUN.MDO

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

sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9

Tahun 2004 :-----

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi Tergugat III Intervensi *a quo*, Penggugat telah membantah sebagaimana dalam repliknya ; bahwa Majelis Hakim akan menilai apakah ada kepentingan Penggugat dalam sengketa *in casu* hal mana sesuai dengan *adagium* hukum yang menyatakan "*point d' interest point d' action*" atau hanya bagi orang yang mempunyai kepentingan saja yang dapat mengajukan gugatan pada Pengadilan ;-----

Menimbang, bahwa ketentuan yang mengatur tentang kepentingan dalam mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara adalah Ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menentukan :-----

Orang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu keputusan tata usaha negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar keputusan tata usaha negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan/atau rehabilitasi ;-----

Menimbang, bahwa dalam dalil gugatan dinyatakan oleh Penggugat bahwa bangunan gedung milik Tergugat III Intervensi sangat mengganggu aktifitas pada "Pangkalan Paris" dan telah menyebabkan bangunan rumah Penggugat seperti pagar beton panjang yang persis bersebelahan langsung adalah retak-retak, lantai garasi turun/rusak, kosen pintu patah dan rusak, kamar mandi dan toilet tidak bisa dipakai lagi karena rusak parah, kamar tidur karyawan rusak retak memanjang dan juga atap rumah yang rusak akibat jatuhnya material bangunan diakibatkan oleh adanya pembangunan bangunan gedung milik Tergugat III Intervensi; bahwa terhadap kerusakan-kerusakan tersebut, Penggugat telah melaporkan hal ini pada POLDA Sulut tanggal 07 Agustus 2015 (vide bukti P-8); -----

Menimbang, bahwa Tergugat III Intervensi menyatakan bahwa Penggugat tidak lagi mempunyai kepentingan untuk mengajukan Gugatan Sengketa Tata Usaha Negara *a quo* karena tidak mempunyai alas hak untuk mengajukan gugatan ;-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatan Pengugat terkait dengan kepentingannya dalam mengajukan gugatan *in casu*, Penggugat telah

Hal. 46 dari 68 Hal. Putusan No. 53/G/2015/PTUN.MDO



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menunjukkan bukti berupa foto-foto kerusakan bangunan sebagaimana yang dimaksud Penggugat (vide bukti P-16, P-17 dan bukti P-18) ;-----

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil gugatan Penggugat yang berkaitan dengan kepentingannya yang dirugikan, Penggugat telah mengajukan 3 (tiga) orang saksi masing-masing atas nama : Jane T. Roboth, Suharmaji Damopolii dan Boy Maxiruntu yang pada pokoknya menyatakan bahwa akibat dari pembangunan gedung milik Tergugat III Intervensi, maka telah terjadi kerusakan atas bangunan tempat usaha Penggugat (Pangkalan Paris) (vide BAP tanggal 15 Maret 2016) ;-----

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat (PS) dengan melihat langsung keadaan bangunan milik Penggugat dengan bangunan milik Tergugat III Intervensi yang telah diterbitkan objek sengketa ke-satu (vide berita acara PS tanggal 18 Desember 2015);-----

Menimbang, bahwa selain adanya foto-foto gambar kerusakan bangunan milik Penggugat yang dijadikan alasan oleh Penggugat dalam hal membuktikan hubungan kausalitas antara terbitnya objek sengketa dan Penggugat, Majelis Hakim juga mencermati akan isi surat dan balasannya (korespondensi) secara berulang kali antara Penggugat dengan Tergugat III Intervensi, dimana substansi surat versi Penggugat dalam bukti P-2, bukti P-4 dan bukti P-6 ternyata memuat adanya permintaan ganti kerugian atas kerusakan yang dialami Penggugat atas dibangunnya bangunan gedung milik Tergugat III Intervensi ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan terhadap kepentingan Penggugat dalam mengajukan gugatan *in casu*, Majelis Hakim berpendapat bahwa tindakan Penggugat yang dengan berupaya untuk mempertahankan hak privatnya berupa tempat usaha Pangkalan Paris dan juga mencari solusi persoalan kerusakan bangunan yang menurut Penggugat adalah diakibatkan oleh adanya pembangunan gedung milik Tergugat III Intervensi, maka hal tersebut haruslah dimaknai sebagai rangkaian perbuatan hukum karena adanya perbuatan hukum yang mengakibatkan akibat hukum bagi Penggugat atau dengan kata lain kepentingan hukum Penggugat telah terganggu ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas Majelis Hakim berpendapat bahwa Penggugat merupakan orang yang merasa kepentingannya dirugikan atas terbitnya objek sengketa, berdasarkan ketentuan Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka Penggugat dapat bertindak sebagai pihak yang mengajukan

Hal. 47 dari 68 Hal. Putusan No. 53/G/2015/PTUN.MDO



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan atas terbitnya objek sengketa yang diterbitkan Tergugat I maupun Tergugat II tersebut, oleh karenanya Majelis Hakim berkesimpulan Penggugat mempunyai kepentingan yang harus dilindungi oleh hukum ; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas maka Eksepsi Tergugat III Intervensi mengenai Penggugat tidak berkepentingan dalam mengajukan gugatan sengketa TUN yang digugat adalah tidak beralasan hukum sehingga eksepsi tersebut haruslah ditolak ; -----

Ad. 4. Eksepsi Tentang Gugatan Penggugat Kabur/Tidak Jelas

(obscuur libel):

Menimbang, bahwa Tergugat I dan tergugat II mengajukan eksepsi tentang gugatan Penggugat kabur / tidak jelas (obscuur libel) pada eksepsi angka 2, sama dengan eksepsi Tergugat III Intervensi huruf d ; -----

Menimbang, bahwa menurut Tergugat I dan Tergugat II gugatan Penggugat adalah kabur dan tidak jelas karena Penggugat tidak dapat memastikan secara tegas kapan Penggugat mengetahui adanya objek sengketa, sedangkan Tergugat III Intervensi mendalilkan bahwa gugatan Penggugat adalah kabur atau tidak jelas karena gugatan Penggugat tidak mampu menentukan objek sengketa yang digugat tersebut bertentangan dengan peraturan perundang-undangan, dan uraian dalam gugatan *in casu* hanya menceritakan kerusakan atas bangunan Penggugat akibat pembangunan gedung Tergugat III Intervensi, sehingga gugatan Penggugat merupakan gugatan Perdata hanya berbentuk gugatan Tata Usaha Negara ;-----

Menimbang, bahwa terhadap dalil eksepsi Tergugat I dan Tergugat II maupun Tergugat III Intervensi *a quo*, telah dibantah oleh Penggugat sebagaimana dalam repliknya;-----

Menimbang, bahwa untuk menentukan apakah gugatan di PTUN kabur atau tidak jelas, maka harus dilihat dari subjek hukum yang bersengketa apakah sudah sesuai dengan ketentuan Pasal 56 UU No. 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara atau tidak ;-----

Menimbang, bahwa dalam ketentuan Pasal 56 UU Peradilan Tata Usaha Negara ditentukan bahwa : **Pasal 56**-----

(1) Gugatan harus memuat :-----

Hal. 48 dari 68 Hal. Putusan No. 53/G/2015/PTUN.MDO



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- a. nama, kewarganegaraan, tempat tinggal, dan pekerjaan penggugat, atau kuasanya;-----
 - b. nama, jabatan, dan tempat kedudukan tergugat;-----
 - c. dasar gugatan dan hal yang diminta untuk diputuskan oleh Pengadilan; ----
- (2). Apabila gugatan dibuat dan ditandatangani oleh seorang kuasa penggugat, maka gugatan harus disertai surat kuasa yang sah;-----
- (3) Gugatan sedapat mungkin juga disertai Keputusan Tata Usaha Negara. Yang disengketakan oleh penggugat;-----

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim memeriksa gugatan Penggugat baik gugatan awal maupun gugatan yang diserahkan setelah disarankan oleh majelis Hakim dalam Pemeriksaan Persiapan (vide Pasal 63 UU No. 5 Tahun 1986 Peradilan Tata Usaha Negara), Majelis Hakim menemukan bahwa gugatan Penggugat tersebut telah memuat identitas Penggugat maupun Tergugat serta telah pula mendalilkan dasar gugatan, maupun uraian petitumnya, dengan demikian secara formal sudah sesuai dengan ketentuan Pasal 56 UU No. 5 Tahun 1986 tersebut;-----

Menimbang, bahwa terhadap alasan eksepsi gugatan kabur atau tidak jelas (obscuur libel) yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II maupun Tergugat III Intervensi, merupakan dalil yang tidak dapat menyebabkan gugatan menjadi kabur, dengan demikian Majelis Hakim berkesimpulan bahwa gugatan Penggugat adalah sudah jelas / tidak kabur dan telah sesuai dengan ketentuan Pasal 56 UU No. 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka eksepsi Tergugat I dan Tergugat II angka 2 serta eksepsi Tergugat III Intervensi huruf d tentang gugatan Penggugat kabur / tidak jelas (obscuur libel) dinyatakan ditolak ;-----

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mempertimbangkan seluruh eksepsi yang diajukan oleh Tergugat I dan Tergugat II maupun Tergugat III Intervensi, Majelis Hakim telah menentukan bahwa seluruh eksepsi *a quo* ditolak, namun Majelis Hakim perlu untuk mempertimbangkan eksistensi objek sengketa ke-dua berupa Rekomendasi Tim Teknis Nomor: 441/TT/IMB/III/2015, tanggal 31 Maret 2015, yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Tata Kota – Kota Manado, khusus terkait dengan pemaknaan KTUN sebagaimana berikut ini;-----

Menimbang, bahwa suatu keputusan dapat dijadikan sebagai objek sengketa di Pengadilan Tata Usaha Negara, harus memenuhi ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor : 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua

Hal. 49 dari 68 Hal. Putusan No. 53/G/2015/PTUN.MDO



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Atas Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha

Negara ditentukan sebagai berikut :-----

"keputusan tata usaha negara adalah penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisikan tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata"; -----

Menimbang, bahwa pengertian penetapan tertulis bukan hanya dilihat dari bentuknya saja tetapi lebih ditekankan kepada isinya, yang berisi kejelasan tentang: Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara mana yang mengeluarkannya, maksud serta mengenai hal apa isi tulisan tersebut, dan Kepada siapa isi tulisan itu ditujukan dan apa yang ditetapkan di dalamnya ; bahwa Hal tersebut membawa konsekuensi bahwa sebuah Surat Perintah pun kalau sudah memenuhi kriteria diatas dapat dianggap sebagai Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) ;-----

Menimbang, bahwa pengertian dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara merupakan salah satu instrumen yuridis pemerintahan yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara dalam rangka pelaksanaan suatu bidang urusan pemerintahan ; Selanjutnya mengenai apa dan siapa yang dimaksud dengan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara sebagai subjek Tergugat, disebutkan dalam pasal 1 angka 8 Undang-Undang Nomor : 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor : 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara :*"Badan atau Pejabat Tata Usaha negara adalah Badan atau Pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku."* ; bahwa Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara disini ukurannya ditentukan oleh fungsi yang dilaksanakan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara pada saat tindakan hukum Tata Usaha Negara itu dilakukan. Sehingga apabila yang diperbuat itu berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku merupakan suatu pelaksanaan dari urusan pemerintahan, maka apa saja dan siapa saja yang melaksanakan fungsi demikian dapat dianggap sebagai suatu Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara ; bahwa yang dimaksud dengan urusan pemerintahan adalah segala macam urusan mengenai masyarakat, bangsa dan negara yang bukan merupakan tugas legislatif ataupun yudikatif ;-----

Menimbang, bahwa berisi tindakan Hukum Tata Usaha Negara mempunyai pengertian yaitu suatu keputusan yang dapat menciptakan, atau

Hal. 50 dari 68 Hal. Putusan No. 53/G/2015/PTUN.MDO



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menentukan mengikatnya atau menghapuskannya suatu hubungan hukum tata usaha negara yang telah ada. Dengan kata lain untuk dapat dianggap suatu Penetapan Tertulis, maka tindakan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara itu harus merupakan suatu tindakan hukum, artinya dimaksudkan untuk menimbulkan suatu akibat hukum tata usaha negara, yang bersifat mengikat secara umum;-----

Menimbang, bahwa bersifat konkret diartikan objek yang diputuskan dalam keputusan itu tidak abstrak, tetapi berwujud, tertentu atau dapat ditentukan; Bahwa bersifat individual, diartikan bahwa Keputusan Tata Usaha Negara itu tidak ditujukan untuk umum, tetapi tertentu baik alamat maupun yang dituju. Kalau yang dituju itu lebih dari satu orang, maka tiap-tiap individu harus dicantumkan namanya dalam keputusan tersebut; Bahwa bersifat final, diartikan keputusan tersebut sudah definitif, keputusan yang tidak lagi memerlukan persetujuan dari instansi atasan atau instansi lain, karenanya keputusan ini dapat menimbulkan akibat hukum; bahwa arti menimbulkan akibat hukum bagi seseorang artinya menimbulkan suatu perubahan dalam suasana hukum yang telah ada; bahwa karena Penetapan Tertulis itu merupakan suatu tindakan hukum, maka sebagai tindakan hukum *a quo* selalu dimaksudkan untuk menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata. Apabila tidak dapat menimbulkan akibat hukum maka bukan suatu tindakan hukum dan karenanya juga bukan suatu Penetapan Tertulis; bahwa sebagai suatu tindakan hukum, Penetapan Tertulis harus mampu menimbulkan suatu perubahan dalam hubungan-hubungan hukum yang telah ada, seperti : Menguatkan suatu hubungan hukum atau keadaan hukum yang telah ada (*declaratoir*); Menimbulkan suatu hubungan hukum atau keadaan hukum yang baru (*constitutief*); Menolak untuk menguatkan hubungan hukum atau keadaan hukum yang telah ada dan menolak untuk menimbulkan hubungan hukum atau keadaan hukum yang baru; -----

Menimbang, bahwa objek sengketa ke-dua yang merupakan rekomendasi dari Tergugat II ditujukan kepada Tergugat I untuk penerbitan IMB yang menjadi objek sengketa ke-satu dalam perkara *in casu* ;-----

Menimbang, bahwa dalam objek sengketa ke-dua ternyata ditemukan adanya kalimat yang disampaikan oleh Tergugat II dengan menyatakan "*demikian rekomendasi ini disampaikan sebagai bahan pertimbangan untuk penerbitan izin mendirikan bangunan (IMB)*" (*vide* bukti P-15 = bukti T.II-1); -----

Menimbang, bahwa setelah membaca rekomendasi yang menjadi objek sengketa ke-dua *a quo*, Majelis Hakim tidak menemukan adanya akibat hukum

Hal. 51 dari 68 Hal. Putusan No. 53/G/2015/PTUN.MDO



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang diterima pihak lain dengan terbitnya objek sengketa ke-dua dan terhadap eksistensi objek sengketa ke-dua hanya merupakan syarat administrasi yang masih memerlukan keputusan lain oleh Badan/Pejabat TUN lain yaitu Kepala Badan Pelayanan Perizinan Terpadu - Kota Manado berupa Izin Mendirikan Bangunan;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan rangkaian pertimbangan atas terbitnya objek sengketa ke-dua, Majelis Hakim berkeyakinan objek sengketa ke-dua berupa Rekomendasi Tim Teknis Nomor: 441/TT/IMB/III/2015, tanggal 31 Maret 2015, yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Tata Kota – Kota Manado (*in casu* Tergugat II) belum memenuhi unsur final sebagaimana yang disyaratkan oleh Ketentuan Pasal 1 angka 9 UU No. 51/2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, karena belum menimbulkan akibat hukum bagi siapapun dan masih memerlukan keputusan lain oleh Badan/Pejabat Tata Usaha Negara yaitu Badan Pelayanan Perizinan Terpadu Kota Manado ;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan tentang Pokok Sengketa sebagai berikut ini :-----

DALAM POKOK SENGKETA :-----

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

Menimbang, bahwa oleh karena objek sengketa ke-dua berupa Rekomendasi Tim Teknis Nomor: 441/TT/IMB/III/2015, tanggal 31 Maret 2015, yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Tata Kota – Kota Manado setelah dipertimbangkan tidak memenuhi unsur final sebagai KTUN sebagaimana yang dimaksudkan dalam ketentuan Pasal 1 angka 9 UU No. 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka selanjutnya dalam pokok sengketa *a quo*, Majelis Hakim hanya akan mempertimbangkan objek sengketa ke-satu berupa Izin Mendirikan Bangunan Nomor: 202/3561/987/IMB/BP2T/IV/15, Tertanggal 07 April 2015, untuk dan atas nama Peter Miquel Samuel, Lokasi Jl. Piere Tendean Sario Tumpaan, Kecamatan Sario - Kota Manado, Peruntukan Hotel, Konstruksi Permanen Yang Diterbitkan oleh Kepala Badan Pelayanan Perijinan Terpadu Kota Manado ;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat, dan dalil bantahan Tergugat I dan Tergugat II maupun Tergugat III Intervensi tersebut, selanjutnya Majelis Hakim akan melakukan pengujian keabsahan hukum (*rechtmatigheid toetsing*) terhadap *objectum litis* dengan menggunakan tolak ukur

Hal. 52 dari 68 Hal. Putusan No. 53/G/2015/PTUN.MDO

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

Ketentuan Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yaitu apakah penerbitan *objectum litis* telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik atau tidak; -----

Menimbang, bahwa suatu keputusan tata usaha negara dinilai bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku apabila keputusan yang bersangkutan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang bersifat prosedural, substansial atau dikeluarkan oleh pejabat yang tidak berwenang; -----

Menimbang, bahwa dalam pengujian legalitas terhadap *objectum litis* menurut penjelasan Pasal 53 ayat (2) huruf a Undang-Undang No. 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dapat meliputi antara lain: -----

1. Segi kewenangan, yaitu apakah Tergugat berwenang atau tidak menerbitkan Keputusan Objek Sengketa; -----
2. Segi prosedural, yaitu apakah prosedur penerbitan Keputusan Objek Sengketa telah sesuai dengan prosedur formal yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku atau tidak; -----
3. Segi substansi/materiil, yaitu apakah penerbitan Keputusan Objek Sengketa telah sesuai atau tidak dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku secara materiil/substansial; -----

Menimbang, bahwa dari segi kewenangan penerbitan Keputusan Objek Sengketa, Majelis Hakim mengacu pada beberapa peraturan dasar yang menjadi sumber penerbitan Keputusan Objek Sengketa yaitu antara lain: -----

- UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA NOMOR : 28 TAHUN 2002 TENTANG GEDUNG :

Pasal 8:

- (1) setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administrasi yang meliputi :
 - a. Status hak atas tanah, dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah ;
 - b. Status kepemilikan bangunan gedung, dan ;

Hal. 53 dari 68 Hal. Putusan No. 53/G/2015/PTUN.MDO

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

c. Izin mendirikan bangunan gedung, sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;

- (4). Ketentuan mengenai izin mendirikan bangunan gedung, kepemilikan dan pendataan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah ;

- **PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA NOMOR : 36 TAHUN 2005 TENTANG PERATURAN PELAKSANA UNDANG-UNDANG REPUBLIK INDONESIA NOMOR : 28 TAHUN 2002 TENTANG GEDUNG:**

Pasal 14 :-----

- (1) setiap orang yang akan mendirikan bangunan gedung, wajib memiliki izin mendirikan bangunan gedung ;-----
- (2) izin mendirikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan oleh Pemerintah Daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah, melalui proses permohonan izin mendirikan bangunan gedung ;-----
- (3) dst,..

- **PERATURAN MENTERI DALAM NEGERI REPUBLIK INDONESIA NOMOR : 32 TAHUN 2010 TENTANG PEDOMAN PEMBERIAN IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN ;**-----

Pasal 4 :-----

Bupati/Walikota dalam menyelenggarakan pemberian IMB berdasarkan kepada :-----

- a. Peraturan Daerah tentang izin mendirikan bangunan, dan ;-----
- b. RDTRK, RTBL, dan/atau RTRK ;-----

Pasal 5 :-----

- (1) Bupati/Walikota dalam penyelenggaraan IMB dikelola oleh satuan kerja perangkat daerah yang membidangi perizinan ;-----
- (2) Bupati/Walikota dapat melimpahkan sebagian kewenangan penerbitan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Camat ;-----
- (3) Dst.,-----

Hal. 54 dari 68 Hal. Putusan No. 53/G/2015/PTUN.MDO



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- **PERATURAN WALIKOTA MANADO NOMOR : 31 TAHUN 2013 TANGGAL 17 JULI 2013 TENTANG PENYELENGGARAAN PERIZINAN DAN NON PERIZINAN PADA BADAN PELAYANAN PERIZINAN TERPADU KOTA MANADO;**-----
- **KEPUTUSAN WALIKOTA MANADO NOMOR : 105/KEP/LT.09/BP2T /2013 TAHUN 2013 TANGGAL 17 JULI 2013 TENTANG PELIMPAHAN KEWENANGAN PENANDATANGANAN NASKAH DINAS PERIZINAN DAN NON PERIZINAN KEPADA KEPALA BADAN PELAYANAN PERIZINAN TERPADU KOTA MANADO ;**-----

Menimbang, bahwa berpedoman pada ketentuan-ketentuan tersebut dihubungkan dengan objek sengketa *in casu*, maka secara atribusi Badan/Pejabat Tata Usaha Negara yang berwenang melaksanakan pemberian izin mendirikan bangunan adalah Walikota c.q. Kepala Badan Pelayanan Perizinan Terpadu Kota Manado dan oleh karena lokasi pemberian IMB yang termuat dalam Keputusan Objek Sengketa ke-satu terletak di Kelurahan Sario Tumpaan Kecamatan Sario, Kota Manado yang merupakan wilayah kerja Walikota Manado c.q. Kepala Badan Pelayanan Perizinan Terpadu - Kota Manado, maka Majelis Hakim berpendapat Tergugat mempunyai wewenang untuk menerbitkan Keputusan objek sengketa *in litis* ;-----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai prosedur penerbitan Keputusan objek sengketa ke-satu untuk menentukan apakah IMB yang digugat tersebut telah sesuai dengan prosedur penerbitan atau tidak berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku? -

Menimbang, bahwa terhadap fakta-fakta yang terungkap di persidangan adalah merupakan fakta-fakta hukum tetap yang tidak perlu dibuktikan lagi. Fakta-fakta hukum yang terkait dengan prosedur penerbitan objek sengketa adalah sebagai berikut:-----

1. Bahwa bangunan gedung yang diperuntukan hotel yang didirikan berdasarkan IMB objek sengketa ke-satu, dulunya merupakan bangunan yang diperuntukan untuk pembangunan "ruko" atas nama Liem Tong Khiaoe berdasarkan IMB No : 202/1530/0254/IMB/BP2T/III/2011 tanggal 02 Maret 2011, dan oleh karena kepemilikan tanahnya telah beralih keatas nama Tergugat III Intervensi, maka kemudian dalam perencanaan bangunannya telah menjadi tanggung jawab Tergugat III Intervensi (*vide* bukti T.I-1 ; bukti T.II-9 dan bukti T.II-11);-----

Hal. 55 dari 68 Hal. Putusan No. 53/G/2015/PTUN.MDO



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bahwa pada tanggal 9 Oktober 2014, telah dilakukan rapat koordinasi yang dipimpin oleh Asisten Perekonomian dan Pembangunan Setda Kota Manado, perihal permohonan izin mendirikan bangunan (IMB) Peter Miquel Samuel untuk bangunan Ruko menjadi Bangunan Hotel di Kelurahan Sario Tumpaan ; bahwa kesimpulan rapat adalah pembangunan hotel dimaksud agar dihentikan karena belum mempunyai IMB, dan terhadap penerbitan IMB akan disetujui jika telah memenuhi persyaratan yaitu : Kajian Andalalin (rekomendasi andalalin) ; Kajian UKL/UPL (rekomendasi UKL UPL) ; kajian struktur (jaminan struktur) ; KDB/KLB dipenuhi dan Izin Tetangga (bukti T.I-5); -----
3. Bahwa rapat koordinasi yang dipimpin oleh Asisten Perekonomian dan Pembangunan Setda Kota Manado tersebut, telah dikuatkan dengan keterangan saksi Penggugat atas nama Oktavianus Adile (vide BAP tanggal 29 Maret 2016); -----
4. Bahwa Kota Manado telah memiliki Perda Nomor : 1 Tahun 2014 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Manado 2014 – 2034 yang dalam ketentuan tersebut mengatur kawasan CBD (*central Business District*) sistem pusat pelayanan kota meliputi pusat perdagangan dan jasa, perkantoran dan pariwisata skala regional kota yang salah satu zonasinya ada di Kelurahan Sario Tumpaan lengkap dengan album peta (vide bukti T.II-3 dan bukti T.II-4); --

Menimbang, bahwa syarat maupun prosedur penerbitan objek sengketa ke-satu telah ditentukan dalam Perda No. 6 Tahun 2012 tentang Bangunan Gedung menentukan :-----

Pasal 12 : -----

- (1) Pemohon yang akan mengajukan izin mendirikan bangunan gedung wajib meminta informasi kepada instansi teknis tentang rencana kota; -----
- (2) Pemerintah Daerah wajib memberikan keterangan rencana kota kepada pemohon yang akan mengajukan permohonan izin mendirikan bangunan gedung; -----
- (3) Keterangan rencana kota yang disampaikan kepada pemohon seperti yang dimaksud pada ayat (2) berisi :-----
 - a. Janis peruntukan lahan; -----
 - b. Jenis peruntukan bangunan; -----
 - c. Ketinggian maksimum bangunan gedung diukur dari lantai dasar pada titik 0.00; -----

Hal. 56 dari 68 Hal. Putusan No. 53/G/2015/PTUN.MDO

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

- d. Jumlah lantai / lapis bangunan gedung di bawah permukaan tanah dan KTB yang diizinkan;-----
- e. Garis sepadan dan jarak bebas minimum bangunan gedung yang diizinkan;-----
- f. KDB maksimum yang diizinkan;-----
- g. KLB maksimum yang diizinkan;-----
- h. KDH minimum yang diwajibkan;-----
- i. Spesifikasi peruntukan bangunan (arsitektur, struktural, mekanikal, elektrik, drainase, jalan masuk/keluar dan pengamanan bahaya kebakaran) ; dan -----
- j. Rencana kota;-----
- (4) Setelah pemohon menerima keterangan rencana kota sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pemohon mengajukan permohonan izin mendirikan bangunan yang dilengkapi dengan :-----
- a. Surat pernyataan (kepemilikan tanah yang diketahui oleh Lurah); -----
- b. Foto copy bukti kepemilikan hak atas tanah yang telah dilegalisir oleh pejabat yang berwenang;-----
- c. Foto copy kartu tanda penduduk;-----
- d. Gambar bangunan / dokumen teknis;-----
1. Gambar rencana bangunan dengan skala ; dan-----
2. Perhitungan kontruksi dan perhitungan instalasi yang ditetapkan bagi bangunan gedung tertentu, yang telah disetujui oleh instansi teknis;---
- e. Gambar sketsa lokasi bangunan;-----
- f. Perencana, pelaksana dan pengawas pembangunan;-----
- g. Rekomendasi hasil analisa dampak lingkungan jika diperlukan;-----
- h. Rekomendasi hasil analisa dampak lalu lintas jika diperlukan;-----
- i. Rekomendasi ketinggian bangunan jika diperlukan;-----
- j. Izin tetangga jika diperlukan ; dan-----
- k. Izin-izin lain jika diperlukan;-----
- (5) Bahasa yang digunakan dalam merencanakan bangunan, dan hal-hal lain yang berhubungan dengan itu, harus bahasa Indonesia, terkecuali jika ada padanannya dalam bahasa Indonesia;-----

Hal. 57 dari 68 Hal. Putusan No. 53/G/2015/PTUN.MDO

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

- (6) Ukuran panjang yang dipergunakan dalam merencanakan bangunan dan hal-hal lain yang berhubungan dengan itu, menggunakan satuan metric;-----

Pasal : 13;-----

- (1) Sebelum memberi persetujuan izin mendirikan bangunan, Walikota atau pejabat yang ditunjuk memeriksa syarat-syarat sebagaimana dalam Pasal 8 ayat (3) serta kenyataan status / keadaan tanah dan atau bangunan sesuai dengan permohonan izin mendirikan bangunan; -----
- (2) Walikota atau pejabat yang ditunjuk dapat memanggil secara tertulis pemohon, untuk menyempurnakan dan melengkapi permohonan yang diajukan apabila ternyata syarat-syarat yang diperlukan tidak terpenuhi;-----
- (3) Walikota atau pejabat yang ditunjuk dapat menyetujui, menunda atau menolak permohonan izin mendirikan bangunan yang diajukan oleh pemohon;-----
- (4) Walikota atau pejabat yang ditunjuk wajib menyampaikan keputusan keputusan atas permohonan IMB kepada pemohon selambat-lambatnya 14 hari kerja setelah diterima permohonan;-----

Pasal 14 : -----

- (1) Walikota atau pejabat yang ditunjuk wajib memberikan izin mendirikan bangunan jika semua persyaratan telah terpenuhi;-----
- (2) Walikota atau pejabat yang ditunjuk menyetujui permohonan IMB selambat-lambatnya 14 hari kerja terhitung dari hari diterimanya permohonan IMB oleh instansi yang berwenang;-----
- (3) Permohonan IMB dapat disetujui untuk seluruh bangunan atau sebagian bangunan yang direncanakan secara struktural merupakan bagian yang tidak terpisahkan;-----
- (4) Permohonan izin mendirikan bangunan ditunda jika :-----
 - a. Walikota atau pejabat yang ditunjuk masih memerlukan waktu tambahan untuk penilaian, khususnya persyaratan bangunan serta pertimbangan nilai lingkungan yang direncanakan;-----
 - b. Pemerintah Daerah sedang merencanakan rencana bagian kota atau rencana terperinci kota ; dan -----
 - c. Pemberian kesempatan tambahan kepada pemohon untuk melengkapi permohonan IMB yang diajukan;-----
- (5) Dst,.. ;-----

Hal. 58 dari 68 Hal. Putusan No. 53/G/2015/PTUN.MDO

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)



Menimbang, bahwa terhadap pemenuhan syarat dan prosedur formal sebelum menerbitkan objek sengketa ke-satu, baik Tergugat I maupun Tergugat II telah mengajukan bukti surat berupa :

1. Foto copy Sertipikat Hak Milik No. 417/Kel. Sario Tumpaan tanggal 13 Desember 2011, Surat Ukur Nomor : 07/Sario Tumpaan/2011 tanggal 25 Nopember 2011 luas 122 M2 atas nama Peter Miquel Samuel (bukti T.II-9);-----
2. Foto copy Sertipikat Hak Milik No. 418/Kel. Sario Tumpaan tanggal 13 Desember 2011, Surat Ukur Nomor : 08/Sario Tumpaan/2011 tanggal 25 Nopember 2011 luas 138 M2 atas nama Peter Miquel Samuel (bukti T.II-11);----
3. Gambar bangunan / dokumen teknis berupa Gambar rencana bangunan dengan skala ; serta Perhitungan kontruksi dan perhitungan instalasi yang ditetapkan bagi bangunan gedung tertentu, yang telah disetujui oleh instansi teknis (bukti T.II-8); -----
4. Surat Jaminan Konstruksi tanggal 8 Oktober 2014 (bukti T.II-10);-----
5. Rekomendasi Analisis Dampak Lalu Lintas Nomor : 551/30/D.Hubkom yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Pehubungan, Komunikasi dan Informatika Kota Manado (bukti T.I-3);-----
6. Rekomendasi Surat Petunjuk Pengelolaan Lingkungan (SPPL) Nomor : 124/7810/165/SPPL/BP2T/XII/2014 tanggal 16 Desember 2014 yang diterbitkan oleh Kepala Badan Pelayanan Perizinan Terpadu Kota Manado (bukti T.I-4);-----
7. Rekomendasi Tim Teknis Nomor: 441/TT/IMB/III/2015, tanggal 31 Maret 2015, yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Tata Kota – Kota Manado (bukti T.II-1 = bukti P-15);-----

Menimbang, bahwa dari uraian fakta hukum, aturan dasar secara prosedur formal maupun dalil gugatan Penggugat, Majelis Hakim juga perlu untuk mempertimbangkan tentang syarat persetujuan tetangga dan apakah perubahan konstruksi bangunan “ruko” dari 3 (tiga) lantai menjadi bangunan hotel 6 (enam) lantai telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan atau tidak sebagaimana yang diuraikan berikut ini : -----

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat terkait dengan tidak ditandatangani surat pemberitahuan tetangga menurut dalil Penggugat adalah bentuk pelanggaran terhadap prosedur penerbitan objek sengketa IMB *a quo* ; bahwa menurut Penggugat, hal ini didasarkan pada ketentuan Pasal 7 ayat (1) ; Pasal 8 ayat (1) huruf c, ayat (4) Undang-Undang No. 28 Tahun 2002 tentang

Hal. 59 dari 68 Hal. Putusan No. 53/G/2015/PTUN.MDO



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bangunan Gedung Jo. Pasal 8 ayat (1), ayat (2) c Peraturan Pemerintah Nomor : 36 tahun 2005 tentang peraturan Pelaksanaan UU No. 28 tahun 2002 tentang bangunan gedung;-----

Menimbang, bahwa atas dalil Penggugat *a quo* Tergugat I dan Tergugat II telah membantah dalil tersebut dengan alasan bahwa terhadap izin tetangga merupakan syarat tidak mutlak, apalagi telah ditandatangani oleh Penggugat (*in casu* Hebron Tampi);-----

Menimbang, bahwa dalam ketentuan Pasal 12 ayat (4) huruf j PERDA No. 6 tahun 2012, menentukan bahwa "*izin tetangga jika diperlukan*"; bahwa terhadap frasa *jika diperlukan* haruslah dimaknai sebagai suatu diskresi yang diberikan kepada pejabat yang berwenang untuk mengharuskan atau tidak mengharuskan pemenuhan syarat dimaksud;-----

Menimbang, bahwa dalam persidangan terhadap perkara *a quo* Majelis Hakim menemukan fakta bahwa izin tetangga yang dimaksud merupakan syarat yang dinyatakan dalam rapat koordinasi tanggal 9 Oktober 2014 yang dipimpin oleh Asisten Perekonomian dan Pembangunan Setda Kota Manado, perihal permohonan izin mendirikan bangunan (IMB) Peter Miquel Samuel untuk bangunan Ruko menjadi Bangunan Hotel di Kelurahan Sario Tumpaan ; bahwa salah satu syarat yang harus dipenuhi oleh Tergugat III Intervensi adalah adanya izin tetangga;-----

Menimbang, bahwa untuk mengetahui dan mendasari keharusan penyertaan syarat izin tetangga, maka Tergugat I maupun Tergugat II harus berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan dalam perkara ini berupa Undang-Undang No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung maupun Perda Kota Manado Nomor 6 Tahun 2012 Tentang bangunan Gedung ; bahwa landasan yuridis untuk menilai pemenuhan syarat izin tetangga adalah diskresi yang diberikan kepada Tergugat I maupun Tergugat II dalam hal : Jenis peruntukan lahan ; Jenis peruntukan bangunan ; Ketinggian maksimum bangunan gedung diukur dari lantai dasar pada titik 0,00 ; Jumlah lantai / lapis bangunan gedung di bawah permukaan tanah dan *Keofisien Tapak Besemen* (KTB) yang diizinkan ; Garis sempadan dan jarak bebas minimum bangunan gedung yang diizinkan ; *Keofisien Dasar Bangunan* (KDB) maksimum yang diizinkan ; *Keofisien Lantai Bangunan* (KLB) maksimum yang diizinkan ; *Keofisien Daerah Hijau* (KDH) minimum yang diizinkan ; Spesifikasi peruntukan bangunan ; dan Rencana kota;---

Hal. 60 dari 68 Hal. Putusan No. 53/G/2015/PTUN.MDO



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan dasar yang terkait dengan pemenuhan syarat izin tetangga dimaksud, dan menghubungkan dengan ketentuan dalam Undang-Undang No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung maupun Perda Kota Manado Nomor 6 Tahun 2012 Tentang bangunan Gedung, maka Tergugat II telah mengajukan bukti berupa Album Peta Lampiran Buku II Perda Kota Manado Nomor : 1 Tahun 2014 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Manado Tahun 2014 – 2034 ; bahwa dalam peta album dimaksud ternyata wilayah Kelurahan Sario Tumpaan (*in casu* tempat berdirinya bangunan hotel atas nama Tergugat III Intervensi) masuk dalam zonasi *sentral business district* adalah kawasan pusat aktivitas perdagangan dan jasa (vide bukti T.II-3);----

Menimbang, bahwa saksi ahli atas nama Amos F. Kenda dipersidangan menyampaikan pendapatnya bahwa terhadap pemenuhan syarat izin tetangga adalah tidak mutlak, karena izin tetangga dimaksud adalah bukan tentang proses pembangunan fisik bangunan gedungnya, namun lebih kepada peruntukan atau fungsi gedung tersebut didirikan (vide BAP tanggal 21 April 2016); -----

Menimbang, bahwa dalam gugatan Penggugat mendalilkan bahwa Penggugat tidak pernah menandatangani izin tetangga sebagai salah satu syarat terbitnya IMB atas nama Tergugat III Intervensi, dan justru menunjuk pada oknum atas nama Hebron Tampi yang melakukan perbuatan hukum tandatangan terhadap sesuatu yang bukan kapasitasnya ; bahwa menurut keterangan saksi diperidangan tanggal 15 Maret 2016 saksi atas nama Jane T. Robot maupun Suarmaji Damapolii, menyatakan bahwa Hebron Tampi adalah orang yang bekerja pada Penggugat sebagai pembantu untuk menjaga rumah milik Penggugat di Jalan Kembang;-----

Menimbang, bahwa dalam bukti surat (bukti P-12) terkait dengan izin tetangga sebagaimana yang dimaksud oleh Penggugat, Majelis Hakim menemukan fakta bahwa surat tersebut tidak menunjukan kepada proses pembangunan gedung milik Tergugat III Intervensi, namun lebih kepada surat pemberitahuan yang isinya menyampaikan kepada pemilik batas tempat usaha hotel milik Tergugat III Intervensi, yang sebelah barat yaitu Pangkalan Paris, telah ditandatangani oleh seseorang yang bernama Hebron Tampi; -----

Menimbang, bahwa dengan demikian Majelis Hakim berpendapat bahwa terhadap sengketa *in casu* khusus IMB objek sengketa ke-satu, izin tetangga merupakan syarat yang tidak mutlak disertakan sebagai syarat terbitnya objek sengketa ke-satu, karena ketentuan ijin tetangga bertujuan untuk menyatakan atau mempublikasikan fungsi bangunan yang akan dibangun dan bukan izin

Hal. 61 dari 68 Hal. Putusan No. 53/G/2015/PTUN.MDO



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dalam rangka proses pembangunannya ; bahwa terhadap perbuatan hukum yang dilakukan oleh Hebron Tampi sehingga Penggugat merasa kepentingannya dirugikan atas terbitnya objek sengketa ke-satu tidak merupakan syarat yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan; -----

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan apakah perubahan konstruksi bangunan “ruko” dari 3 (tiga) lantai menjadi bangunan hotel 6 (enam) lantai telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan atau tidak sebagaimana yang diuraikan berikut ini; -----

Menimbang, bahwa untuk merubah bentuk atau adanya perubahan fungsi bangunan gedung di Kota Manado, harus dilakukan berdasarkan Peraturan Daerah Kota Manado Nomor : 6 Tahun 2012 yang menentukan : -----

Pasal 7 -----

- (1) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung dapat diubah melalui permohonan baru izin mendirikan bangunan gedung; -----
- (2) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung diusulkan oleh pemilik dalam bentuk rancangan teknis bangunan gedung sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW yang berlaku; -----
- (3) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung harus diikuti pemenuhan persyaratan administrasi dan persyaratan teknis bangunan gedung; -----
- (4) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung ditetapkan oleh Pemerintah Daerah dengan IMB, kecuali bangunan gedung fungsi khusus ditetapkan oleh Pemerintah; -----

Menimbang, bahwa terhadap perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung yang mensyaratkan adanya persyaratan administrasi bangunan gedung harus meliputi status hak atas tanah, status kepemilikan bangunan gedung dan IMB, sedangkan terhadap persyaratan teknis bangunan gedung meliputi persyaratan tata bangunan dan persyaratan keandalan bangunan gedung ; bahwa terhadap pemenuhan syarat perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung, maka oleh Tergugat I dan Tergugat II telah mengajukan bukti surat berupa IMB No : 202/1530/0254/IMB/BP2T/III/2011 tanggal 02 Maret 2011 atas nama Liem Tong Khiaoe (bukti T.I-1) ; SHM No. 417/Kel. Sario Tumpaan tanggal 13 Desember 2011, Surat Ukur Nomor : 07/Sario Tumpaan/2011 tanggal 25 Nopember 2011 luas 122 M2 atas nama Peter Miquel Samuel (bukti T.II-9) dan SHM No. 418/Kel. Sario Tumpaan tanggal 13 Desember 2011, Surat Ukur Nomor Hal. 62 dari 68 Hal. Putusan No. 53/G/2015/PT.UN.MDO



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

: 08/Sario Tumpaan/2011 tanggal 25 Nopember 2011 luas 138 M2 atas nama Peter Miquel Samuel (bukti T.II-11) ; Gambar bangunan / dokumen teknis berupa Gambar rencana bangunan dengan skala ; serta Perhitungan kontruksi dan perhitungan instalasi yang ditetapkan bagi bangunan gedung tertentu, yang telah disetujui oleh instansi teknis (bukti T.II-8); serta Surat Jaminan Konstruksi tanggal 8 Oktober 2014 (bukti T.II-10);-----

Menimbang, bahwa berdasarkan bukti-bukti tersebut, Majelis Hakim berpendapat bahwa perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung yang mensyaratkan adanya persyaratan administrasi bangunan gedung harus meliputi status hak atas tanah, status kepemilikan bangunan gedung dan IMB, sedangkan terhadap persyaratan teknis bangunan gedung meliputi persyaratan tata bangunan dan persyaratan keandalan bangunan gedung in litis dihubungkan dengan perubahan konstruksi bangunan "ruko" dari 3 (tiga) lantai menjadi bangunan hotel 6 (enam) lantai atas nama Tergugat III Intervensi adalah sudah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;-----

Menimbang, bahwa oleh karena secara prosedur formal penerbitan objek sengketa ke-satu maupun setelah dipertimbangkan tentang izin tetangga dan perubahan konstruksi bangunan "ruko" dari 3 (tiga) lantai menjadi bangunan hotel 6 (enam) lantai yang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka secara substansi materiil penerbitan objek sengketa ke-satu tidak ditemukan adanya hal-hal yang dapat dipertimbangkan untuk membatalkan objek sengketa ke-satu *a quo*;-----

Menimbang, bahwa Penggugat mendalilkan dalam gugatannya bahwa dalam penerbitan objek sengketa *in casu*, Tergugat I maupun Tergugat II telah melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, khususnya asas atau prinsip kepastian hukum, asas atau prinsip keterbukaan, asas atau prinsip kecermatan dan asas atau prinsip tidak menyalahgunakan kewenangan ; bahwa oleh karena penerbitan objek sengketa harus dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang mendasarinya, maka objek sengketa *in casu* merupakan KTUN terikat yang untuk menilainya digunakan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tanpa AAUPB karena KTUNnya bukan KTUN bebas, satu dan lain hal Majelis Hakim tidak menemukan adanya pelanggaran terhadap Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik sebagaimana yang didalilkan oleh Penggugat;-----

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan tersebut diatas maka Majelis Hakim berkesimpulan bahwa Tergugat I dalam menerbitkan objek

Hal. 63 dari 68 Hal. Putusan No. 53/G/2015/PTUN.MDO



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sengketa ke-satu berupa Izin Mendirikan Bangunan Nomor: 202/3561/987/IMB/BP2T/IV/15, Tertanggal 07 April 2015, untuk dan atas nama Peter Miquel Samuel, Lokasi Jl. Piere Tendean Sario Tumpaan, Kecamatan Sario - Kota Manado, Peruntukan Hotel, Konstruksi Permanen Yang Diterbitkan oleh Kepala Badan Pelayanan Perijinan Terpadu Kota Manado tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan maupun Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, oleh karenanya terhadap objek sengketa ke-satu dinyatakan **ditolak** dan terhadap Tergugat II yang menerbitkan Rekomendasi Tim Teknis Nomor: 441/TT/IMB /III/2015, tanggal 31 Maret 2015, yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Tata Kota – Kota Manado oleh karena tidak memenuhi unsur sebagai KTUN sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 1 angka 9 UU No. 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, haruslah dinyatakan **tidak diterima**;-----

Menimbang, bahwa dalam gugatannya pihak Penggugat telah mengajukan permohonan penundaan yang pada pokoknya didasarkan pada alasan bahwa terhadap objek sengketa dari Tergugat sekalipun faktanya terhadap bangunan fisik yang telah selesai 60% (enam puluh persen) kurang lebih diperiksa yang saat ini pun masih berlanjut pembangunannya; maka sekalipun akan selesai 100% fisik bangunan dan juga agar menjadi keseimbangan hukum dan kepastian hukum (TERTIB HUKUM MASYARAKAT) maka perkenankan kami memohon penundaan pemberlakuan terhadap objek sengketa terhadap bentuk teknis administrative untuk Perijinan Tempat Usaha, Hotel DII, Perijinan Lainnya Yang Peruntukannya sebagaimana yang diperlukan dengan keberadaan bangunan enam lantai dimaksud, Beberapa surat-surat keterangan lainnya atau rekomendasi dari pemerintah kelurahan, kecamatan sario, instansi pemerintah dan dinas pariwisata propinsi/kota dan juga dari organisasi perhotelan propinsi Sulawesi utara atau kota Manado; -----

Menimbang, bahwa terhadap permohonan penundaan pihak penggugat telah pula memohonkan untuk dilakukannya pemeriksaan setempat dilokasi terbitnya objek gugatan dan dilokasi bidang tanah dan bangunan Perusahaan milik Penggugat pada tanggal 18 Desember 2015; -----

Menimbang, bahwa terhadap permohonan penundaan tersebut Majelis Hakim berpendapat bahwa berdasarkan ketentuan pasal 67 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang peradilan tata usaha negara menentukan bahwa : ---

Hal. 64 dari 68 Hal. Putusan No. 53/G/2015/PTUN.MDO

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

- (1) Gugatan tidak menunda atau menghalangi dilaksanakannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara serta tindakan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang digugat;-----
- (2) Penggugat dapat mengajukan permohonan agar pelaksanaan Keputusan Tata Usaha Negara itu ditunda selama pemeriksaan sengketa Tata Usaha Negara sedang berjalan, sampai ada putusan Pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum tetap; -----
- (3) Permohonan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dapat diajukan sekaligus dalam gugatan dan dapat diputus terlebih dahulu dari pokok sengketanya;----
- (4) Permohonan penundaan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2): -----
 - a. dapat dikabulkan hanya apabila terdapat keadaan yang sangat mendesak yang mengakibatkan kepentingan penggugat sangat dirugikan jika Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu tetap dilaksanakan; -----
 - b. tidak dapat dikabulkan apabila kepentingan umum dalam rangka pembangunan mengharuskan dilaksanakannya keputusan tersebut; -----

Menimbang, bahwa terhadap permohonan penundaan pihak penggugat dikaitkan dengan peraturan perundangan dan fakta dilokasi pemeriksaan setempat Majelis Hakim berkesimpulan bahwa tidak terdapat keadaan yang sangat mendesak yang mengakibatkan kepentingan penggugat sangat dirugikan jika Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu tetap dilaksanakan oleh karena objek sengketa diterbitkan atas permohonan pihak Tergugat III Intervensi diatas bidang tanah milik Tergugat III Intervensi serta telah memenuhi persyaratan-persyaratan sebagaimana telah dipertimbangkan oleh Majelis Hakim pada bagian pokok perkara; -----

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan atas permohonan penundaan sebagaimana tersebut diatas Majelis Hakim berkesimpulan bahwa permohonan penundaan Penggugat tidak beralasan hukum dan patut untuk ditolak; -----

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Penggugat terhadap objek sengketa kesatu dinyatakan ditolak dan objek sengketa kedua dinyatakan tidak diterima, maka sesuai ketentuan Pasal 110 UU No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam sengketa ini yang akan ditentukan dalam amar putusan ini; -----

Menimbang, bahwa terhadap alat bukti selebihnya yang tidak dijadikan

Hal. 65 dari 68 Hal. Putusan No. 53/G/2015/PTUN.MDO



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dasar dalam penjatuhan Putusan ini, oleh Pengadilan dipertimbangkan sebagai alat bukti yang tidak ada relevansinya dengan amar Putusan ini, oleh karenanya patut dikesampingkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 107 dan Pasal 109 UU No.5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, namun tetap menjadi satu kesatuan dalam perkara ini; -----

Mengingat, UU No.5 Tahun 1986 sebagaimana terakhir diubah dengan UU No. 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang Undang Peradilan Tata Usaha Negara, serta Peraturan Perundang-undangan dan ketentuan hukum lain yang berkaitan; -----

M E N G A D I L I :

DALAM PENUNDAAN :-----

- Menolak Permohonan Penundaan Yang di Ajukan Oleh Penggugat ;-----

DALAM EKSEPSI:-----

- Menolak Eksepsi Tergugat I Dan Tergugat II serta Tergugat III Intervensi Untuk Seluruhnya ;-----

DALAM POKOK SENGKETA:-----

1. Menyatakan Gugatan Penggugat Terhadap Izin Mendirikan Bangunan Nomor: 202/3561/987/IMB/BP2T/IV/15, Tertanggal 07 April 2015, untuk dan atas nama Peter Miquel Samuel, Lokasi Jl. Piere Tendean Sario Tumpaan, Kecamatan Sario - Kota Manado, Peruntukan Hotel, Konstruksi Permanen Yang Diterbitkan oleh Kepala Badan Pelayanan Perijinan Terpadu Kota Manado **ditolak** ;-----
2. Menyatakan Gugatan Penggugat Terhadap Rekomendasi Tim Teknis Nomor: 441/TT/IMB/III/2015, tanggal 31 Maret 2015, yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Tata Kota – Kota Manado **Tidak Diterima**;-----
3. Menghukum Penggugat untuk Membayar Biaya Perkara Sebesar Rp. 2.475.000,- (*Dua Juta Empat Ratus Tujuh Puluh Lima Ribu Rupiah*);-----

Demikian diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Manado pada hari **Selasa, 10 Mei 2016** oleh **CECKLY J. KEREH, S.H.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **BAHARUDDIN, S.H., M.H.**, dan **YUSUF NGONGO, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan mana Hal. 66 dari 68 Hal. Putusan No. 53/G/2015/PT.UN.MDO

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

diucapkan dalam sidang yang terbuka untuk umum pada hari **Kamis**, tanggal **12**

Mei 2016 oleh Majelis Hakim tersebut diatas, dan dibantu oleh **JACOB JANI**

MAKALEW, Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Manado, dengan

dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat dan Kuasa Hukum Tergugat I dan

Tergugat II serta Kuasa Hukum Tergugat III Intervensi ; -----

Hakim Anggota,

Hakim Ketua Majelis,

Ttd

Materai + Ttd

BAHARUDDIN, S.H., M.H.

CECKLY J. KEREH, S.H.

Panitera

Ttd

YUSUF NGONGO, S.H.

Ttd

JACOB JANI MAKALEW

Hal. 67 dari 68 Hal. Putusan No. 53/G/2015/PTUN.MDO

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

Perincian Biaya Perkara :-----

1	PNBP	Rp	30.000,-
2	ATK.....	Rp	50.000,-
3	Panggilan	Rp	375.000,-
4	PS	Rp.	2.000.000,-
5.	Meterai	Rp.	12.000,-
4.	Redaksi	Rp.	5.000,-
5.	Upah tulis	Rp.	3.000,-
J U M L A H		Rp.	2.475.000,-

(Dua Juta Dua Ratus Lima Puluh Tujuh Ribu Rupiah)

Hal. 68 dari 68 Hal. Putusan No. 53/G/2015/PTUN.MDO

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)