



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PUTUSAN

Nomor: 48/G/2015/PTUN.SRG

“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”

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

THE DJURIANTO IRAWAN, kewarganegaraan Indonesia, alamat di Villa Melati Mas

Blok P 6/1, Rt. 046 Rw.008 Jelupang Serpong;

Dalam hal ini memberi Kuasa kepada :

Dr. (CAN) H. Pitriadin, SH.,MH;

Advokat/Penasehat Hukum/Lawyer, alamat di Tower Royal Mediterania Garden Lt. 17 CG Podomoro City Jl. S. Parman Kav. 28 JAKARTA.

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor:01/SK.A.TUN/PADV/2015 tertanggal 12 Oktober 2015;

Selanjutnya disebut sebagai -----**PENGGUGAT**;

Melawan

KEPALA BADAN PELAYANAN PERIJINAN TERPADU KOTA TANGERANG

SELATAN, berkedudukan di Jalan Raya Serpong Km.12 Serpong Kota Tangerang Selatan;

Berdasarkan surat kuasa khusus nomor 800/1376.A-BP2T/2015 tanggal 9 Nopember 2015, memberikan Kuasa kepada :

- 1 Eki Herdiana, ST.,MT; Jabatan Kepala Bidang Pelayanan Perijinan Pembangunan;
- 2 Maulana Prayoga, ST.,MIDS Jabatan Kepala Seksi Verifikasi dan Penetapan Perijinan Bidang Pembangunan, pada kantor Badan Pelayanan Perijinan Terpadu Kota Tangerang Selatan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3 Irfan Santoso, S.Sos.,MM, Jabatan Kepala Seksi Pengawasan Pengendalian dan Pengaduan Bidang Pembangunan, pada Kantor Badan Pelayanan Perijinan Terpadu Kota Tangerang Selatan;

4 Tati Suryati, S.H.,MT, Jabatan Kepala Seksi Pelayanan Perijinan Bidang Pembangunan pada kantor Badan Pelayanan Perijinan Terpadu Kota Tangerang Selatan;

5 Tono Sumarna, S.H, Jabatan Kasubag Bantuan Hukum pada Sekretariat Daerah kota Tangerang Selatan;

Kesemuannya kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Pegawai Negeri Sipil pada Pemerintah Kota Tangerang Selatan beralamat di jalan Raya Serpong Km.12 serpong, Kota Tangerang Selatan dan Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor : 180/1372-BP2T/2015 tertanggal 6 Nopember 2015 memberikan kuasa kepada Firdaus, S.H pekerjaan Kepala Kejaksaan Negeri Tigaraksa, di Jalan M. Atik Soeardi Komplek Perkantoran Pemda Kabupaten Tangerang di Tigaraksa, yang selanjutnya berdasarkan surat Kuasa Substitusi Nomor: SK-99/O.6.15/12/2015 tertanggal 16 Desember 2015 memberikan kuasa substitusi kepada:

1 Evalindasari, S.Kom.,S.H

2 Robby Hermansyah, S.H

3 Ahmad Fatahillah, S.H

4 Umi Hanindy Kusuma, S.H

5 Dwiwati Munasikah, S.H

6 Patar Halomoan, S.H

Kesemuanya berkewarganegaraan Indonesia, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil (Jabatan Jaksa Pengacara Negara) pada Kejaksaan Negeri Tigaraksa beralamat di jalan M.Atik Soeardi Komplek Perkantoran Pemerintah kabupaten Tangerang di Tigaraksa Selanjutnya disebut sebagai..... **TERGUGAT;**

Pengadilan Tata Usaha Negara Serang tersebut,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Telah membaca:

- 1 Surat Gugatan Penggugat tertanggal 30 Oktober 2015 yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada tanggal 30 Oktober 2015 dibawah Register Perkara Nomor : 48/G/2015/PTUN.SRG;
- 2 Penetapan Wakil Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor : 48/PEN-MH/2015/PTUN.SRG, tanggal 30 Oktober 2015 tentang Penunjukan Susunan Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini;
- 3 Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor : 48/PEN-PP/2015/PTUN.SRG tanggal 30 Oktober 2015 tentang Penetapan Hari Pemeriksaan Persiapan;
- 4 Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Nomor : 48/PEN-HS/2015/PTUN.SRG tanggal 8 Desember 2015 tentang Penetapan Hari Sidang;
- 5 Telah mendengarkan Keterangan Saksi dari Penggugat, Saksi dan Ahli Tergugat;
- 6 Berkas Perkara *a quo* beserta seluruh lampiran yang ada didalamnya ;

TENTANG DUDUK SENGKETA :

Menimbang, bahwa Penggugat mengajukan gugatan tertanggal 30 Oktober 2015, yang didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang pada Tanggal 30 Oktober 2015 dengan Register Perkara Nomor: 48/G/2015/PTUN-SRG, yang telah diperbaiki terakhir Tanggal 8 Desember 2015 dengan mengemukakan dasar alasan gugatan sebagai berikut:

OBJEK GUGATAN:

Bahwa objek gugatan adalah Surat Keputusan Walikota Tangerang Selatan Nomor : 648/2318-BP2T/2015 Tentang Izin Mendirikan Bangunan Atas Nama Fanny, ditetapkan di Tangerang Selatan pada tanggal 7-09-2015, ditandatangani oleh Kepala Badan Pelayanan Perijinan Terpadu Kota Tangerang Selatan atas nama Walikota Tangerang Selatan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Adapun alasan-alasan yang menjadi dasar-dasar Gugatan adalah sebagai berikut:

- 1 Bahwa Keputusan Tata Usaha Negara diterbitkan oleh Tergugat dalam rangka melaksanakan wewenang Publik yang dimilikinya termasuk dalam urusan pemerintahan dan Keputusan Tergugat tersebut merupakan Penetapan tertulis yang diterbitkan oleh tergugat Pejabat/Badan Tata Usaha Negara, sehingga termasuk dalam Keputusan yang dapat digugat di Pengadilan Tata Usaha Negara, sehubungan dengan sifatnya yang "konkrit, Individual dan Final", serta berakibat hukum yang merugikan kepentingan penggugat sesuai dengan ketentuan Pasal 1 butir 9 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 jo UU No 51 Tahun 2009 (UUPTUN).
- 2 Bahwa Objek Gugatan bersifat:Konkrit, karena Objek Gugatan yang ditetapkan oleh tergugat Dalam Keputusan Tata Usaha Negara tersebut tidak Abstrak tapi nyata.
- 3 Individual, walaupun Surat keputusan/Objek Gugatan tersebut tidak ditunjukkan langsung kepada Penggugat, akan tetapi berdasarkan Undang Undang No. 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung Pasal 42 Peran masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung, yang terdapat pada huruf (d) melaksanakan gugatan perwakilan terhadap bangunan gedung yang mengganggu, merugikan, dan/ atau membahayakan kepentingan umum.

JO.PERATURAN PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA NOMOR 36 TAHUN 2005 TENTANG BANGUNAN GEDUNG.

Pasa103.

Masyarakat dapat mengajukan gugatan perwakilan ke pengadilan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Jo. Pasal 104 Masyarakat yang dapat mengajukan gugatan perwakilan adalah:

- a Perorangan atau kelompok orang yang dirugikan, yang mewakili para pihak yang dirugikan akibat adanya penyelenggaraan bangunan gedung yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengganggu, merugikan, atau membahayakan kepentingan umum; atau

- b perorangan atau kelompok orang atau organisasi kemasyarakatan yang mewakili para pihak yang dirugikan akibat adanya penyelenggaraan bangunan gedung yang mengganggu, merugikan, atau membahayakan kepentingan umum.

4 Final, karena Keputusan Tata Usaha Negara tersebut sudah definitif dan sudah menimbulkan akibat hukum, khususnya bagi Penggugat dan warga yang telah memberikan kuasa kepada Penggugat

5 Landasan Hukum Gugatan Penggugat

Surat Kuasa dari warga kepada The Djurianto Irawan

6 Landasan Hukum Pembatalan Objek Gugatan

Bahwa Objek Gugatan Bertentangan dengan Peraturan-Peraturan Sebagai berikut:

A Undang-Undang No. 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung Pasal 3 ayat 1 mewujudkan bangunan gedung yang fungsional dan sesuai dengan tata bangunan gedung yang serasi dan selaras dengan lingkungannya.

Jo pasal 11 ayat (2)

Bangunan gedung yang dibangun di atas, dan/atau di bawah tanah, air, dan/atau prasarana dan sarana umum tidak boleh mengganggu keseimbangan lingkungan, fungsi lindung kawasan, dan/atau fungsi prasarana dan sarana umum yang bersangkutan.

Jo UU No.1 Tahun 2011 TENTANG PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN.

Pasal 38 ayat (4) yang bunyinya :

Pembangunan rumah dan perumahan harus dilakukan sesuai dengan rencana tata ruang wilayah.

Pasal 130 yang bunyinya :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan pemukiman, setiap orang

wajib :

- a Menjaga keamanan, ketertiban, kebersihan dan kesehatan diperumahan dan kawasan pemukiman.
- b Turut mencegah terjadinya penyelenggaraan perumahan dan kawasan pemukiman yang merugikan dan membahayakan kepentingan orang lain dan atau kepentingan umum.
- c Menjaga dan memelihara prasarana lingkungan, sarana lingkungan dan utilitas umum yang berada di perumahan dan kawasan pemukiman.
- d Mengawasi pemanfaatan dan berfungsinya prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan dan kawasan pemukiman.

B Peraturan Pemerintah No. 36 Tahun 2005 Tentang Bangunan Gedung

Pasal 18 ayat (2).

setiap mendirikan bangunan gedung di atas, *dan/atau* di bawah tanah, air, *dan/atau* prasarana dan sarana umum tidak boleh mengganggu keseimbangan lingkungan, fungsi lindung kawasan, *dan/atau* fungsi prasarana dan sarana umum yang bersangkutan.

Jo pasal 21 ayat (1) dan (2) huruf a dan b.

- 1 Setiap bangunan gedung yang didirikan tidak boleh melanggar ketentuan minimal jarak bebas bangunan gedung yang ditetapkan dalam RTRW kabupaten/kota, RDTRKP, *dan/atau* RTBL.
- 2 Ketentuan jarak bebas bangunan gedung ditetapkan dalam bentuk:
 - a Garis sempadan bangunan gedung dengan as jalan, tepi sungai, tepi pantai, jalan kereta api, *dan/atau* jaringan tegangan tinggi; dan
 - a jarak antara bangunan gedung dengan batas- batas persil, jarak antar bangunan gedung, dan jarak antara as jalan dengan pagar halaman yang



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diizinkan pada lokasi yang bersangkutan, yang diberlakukan per kaveling, per persil, dan/atau per kawasan.

C PERDA Tangerang Selatan No. 14 Tahun 2011 Tentang Penyelenggara Dan Retribusi Izin Mendirikan Bangunan.

Pasal 4 ayat 4 tentang syarat-syarat IMB yang berbunyi

Perumahan dan kawasan pemukiman harus memenuhi syarat-syarat yang meliputi :

- a Harus terintegrasi dengan wilayah atau lingkungan sekitar (drainase, pagar dan jalan).
- b Harus berwawasan lingkungan
- c Khusus untuk perumahan tertata harus melibatkan masyarakat sekitar untuk pembangunan perumahan pemukiman atau pembangunan lainnya
- d Harus adanya Tempat Pembuangan Sampah (TPS) mandiri

Jo. Pasal 8 sub A yang bunyinya: Pemohon tidak dapat memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam pasal 4 harus ditolak.

Jo. Pasal 8 sub C: Bertentangan dengan kepentingan umum, hajat hidup orang banyak termasuk lingkungan hidup.

D Peraturan Walikota Tangsel No. 14 Tahun 2011 Tentang Penyelenggaraan Restribusi Izin Mendirikan Bangunan.

Pasal 4 ayat (4) huruf c :

Khusus untuk perumahan tertata harus melibatkan masyarakat sekitar untuk pembangunan perumahan, pemukiman atau pembangunan lainnya.

E Keputusan Kepala Badan Pelayanan Perizinan Kota Tangerang Selatan No.5003/335a-BP2T/2012 Tentang Standar Operasional Prosedur IMB.

7 Fakta-fakta hukum Objek Gugatan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

A Bahwa Penggugat beserta Warga Komplek Villa Melati Mas blok P yang memberikan kuasa kepada Penggugat telah berulang kali mengirim surat kepada Tergugat ;

a Tanggal 25-09-2014, tanggal 09-10-2014, tanggal 31-10-2014, tanggal 13-01-2015, tanggal 30-01-2015, tanggal 20-09-2015.

A Bahwa atas dasar surat tersebut pada tanggal 29-10-2014 Penggugat dan warga Melati Point mendapat undangan dalam rangka penanganan dan penyelesaian permasalahan yang terjadi.

a Tanggal 31-10-14, Jam 09.00 WIB, pertemuan antara beberapa warga Melati Point dengan pihak tergugat (BP2T) di ruang Kabid Wasdal lantai 2. Tidak ada kesepakatan antara warga dan pihak tergugat (BP2T).

b Tanggal 13-02-2015, Warga di undang Tergugat (BP2T) untuk mediasi yang dipimpin Asda III dihadiri pihak Kecamatan, Kelurahan dan Kapolsek Serpong. Ada kesepakatan untuk mediasi di lapangan. Tanggal 25-02-2015, Mediasi di lapangan tidak ada kesepakatan, karena pihak tergugat (BP2T) tidak menyajikan gambar proporsional yang diminta warga.

c Bahwa Permasalahan antara Penggugat dengan tergugat jika melihat fakta-fakta hukum telah berlangsung cukup lama dikarenakan tergugat telah membiarkan 2 bangunan Rumah yang sampai saat ini Penggugat dan warga yang memberikan kuasa kepada penggugat tidak mengetahui adanya IMB 2 bangunan rumah yang telah berdiri.

d Bahwa oleh karena kebiasaan Tergugat yang selalu melakukan perbuatan Melanggar Hukum maka Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang sekarang menjadi Objek Sengketa Gugatan juga Melanggar Hukum karena:

1 Mengakibatkan kerugian Penggugat dan masyarakat, yang memberikan kuasa kepada Penggugat.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Membahayakan Penggugat dan Masyarakat yang memberikan kuasa kepada Penggugat.
3. Melanggar ketertiban umum dan keserasian lingkungan di lingkungan Penggugat dan Masyarakat yang memberikan kuasa kepada Penggugat.
4. Melanggar Perinsip-Perinsip Pemerintahan yang baik dalam Penerbitan Objek Gugatan.

Ad.1.

Objek Gugatan menimbulkan Kerugian Bagi Penggugat dan Masyarakat yang memberikan kuasa kepada Penggugat dikarenakan :

- a. Tanda tangan Penggugat sebagai Ketua RT 046/RW08 kelurahan jelupang, untuk menandatangani Formulir Surat Persetujuan Tetangga tidak ada karena tandatangan Penggugat patut diduga dipalsukan atau dilewati dalam terbitnya obyek gugatan dengan kata lain (tidak ada izin dan ketua RT).
- b. Tanda Tangan Warga RT 046/RW08 kelurahan jelupang pada formulir surat persetujuan Tetangga bersebelahan dan bersebelah belakang Tidak ditanda tangani oleh warga tetangga tempat objek Sengketa.
- c. Melanggar Surat pernyataan tertanggal 13 April 2015 yang ditanda tangani oleh Pejabat BP2T dan diketahui oleh ketua RT (Penggugat) yang menyatakan Tidak akan mengeluarkan IMB yang sekarang menjadi Objek Sengketa sebelum adanya Persetujuan dari warga.

Akibatnya Objek sengketa yang diterbitkan oleh tergugat melanggar:

1. PERDA Tangsel No.14 Tahun 2011
Tentang Penyelenggara Dan Retribusi
Izin Mendirikan Bangunan.

Pasal 4 ayat 4 tentang syarat-syarat IMB yang berbunyi: Perumahan dan kawasan pemukiman harus memenuhi syarat-syarat yang meliputi :

- a. Harus terintegrasi dengan wilayah atau lingkungan sekitar (drainase, pagar dan jalan).
- b. Harus berwawasan lingkungan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c Khusus untuk perumahan tertata harus melibatkan masyarakat sekitar untuk pembangunan perumahan, pemukiman atau pembangunan lainnya
- d Harus adanya Tempat Pembuangan Sampah (TPS) mandiri.

- 1 Peraturan Walikota Tangsel No.14 Tahun 2011 Tentang Penyelenggaraan Restribusi Izin Mendirikan Bangunan Pasal 4 ayat 4 huruf c Khusus untuk perumahan tertata harus melibatkan masyarakat sekitar untuk pembangunan perumahan, pemukiman atau pembangunan lainnya.
- 2 Keputusan Kepala Badan Pelayanan Perizinan Kota Tangerang Selatan No.5003/335a-BP2T/2012 Tentang Standar Operasional Prosedur IMB.
- 3 Surat Pernyataan Resmi BP2T tertanggal 13 April 2015 yang ditanda tangani oleh Pejabat BP2T.

Ad.2.

Objek Gugatan menimbulkan Bahaya Bagi Penggugat dan Masyarakat yang memberikan kuasa kepada Penggugat dikarenakan:

- 1 Dengan terbitnya Objek Gugat /gedung maka Rumah/gedung tersebut akan menghadap jalan keluar masuk warga kompleks perumahan melati Point RT 046/RW08 Villa melati mas yang telah memberikan kuasa kepada Penggugat adapun Bahaya kecelakaan lalu lintas tersebut adalah :
 - a Warga tidak akan tau ada motor atau mobil keluar dari garasi Objek Gugatan Jika dibangun Rumah/gedung karena ditempat Objek Gugatan tersebut Tikungan sangat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tajam yang tidak dapat dilihat melalui pandangan kedepan oleh pengedarah mobil yang dikendarai oleh Warga perumahan melati Poin RT 046/RW08 Villa melati mas sedangkan jalan hanya cukup kurang lebih satu kendaraan. Yang akibatnya bisa terjadi tabrakan mobil dari depan ke tengah badan mobil atau tabrakan mobil dari depan kebelakang.

- b Warga tidak akan tau ada anak kecil berlari keluar dari Objek Gugatan Jika dibangun Rumah/gedung karena ditempat Objek Gugatan tersebut Tikungan sangat Tajam yang tidak dapat dilihat melalui pandangan kedepan oleh pengedara mobil yang dikendarai oleh Warga perumahan melati Poin RT 046/RW08 Villa melati mas sedangkan jalan hanya cukup kurang lebih satu kendaraan yang akibatnya akan terjadi tabrak lalu lintas.
- c Warga tidak akan tau ada mobil berlawanan arah keluar dari Objek Gugatan Jika dibangun Rumah/gedung karena ditempat Objek Gugatan tersebut Tikungan sangat Tajam yang tidak dapat dilihat melalui pandangan kedepan oleh pengedarah mobil yang dikendarai oleh Warga perumahan melati Poin RT046/RW08Villa melati mas sedangkan jalan hanya cukup kurang lebih satu kendaraan akibatnya akan menimbulkan tabrakan kecelakaan lalulintas.

Akibatnya Objek sengketa yang diterbitkan oleh tergugat melanggar:

UU No.1 Tahun 2011 TENTANG PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN.

Pasal 130 huruf b, yang berbunyi :

Turut mencegah terjadinya penyelenggaraan perumahan dan kawasan pemukiman yang merugikan dan membahayakan kepentingan orang lain dan atau kepentingan umum.

Ad.3.

Objek Gugatan Melanggar ketertiban umum dan keserasian lingkungan di lingkungan Peggugat dan Masyarakat yang memberikan kuasa kepada Peggugat dikarenakan :

- a Dengan adanya terbitnya IMB yang menjadi Objek gugatan maka akan menimbulkan Kemacetan lalulintas Kendaraan Warga yang akan keluar dari keloster Komplek



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perumahan Villa Melati Point, dikarenakan bangunan Rumah/Gedung tersebut akan membuka pintu dan mempunyai gerasi menghadap ke jalan Tempat lalu lintas mobil warga keluar jika nantinya yang menempati Rumah tersebut mempunyai beberapa mobil dan salah satu mobilnya terparkir atau mogok di jalan tempat lalu lintas jalan keluar warga, maka mobil tersebut akan menghambat mobil warga yang akan keluar kompleks karena jalan keluar kompleks tersebut hanya kurang lebih cukup satu mobil. Akibat mobil yang terparkir atau karena mogok tersebut menimbulkan kemacetan lalu lintas sedangkan yang dapat IMB tersebut tidak tinggal disana karena bangunan tersebut akan diperjualbelikan akibatnya yang menderita kemacetan lalu lintas adalah warga yang akhirnya terganggu ketertibannya.

Akibatnya Objek sengketa yang diterbitkan oleh tergugat melanggar:

PERDA Tangsel No. 14 Tahun 2011 Tentang Penyelenggara Dan Retribusi Izin Mendirikan Bangunan .

Pasal 8 sub C : Bertentangan dengan kepentingan umum, hajat hidup orang banyak termasuk lingkungan hidup;

b Dengan adanya terbitnya IMB yang menjadi Objek gugatan maka akan menimbulkan kerusakan dan ketidak serasian lingkungan dikarenakan:

b.1. Dengan adanya IMB Pembangunan akan dijalankan maka Pembangunan akan merusak fasum dan fasos berupa pagar hidup membatasi antara jalan dengan fasum dan fasos yang tidak boleh dirusak, oleh sebab itu dengan adanya pembangunan itu maka pengrusakan pasum dan pasus tersebut pasti akan terjadi karena pembangunan tersebut berhadapan langsung dengan pasum dan pasus oleh karena pasum dan pasus tersebut akan dijadikan gerasi depan dan jalan rumah tersebut.

b.2. Dengan adanya IMB Pembangunan akan dijalankan maka Pembangunan rumah tersebut akan melanggar garis sepadan yang tidak boleh dibangun kurang lebih empat meter dari jalan tempat keluar lalu lintas kenapa pembangunan tersebut pasti akan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

melanggar garis sepadan yang tidak boleh dibangun dikarenakan pembangunan itu menempati garis sepadan yang tidak boleh dibangun.

b.3. Dengan adanya IMB Pembangunan akan dijalankan maka Pembangunan rumah tersebut akan merusak keserasian lingkungan dimana rumah tipe kecil semestinya dibelakang ini terbalik rumah tipe besar ada di belakang.

b.4. Dengan adanya IMB Pembangunan akan dijalankan maka Pembangunan rumah tersebut melanggar site plan yang telah ditetapkan dan telah berlangsung bertahun tahun yaitu untuk satu rumah adalah satu kapling (500 Meter) tetapi dalam terbitnya IMB ini Satu kapling dibuat empat rumah sehingga rumah tersebut ukurannya kecil - kecil hal tersebut melanggar site plan yang telah ada.

Akibatnya Objek sengketa yang diterbitkan oleh tergugat melanggar: Undang-Undang No. 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung.

Pasal 3 ayat (1) : Mewujudkan bangunan gedung yang fungsional dan sesuai dengan tata bangunan gedung yang serasi dan selaras dengan lingkungannya.

Jo pasal 11 ayat (2) Bangunan gedung yang dibangun di atas, dan/atau di bawah tanah, air, dan/atau prasarana dan: sarana umum tidak boleh mengganggu keseimbangan lingkungan, fungsi lindung kawasan, dan/atau fungsi prasarana dan sarana umum yang bersangkutan.

Jo UU No.1 Tahun 2011 TENTANG PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN.

Pasal 38 ayat 4 yang bunyinya:Pembangunan rumah dan perumahan harus dilakukan sesuai dengan rencana tata ruang wilayah.

Jo Pasal 130 yang bunyinya: Dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan pemukiman, setiap orang wajib :

Huruf c: Menjaga dan memelihara prasarana lingkungan, sarana lingkungan dan utilitas umum yang berada di perumahan dan kawasan pemukiman.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Huruf d Mengawasi pemanfaatan dan berfungsinya prasarana, sarana dan utilitas umum perumahan dan kawasan pemukiman.

Peraturan Pemerintah No. 36 Tahun 2005 Tentang Bangunan Gedung Pasal 18 ayat

(2) : Setiap mendirikan bangunan gedung di atas, *dan/atau* di bawah tanah, air, *dan/atau* prasarana dan sarana umum tidak boleh mengganggu keseimbangan lingkungan, fungsi lindung kawasan, *dan/atau* fungsi prasarana dan sarana umum yang bersangkutan.

Jo pasal 21 ayat (1) dan (2) huruf a dan b :

(1) Setiap bangunan gedung yang didirikan tidak boleh melanggar ketentuan minimal jarak bebas bangunan gedung yang ditetapkan dalam RTRW kabupaten/kota, RDTRKP, *dan/atau* RTBL.

(2) Ketentuan jarak bebas bangunan gedung ditetapkan dalam bentuk:

a Garis sempadan bangunan gedung dengan as jalan, tepi sungai, tepi pantai, jalan kereta api, *dan/atau* jaringan tegangan tinggi; dan

a Jarak antara bangunan gedung dengan batas- batas persil, jarak antar bangunan gedung, dan jarak antara as jalan dengan pagar halaman yang diizinkan pada lokasi yang bersangkutan, yang diberlakukan per kaveling, per persil, *dan/atau* per kawasan.

Ad 4. Objek Gugatan Melanggar Perinsip Perinsip Pemerintahan yang baik dalam Penerbitan Objek Gugatan dikarenakan :

Terbitnya Objek Gugatan tersebut bertentangan UU NOMOR 28 TAHUN 1999 TENTANG PENYELENGGARAAN NEGARA YANG BERSIH DAN BEBAS DARI KORUPSI, KOLUSI, DAN NEPOTISME (UU NO 28 TAHUN 1999).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan uraian di atas, maka Surat Keputusan Walikota Tangerang Selatan Nomor:648/2318-BP2T/2015 Tentang Izin Mendirikan Bangunan Atas Nama Fanny, ditetapkan di Tangerang Selatan pada tanggal 7-09-2015 telah memenuhi syarat sebagai Objek Gugatan dalam perkara aquo.

8 Mohon Penundaan Pelaksanaan Surat Keputusan Tergugat.

Bahwa sebelum Penggugat mengemukakan alasan dasar gugatan, maka terlebih dahulu Penggugat memohonkan penundaan pelaksanaan Tergugat Nomor:648/2318-BP2T/2015 Tentang Izin Mendirikan Bangunan Atas Nama Fanny, ditetapkan di Tangerang Selatan pada tanggal 7-09-2015. Dalam hal ini berdasarkan Pasal 67 ayat (2) UU Nomor 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara menyebutkan: "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. Oleh sebab itu Penggugat dengan ini mengajukan permohonan kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Serang Majelis hakim yang memeriksa dan mengadili perkara a quo, kiranya berkenaan menunda pelaksanaan surat keputusan Tergugat a quo Nomor:648/2318-BP2T/2015 Tentang Izin Mendirikan Bangunan Atas Nama Fanny, ditetapkan di Tangerang Selatan pada tanggal 7-09-2015 dengan alasan adanya kepentingan Penggugat yang sangat mendesak sebagai berikut :

- 1 Bahwa ada kepentingan Penggugat yang mendesak dengan adanya terbitnya IMB pembangunan akan dijalankan yang menjadi Objek gugatan maka akan menimbulkan kerusakan dan ketidak serasian lingkungan.



2. Bahwa dengan adanya IMB

Pembangunan akan dijalankan maka

Pembangunan akan merusak pasum

dan pasus berupa pagar hidup

pembatas antara jalan dengan pasum

dan pasus yang tidak boleh dirusak,

oleh sebab itu dengan adanya

pembangunan itu maka pengrusakan

pasum dan pasus tersebut pasti akan

terjadi karena pembangunan tersebut

berhadapan langsung dengan pasurn

dan pasus oleh karena pasum dan

pasus tersebut akan dijadikan garasi

depan dan jalan rumah tersebut.

3. Bahwa dengan adanya IMB

Pembangunan akan dijalankan maka

Pembangunan rumah tersebut akan

melanggar garis sepadan yang tidak

boleh dibangun kurang lebih empat

meter dari jalan tempat keluar

lalulintas kenapa pembangunan

tersebut pasti akan melanggar garis

sepadan yang tidak boleh dibangun

dikarenakan pembangunan itu

menempati garis sepadan yang tidak

boleh dibangun.



4. Bahwa Dengan adanya IMB Pembangunan akan dijalankan maka Pembangunan rumah tersebut akan merusak keserasian lingkungan dimana rumah tipe kecil semestinya dibelakang ini terbalik rumah tipe besar ada di belakang.

5. Bahwa dengan adanya IMB Pembangunan akan dijalankan maka Pembangunan rumah tersebut melanggar site plan yang telah ditetapkan dan telah berlangsung bertahun tahun yaitu untuk satu rumah adalah satu kapling (500 Meter) tetapi dalam terbitnya IMB ini Satu kapling dibuat empat rumah sehingga rumah tersebut ukurannya kecil - kecil hal tersebut melanggar site plan yang telah ada.

Bahwa berdasarkan uraian di atas, yakni adanya kepentingan yang sangat mendesak yang mengakibatkan kepentingan Penggugat dirugikan, maka Penggugat memohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Serang *IMajelis* Hakim yang memeriksa perkara a quo untuk menunda pelaksanaan surat keputusan Tergugat Nomor : 648/2318-BP2T/2015 Tentang Izin Mendirikan Bangunan Atas Nama Fanny: ditetapkan di Tangerang Selatan pada tanggal 7-09-2015 sebelum pokok perkara diperiksa.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 9 Bahwa berdasarkan uraian diatas Objek Gugatan terbukti telah bertentangan dengan peraturan perundangan yang berlaku, oleh karenanya sesuai ketentuan pasal 53 ayat (1) UUPPTUN Objek Gugatan haruslah dibatalkan dan dinyatakan tidak sah.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas Mohon kiranya Bapak Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara/Ketua Majelis Hakim dan Anggota Majelis Hakim Memutuskan sebagai berikut :

Dalam Penundaan :

Mengabulkan Permohonan Penundaan Penggugat terhadap Objek Gugatan.Surat Keputusan Walikota Tangerang Selatan Nomor : 648/2318-BP2T/2015 Tentang Izin Mendirikan Bangunan Atas Nama Fanny, ditetapkan di Tangerang Selatan pada tanggal 7-09-2015, ditandatangani oleh Kepala Badan Pelayanan Perijinan Terpadu Kota Tangerang Selatan atas nama Walikota Tangerang Selatan.

Dalam Pokok Pekara :

- 1 Mengabulkan Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
- 2 Menyatakan batal atau tidak sah Objek Gugatan Surat Keputusan Walikota Tangerang Selatan Nomor:648/2318-BP2T/2015 Tentang Izin Mendirikan Bangunan Atas Nama Fanny, ditetapkan di Tangerang Selatan pada tanggal 7-09-2015, ditandatangani oleh Kepala Badan Pelayanan Perijinan Terpadu Kota Tangerang Selatan atas nama Walikota Tangerang Selatan.
- 3 Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Objek Gugatan Surat Keputusan Walikota Tangerang Selatan Nomor : 648/2318BP2T/2015 Tentang Izin Mendirikan Bangunan Atas Nama Fanny, ditetapkan di Tangerang Selatan pada tanggal 7-09-2015, ditandatangani oleh Kepala Badan Pelayanan Perijinan Terpadu Kota Tangerang Selatan atas nama Walikota Tangerang Selatan.
- 4 Menghukum Tergugat untuk membayar biaya dalam perkara ini atau, apabila majelis Hakim berpendapat lain mohon putusan yang seadil-adilnya.

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 terhadap Gugatan Penggugat tersebut di atas, Tergugat telah mengajukan Jawaban secara tertulis pada persidangan tanggal 17 Desember 2015, yang isi selengkapnya sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI

A Bahwa tergugat menolak seluruh dalil-dalil Gugatan Penggugat kecuali yang diakui dengan tegas kebenarannya.

B Bahwa Objek Gugatan Penggugat bertentangan dengan Ketentuan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 jo Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

- Bahwa memperhatikan Pasal 53 Ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan;

"Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang 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 ketentuan Pasal 53 Ayat (2) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan;

"Alasan-alasan yang dapat digunakan dalam gugatan sebagaimana dimaksud dalam Ayat (1) adalah:

a. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan Peraturan perundang-undangan yang berlaku;

b. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik. "



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa apabila Penggugat mengklaim bahwa objek gugatan yakni Izin Mendirikan Bangunan atas nama Fanny Nomor: 648/2318-BP2T/2015 tanggal 07 September 2015 melanggar ketentuan dalam UU No 1 tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan permukiman maka penyelesaian sengketa di bidang perumahan harus diselesaikan melalui Pengadilan Negeri (Perdata) dan bukan di Pengadilan Tata Usaha Negara sebagaimana diatur dalam Pasa 148 yang berbunyi :

"(1) Dalam hal penyelesaian sengketa melalui musyawarah untuk mufakat tidak tercapai, pihak yang dirugikan dapat menggugat melalui pengadilan yang berada di lingkungan pengadilan umum atau di luar pengadilan berdasarkan pilihan sukarela para pihak yang bersengketa melalui alternatif penyelesaian sengketa. "

Sehingga jelas bahwa penggugat tidak paham dan kurang mengerti mengenai arti dan makna dari rumah tinggal dengan makna dan arti dari perumahan apabila Penggugat tetap mengacu kepada UU RI No. 1 tahun 2011 tentang perumahan dan kawasan permukiman.

C Penggugat Tidak Mempunyai Kepentingan Yang Nyata Terhadap Objek Sengketa.

- Bahwa dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dinyatakan:

"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 direhabilitasi. "

Penjelasan Pasal 53 ayat (1) alinea ketiga :

"Selanjutnya hanya orang atau badan hukum perdata yang kepentingannya terkena oleh akibat hukum Keputusan Tata Usaha Negara yang dikeluarkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan karenanya yang bersangkutan merasa dirugikan dibolehan menggugat

Keputusan Tata Usaha Negara."

- Bahwa TERGUGAT mohon perhatian khusus Yang Mulia Majelis Hakim bahwasanya tidak ada nilai "kepentingan yang nyata" dari Penggugat yang harus dilindungi oleh hukum sehubungan dengan diterbitkannya Objek Sengketa karena sudah menjadi fakta hukum bahwa penerbitan IMB Nomor:64/2318-BP2T/2015 atas nama Fanny tanggal 07 September 2015 telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan Standar Operasional Prosedur sehingga tidak ada bobot kepentingan Penggugat yang dirugikan dengan keluarnya Objek Sengketa.
- Bahwa Kata "kepentingan" dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia diartikan sebagai "*keperluan*" atau "*kebutuhan*", atau dalam bahasa Inggris disebut sebagai *interest*. Interest diartikan sebagai keuntungan atas barang yang dimiliki (*Advantage For It Is Your*). Apabila dikaitkan dengan sengketa hukum, maka kata "kepentingan" yang dimaksud dalam Pasal 53 ayat (1) tersebut diartikan sebagai "hak" yang dipunyai oleh seseorang atau badan hukum perdata, oleh karena itu tidak ada kepentingan nyata dari Penggugat yang dirugikan oleh adanya Objek Sengketa.
- Pemberian makna "kepentingan" sebagai "hak", terkait dengan penjelasan dalam Pasal tersebut bahwa, hanya orang atau badan hukum perdata yang mempunyai hak individual terhadap objek sengketa saja yang dapat mengajukan gugatan ke PTUN. Jadi yang dimaksud dengan "kepentingan" dalam

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

Pasal 53 ayat (1) adalah hak individual yang dimiliki oleh seseorang atau badan hukum perdata.

- Bahwa oleh karena Penggugat mengajukan gugatan hanya berdasarkan surat kuasa dari warga kepada The Djurianto Irawan, dan surat kuasa tersebut dibuat bukan dihadapan pejabat yang berwenang/berkompeten maka tidak ada *legal standing* Penggugat mengajukan gugatan terhadap Objek Sengketa sehingga harus dinyatakan Penggugat tidak berkwalitas.

D Bahwa berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut sangat jelas, tidak satupun alasan-alasan ketentuan diatas yang dapat dijadikan oleh Penggugat sebagai alasan untuk mengajukan Gugatan Tata Usaha Negara atas penerbitan Surat Keputusan Walikota Tangerang Selatan Nomor: 648/2318-BP2T/2015 tentang Izin Mendirikan Bangunan atas nama Fanny, ditetapkan di Tangerang Selatan pada tanggal 07 September 2015 yang ditandatangani oleh Tergugat telah sesuai dengan prosedur yang diatur dalam:

- 1 Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 15 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang Selatan;
- 2 Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 6 Tahun 2013 tentang Bangunan Gedung;
- 3 Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 14 Tahun 2011 tentang Penyelenggaraan dan Retribusi Ijin Mendirikan Bangunan;
- 4 Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 9 Tahun 2014 tentang Retribusi Daerah;

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

- 5 Peraturan Walikota Tangerang Selatan Nomor 47 Tahun 2009 ten tang Penyelenggaraan Perijinan;
- 6 Peraturan Walikota Tangerang Selatan Nomor 23 Tahun 2011 tentang Rincian Tugas, Fungsi dan Tata Kerja Badan Pelayanan Perijinan Terpadu Kota Tangerang Selatan;
- 7 Keputusan Walikota Tangerang Selatan Nomor 503/Kep.12-Huk/2015 tentang Pendelegasian Kewenangan Penandatanganan Perizinan Kepada Badan Pelayanan Perijinan Terpadu;
- 8 Keputusan Kepala Badan Pelayanan Perizinan Kota Tangerang Selatan No.5003/335a-BP2T/2012 tentang Standar Operasional Prosedur IMB.

Dengan demikian Surat Keputusan Walikota Tangerang Selatan Nomor: 648/2318-BP2T/2015 tentang Izin Mendirikan Bangunan atas nama Fanny, tanggal 07 September 2015 tidak ada satupun bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang baik sebagaimana dimaksud Undang-undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara yang bersih dan bebas KKN. Atas dasar dalil-dalil tersebut diatas, agar majelis hakim perkara Aquo menolak Gugatan Aquo atau setidaknya Gugatan Aquo dinyatakan tidak dapat diterima.

DALAM POKOK PERKARA

- A Bahwa Tergugat menolak secara tegas seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali yang diakui dengan tegas kebenarannya.
- B Bahwa mengenai Dalil Penggugat dalam Gugatannya yang menyatakan bahwa :
 - 1 Penerbitan IMB menimbulkan kerugian bagi Penggugat dan masyarakat dikarenakan tidak sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Penerbitan IMB menimbulkan bahaya kecelakaan lalu lintas.
3. Penerbitan IMB melanggar ketertiban umum dan keserasian lingkungan yang akan menimbulkan kemacetan lalu lintas
4. Penerbitan IMB melanggar prinsip-prinsip pemerintah yang baik.

Atas dalil tersebut sepatutnya Penggugat pahami terlebih dahulu pengertian dari Tata Usaha Negara sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1 angka 1 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah untuk kedua kalinya dengan Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara adalah administrasi Negara yang melaksanakan fungsi untuk menyelenggarakan urusan Pemerintahan baik di pusat maupun di daerah, sedangkan pengertian Gugatan berdasarkan Pasal angka 5 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah untuk kedua kalinya dengan Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyatakan bahwa: Permohonan yang berisi tuntutan terhadap Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara dan diajukan ke Pengadilan untuk mendapatkan Putusan, berdasarkan uraian tersebut maka dapat kita tarik kesimpulan Gugatan Tata Usaha Negara adalah permohonan yang berisi Tuntutan terhadap Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara mengenai administrasi negara, maka dalil-dalil Penggugat tersebut diatas tidak dapat dijadikan dasar untuk mengajukan Gugatan Tata Usaha Negara.

- C. Bahwa alasan-alasan Penggugat mengajukan Gugatan adalah mengenai terbitnya Surat Keputusan Walikota Tangerang Selatan Nomor :648/2318-BP2T/2015 tentang Izin Mendirikan Bangunan atas nama Fanny, ditetapkan di Tangerang Selatan pada tanggal 07 September 2015 yang ditandatangani oleh Kepala Badan Pelayanan Perijinan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Terpadu Kota Tangerang Selatan, untuk membantah alasan-

alasan tersebut, Tergugat menguraikan fakta-fakta hukum

sebagai berikut:

- Bahwa penerbitan Izin Mendirikan Bangunan Nomor 648/2318-BP2T/ 2015 atas nama Fanny didasarkan
 - 1 Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 15 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang Selatan;
 - 2 Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 6 Tahun 2013 tentang Bangunan Gedung;
 - 3 Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 14 Tahun 2011 tentang Penyelenggaraan dan Retribusi Ijin Mendirikan Bangunan;
 - 4 Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 9 Tahun 2014 tentang Retribusi Daerah;
 - 5 Peraturan Walikota Tangerang Selatan Nomor 47 Tahun 2009 tentang Penyelenggaraan Perijinan;
 - 6 Peraturan Walikota Tangerang Selatan Nomor 23 Tahun 2011 tentang Rincian Tugas, Fungsi dan Tata Kerja Badan Pelayanan Perijinan Terpadu Kota Tangerang Selatan;
 - 7 Keputusan Walikota Tangerang Selatan Nomor 503/Kep.12-Huk/2015 tentang Pendelegasian Kewenangan Penandatanganan Perijinan Kepada Badan Pelayanan Perijinan Terpadu;
 - 8 Keputusan Kepala Badan Pelayanan Perizinan Kota Tangerang Selatan No. 5003/335a-BP2T/2012 tentang Standar Operasional prosedur IMB.
- Bahwa alasan penggugat mengajukan gugatan adalah tidak sesuai Peraturan Pemerintah No. 36 Tahun 2005 tentang Bangunan Gedung karena melanggar ketentuan jarak bebas bangunan yang ditentukan dalam RTRW Kabupaten/Kota,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

RDTRKP dan atau RTBL, untuk membantah hal tersebut, Tergugat menguraikan fakta hukum sebagai berikut:

- Bahwa penerbitan IMB telah sesuai dengan Peraturan Daerah Nomor 15 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang Selatan 2011-2031 bahwa lokasi yang menjadi objek gugatan diarahkan sebagai kawasan peruntukan perumahan kepadatan sedang (zona B1). Oleh karena itu, lokasi yang dimohon tidak bertentangan dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang berlaku.
- Bahwa penerbitan IMB telah sesuai dengan ketentuan jarak bebas bangunan sebagaimana diatur dalam Lampiran I huruf E Peraturan Daerah No. 5 tahun 2013 tentang Bangunan Gedung. Garis Sempadan Bangunan untuk rumah tinggal ditetapkan mengikuti besaran ROW Jalan dimana bangunan tersebut berada.
- Bahwa Objek gugatan merupakan IMB rumah tinggal bukan IMB perumahan. Terdapat perbedaan pengertian dan persyaratan permohonan IMB antara Rumah Tinggal dan Perumahan. Sesuai dengan UU Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Perrukiran, bahwa pengertian Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan yang dilengkapi dengan prasarana, sarana dan utiitas umum sebagai hasil upaya penenuhan rumah yang layak huni (pasal 1 ketentuan Umum). Dalam proses pembangunan perumahan hams melibatkan masyarakat sekitar sehingga keberadaan pembangunan tersebut dapat rmemberikan manfaat positif bagi masyarakat.

Sedangkan pengertian Rumah (Rumah tinggal) adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya serta aset bagi pemiliknya. Rumah adalah bagian dari perumahan, sedangkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

perumahan adalah kumpulan rumah beserta sarana dan prasarana pendukungnya.

Persyaratan Permohonan IMB Perumahan berdasarkan SOP IMB No.

Salinan : 503/335.a-BP2T/2012 adalah:

- 1 Formulir / Surat Permohonan (materai 6000);
- 2 Surat Kuasa (Apabila Pengurusan Ijin diwakilkan);
- 3 Foto Copy KTP Pemohon;
- 4 Foto Copy PBB/STTS tahun terakhir;
- 5 Foto Copy Bukti kepemilikan tanah;
- 6 Foto Copy Akte Pendirian Perusahaan (yang berbadan hukum);
- 7 Foto Copy NPWP (yang berbadan hukum);
- 8 Foto Copy Ijin Pemanfaatan Ruang (IPR) atau Izin Penggunaan Pemanfaatan Tanah (IPPT);
- 9 Foto Copy siteplan perumahan;
- 10 Gambar Bestek bangunan (3 lembar per type bangunan);
- 11 Peta/sketsa Lokasi;
- 12 Persetujuan tetangga (diketahui minimal oleh RW dan Lurah);
- 13 Rekomendasi Teknis:
 - a Rekomendasi Peruntukan Ruang dari Dinas Tata Kota, Bangunan dan Pemukiman Kota Tangerang Selatan (untuk luas lahan kurang dari 1 hektar) atau BKPRD (untuk luas lahan lebih dari 1 hektar);
 - b Rekomendasi penataan Drainase, Peil Banjir dan Dinas Bina Marga dan Sumber Daya Air Kota Tangerang Selatan;
 - c Dokumen Lingkungan Hidup (UKL-UPL/AMDAL) hasil persetujuan Badan Lingkungan Hidup Daerah Kota Tangerang Selatan;
 - d Rekomendasi Kajian Lalu Lintas (ANDALALIN) dari Dinas Perhubungan, Komunikasi dan Informatika Kota Tangerang Selatan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- e Rekomendasi Penyediaan lahan untuk TPU (Tempat Pemakaman Umum) dari DKPP Kota Tangerang Selatan.

Sedangkan Persyaratan Untuk permohonan IMB rumah tinggal dalam kawasan perumahan sesuai Standar Operasional Prosedur adalah :

- 1 Formulir / Surat Permohonan;
- 2 FC KTP Pemohon;
- 3 FC PBB/STTS tahun terakhir;
- 4 FC bukti kepemilikan tanah;
- 5 FC siteplan perumahan;
- 6 Gambar Bestek bangunan;
- 7 Peta/sketsa Lokasi;
- 8 Persetujuan tetangga;
- 9 FC IMB dan gambar bestek lama (untuk IMB renovasi/ penambahan/ balik nama);
- 10 FC sertipikat tanah hasil pemecahan untuk pengajuan IMB bangunan dari pemecahan kavling.

Oleh karena itu tidak benar alasan-alasan Penggugat bahwa Objek Gugatan melanggar Pasal 4 ayat 4, Pasal 4 ayat 4 huruf c Perda No.14 Tahun 2011 tentang Penyelenggaraan dan Retribusi Izin Mendirikan Bangunan; Keputusan Kepala Badan Pelayanan Perijinan Kota Tangerang Selatan No.5003/335a-BP2T/2012 tentang Standar Operasional IMB.

D Bahwa alasan penggugat menyatakan objek gugatan melanggar surat pernyataan resmi BP2T tertanggal 13 April 2015 yang ditandatangani oleh Pejabat BP2T adalah tidak benar, dikarenakan Surat tersebut bukan surat pernyataan resmi BP2T karena dibuat oleh warga untuk ditandatangani pihak BP2T, tidak berkop surat Badan Pelayanan Perizinan Terpadu dan tidak diberikan nomor, bersifat keterangan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atas status permohonan penerbitan Objek Gugatan dan bukan merupakan acuan dalam proses penerbitan Objek Gugatan. Hal ini sudah disampaikan melalui Surat Resmi Kepala Badan Pelayanan Perijinan Terpadu No.503/1227-BP2T/2015 tertanggal 6 Oktober 2015 perihal Pernberitahuan yang ditujukan kepada Penggugat.

E Bahwa mengenai alasan penggugat atas Objek Gugatan menimbulkan bahaya bagi Penggugat karena melanggar Pasal 130 Huruf b UU No.1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Perumahan, Tergugat menolak Tegas bahwa bangunan yang diijinkan dalam objek gugatan bukan merupakan objek sebagaimana diatur dalam peraturan tersebut. Objek gugatan merupakan IMB rumah tinggal Bukan IMB Perumahan dan tidak menimbulkan dampak lalu lintas sesuai dengan Peraturan Menteri Perhubungan No. 75 Tahun 2015 tentang Penyelenggaraan Analisis Dampak lalu Lintas. Pasal 2 Permenhub No.75 Tahun 2015 menjelaskan bahwa jenis pusat kegiatan yang menimbulkan gangguan keamanan, keselamatan, ketertiban dan kelancaran lalu lintas angkutan jalan dan Rumah Tinggal bukan termasuk didalamnya.

F Bahwa mengenai alasan penggugat atas Objek Gugatan melanggar Pasal 8 Peraturan Daerah No. 14 Tahun 2011 tentang Penyelenggaraan dan Retribusi Izin Mendirikan Bangunan, Tergugat menjelaskan bahwa kekhawatiran penggugat atas hambatan lalu lintas yang timbul sebagai



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

objek gugatan tidak beralasan. Hal ini dapat dibuktikan hasil pengukuran ROW Jalan Pinus Raya adalah 16 m yang sangat memungkinkan jalan digunakan 2 (dua) lajur kendaraan setiap jalurnya.

G Bahwa mengenai alasan penggugat atas Objek Gugatan melanggar Pasal 3 Undang-Undang No. 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung; Undang-Undang No.1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Perrnukiman, Tergugat menjelaskan bahwa penerbitan Objek Gugatan sudah sesuai dengan peruntukannya yakni sebagai fungsi hunian bukan beralih fungsi lainnnya. Garis Sempadan Bangunan objek gugatan dibatasi dengan arahan teknis berupa jarak bebas bangunan sejauh 5 (lima) meter dari batas kepemilikan kavling depan. Besaran jarak bebas bangunan tersebut lebih jauh dari batas bangunan yang didalilkan oleh penggugat yakni 4 (empat) meter.

H Bahwa mengenai sangkaan Penggugat atas kebiasaan Tergugat yang selalu melakukan perbuatan melanggar hukum, Tergugat menolak dengan tegas. Dikarenakan Setiap tindakan yang diambil oleh tergugat didasarkan atas peraturan perundang-undangan yang berlaku dan patut diketahui bahwasanya tergugat telah melakukan upaya penegakan Peraturan Daerah terhadap pelanggaran bangunan tanpa ijin dengan tindakan penyetopan bangunan.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahkan sebelum menerbitkan objek gugatan, Tergugat melakukan upaya mediasi untuk menyelesaikan perselisihan antara pemohon dan warga, yang dapat dijelaskan pada kronologis sebagai berikut :

No.	Tanggal	Keterangan
1.	6-Feb-15	Warga datang ke BP2T melakukan pengaduan terkait bangunan belum berizin
2.	9-Feb-15	BP2T memanggil Pemilik Bangunan yang belum berizin
3.	10-Feb-15	Pemilik bangunan (Sdr. Fanny) Mengajukan pendaftaran imb KeBP2T
4.	13-Feb-15	BP2T melakukan Mediasi yang dipimpin Oleh ASDA III dihadiri oleh pemilik lahan, Pihak Kecamatan, Kelurahan dan warga setempat dan Kapolsek Serpong. Hasil: tidak ada solusi kesepakatan. dihadiri oleh pemilik lahan, Pihak kecamatan, Kelurahan,
5.	23-Feb-15	BP2T melakukan pengukuran ROW pada Lokasi Pengajuan BP2T melakukan Pengukuran ROW pada Lokasi Pengajuan IMB
6.	25-Feb-15	BP2T beserta pemilik lahan, Pihak kecamatan, Kelurahan, warga setempat dan perwakilan dari Poisek Serpong melakukan peninjauan dan rnediasi di lapangan. Hasil : Tidak ada solusi kesepakatan.
7.	6-Apr-15	BP2T menerbitkan IMB blok P 10 (10a dan 10b) Nomor 648/897-BP2T/2015 dan 648/898-BP2T/2015 tertanggal 06 april 2015
8.	7-Apr-15	Warga datang ke BP2T mengkonfirmasi pasca dikeluarkan IMB Jl. Melati Raya. IMBJI. Melati Raya.
9.	11-Jul-15	Camat bersarna perwakilan Pemilik, mendatangi rurnah RT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

		untuk mencari solusi/mediasi. Hasil: tidak ada solusi kesepakatan.
10.	25-Jul-15	Asda III hadir pertemuan Mediasi di salah satu rumah warga Blok P (Rumah Bu Linda). Hasil : Tidak ada solusi kesepakatan,
11.	2-Sep-15	Rapat Koordinasi Pembahasan di Ruang Rapat Asda III terkait penyelesaian atas perselisihan atas persetujuan warga
12.	5-Okt-15	Tindak lanjut Rapat Koordinasi Pembahasan di Ruang Rapat Asda III Hasil : Melanjutkan proses perijinan.

Berdasarkan kronologis tersebut diatas, terlihat jelas bahwa tergugat mengakomodir keberatan dari penggugat dengan melibatkan aparatur pemerintah setempat untuk melakukan pertemuan dan mediasi akan tetapi tidak pernah ada solusi yang dihasilkan dari setiap pertemuan tersebut dikarenakan sikap arogansi dari Penggugat.

I Bahwa terhadap permohonan penundaan pelaksanaan Objek Gugatan yang diajukan oleh Penggugat, Tergugat menolak permohonan tersebut dikarenakan tidak memenuhi persyaratan yang ditentukan dalam Pasal 67 ayat (4) UU No.5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang mengatur sebagai berikut:

(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.

Bahwa tidak ada terdapat keadaan yang sangat mendesak dan tidak ada kepentingan Penggugat yang sangat dirugikan dengan pelaksanaan Objek Sengketa karena Penggugat bukan pemilik tanah dan oleh karenanya tidak terdapat faktor urgensi yang sangat mendesak yang menimbulkan akibat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kepentingan Penggugat sangat dirugikan dengan pelaksanaan Objek Sengketa tetap, dengan demikian permohonan penundaan tidak beralasan dan tidak berdasar hukum sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 67 ayat (4) huruf a UU No.5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

J Bahwa permohonan penundaan termaksud tidak jelas menerangkan apa kepentingan individual Penggugat yang nyata-nyata dirugikan dan alasannya tidak cukup memberi keyakinan apa yang menjadi bukti konkrit adanya faktor mendesak bagi Penggugat, terlebih lagi faktanya pembangunan rumah tinggal tersebut tidak mengganggu kawasan sekitar dan tidak melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku, dengan demikian sudah cukup menunjukkan bahwa pada Penggugat tidak ada keadaan yang sangat mendesak yang mengakibatkan kepentingan Penggugat sangat dirugikan dengan dilaksanakannya Objek Sengketa, oleh karenanya permohonan penundaan selayaknya ditolak.

K Bahwa Tergugat menolak segala dalil yang dinyatakan oleh Pengugat sebab Tergugat dalam menerbitkan IMB sudah sesuai dengan Pasal 4 Perda Kota Tangerang Selatan Nomor: 14 Tahun 2011 tentang Penyelenggaraan dan Retribusi Izin Mendirikan Bangunan dan telah sesuai Standar Operasional Prosedur IMB No. 5003/335 a-BP2T/2012.

Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum dan peraturan perundang-undangan tersebut diatas, maka sudah cukup membuktikan TERGUGAT dalam proses penerbitan Objek Sengketa telah memenuhi dan bertindak sesuai Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB).



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dengan demikian penerbitan Keputusan Walikota Tangerang Selatan Nomor:

648/2318-BP2T/2015 tentang Izin Mendirikan Bangunan atas nama Fanny tanggal 07 September 2015 tidak melanggar ketentuan Pasal 53 Ayat (2) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah untuk kedua kalinya dengan Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sehingga cukup beralasan bagi Majelis Hakim untuk menolak Gugatan Penggugat seluruhnya,

Berdasarkan uraian dan dasar hukum yang Tergugat sampaikan, mohon kiranya Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara yang memeriksa dan mengadili perkara ini dapat memberikan Putusan:

DALAM EKSEPSI :

- 1 Menerima eksepsi Tergugat untuk seluruhnya.
- 2 Menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima untuk seluruhnya.

DALAM POKOK PERKARA:

- 1 Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
- 2 Menyatakan Keputusan Walikota Tangerang Selatan Nomor:648/2318-BP2T/2015 tanggal 07 September 2015 tentang Izin Mendirikan Bangunan sah menurut hukum.
- 3 Membebaskan biaya Perkara kepada Penggugat.

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban Tergugat tersebut di atas, Para Penggugat telah mengajukan Replik secara tertulis pada persidangan tanggal 30 Desember 2015, yang isi selengkapnya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini;

Menimbang, bahwa terhadap Replik Penggugat tersebut, Tergugat telah mengajukan Duplik secara tertulis, yang diajukan pada persidangan tanggal 04



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Januari 2016, dan Duplik tersebut selengkapnya sebagaimana tercantum dalam Berita

Acara Persidangan yang merupakan bagian tak terpisahkan dari Putusan ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan permohonan Pemeriksaan Setempat dan telah dilaksanakan pada tanggal 7 Januari 2016 dan Pemeriksaan Setempat selengkapnya sebagaimana tercantum dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tak terpisahkan dari Putusan ini;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan asli maupun fotokopinya dan diberi tanda Bukti P-1 sampai dengan Bukti P- 27B, terinci sebagai berikut :

1.	Bukti P – 1	:	Foto IMB an Fanny : (foto asli);
2.	Bukti P – 2	:	Tanda Terima Surat dari Pemerintah Kota Tangerang Selatan tertanggal 9-10-2014 (fotokopi sesuai dengan asli);
3.	Bukti P – 3	:	Surat dari Ketua RT kepada Badan Pelayanan Perijinan Terpadu Kota Tangerang Selatan tertanggal 25 September 2014 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
4.	Bukti P – 4	:	Site Plan Perumahan Vila Melati Mas (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
5.	Bukti P – 5	:	Undangan dari Badan Pelayanan Perijinan Terpadu Kota Tangerang Selatan tertanggal 29 Oktober 2014 dan Daftar hadir undangan mediasi Warga tertanggal 31



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

			Oktober 2014 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
6.	Bukti P – 6	:	Surat Lurah Jelupang Nomor:640/01-Kel.Jp/I/2015 tertanggal 14 Januari 2015 (fotokopi sesuai dengan asli);
7.	Bukti P – 7	:	Surat Laporan Pembangunan Rumah di komplek Vila Melati Mas Blok P tertanggal 13 Januari 2015 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
8.	Bukti P – 8	:	Warga yang keberatan (fotokopi sesuai dengan aslinya);
9.	Bukti P – 9	:	Tanda Terima Surat tertanggal 30-1-2015 (fotokopi sesuai dengan asli);
10.	Bukti P – 10	:	Laporan Pembangunan Rumah Komplek Villa Melati Mas Blok P tertanggal 23 Januari 2015 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
11.	Bukti P – 11	:	Formulir Pengaduan Masyarakat kepada Badan Pelayanan Perijinan Terpadu Kota Tangerang Selatan tertanggal 06 Februari 2015 (fotokopi sesuai dengan asli);
12.	Bukti P – 12	:	Undangan Mediasi dari Badan Pelayanan Perijinan Terpadu Kota Tangerang Selatan (fotokopi sesuai dengan fotokopi);

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

13.	Bukti P – 13	:	Kliping Koran (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
14.	Bukti P – 14	:	Surat BP2T tertanggal 13 April 2015 (fotokopi sesuai dengan aslinya);
15.	Bukti P – 15	:	Surat Penggugat kepada Kepala Badan Pelayanan Perizinan Terpadu tertanggal 20 September 2015 (fotokopi sesuai dengan fotokopi);
16	Bukti P – 16	:	Pemberitaan Media Massa terbit tanggal 29-09-2015 (fotokopi dari fotokopi Print);
17.	Bukti P – 17	:	Pemberitaan Media Massa terbit tanggal 29-09-2015 (fotokopi dari fotokopi Print);
18.	Bukti P – 18	:	Pemberitaan Media Massa terbit tanggal 29-09-2015 (fotokopi dari fotokopi Print);
19.	Bukti P – 19	:	Berita acara perubahan pengurus Komplek Melati Point Rt. 046 Rw.008 Kelurahan Jelupang Kecamatan Serpong tertanggal 20 Desember 2008 dan daftar hadir warga (fotokopi sesuai dengan asli);
20.	Bukti P – 20	:	Surat Kuasa Khusus tertanggal 23 Oktober 2015 (fotokopi sesuai dengan asli);
21.	Bukti P – 21	:	Form BP2T (fotokopi sesuai dengan asli);
22.	Bukti P – 22	:	Form Ijin Mendirikan Bangunan (fotokopi sesuai dengan asli);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

23.	Bukti P – 23	:	Formulir/Blangko Surat Persetujuan Tetangga (fotokopi sesuai dengan asli);
24.	Bukti P – 24	:	Formulir/Blangko Surat Pernyataan (fotokopi sesuai dengan asli);
25.	Bukti P – 25	:	Foto Asli;
26.	Bukti P – 26	:	Surat Pernyataan The Djurianto Irawan dan spesimen tanda tangannya tertanggal 6 Januari 2016 (fotokopi sesuai dengan asli);
27.	Bukti P – 27A	:	Surat Pernyataan Andre Susanto dan spesimen tertanggal 6 Januari 2016 (fotokopi sesuai dengan asli);
28.	Bukti P-27.B	:	Surat Pernyataan (fotokopi sesuai dengan asli);
-	Undang-Undang No. 1 tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman (ad Informandum)		
-	Pedoman Penyusunan Standar Operasional Prosedur Administrasi Pemerintahan (ad Informandum)		

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang bermeterai cukup dan telah dicocokkan dengan asli maupun fotokopinya dan diberi tanda Bukti T-1 sampai dengan T.32 terinci sebagai berikut :

1.

Bukti T– 1	:	Keputusan Walikota Tangerang Selatan Nomor: 648/2318-BP2T/2015 tentang Izin Mendirikan Bangunan atas nama
------------	---	---



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

			FANNY tanggal 07 September 2015 (fotokopi sesuai dengan asli);
2.	Bukti T- 2	:	Keputusan Walikota Tangerang Selatan Nomor : 653/1466-BP2T/2015 tentang Izin Penggunaan Pemanfaatan Tanah atas nama FANNY tanggal 03 September 2015 (fotokopi sesuai dengan asli);
3.	Bukti T- 3	:	Pengesahan Rencana Tapak Nomor: 653.1/1478-BP2T/2015 tanggal 04 September 2015 (fotokopi sesuai dengan asli);
4.	Bukti T- 4	:	Permohonan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) atas nama FANNY (fotokopi sesuai dengan asli);
5.	Bukti T-5	:	Permohonan Pengesahan Rencana Tapak atas nama FANNY tertanggal 01 Februari 2015 (fotokopi sesuai dengan asli);
6.	Bukti T - 6	:	Surat Permohonan Ijin Pemanfaatan Ruang (IPR) peruntukan Rumah Tinggal atas nama FANNY tanggal 01 Februari 2015 (fotokopi sesuai dengan asli);
7.	Bukti T - 7	:	Fotocopi Kartu Tanda Penduduk atas nama FANNY (fotokopi



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

			sesuai dengan fotokopi);
8.	Bukti T – 8	:	Surat Persetujuan Tetangga tanggal 03 Februari 2015 (fotokopi sesuai dengan asli);
9.	Bukti T – 9	:	Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 11978 tanggal 19 Januari 2015 (fotokopi sesuai dengan asli);
10.	Bukti T -10	:	Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor : 11981 tanggal 05 Januari 2015 (fotokopi sesuai dengan asli);
11.	Bukti T –11	:	Standar Operasional Prosedur Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) tertanggal 15 Mei 2012 (fotokopi sesuai dengan asli);
12.	Bukti T –12	:	Surat Pemberitahuan Badan Pelayanan Perijinan Terpadu Nomor 503/1227-BP2T/2015 tertanggal 06 Oktober 2015 (fotokopi sesuai dengan asli);
13.	Bukti T – 13	:	Keputusan Walikota Tangerang Selatan Nomor 503/Kep.12-Huk/2015 tentang Pendelegasian Kewenangan Penandatanganan Perizinan kepada Kepala Badan Pelayanan Perizinan Terpadu Walikota Tangerang Selatan

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

			(fotokopi sesuai dengan asli);
14.	Bukti T – 14	:	Berita Acara Hasil Pemeriksaan Teknis dan Peninjauan Lapangan (fotokopi sesuai dengan asli);
15.	Bukti T – 15	:	Berita Acara Hasil Pemeriksaan Teknis Dan Peninjauan Lapangan tanggal 18 Maret 2015 Nomor 700.653.I/IPPT-3444/BP2T/III/2015 (fotokopi sesuai dengan asli);
16.	Bukti T –16	:	Surat Keputusan Walikota Tangerang Selatan Nomor: 648/2886-BP2T/2015 Tentang Izin Mendirikan Bangunan Atas Nama PT. Cowell Development, Tbk Walikota Tangerang Selatan tanggal 30 Oktober 2015 (Fotokopi sesuai dengan asli);
17.	Bukti T - 17	:	Surat Keputusan Walikota Tangerang Selatan Nomor: 653/1848-BP2T/2015 Tentang Izin Penggunaan Pemanfaatan Tanah Atas PT. Cowell Development, Tbk tanggal 28 Oktober 2015 (Fotokopi sesuai dengan asli);
18.	Bukti T - 18	:	Pengesahan Rencana Tapak Nomor: 653.1/1869-BP2T/2015 tanggal 29 Oktober 2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

			Fotokopi sesuai dengan asli);
19.	Bukti T - 19	:	Surat dari Ahmad Yudi Affandi Perihal: Permohonan Ijin Mendirikan Bangun (IMB), Kepada Bapak Walikota Tangerang Selatan Melalui: Kepala BP2T tanggal 25 Februari 2013 (Fotokopi sesuai dengan asli);
20.	Bukti T - 20	:	Surat dari Ahmad Yudi Affandi Perihal: Permohonan Pengesahan rencana Tapak, Kepada Ibu Walikota Tangerang Selatan Melalui: Kepala BP2T Kota Tangerang Selatan tanggal 22 Juni 2015 (Fotokopi sesuai dengan asli);
21.	Bukti T - 21	:	Surat dari Ahmad Yudi Affandi Peruntukan: Rumah Tinggal Tanggal 22 Juni 2015 Kepada Ibu Walikota Tangerang Selatan Melalui: Kepala BP2T Kota Tangerang Selatan (Fotokopi sesuai dengan asli);
22.	Bukti T - 22	:	Surat Persetujuan Tetangga tanggal 25 Juni 2015 (Fotokopi sesuai dengan asli);
23.	Bukti T - 23	:	Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 11967 atas nama PT. Internusa Aryacipta (Fotokopi dari fotokopi);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

24.	Bukti T - 24	:	Surat Keputusan Walikota Tangerang Selatan Nomor: 648/2999-BP2T/2015 Tentang Izin Mendirikan Bangunan Atas Nama PT. CoWell Development, Tbk tanggal 11 Nopember 2015 (Fotokopi sesuai dengan asli);
25.	Bukti T - 25	:	Keputusan Walikota Tangerang Selatan Nomor: 653/ 1907-BP2T/2015 Tentang Izin Penggunaan Pemanfaatan Tanah Atas Nama PT. Cowell Development, Tbk (Fotokopi sesuai dengan asli);
26.	Bukti T - 26	:	Pengesahan Rencana Tapak Nomor: 653.1/1928-BP2T/2015 tanggal 10 Nopember 2015 (Fotokopi sesuai dengan asli) ;
27.	Bukti T - 27	:	Surat dari Ahmad Yudi Affandi Nomor Register: 640/386/ Pel-Um/2013 tanggal 25 Februari 2013, Perihal: Permohonan Ijin Mendirikan bangunan (IMB), Kepada Bapak Walikota Tangerang Selatan Melalui: Kepala BP2T Kota Tangerang Selatan (Fotokopi sesuai salinan);
28.	Bukti T - 28	:	Surat dari Ahmad Yudi Affandi, Perihal: Permohonan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

			Pengesahan Rencana Tapak, Kepada Ibu Walikota tangerang Selatan Melalui: Kepala BP2T Kota Tangerang Selatan tanggal 22 Juni 2015 (Fotokopi sesuai dengan asli);
29.	Bukti T - 29	:	Surat dari Ahmad Yudi Affandi, Peruntukan: Rumah Tinggal Kepada Ibu Walikota Tangerang Selatan Melalui: kepala BP2T Kota Tangerang Selatan tanggal 22 Juni 2015 (Fotokopi sesuai dengan asli);
30.	Bukti T -30	:	Surat Persetujuan Tetangga tanggal 25 Juni 2015 (Fotokopi sesuai dengan asli);
31.	Bukti T -31	:	Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor: 11966 atas nama PT. Internusa Artacipta (Fotokopi sesuai fotokopi);
32.	Bukti T -32	:	Gambar Revisi Site Plan Perumahan Villa Melati Mas dari Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kabupaten Tangerang Nomor: 974.1/118-DTRB/VIII/2001 tanggal 23 Agustus 2001 (Fotokopi dari fotokopi);

- Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan No. 14 tahun 2011 tentang Penyelenggaraan dan Retribusi Izin Mendirikan Bangunan (ad Informandum I);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Peraturan Walikota Tangerang Selatan No. 23 tahun 2011 Tentang Tugas Pokok Fungsi dan Tata Kerja Badan Pelayanan Perijinan Terpadu Kota Tangerang Selatan (ad Informandum II);
- Peraturan Daerah Kabupaten Tangerang Nomor 09 tahun 2006 tentang Rencana Tapak (Ad Informandum III);
- Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan No. 05 tahun 2013 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Tangerang Selatan Tahun 2011 – 2031 (ad Informandum IV);
- Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan No. 05 tahun 2013 tentang Bangunan Gedung (ad Informandum V);

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil-dalilnya pihak Penggugat mengajukan 2 (dua) orang Saksi sebagai berikut :

1.LO RUFINA.

Tempat/Tgl. Lahir: Jambi, 25 Oktober 1961, Kewarganegaraan Indonesia, jenis kelamin Perempuan, Agama Katholik, Alamat Villa Melati Mas Blok P-1/14 Rt. 046 Rw. 008 Kelurahan Jelupang Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan Pekerjaan Ibu Rumah Tangga.

Saksi memberikan Keterangan sebagai berikut :

- bahwa saksi dapat siteplan dari developer pada saat membeli rumah dan sama dengan yang lain karena sebelumnya saya tinggal di Villa Melati Mas Blok S.R dan developer menawarkan klaster Melati Point Blok V Plaster 1(satu) kavling 1(satu) rumah sebab berkisar 300 Meter – 500 Meter, developer janji paling kecil dibelakang 250 Meter;
- bahwa saksi tidak pernah melihat petugas BP2T turun ke lokasi;
- bahwa tidak ada selain Pak Prayoga waktu saksi ke BP2T seperti : Bapak Irfan Santoso;
- bahwa saksi ketahui dampak dilokasi aset keluar masih terjadi kemacetan;
- bahwa saksi tidak tahu kapan kavling dibeli;
- bahwa pada saat saksi membeli rumah dalam keadaan kosong;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- bahwa pada saat itu belum dijual dan saksi tidak tahu alasannya;
- bahwa developernya PT. Misori Utama sekarang tidak ada lagi sudah dikembalikan ke PEMDA;
- bahwa saksi kenal Pak The Djurianto sebagai Ketua RT sejak lama, yang tinggal di Blok V 5 dan sudah 8 (delapan) tahun menjabat;
- bahwa saksi tahu dan catat karena ada plang 648/2318-BP2T/2015 tanggal 7 September 2015 tentang Ijin Mendirikan Bangunan atas nama Fanny;
- bahwa saksi tahu warga keberatan atas dikeluarkannya Izin Mendirikan Bangunan tersebut, karena syarat untuk membuat Izin Mendirikan Bangunan salah satunya harus ada izin atau persetujuan dari para warga terutama para tetangga dan juga persetujuan Ketua RT setempat dan tiada seorangpun warga yang merasa menandatangani;
- bahwa saksi diperlihatkan Bukti P-8 tertera atas nama Kurniawan dan Susi. Namun nama tersebut bukan warga atau tetangga yang tinggal di Villa Melati Mas;
- bahwa Pak Dahlan bukan selaku Ketua RT disana;
- bahwa saksi tinggal disana sejak tahun 1994;
- bahwa Saksi paling lama tinggal disana dan hampir semua kenal karena ada arisan warga yang setiap bulannya bertemu;
- bahwa mengetahui kalau IMB harus ada persetujuan warga karena Pernah ke Kantor BP2T dan Tanya ke Petugas secara rinci tapi lupa secara lengkapnya, hanya ingat salah satunya harus ada persetujuan warga;
- bahwa penyebab warga keberatan karena banyak Fasilitas social yang rusak, parkir kendaraan tidak mungkin juga didalam perkarangan rumah, janji developer 1(satu) kavling 1(satu) rumah sedangkan sekarang berbeda;
- bahwa jarak rumah Saudara saksi dengan bangunan atas nama Fanny hanya 100 Meter;
- bahwa saksi ada masalah langsung karena bangunan tersebut menempel dengan rumah saya, tidak ada di Komplek tersebut rumah kecil dan berbentuk kovel;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- bahwa Saksi pernah diundang ke Kantor BP2T untuk mediasi dan saksi menghadiri juga menulisnya awal bulan Pebruari 2015 yang pertama, ada dilokasi tahun 2015 ditaman yang dihadiri 20 (dua puluh) orang warga, Ketua RT, BP2T, Pemilik;
- bahwa pada saat itu telah ada kesepakatan 2 (dua) rumah yang sudah keluar IMB-nya, jika akan dikeluarkan IMB lagi harus ada kesepakatan dengan warga tapi tidak diikuti;
- bahwa tidak pernah Pak Maulana Prayoga mengundang warga untuk mengeluarkan IMB yang berikutnya;
- bahwa saksi tidak pernah melihat siteplan pemekaran;

2.PULUNG TARIGAN.

Tempat/Tgl.Lahir Medan 07-11-1967, Kewarganegaraan Indonesia, Agama Kristen,

Alamat : Villa Melati Mas SR Blok P-1/26 Nomor 5 Rt. 007 Rw. 011 Kelurahan Jelupang

Kecamatan Serpong Utara, Jenis Kelamin: Laki Laki, pekerjaan Wiraswasta.

Saksi memberikan keterangan sebagai berikut :

- Bahwa Saudara saksi punya Bapak angkat yang punya rumah di Villa Melati;
- Bahwa, Bapak angkat saksi tidak pernah mengajak ke developer dan tidak pernah lihat siteplannya juga tidak ada ucapan 1(satu) kavling 1(satu) rumah;
- Bahwa saksi kenal dengan Pak The Djurianto sebagai Ketua RT;
- Bapak angkat saksi tinggal di Blok 1/38 dan saksi selalu datang berkunjung setiap hari karena rutin sambil jalan pagi, rumah di Villa Melati Mas besar-besar 300 Meter;
- Bahwa saksi pada saat sering kesana melihat objek sengketa Izin Mendirikan Bangunan atas nama Fanny dari plang yang tertera, namun tidak tahu nomor IMB-nya;
- Bahwa Tidak ada di Villa Melati Mas disana 1 (satu) kavling untuk 3 (tiga) rumah;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dampak Izin Mendirikan Bangunan atas nama Fanny yang pasti setiap pagi terjadi kemacetan, pada jam-jam tertentu;
- Bahwa yang menjadi keberatan dari warga ukuran rumah yang tadinya besar dan bagus, dilihat dari depan kecil-kecil jadi dampaknya penjualan harganya kurang dan tidak bagus;
- Bahwa saksi pernah satu kali ikut rapat ke BP2T dan hasilnya warga menolak dengan tidak ada tandatangan dari Ketua RT;
- Bahwa siteplan rumah-rumah yang lain sama;
- Saksi sebelumnya tinggal di Villa Melati Mas Blok S.R dan developer menawarkan klaster Melati Point Blok V Plaster 1 (satu) kavling 1(satu) rumah sebab berkisar 300 Meter – 500 Meter, developer janji paling kecil dibelakang 250 Meter;
- Bahwa di komplek tersebut ada rumah yang diberi izin berukuran kecil;
- Bahwa pernah diundang ke Kantor BP2T untuk mediasi awal bulan Pebruari 2015 yang pertama, ada dilokasi tahun 2015 ditaman yang hadir Warga, Ketua RT, BP2T, Pemilik;
- Bahwa kesepakatan dibuat di Kantor BP2T dan tidak dibawah tekanan;
- Bahwa isi kesepakatan tersebut pada saat itu telah ada 2 (dua) rumah yang sudah keluar IMB-nya, jika akan dikeluarkan IMB lagi harus ada kesepakatan dengan warga;
- Bahwa Sejak tahun 2011 saksi tinggal di SR membeli rumah tersebut langsung dengan developer namun namanya sama dengan developer Villa Melati Mas;
- Bahwa saksi sering jogging dari pukul 06.30-08.00 Wib, rumahnya ukuran besarnya beda-beda dibelakang 200 Meter – 300 Meter;
- Bahwa saksi tidak melihat dokumen Bu Fanny namun melihat plang yang ada didepan rumahnya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa dampak langsung bagi Saksi dengan pembangunan rumah tersebut karena jalan pagi jadi kurang menarik;
- Bahwa tidak ada hubungan Saksi dengan komplek tempat tinggal;
- Bahwa ada fasum (fasilitas Umum) yang rusak;
- Bahwa ada kerusakan tersebut akibat pembangunan tersebut;
- Bahwa saksi tidak tahu sejak kapan pembangunan dilakukan;
- Bahwa lupa rumah saksi dibangunnya, Blok S dibelakang tempat tinggal saksi;
- Bahwa saksi yang tinggal di SR tidak timbul kemacetan sebab SR jalan keluarnya besar sedangkan clasternya kecil;
- Bahwa dampak dengan dikeluarkannya IMB tersebut jika keluar masuk kendaraan susah;

Menimbang, bahwa untuk memperkuat dalil-dalilnya pihak Tergugat, mengajukan 3 (tiga) orang saksi dan 1 (satu) orang Ahli sebagai berikut :

1. DAHLAN,

Kewarganegaraan Indonesia, Tempat dan tanggal lahir : Tangerang, 09 Juni 1971, Jenis Kelamin Laki-Laki, Tempat tinggal Kp Buaran RT 001/ RW 001, Kelurahan Paku Jaya, Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan, Agama Islam, Pekerjaan Pegawai Negeri Sipil (PNS).

Saksi memberikan keterangan sebagai berikut :

- Bahwa saksi masih menjabat sebagai Lurah, sekarang menjabat sebagai Lurah di Paku Jaya, sebagai Lurah Jelupang sejak tahun 2011 sampai akhir Pebruari tahun 2015;
- Bahwa saksi pada saat menjabat sebagai Lurah Jelupang, tidak ingat ada warga yang datang menghadap meminta tanda tangan untuk ijin mendirikan bangunan;

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 saksi kenal dengan Pak Juk kie dan dalam keperluan untuk permohonan tetangga;
- Bahwa saksi tidak kenal dengan Ibu Fanny;
- Bahwa lupa tanggal ketika Pak Juk kie minta tandatangan izin tetangga;
- Bahwa benar saksi yang menandatangani dan terkait dengan adanya pencoretan RT/RW karena RT/RW tidak mau menandatangani walaupun sebagai pelayan masyarakat;
- Bahwa saksi tidak pernah tahu Standar Operasional IMB;
- Bahwa Pelayanan diatur Peraturan Pemerintah No. 34 tahun 2009;
- Bahwa Saudara saksi kenal dengan Penggugat, menurut data di kantor Lurah bahwa Penggugat adalah Ketua RT di wilayah melati Point;
- Bahwa lebih dulu Penggugat menjabat RT dari pada saksi menjabat Lurah;
- Bahwa Jabatan RT hanya 3 tahun menurut PERWA Nomor 3 tahun 2013, Terkait dengan hal tersebut apabila masih belum diganti orang lain maka masih dianggap menjabat. Menjadi Ketua RT harus ada Berita Acara, kalau belum ada berita acaranya jadinya sebagai pemuka masyarakat / tokoh masyarakat saja;
- Bahwa saksi tidak pernah menanda tangani berita acara pemilihan RT;
- Bahwa saksi tahu lokasi objek sengketa karena tiap hari lewat;
- Bahwa dilokasi objek sengketa khususnya Melati Point kalau pagi ada kemacetan namu itu adalah hal yang biasa;
- Bahwa saksi sebagai mantan Lurah Jelupang ada lihat tanah satu kavling dipecah-pecah;
- Bahwa pada saat dibangun ada tidak surat izin;
- Bahwa jika tetangga tidak tandatangan Ketua RT yang tandatangan, tidak ada hak melarang seseorang membangun;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa banyak warga yang minta izin, jawaban dari warga sulit ada kendala, alasan tidak detil;
- Bahwa saksi tidak ada untuk menolak minta izin tersebut karena pelayanan;
- Bahwa saksi sering lewat diobjek sengketa, ada dua tahun belakang ini satu kavling dua rumah;
- Bahwa Pak Hartomo seorang Polisi;
- Bahwa pada waktu form persetujuan RT, saksi lupa cek lokasi tidak;
- Bahwa diwilayahnya setiap permohonan warga apapun yang diajukan adan izin RT sebagian belum tertib sebagian sudah;
- Bahwa saksi, ada perintah untuk melengkapi syarat ke Pak Hartomo;
- Bahwa sebelumnya tidak ada filter langsung ke saksi;

2.KONG JUK KIE,

Kewarganegaraan Indonesia, Tempat dan tanggal lahir : Jakarta, 29 Desember 1978, Jenis Kelamin Laki-Laki, Tempat tinggal Villa Melati Mas Fista III No. 11 Villa Melati Mas Blok L-7/3 RT 0042 / RW 009, Kelurahan Jelumpang, Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan, Agama Katholik, Pekerjaan Wiraswasta (Karyawan Swasta);

Saksi memberikan keterangan sebagai berikut :

- Bahwa saksi kenal Fanny, dan hubungannya sebagai istri;
- Bahwa saksi beli tanah untuk blok P1 Nomor: 12 a, b saya beli dari pak Alois dan P1 Nomor: 10 dari pak Musa, dibeli tahun 2014;
- Bahwa saksi membeli tanah tersebut secara pribadi dan berbentuk tanah kosong dalam bentuk sertipikat hak guna bangunan dan belakangan sertipikat hak milik;
- Bahwa tidak ada tidak yang kasih tahu 1(satu) kavling 1(satu) rumah;
- Bahwa ada dengan 5 rumah dan telah dipecah melalui BPN Kota Tangerang Selatan dibulan Januari 2012;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa persyaratan yang lampirkan fotokopi sertipikat dan bukti pembayaran PBB;
- Bahwa tidak ada persyaratan yang dilewati ketika mengajukan pemecahan sertipikat dan semuanya saya penuhi;
- Bahwa terkait dengan pembangunan rumah tersebut ada saksi datang langsung sendiri kerumah bu Susi dan pak Andre untuk meminta ijin sekitar bulan November dan tetanggapun mengijinkan dan dipersilahkan dan agak pagi ke Bu Vivi yang keluar mbaknya karena Ibunya pake masker dan permohonan izin tersebut tidak tertulis hanya lisan;
- Bahwa saksi, ketika memohon ijin, datang langsung ke pak RT pagi tahun 2014 sekitar bulan Oktober atau Nopember saya lupa, tetapi RT menyampaikan bahwa silahkan pada saat itu rumah depan jika sudah memenuhi syarat sebagai rumah tinggal;
- Bahwa saksi dengan kenal Ibu Susi, Pak Kurniawan yang beli rumah saksi;
- Bahwa saksi penuhi namun surat ijin RT saya ganti dengan ijin dari kelurahan karena RT tidak menyetujui karena warga tidak mengijinkan dan pak Lurah menyatakan selama saya sudah memenuhi persyaratan maka tidak ada hak dari RT untuk menolak permohonan tersebut, sebab ketika bilang akan membangun rumah 4 (empat) unit silahkan kalau ada 1(satu) kavling begitu mungkin warga akan keberatan yang menghadap ke Pos Satpam. Selang 2 (dua) hari datang dengan Pak Philips dan Pak RT bertanya apa tidak dipertimbangkan lagi tolong saya mau ketemu beberapa pihak saya bikin gerbang tapi Pak RT tidak mau kemudian ada penolakan;
- Bahwa ada dilakukan mediasi berkali-kali baik sebelum IMB keluar maupun IMB sudah keluar pertama tanggal 10 atau 11 Februari di hadir BP2T, Camat, warga, saksi bersedia mundur 1 (satu) meter namun permintaan warga 3 (tiga) meter;
- Bahwa Warga tidak setuju kalau kavling tersebut di pecah-pecah karena akan keliatan kumuh dan harga akan jatuh tidak naik;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa keberatan warga fasus fasum ada yang rusak karena dalam pembangunan ada dampaknya pasti akan diperbaiki;
- Bahwa masih dalam kavling Villa Melati Point banyak sekali Blok P1 53 1 (satu) kavling 2 (dua) rumah, Blok P1 9, E5, E6;
- Bahwa didalam Villa Melati Mas;
- Bahwa pernah untuk mediasi terhadap warga yang diikuti lebih kurang 3 (tiga) kali : 1 (satu) kali langsung untuk datang ke rumah Bu Linda, mediasi dilokasi setelah imblek, bertempat di BP2T, Bu Linda, dilokasi;
- Bahwa saksi sempat mundur 1 (satu) meter tapi mereka minta 3 (tiga) meter;
- Bahwa saksi tawarkan saja agar tanah saya dibeli dan saya bangunkan pos satpam, namun tetap saja penolakan itu muncul;
- Bahwa saat mediasi yang pertama dan saksi bersedia mundur satu meter namun tidak ada kesepakatan,
- Warga tetap tidak mau mintanya 3 (tiga) meter, saya keberatan;
- Bahwa saksi melihat di Villa Melati Point ada yang dipecah lebih dari satu dan sudah jadi dan belum ditinggali;
- Bahwa setelah rumah selesai akan mengembalikan seperti semula. Pernah menawarkan ke warga bahkan akan lebih baik lagi;
- Bahwa Pak Hartomo Aparat Binamas;
- Bahwa saksi menjelaskan Pak Dahlan terlebih dahulu baru Pak Hartomo, dan ditandatangani diluar kelurahan karena Pak Dahlan tidak ke kelurahan mau ke Walikota, bukan dikediamannya ketemu di perempatan jalan sebab saya tidak tahu rumah Pak Dahlan, saya telpon Pak Dahlan dan beliau Tanya ada apa? Saya bilang mau minta ijin persetujuan karena diform ini ada "RT/RW/Lurah" karena saya ada kendala sebab Pak Djurianto tidak mau tandatangan dan mengatakan saksi membangun diatas tanah saksi sendiri. Dijawab Pak Dahlan tidak masalah kalau



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menghadap bersama Pak Hartomo Karena selaku Binamas yang melindungi warga, dan Pak Dahlan sebagai pelayanan masyarakat, selanjutnya saya bawa persyaratan tersebut ke kantor BP2T dan IMB keluar kira-kira 2 minggu setelah persyaratan dipenuhi, baru kemudian saya membangun setelah terbitnya IMB tersebut;

- Bahwa saksi membawa form bersama pak Hartomo karena Pak Hartomo selaku Binamas yang melindungi warga, dan beliau pun menyetujui ajakan saya tersebut karena merasa berkewajiban;
- Bahwa saksi, pada saat itu membawa form persetujuan lihat di Kantor BP2T;
- Bahwa hubungannya Bu Susi, Pak Kurniawan dan Pak Edi Yudianto, Bu Susi tinggal di P1 no. 9 Pembeli rumah saya dan Pak Edi Yudianto adalah orangtua Pak Kurniawan yang menandatangani form persetujuan warga;
- Bahwa pada saat tandatangan persetujuan dari warga sebelah belakang dari objek sengketa;
- Bahwa didepan samping jalan Bu Susi;
- Bahwa Pak Basri tidak tandatangan;
- Bahwa pada saat minta tandatangan rumah belum terjual;
- Bahwa pada waktu minta persetujuan ke RT secara lisan;
- Bahwa pada saat pengurusan IMB menghadap Pak Lurah tidak membawa Form;
- Bahwa saksi pada saat pengurus IMB ada mengatakan ke Rt akan membangun 6 (enam) unit rumah dan Pak RT bilang : Pak bikin boleh tapi akan ada penolakan dari warga bukan dari Pak RT;
- Bahwa saksi tidak menebang pohon besar tapi hanya memangkas dan merapikan untuk mobil masuk;
- Bahwa masih ada pohon kamboja didalam pagar;
- Bahwa isteri tidak ikut menebang pohon, tidak ada perintah untuk menebang pohon tersebut hanya Inisiatif sendiri dan menceritakan ke Fanny;

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 saksi tidak tahu yang mengelola fasos fasum;
- Bahwa saksi tidak pernah ada warga yang menegur, warga yang memelihara;
- Bahwa saksi pernah menghadap RT dan tidak ada warga yang mengetahui saat saksi menghadap RT;
- Bahwa saksi sudah 2 atau 3 kali menghadap RT tidak ada tandatangannya;

3. H. IR. NUR SELAMET, MM,

Tempat/Tgl. Lahir : Tangerang, 15-02-1963, Kewarganegaraan Indonesia, Agama Islam,

Alamat Jalan Taman Asri Lama No. 22 Rt/Rw. 006/008 Kelurahan Cipadu Kecamatan

Larangan, Jenis Kelamin Laki Laki, Pekerjaan : PNS;

Saksi memberikan Keterangan sebagai berikut :

- Bahwa Saksi sebagai asisten III yang menjadi bertugas membantu Kebijakan sebagai Koordinator 6 (enam) Dinas 4 (empat) Kantor BP2T termasuk didalamnya;
- Bahwa sepengetahuan saksi tidak jelas permasalahan antara BP2T dengan warga Villa Melati Mas;
- Bahwa BP2T yang memanggil warga dengan diadakan peninjauan lapangan;
- Bahwa tuntutan warga hingga tidak jelas maka yang punya jadi bingung, tetapi pihak dituntut siap memenuhi tuntutan warga;
- Bahwa standar operasional Izin tetangga/RT/RW/Lurah merupakan acuan dalam mengeluarkan IMB; dan salah satu alternatif;
- Bahwa syarat mutlak yang merupakan alat control pemerintahan keyakinan tidak akan ada dampak negatif pada masyarakat;
- Bahwa tidak masalah akibatnya jika Rt. Tidak mau tandatangan;
- Bahwa diterbitkan IMB merupakan alat control ketika dikeluarkan/diterbitkan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sepengetahuan saksi diwilayah villa Melati Mas tidak ada satu bidang tanah dibangun tujuh kavling rumah, yang ada diperumahan lain dan tidak boleh dibangun pabrik; hanya untuk perumahan;
- Bahwa saksi tidak mengetahui objek sengketa IMB disengketakan dan tidak tahu persisnya tapi lokasinya tahu, tidak tahu ukuran, tidak tahu yang menjadi sengketa IMB yang dipermasalahkan;
- Bahwa saksi tahu ada mediasi pertengahan Februari 2015;
- Bahwa yang menjadi syarat untuk penerbitan revisi site plan: ada permohonan, syarat yang harus dipenuhi, aturan sesuai peraturandan sesuai kajian : 1. Tanah, 2. PBB, 3. Permohonan, Gambar, diketahui warga;
- Bahwa diketahui warga tersebut tidak keharusan tapi salah satu syarat;
- Bahwa warga berhak yang protes tergantung dampaknya mengganggu/tidak;
- Bahwa saksi pada saat pembuatan SOP terlibat langsung;
- Bahwa saksi tidak tahu landasan Hukum SOP
- Bahwa dalam penerbitan IMB tidak dimasukkan tentang rekomendasi Saksi
- Bahwa tidak ada BP2T berkonsultasi lagi untuk menerbitkan IMB ke saksi;
- Bahwa Unsur dibawah BP2T tidak ada kewenangan hanya koordinasi;
- Bahwa yang tanggungjawab setiap produk yang dikeluarkan BP2T adalah BP2T;

Keterangan Ahli DR. IING R SODIKIN ARIFIN.SH. CN. MH.MKN,

Kewarganegaraan Indonesia, Tempat dan tanggal lahir : Kuningan, 06 Juli 1955, Jenis Kelamin Laki-Laki, Tempat tinggal Shangrila Raya No. 41 RT. 006/RW. 003 Kelurahan Petungkang Selatan, Kecamatan Pesanggrahan, Kotamadya Jakarta Selatan, Provinsi DKI Jakarta, Agama Islam, Pekerjaan Tenaga Ahli Hukum Pertanahan PT. Pertamina (Persero); Ahli memberikan keterangan sebagai berikut :

- Bahwa Site Plan adalah Rencana Tapak dan Bukti kepemilikan hak atas tanah adalah sertipikat, alat surat kepemilikan atas tanah karena sertipikat adalah bukti yuridis



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kemilikan hak atas tanah, juga pasal 24 tentang Pendaftaran Tanah: 1. Bisa saja mengalihkan dengan cara tukar menukar, jual beli. 2. Hak tanggungan juga bisa memisahkan pasal 133 Peraturan Menteri dengan syarat : Haknya kalau perumahan zonanya perumahan, kalau pertanian dimanfaatkan untuk areal pertanian dimanfaatkan untuk areal pertanian;

- Bahwa kewenangan pemilik tanah yang telah bersertipikat adalah dapat mengalihkan haknya, baik itu jual beli ataupun agunan, serta dapat memisahkan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam pasal 38 jo. 33 peraturan menteri agraria no 23 tahun 1997, sedangkan untuk pemisahan hak harus didasarkan tanah tersebut telah bersertipikat karena harus dilampirkan kemudian rencana tapak dari tanah tersebut dan apabila tanah dalam hak tanggungan maka harus mendapat ijin dari pemegang tanggungan;
- Bahwa Site plan adalah rencana tapak, site plan harus atas ijin dari pemerintah daerah baik itu walikota ataupun bupati sebagai kepala daerah. Dalam Praktek disesuaikan dengan Perda dan Perbuk Bupati;
- Bahwa Rencana tapak dari site plan tidak mengganggu hak dari pemegang hak atas tanah, namun itu kembali kepada daerah apakah ada larangan atau tidak karena satu kavling menurut kantor pertanahan diperbolehkan dalam satu kavling lebih dari satu rumah. Dalam praktek izin rumah tinggal di Tangerang tergantung operasional masing-masing artinya ada bangunan tetangga jangan sampai terganggu missal jika kotor dibersihkan jangan mengganggu kenyamanan orang lain;
- Bahwa terkait dengan ijin tetangga adalah satu bentuk perhatian kepada tetangga agar tidak terganggu dalam pembangunan rumah tersebut, itu filosofi dari ijin tetangga tersebut karena dalam pembangunan harus mengundang stakeholder dari setiap masyarakat untuk diajak bicara agar tidak muncul pihak yang dirugikan;
- Bahwa Prosedural harus dilalui sesuai dengan SOP, Perda berlaku asas Lex Superior;
- Bahwa Kebijakan sesuai Undang- Undang no. 12 tahun 2012 : Hirarki kalau membuat norma bisa menjadi kebijaksanaan dalam rangka pelayanan di Kabupaten;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Jadi pernah dipertanahan tanah kosong absolute harus ada persetujuan tetangga sebelah-sebelah sebagai komper jangan sampai pelayanan terganggu;
- Bahwa Site plan bukan Zona pemukiman rencana kota;
- Bahwa Kavling masing-masing kalau depeloper sepanjang zona perumahan;
- Bahwa harus site plan terlebih dahulu dirubah dulu masing-masing pemohon IMB yang mengajukan ke Pemda dalam prakteknya;
- Bahwa secara teori norma-norma secara umum kurang lengkap ada syarat kurang disitulah ada keputusan menambahkan norma-norma yang belum diatur;
- Bahwa kalau norma keputusan Lex Superior. Peraturan SOP keputusan Bupati menambah secara rinci/detil biasanya dijabarkan secara tehnis;
- Bahwa jadi Peraturan Pemerintah diundangkan yang mengingat aturan SOP tidak boleh melebihi norma dasar jika administrasi. KTP seumur hidup itu juga, bagaimana kewarganegaraan Indonesia : pribumi Lurah dengan Camat, sedangkan Cina dari notaris padahal tidak ada lagi pengolongan inilah yang bisa dieksplorasi jadi kebijaksanaan;
- Bahwa SOP berbeda dengan diskresi. Bila tidak diatur, bagaimana mempercepat pelayanan artinya kepentingan umum;
- Bahwa Lex Superior, Inferior, Lex Generalis dalam praktek sama;
- Bahwa developer yang sudah bangkrut jadi site plan yang secara menyeluruh yang lama, izin revisi lama sudah tidak ada hak lagi karena sudah dialihkan dan Peraturan Pemerintah No. 38 tahun 2007 kewenangan IMB pertanahan dan lokasi banyak overload dibuat kebijaksanaan mana Pusat atau Daerah IMB dilampirkan di Daerah biasanya 5 tahun boleh merubah kecuali merubah kawasan;

Menimbang, bahwa pihak Penggugat dan Tergugat telah menyampaikan Kesimpulannya secara tertulis masing-masing tertanggal 4 Mei 2016, yang selengkapnya terlampir dalam Berita Acara Persidangan perkara ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 Gugatan Penggugat adalah sebagaimana telah diuraikan dalam “Tentang Duduk Sengketa” Putusan ini;

Menimbang, bahwa dalam surat Jawaban Tergugat, selain pada pokoknya memuat dalil-dalil bantahan atas dalil gugatan Penggugat, Tergugat sekaligus memuat dalil eksepsi yang selengkapnyanya sebagaimana telah diuraikan dalam bagian “Tentang Duduk Sengketa” Putusan ini;

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan Replik yang pada pokoknya menyatakan Penggugat tetap pada dalil-dalil Gugatan semula dan membantah dalil-dalil eksepsi dan bantahan Tergugat, Replik Penggugat tersebut secara lengkap sebagaimana tercatat dalam Berita Acara Persidangan dan terlampir dalam berkas perkara yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya Tergugat telah mengajukan Duplik yang masing-masing pada pokoknya membantah dalil-dalil Replik Penggugat dan menyatakan tetap pada dalil-dalil Jawaban semula, baik yang bersifat ekseptif maupun pokok sengketanya, Duplik Tergugat tersebut secara lengkap sebagaimana tercatat dalam Berita Acara Persidangan dan terlampir dalam berkas perkara yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini;

Menimbang, bahwa Penggugat dan Tergugat telah mengajukan bukti-bukti sebagaimana tersurat dalam bagian “Tentang Duduk Sengketa” yang selengkapnyanya tercatat dalam Berita Acara Sidang dan terlampir dalam berkas perkara yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan saksi-saksi yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah atau janji dipersidangan sebagaimana tersurat dalam bagian “Tentang Duduk Sengketa” yang selengkapnya tercatat dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini;

Menimbang, bahwa Tergugat telah mengajukan saksi-saksi dan ahli yang telah memberikan keterangan dibawah sumpah atau janji dipersidangan sebagaimana tersurat dalam bagian “Tentang Duduk Sengketa” yang selengkapnya tercatat dalam Berita Acara Persidangan yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Putusan ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim telah melakukan Pemeriksaan Setempat di lokasi yang terletak di Perumahan Villa Melati MasPoint Blok P RT/RW. 042/09, Kelurahan Jelupang, Kecamatan Serpong Utara, Kota Tangerang Selatan, yang hasil selengkapnya tercatat dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Putusan ini;

Menimbang, bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi obyek sengketa dalam perkara *a quo* adalah Surat Keputusan Walikota Tangerang Selatan nomor 648/2318-BP2T/2015 tentang Izin Mendirikan Bangunan atas nama Fanny tertanggal 07 September 2015-bukti T.1(selanjutnya dalam Putusan ini disebut dengan **IMB obyek sengketa**);

Menimbang, bahwa oleh karena Tergugat mengajukan eksepsi, maka Majelis Hakim akan mempertimbangkan eksepsi tersebut terlebih dahulu sebelum mempertimbangkan pokok sengketanya sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI.

Menimbang, bahwa pihak Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya berkenaan dengan:

1 Kewenangan Absolut Pengadilan;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2 Penggugat Tidak Mempunyai Kepentingan Yang Nyata Terhadap Obyek

Sengketa.

Menimbang, bahwa eksepsi angka 1 (*satu*) dari pihak Tergugat merupakan eksepsi kewenangan absolut Pengadilan sebagaimana dimaksud Pasal 77 ayat (1) UU RI Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan UU RI Nomor 9 Tahun 2004 dan UU RI Nomor 51 Tahun 2009 (selanjutnya dalam Putusan ini disebut dengan **UU Peratun**), sedangkan eksepsi pada angka 2 (*dua*) termasuk jenis eksepsi lain yang tidak menyangkut kewenangan Pengadilan sebagaimana dimaksud Pasal 77 ayat (3) UU Peratun, oleh karenanya diputus dalam Putusan akhir ini;

1 Eksepsi Kewenangan

Absolut Pengadilan.

Menimbang, bahwa alasan hukum yang dijadikan dasar oleh Tergugat dalam mengajukan eksepsi kewenangan absolut Pengadilan pada pokoknya menyatakan dikarenakan menurut Penggugat, dalam menerbitkan IMB obyek sengketa, Tergugat telah melanggar ketentuan UU No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, maka penyelesaian sengketa di bidang perumahan harus diselesaikan melalui Pengadilan Negeri, bukan di Pengadilan Tata Usaha Negara, sebagaimana diatur dalam Pasal 148 UU No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman;

Menimbang, bahwa alasan hukum Tergugat berkenaan dengan eksepsi kewenangan absolut Pengadilan tersebut, telah dibantah oleh Penggugat dengan menyatakan UU No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman hanya merupakan landasan hukum peraturan perundangan yang telah dilanggar oleh Tergugat dalam menerbitkan IMB obyek sengketa, sedangkan untuk gugatan Penggugat harus diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara dikarenakan obyek sengketa adalah IMB yang dikeluarkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa berpedoman pada ketentuan Pasal 47 jo. Pasal 50 UU Peratun, maka diketahui kewenangan absolut Peradilan Tata Usaha Negara adalah mengadili sengketa Tata Usaha Negara, dimana pengertian dan ruang lingkup sengketa Tata Usaha Negara selain diatur pada undang-undang sektoral, juga bertumpu kepada rumusan normatif dari ketentuan Pasal 1 angka (10) UU Peratun, yang berbunyi sebagai berikut:

“Sengketa tata usaha negara adalah sengketa yang timbul dalam bidang tata usaha negara antara orang atau badan hukum perdata dengan badan atau pejabat tata usaha negara, baik di pusat maupun di daerah, sebagai akibat dikeluarkannya keputusan tata usaha negara, termasuk sengketa kepegawaian berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku”;

Menimbang, bahwa dengan mencermati ketentuan di atas, dikaitkan dengan ketentuan Pasal 87 UU RI No. 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan, setidaknya ada 3 (*tiga*) unsur dari kriteria sengketa tata usaha negara/administrasi pemerintahan, yaitu : a). Permasalahan hukum yang disengketakan adalah dalam bidang tata usaha negara dan/atau administrasi pemerintahan, b). Subyek hukum para pihak adalah orang atau badan hukum perdata sebagai Penggugat dan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara dan/atau Pejabat Administrasi Pemerintahan yang mengeluarkan keputusan dan/ atau tindakan administrasi pemerintahan yang disengketakan sebagai Tergugat dan/ atau Termohon, dan c). Obyek yang disengketakan haruslah berbentuk Keputusan Tata Usaha Negara dan/atau tindakan Tata Usaha Negara dan/atau Administrasi Pemerintahan sebagaimana dimaksud Pasal 1 angka (9) UU Peratun dan Pasal 87 UU No. 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan;

Menimbang, bahwa Pasal 1 angka 9 UU Peratun berbunyi : ***“Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan***



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata”.

Menimbang, bahwa IMB obyek sengketa *a quo* ditandatangani oleh Pejabat Tata Usaha Negara yaitu Kepala Badan Pelayanan Perijinan Terpadu Kota Tangerang Selatan berdasarkan pendelegasian kewenangan dari Walikota Tangerang Selatan, yang berisi tindakan hukum tata usaha negara berupa persetujuan atas permohonan warga masyarakat, yang dikeluarkan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang substansinya berupa persetujuan (ijin) mendirikan bangunan kepada pemohon atas nama FANNY, yang sifatnya konkret, individual dan final, dan telah menimbulkan akibat hukum berupa hak dan kewajiban bagi pihak penerima izin yaitu FANNY untuk melakukan kegiatan pendirian bangunan dan melaksanakan kewajiban hukum yang terkait;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian Keputusan Tata Usaha Negara obyek sengketa di atas, IMB obyek sengketa *a quo* telah memenuhi kriteria Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 9 UU Peratun, dan tidak termasuk Keputusan TUN yang dikecualikan sebagai obyek sengketa TUN sebagaimana ditentukan dalam ketentuan Pasal 2 UU Peratun;

Menimbang, bahwa dalam dalil gugatannya, alasan hukum yang menjadi dasar permohonan Penggugat untuk membatalkan IMB obyek sengketa adalah berkaitan dengan pelanggaran ketentuan dari Perda Tangerang Selatan No. 14 Tahun 2011 Tentang Penyelenggaraan dan Retribusi IMB, UU No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, UU No. 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung dan UU No. 28 Tahun 1999 Tentang Penyelenggaraan Negara Yang Bersih dan Bebas Korupsi, Kolusi dan Nepotisme, yang dilakukan oleh Tergugat ketika menerbitkan IMB obyek sengketa, sehingga telah menimbulkan akibat hukum merugikan kepentingan Penggugat selaku Ketua RT di wilayah lokasi IMB obyek sengketa;

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 oleh karenanya dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 1 angka 10 UU Peratun, Majelis Hakim berpendapat inti pokok sengketa gugatan yang diajukan oleh Penggugat dalam perkara *a quo* adalah termasuk ruang lingkup kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa dan mengadilinya, dan Pengadilan Tata Usaha Negara Serang berwenang untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikannya di tingkat pertama;

Menimbang, bahwa sedangkan alasan hukum eksepsi Tergugat berkenaan dengan dalil gugatan Penggugat yang menyatakan Tergugat dalam menerbitkan IMB obyek sengketa telah melanggar ketentuan UU No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, sehingga oleh karenanya termasuk dalam sengketa perumahan yang harus diselesaikan di Pengadilan Negeri, sesuai dengan ketentuan Pasal 148 UU No. 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman, menurut pendapat Majelis Hakim adalah tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan tidak diterima, dikarenakan dalam sengketa *a quo*, yang dipermasalahkan oleh Penggugat adalah mengenai prosedur penerbitan dari IMB obyek sengketa dan materi substansi dari IMB obyek sengketa yang tidak sesuai dengan keadaan bangunan lain di sekitarnya sebagaimana telah ditentukan dalam rencana tapak/ site plan kawasan perumahan Villa Melati Mas/ Villa Melati Point, tidak terkait dengan sengketa penyelenggaraan perumahan atau kawasan permukiman sebagaimana diatur penyelesaian sengketanya menurut ketentuan Pasal 148 UU No. 1 Tahun 2011;

**2 Eksepsi Penggugat
Tidak Mempunyai
Kepentingan Yang
Nyata Terhadap obyek
sengketa.**



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa eksepsi ini berkenaan dengan kapasitas hukum (*ius standi; legal standing*) Penggugat dalam mengajukan gugatan pembatalan IMB obyek sengketa, dimana menurut Tergugat tidak ada kepentingan Penggugat yang dirugikan sehubungan dengan penerbitan IMB obyek sengketa oleh Tergugat, sebagaimana secara formal dipersyaratkan bagi Penggugat oleh Pasal 53 ayat (1) UU Peratun apabila bermaksud mengajukan gugatan pembatalan IMB obyek sengketa di Pengadilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 53 ayat (1) UU Peratun berbunyi :

“Seseorang 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 menurut pendapat Indroharto, SH dalam bukunya “Usaha Memahami Undang-undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara”, Penerbit Pustaka Sinar Harapan Jakarta Tahun 1993 edisi revisi buku II cetakan ke empat halaman 37 sampai dengan halaman 40, pada pokoknya menyebutkan pengertian kepentingan dalam kaitannya dengan hukum acara Tata Usaha Negara mengandung 2 (dua) arti yaitu :

- 1 Menunjuk kepada nilai yang harus dilindungi oleh hukum, dan
- 2 Kepentingan berproses, artinya apa yang hendak dicapai dengan melakukan suatu proses gugatan yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa lebih lanjut Prof. Dr. Philippus M. Hajjon, SH dkk dalam bukunya “Pengantar Hukum Administrasi Indonesia” Penerbit Gajah Mada University Press Yogyakarta Cetakan Ke empat Tahun 1995 halaman 324 menyebutkan Penggugat (seseorang atau badan hukum perdata) mempunyai kepentingan menggugat (hak gugat), apabila ada hubungan kausal langsung antara keputusan Tata Usaha Negara yang digugat dengan kerugiannya atau kepentingannya;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan berpedoman pada ketentuan Pasal 53 ayat (1) UU

Peratun, dikaitkan dengan doktrin hukum acara Peradilan Tata Usaha Negara tentang kepentingan sebagaimana telah diuraikan di atas, Majelis Hakim berpendapat dalam mempertimbangkan dan menilai apakah Penggugat mempunyai kepentingan untuk mengajukan gugatan pembatalan IMB obyek sengketa di Pengadilan Tata Usaha Negara ataukah tidak, adalah berpatokan pada permasalahan hukum apakah benar ada terdapat hubungan kausal langsung antara keputusan Tata Usaha Negara yang digugat (IMB obyek sengketa) dengan kepentingan Penggugat yang dirugikan, sehingga Penggugat dinilai mempunyai kepentingan untuk menggugat ataukah sebaliknya tidak terdapat hubungan kausal langsung antara keputusan Tata Usaha Negara yang digugat (IMB obyek sengketa) dengan kepentingan Penggugat yang dirugikan, sehingga Penggugat dinilai tidak mempunyai kepentingan untuk menggugat;

Menimbang, bahwa berdasarkan **bukti surat P.20**, sebanyak 96 orang warga Melati Point/ blok P Perumahan Villa Melati Mas RT 046/RW 08 Serpong Tangerang Selatan memberikan kuasa kepada Penggugat karena jabatannya sebagai ketua RT 046/ RW 08 untuk mengajukan gugatan pembatalan IMB obyek sengketa ke Pengadilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa dalam surat gugatannya, Penggugat menyatakan jika penerbitan IMB obyek sengketa oleh Tergugat telah merugikan kepentingan Penggugat dan warga masyarakat Komplek Perumahan Villa Melati Point dikarenakan akan berdampak terjadinya kecelakaan lalu lintas di jalan Komplek Perumahan Villa Melati Point, menimbulkan kerusakan fasum dan fasos serta ketidakserasian lingkungan di Komplek Perumahan Villa Melati Point;

Menimbang, bahwa terhadap kepentingan Penggugat yang dirasa telah dirugikan akibat diterbitkannya IMB obyek sengketa, selanjutnya Majelis Hakim akan menguraikan beberapa ketentuan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan Penggugat maupun



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

warga masyarakat Komplek Perumahan Villa Melati Point yang telah memberikan kuasa kepada Penggugat, ketika gugatan pembatalan IMB obyek sengketa ini diajukan oleh Penggugat dalam perkara *a quo*;

Menimbang, bahwa Pasal 42 ayat 1 UU No. 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung, menentukan peran masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung, diantaranya masyarakat dapat melaksanakan gugatan perwakilan terhadap bangunan gedung yang mengganggu, merugikan, dan/atau membahayakan kepentingan umum;

Menimbang, bahwa selanjutnya peran masyarakat yang diatur dalam Pasal 42 ayat 1 UU Tentang Bangunan Gedung sebagaimana disebut di atas, dalam penjelasan pasalnya dinyatakan, gugatan perwakilan dapat dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan oleh perorangan atau kelompok orang yang mewakili para pihak yang dirugikan akibat adanya penyelenggaraan bangunan gedung yang mengganggu, merugikan, atau membahayakan;

Menimbang, bahwa kemudian dalam Pasal 96 angka (5) PP Nomor 36 Tahun 2015 Tentang Peraturan Pelaksanaan UU Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung, menyebutkan berdasarkan pemantauannya, masyarakat melaporkan secara tertulis kepada Pemerintah dan/atau pemerintah daerah terhadap bangunan gedung yang pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, dan/atau pembongkarannya berpotensi menimbulkan gangguan dan/ atau bahaya bagi pengguna, masyarakat, dan lingkungannya;

Menimbang, bahwa Pasal 103 PP Nomor 36 Tahun 2015 Tentang Peraturan Pelaksanaan UU Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung, ditentukan jika masyarakat dapat mengajukan gugatan perwakilan ke Pengadilan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Menimbang, bahwa Pasal 1 angka 32 PP Nomor 36 Tahun 2015 Tentang Peraturan Pelaksanaan UU Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung, mendefinisikan jika yang dimaksud dengan masyarakat adalah perorangan, kelompok, badan hukum atau usaha



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan lembaga atau organisasi yang kegiatannya di bidang bangunan gedung, termasuk masyarakat hukum adat dan masyarakat ahli, yang berkepentingan dengan penyelenggaraan bangunan;

Menimbang, bahwa Pasal 104 PP Nomor 36 Tahun 2015 Tentang Peraturan Pelaksanaan UU Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung, ditentukan jika masyarakat yang dapat mengajukan gugatan perwakilan adalah perorangan atau kelompok orang yang dirugikan, yang mewakili para pihak yang dirugikan akibat adanya penyelenggaraan bangunan gedung yang mengganggu, merugikan, atau membahayakan kepentingan umum atau perorangan atau kelompok orang atau organisasi kemasyarakatan yang mewakili para pihak yang dirugikan akibat adanya penyelenggaraan bangunan gedung yang mengganggu, merugikan, atau membahayakan kepentingan umum;

Menimbang, bahwa dalam penjelasan Pasal 103 PP Nomor 36 Tahun 2015 Tentang Peraturan Pelaksanaan UU Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung, disebutkan jika masyarakat dapat mengajukan gugatan perwakilan apabila dari hasil penyelenggaraan bangunan gedung telah terjadi dampak yang mengganggu/merugikan yang tidak diperkirakan pada saat perencanaan, pelaksanaan, dan/atau pemanfaatan;

Menimbang, bahwa Pasal 1 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 24/PRT/M/2007 Tentang Pedoman Tekhnis Izin Mendirikan Bangunan Gedung, beberapa diantaranya menyatakan sebagai berikut:

Pasal 1 angka 35: Peran masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung adalah berbagai kegiatan masyarakat yang merupakan perwujudan kehendak dan keinginan masyarakat untuk memantau dan menjaga ketertiban, memberi masukan, menyampaikan pendapat dan pertimbangan, serta melakukan gugatan perwakilan berkaitan dengan penyelenggaraan bangunan gedung.

Pasal 1 angka 36: Masyarakat adalah perorangan, kelompok, badan hukum atau usaha dan lembaga atau organisasi yang kegiatannya di bidang bangunan gedung, termasuk



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

masyarakat hukum adat dan masyarakat ahli, yang berkepentingan dengan penyelenggaraan bangunan gedung.

Pasal 1 angka 38: Gugatan perwakilan adalah gugatan yang berkaitan dengan penyelenggaraan bangunan gedung yang diajukan oleh satu orang atau lebih yang mewakili kelompok dalam mengajukan gugatan untuk kepentingan mereka sendiri dan sekaligus mewakili pihak yang dirugikan yang memiliki kesamaan fakta atau dasar hukum antara wakil kelompok dan anggota kelompok yang dimaksud.

Menimbang, bahwa kemudian dalam Bagian V huruf C Lampiran Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 24/PRT/M/2007 Tentang Pedoman Tekhnis Izin Mendirikan Bangunan Gedung, menentukan jika dalam penerapan kebijakan operasional IMB, masyarakat membantu pemerintah daerah sebagaimana diatur dalam peraturan daerah tentang bangunan gedung dengan mengikuti prosedur, dan memperhatikan nilai-nilai sosial budaya setempat dengan ketentuan masyarakat dapat melaporkan secara tertulis kepada Pemerintah dan/atau pemerintah daerah tentang indikasi bangunan gedung yang tidak laik fungsi dan/atau berpotensi menimbulkan gangguan dan/atau bahaya bagi pengguna, masyarakat, dan/atau lingkungan melalui sarana yang mudah diakses;

Menimbang, bahwa sedangkan dalam ketentuan Pasal 1 Perda Kota Tangerang Selatan No. 5 Tahun 2013 Tentang Bangunan Gedung, beberapa diantaranya menentukan hal-hal sebagai berikut:

Pasal 1 angka 48:

Peran masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung adalah berbagai kegiatan masyarakat yang merupakan perwujudan kehendak dan keinginan masyarakat untuk memantau dan menjaga ketertiban, memberi masukan, menyampaikan pendapat dan pertimbangan,serta melakukan gugatan perwakilan berkaitan dengan penyelenggaraan bangunan gedung.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 1 angka 49:

Masyarakat adalah perorangan, kelompok, badan hukum atau usaha dan lembaga atau organisasi yang kegiatannya di bidang bangunan gedung, termasuk masyarakat hukum adat dan masyarakat ahli, yang berkepentingan dengan penyelenggaraan bangunan gedung.

Pasal 1 angka 51:

Gugatan perwakilan adalah gugatan yang berkaitan dengan penyelenggaraan bangunan gedung yang diajukan oleh satu orang atau lebih yang mewakili kelompok dalam mengajukan gugatan untuk kepentingan mereka sendiri dan sekaligus mewakili pihak yang dirugikan yang memiliki kesamaan fakta atau dasar hukum antara wakil kelompok dan anggota kelompok yang dimaksud.

Menimbang, bahwa Pasal 116 Perda Kota Tangerang Selatan No. 5 Tahun 2013 Tentang Bangunan Gedung, lebih lanjut menentukan peran masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung salah satunya terdiri atas pengajuan gugatan perwakilan terhadap bangunan gedung yang mengganggu, merugikan dan/atau membahayakan kepentingan umum;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam Pasal 122 Perda Kota Tangerang Selatan No. 5 Tahun 2013 Tentang Bangunan Gedung, menentukan jika gugatan perwakilan terhadap penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 116 huruf d dapat diajukan ke pengadilan apabila hasil penyelenggaraan bangunan gedung telah menimbulkan dampak yang mengganggu atau merugikan masyarakat dan lingkungannya yang tidak diperkirakan pada saat perencanaan, pelaksanaan dan/atau pemantauan, dengan ketentuan dapat dilakukan oleh perseorangan atau kelompok masyarakat atau organisasi kemasyarakatan yang bertindak sebagai wakil para pihak yang dirugikan akibat dari penyelenggaraan bangunan gedung yang mengganggu, merugikan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

atau membahayakan kepentingan umum disampaikan kepada pengadilan yang berwenang sesuai dengan hukum acara gugatan perwakilan;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian beberapa pasal dari beberapa ketentuan peraturan perundang-undangan sebagaimana telah disebut di atas, dikaitkan dengan diajukannya gugatan pembatalan IMB obyek sengketa oleh Penggugat yang telah mendapatkan kuasa dari warga masyarakat Melati Point/ blok P Perumahan Villa Melati Mas RT 046/RW 08 Serpong Tangerang Selatan, Majelis Hakim berkesimpulan secara formal ada hubungan kausal antara keputusan Tata Usaha Negara yang digugat (ic. IMB obyek sengketa) dengan kepentingan Penggugat dan warga masyarakat yang dirugikan, sehingga dengan demikian Penggugat memiliki kapasitas hukum (*legal standing*) untuk mengajukan gugatan pembatalan IMB obyek sengketa dalam sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa dikarenakan Penggugat memiliki kapasitas hukum (*legal standing*) untuk mengajukan gugatan pembatalan IMB obyek sengketa dalam perkara *a quo*, maka oleh karenanya terhadap eksepsi Tergugat yang menyatakan Penggugat tidak mempunyai kepentingan yang nyata terhadap IMB obyek sengketa adalah tidak beralasan hukum dan harus dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa selain syarat formal Penggugat haruslah memiliki kepentingan dengan IMB obyek sengketa agar memiliki kapasitas secara hukum untuk dapat mengajukan gugatan pembatalan IMB obyek sengketa dalam sengketa *a quo*, lebih lanjut Majelis Hakim akan mempertimbangkan syarat formal surat gugatan Penggugat dalam mengajukan permohonan pembatalan IMB obyek sengketa dalam sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa syarat formal yang harus termuat dalam surat gugatan dalam suatu sengketa tata usaha negara di Pengadilan Tata Usaha Negara adalah sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 56 UU Peratun, diantaranya adalah harus memuat nama jabatan Tergugat, memuat keputusan tata usaha negara yang disengketakan oleh Penggugat dan memuat hal yang diminta untuk diputuskan oleh Pengadilan;

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 selanjutnya berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 12 UU Peratun, yang dimaksud dengan Tergugat dalam suatu sengketa tata usaha negara 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 sedangkan yang dimaksud dengan Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana ditentukan oleh Pasal 1 angka 9 UU Peratun adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan/ pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat kongkret, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi orang atau badan hukum perdata;

Menimbang, bahwa Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi obyek sengketa dalam perkara *a quo* adalah Surat Keputusan Walikota Tangerang Selatan nomor 648/2318-BP2T/2015 tentang Izin Mendirikan Bangunan atas nama Fanny tertanggal 07 September 2015 (bukti T.1);

Menimbang, bahwa dalam perkara *a quo*, hal yang diminta Penggugat untuk diputuskan oleh Pengadilan adalah pembatalan keputusan tata usaha negara berupa Keputusan Walikota Tangerang Selatan Nomor: 648/2318-BP2T/2015 Tentang Izin Mendirikan Bangunan Atas Nama Fanny tertanggal 07 September 2015 (bukti T.1);

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan redaksional nomenklatur IMB obyek sengketa, dikaitkan dengan beberapa ketentuan peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar kewenangan penerbitan IMB obyek sengketa, selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan pejabat tata usaha negara manakah yang seharusnya harus didudukkan sebagai subjek hukum Tergugat oleh Penggugat dalam surat gugatannya, ketika Penggugat yang merasa kepentingannya telah dirugikan sebagai akibat



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diterbitkannya IMB obyek sengketa bermaksud mengajukan gugatan sengketa tata usaha negara untuk membatalkan IMB obyek sengketa di Pengadilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 1 angka 22, 23 dan 24 UU RI No. 30 Tahun 2014, memberikan definisi pengertian dari atribusi, delegasi dan mandat dalam penyelenggaraan pemerintahan sebagai berikut :

Pasal 1 angka 22:

Atribusi adalah pemberian Kewenangan kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan oleh Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 atau Undang-Undang.

Pasal 1 angka 23:

Delegasi adalah pelimpahan Kewenangan dari Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang lebih tinggi kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang lebih rendah dengan tanggung jawab dan tanggung gugat beralih sepenuhnya kepada penerima delegasi.

Pasal 1 angka 24:

Mandat adalah pelimpahan Kewenangan dari Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang lebih tinggi kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang lebih rendah dengan tanggung jawab dan tanggung gugat tetap berada pada pemberi mandat.

Menimbang, bahwa ketentuan Pasal 11 UU Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan menentukan sumber kewenangan Pejabat Pemerintahan/ Pejabat Tata Usaha Negara untuk mengambil keputusan dan/atau tindakan dalam penyelenggaraan pemerintahan adalah melalui Atribusi, Delegasi, dan/ atau Mandat.

Menimbang, bahwa Pasal 12, Pasal 13 dan Pasal 14 UU Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan mengatur tentang kewenangan Pejabat Pemerintahan/ Pejabat Tata Usaha Negara untuk mengambil keputusan dan/atau tindakan dalam penyelenggaraan pemerintahan yang diperoleh berdasarkan atribusi, delegasi dan/ mandat :



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pasal 12:

(1) *Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan memperoleh Wewenang melalui Atribusi apabila:*

a. *diatur dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan/atau undang-undang;*

b. *merupakan Wewenang baru atau sebelumnya tidak ada; dan*

c. *Atribusi diberikan kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan.*

(2) *Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang memperoleh Wewenang melalui Atribusi, tanggung jawab Kewenangan berada pada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang bersangkutan.*

(3) *Kewenangan Atribusi tidak dapat didelegasikan, kecuali diatur di dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan/atau undang-undang.*

Pasal 13:

(1) *Pendelegasian Kewenangan ditetapkan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.*

(2) *Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan memperoleh Wewenang melalui Delegasi apabila:*

a. *diberikan oleh Badan/Pejabat Pemerintahan kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan lainnya;*

b. *ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah, Peraturan Presiden, dan/atau Peraturan Daerah; dan*

c. *merupakan Wewenang pelimpahan atau sebelumnya telah ada.*



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(3) Kewenangan yang didelegasikan kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan tidak dapat didelegasikan lebih lanjut, kecuali ditentukan lain dalam peraturan perundang-undangan.

(4) Dalam hal ketentuan peraturan perundang-undangan menentukan lain sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang memperoleh Wewenang melalui Delegasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat mensubdelegasikan Tindakan kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan lain dengan ketentuan:

- a. dituangkan dalam bentuk peraturan sebelum Wewenang dilaksanakan;
- b. dilakukan dalam lingkungan pemerintahan itu sendiri; dan
- c. paling banyak diberikan kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan 1 (satu) tingkat di bawahnya.

(5) Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang memberikan Delegasi dapat menggunakan sendiri Wewenang yang telah diberikan melalui Delegasi, kecuali ditentukan lain dalam ketentuan peraturan perundang-undangan.

(6) Dalam hal pelaksanaan Wewenang berdasarkan Delegasi menimbulkan ketidakefektifan penyelenggaraan pemerintahan, Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang memberikan pendelegasian Kewenangan dapat menarik kembali Wewenang yang telah didelegasikan.

(7) Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang memperoleh Wewenang melalui Delegasi, tanggung jawab Kewenangan berada pada penerima Delegasi.

Pasal 14:

(1) Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan memperoleh Mandat apabila:

- a. ditugaskan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan di atasnya; dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

b. merupakan pelaksanaan tugas rutin.

(2) Pejabat yang melaksanakan tugas rutin sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b

terdiri atas:

a. pelaksana harian yang melaksanakan tugas rutin dari pejabat definitif yang berhalangan sementara; dan

b. pelaksana tugas yang melaksanakan tugas rutin dari pejabat definitif yang berhalangan tetap.

(3) Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dapat memberikan Mandat kepada Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan lain yang menjadi bawahannya, kecuali ditentukan lain dalam ketentuan peraturan perundang-undangan.

(4) Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang menerima Mandat harus menyebutkan atas nama Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang memberikan Mandat.

(5) Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang memberikan Mandat dapat menggunakan sendiri Wewenang yang telah diberikan melalui Mandat, kecuali ditentukan lain dalam ketentuan peraturan perundang-undangan.

(6) Dalam hal pelaksanaan Wewenang berdasarkan Mandat menimbulkan ketidakefektifan penyelenggaraan pemerintahan, Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang memberikan Mandat dapat menarik kembali Wewenang yang telah dimandatkan.

(7) Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang memperoleh Wewenang melalui Mandat tidak berwenang mengambil Keputusan dan/atau Tindakan yang bersifat strategis yang berdampak pada perubahan status hukum pada aspek organisasi, kepegawaian, dan alokasi anggaran.

(8) Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan yang memperoleh Wewenang melalui Mandat tanggung jawab Kewenangan tetap pada pemberi Mandat.



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa sumber kewenangan Pejabat Pemerintahan/ Pejabat Tata Usaha Negara untuk mengambil keputusan dan/atau tindakan sebagaimana disebut dalam Pasal-pasal UU Administrasi Pemerintahan di atas, lebih lanjut Majelis Hakim akan menguraikan beberapa ketentuan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan keputusan persetujuan izin mendirikan bangunan dalam penyelenggaraan pemerintahan, termasuk dalam penyelenggaraan pemerintahan di Kota Tangerang Selatan;

Menimbang, bahwa Pasal 1 angka 6 PP Nomor 36 Tahun 2015 Tentang Peraturan Pelaksanaan UU Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung menyatakan bahwa yang dimaksud dengan izin mendirikan bangunan gedung adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku;

Menimbang, bahwa selanjutnya, dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 24/PRT/M/2007 Tentang Pedoman Tekhnis Izin Mendirikan Bangunan Gedung, menyatakan bahwa yang dimaksud dengan izin mendirikan bangunan gedung adalah perizinan yang diberikan oleh pemerintah daerah kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku;

Menimbang, bahwa kemudian dalam Pasal 1 angka 25 Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor: 5 Tahun 2013 Tentang Bangunan Gedung, menyatakan yang dimaksud dengan izin mendirikan bangunan gedung yang selanjutnya disebut dengan IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah Kota Tangerang Selatan kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/ atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa Pasal 14 ayat 2 PP Nomor 36 Tahun 2015 Tentang Peraturan Pelaksanaan UU Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung selanjutnya mengatur, izin mendirikan bangunan gedung diberikan oleh pemerintah daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah;

Menimbang, bahwa sedangkan dalam Pasal 1 angka 3 UU No. 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah, menyatakan jika yang dimaksud dengan Pemerintah Daerah adalah kepala daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom;

Menimbang, bahwa Pasal 1 angka 15 UU Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung, menyatakan yang dimaksud dengan Pemerintah Daerah adalah kepala daerah kabupaten atau kota beserta perangkat daerah otonom yang lain sebagai badan eksekutif daerah, kecuali untuk Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta adalah gubernur;

Menimbang, bahwa kemudian yang dimaksud dengan Pemerintah daerah menurut Pasal 1 angka 4 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 24/PRT/M/2007 Tentang Pedoman Tekhnis Izin Mendirikan Bangunan Gedung adalah bupati atau walikota, dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah;

Menimbang, bahwa dalam Pasal 1 angka 2 Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor: 5 Tahun 2013 Tentang Bangunan Gedung, menyatakan yang dimaksud dengan pemerintah daerah adalah Walikota dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan kota;

Menimbang, bahwa sedangkan yang dimaksud dengan Perangkat Daerah menurut ketentuan Pasal 1 angka 23 UU No. 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah adalah unsur pembantu kepala daerah dan DPRD dalam penyelenggaraan Urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa lebih lanjut dalam Pasal 15 ayat 3 PP Nomor 36 Tahun 2015

Tentang Peraturan Pelaksanaan UU Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung mengatur, permohonan izin mendirikan bangunan gedung yang telah memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis disetujui dan disahkan oleh bupati/walikota, kecuali untuk Daerah Khusus Ibukota Jakarta oleh Gubernur, untuk bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah dalam bentuk izin mendirikan bangunan gedung.

Menimbang, bahwa dengan memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang penyelenggaraan pemerintahan di bidang persetujuan perijinan sebagaimana telah disebutkan di atas, dikaitkan dengan sumber kewenangan Pejabat Pemerintahan/ Pejabat Tata Usaha Negara untuk mengambil keputusan dan/atau tindakan dalam penyelenggaraan pemerintahan, didapatkan keadaan hukum jika kewenangan untuk mengambil keputusan berupa persetujuan izin mendirikan bangunan adalah kewenangan dari Pemerintah Daerah, dalam hal ini diwakili oleh Kepala Daerah (Bupati/Walikota) dan dibantu oleh perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintah daerah;

Menimbang, bahwa oleh karenanya menurut pendapat Majelis Hakim, dalam hal mengambil keputusan dalam penyelenggaraan pemerintahan daerah, termasuk dalam persetujuan izin mendirikan bangunan adalah menjadi kewenangan dari Kepala Daerah (ic. Walikota Tangerang Selatan), yang memperoleh kewenangan atributif dari peraturan perundang-undangan;

Menimbang, bahwa lebih lanjut, terkait dengan Keputusan Walikota Tangerang Selatan Nomor: 503/Kep.12-Huk/2015 Tanggal 2 Pebruari 2015 Tentang Pendelegasian Kewenangan Penandatanganan Perizinan Kepada Kepala Badan Pelayanan Perizinan Terpadu (**vide bukti T-13**), menurut pendapat Majelis Hakim hanyalah terbatas pada kewenangan Kepala Badan Pelayanan Perizinan Terpadu untuk menandatangani perijinan yang menjadi urusan penyelenggaraan Pemerintahan Kota Tangerang Selatan, sedangkan kewenangan untuk memberikan persetujuan atau tidak memberikan persetujuan perijinan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

urusan penyelenggaraan pemerintahan Kota Tangerang Selatan, tetap menjadi domain dari

Walikota Tangerang Selatan;

Menimbang, bahwa pendelegasian kewenangan penandatanganan perijinan dari Walikota Tangerang Selatan kepada Kepala Badan Pelayanan Perizinan Terpadu sebagaimana diatur dalam Keputusan Walikota Tangerang Selatan Nomor: 503/Kep.12-Huk/2015, berdasarkan konsideran menimbang dari keputusan tersebut adalah dimaksudkan untuk mempercepat pelayanan penerbitan perizinan yang menjadi wewenang Walikota Tangerang Selatan dalam hal penyelenggaraan urusan pemerintahan di Kota Tangerang Selatan;

Menimbang, bahwa oleh karenanya, dikarenakan yang diminta oleh Penggugat untuk dibatalkan oleh Pengadilan dalam perkara *a quo* adalah pembatalan persetujuan perijinan mendirikan bangunan kepada Fanny sebagaimana dimaksud dalam IMB obyek sengketa, maka dalam sengketa *a quo*, seharusnya Pejabat Tata Usaha Negara/ Pejabat Pemerintahan yang digugat oleh Penggugat dalam hal mempertanggung-jawabkan keabsahan IMB obyek sengketa baik secara prosedural maupun materi substansi adalah Walikota Tangerang Selatan yang mendapatkan wewenang atributif dari peraturan perundang-undangan yang berlaku untuk menerbitkan persetujuan perijinan mendirikan bangunan di wilayah Kota Tangerang Selatan;

Menimbang, bahwa pada Pemeriksaan Persiapan tanggal 24 Nopember 2015 dalam sengketa *a quo*, sesuai dengan ketentuan Pasal 63 ayat (2) huruf a Majelis Hakim telah memberikan nasehat kepada pihak Penggugat untuk memperbaiki dan memperhatikan kedudukan subyek hukum Tergugat dalam surat gugatannya, terkait dengan Keputusan Tata Usaha Negara obyek sengketa yang dimohonkan pembatalannya oleh pihak Penggugat;

Menimbang, bahwa terhadap nasehat perbaikan sebagaimana dimaksud di atas, menurut pendapat Majelis Hakim adalah hak hukum Penggugat selaku pihak pengaju



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan dalam suatu sengketa tata usaha negara, dimana hak hukum Penggugat untuk menentukan subyek hukum Tergugat terkait dengan KTUN yang dimohonkan pembatalannya, haruslah sesuai dengan ketentuan formal sengketa tata usaha negara sebagaimana diatur dalam Undang-undang Peradilan Tata Usaha Negara;

DALAM POKOK SENKETA.

Menimbang, bahwa dikarenakan dalam surat Gugatannya, Penggugat salah mendudukan Pejabat Tata Usaha Negara/ Pejabat Pemerintahan yang harus bertanggung-jawab dan bertanggung-gugat terhadap penerbitan IMB obyek sengketa, maka oleh karenanya menurut pendapat Majelis Hakim beralasan hukum terhadap gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* harus dinyatakan tidak diterima;

Menimbang, bahwa terkait dengan permohonan Penggugat untuk menunda pelaksanaan IMB obyek sengketa *a quo* sebelum adanya Putusan Pengadilan yang berkekuatan hukum tetap dalam perkara ini, menurut pendapat Majelis Hakim secara mutatis mutandis, dikarenakan gugatan Penggugat dalam perkara *a quo* dinyatakan tidak diterima, adalah beralasan hukum untuk dinyatakan ditolak oleh Pengadilan;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 110 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, untuk itu kepada Penggugat dihukum membayar biaya perkara yang timbul dalam sengketa ini yang besarnya akan ditetapkan dalam amar Putusan ini;

Menimbang, bahwa dengan mempedomani ketentuan Pasal 100 *jo.* Pasal 107 jis. Pasal 109 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, Majelis Hakim dalam memutus sengketa *a quo* hanya mempertimbangkan bukti-bukti yang relevan dengan sengketa *a quo*, sedangkan untuk bukti-bukti selebihnya dipertimbangkan kurang relevan untuk dijadikan dasar dalam memutus sengketa *a quo*, namun demikian tetap terlampir dalam berkas perkara dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Putusan ini;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mengingat, UU RI Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan UU RI Nomor 9 Tahun 2004 dan UU RI Nomor 51 Tahun 2009, UU RI Nomor 30 Tahun 2014 Tentang Administrasi Pemerintahan dan Peraturan Perundang-Undangan lain yang berkaitan dengan sengketa ini;

MENGADILI

- **DALAM PENUNDAAN.**

Menolak permohonan Penggugat untuk menunda pelaksanaan Surat Keputusan Walikota Tangerang Selatan nomor 648/2318-BP2T/2015 tentang Izin Mendirikan Bangunan atas nama Fanny tertanggal 07 September 2015

- **DALAM EKSEPSI.**

Menyatakan eksepsi Tergugat tidak diterima untuk seluruhnya.

- **DALAM POKOK SENGKETA.**

- 1 Menyatakan gugatan Penggugat tidak diterima.
- 2 Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam sengketa ini sebesar Rp. 2.619.000 (Dua Juta Enam Ratus Sembilan Belas Ribu Rupiah)

Demikian diputuskan dalam Rapat Permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Serang, pada hari Rabu tanggal 11 Mei 2016 oleh kami ANDRI SWASONO, S.H. selaku Hakim Ketua Majelis, ANDI MADERUMPU, S.H.,M.H dan POPPY PRASTIANY, S.H. masing-masing selaku Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan dalam Persidangan yang dibuka dan dinyatakan terbuka untuk umum oleh Majelis Hakim tersebut pada hari Rabu tanggal 1 Juni 2016 dengan dibantu Hj. EVY FARIDA DAMAYANTI, S.H.,M.H selaku Panitera Pengganti Pengadilan Tata Usaha Negara Serang serta dihadiri oleh Penggugat Prinsipal, Kuasa Penggugat serta Kuasa Tergugat;

HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA,



1. ANDI MADERUMPU, S.H.,M.H. ANDRI SWASONO, S.H.

2. POPPY PRASTIANY, S.H.

PANITERA PENGGANTI ,

Hj. EVY FARIDA DAMAYANTI, S.H., M.H.

Rincian biaya perkara :

1.Pendaftaran Rp.	30.000,00	
2.A T K		Rp. 100.000,00
3.Panggilan-panggilan		Rp. 75.000,00
4.Biaya Pemeriksaan Setempat		Rp. 2.400.000,00
5.Biaya Hak Redaksi Putusan		Rp. 5.000,00
6.Biaya Materai Putusan		Rp. 6.000,00
7.Leges		<u>Rp. _____</u>
	<u>3.000,00</u>	Rp
	2.619.000,00	

(Dua Juta Enam Ratus Sembilan Belas Ribu Rupiah),-