



PUTUSAN
Nomor 222 K/TUN/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

Memeriksa perkara tata usaha negara dalam tingkat kasasi telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

MARTONO, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Mutiara Nomor 37 Kelurahan Padang Terubuk, Kecamatan Senapelan, Kota Pekanbaru, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya ANWAR, S.H., kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat pada Law Office Idham, Anwar & Partners, beralamat di Jalan Pembangunan Nomor 35 Labuhbaru Timur, Kota Pekanbaru, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Februari 2015;

Pemohon Kasasi dahulu Pembanding/Penggugat;
melawan:

- I. KEPALA DINAS TATA RUANG DAN BANGUNAN KOTA PEKANBARU**, tempat kedudukan di Jalan Cut Nyak Dien Nomor 1 Pekanbaru, dalam hal ini diwakili oleh kuasanya JEKI NURMAN, S.T., kewarganegaraan Indonesia, jabatan Kepala Bidang Bangunan Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kota Pekanbaru, beralamat di Jalan Cut Nyak Dien Nomor 1 Pekanbaru, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 650/DTRB/2014/278, tanggal 21 Mei 2014;
 - II. RIZA ARVIANTI**, kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Karyawan Swasta, bertempat tinggal di Emerald Residence Blok B Nomor 06 RT 001 RW 010 Kelurahan Perigi, Kecamatan Pondok Aren, Kota Tangerang Selatan;
- Termohon Kasasi I, II, dahulu Terbanding I/Tergugat, Terbanding II/Tergugat II Intervensi;**

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat yang bersangkutan ternyata bahwa sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Pembanding/Penggugat telah menggugat sekarang Termohon Kasasi I dahulu sebagai Terbanding I/Tergugat, Termohon Kasasi II dahulu sebagai Terbanding II/Tergugat II Intervensi di muka



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persidangan Pengadilan Tata Usaha Negara Pekanbaru, pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

1. Bahwa Penggugat mengajukan gugatan terhadap Tergugat di Pengadilan Tata Usaha Negara Pekanbaru karena Tergugat berdomisili di wilayah hukum Pengadilan Tata Usaha Negara Pekanbaru dan juga Tergugat selaku badan atau Pejabat Tata usaha Negara telah mengeluarkan Surat Keputusan Izin Mendirikan Bangunan Nomor SK.1248/DTRB/2013 tanggal 16 Desember 2013 atas nama Riza Arvianti, atas 1 (satu) Unit Bangunan Restoran Pizza Hut yang berlokasi di Jalan Sudirman Kelurahan Tanah Datar, Kecamatan Pekanbaru Kota yang sangat merugikan Penggugat;
2. Bahwa Surat Keputusan Izin Mendirikan Bangunan Nomor SK.1248/DTRB/2013 tanggal 16 Desember 2013 atas nama Riza Arvianti, atas 1 (satu) Unit Bangunan Lantai 1 (satu) lantai Bangunan Restoran Pizza Hut yang berlokasi di Jalan Sudirman Kelurahan Tanah Datar, Kecamatan Pekanbaru Kota, yang diterbitkan oleh Tergugat adalah merupakan Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara yang secara hukum telah bersifat konkrit, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata (Penggugat), sehingga telah memenuhi ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986;
3. Bahwa gugatan ini telah sesuai dengan ketentuan Pasal 53 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana diubah dengan Undang-undang Nomor 9 Tahun 2004, karena diterbitkan Surat Keputusan Izin Mendirikan Bangunan Nomor SK.1248/DTRB/2013 tanggal 16 Desember 2013 atas nama Riza Arvianti, atas 1 (satu) Unit Bangunan Restoran Pizza Hut yang berlokasi di Jalan Sudirman Kelurahan Tanah Datar, Kecamatan Pekanbaru Kota oleh Tergugat jelas-jelas telah merugikan Penggugat serta bertentangan dengan peraturan undang-undang yang berlaku, sebab Surat Keputusan tersebut diterbitkan di atas tanah yang sekarang menjadi Hak Milik Penggugat selaku Ahli Waris yang sah dari Almarhum Valinoto Berdasarkan Surat Keterangan Ahli Waris tanggal 19 Maret 2004 yang dibuat Ferry Bakti, S.H. Notaris di Pekanbaru, adapun surat bukti kepemilikan dari Almarhum Valinoto adalah:
 - a. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 34 atas nama Valinoto, atas sebidang seluas $\pm 886 \text{ m}^2$ yang terletak setempat dikenal di Jalan Pangeran Hidayat, Kelurahan Tanah Datar, Kecamatan Pekanbaru

Halaman 2 dari 19 halaman. Putusan Nomor 222 K/TUN/2015

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)

Halaman 2



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Kota, Kotamadya Pekanbaru, sebagaimana diterangkan dalam Gambar Situasi tanggal 30 April 1973 Nomor 137/1973;

- b. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 8 atas nama Valinoto, atas sebidang seluas $\pm 1.005 \text{ m}^2$ yang terletak setempat dikenal di Jalan Jenderal Sudirman Kelurahan Simpang Empat Kecamatan Pekanbaru Kota, Kotamadya Pekanbaru, sebagaimana diterangkan dalam Gambar Situasi tanggal 28 November 1967 Nomor 16/1967;

Dimana atas kedua bidang tanah tersebut semenjak Almarhum Valinoto meninggal duia pada tanggal 26 Oktober 2003 sampai sekarang ini terus-menerus terjadi sengketa perdata antara Penggugat selaku Ahli Waris Almarhum Valinoto dengan pihak Saudara Tamin Chandra, dan yang terakhir perkaranya sebagaimana terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Pekanbaru dengan register Nomor 64/Pdt-G/2014/PN.Pbr. tanggal 24 Maret 2014;

4. Bahwa Surat Keputusan Izin Mendirikan Bangunan Nomor SK.1248/DTRB/2013 tanggal 16 Desember 2013 atas nama Riza Arvianti, atas 1 (satu) Unit Bangunan Restoran Pizza Hut yang berlokasi di Jalan Sudirman Kelurahan Tanah Datar, Kecamatan Pekanbaru Kota, baru diketahui oleh Penggugat pada tanggal 28 Februari 2014 pada waktu Penggugat melintas/lewat melihat di atas tanah milik Penggugat dari Warisan Almarhum Valinoto yang selama ini masih dalam sengketa perdata antara Pihak Penggugat (Martono) dengan pihak Saudara Tamin Chandra, sedang didirikan bangunan dan setelah Penggugat perhatikan ternyata atas pendirian bangunan tersebut telah mendapat izin dari Tergugat berdasarkan Surat Keputusan Tergugat berupa Surat Keputusan Izin Mendirikan Bangunan Nomor SK.1248/DTRB/2013 tanggal 16 Desember 2013 atas nama Riza Arvianti, atas 1 (satu) Unit Bangunan Restoran Pizza Hut yang berlokasi di Jalan Sudirman Kelurahan Tanah Datar, Kecamatan Pekanbaru Kota, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004, gugatan yang diajukan Penggugat masih dalam tenggang waktu yang diperkenankan;
5. Bahwa Penggugat adalah Kakak/Abang Kandung dari Almarhum Valinoto yang telah meninggal dunia pada tanggal 26 Oktober 2003 di Pekanbaru sebagaimana diterangkan dalam Akta Kematian tanggal 6 November 2003 Nomor 111/2003, yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Pendaftaran Penduduk Pencatatan Sipil Pemerintah Kota Pekanbaru, dan pada waktu

Halaman 3 dari 19 halaman. Putusan Nomor 222 K/TUN/2015

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

Almarhum Valinoto meninggal dunia tidak mempunyai istri dan anak, sehingga dengan demikian berdasarkan adat Tiong Hoa (Cina), maka Penggugat sebagai Ahli Waris yang sah dari Almarhum Valinoto;

6. Bahwa semasa hidupnya Almarhum Valinoto adik kandung Penggugat memiliki beberapa bidang tanah yang merupakan harta warisan peninggal Almarhum Valinoto diantaranya adalah:

- Sebidang tanah seluas $\pm 886 \text{ m}^2$ dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 34 atas nama Valinoto, yang terletak setempat dikenal Jalan Pangeran Hidayat, Kelurahan Tanah Datar, Kecamatan Pekanbaru Kota, Kotamadya Pekanbaru, sebagaimana diterangkan dalam Gambar Situasi tanggal 30 April 1973 Nomor 137/1973;
- Sebidang tanah seluas $\pm 1.005 \text{ m}^2$ dengan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 8 atas nama Valinoto, yang terletak setempat dikenal di Jalan Jenderal Sudirman Kelurahan Simpang Empat Kecamatan Pekanbaru Kota, Kotamadya Pekanbaru, sebagaimana diterangkan dalam Gambar Situasi tanggal 28 November 1967 Nomor 16/1967;

Dan atas kedua bidang tanah tersebut Almarhum Valinoto telah membuat kesepakatan Pengikatan Jual Beli dengan Saudara Tamin Chandra yang kemudian dituangkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 180 tanggal 30 November 1998 yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Tajib Rahardjo S.H. Notaris di Pekanbaru;

7. Bahwa dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 180 tanggal 30 November 1998 disepakati harga jual beli atas 2 tanah tersebut sebesar Rp. 1.500.000.000,- (satu milyar lima ratus juta rupiah), dari harga tersebut sebelum penandatanganan akta Pengikatan Jual Beli Nomor 180 tanggal 30 November 1998 telah dibayar sebesar Rp. 88.500.000,00 (delapan puluh delapan juta lima ratus ribu rupiah) dan pada saat penandatanganan akta tersebut Tergugat membayar kepada Adik Kandung Penggugat Almarhum Valinoto sebesar Rp. 90.000.000,- (sembilan puluh juta rupiah);
8. Bahwa sedangkan sisanya dari harga jual beli akan dibayar setelah masalah atas tanah-tanah tersebut selesai seluruhnya termasuk hak/ sertifikat tanah-tanah tersebut telah terbit dari Kantor Badan Pertanahan Nasional, selambat-lambatnya 1 (satu) minggu, setelah Penandatanganan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 180, dan apabila ternyata dalam 1 (satu) minggu sisanya tersebut belum juga dilunasi Pengikatan Jual Beli tersebut menjadi batal dan uang yang telah diterima oleh Adik Kandung Penggugat Almarhum Valinoto akan tetap menjadi milik Adik Kandung Penggugat

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

Almarhum Valinoto karena dianggap sebagai ganti rugi atas batalnya Pengikatan Jual Beli tersebut;

9. Bahwa akan tetapi pada kenyataan setelah jangka waktu yang ditentukan dalam akta Pengikatan Jual Beli Nomor 180 tanggal 30 November 1998, bahkan sampai Adik Kandung Penggugat Almarhum Valinoto meninggal dunia, Saudara Tamin Chandra tidak pernah mau melaksanakan kewajibannya, untuk melunasi sisa pembayaran atas kedua bidang tanah tersebut sebagaimana yang telah disepakati dalam Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 180 tanggal 30 November 1998, padahal ada dugaan berdasarkan hukum Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 34 atas nama Valinoto dan Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 8 atas nama Valinoto sudah sejak lama di pegang dan berada dalam penguasaan Saudara Tamin Chandra dan ada dugaan Saudara Tamin Chandra dengan mempergunakan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor 180 tanggal 30 November 1998 sudah dibalik namakannya menjadi atas nama pihak ketiga lainnya, sehingga semenjak meninggalnya Almarhum Valinoto sampai sekarang atas kedua bidang tanah tersebut telah perkara/sengketa keperdataan antara Penggugat selaku Ahli Waris Almarhum Valinoto dengan pihak Saudara Tamin Chandra;
10. Bahwa di atas kedua bidang tanah milik adik kandung Penggugat Almarhum Valinoto sebagaimana diterangkan dalam:
 - a. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 34 atas nama Valinoto, atas sebidang seluas $\pm 886 \text{ m}^2$ yang terletak setempat dikenal di Jalan Pangeran hidayat, Kelurahan Tanah Datar, Kecamatan Pekanbaru Kota, Kotamadya Pekanbaru, sebagaimana diterangkan dalam Gambar Situasi tanggal 30 April 1973 Nomor 137/1973;
 - b. Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 8 atas nama Valinoto, atas sebidang seluas $\pm 1.005 \text{ m}^2$ yang terletak setempat dikenal di Jalan Jenderal Sudirman Kelurahan Simpang Empat, Kecamatan Pekanbaru Kota, Kotamadya Pekanbaru, sebagaimana diterangkan dalam Gambar Situasi tanggal 28 November 1967 Nomor 16/1967;

Yang semenjak tahun 2004 sampai dengan sekarang masih terjadi perkara/sengketa keperdataan antara Penggugat selaku Ahli Waris Almarhum Valinoto dengan pihak Saudara Tamin Chandra, Tergugat telah menerbitkan Surat Keputusan Izin Mendirikan Bangunan Nomor SK.1248/DTRB/2013 tanggal 16 Desember 2013 atas nama Riza Arvianti,

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

atas 1 (satu) Unit Bangunan Restoran Pizza Hut yang berlokasi di Jalan Sudirman Kelurahan Tanah Datar, Kecamatan Pekanbaru Kota;

11. Bahwa dengan diterbitkannya Surat Keputusan Izin Mendirikan Bangunan Nomor SK.1248/DTRB/2013 tanggal 16 Desember 2013 atas nama Riza Arvianti, atas 1 (satu) Unit Bangunan Restoran Pizza Hut yang berlokasi di Jalan Sudirman Kelurahan Tanah Datar, Kecamatan Pekanbaru Kota oleh Tergugat, sedangkan di atas tanah yang dimohonkan Surat Izin Mendirikan Bangunannya tersebut masih terjadi sengketa hak kepemilikan atas tanah antara pihak Penggugat dengan pihak Saudara Tamin Chandra, jelas-jelas telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sebagaimana diatur dalam Pasal 5 ayat (2) Peraturan Daerah Kota Pekanbaru Nomor 14 Tahun 2000 tentang Izin Mendirikan Bangunan Dalam Daerah Kota Pekanbaru, yang berbunyi *"Permohonan izin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1), ditangguhkan apabila terjadi sengketa yang ada hubungannya dengan persyaratan izin sebagaimana ayat (1) pasal ini penyelesaian izin dimaksud dapat ditangguhkan sampai ada penyelesaian sengketa"* juncto Pasal 82 ayat (3) huruf b Peraturan Daerah Kota Pekanbaru Nomor 7 Tahun 2012 tentang Restribusi Mendirikan Bangunan, yang berbunyi *"Penyelesaian permohonan izin dapat ditangguhkan apabila terdapat sengketa tanah dan atau bangunan atau gangguan terhadap lingkungan"*, sebab penerbitan Surat Keputusan Izin Mendirikan Bangunan Nomor SK.1248/DTRB/2013 tanggal 16 Desember 2013 atas nama Riza Arvianti, atas 1 (satu) Unit Bangunan Lantai 1 (satu) lantai Bangunan Restoran Pizza Hut yang berlokasi di Jalan Sudirman Kelurahan Tanah Datar, kecamatan Pekanbaru Kota, nyata-nyata di atas tanah yang hak kepemilikannya masih dalam status perkara/sengketa keperdataan antara Penggugat dengan pihak Saudara Tamin Chandra, dengan demikian Tergugat seharusnya membatalkan dan atau menagguhkan Surat Keputusan Izin Mendirikan Bangunan Nomor SK.1248/DTRB/2013 tanggal 16 Desember 2013 atas nama Riza Arvianti, atas 1 (satu) Unit Bangunan Restoran Pizza Hut yang berlokasi di Jalan Sudirman Kelurahan Tanah Datar, Kecamatan Pekanbaru Kota;
12. Bahwa berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas terlihat secara faktual, Surat Keputusan yang diterbitkan oleh Tergugat dimaksud adalah cacat hukum, karena diterbitkan melalui prosedur yang salah dan sewenang-wenang dan melanggar asas-asas umum pemerintahan yang baik terutama asas ketelitian dan asas kecermatan, karena sebelum menerbitkan surat

Halaman 6 dari 19 halaman. Putusan Nomor 222 K/TUN/2015

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)

Halaman 6



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keputusan tersebut Tergugat tidak melakukan penelitian secara cermat dan teliti terhadap seluruh persyaratan atas permohonan izin mendirikan bangunan yang dimohonkan oleh Riza Arvianti sebagaimana yang ditentukan dalam Pasal 5 ayat (1) Perda Kota Pekanbaru Nomor 14 Tahun 2000 tentang Izin Bangunan Dalam Daerah Kota Pekanbaru, sehingga Tergugat telah menerbitkan Surat Keputusan Izin Mendirikan Bangunan Nomor SK.1248/DTRB/2013 tanggal 16 Desember 2013 atas nama Riza Arvianti, atas 1 (satu) Unit Bangunan Lantai 1 (satu) lantai Bangunan Restoran Pizza Hut yang berlokasi di Jalan Sudirman Kelurahan Tanah Datar, Kecamatan Pekanbaru Kota, yang nyata-nyata status kepemilikan atas tanahnya masih dalam sengketa, dan hal ini bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku terutama yang terdapat dalam Pasal 5 ayat (2) Peraturan Daerah Kota Pekanbaru Nomor 14 Tahun 2000 tentang Izin Mendirikan Bangunan dalam Daerah Kota Pekanbaru, yang berbunyi "*Permohonan izin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1), ditangguhkan apabila terjadi sengketa yang ada hubungannya dengan persyaratan izin sebagaimana ayat (1) pasal ini penyelesaian izin dimaksud dapat ditangguhkan sampai ada penyelesaian sengketa*" juncto Pasal 82 ayat (3) huruf b Peraturan Daerah Kota Pekanbaru Nomor 7 Tahun 2012 tentang Restribusi Mendirikan Bangunan, yang berbunyi "*Penyelesaian permohonan izin dapat ditangguhkan apabila terdapat sengketa tanah dan atau bangunan atau gangguan terhadap lingkungan*", dan oleh karenanya Surat Keputusan Izin Mendirikan Bangunan Nomor SK.1248/DTRB/2013 tanggal 16 Desember 2013 atas nama Riza Arvianti, atas 1 (satu) Unit Bangunan Lantai 1 (satu) lantai Bangunan Restoran Pizza Hut yang berlokasi di Jalan Sudirman Kelurahan Tanah Datar, Kecamatan Pekanbaru Kota, mohon untuk dinyatakan batal atau tidak sah serta mohon kepada Majelis Hakim agar memerintahkan kepada Tergugat untuk mencabut Surat Keputusan Izin Mendirikan Bangunan Nomor SK.1248/DTRB/2013 tanggal 16 Desember 2013 atas nama Riza Arvianti, atas 1 (satu) Unit Bangunan Lantai 1 (satu) lantai Bangunan Restoran Pizza Hut yang berlokasi di Jalan Sudirman Kelurahan Tanah Datar, Kecamatan Pekanbaru, Kota Pekanbaru;

PERMOHONAN

Bahwa oleh karena diterbitkannya Surat Keputusan Izin Mendirikan Bangunan Nomor SK.1248/DTRB/2013 tanggal 16 Desember 2013 atas nama Riza Arvianti, atas 1 (satu) Unit Bangunan Lantai 1 (satu) lantai Bangunan

Halaman 7 dari 19 halaman. Putusan Nomor 222 K/TUN/2015

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

Restoran Pizza Hut yang berlokasi di Jalan Sudirman Kelurahan Tanah Datar, Kecamatan Pekanbaru Kota, oleh Tergugat di atas bidang tanah yang masih dalam keadaan sengketa, sedangkan berdasarkan Pasal 82 ayat (3) huruf b Peraturan Daerah Kota Pekanbaru Nomor 7 Tahun 2012 tentang Restribusi Mendirikan Bangunan dengan tegas diatur *"Penyelesaian permohonan izin dapat ditanggguhkan apabila terhadap adanya sengketa tanah dan atau bangunan atau gangguan terhadap lingkungan"* maka untuk menghindari terjadinya kerugian yang semakin besar pada Penggugat dan untuk menghindari terjadinya permasalahan hukum lainnya di kemudian hari, akibat tetap dilanjutkannya pembangunan di atas tanah yang sampai sekarang ini masih bersengketa di Pengadilan Negeri Pekanbaru tersebut, sehingga keadaan yang sedemikian rupa dapat dikategorikan sebagai keadaan yang sangat mendesak untuk dimihinkan kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk menjatuhkan putusan sela yang amarnya berbunyi:

- Menetapkan menunda Pelaksanaan Surat Keputusan Izin Mendirikan Bangunan Nomor SK.1248/DTRB/2013 tanggal 16 Desember 2013 atas nama Riza Arvianti, atas 1 (satu) Unit Bangunan Lantai 1 (satu) lantai Bangunan Restoran Pizza Hut yang berlokasi di Jalan Sudirman Kelurahan Tanah Datar, Kecamatan Pekanbaru, Kota Pekanbaru;

Bahwa berdasarkan apa yang telah Para Penggugat uraikan di atas, pada bagian akhir dari gugatan ini bermohon kepada Ketua dan Anggota Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini memutuskan dengan amar putusan sebagai berikut:

DALAM PERMOHONAN

- Mengabulkan Permohonan Penundaan Pelaksanaan Surat Keputusan Izin Mendirikan Bangunan Nomor SK.1248/DTRB/2013 tanggal 16 Desember 2013 atas nama Riza Arvianti, atas 1 (satu) Unit Bangunan Lantai 1 (satu) lantai Bangunan Restoran Pizza Hut yang berlokasi di Jalan Sudirman Kelurahan Tanah Datar, Kecamatan Pekanbaru, Kota Pekanbaru;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat Seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Surat Keputusan Izin Mendirikan Bangunan Nomor SK.1248/DTRB/2013 tanggal 16 Desember 2013 atas nama Riza Arvianti, atas 1 (satu) Unit Bangunan Lantai 1 (satu) lantai Bangunan Restoran Pizza Hut yang berlokasi di Jalan Sudirman Kelurahan Tanah Datar, Kecamatan Pekanbaru kota;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Memerintahkan Tergugat untuk mencabut Surat Keputusan Izin Mendirikan Bangunan Nomor SK.1248/DTRB/2013 tanggal 16 Desember 2013 atas nama Riza Arvianti, atas 1 (satu) Unit Bangunan Lantai 1 (satu) lantai Bangunan Restoran Pizza Hut yang berlokasi di Jalan Sudirman Kelurahan Tanah Datar, Kecamatan Pekanbaru kota;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini;
Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut, Tergugat mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:
 1. Bahwa sebagaimana izin-izin lainnya seperti SIM (Surat Izin Mengemudi), SITU (Surat Izin Tempat Usaha), dan seterusnya, Izin Mendirikan Bangunan bukanlah bukti kepemilikan karena berdasarkan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang dan Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang disebutkan bahwa Izin Mendirikan Bangunan merupakan salah satu izin pemanfaatan ruang untuk pengendalian pemanfaatan ruang;
 2. Bahwa karena Izin Mendirikan Bangunan bukanlah bukti kepemilikan maka sengketa kepemilikan tanah/gugatan terhadap kepemilikan tanah tidak dapat serta merta membuat Surat Keputusan Izin Mendirikan Bangunan turut menjadi objek gugatan;
 3. Bahwa pembatalan Izin Mendirikan Bangunan tidak dapat hanya berdasarkan adanya sengketa tanah, karena berdasarkan Pasal 37 Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang disebutkan bahwa Izin Pemanfaatan Ruang (termasuk didalamnya Izin Mendirikan Bangunan) dapat dibatalkan apabila tidak sesuai dengan rencana tata ruang dan tidak melalui prosedur yang benar;
 4. Bahwa berdasarkan Arahan Perencanaan (*Advis Planning*) Nomor 919/503/AP-DTRB/2013 Tanggal 8 Oktober 2013, penerbitan Surat Keputusan IMB Nomor 1248/IMB/DTRB/2013 telah sesuai dengan rencana tata ruang Kota Pekanbaru;
 5. Bahwa berdasarkan Peraturan Daerah Kota Pekanbaru Nomor 7 Tahun 2012 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan dan SOP Izin Mendirikan Bangunan, penerbitan Surat Keputusan IMB Nomor 1248/IMB/DTRB/2013 telah melalui prosedur yang benar;
 6. Bahwa berdasarkan uraian di atas maka objek gugatan berupa Surat Keputusan IMB Nomor 1248/IMB/DTRB/2013 tidak memenuhi unsur-unsur sebagai objek gugatan dalam perkara ini sehingga sepatasnya Majelis Hakim yang terhormat tidak menerima gugatan Penggugat;

Halaman 9 dari 19 halaman. Putusan Nomor 222 K/TUN/2015

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 tersebut Tergugat II Intervensi mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

A. BANGUNAN DIDIRIKAN BUKAN/TIDAK DI ATAS TANAH PENGUGAT DAN BUKAN DI ATAS TANAH SERTIPIKAT HAK GUNA BANGUNAN NOMOR 34/KELURAHAN TANAH DATAR DAN NOMOR 8/KELURAHAN TANAH DATAR;

1. Bahwa benar Tergugat II Intervensi adalah nama yang tertera sebagai pemegang izin dalam Surat Keputusan Izin Mendirikan Bangunan dari Walikota Pekanbaru Nomor 1248/IMB/DTRB/2013 tanggal 16 Desember 2013;
2. Bahwa surat keputusan tersebut terbit atau keluar atas permohonan yang diajukan Tergugat II Intervensi tertanggal 22 Oktober 2013 dengan Register Pendaftaran Nomor 1297;
3. Bahwa Tergugat II Intervensi mengajukan permohonan izin mendirikan bangunan kepada Tergugat atas dasar perjanjian sewa menyewa tanah antara Direktur PT. Sarimelati Kencana dengan Winna Chandra, yaitu sebagaimana tertuang dalam Surat Perjanjian Nomor 29 tanggal 14 November 2013 yang dibuat di hadapan Pritta Melanie, S.H., Notaris di Pekanbaru, di mana Tergugat II Intervensi ditugaskan oleh PT. Sarimelati Kencana untuk membangun gedung dan mengurus ijin mendirikan bangunan;
4. Bahwa tanah yang di atasnya didirikan bangunan oleh Tergugat II Intervensi adalah tanah milik Liana Chandra, Tamin Chandra, Jauhari Chandra, Evi Chandra, Yanni Chandra, Winna Chandra dan Cynthia Chandra sebagaimana tercantum sebagai pemegang hak Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 126/Tanah Datar, dan Nomor 127/Tanah Datar, yang keduanya tertera sebagai pemegang haknya adalah Liana Chandra, Tamin Chandra, Jauhari Chandra, Evi Chandra, Yanni Chandra, Winna Chandra dan Cynthia Chandra, bukan nama Vanlinoto maupun Penggugat sebagaimana didalilkan Penggugat dalam gugatannya;
5. Bahwa Hak Guna Bangunan Nomor 34/Kelurahan Tanah Datar, sudah dijual oleh Almarhum Vanlinoto kepada Almarhum Sukirman Chandra berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 73/02/P.Kota/2001 tanggal 16 Februari 2001 berakhir haknya pada tanggal 24 Oktober 2010;
6. Bahwa Hak Guna Bangunan Nomor 8/Kelurahan Tanah Datar, sudah berakhir dan diperpanjang menjadi Sertipikat Hak Guna Bangunan

Halaman 10 dari 19 halaman. Putusan Nomor 222 K/TUN/2015

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

Nomor 51/Kelurahan Tanah Datar, yang juga sudah berakhir pada tanggal 06 April 2011 telah dijual oleh Almarhum Vanlinoto kepada Almarhum Sukirman Chandra berdasarkan Akta Jual Beli Nomor 483/10/P.Kota/3003 tanggal 04 Agustus 2003;

7. Bahwa dengan berakhirnya masa Hak Guna Bangunan tersebut maka sertifikatnya berganti dengan Nomor yang baru di atas, kemudian dengan meninggalnya Almarhum Sukirman Chandra maka haknya beralih kepada ahli waris Almarhum Sukirman Chandra sebagaimana para pemegang hak di atas;
8. Bahwa dengan demikian tidak benar dalil gugatan Penggugat pada poin ke-3 yang menyatakan tanah yang dibangun Tergugat II Intervensi adalah tanah Almarhum Vanlinoto atau tanah Penggugat dan tidak benar di atas Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor 34/Kelurahan Tanah Datar, dan Nomor 8/Kelurahan Tanah Datar, melainkan di atas tanah Sertipikat Hak Guna Bangunan Nomor /Kelurahan Tanah Datar dan Nomor/Kelurahan Tanah Datar;

B. PENGUGAT BUKANLAH SATU-SATUNYA AHLI WARIS ALMARHUM VANLINOTO DAN BELUM ADA PUTUSAN PENGADILAN YANG MENGUKUHKAN PENGUGAT SEBAGAI AHLI WARIS ALMARHUM VANLINOTO YANG BERHAK MEWARISI HARTA PENINGGALAN ALMARHUM VANLINOTO:

1. Bahwa sesuai dengan Surat Keterangan Ahli Waris yang dibuat di hadapan Feri Bakti, S.H., Notaris di Pekanbaru tertanggal 19 Maret 2004, ahli waris Almarhum Vanlinoto adalah Penggugat sebagai kakaknya dan seseorang perempuan yang bernama Phoa Tjing Lie sebagai adiknya;
2. Bahwa andaikata benar, maka bukan hanya Penggugat ahli waris Almarhum Vanlinoto, masih ada ahli waris lain, yaitu Phoa Tjing Lie dan apabila Phoa Tjing Lie sudah meninggal dunia, maka hak warisnya turun kepada anak-anak Phoa Tjing Lie, sehingga ahli waris Almarhum Vanlinoto adalah Penggugat dan anak-anak Phoa Tjing Lie;
3. Bahwa walaupun Penggugat mendalilkan menurut adat orang Tiong Hoa ahli warisnya adalah Penggugat sebagai Kakak Laki-laki, namun belum pernah ada keputusan hukum yang menguatkan dalil Penggugat tersebut, buktinya gugatan Penggugat untuk dinyatakan sebagai ahli waris Almarhum Vanlinoto yang berhak mewarisi harta peninggalanya

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)



tidak pernah dikabulkan oleh pengadilan *in casu* Pengadilan Negeri Pekanbaru;

4. Bahwa Penggugat pernah menggugat semua pihak yang menurut Penggugat menguasai harta peninggalan Almarhum Vanlinoto di Pengadilan Negeri Pekanbaru, yaitu dalam perkara perdata yang terdaftar di Pengadilan Negeri Pekanbaru dengan Nomor 28/Pdt.G/2004/PN.Pbr. dimana Penggugat menggugat Almarhum Sukirman Chandra dan Tamin Chandra sebagai pihak yang dituduh menguasai secara tidak sah 2 (dua) bidang tanah SHGB Nomor 34/Kelurahan Tanah Datar, dan Nomor 51 /Kelurahan Tanah Datar dan juga Phoa Tjing Lie sebagai adiknya yang dituduh tidak berhak mewarisi usaha dan Ruko peninggalan Almarhum Vanlinoto;
5. Bahwa akan tetapi gugatan Penggugat dalam perkara perdata Nomor 28/Pdt.G/2004/PN.Pbr. sampai pada tahap banding tidak dikabulkan dan sampai kasasi di Mahkamah Agung RI permohonan kasasi Penggugat ditolak, bahkan Penggugat sudah menempuh upaya Peninjauan Kembali dan tidak berhasil, yaitu sesuai dengan Putusan Peninjauan Kembali Nomor 223 PK/PDT/2007 tanggal 22 Januari 2008;
6. Bahwa selain itu ternyata Keterangan Ahli Waris yang dibuat di hadapan Notaris Feri Bakti tersebut belum final, karena masih ada pihak lain yang mengaku sebagai istri Almarhum Vanlinoto yang mengurus Isbat Nikah setelah Almarhum Vanlinoto meninggal, yaitu seseorang yang mengaku istrinya yang bernama Emi Nussyamsilis;
7. Bahwa sebagai bukti Penggugat mengakui Emi Nursyamsilis sebagai istri Almarhum, Vanlinoto, adalah Penggugat pernah bersama-sama dengan Emi Nursyamsilis menggugat harta peninggalan Almarhum Vanlinoto kepada pihak-pihak yang dianggap menguasai harta peninggalan Almarhum, Vanlinoto, termasuk kepada Almarhum Sukirman Chandra dan Tamin Chandra, akan tetapi gugatannya tidak berhasil dan telah berkekuatan hukum, yaitu sesuai dengan putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 73/PDT/G/2008/PN.Pbr. tanggal 16 April 2009 *juncto* Nomor 15/PDT/2010/PTR tanggal 10 Mei 2010 *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 349 K/Pdt/2011 tanggal 13 Maret 2012;
8. Bahwa dengan demikian Penggugat bukanlah satu-satunya ahli waris Almarhum Vanlinoto dan belum ada keputusan badan peradilan apapun



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

yang menguatkan Penggugat sebagai ahli waris Almarhum Vanlinoto yang berhak mewarisi harta peninggalan Almarhum Vanlinoto;

C. TANAH YANG DIDIRIKAN BANGUNAN OLEH TERGUGAT II INTERVENSI ADALAH TANAH YANG PERKARANYA SUDAH SELESAI (BERKEKUATAN HUKUM TETAP) DAN SUDAH DIEKSEKUSI, DIPERKARAKAN KEMBALI OLEH PENGGUGAT PADA TANGGAL TANGGAL 24 MARET 2014;

1. Bahwa Penggugat pernah menyatakan dirinya sebagai ahli waris Almarhum Vanlinoto dan mengajukan gugatan perdata di Pengadilan Negeri Pekanbaru terhadap pihak-pihak yang dianggap menguasai harta peninggalan Almarhum Vanlinoto secara tidak sah, yang digugat termasuk Almarhum Sukirman Chandra dan Tamin Chandra yaitu sebagaimana dalam perkara perdata Nomor 28/Pdt.G/2004/PN.PBR., akan tetapi gugatan Penggugat dalam perkara perdata Nomor 28/Pdt.G/2004/PN.Pbr. sampai pada tahap banding tidak dikabulkan dan sampai kasasi di Mahkamah Agung RI permohonan kasasi Penggugat ditolak, bahkan Penggugat sudah menempuh upaya Peninjauan Kembali dan tidak berhasil, yaitu sesuai dengan Putusan Peninjauan Kembali Nomor 223 PK/PDT/2007 tanggal 22 Januari 2008;
2. Bahwa kemudian Penggugat bersama-sama seorang yang mengaku sebagai istri Almarhum Vanlinoto yang bernama Emi Nursyamsilis mengajukan gugatan kembali tentang hal yang sama dan obyek yang sama, yaitu sebagaimana dalam perkara perdata Nomor 73/PDT/G/2008/PN.Pbr. dan gugatan tersebut dari tingkat pertama sampai tingkat kasasi tidak dapat diterima, yaitu sesuai dengan dengan putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 73/PDT/G/2008/PN.Pbr. tanggal 16 April 2009 *juncto* Nomor 15/PDT/2010/PTR tanggal 10 Mei 2010 *juncto* Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 349 K/Pdt/2011 tanggal 13 Maret 2012;
3. Bahwa kemudian karena salah satu bidang tanah yang dibeli Almarhum Sukirman Chandra dari Almarhum Vanlinoto dikuasai secara tidak sah oleh seseorang yang bernama Masnah, maka Almarhum Sukirman Chandra menggugat Masnah di Pengadilan Negeri Pekanbaru dan gugatannya dikabulkan dan Masnah dihukum untuk menyerahkan tanah kepada Almarhum Sukirman Chandra, yaitu sesuai dengan putusan Pengadilan Negeri Pekanbaru Nomor 80/Pdt.G/2007/ PN.Pbr. tanggal 5 Maret 2007 yang telah berkekuatan hukum tetap dan dieksekusi

Halaman 13 dari 19 halaman. Putusan Nomor 222 K/TUN/2015

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

penyerahan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Pekanbaru kepada Almarhum Sukirman Chandra, yaitu sesuai dengan Berita Acara Eksekusi Pengosongan dan Penyerahan Nomor 17/PDT/EK-PTS/2008/PN.PBR. *juncto* Nomor 80/PDT/G/ 2006/PN.PBR;

4. Bahwa belakangan pada tanggal 24 Maret 2014 Penggugat mengajukan gugatan kembali meminta pembatalan pengikatan jual beli antara Almarhum Vanlinoto dengan Tamin Chandra atas tanah SHGB Nomor 31/Tanah Datar dan Nomor 8/Tanah Datar, sebagaimana dalam perkara perdata Nomor 64/PDT/G/2014/PN.Pbr;
5. Bahwa sebenarnya perjanjian atau pengikatan jual beli antara Almarhum Vanlinoto dengan Tamin Chandra sudah dianggap batal oleh kedua belah pihak, sehingga Vanlinoto menjual tanah tersebut secara langsung kepada ayah Tamin Chandra, yaitu Almarhum Sukirman Chandra, tanpa melalui Tamin Chandra;
6. Bahwa dengan demikian sebenarnya seluruh rangkaian perkara atas kedua bidang tanah tersebut sudah selesai hanya saja Penggugat mencari-cari untuk dapat memperkarakan kedua bidang tanah tersebut walaupun sebenarnya sudah tidak ada jalan atau dasar hukum lagi;
7. Bahwa dari uraian di atas dapat diketahui bahwa sebenarnya ketika Tergugat II Intervensi menyewa tanah yang didirikan bangunan, keadaannya sudah tidak sengketa lagi dan ketika Izin Mendirikan Bangunan obyek sengketa ini keluar juga tidak dalam sengketa, baru disengketakan perdata oleh Penggugat mulai tanggal 24 Maret 2014;

D. PERMOHONAN PENUNDAAN PELAKSANAAN IZIN PEMBANGUNAN SUDAH TERLAMBAT KARENA BANGUNAN SUDAH SELESAI 100 % DAN TIDAK ADA ALASAN PENUNDAAN KARENA PROSES PENERBITAN IMB OLEH TERGUGAT SUDAH SESUAI DENGAN PERATURAN PERUNDANGAN YANG BERLAKU;

1. Bahwa sebagaimana disungguh di atas, Tergugat II Intervensi adalah penyewa tanah sebagaimana dimaksud dalam gugatan;
2. Bahwa dalam perjanjian sewa menyewa tersebut Tergugat II Intervensi diberi tugas dan wewenang untuk mendirikan bangunan dan mengurus ijin mendirikan bangunannya;
3. Bahwa atas dasar perjanjian sewa menyewa tersebut maka Tergugat II Intervensi mengajukan permohonan Ijin Mendirikan Bangunan kepada Tergugat II selaku instansi yang berwenang untuk mengeluarkan izin

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

mendirikan bangunan di Kota Pekanbaru, sehingga terbitlah Surat Keputusan Izin Mendirikan Bangunan Nomor 1248/IMB/DTRB/2013;

4. Bahwa permohonan izin yang diajukan Tergugat II Intervensi kepada Tergugat telah memenuhi syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam pengurusan permohonan Izin Mendirikan Bangunan, yaitu antara lain:
 - a. Mengisi Blangko Permohonan Advis Planing dengan melampirkan:
 - Fotocopy Kartu Tanda Penduduk Tergugat II Intervensi sebagai Pemohon dan Kartu tanda Penduduk pemegang hak SHGB Nomor 126/Tanah Datar dan Nomor 127/Tanah Datar;
 - Fotocopy SHGB Nomor 126/Tanah Datar, dan Nomor 127/Tanah Datar;
 - Gambar Bangunan yang dimohonkan yang dibuat oleh konsultan yang sah;
 - b. Membayar Biaya Retribusi berdasarkan ketetapan yang dikeluarkan Dinas Tata Ruang Dan Bangunan;
5. Bahwa ketika Tergugat II Intervensi mengajukan permohonan Izin Mendirikan Bangunan sampai diterbitkannya Surat Keputusan Izin Mendirikan Bangunan Nomor 1248/IMB/DTRB/2013 tanggal 16 Desember 2013 kemudian diterbitkannya Surat Izin Pelaksanaan Nomor 1217/IP/DTRB/2013 tanggal 18 Desember 2013 dan selanjutnya Tergugat II Intervensi mendirikan bangunan sampai selesai 100 % (seratus persen) sekarang ini tidak pernah ada pihak-pihak yang mengajukan keberatan;
6. Bahwa barulah pada tanggal 9 Mei 2014 Tergugat II Intervensi diberitahu ada pihak yang mengajukan gugatan di Pengadilan Tata Usaha Negara Pekanbaru dengan obyek gugatan Surat Keputusan Izin Mendirikan Bangunan Nomor 1248/IMB/DTRB/2013 tanggal 16 Desember 2013, yaitu Penggugat;
7. Bahwa dengan demikian Penggugat terlambat atau permohonan penundaan pelaksanaan pembangunan sudah kedaluwarsa dan tidak ada alasan hukum untuk membatalkan Surat Keputusan Izin Mendirikan Bangunan yang menjadi obyek sengketa karena diterbitkan sesuai dengan prosedur hukum;

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Tata Usaha Negara Pekanbaru telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 12/G/2014/PTUN.Pbr., tanggal 24 September 2014, yang amarnya sebagai berikut:

Halaman 15 dari 19 halaman. Putusan Nomor 222 K/TUN/2015

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)



MENGADILI:

DALAM PENUNDAAN

- Menolak Permohonan Penggugat terhadap Penundaan Pelaksanaan Surat Keputusan Izin Mendirikan Bangunan Nomor SK.1248/IMB/DTRB/2013, tanggal 16 Desember 2013, atas nama Riza Arvianti;

DALAM EKSEPSI

- Menolak Eksepsi Tergugat;

DALAM POKOK PERKARA

1. Menolak Gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya yang timbul dalam perkara ini sebesar Rp327.000,00 (tiga ratus dua puluh tujuh ribu Rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat, putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Pekanbaru tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Medan dengan Putusan Nomor 218/B/2014/PT.TUN.MDN., tanggal 27 Januari 2015;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pembanding/Penggugat pada tanggal 9 Februari 2015, kemudian terhadapnya oleh Pembanding/Penggugat dengan perantaraan kuasanya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 23 Februari 2015, diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 23 Februari 2015, sebagaimana ternyata dalam Akta Permohonan Kasasi Nomor 12/G/2014/PTUN-Pbr *juncto* Nomor 218/B/2014/PT.TUN-MDN, yang dibuat oleh Wakil Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Pekanbaru. Permohonan tersebut diikuti dengan Memori Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Pekanbaru tersebut pada tanggal 2 Maret 2015;

Menimbang, bahwa Termohon Kasasi I dan Termohon Kasasi II masing-masing pada tanggal 2 Maret 2015 telah diberitahu tentang Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi, namun keduanya tidak mengajukan Jawaban Memori Kasasi (Kontra Memori Kasasi) sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Menimbang, bahwa permohonan kasasi *a quo* beserta alasan-alasannya telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama, diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan oleh Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, maka secara formal dapat diterima;



ALASAN-ALASAN KASASI

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dalam Memori Kasasi pada pokoknya sebagai berikut:

1. Bahwa *Judex Facti* telah menafsirkan secara parsial Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 tahun 2004 dan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang perubahan kedua Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Bahwa disatu sisi *Judex Facti* mengartikan secara sempit Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 yang telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang perubahan kedua Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dimana pemaknaan kalimat merasa dirugikan harus dalam bentuk kerugian yang kongkrit dengan mengabaikan hubungan hukum antara pemohon kasasi dengan objek sengketa;

Bahwa kepentingan Pemohon Kasasi terkena oleh akibat hukum penerbitan objek sengketa oleh Termohon Kasasi sehingga telah merugikan Pemohon Kasasi karena Termohon Kasasi telah mengabaikan kepentingan hukum Pemohon Kasasi yang harus dilindungi oleh Undang-Undang yaitu adanya sengketa keperdataan yang belum berkekuatan hukum tetap antara Pemohon Kasasi dengan Tamin Chandra ;

2. Bahwa *Judex Facti* memberikan pertimbangan hukum di luar wilayah kompetensi dengan memberikan pertimbangan hukum tentang kepentingan hukum Pemohon Kasasi yang menyangkut tentang hak keperdataan Pemohon Kasasi dengan objek sengketa;

Bahwa meskipun tanah yang tempat berdirinya bangunan yang diberikan izin oleh Termohon Kasasi berdasarkan objek sengketa sudah atas nama Tamin Candra dan dan kawan-kawan berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum namun Pemohon masih melakukan upaya hukum yang hingga saat ini masih berproses di pengadilan dan belum berkekuatan hukum tetap sehingga tidak ada satupun pihak yang bisa memberikan penilaian tentang status hak yang pasti dan tetap sebelum ada putusan yang tetap dan mengikat;

Bahwa berdasarkan alasan ke-1 (satu) dan ke-2 (dua) tersebut di atas beraskan hukum jika putusan *Judex Facti* yang dimohonkan kasasi tersebut dibatalkan dan selanjutnya mohon agar Majelis Hakim Agung mengadili sendiri



dengan mengabulkan gugatan penggugat asal/Pembanding sekarang Pemohon Kasasi untuk seluruhnya;

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa terhadap alasan-alasan tersebut Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan kasasi tidak dapat dibenarkan, *Judex Facti* sudah tepat dan benar serta tidak terdapat kesalahan dalam penerapan hukum, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat tidak memiliki kepentingan hukum atas objek sengketa karena Akta Jual-Beli sebagai alas hak terbitnya pencatatan balik nama Sertifikat Hak Guna Bangunan yang selanjutnya dijadikan sebagai syarat guna penerbitan objek sengketa telah dinyatakan sah berdasarkan putusan peradilan perdata yang telah berkekuatan hukum tetap, karena itu sudah tidak terdapat lagi hubungan hukum antara Penggugat dengan lokasi yang di atasnya telah terbit objek sengketa, sehingga yang bersangkutan tidak memiliki kedudukan hukum (*legal standing*) untuk mengajukan gugatan pembatalan terhadap objek sengketa sebagaimana ditentukan dalam Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;
- Bahwa di samping itu alasan-alasan tersebut pada hakikatnya mengenai penilaian hasil pembuktian yang bersifat penghargaan tentang suatu kenyataan, hal mana tidak dapat dipertimbangkan dalam pemeriksaan pada tingkat kasasi, karena pemeriksaan pada tingkat kasasi hanya berkenaan dengan tidak dilaksanakan atau ada kesalahan dalam pelaksanaan hukum, sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 30 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, lagi pula ternyata putusan *Judex Facti* dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan Pemohon Kasasi: MARTONO tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa dengan ditolaknya permohonan kasasi, maka Pemohon Kasasi dinyatakan sebagai pihak yang kalah dan karenanya dihukum untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat pengadilan dan tingkat kasasi ini;



Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, serta peraturan perundang-undangan lain yang terkait;

MENGADILI,

Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi: **MARTONO** tersebut;
Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sebesar Rp500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Kamis, tanggal 11 Juni 2015, oleh, Dr. H. Imam Soebechi, S.H., M.H., Ketua Muda Urusan Lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara Mahkamah Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Irfan Fachruddin, S.H., C.N., dan H. Yulius, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota Majelis, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota Majelis tersebut dan dibantu oleh Heni Hendrarta Widya Sukmana Kurniawan, S.H., M.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis,
ttd./ Dr. Irfan Fachruddin, S.H., C.N.
ttd./ H. Yulius, S.H., M.H.

Ketua Majelis,
ttd./ Dr. H. Imam Soebechi, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,
ttd./ Heni Hendrarta Widya Sukmana Kurniawan, S.H., M.H.

Untuk salinan
Mahkamah Agung RI
atas nama Panitera
Panitera Muda Tata Usaha Negara,

Biaya-biaya:

1. Meterai	Rp	6.000,00
2. Redaksi	Rp	5.000,00
3. Administrasi	Rp	489.000,00
Jumlah	Rp	500.000,00

H. Ashadi, S.H.

NIP 19540827 198303 1 002

Halaman 19 dari 19 halaman. Putusan Nomor 222 K/TUN/2015