



PUTUSAN
Nomor 156 K/Pdt/2015

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

memeriksa perkara perdata pada tingkat kasasi telah memutus sebagai berikut dalam perkara:

RUDI MAHULETTE, S.Sos, M.H., bertempat tinggal di bertempat tinggal di Jalan Dr. Siwabessy, RT 002 RW 02, Nomor 50, Kelurahan Benteng, Kecamatan Nisaniwe, Kota Ambon, dalam hal ini memberi kuasa kepada Munir Kairoty, S.H. dan kawan-kawan, Para Advokat, berkantor di Lantai 1 Gedung Asari Komplek Masjid Raya Al Fatah, Jalan Sultan Babullah, Kota Ambon, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Oktober 2013;
Pemohon Kasasi dahulu Penggugat/Terbanding;

L a w a n:

1. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA, cq MENTERI DALAM NEGERI REPUBLIK INDONESIA, cq GUBERNUR PROVINSI MALUKU, cq WALIKOTA AMBON**, berkedudukan di Jalan Sultan Hairun, Nomor 1, Ambon, dalam hal ini memberi kuasa kepada S. Slarmanat, S.H. dan kawan-kawan, Kepala Bagian Hukum Sekretariat Kota Ambon, berkantor di Kantor Pemerintahan Kota Ambon, Jalan Sultan Hairun Nomor 1, Ambon, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 7 November 2014;
2. **PEMERINTAH REPUBLIK INDONESIA, cq MENTERI DALAM NEGERI REPUBLIK INDONESIA, cq GUBERNUR PROVINSI MALUKU**, berkedudukan di Jalan Pattimura Nomor 1, Kota Ambon;
3. **RICHARD LOUHENAPESSY, S.H.**, bertempat tinggal di Jalan Ina Runi – Karang Panjang, Kota Ambon atau di Jalan Sirimau, Kota Ambon;

Para Termohon Kasasi dahulu Para Tergugat/Para Pembanding;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat tersebut ternyata sekarang Pemohon Kasasi dahulu sebagai Penggugat/Terbanding telah menggugat sekarang Para Termohon Kasasi dahulu sebagai Para Tergugat/Para Pembanding di muka



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

persidangan Pengadilan Negeri Ambon pada pokoknya atas dalil-dalil:

1. Bahwa Penggugat memiliki sebidang tanah sesuai Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 496 Surat Ukur Nomor 00183/Passo/2008 tanggal 16 Oktober 2008 seluas 3.000 m² (tiga ribu meter persegi) terletak di Desa Passo, yang diperoleh sesuai Akta Jual Beli PPAT Nomor 167/2011, tanggal 7 November 2011, kemudian HGB tersebut ditingkatkan statusnya menjadi Hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 4281 tanggal 27 November 2012 atas nama Penggugat;
2. Bahwa sebagai pemegang HGB (kemudian menjadi Hak Milik), Penggugat mengajukan permohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) kepada Kepala Kantor Pelayanan Publik Kota Ambon untuk pembangunan 5 (lima) unit Rumah Toko (Ruko) dengan menyertakan seluruh persyaratan yang ditentukan, maka Kepala Kantor Pelayanan Publik Kota Ambon sesuai kewenangannya menerbitkan Surat IMB Nomor 640/0270/IMB/KPP/VIII/ 2012 tanggal 6 Agustus 2012 kepada Penggugat;
3. Bahwa dengan IMB tersebut, maka Penggugat telah melakukan berbagai kegiatan yakni:
 - a. Membuat perikatan/perjanjian dengan Pihak Ketiga (sesuai akta notaris), dengan perikatan/perjanjian itu Penggugat telah menerima uang dari mereka; masing-masing:
 - 1) Dengan Pihak Ketiga (pembeli pertama);
Penggugat telah menerima uang sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) dengan bukti 2 (dua) lembar Bilyed Giro (BG) yaitu Nomor BJ. 923283 tanggal 28 Agustus 2012 senilai Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) sesuai bukti setoran tanggal 28 Agustus 2012 dan BG Nomor BL. 222033 tanggal 16 Oktober 2012 senilai Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) sesuai bukti setoran tanggal 16 Oktober 2012, keduanya sebagai uang muka 20% (dua puluh persen) dari harga 2 (dua) unit Ruko senilai Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);
 - 2) Dengan Pihak Ketiga (pembeli kedua);
Penggugat telah menerima uang sebesar Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah) dengan bukti 2 (dua) lembar kwitansi yakni tanggal 15 Agustus 2012 senilai Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah) dan tanggal 28 September 2012 senilai Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah), keduanya sebagai uang muka 20% dari harga 2 (dua) unit Ruko senilai Rp5.000.000.000,00 (lima miliar rupiah);

Halaman 2 dari 37 hal. Put. Nomor 156 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- b. Membuat perjanjian dengan Pihak Ketiga (Koordinator Tukang), telah mendatangkan para tukang dari Pulau Jawa dan telah melakukan pekerjaan pembangunan Ruko-ruko tersebut yang digaji secara harian terhitung sejak tanggal 9 Agustus 2012;
- c. Membeli peralatan-peralatan dan bahan-bangunan untuk kegiatan pembangunan Ruko-ruko tersebut;
4. Juga Penggugat telah melakukan transaksi jual beli sebagian tanah dari tanah sesuai HGB tersebut dengan Pihak Ketiga, dimana Penggugat telah menerima uang sebesar Rp1.300.000.000,00 (satu miliar tiga ratus juta rupiah) sesuai Akta Perjanjian Jual Beli Nomor 79 tanggal 27 Juli 2012;
5. Bahwa mestinya, Tergugat I turut bertanggungjawab atas IMB yang diterbitkan oleh Tergugat I melalui Kepala Kantor Pelayanan Publik Kota Ambon. Namun ternyata, pada tanggal 11 Oktober 2012, dengan menunjuk surat Tergugat II Nomor 030/2028 tanggal 8 Agustus 2012 perihal Pembatalan IMB Ruko atas nama Rudy Mahulette, tanpa bukti-bukti sebagai alasan yang sah, Tergugat I menerbitkan surat Nomor 300/4071/Setkot tanggal 11 Oktober 2012 perihal:
Penangguhan Kegiatan Membangun. Juga, Tergugat I dan Tergugat II menempatkan papan larangan pada bangunan yang sementara dibangun sesuai IMB. Selain itu, Tergugat I melalui bawahannya melakukan ancaman terhadap Para Tukang untuk melakukan penyitaan peralatan kerja dan bahan-bahan bangunan;
6. Bahwa atas perbuatan Tergugat I itu, Penggugat sendiri maupun melalui kuasa yang ditunjuk telah mengupayakan agar Tergugat I menarik kembali suratnya dan menghentikan semua perbuatan yang mengganggu kegiatan Penggugat, karena akan berakibat resiko yang timbul, namun Tergugat I tidak menghiraukan iktikad baik Penggugat;
7. Bahwa pada saat pembahasan dalam pertemuan dengan Tergugat II melalui Sekretaris Daerah Maluku dan staf di ruang kerja Sekretaris Daerah Maluku pada tanggal 14 Agustus 2012, telah menghasilkan kesimpulan antara lain:
 - a. Penggugat sebagai pembeli beriktikad baik mesti dilindungi oleh hukum;
 - b. Kegiatan yang dilakukan oleh Penggugat pada lokasi sesuai HGB dapat tetap berjalan sesuai IMB;
 - c. Kelemahan dalam proses penerbitan HGB kepada pemilik HGB yang lama akan ditelusuri;Walaupun kesimpulan dalam pertemuan itu, telah disampaikan juga kepada Tergugat I pada tanggal 16 Oktober 2012, namun Tergugat I tetap tidak

Halaman 3 dari 37 hal. Put. Nomor 156 K/Pdt/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)



menghiraukannya. Juga walaupun sudah ada hasil pertemuan dengan Tergugat II seperti itu, namun Tergugat II tidak memberitahukan Tergugat I terhadap hasil pertemuan itu, atau Tergugat II mencabut surat Nomor 030/2028 tanggal 8 Agustus 2012 perihal Pembatalan 1MB Ruko atas nama Rudy Mahulette dan melepaskan papan larangannya; sehingga Penggugat tidak dapat mengerjakan pembangunan Ruko-ruko sesuai IMB;

8. Bahwa walaupun Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Ambon telah menerbitkan penetapan Nomor 29/G/2012/PTUN.ABN pada tanggal 3 Desember 2012 tentang Penundaan Pelaksanaan Surat Walikota Ambon Nomor 300/4071/Setkot, tanggal 11 Oktober 2012 perihal Penangguhan Kegiatan Membangun, dimana penetapan tersebut telah disampaikan kepada Tergugat I pada saat itu sebagai Tergugat dan Tergugat II pada saat itu sebagai Tergugat II Intervensi, namun ternyata Tergugat I tetap tidak menurunkan papan larangannya demikian juga Tergugat II tidak mengindahkan penetapan Majelis Hakim tersebut bahkan pada tanggal 29 Januari 2013 Tergugat II memasang papan larangan kedua yang ukurannya lebih besar pada lokasi kegiatan membangun oleh Penggugat berdasarkan IMB. Perbuatan Tergugat I dan Tergugat II tersebut bertentangan dengan Surat Menteri Pendayagunaan Aparatur Negara (MENPAN) Nomor B-47/1/1991 tanggal 29 Mei 1991 tentang Pelaksanaan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara, dan Surat Edaran MENPAN Nomor SE/24/M.PAN/8/2004 tanggal 28 Agustus 2004 tentang Pelaksanaan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara, juga bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik yakni asas kejujuran, asas kecermatan, asas kepastian hukum, dan asas keadilan. Dalam hukum pidana, perbuatan Tergugat I dan Tergugat II dapat diproses pidana;
9. Bahwa atas perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II yang demikian, telah mengakibatkan kepercayaan pembeli terhadap hak kepemilikan tanah Penggugat menjadi hilang, Pihak Ketiga telah membatalkan kesepakatan/perjanjian jual beli dengan Penggugat sehingga Penggugat mesti mengembalikan uang Pihak Ketiga dengan denda-dendanya sesuai perjanjian, terjadi penurunan nilai jual ruko dan nilai jual tanah, terjadi penghentian kegiatan membangun selama 54 (lima puluh empat) hari dengan segala resiko pengeluaran, adanya biaya perbaikan dan penggantian bahan bangunan yang rusak dengan waktu pengerjaan selama 21 (dua puluh satu) hari, pekerjaan pembangunan tidak maksimal setelah terhenti total, pemberitaan pers yang merugikan Penggugat, tertundanya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pemanfaatan Ruko-ruko dengan segala biaya yang timbul, status kepemilikan hak atas tanah yang dimiliki Penggugat diragukan oleh pembeli dan penyewa, unit-unit usaha yang baru dibangun oleh Penggugat menjadi gagal, ketenangan Penggugat untuk berkonsentrasi dalam pekerjaan dan beristirahat menjadi terganggu dan berbagai kerugian lainnya yang dialami oleh Penggugat sebagai akibat perbuatan Tergugat I dan Tergugat II;

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

Dalam Penundaan:

- Menyatakan Penetapan Majelis Hakim Nomor 29/G/2012/PTUN.ABN tanggal 3 Desember 2012 tentang Penundaan Pelaksanaan Surat Walikota Ambon Nomor 300/4071/Setkot, tanggal 11 Oktober 2012 perihal Penangguhan Kegiatan Membangun yang diterbitkan Tergugat dinyatakan tetap berkekuatan hukum dan dipertahankan sampai putusan perkara *a quo* berkekuatan hukum tetap;

Dalam Ekseps:

- Menolak Eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;

Dalam Pokok Sengketa:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan tidak sah Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat berupa Surat Walikota Ambon Nomor 300/4071/Setkot, tanggal 11 Oktober 2012 perihal Penangguhan Kegiatan Membangun;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat berupa Surat Walikota Ambon Nomor 300/4071/Setkot, tanggal 11 Oktober 2012 perihal Penangguhan Kegiatan Membangun tersebut;
4. Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi secara tanggung renteng untuk membayar biaya yang timbul dalam sengketa ini sebesar Rp222.000,00 (dua ratus dua puluh dua ribu rupiah);

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

11. Bahwa pada saat proses pemeriksaan alat bukti di PTUN Ambon, Tergugat I tidak dapat menunjukkan bukti bahwa tanah yang di atasnya Penggugat

Halaman 5 dari 37 hal. Put. Nomor 156 K/Pdt/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 5



melakukan kegiatan membangun berdasarkan IMB, adalah milik Tergugat II; Juga pada saat Tergugat II mengajukan alat bukti, ternyata Tergugat II melalui kuasanya dengan sengaja mengajukan alat bukti berupa Surat Tergugat II Nomor 593/161 tanggal 12 Januari 1995 perihal: Pengaturan, Penguasaan, Penggunaan dan Peruntukan Tanah Negara Bekas *Eigendom Verponding* Nomor 987 Kotamadya Ambon, dengan melampirkan peta lokasi seakan-akan menunjuk pada lokasi tanah milik Penggugat yang sementara dilakukan pembangunan berdasarkan IMB;

12. Bahwa melalui saksi yang diajukan oleh Penggugat dan surat Keterangan Pendaftaran Tanah oleh Kepala Kantor Pertanahan Kota Ambon Nomor 630/23/2013 tanggal 7 Februari 2013, ternyata terbukti bahwa tanah sesuai *Eigendom Verponding* Nomor 987 itu terletak di Desa Hative Kecil, Kecamatan Sirimau, Kota Ambon (bukan pada lokasi yang sementara dilakukan kegiatan membangun oleh Penggugat berdasarkan IMB di Kecamatan Baguala, Desa Passo). Sehingga alat bukti surat Tergugat II tersebut tidak berkesesuaian dengan peta lokasi tanah yang menjadi lampirannya. Juga oleh saksi disebutkan bahwa peta lokasi yang dilampirkan oleh Tergugat II (pada surat Tergugat II Intervensi), tidak memiliki nilai kadasteral. Selain itu saksi yang diajukan oleh Tergugat II (staf pada Pemda Provinsi Maluku) mengakui berpengalaman tugas di bidang asset daerah, setelah mendengar keterangan saksi Penggugat, barulah menyatakan tidak mengetahui di mana letak lokasi objek *Eigendom Verponding* Nomor 987 tersebut, padahal surat itu merupakan alat bukti yang diajukan oleh Tergugat II sendiri;

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

14. Bahwa kerugian yang nyata dialami oleh Penggugat sebagai akibat perbuatan Tergugat I dan Tergugat II sebesar Rp10.328.770.000,00 (sepuluh miliar tiga ratus dua puluh delapan juta tujuh ratus tujuh puluh ribu rupiah), dapat dirincikan sebagai berikut:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

1) Kerugian akibat turunnya nilai jual Ruko-ruko.

Total harga awal yang disepakati dengan para pembeli sesuai perikatan/perjanjian sebesar Rp10.000.000.000,00 (sepuluh miliar rupiah) untuk harga 4 (empat) unit Ruko. Setelah adanya surat dan papan larangan yang dikeluarkan oleh Tergugat I dan Tergugat II, selain berakibat pada pembatalan dan denda, juga harga Ruko-ruko mengalami penurunan yang sangat jauh yaitu sebesar Rp625.000.000,00 (enam ratus dua puluh lima juta rupiah) per unit (ada 2 unit Ruko), harga Rp700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah) per unit dan harga Rp800.000.000,00 per unit;

Dengan demikian terdapat kerugian nilai jual 4 (empat) unit Ruko sebesar Rp7.250.000.000,00 (tujuh miliar dua ratus lima puluh juta rupiah);

2) Kerugian akibat turunnya nilai jual tanah dari harga awal yang disepakati dengan pembeli sesuai akta perikatan/perjanjian yaitu sebesar Rp1.300.000.000,00 (satu miliar tiga ratus juta rupiah), turun menjadi Rp600.000.000,00 (enam ratus juta rupiah). Sehingga kerugian atas turunnya nilai jual tanah adalah sebesar Rp700.000.000,00 (tujuh ratus juta rupiah);

3) Kerugian akibat denda-denda:

a) Denda yang menjadi tanggung jawab Penggugat, atas batalnya kesepakatan/perjanjian jual beli sesuai Akta Pembatalan Nomor 38 tanggal 28 Desember 2012, sebagai akibat perbuatan Tergugat I dan Tergugat II adalah sebesar Rp500.000.000,00 (lima ratus juta rupiah);

b) Denda keterlambatan penyerahan Ruko kepada pembeli akibat penghentian pekerjaan selama 54 (lima puluh empat) hari. Denda sesuai akta perikatan/perjanjian yaitu setiap hari dihitung sebesar Rp5.000.000,00 (lima juta rupiah) untuk setiap Ruko. Dengan demikian untuk 4 (empat) unit Ruko selama 54 (lima puluh empat) hari sebesar Rp1.080.000.000,00 (satu miliar delapan puluh juta rupiah);

c) Denda keterlambatan penyerahan Ruko kepada pembeli akibat adanya tambahan hari untuk pekerjaan perbaikan dan

Halaman 7 dari 37 hal. Put. Nomor 156 K/Pdt/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)



penggantian bahan bangunan yang rusak sebesar
Rp110.000.000,00 (seratus sepuluh juta rupiah);

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

Upah kerja kepada para tukang sebanyak 34 (tiga puluh empat) orang tukang masing-masing sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah) per hari selama 54 (lima puluh empat) hari, dan 2 (dua) orang kepala tukang/mandur masing-masing sebesar Rp175.000,00 (seratus tujuh puluh lima ribu rupiah) per hari selama 54 (lima puluh empat) hari, yang totalnya sama dengan Rp294.300.000,00 (dua ratus sembilan puluh empat juta tiga ratus ribu rupiah);

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

Terdapat biaya pekerjaan tambahan selama 21 (dua puluh satu) hari kerja untuk pembongkaran dan penggantian kayu, multi tripleks yang telah terpasang namun mengalami kerusakan akibat penghentian pekerjaan selama 54 (lima puluh empat) hari, dan sebagian besi lantai bangunan yang bengkok, sebesar Rp169.470.000,00 (seratus enam puluh sembilan juta empat ratus tujuh puluh ribu rupiah);

- d. Biaya administrasi perkara dan jasa Pengacara untuk melakukan proses hukum di PTUN Ambon dan Pengadilan Tinggi TUN Makassar sebesar Rp225.000.000,00 (dua ratus dua puluh lima juta rupiah);

15. Bahwa selain kerugian yang nyata, terdapat juga kerugian tidak nyata yang dapat dinilai dengan uang sebesar Rp3.000.000.000,00 (tiga miliar rupiah).

Nilai ini dianggap sangat wajar karena:

- a. Status sosial Penggugat sebagai pejabat pada salah satu bank dengan pangkat Deputy Maneger;
- b. Adanya pemberitaan media yang sangat merugikan Penggugat;
- c. Hilangnya kepercayaan kepada Penggugat: di lingkungan kerja, para pembeli, maupun para relasi lainnya yang sudah terbangun selama ini;
- d. Penggugat sering mendapat teguran dari Pimpinan, sebagai akibat keterlambatan pemanfaatan 1 (satu) unit Ruko yang akan disewa untuk pembukaan kantor cabang yang dijadwalkan pada bulan Pebruari 2013. Namun akibat perbuatan para Tergugat, pembukaan kantor cabang menjadi tertunda sampai pada bulan Juni 2013. Tentunya hal ini sangat berdampak negative terhadap penilaian kinerja kerja Penggugat;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- e. Penggugat berada pada posisi tawar yang lemah baik terhadap Penyewa maupun Pembeli;
 - f. Status kepemilikan hak atas tanah yang dimiliki Penggugat diragukan oleh pembeli dan penyewa;
 - g. Pekerjaan pembangunan menjadi tidak maksimal karena Tergugat I dan Tergugat II tidak mentaati Penetapan Pengadilan, yaitu meskipun sudah ada Penetapan Pengadilan namun Tergugat I tidak menurunkan papan larangannya, juga Tergugat II memasang lagi tanda larangan membangun yang lebih besar pada lokasi pembangunan Ruko-ruko;
 - h. Unit-unit usaha yang mulai dibangun oleh Penggugat menjadi gagal karena dananya digunakan untuk mengembalikan uang para Pembeli dan denda-denda sesuai Akta Perjanjian/Pengikatan;
 - i. Ketenangan Penggugat untuk berkonsentrasi dalam pekerjaan dan beristirahat menjadi terganggu;
 - j. Dibandingkan dengan nilai investasi atas pembangunan Ruko-ruko, nilai tersebut masih sangatlah relevan;
16. Bahwa dengan demikian, kerugian yang dialami oleh Penggugat sebagai akibat perbuatan Tergugat I dan Tergugat II, adalah sebesar:
- a. Kerugian yang nyata, sebesar Rp10.328.770.000,00;
 - b. Kerugian yang tidak nyata, sebesar Rp3.000.000.000,00;
- Total seluruhnya sebesar Rp13.328.770.000,00 (tiga belas miliar tiga ratus dua puluh delapan juta tujuh ratus tujuh puluh ribu rupiah);
17. Bahwa Tergugat III selaku pribadi yang memiliki pengalaman tugas dalam banyak hal, yang jabatannya selaku Tergugat I, seharusnya bila menerima surat dari Tergugat II Nomor 030/2028 tanggal 8 Agustus 2012 perihal Pembatalan IMB Ruko atas nama Rudy Mahulette, tanpa bukti-bukti yang sah, maka Tergugat III dalam jabatannya sebagai Tergugat I tidak boleh menerbitkan surat Nomor 300/4071/Setkot tanggal 11 Oktober 2012 perihal: Penangguhan Kegiatan Membangun, dan memasang papan larangan. Apalagi Tergugat III selaku pejabat Tergugat I mengetahui adanya Peraturan Walikota Ambon Nomor 11 Tahun 2011 tentang Tata Cara Pelayanan Perizinan Terpadu Satu Pintu Pada Kantor Pelayanan Publik Kota Ambon, dimana Tergugat III sebagai pejabat Tergugat I tidak memiliki kewenangan untuk menerbitkan surat Penangguhan Kegiatan Membangun, sebagaimana juga yang telah menjadi pertimbangan dalam putusan PTUN yang telah memiliki kekuatan hukum tetap yang menyatakan bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan hukum tersebut di atas, Majelis Hakim

Halaman 9 dari 37 hal. Put. Nomor 156 K/Pdt/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 9



berkeyakinan dan berkesimpulan bahwa Tergugat dalam hal menerbitkan Surat Nomor 300/4071/Setkot, tanggal 11 Oktober 2012 perihal Penangguhan Kegiatan Membangun adalah mengandung cacat hukum kewenangan (*bevoegdheidsgebreken*) yaitu keputusan itu dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang tidak berwenang. Dengan demikian Tergugat III telah turut melakukan perbuatan melanggar hukum yang menimbulkan kerugian bagi Penggugat;

18. Meskipun Tergugat I melakukan perbuatannya berdasarkan surat dari Tergugat II perihal Pembatalan IMB Ruko atas nama Rudy Mahulette, namun surat Tergugat II tersebut tidak ditandatangani oleh pribadi pejabat Tergugat II sehingga Penggugat tidak dapat menuntut kepada Pengadilan untuk membebaskan tanggung jawab kerugian yang dialami Penggugat kepada pribadi pejabat Tergugat II yakni Karel Albert Ralahalu;
19. Bahwa sesuai ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara yang berbunyi: Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan pihak yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut, maka patutlah bila atas perbuatannya, para Tergugat dihukum secara bersama-sama untuk mengganti kerugian kepada Penggugat;
20. Bahwa dengan demikian, adalah wajar bila atas perbuatan melanggar hukum tersebut, bukan saja menjadi kewajiban Tergugat I dan Tergugat II, namun juga mesti menjadi tanggung jawab Tergugat III sebagai pejabat Tergugat I. Untuk itu sebagai wujud tanggung jawab Tergugat III, sangatlah wajar bila di dalam gugatan itu, Penggugat mohon kepada Pengadilan untuk meletakkan Sita Jaminan terhadap tanah dan rumah atas nama Tergugat III;
21. Dapat diperkirakan bahwa Tergugat I dan Tergugat II akan berusaha lalai terhadap kewajibannya, walaupun telah ada putusan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap terhadap gugatan ini, juga dapat saja Tergugat III berusaha mengalihkan objek sitaan kepada pihak lain yang mengakibatkan kerugian lebih bertambah besar dialami oleh Penggugat. Untuk itu, agar putusan ini memiliki daya paksa, Penggugat mohon:
 - a. Sebelum ada putusan akhir terhadap pokok perkara, kiranya Pengadilan dapat menjatuhkan putusan provisi untuk meletakkan Sita Jaminan terhadap harta tidak bergerak milik Tergugat III sebagai pejabat Tergugat I berupa sebidang tanah seluas 346 m² (tiga ratus empat puluh enam meter persegi) sesuai sertifikat Hak Milik Nomor 90 terletak di Jalan Sirimau-Kayu Putih Desa Soya tertulis atas nama Tergugat III dan



bangunan yang berdiri di atas tanah tersebut;

Apabila setelah waktu 6 (enam) bulan sejak putusan ini dieksekusi, Tergugat I tetap tidak mematuhi, maka bidang tanah dan bangunan di atasnya yang disita, mesti menjadi milik Penggugat, untuk itu Pengadilan dapat memerintahkan Tergugat III atau setiap orang yang memperoleh hak dari padanya untuk segera keluar meninggalkan objek sitaan setelah waktu yang ditentukan itu, dan Penggugat memiliki hak penuh untuk melakukan segala tindakan hukum terhadap objek tersebut;

- b. Tergugat I dan Tergugat II dihukum dan diperintahkan untuk membayar uang paksa masing-masing sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) per hari keterlambatan. Nilai ini dianggap wajar, dengan perhitungan bila uang sejumlah itu digunakan oleh Penggugat untuk modal usaha akan memperoleh keuntungan perhari dengan jumlah yang hampir sama;

Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut di atas Penggugat mohon kepada Pengadilan Negeri Ambon agar memberikan putusan sebagai berikut:

Dalam Provisi:

- Menyatakan sah dan berharga Sita Jaminan yang telah dilakukan;

Dalam Pokok Perkara:

1. Menerima gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan, perbuatan Tergugat I tanpa alasan yang sah, telah membuat surat Nomor 300/4071/Setkot tanggal 11 Oktober 2012 perihal: Penangguhan Kegiatan Membangun dan menempatkan papan larangan pada bangunan Ruko-ruko yang sementara dibangun oleh Penggugat berdasarkan IMB, juga perbuatan Tergugat II tanpa alasan yang sah, telah membuat surat Nomor 030/2028 tanggal 8 Agustus 2012 perihal Pembatalan IMB Ruko atas nama Rudy Mahulette dan menempatkan 2 (dua) buah papan larangan pada bangunan Ruko-ruko yang sementara dibangun oleh Penggugat berdasarkan IMB di atas tanah milik Penggugat, sebagai perbuatan melanggar hukum oleh Tergugat I dan Tergugat II yang telah membawa kerugian kepada Penggugat;
3. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II secara bersama-sama mengganti kerugian kepada Penggugat, yang terdiri dari:
 - a. Kerugian yang nyata, sebesar Rp10.328.770.000,00 (masing-masing sebesar Rp5.164.385.000,00);
 - b. Kerugian yang tidak nyata, sebesar Rp3.000.000.000,00 (masing-masing sebesar Rp1.500.000.000,00);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jumlah seluruhnya sebesar Rp13.328.770.000,00 (tiga belas miliar tiga ratus dua puluh delapan juta tujuh ratus tujuh puluh ribu rupiah);

4. Menyatakan Tergugat III turut melakukan perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada Penggugat, untuk itu Tergugat III turut bertanggung jawab atas perbuatannya itu;
5. Menyatakan bila Tergugat I tidak membayar uang sebesar sebagaimana dimaksud pada butir 3 (tiga) petitum gugatan ini kepada Penggugat pada saat putusan ini dieksekusi maka:
 - Setelah waktu 6 (enam) bulan sejak putusan ini dieksekusi, sebidang tanah seluas 346 m² (tiga ratus empat puluh enam meter persegi) sesuai sertifikat Hak Milik Nomor 90 terletak di Jalan Sirimau-Kayu Putih Desa Soya, tertulis atas nama Tergugat III dan bangunan yang berdiri di atas tanah tersebut, yang telah disita itu, sah menjadi milik Penggugat. Untuk itu Pengadilan memerintahkan Tergugat III atau setiap orang yang memperoleh hak daripadanya untuk segera keluar meninggalkan tanah dan bangunan tersebut, tanpa menghilangkan kewajiban Tergugat I pada butir 3 (tiga) petitum;
6. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II untuk membayar uang paksa masing-masing sebesar Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah) per hari keterlambatan;
7. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat II mengajukan eksepsi dan gugatan rekonvensi yang pada pokoknya sebagai berikut:

Dalam Eksepsi:

1. *Error in Persona*;
 - Bahwa Penggugat menempatkan pribadi Richard Louhenapessy, sebagai Tergugat III dalam perkara ini adalah tidak dapat dibenarkan dan juga tidak berdasar serta tidak punyai korelasi dengan materi gugatan karena dalil Penggugat ialah "bahwa Tergugat III selaku pribadi memiliki pengalaman tugas dalam banyak hal, yang jabatannya selaku Tergugat I seharusnya bila menerima surat dari Tergugat II Nomor 030/2028 tanggal 8 Agustus 2012";
 - Bahwa kapasitas Richard Louhenapessy dalam menjalankan tugas-tugas pemerintahan juga dalam hal menerima surat tersebut di atas, bertindak dalam jabatan sebagai Walikota Ambon bukan sebagai pribadi, sehingga apabila terjadi kesalahan/kekeliruan dalam pengambilan keputusan maka pertanggungjawabannya adalah

Halaman 12 dari 37 hal. Put. Nomor 156 K/Pdt/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)



pertanggungjawaban Jabatan bukan pertanggungjawaban pribadi;

- Oleh karena itu jika tindakan pemerintahan yang dibuatnya mengandung kesalahan/kekeliruan, maka menurut hukum ia dalam jabatannya bertanggung jawab terhadap kesalahan tersebut. Bahwa andaikan pun benar ada kesalahan dalam perkara ini, maka konsep kesalahan yang dimaksudkan adalah merupakan kesalahan dalam jabatan dan membutuhkan pertanggungjawaban jabatan bukan pertanggungjawaban pribadi;

Oleh karena itu gugatan ini mengandung kesalahan dalam menempatkan pihak sehingga harus dinyatakan sebagai *error in persona* dan menyatakan gugatan tidak dapat diterima;

2. Gugatan Tidak jelas;

- Bahwa Penggugat mendalilkan Tergugat II menempatkan 2 (dua) buah papan larangan pada bangunan ruko-ruko yang sementara dibangun oleh Penggugat dan seterusnya sebagai perbuatan melawan hukum oleh Tergugat II yang telah membawa kerugian kepada Penggugat;
- Bahwa Penggugat juga mendalilkan agar Pengadilan menghukum dan memerintahkan Tergugat I dan II mengganti kerugian material maupun imaterial kepada penggugat sebesar Rp13.328.770.000,00;
- Bahwa dalil perbuatan melawan hukum dan ganti rugi sebesar miliaran rupiah yang ditujukan kepada Tergugat I dan II seperti tersebut di atas, adalah sangat tidak jelas, karena dalam gugatan ini belum didalilkan untuk ditetapkan siapa pemilik dari tanah seluas 3000 m² yang terletak di desa Passo sesuai dalil Penggugat butir 1 dan dinyatakan dalam petitum;
- Bahwa oleh karena tidak dimintakan untuk dinyatakan siapa pemilik dari tanah seluas 3000 m² sesuai dalil Penggugat, maka seluruh perbuatan hukum yang terjadi di atas tanah tersebut dan dianggap merupakan perbuatan melawan hukum yang dilakukan Tergugat I dan II adalah sangat tidak jelas;

Dalam Rekonvensi:

1. Bahwa Penggugat Rekonvensi menguasai sebidang tanah seluas 3000 m² yang terletak di desa Passo Jalan Wolter Monginsidi dulunya dikelola oleh Dinas Perikanan Dati I Maluku dan bukan milik Tergugat Rekonvensi berdasarkan jual beli yang dilakukan dengan Ir. Oemar Thahir sesuai akta Jual Beli PPAT Nomor 167/2011 tanggal 7 November 2011 lokasinya bersebelahan dengan Laboratorium Bina Mutu Perikanan, dengan batas-batas:
 - Timur dengan tanah eks Gudang Fa Delapan Beringin (sekarang Ambon



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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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

Halaman 15 dari 37 hal. Put. Nomor 156 K/Pdt/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

030/2028 tanggal 8 Agustus 2012 perihal Pembatalan IMB Ruko atas nama Rudy Mahulette/Tergugat Rekonvensi dan mendirikan papan larangan membangun di atas tanah yang kini dikuasai Tergugat Rekonvensi;

13. Bahwa dengan demikian Tergugat Rekonvensi memperoleh hak dari pihak yang tidak berhak, oleh karena itu konsekuensi hukumnya adalah jual beli Nomor 167/2011 tanggal 7 November 2011 yang dilakukan antara Tergugat Rekonvensi dan Ir. Oemar Thahir harus dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum, demikian pula penguasaan tanah hasil jual beli harus pula dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum;
14. Bahwa demikian pula peningkatan status Hak Guna Bangunan menjadi Hak Milik sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 4281 tanggal 27 November 2012 atas nama Penggugat adalah sangat tidak dan tidak dibenarkan menurut hukum mempunyai kekuatan mengikat menurut hukum;
15. Bahwa karena tanah seluas 3000 m² (tiga ribu meter persegi) yang terletak di jalan Wolter Monginsidi terletak di Desa Passo kini dikuasai oleh Tergugat Rekonvensi adalah masih sah hak Penggugat Rekonvensi, maka semua tindakan hukum dari Penggugat Rekonvensi Tergugat untuk mempertahankan hak atas tanah tersebut termasuk mengajukan surat kepada Walikota Ambon Nomor 030/2028 tanggal 8 Agustus 2012 perihal Pembatalan IMB Ruko atas nama Rudy Mahulette dan menempatkan 2 papan larangan di depan ruko Tergugat rekonvensi adalah perbuatan yang sah dan berharga serta dapat dipertanggung jawabkan menurut hukum;

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

1. Mengabulkan gugatan rekonvensi untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat Rekonvensi berhak atas sebidang tanah seluas 3000 m² (tiga ribu meter persegi) yang terletak di Jalan Wolter Monginsidi Desa Passo Kota Ambon sesuai batas-batas yang didalilkan;
3. Menyatakan Perjanjian Pemanfaatan dan Penggunaan Tanah Milik Pemerintah Daerah Tkt I Maluku Untuk Mendirikan Stasion Pengisian Bahan Bakar Umum (SPBBU) tanggal 7 November 1997 adalah sah dan mengikat;
4. Menyatakan menurut hukum Tergugat Rekonvensi, telah mendapat hak dari pihak yang tidak berhak atas sebidang tanah seluas 3000 m² di Jalan Wolter Monginsidi desa Passo dan penguasaan atas tanah tersebut adalah tidak sah menurut hukum;
5. Menyatakan jual beli antara Tergugat dan Ir. Oemar Thahir sesuai akta

Halaman 16 dari 37 hal. Put. Nomor 156 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

PPAT Nomor 167/2011 tanggal 7 November 2011 adalah tidak sah dan batal demi hukum;

6. Menyatakan seluruh Tindakan Penggugat Rekonvensi menghubungi Walikota Ambon untuk membatalkan IMB Ruko atas nama Tergugat Rekonvensi sesuai surat Nomor 030/2028 tanggal 8 Agustus 2012 dan tindakan Penggugat Rekonvensi mendirikan papan larangan membangun di atas tanah yang dikuasai Tergugat Rekonvensi adalah sah dan berharga;
7. Atau jika Pengadilan berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya/*ex aequo et bono*;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat III mengajukan eksepsi yang pada pokoknya sebagai berikut:

- Gugatan *Error In Persona*.

Bahwa dalil yang disampaikan Penggugat dalam Gugatannya yang menjelaskan bahwa terhadap tanah hak milik Penggugat telah diterbitkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor 640/0270/IMB/KPP/VIII/2012 tanggal 06 Agustus 2012, dengan diterbitkan IMB tersebut Penggugat telah melakukan perbuatan hukum perdata di atas objek tanah dimaksud dengan Pihak Ketiga sehingga terhadapnya Penggugat telah mendapatkan manfaat ekonomi. Kemudian terhadap IMB tersebut Tergugat II menerbitkan Surat Nomor 03012028 tanggal 08 Agustus 2012 Perihal Pembatalan IMB Ruko Atas Nama Rudy Mahulette (penggugat), dan dilanjutkan oleh Tergugat I dengan menerbitkan Surat Nomor 300/4071/Setkot tanggal 11 Oktober 2012 Perihal Penangguhan Kegiatan Membangun, hal mana dengan diterbitkannya kedua surat tersebut oleh Tergugat I dan Tergugat II mengakibatkan kerugian atas diri Penggugat. Dengan demikian, dalil yang disampaikan Penggugat tersebut pada prinsipnya adalah menyangkut tindakan hukum yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II dalam kedudukannya sebagai Pejabat Publik yakni atas nama jabatannya yang telah menerbitkan keputusan berupa surat Pembatalan dan Penangguhan IMB atas tanah mili Penggugat yang mana kedua surat tersebut merupakan *beschikking* yang dikeluarkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara sebagaimana yang dimaksud dalam Undang Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Oleh karena perbuatan Tergugat yang berdasarkan kewenangannya sebagai Pejabat Publik menerbitkan keputusan tersebut maka pertanggungjawabannya pun harus dilakukan atas nama jabatannya sehingga sangatlah salah dan keliru serta tidak berdasar hukum apabila

Halaman 17 dari 37 hal. Put. Nomor 156 K/Pdt/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

Tergugat, III yang terlepas dari jabatannya serta tidak memiliki kewenangan dalam permasalahan dimaksud kemudian ditarik sebagai pihak dalam perkara *a quo* sehingga Gugatan Penggugat terhadap Tergugat III adalah salah sasaran atau *error in persona*, dimana Tergugat III yang ditarik sebagai pihak dalam gugatan ini tidak memiliki kedudukan dan kapasitas, sehingga gugatan Penggugat mengandung cacat formil. Dengan demikian, gugatan Penggugat harus dikesampingkan dan atau setidaknya ditolak oleh Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini;

Bahwa terhadap gugatan tersebut Pengadilan Negeri Ambon telah memberikan Putusan Nomor 139/Pdt.G/2013/PN Ab tanggal 9 Mei 2014 dengan amar sebagai berikut:

Dalam Provisi:

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

Dalam Eksepsi:

- Menolak Eksepsi dari Tergugat;

Dalam Pokok Perkara:

Dalam Konvensi:

1. Menerima gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan perbuatan Tergugat I tanpa alasan yang sah, telah membuat surat Nomor 300/4071/Setkot tanggal 11 Oktober 2012 perihal: Penangguhan Kegiatan Membangun dan menempatkan papan larangan pada bangunan Ruko-ruko yang sementara dibangun oleh Penggugat berdasarkan IMB, juga perbuatan Tergugat II tanpa alasan yang sah, telah membuat surat Nomor 030/2028 tanggal 8 Agustus 2012 perihal Pembatalan IMB Ruko atas nama Rudy Mahulette dan menempatkan 2 (dua) buah papan larangan pada bangunan Ruko-Ruko yang sementara dibangun oleh Penggugat berdasarkan IMB di atas tanah milik Penggugat, sebagai perbuatan melanggar hukum oleh Tergugat I dan Tergugat II yang telah membawa kerugian kepada Penggugat;
3. Menghukum dan memerintahkan Tergugat I dan Tergugat II secara bersama-sama mengganti kerugian kepada Penggugat, yang terdiri dari:
 - a. Kerugian yang nyata, sebesar Rp10.328.770.000,00 (masing-masing sebesar Rp5.164.385.000,00);
 - b. Kerugian yang tidak nyata, sebesar Rp3.000.000.000,00 (masing-masing sebesar Rp1.500.000.000,00);

Halaman 18 dari 37 hal. Put. Nomor 156 K/Pdt/2015



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Jumlah seluruhnya sebesar Rp13.328.770.000,00 (tiga belas miliar tiga ratus dua puluh delapan juta tujuh ratus tujuh puluh ribu rupiah);

4. Menyatakan Tergugat III turut melakukan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada Penggugat, untuk itu Tergugat III turut bertanggung jawab atas perbuatannya itu;
5. Menyatakan bila Tergugat I tidak membayar uang sebesar sebagaimana dimaksud pada butir 3 (tiga) petitum gugatan ini kepada Penggugat pada saat putusan ini dieksekusi maka setelah waktu 6 (enam) bulan sejak putusan ini dieksekusi, sebidang tanah seluas 346 m² sesuai Sertifikat Hak Milik Nomor 90 terletak di Jalan Sirimau-Kayu Putih Desa Soya, tertulis atas nama Tergugat III dan bangunan yang berdiri di atas tanah tersebut, yang telah disita itu, sah menjadi milik Penggugat, untuk itu Pengadilan memerintahkan Tergugat III atau setiap orang yang memperoleh hak dari padanya untuk segera keluar meninggalkan tanah dan bangunan tersebut, tanpa menghilangkan kewajiban Tergugat I pada butir 3 (tiga) petitum;

Dalam Rekonvensi:

- Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Dalam Konvensi/Dalam Rekonvensi:

- Menghukum pihak Tergugat membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini secara tanggung renteng sebesar Rp2.949.000,00 (dua juta sembilan ratus empat puluh sembilan ribu rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Para Tergugat putusan Pengadilan Negeri tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan Tinggi Ambon dengan Putusan Nomor 38/PDT/2014/PT AMB tanggal 2 Oktober 2014 dengan amar sebagai berikut:

- Menerima permohonan Banding dari Pembanding semula sebagai Tergugat I, II dan III;
- Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor 139/Pdt.G/2013/PN AB tanggal 9 Mei 2014 yang dimohonkan banding tersebut;

Dengan Mengadili Sendiri:

I. Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menerima Eksepsi Pembanding semula Tergugat III;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan Gugatan Terbanding semula Penggugat tidak dapat diterima;

II. Dalam Rekonvensi:

Halaman 19 dari 37 hal. Put. Nomor 156 K/Pdt/2015



- Menyatakan gugatan Pembanding semula Tergugat tidak dapat diterima;

III. Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Terbanding semula Penggugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam kedua tingkat peradilan, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp150.000,00 (seratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Penggugat/Terbanding pada tanggal 24 Oktober 2014 kemudian terhadapnya oleh Penggugat/Terbanding dengan perantaraannya, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 4 Oktober 2013 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 24 Oktober 2014 sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 139/Pdt.G/2013/PN Ab yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Ambon, permohonan tersebut diikuti dengan memori kasasi yang memuat alasan-alasan yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri tersebut pada tanggal 29 Oktober 2014;

Bahwa memori kasasi dari Pemohon Kasasi/Penggugat/Terbanding tersebut telah diberitahukan kepada Para Tergugat pada tanggal 3 November 2014, kemudian Para Termohon Kasasi/Tergugat I, III/ Pembanding I dan III mengajukan jawaban memori kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Ambon pada tanggal 12 November 2014 dan tanggal 13 November 2014;

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 dalam undang-undang, oleh karena itu permohonan kasasi tersebut secara formal dapat diterima;

Menimbang, bahwa alasan-alasan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi/Penggugat/Pembanding dalam memori kasasinya tersebut pada pokoknya sebagai berikut:

1. Terhadap pertimbangan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Ambon) bahwa dengan demikian, maka sebuah jabatan akan tetap, dan yang bisa berganti adalah personnya/individuanya;
Bahwa pertimbangan sedemikian walaupun sebagai pertimbangan yang benar, namun tidak memiliki relevansinya dengan perkara ini;
Seharusnya pertimbangan tersebut tidak perlu ada dalam putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Ambon). Untuk itu kiranya Ketua Mahkamah Agung *cq* Majelis Hakim Agung yang memeriksa perkara ini pada tingkat kasasi menyatakan menolak pertimbangan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Ambon);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Terhadap pertimbangan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Ambon): Menimbang, bahwa menurut dalil dalil Terbanding semula Penggugat, Pembanding semula Tergugat I telah menerbitkan surat tanggal 11 Oktober 2012, dengan menunjuk surat Pembanding semula Tergugat II Nomor 030/2028, tanggal 8 Agustus 2012, perihal Pembatalan IMB Ruko atas nama Rudy Mahulette tanpa bukti-bukti sebagai alasan yang sah, Pembanding semula Tergugat I menerbitkan surat Nomor 300/4071/Setkot tanggal 11 Oktober 2012 perihal Penangguhan Kegiatan Membangun. Juga Pembanding semula Tergugat I dan Pembanding semula Tergugat II menempatkan papan larangan pada bangunan yang sementara dibangun sesuai IMB (alasan gugatan Nomor 5), ditanggapi oleh Pemohon Kasasi sebagai berikut:

- a. Bahwa dengan rumusan gugatan seperti itu bukanlah berarti semua pribadi pejabat pada jabatan yang disebut itu mesti dimasukan sebagai pihak dalam gugatan. Hal ini sesuai ketentuan Yurisprudensi MARI Nomor 305 K/Sip/1971, tanggal 16 Juni 1971 yang menyatakan antara lain bahwa: azas acara perdata yang memberi wewenang tersebut kepada penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugatnya;
- b. Di dalam peraturan perundang-undangan, ajaran teori, yurisprudensi maupun kepatutan di dalam masyarakat, menghendaki setiap orang yang digugat untuk mengganti kerugian yang diderita oleh orang lain, adalah benar-benar ialah orang yang melakukan perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan kerugian bagi orang lain itu. Di dalam kasus ini, melalui bukti-bukti awal yang diperoleh maupun pada saat persidangan pengadilan, ternyata tidak ditemukan kesalahan Gubernur Maluku secara pribadi yang telah menimbulkan kerugian kepada Pemohon Kasasi, dengan demikian Gubernur Maluku secara pribadi tidak dapat digugat dalam perkara ini;

Bahwa dengan demikian kiranya Ketua Mahkamah Agung *cq* Majelis Hakim Agung yang memeriksa perkara ini pada tingkat kasasi menyatakan menerima pertimbangan tersebut namun tidak menjadi alasan untuk membenarkan pertimbangan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Ambon) berikutnya;

3. Terhadap pertimbangan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Ambon): Menimbang, bahwa apabila seorang pejabat pemerintahan bisa digugat secara perdata, maka di dalam kasus ini Gubernur Maluku juga harus digugat secara pribadi, karena dalam kasus perdata bisa saja yang melakukan perbuatan melawan hukum tidak hanya 1 (satu) orang;

Halaman 21 dari 37 hal. Put. Nomor 156 K/Pdt/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)



Bahwa terhadap pertimbangan tersebut dapat ditanggapi sebagai berikut:

a. Bahwa *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Ambon) telah salah menerapkan hukum dalam mengambil pertimbangan tersebut karena pertimbangan dimaksud benar-benar sebagai pertimbangan yang tidak memiliki landasan hukum, juga sebagai pertimbangan yang bertentangan dengan hukum (bertentangan dengan Undang-undang, bertentangan dengan yurisprudensi, bertentangan dengan pendapat para ahli maupun bertentangan dengan rasa kepatutan di dalam masyarakat), yakni:

1) Ketentuan Undang-undang:

- Sesuai ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara, maka tuntutan ganti rugi hanya dibebankan kepada orang yang benar-benar melakukan perbuatan melawan hukum yang telah mengakibatkan kerugian kepada orang lain;
- Undang-undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik, Pasal 55 ayat (2) berbunyi: Pengenaan sanksi pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak membebaskan dirinya membayar ganti rugi bagi korban. Ayat (3) berbunyi:
Besaran ganti rugi bagi korban ditetapkan berdasarkan putusan pengadilan;
- Undang Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986, Pasal 116 ayat (4) berbunyi: Dalam hal Tergugat tidak bersedia melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, terhadap pejabat yang bersangkutan dikenakan upaya paksa berupa pembayaran sejumlah uang paksa dan/atau sanksi administratif;
- Undang Undang Nomor 37 tahun 2008 tentang Ombudsman Republik Indonesia Pasal 39 berbunyi: Terlapor dan atasan Terlapor yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (1), ayat (2), atau ayat (4) dikenai sanksi administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang- undangan;
Pasal 44 berbunyi: Setiap orang yang menghalangi Ombudsman dalam melakukan pemeriksaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 dipidana dengan pidana penjara paling lama 2 (dua) tahun atau denda paling banyak Rp1.000.000.000,00 (satu miliar rupiah);
Bahwa Undang-undang ini terkait perbuatan mal administrasi yang dilakukan pejabat yang menyelenggarakan fungsi pelayanan publik yang tugas pokoknya berkaitan dengan penyelenggaraan negara



sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Undang Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggara Negara Yang Bersih dan Bebas Dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme, Pasal 20 ayat (2) berbunyi: Setiap Penyelenggara Negara yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 angka 4 atau 7 dikenakan sanksi pidana dan atau sanksi perdata sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Bahwa walaupun undang-undang ini (Undang Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggara Negara Yang Bersih dan Bebas Dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme) mengacu pada tindak pidana yang dilakukan oleh Pejabat Publik, namun yang berkaitan dengan perkara perdata yang diajukan Pemohon Kasasi ini adalah menyangkut kewajiban bagi pejabat publik yang melakukan kesalahan, kepadanya bukan saja dibebani tanggungjawab pidana namun juga dibebani tanggungjawab perdata berupa ganti rugi;

2) Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia (MARI);

- Yurisprudensi MARI Nomor 698 K/Pdt/1995 tanggal 5 Maret 1996 yang menyatakan “bahwa oleh karena Pengadilan Tinggi Sulawesi Tengah salah menerapkan hukum karena kesalahan Termohon Kasasi/Tergugat Asal yang telah dinyatakan terbukti berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 12/Pid/B/1994/PN Kdi. yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dapat dipakai dasar menggugat secara perdata atas kerugian yang diderita sebagai akibat dari perbuatan Termohon Kasasi/asal”;
- Yurisprudensi MARI Nomor 305 K/Sip/1971, tanggal 16 Juni 1971 yang menyatakan antara lain bahwa: azas acara perdata yang memberi wewenang tersebut kepada penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugatnya;
- Yurisprudensi MARI Nomor 838 K/Sip/1970 tanggal 20 Januari 1971 yang menyatakan bahwa “Hal perbuatan melanggar hukum oleh penguasa, harus dinilai dengan Undang-Undang dan peraturan-peraturan formal yang berlaku dan selain itu dengan kepatutan do/am masyarakat yang seharusnya dipatuhi oleh penguasa”;
- Yurisprudensi MARI Nomor 9 K/Sip/1972 tanggal 19 Agustus 1972 yang menyatakan: Dari pertimbangan-pertimbangan Pengadilan Tinggi secara terperinci Mahkamah Agung harus dapat mengerti hat-hat apa do/am keputusan Pengadilan Negeri yang dianggap



tidak dapat dibenarkan oleh Pengadilan Tinggi;

- Yurisprudensi MARI Nomor 492 K/Sip/1970 yang menyatakan: Putusan Pengadilan Tinggi karena kurang cukup pertimbangannya (*onvoldoende gemotiveerd*) yaitu karena dalam putusannya itu hanya mempertimbangkan soal keberatan-keberatan yang diajukan dalam memori banding don tanpa memeriksa perkara itu kembali baik mengenai fakta-faktanya maupun mengenai soal penerapan hukumnya, sehingga putusan tersebut mesti dinyatakan batal;
- Dan beberapa yurisprudensi lainnya pada memori kasasi ini;

3) Pendapat para ahli:

- Suprpto dalam Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 3, Nomor 3, Desember 2008 (bukti P.114) berpendapat antara lain bahwa Secara umum perbuatan pemerintah yang melanggar hukum tersebut dapat diklasifikasikan ke dalam beberapa jenis yaitu:

Perbuatan melawan hukum oleh penguasa (*onrechtmatige overheids daad*);

Perbuatan melawan undang-undang (*onrechtmatige daad*);

Perbuatan yang tidak tepat (*onjuist*);

Perbuatan yang tidak bermanfaat (*ondoelmatige*);

Perbuatan yang menyalahgunakan wewenang (*detournement de pouvoir*);

Perbuatan melawan hukum atau *onrechtmatige overheids daad* yang sering disingkat dengan OOD mempunyai dasar pengaturan yang menggunakan ketentuan dalam KUHPER yaitu Pasal 1365 atau Pasal 1401 BW Belanda. Dalam pengaturan KUHPER tersebut tidak dibedakan subyek hukum pelaku. apakah sebagai badan publik atautkah bukan, pada prinsipnya setiap subyek hukum yang menimbulkan kerugian bagi pihak lain maka wajiblah kepadanya untuk dimintakan pertanggungjawaban atas kerugian yang diderita pihak lain;

- Ridwan HR dalam bukunya Hukum Administrasi Negara (halaman 352) menyatakan bahwa: Konsep mal administrasi berkenaan dengan norma perilaku aparat dalam melaksanakan tugas-tugas publik. Mal administrasi sebagai suatu bentuk pelanggaran norma Hukum Administrasi Negara oleh pejabat dan/atau pegawai publik menuntut tanggung jawab bagi pelanggar norma tersebut. Sanksi-sanksi dapat diterapkan terhadap pelaku maladministrasi; Jenis dan



macam sanksi yang akan dikenakan terhadap pelaku administrasi tergantung pada jenis pelanggaran dan norma peraturan erundang-undangan yang bersangkutan;

- Munir Fuadi dalam bukunya “Perbuatan Melawan Hukum” (halaman 10), mengemukakan unsur-unsur melawan hukum adalah (1) Adanya suatu perbuatan, (2) Perbuatan tersebut melawan hukum, (3) Adanya kesalahan dari pihak pelaku, (4) Adanya kerugian bagi korban, (5) Adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian. Selanjutnya (pada halaman 12) disebutkan antara lain bahwa: Suatu tindakan oleh hukum dianggap mengandung unsur kesalahan sehingga dapat dimintakan tanggung jawabnya secara hukum jika memenuhi unsur-unsur sebagai berikut: (a) Ada unsur kesengajaan atau (b) Ada unsur kelalaian (*negligence, culpa*) dan (c) Tidak ada alasan pembenar atau alasan pemaaf (*rechtvaardigingsgrond*) seperti keadaan *overmacht*, membela diri, tidak waras dan lain-lain;

4) Rasa kepatutan di dalam masyarakat;

Rasa kepatutan yakni rasa hukum yang dimiliki masyarakat bahwa orang yang bersalah dialah yang dihukum, sebaliknya kepada orang yang tidak bersalah kepadanya tidak boleh dihukum;

Bahwa dengan demikian, sudah tidak ada alasan apapun untuk membebaskan seseorang pelaku perbuatan melanggar hukum apakah ia seorang pribadi masyarakat biasa atau pribadi pejabat publik untuk dapat digugat dan dihukum atas perbuatan yang dilakukan mengakibatkan kerugian kepada pihak lain. Dalam kasus ini Termohon Kasasi dahulu Pembanding/Tergugat III sebagai pribadi pejabat Tergugat I (pejabat publik) patut untuk dihukum, juga Termohon Kasasi dahulu Pembanding/Tergugat I dan Termohon Kasasi dahulu Pembanding/Tergugat II, sebagaimana dipertimbangkan dan diputuskan oleh Pengadilan Negeri Ambon Nomor 139/Pdt.G/2013/PN AB tanggal 9 Mei 2014;

Bahwa walaupun di dalam eksepsi Termohon Kasasi dahulu Pembanding/Tergugat III sebagai pribadi pejabat Tergugat I telah memohon agar ia tidak dihukum atas perbuatan melawan hukum yang telah menimbulkan kerugian kepada diri Pemohon Kasasi, dengan alasan bahwa tindakan yang dilakukannya itu atas nama jabatan, namun oleh karena permohonan dalam eksepsinya itu tidak memiliki dasar hukum (ketentuan perundang-undangan, yurisprudensi, pendapat ahli maupun rasa kepatutan di dalam masyarakat),



maka permohonannya itu tidak dipertimbangkan oleh *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Ambon);

Bahwa dengan demikian oleh karena Termohon Kasasi dahulu Pembanding/ Tergugat III sebagai pribadi pejabat Tergugat I telah terbukti bertindak diluar kewenangannya (melampaui wewenang) atau melakukan perbuatan maladministrasi maka Termohon Kasasi dahulu Pembanding/ Tergugat III sebagai pribadi pejabat Tergugat I juga harus bertanggung jawab atas kerugian yang dialami oleh Pemohon Kasasi;

Bahwa dengan tidak dipertimbangkannya kedudukan hukum dari Termohon Kasasi dahulu Pembanding/Tergugat III sebagai pribadi pejabat Tergugat I untuk membebaskan dirinya dari tanggung jawab dan tanggung gugat atas kerugian yang diderita oleh Pemohon Kasasi, maka tentu *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Ambon) telah memiliki pendapat yang sama dengan pendapat Pengadilan Negeri Ambon bahwa Termohon Kasasi dahulu Pembanding/Tergugat III sebagai pribadi pejabat Tergugat I patut untuk turut dihukum atas perbuatan melawan hukum yang telah menimbulkan kerugian kepada Pemohon Kasasi;

Bahwa dengan demikian, hanya kepada subjek hukum pribadi atau pejabat publik yang benar-benar terbukti melakukan perbuatan melawan hukum yang telah merugikan pihak lain, yang boleh digugat dan dihukum untuk mengganti kerugian kepada pihak yang mengalami kerugian, sehingga pribadi pejabat publik lainnya yang tidak terbukti melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan pihak lain, ia tidak dapat digugat dan dihukum atas kerugian yang timbul;

- b. Bahwa menjadi pertimbangan selanjutnya adalah apakah Gubernur Maluku juga harus digugat secara pribadi sebagaimana dipertimbangkan oleh *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Ambon)? Dalam hal ini *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Ambon) telah salah menerapkan hukum dalam mengambil pertimbangan tersebut dengan alasan sebagai berikut:

- 1) Bahwa Yurisprudensi MARI Nomor 305 K/Sip/1971, tanggal 16 Juni 1971 Mahkamah Agung menentukan antara lain bahwa azas acara perdata yang memberi wewenang tersebut kepada penggugat untuk menentukan siapa-siapa yang akan digugatnya. Sehingga menyangkut apakah Gubernur Maluku secara pribadi mesti digugat atau tidak, adalah kewenangan dari Pemohon Kasasi untuk menentukannya. Dengan demikian pertimbangan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Ambon) tersebut sangat bertentangan dengan yurisprudensi ini, sehingga



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Ambon) Nomor 38/PDT/2014/PT AMB. tanggal 2 Oktober 2014 yang dimohon kasasi ini mesti dinyatakan batal;

2) Bahwa seharusnya *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Ambon) wajib, mempertimbangkan juga fakta-fakta persidangan serta keberatan-keberatan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi dalam Kontra Memori Banding menyangkut mengapa sampai Gubernur Maluku tidak digugat secara pribadi, sebagaimana tertuang dalam Kontra Memori Banding yang berbunyi sebagai berikut:

- Bahwa pada hal. 41 putusan PTUN (bukti P.87), pertimbangan Majelis Hakim adalah “bahwa salah satu prinsip negara hukum adalah *wetmatigheid van bestuur* atau pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan, oleh karenanya setiap tindakan hukum pemerintah harus didasarkan pada wewenang yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku” dengan demikian pertanggung jawaban hukum yang ditimbulkan atas sebuah keputusan pejabat negara harus dibedakan antara pejabat negara yang membuat keputusan karena kewenangannya dan pejabat negara yang membuat keputusan diluar kewenangannya;
- Bahwa tidak diikutsertakannya pribadi pejabat Gubernur Provinsi Maluku (Karel Alberth Ralahalu) dan pribadi pejabat Sekretaris Daerah Maluku (Ros Far-far) untuk bertanggung jawab secara perdata dalam gugatan ini dengan alasan sebagai berikut: Pejabat yang menandatangani surat Nomor 030/2028 tanggal 8 Agustus 2012 adalah Sekretaris Daerah Provinsi Maluku atas nama Gubernur Maluku sesuai kewenangan yang dimilikinya;

Dengan demikian, oleh karena putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Ambon) Nomor 38/PDT/2014/PT AMB. tanggal 2 Oktober 2014 tidak mempertimbangkan fakta-fakta persidangan maupun keberatan-keberatan pada kontra memori banding yang diajukan oleh Pemohon Kasasi terhadap eksepsi pada memori banding Termohon Kasasi dahulu Pembanding/Tergugat III sebagai pribadi pejabat Tergugat I, juga *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Ambon) tidak mempertimbangkan undang-undang dan peraturan-peraturan formal yang berlaku, maka putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Ambon) Nomor 38/PDT/2014/PT AMB. tanggal 2 Oktober 2014 yang dimohon kasasi ini mesti dinyatakan batal. Hal ini sesuai dengan:

Halaman 27 dari 37 hal. Put. Nomor 156 K/Pdt/2015



- Yurisprudensi MARI Nomor 492 K/Sip/1970 yang menyatakan:
Putusan Pengadilan Tinggi karena kurang cukup pertimbangannya (*onvoldoende gemotiveerd*) yaitu karena dalam putusannya itu hanya mempertimbangkan soal keberatan-keberatan yang diajukan dalam memori banding dan tanpa memeriksa perkara itu kembali baik mengenai fakta-faktanya maupun mengenai soal penerapan hukumnya, sehingga putusan tersebut mesti dinyatakan batal;
 - Yurisprudensi MARI Nomor 838 K/Sip/1970 tanggal 20 Januari 1971 yang menyatakan bahwa "Hal perbuatan melanggar hukum o/eh penguasa, harus dinilai dengan Undang-Undang dan peraturan-peraturan formal yang berlaku dan selain itu dengan kepatutan dalam masyarakat yang seharusnya dipatuhi oleh penguasa";
- 3) Bahwa selain itu, tidak ada fakta hukum apapun yang dapat menjadi alasan hukum kepada *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Ambon), mengambil pertimbangan untuk mesti Gubernur Maluku juga harus digugat secara pribadi. Hal ini karena, bila *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Ambon) meneliti dan mencermati surat Termohon Kasasi dahulu Pembanding/Tergugat II Nomor 030/2028 tanggal 8 Agustus 2012 perihal Pembatalan IMB Ruko atas nama Rudy Mahulette (bukti T.I-I), kenyataannya:
- a) Surat tersebut bukan ditandatangani oleh Gubernur Maluku (Karel Albert Ralalahu) tetapi ditandatangani oleh Sekretaris Daerah Provinsi Maluku sesuai kewenangan tugas umumnya atas nama Gubernur Maluku. Pada surat tersebut, Gubernur Maluku hanya memperoleh tembusannya saja. Dengan demikian inisiatif untuk menerbitkan surat tersebut belum tentu sebagai inisiatif dari Gubernur Maluku;
 - b) Surat tersebut belum bersifat final (sebagaimana dimaksud pada Pasal 1 ayat (9) Undang Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang Undang Nomor 5 Tahun 1986), karena surat tersebut masih memerlukan persetujuan instansi lain yakni Termohon Kasasi dahulu Pembanding/Tergugat I. Surat tersebut bersifat permohonan sebagaimana terdapat anak kalimat "Untuk penertiban pembangunan ruko tersebut maka dimohon bantuan Bapak untuk tidak menerbitkan IMB atau membatalkan IMB pembangunan ruko atas nama saudara Rudy Mahulette yang saat ini proses pembangunannya sedang berjalan"; Artinya



surat tersebut hanyalah berupa permohonan dari Termohon Kasasi dahulu Pembanding/Tergugat II yang dapat berakibat disetujui atau ditolak oleh Termohon Kasasi dahulu Pembanding/Tergugat I;

- c) Selama proses persidangan pada tingkat *Judex Facti* baik melalui keterangan saksi, surat dan bukti-bukti lain ternyata tidak ditemukan adanya perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh Gubernur Maluku secara pribadi, sehingga Gubernur Maluku tidak perlu digugat secara pribadi;
 - d) Surat tersebut hanya ditujukan kepada Termohon Kasasi dahulu Pembanding/Tergugat I dan bersifat surat dinas antar instansi, yang tidak ada tembusannya kepada Pemohon Kasasi;
- 4) Bahwa bila *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Ambon) meneliti dan mencermati perbuatan Termohon Kasasi dahulu Pembanding/Tergugat II yang menempatkan papan larangan pada bangunan yang sementara dibangun sesuai IMB (alasan gugatan Nomor 5), maka:
- a) Papan larangan tersebut dipasang oleh Termohon Kasasi dahulu Pembanding/Tergugat II pada saat sebelum dan setelah terbitnya Penetapan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Ambon, belum tentu atas inisiatif atau atas perintah yang berasal dari Gubernur Maluku secara pribadi, yang dapat mengakibatkan Gubernur Maluku juga harus digugat secara pribadi atas inisiatif atau perintah itu;
 - b) Selama proses persidangan pada tingkat *Judex Facti* baik melalui keterangan saksi, surat dan bukti-bukti lain ternyata tidak ditemukan adanya perbuatan melanggar hukum yang dilakukan oleh Gubernur Maluku secara pribadi;
 - c) Bahwa dengan demikian Gubernur Maluku secara pribadi tidak dapat digugat dan dihukum atas perbuatan pemasangan papan-papan larangan itu, apalagi pemasangan papan larangan itu juga dilakukan setelah ada Penetapan Pengadilan Tata Usaha Negara Ambon Nomor 29/G/2012/PTUN ABN. tanggal 3 Desember 2012 tentang Penundaan Pelaksanaan Surat Walikota Ambon Nomor 300/4071/Setkot, tanggal 11 Oktober 2012 perihal Penangguhan Kegiatan Membangun;

Bahwa penetapan PTUN Ambon tersebut telah disampaikan kepada Termohon Kasasi dahulu Pembanding/Tergugat II dalam kedudukannya pada saat itu sebagai Tergugat II Intervensi di PTUN Ambon, namun ternyata Termohon Kasasi dahulu Pembanding/Tergugat II tidak



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

mengindahkan penetapan Majelis Hakim tersebut bahkan pada tanggal 29 Januari 2013, Termohon Kasasi dahulu Pembanding/Tergugat II memasang papan larangan kedua yang ukurannya lebih besar pada lokasi kegiatan membangun oleh Pemohon Kasasi berdasarkan IMB;

Bahwa benar perbuatan Termohon Kasasi dahulu Pembanding/Tergugat II dengan cara memasang papan larangan kedua yang ukurannya lebih besar setelah terbitnya penetapan PTUN Ambon tersebut bertentangan dengan Surat Menteri Pendayagunaan Aparatur Negara (MENPAN) Nomor B-47/1/1991 tanggal 29 Mei 1991 tentang Pelaksanaan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara, dan Surat Edaran MENPAN Nomor SE/24/M.PAN/8/2004 tanggal 28 Agustus 2004 tentang Pelaksanaan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara, juga bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik yakni asas kejujuran, asas kecermatan, asas kepastian hukum, dan asas keadilan sehingga patutlah bila Termohon Kasasi dahulu Pembanding/Tergugat II dihukum atas perbuatannya itu;

Bahwa namun demikian tindakan-tindakan yang dilakukan oleh Termohon Kasasi dahulu Pembanding/Tergugat II tersebut, murni sebagai tindakan institusi/lembaga dan selama persidangan tingkat *Judex Facti* tidak ada bukti apapun tentang keterlibatan Gubernur Maluku secara pribadi, sehingga tidak ada alasan hukum apapun untuk melibatkan Gubernur Maluku secara pribadi di dalam gugatan sebagai pihak yang mesti turut bertanggung jawab atas kerugian yang dialami oleh Pemohon Kasasi;

Bahwa melalui fakta-fakta hukum sebagaimana telah dipertimbangkan oleh Pengadilan Negeri Ambon yakni Termohon Kasasi dahulu Pembanding/Tergugat II secara institusi terlibat dalam penghentian pekerjaan para tukang, pemasangan papan-papan larangan yang dilakukan oleh Satpol PP Provinsi Maluku selaku bagian dari Termohon Kasasi dahulu Pembanding/Tergugat II. Di dalam persidangan Termohon Kasasi dahulu Pembanding/Tergugat III selaku pejabat Tergugat I tidak dapat membuktikan bahwa penghentian pekerjaan para tukang; pemasangan papan-papan larangan oleh Satpol PP Provinsi Maluku selaku bagian dari Termohon Kasasi dahulu Pembanding/Tergugat II tersebut diperintah langsung oleh Gubernur Maluku secara pribadi;

Bahwa oleh karena tidak adanya hubungan hukum antara Pemohon Kasasi dengan Gubernur Maluku secara pribadi, baik langsung maupun

Halaman 30 dari 37 hal. Put. Nomor 156 K/Pdt/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 30



tidak langsung, maka tidak ada alasan hukum apapun bagi Pemohon Kasasi untuk juga harus menggugat Gubernur Maluku secara pribadi;

- 5) Bahwa berdasarkan bukti-bukti hukum yang ada, seharusnya menjadi pertimbangan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Ambon), adalah apakah perbuatan melanggar hukum yang dilakukan Termohon Kasasi dahulu Terbanding/Tergugat III atas nama Richard Louhenapessy, S.H. sebagai pribadi pejabat Tergugat I, memiliki bobot yang sama dengan perbuatan yang dilakukan oleh Gubernur Maluku secara pribadi (Karel Albert Ralahalu), sehingga bila Termohon Kasasi dahulu Terbanding/Tergugat III sebagai pribadi pejabat Tergugat I digugat dan dihukum dalam perkara ini, patut pulakah bila Gubernur Maluku secara pribadi mesti juga digugat dan dihukum atas kerugian yang diderita oleh Pemohon Kasasi ?;

Bahwa terhadap pertimbangan tersebut Pemohon Kasasi mengemukakan perbedaannya sebagai berikut:

- a) Yang menandatangani surat;
- Surat Termohon Kasasi dahulu Pembanding/Tergugat Nomor 300/4071/setkot tanggal 11 Oktober 2012 perihal Penangguhan Kegiatan Membangun (bukti P.18), ditandatangani oleh Termohon Kasasi dahulu Pembanding/Tergugat III sebagai pejabat Tergugat I; Bahwa surat yang ditandatangani oleh Termohon Kasasi dahulu Pembanding/Tergugat III sebagai pejabat Tergugat I tersebut telah diuji oleh Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) Ambon Nomor 29/G/2012/PTUN.ABN yang telah memiliki kekuatan hukum tetap, oleh pengadilan mempertimbangkan: "Menimbang, bahwa berdasarkan keseluruhan pertimbangan hukum tersebut di atas, Majelis Hakim berkeyakinan dan berkesimpulan bahwa Tergugat dalam hal menerbitkan surat Nomor 300/4071/Setkot tanggal 11 Oktober 2012 perihal Penangguhan Kegiatan Membangun adalah mengandung cacad hukum kewenangan (*bevoegdhedsgebreken*) yaitu keputusan itu dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang tidak berwenang"; Pertimbangan pengadilan yang menyatakan bahwa surat Walikota Nomor 300/4071/setkot tanggal 11 Oktober 2012 tersebut mengandung cacad hukum kewenangan (*bevoegdhedsgebreken*) yaitu keputusan itu dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang tidak berwenang, karena sesuai Peraturan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menteri Dalam Negeri Nomor 24 Tahun 2006 tentang Pedoman Penyelenggaraan Pelayanan Terpadu Satu Pintu disebutkan pada Pasal 6 menentukan bahwa “Bupati/Walikota mendelegasikan kewenangan penandatanganan perizinan dan non perizinan kepada Kepala PPTSP untuk mempercepat proses peiovanan”, juga bertentangan dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 32 Tahun 2010 tentang Pedoman Pemberian Izin Mendirikan Bangunan, Pasal 5 ayat (1) menentukan: “Bupati/Walikota dalam penyelenggaraan IMB dikelola oleh satuan kerja perangkat daerah yang membidangi perizinan”, juga melanggar Peraturan Walikota Ambon Nomor 11 Tahun 2011 tentang Tata Cara Pelayanan Perizinan Terpadu Satu Pintu pada Kantor Pelayanan Publik Kota Ambon (hal 43 putusan PTUN bukti P.87);

Penghukuman terhadap Termohon Kasasi dahulu Pembanding/Tergugat III sebagai pribadi pejabat Tergugat I, sesuai Yurisprudensi MARI Nomor 698 K/Pdt/1995 tanggal 05 Maret 1996 yang menyatakan “bahwa oleh karena Pengadilan Tinggi Sulawesi Tengah salah menerapkan hukum karena kesalahan Termohon Kasasi/Tergugat Asal yang telah dinyatakan terbukti berdasarkan putusan Pengadilan Negeri Kendari Nomor 12/Pid/B/1994/PN.Kdi yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dapat dipakai dasar menggugat secara perdata atas kerugian yang diderita sebagai akibat dari perbuatan Termahan Kasasi/asal”;

- Surat Termohon Kasasi dahulu Pembanding/Tergugat II Nomor 030/2028 tanggal 8 Agustus 2012 perihal Pembatalan IMB Ruko atas nama Rudy Mahulette (bukti T.I-1), tidak ditandatangani oleh Gubernur Maluku secara pribadi, melainkan ditandatangani oleh Sekretaris Daerah Maluku atas nama Gubernur Maluku sesuai kewenangan umum yang dimilikinya sebagaimana ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Tidak ada bukti perintah khusus dari Gubernur Maluku kepada Sekretaris Daerah Maluku untuk menandatangani surat itu. Gubernur Maluku hanya memperoleh tembusan surat tersebut;

b) Sifat surat;

- Surat Nomor 300/4071/Setkot tanggal 11 Oktober 2012 yang ditandatangani oleh Termohon Kasasi dahulu Pembanding/Tergugat III selaku pejabat Tergugat I (bukti P.18) sudah bersifat konkrit,

Halaman 32 dari 37 hal. Put. Nomor 156 K/Pdt/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)



individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata, sehingga telah menjadi objek sengketa Tata Usaha Negara;

- Surat Nomor 030/2028 tanggal 8 Agustus 2012 perihal Pembatalan IMB Ruko atas nama Rudy Mahulette (bukti T.I-1), yang ditandatangani oleh Sekretaris Daerah Provinsi Maluku hanya dalam bentuk permohonan antar instansi;

c) Kewenangan menerbitkan surat.

- Oleh PTUN Ambon dalam putusannya Nomor 29/G/2012/ PTUN. ABN yang telah memiliki kekuatan hukum tetap, mempertimbangkan bahwa Surat Walikota Nomor 300/4071/Setkot tanggal 11 Oktober 2012 tersebut mengandung cacat hukum kewenangan (*bevoegdheidsgebreken*) yaitu keputusan itu dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang tidak berwenang, karena surat tersebut bertentangan dengan Pasal 6 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 24 Tahun 2006 tentang Pedoman Penyelenggaraan Pelayanan Terpadu Satu Pintu disebutkan "Bupati/Walikota mendelegasikan kewenangan penandatanganan perizinan dan non perizinan kepada Kepala PPTSP untuk mempercepat, proses pelayanan", juga bertentangan dengan Pasal 5 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 32 Tahun 2010 tentang Pedoman Pemberian Izin Mendirikan Bangunan ditegaskan "Bupati/Walikota dalam penyelenggaraan IMB dikelola oleh satuan kerja perangkat daerah yang membidangi perizinan", juga melanggar Peraturan Walikota Ambon Nomor 11 Tahun 2011 tentang Tata Cara Pelayanan Perizinan Terpadu Satu Pintu pada Kantor Pelayanan Publik Kota Ambon (hal 43 putusan PTUN bukti P.87);
- Surat yang diterbitkan oleh Sekretaris Daerah Provinsi Maluku, berupa surat permohonan antar instansi, masih berada dalam kewenangan sesuai tugas umum Sekretaris Daerah;

Bahwa selain perbedaan bobot antara perbuatan Termohon Kasasi dahulu Pembanding/Tergugat III sebagai pejabat Tergugat I dibandingkan dengan perbuatan Gubernur Maluku secara pribadi, terdapat juga kesalahan yang dilakukan oleh Termohon Kasasi dahulu Pembanding/Tergugat I dan kesalahan yang dilakukan oleh Termohon Kasasi dahulu Pembanding/Tergugat II menyangkut pemasangan papan-papan larangan dan penghentian pekerjaan para tukang yakni:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Penghentian pekerjaan para tukang dan pemasangan papan larangan oleh Satpol PP dan Dinas Tata Kota, Kota Ambon (Termohon Kasasi dahulu Pembanding/Tergugat I) adalah perintah Termohon Kasasi dahulu Pembanding/Tergugat I (secara institusi), juga setelah adanya penetapan PTUN Ambon, Termohon Kasasi dahulu Pembanding/Tergugat I tidak mengindahkan putusan tersebut yakni papan larangan membangun tetap tidak dilepas dari bangunan ruko milik Pemohon Kasasi;
- Penghentian pekerjaan para tukang dan pemasangan papan larangan oleh Satpol PP Provinsi Maluku (Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Tergugat II) adalah perintah Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Tergugat II (secara Institusi), juga setelah adanya penetapan PTUN Ambon, Termohon Kasasi dahulu Penggugat/Tergugat II tidak mengindahkan putusan PTUN karena pada tanggal tanggal 29 Januari 2013, Termohon Kasasi ,dahulu Pembanding/Tergugat II memasang papan larangan kedua yang ukurannya lebih besar pada lokasi ruko milik Pemohon Kasasi (bukti P.19, bukti P.20 dan bukti P.21);

Bahwa dengan demikian pertimbangan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Ambon) bertentangan dengan hukum yang berlaku, juga, *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Ambon) tidak mempertimbangkan keberatan-keberatan yang diajukan oleh Pemohon Kasasi pada kontra memori banding, juga selama proses persidangan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Ambon) tidak memperhatikan fakta-fakta hukum baik pada persidangan di PTUN maupun di Pengadilan Negeri Ambon; semuanya yang mengakibatkan batalnya putusan *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi Ambon) tersebut;

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

Menimbang, bahwa alasan-alasan kasasi tersebut tidak dapat dibenarkan, karena putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi yang membatalkan putusan *Judex Facti*/Pengadilan Negeri tidak salah dalam menerapkan hukum dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa penerbitan surat oleh Tergugat II Nomor 030/2028 tanggal 8 Agustus 2012 perihal pembatalan IMB Ruko atas nama Rudy Mahulette, S.Sos., M.H. dan surat oleh Tergugat I Nomor 300/4071/Setkot tanggal 11 Oktober 2012 perihal Penangguhan Kegiatan Membangun tidak mungkin dikeluarkan

Halaman 34 dari 37 hal. Put. Nomor 156 K/Pdt/2015



oleh Tergugat-Tergugat dalam kapasitasnya selaku pribadi;

Oleh karena itu gugatan terhadap Tergugat III secara pribadi, untuk hal-hal yang dilakukannya karena jabatan adalah gugatan yang keliru;

Dengan demikian gugatan harus dinyatakan tidak dapat diterima;

- Bahwa *Judex Facti* (Pengadilan Tinggi) menyatakan gugatan tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*) karena eksepsi dari Tergugat III diterima, akan tetapi Pengadilan Tinggi tidak menetapkan status sita jaminan terhadap harta tidak bergerak milik Tergugat III yang telah diletakkan sita jaminan oleh *Judex facti*/Pengadilan Negeri, sehingga sita jaminan tersebut harus diangkat, untuk itu putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Ambon yang membatalkan putusan *Judex Facti*/Pengadilan Negeri Ambon harus diperbaiki sepanjang mengenai pengangkatan sita jaminan;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, ternyata putusan *Judex Facti*/Pengadilan Tinggi Ambon dalam perkara ini tidak bertentangan dengan hukum dan/atau undang-undang, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi RUDI MAHULETTE, S.Sos., M.H. tersebut harus ditolak;

Menimbang, bahwa oleh karena permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi ditolak dan Pemohon Kasasi ada di pihak yang kalah, maka Pemohon Kasasi dihukum untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini;

Memperhatikan Undang Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dan ditambah dengan Undang Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang Undang Nomor 3 Tahun 2009 serta peraturan perundangan lain yang bersangkutan;

M E N G A D I L I :

1. Menolak permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi **RUDY MAHULETTE, S.Sos., M.H.** tersebut;
2. Memperbaiki amar putusan Pengadilan Tinggi Ambon Nomor 38/PDT/2014/PT AMB. tanggal 2 Oktober 2014 yang membatalkan putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor 139/Pdt.G/2013/PN Ab tanggal 9 Mei 2014 sehingga amar selengkapnya sebagai berikut:
 - Menerima permohonan banding dari Pembanding semula sebagai Tergugat I, II dan III;
 - Membatalkan putusan Pengadilan Negeri Ambon Nomor 139/Pdt.G/2013/PN.AB tanggal 9 Mei 2014 yang dimohonkan banding tersebut;

Dengan Mengadili Sendiri:



I. Dalam Konvensi:

Dalam Eksepsi:

- Menerima eksepsi Pembanding semula Tergugat III;

Dalam Pokok Perkara:

- Menyatakan gugatan Terbanding semula Penggugat tidak dapat diterima;
- Menyatakan sita jaminan tidak sah dan tidak berharga;
- Memerintahkan mengangkat sita jaminan yang telah diletakkan atas harta tak bergerak milik Tergugat III berupa tanah seluas 348 m² Sertifikat Hak Milik Nomor 90, yang terletak di Jalan Sirimau-Kayu Putih, Desa Soya;

II. Dalam Rekonvensi:

- Menyatakan gugatan Penggugat dalam Rekonvensi/Pembanding semula Tergugat dalam Konvensi tidak dapat diterima;

III. Dalam Konvensi dan Rekonvensi:

- Menghukum Pemohon Kasasi/Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonvensi/Terbanding untuk membayar biaya perkara dalam semua tingkat peradilan yang pada tingkat kasasi ini ditetapkan sejumlah Rp500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat musyawarah Majelis Hakim pada hari Rabu tanggal 13 Mei 2015 oleh Dr. H. Ahmad Kamil, S.H., M.Hum., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, H. Hamdi, S.H., M.Hum., dan Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H., Hakim-hakim Agung sebagai Hakim Anggota dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis dengan dihadiri Para Hakim Anggota tersebut dan Rudi Rafli Siregar, S.H., M.H., Panitera Pengganti dan tidak dihadiri oleh Para Pihak.

Hakim-Hakim Anggota:

Ketua Majelis,

ttd./.

ttd./.

H. Hamdi, S.H., M.Hum.

Dr. H. Ahmad Kamil, S.H., M.Hum.

ttd./.

Sudrajad Dimiyati, S.H., M.H.



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

Panitera Pengganti,

ttd./.

Rudi Rafli Siregar, S.H., M.H.

Biaya-biaya Kasasi:

1. Meterai.....	Rp 6.000,00
2. Redaksi.....	Rp 5.000,00
3. Administrasi kasasi.....	<u>Rp489.000,00</u>
Jumlah	Rp500.000,00

Untuk Salinan
Mahkamah Agung R.I
a.n. Panitera
Panitera Muda Perdata

Dr. Pri Pambudi Teguh, S.H., M.H.
NIP : 19610313 198803 1 003.

Halaman 37 dari 37 hal. Put. Nomor 156 K/Pdt/2015