



PUTUSAN
Nomor 279 K/TUN/2017

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA
MAHKAMAH AGUNG

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

H. IDRUS, kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Jalan S. Parman Nomor 33, RT.001/RW.001, Kelurahan Belitung Selatan, Kecamatan Banjarmasin Barat, Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan, pekerjaan Pensiunan;

Selanjutnya memberi kuasa kepada: 1). Muhamad Pazri, S.H., M.H.; 2). H. Hamdani, S.H., M.H.; 3). Muhammad Mauliddin Afdie, Amd., S.H.; 4). Rizaldi Nazaruddin, S.H.; ke-empatnya pekerjaan Advokat dan 5). Darul Huda Mustaqim, S.H.; 6). Syahrani, S.H., keduanya Advokat Magang, masing-masing berkantor pada Kantor Hukum Borneo Law Firm, beralamat di Jalan Sultan Adam Ruko No.10 RT.024, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 03 Maret 2016;

Pemohon Kasasi dahulu sebagai Pembanding/Penggugat;

melawan:

I. WALIKOTA BANJARMASIN, berkedudukan di Jalan RE. Maradinata Nomor 1, Kota Banjarmasin, Kalimantan Selatan;

Selanjutnya memberi kuasa kepada:

1. Dr. H. Lukman Fadlun, S.H., M.H., Kepala Bagian Hukum Sekda Kota Banjarmasin;
2. Untung Eko Laksono, S.H., M.Kn., Plt. Kasubbag Bantuan Hukum Dan HAM Bagian Hukum Sekdako Banjarmasin;
3. Jefrie Fransyah, S.H., Kasubbag Perundang-undangan Setdako Banjarmasin;

Berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 183.1/02/KUM/2017 tanggal 10 April 2017;

II. YOHANES ZAKARIA TANUDIREJA, kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Jalan Perintis Kemerdekaan No.7, RT.020, RW.001, Kelurahan Pasar Lama, Kecamatan Banjarmasin Tengah, Kota Banjarmasin, pekerjaan perdagangan;

Selanjutnya memberi kuasa kepada: Syamsul Hadi, S.H., kewarganegaraan Indonesia, pekerjaan Advokat – Pengacara,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beralamat Kantor di Jalan Sungai Andai Komplek Herlina Perkasa Blok B, RT.29, Nomor 22, Kelurahan Sungai Andai, Kecamatan Banjarmasin Utara, Kota Banjarmasin 70121, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 31 Mei 2016;

Termohon Kasasi I, II, dahulu sebagai Para Terbanding/Tergugat, 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, II, dahulu sebagai Para Terbanding/Tergugat, Tergugat II Intervensi di muka persidangan Pengadilan Tata Usaha Negara Banjarmasin pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

A. Objek Sengketa:

Surat Keputusan Walikota Banjarmasin tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) No.503.672/IMB-BR-VIII/BP2TPM/2014, tertanggal 04 Agustus 2014 atas nama YOHANES ZAKARIA TANUDIREJA yang terletak di Jl. S. Parman No. 34, RT. 01 RW. 1 Kelurahan Belitung Selatan Kecamatan Banjarmasin Barat Kota Banjarmasin Provinsi Kalimantan Selatan, bangunan yang berfungsi sebagai tempat Usaha (Ruko 1 Pintu dan Rumah Monyet), tingkat bangunan 4 lantai, dengan luas bangunan 3.326 m².

B. Objek Gugatan merupakan Keputusan Tata Usaha Negara :

1. Bahwa Surat Keputusan yang menjadi objek sengketa tersebut telah memenuhi ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyatakan:

"Keputusan Tata Usaha Negara adalah Suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berisi tindakan hukum tata usaha negara berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang bersifat konkrit, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata".

a. Konkrit, artinya nyata dan berwujud serta termuat dalam bentuk tulisan sehingga bersifat konkrit dan Surat Keputusan tersebut dikeluarkan oleh Tergugat selaku pejabat Tata Usaha Negara;

b. Individual, yaitu bahwa Keputusan Tata Usaha Negara tersebut merugikan Penggugat yang mana Tergugat tanpa menghiraukan dan memperhatikan hak-hak Penggugat sebagai tetangga yang sebenarnya



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak menandatangani permohonan persetujuan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) tersebut;

- c. Final, bahwa objek sengketa sudah definitif karena tidak memerlukan lagi persetujuan/pengeuhan dari instansi lain untuk berlakunya, maka dengan demikian keputusan Tergugat tersebut telah bersifat final dan menimbulkan akibat hukum, artinya menimbulkan hak dan kewajiban yakni Yohanes Zakaria Tanudireja dapat secara langsung memanfaatkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) tersebut;

2. Bahwa Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat yang menjadi Objek Sengketa sangat merugikan Penggugat, dalam harkat dan martabat Penggugat dalam kedudukannya di Lingkungan Badan Pelayanan Perizinan Terpadu Dan Penanaman Modal (BP2TPM) Kota Banjarmasin sehingga mengacu pada Undang-Undang Nomor 9 tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Pasal 53 ayat (1) menyebutkan bahwa :

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

C. Tenggang Waktu Gugatan:

1. Bahwa pada tanggal 07 Desember 2015, anak Penggugat atas nama Akhmad Faisal menyampaikan permohonan informasi secara tertulis melalui surat pribadi melalui Komisi Informasi Provinsi Kalimantan Selatan yang ditujukan kepada Badan Pelayanan Perizinan Terpadu dan Penanaman Modal (BP2TPM) Kota Banjarmasin yang dimohonkan adalah dokumen Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atas nama Yohanes Zakaria Tanudireja;
2. Bahwa pada tanggal 28 Desember 2015, anak Penggugat atas nama Akhmad Faisal mengajukan surat kedua sebagai tindak lanjut surat pertama yang ditujukan melalui Komisi Informasi Provinsi Kalimantan Selatan, karena permohonan informasi dari anak Penggugat atas nama Akhmad Faisal tidak mendapat tanggapan dari BP2TPM Kota Banjarmasin;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Bahwa pada tanggal 09 Februari 2016, anak Penggugat atas nama Akhmad Faisal mengajukan permohonan penyelesaian sengketa informasi publik kepada Komisi Informasi Provinsi Kalimantan Selatan dengan register sengketa nomor : 0004/II/KI-Kalsel/PS/2016;
4. Bahwa pada tanggal 24 Februari 2016 dilakukan penyelesaian sengketa informasi melalui sidang adjudikasi yang amar putusannya menyatakan bahwa pihak BP2TPM Kota Banjarmasin menyetujui untuk memberikan data dalam bentuk fotocopy Formulir Permohonan Pembuatan IMB;
5. Bahwa Penggugat setelah mengetahui benar telah terbit IMB No.503.672/IMB-BR-VIII/BP2TPM/2014 atas nama Yohanes Zakaria Tanudireja yang beralamat di Jl. S. Parman No. 34, RT. 1 Banjarmasin, Penggugat mengajukan Gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara Banjarmasin;
6. Bahwa berdasarkan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menyatakan bahwa *"Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara"*;
7. Bahwa objek gugatan *a quo* telah diterima oleh Penggugat tertanggal 24 Februari 2016 berdasarkan Surat Putusan Nomor: 0004/II/KI-Kalsel-PS/2016 Tentang Putusan Komisi Informasi Provinsi Kalimantan Selatan, maka tenggang waktu diajukannya gugatan ini masih dalam jangka waktu yang ditentukan dalam ketentuan Pasal 55 tersebut diatas atau setidaknya-tidaknya belum melewati tenggang waktu sembilan puluh hari yang dimaksud dalam Pasal 55 tersebut diatas;

D. Posita Gugatan:

Adapun yang menjadi dasar gugatan Penggugat ini adalah:

1. Bahwa Penggugat adalah Pemilik sah atas tanah yang terletak di Jalan S. Parman No.33 RT.001/001 Kelurahan Belitung Selatan Kecamatan Banjarmasin Barat Kota Banjarmasin Provinsi Kalimantan Selatan berdasarkan Surat Jual Beli pada tanggal 30 Oktober 1957 atas nama Bapak Hanafiah Bin Muhd. Amin;
2. Bahwa pada Tanggal 8 Maret 2016, seluruh ahli waris dari Bapak Hanafiah Bin Muhd. Amin (Orang Tua Ahli Waris) dalam pernyataan diatas materai membenarkan sebidang tanah yang terletak di Jl. S. Parman No. 33 RT

Halaman 4 dari 40 halaman. Putusan Nomor 279 K/TUN/2017



001/001 Kelurahan Belitung Selatan Kecamatan Banjarmasin Barat Kota Banjarmasin adalah milik H.Idrus Bin Masyhor yang dikuasai sejak Tanggal 30 Oktober 1957 sampai dengan sekarang;

3. Bahwa pada tanggal 24 Februari 2016, Penggugat telah mengetahui Surat Keterangan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor: 503.672/IMB-BR-VIII/BP2TPM/2014, tertanggal 04 Agustus 2014 atas nama Yohanes Zakaria Tanudireja yang terletak di Jl. S. Parman No. 34, RT. 1 RW. 1 Kelurahan Belitung Selatan Kecamatan Banjarmasin Barat Kota Banjarmasin dari Komisi Informasi Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan, sesuai dengan Surat Putusan Nomor: 0004/II/KI-Kalsel-PS/2016 Tentang Putusan Komisi Informasi Provinsi Kalimantan Selatan yang menjelaskan tentang pembangunan "RUKO EMPAT TINGKAT" 1 unit diatas sebidang Tanah Hak Milik yang terletak di Jalan S. Parman RT.001/001 Kelurahan Belitung Selatan Kecamatan Banjarmasin Barat Kota Banjarmasin Provinsi Kalimantan Selatan ;
4. Bahwa Izin Mendirikan Bangunan (IMB) No. 503.672/IMB-BR-VIII/BP2TPM/2014, tertanggal 04 Agustus 2014 atas nama Yohanes Zakaria Tanudireja yang diterbitkan oleh Badan Pelayanan Perizinan Terpadu Dan Penanaman Modal (BP2TPM) Kota Banjarmasin Atas Nama Walikota Banjarmasin dikeluarkan pada masa jabatan Walikota H. Muhidin, sedangkan Tergugat (Ibnu Sina) pada waktu dikeluarkan Permohonan Izin Mendirikan Bangunan tersebut masih belum dilantik menjadi Walikota Banjarmasin;
5. Bahwa penerbitan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) kewenangannya ada di bawah Walikota Banjarmasin sedangkan secara administrasi kepengurusan ada pada Badan Pelayanan Perizinan Terpadu Dan Penanaman Modal (BP2TPM) berdasarkan ketentuan:
 - a. Pasal 5 ayat (1) Peraturan Daerah Nomor 15 Tahun 2012 tentang Izin Mendirikan Bangunan menyebutkan bahwa "Setiap pembangunan baru, rehabilitasi/renovasi, pelestarian/ pemugaran suatu bangunan wajib mendapatkan IMB terlebih dahulu dari walikota"
 - b. Pasal 6 ayat (1) Peraturan Daerah Nomor 15 Tahun 2012 tentang Izin Mendirikan Bangunan menyebutkan bahwa "Walikota dalam penyelenggaraan IMB dikelola oleh Badan"
 - c. Pasal 7 ayat (1) Peraturan Daerah Nomor 15 Tahun 2012 tentang Izin Mendirikan Bangunan menyebutkan bahwa "Pemohon mengajukan permohonan IMB kepada Walikota"



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d. Pasal 14 ayat (1) Peraturan Daerah Nomor 15 Tahun 2012 tentang Izin Mendirikan Bangunan menyebutkan bahwa “IMB ditandatangani oleh Walikota atau pejabat lain yang ditunjuk”;
- e. Pasal 14 ayat (5) Peraturan Daerah Nomor 15 Tahun 2012 tentang Izin Mendirikan Bangunan menyebutkan bahwa:
Walikota atau pejabat yang ditunjuk dapat membekukan dan mencabut IMB apabila:
 - a. 1 (satu) tahun setelah berlakunya IMB, pemegang IMB belum melaksanakan pekerjaannya;
 - b. Selama 3 (tiga) bulan berturut-turut pekerjaan berhenti dan tidak dilanjutkan;
 - c. Pendirian bangunan tidak sesuai dengan izin atau ketentuan yang berlaku;
 - d. Izin yang telah diberikan didasarkan pada keterangan-keterangan yang keliru;
 - e. Pembangunan menyimpang dari rencana dan syarat-syarat yang disahkan.
 - f. Pasal 14 ayat (6) Peraturan Daerah Nomor 15 Tahun 2012 tentang Izin Mendirikan Bangunan menyebutkan bahwa Pencabutan IMB diberikan melalui Keputusan Walikota dengan mencantumkan alasannya.
6. Bahwa oleh karena itu berdasarkan ketentuan hukum diatas maka Tergugat yakni Walikota Banjarmasin adalah Pihak yang memiliki kewenangan penuh dalam membuat dan mencabut Izin Mendirikan Bangunan dan dengan dilimpahkan pengelolaan dan penandatanganan kepada pihak BP2TPM tidaklah mengindahkan Walikota Banjarmasin dalam hal ini Tergugat serta merta lepas dari tanggung jawab hukum secara administratif karena di setiap IMB yang diterbitkan oleh BP2TPM tertulis “Atas Nama Walikota Banjarmasin”;
7. Bahwa setelah Penggugat mengetahui Permohonan Izin Mendirikan Bangunan tersebut ternyata bangunan yang sedang dikerjakan tersebut tidak sesuai dengan kesepakatan awal berdasarkan Permohonan Izin Mendirikan Bangun (IMB) yang telah disepakati yaitu bangunan tersebut harus mundur atau berjarak 2 (dua) meter dari tanah dan rumah Penggugat, namun pada kenyataannya Bangunan tersebut mengenai tanah dan rumah Penggugat sehingga merugikan dampak yang besar bagi Penggugat dan membuat ketidaknyamanan;

Halaman 6 dari 40 halaman. Putusan Nomor 279 K/TUN/2017



8. Bahwa pelaksanaan pembangunan ruko tersebut telah merugikan Penggugat dan masyarakat sekitar lokasi bangunan, karena menimbulkan dampak lingkungan berupa terjadinya banjir, air dari bangunan menggenang di sekitar gang dan masuk rumah warga, mepetnya bangunan dengan perbatasan tanah yang dikhawatirkan pagar yang sudah miring akan roboh, dan adanya kerusakan ringan rumah Penggugat serta dampak-dampak lain yang merugikan Penggugat;
9. Bahwa Petak/Ruko yang dibangun oleh Kontraktor atas kerjasama dengan Yohanes Zakaria Tanudireja sebagai pemilik Petak/Ruko tersebut berdasarkan Surat Permohonan IMB tertanggal 2 Juni 2014 sesuai dengan syarat teknis bangunan tersebut sejumlah 1 unit untuk keperluan toko dengan lokasi bangunan di Jl. S. Parman No. 34 Kelurahan Belitung Selatan Kecamatan Banjarmasin Barat Kota Banjarmasin dengan rincian SHM No. 348 dan No. 457;
10. Bahwa jelas dan terang, berdasarkan bukti kuat yang Penggugat miliki, Surat Permohonan Izin Mendirikan Bangunan tanggal 02 Juni 2014 yang terdapat tanda tangan Penggugat, tandatangan Ketua RT. serta Stempel Ketua RT. atas nama Drs. Mansyah Hanac telah dipalsukan (dengan pengakuan Ketua RT. secara tertulis dan siap diatas sumpah) dan ada dugaan indikasi oknum Pihak Pemilik IMB telah turut serta terlibat memalsukan Surat Permohonan IMB yang tidak pernah ditandatangani oleh Penggugat dan Ketua RT. yang mana hal tersebut telah merugikan Penggugat secara sepihak, dan sudah termasuk kategori Pemalsuan dokumen;
11. Bahwa dalam proses pembangunan ruko 4 tingkat tersebut, para tukang dari pemilik bangunan beberapa kali memasuki pekarangan rumah Penggugat untuk memperbaiki dinding beton yang retak tanpa seizin dari Penggugat yang hal tersebut sangat merugikan Penggugat karena memasuki pekarangan tanpa izin;
12. Bahwa Penggugat telah menyampaikan keberatan kepada Yohannes Zakaria Tanudireja, diwakili oleh Ketua RT. setempat melalui surat tertanggal 04 Mei 2015;
13. Bahwa pada tanggal 19 Mei 2015 Dinas Tata Ruangdan Tata Bangunan Pemerintah Kota Banjarmasin yang diwakili oleh Bapak Fahruraji, S.Sos pada saat itu beliau menjabat sebagai Plt. melakukan pengecekan dilapangan atas pembangunan ruko tersebut dan menemui Penggugat mengatakan Ruko tersebut tidak sesuai dengan gambar dan parah



pelanggarannya dan pada saat itu meminta kepada Bapak Naf'an Kabag Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan Kota Banjarmasin untuk memperlihatkan dokumen Permohonan IMB mengenai rapat sisi batas tanah bangunan ruko tersebut dan ternyata di Dokumen Permohonan IMB yang diperlihatkan tertulis rapat sisi batas tanah 0 (Nol) meter dan hal ini bertentangan dengan dokumen Permohonan IMB rapat sisi batas tanah/jarak bangunan yang tertulis asli dan di tandatangani berjarak 2(dua) meter, sehingga menimbulkan adanya indikasi pemalsuan dokumen oleh Yohanes Zakaria Tanudireja sebagai pihak yang berwenang dalam hal Permohonan IMB tersebut;

14. Bahwa pada tanggal 20 Mei 2015 telah dikeluarkan Surat Peringatan Pertama, oleh Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan Kota Banjarmasin terhadap pelaksanaan pembangunan objek terkait. Atas dasar pengecekan di lapangan, diberitahukan bahwa pembangunan ruko tersebut tidak sesuai IMB;
15. Bahwa pada tanggal 03 Juni 2015, anak Penggugat atas nama Akhmad Faisal datang ke Kantor Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan Kota Banjarmasin untuk mempertanyakan kelanjutan dari Surat Peringatan Pertama tersebut. Pada saat itu anak Penggugat atas nama Akhmad Faisal bertemu langsung dengan Kepala Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan Kota Banjarmasin Bapak Drs. H. Rusdiansyah, S.H.,M.H. untuk menyampaikan beberapa hal mengenai Pembangunan Ruko atas nama Yohanes Zakaria Tanudireja yang terletak di Jl. S. Parman No. 34, RT. 1 Banjarmasin tidak sesuai dan melanggar Perda No. 15 Tahun 2012 tentang Izin Mendirikan Bangunan dan Perda No. 14 Tahun 2009 tentang Rumah Panggung, karena pondasinya tidak panggung melainkan pondasi urug, tidak adanya drainase, tidak ada AMDAL, rapat batas sisi tanah yang tidak sesuai dan sebagainya namun hal tersebut tidak ditanggapi dan Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan Kota Banjarmasin mengatakan tidak perlu mengeluarkan Surat Peringatan Kedua untuk pembangunan ruko tersebut dengan alasan menunggu sampai pembangunan ruko tersebut selesai dikerjakan;
16. Bahwa pada tanggal 8 Desember 2015 di ruang Komisi III DPRD Kota Banjarmasin mengenai rapat tindak lanjut hasil kunjungan lapangan masalah ruko atas nama Yohanes Zakaria Tanudireja yang beralamat di Jl. S. Parman No. 34, RT. 1 Banjarmasin terlihat dokumen IMB No.503.672/IMB-BR-VIII/BP2TPM/2014 atas nama Yohanes Zakaria



Tanudireja dengan blanko dokumen kertas warna putih bertulis rapat antar sisi batas 0 (nol) meter dengan tanda tangan warga yang dipalsukan serta mengeluarkan blanko IMB keluaran Tahun 2015 warna putih, tapi izin Tahunnya tertulis Tahun 2014. Pada Tahun 2014 Dinas BP2TPM mengeluarkan Blanko warna merah dan pada Tahun 2016 warna putih dengan barcode yang dikeluarkan Dinas BP2TPM Kota Banjarmasin;

17. Bahwa secara fakta dan fisiknya di lapangan sangat jelas bangunan ruko tersebut melanggar Peraturan Daerah Kota Banjarmasin Nomor 15 Tahun 2015 tentang Izin Mendirikan Bangunan Paragraf 6 Bangunan Gedung Ruko Pasal 55 yang berbunyi sebagai berikut :

- (1) Bangunan Ruko yang disampingnya berbatasan langsung dengan gang (jalan yang lebar kurang dari 4M) harus memberikan jarak minimal 0,80M (nol koma delapan puluh meter);
- (2) Bangunan Ruko tidak boleh dialih fungsikan terkecuali ada rekomendasi dari Tim Ahli Bangunan Gedung;
- (3) Tambahan tingkatan untuk bangunan Ruko harus ada persetujuan tetangga kiri, kanan dan belakang;
- (4) Bangunan Ruko wajib memakai pondasi dengan sistem panggung/tidak diurug, sehingga dapat berfungsi sebagai resapan air;
- (5) Peil Bangunan Ruko maksimal 1,20 M (satu koma dua puluh meter) dari permukaan tanah asal;
- (6) Setiap bangunan Ruko yang berbatasan dengan jalan wajib membuat drainase (sistem saluran) samping kiri dan kanan serta belakang bangunan tersebut;
- (7) Apabila di depan Ruko tidak ada drainasenya, maka pemilik Ruko wajib membuat drainase atau saluran pada Ruko tersebut;
- (8) Jalan masuk Ruko harus dibuat transparan/tidak massif sehingga air larian tidak turun ke jalan.

18. Bahwa karena Tergugat tidak teliti dalam menerbitkan Surat Keputusan Walikota Banjarmasin tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) No. 503.672/IMB-BR-VIII/BP2TPM/2014 dalam Pasal 11 Peraturan Daerah Kota Banjarmasin Nomor 15 Tahun 2012 tentang Izin Mendirikan Bangunan mengenai persyaratan dokumen administrasi sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) huruf a meliputi:



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (1) Pemohon mengajukan permohonan IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 melengkapi persyaratan dokumen:
 - a. administrasi; dan
 - b. rencana teknis.
 - (2) Persyaratan dokumen administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
 - a. tanda bukti status kepemilikan hak atas tanah atau perjanjian pemanfaatan tanah;
 - b. data kondisi/situasi tanah (letak/lokasi dan topografi);
 - c. data pemilik bangunan;
 - d. surat pernyataan bahwa tanah tidak dalam status sengketa;
 - e. surat pemberitahuan pajak terhutang bumi dan bangunan (SPPT-PBB) tahun berkenaan;
 - f. dokumen analisi mengenai dampak dan gangguan terhadap lingkungan, atau upaya pemantauan lingkungan (UPL) bagi yang terkena kewajiban; dan
 - g. persyaratan lain yang dianggap perlu.
 - (3) Persyaratan dokumen secara teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi:
 - a. gambar rencana/arsitektur bangunan;
 - b. gambar sistem struktur;
 - c. gambar sistem utilitas;
 - d. perhitungan struktur dan/atau bentang struktur bangunan disertai hasil penyelidikan tanah bagi bangunan 2 (dua) lantai atau lebih;
 - e. perhitungan utilitas bagi bangunan gedung bukan hunian rumah tinggal; dan
 - f. data penyedia jasa perencanaan.
 - (4) Dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (3) disesuaikan dengan klasifikasi bangunan.
19. Bahwa Gugatan Penggugat bukan merupakan sengketa lokasi atau kepemilikan tanah melainkan atas persetujuan Tergugat yang telah menerbitkan Surat Keputusan Walikota Banjarmasin tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) No. 503.672/IMB-BR-VIII/BP2TPM/2014, Penggugat mempersoalkan prosedural administrasi yang tidak benar dan merugikan Penggugat dari objek gugatan tersebut;
20. Bahwa Yohanes Zakaria Tanudireja pemilik Ruko merupakan Pengusaha yang mampu menggunakan kewenangannya agar bisa melakukan



apasaja termasuk merekayasa syarat-syarat teknis maupun formil untuk mendapatkan surat IMB tersebut. Oleh karenanya syarat-syarat yang diajukan oleh Sdr. Yohanes Zakaria Tanudireja tersebut tidak sah dan cacat hukum ;

21. Bahwa Yohannes Zakaria Tanudireja sebagai pengusaha sangat mudah memperoleh izin mendirikan bangunan tersebut tanpa prosedur yang benar sehingga patut diduga ada hubungan yang sangat dekat dari Yohannes Zakaria Tanudireja dengan pihak BP2TPM Kota Banjarmasin, Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan Kota Banjarmasin, Camat Banjarmasin Barat, Lurah Belitung Selatan dan Ketua RT.01;
22. Bahwa dengan demikian patut diduga ada maksud dan tujuan lain dari Tergugat, BP2TPM Kota Banjarmasin, Dinas Tata Ruang dan tata Bangunan Kota Banjarmasin sebagai pejabat TUN yang telah menggunakan kekuasaannya untuk mengeluarkan IMB adalah sangat bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB), oleh karena itu IMB tersebut cacat hukum dan sudah seharusnya untuk dibatalkan;
23. Bahwa dengan demikian keputusan Tergugat untuk menerbitkan Surat Keputusan Walikota Banjarmasin tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) No. 503.672/IMB-BR-VIII/BP2TPM/2014, tertanggal 04 Agustus 2014 atas nama Yohanes Zakaria Tanudireja merupakan perbuatan melanggar Pasal 53 ayat 2 (a) dan (b) Undang-Undang Nomor 05 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor 09 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara karena:
 - a. Keputusan Tergugat bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku;
 - b. Keputusan Tergugat bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik;
24. Bahwa dengan demikian keputusan Tergugat untuk menerbitkan Surat Keputusan Walikota Banjarmasin tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) No. 503.672/IMB-BR-VIII/BP2TPM/2014, tertanggal 04 Agustus 2014 atas nama Yohanes Zakaria Tanudireja merupakan perbuatan yang melanggar ketentuan Pasal 15 Peraturan Daerah Kota Banjarmasin Nomor 15 Tahun 2012 tentang Izin Mendirikan Bangunan sebagai berikut:
 - (1) Permohonan IMB ditolak apabila:
 - a. Bangunan yang akan didirikan dinilai tidak memenuhi persyaratan administrasi maupun teknis bangunan gedung;



- b. Bangunan yang akan didirikan diatas lokasi/tanah yang penggunaannya tidak sesuai dengan rencana tata ruang sebagaimana ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Banjarmasin;
 - c. Bangunan mengganggu atau merusak lingkungan sekitarnya;
 - d. Bangunan akan mengganggu lalu lintas, aliran air (air hujan), cahaya atau bangunan yang telah ada;
 - e. Fungsi bangunan tidak sesuai dengan fungsi kawasan;
 - f. Lokasi dimana bangunan akan didirikan tidak memenuhi syarat kesehatan;
 - g. Adanya keberatan dari masyarakat yang dibenarkan oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah Kota.
- (2) Penolakan permohonan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan secara tertulis oleh Instansi yang membidangi perizinan dengan menyebutkan alasan penolakannya.
25. Bahwa dengan demikian keputusan Tergugat untuk menerbitkan Surat Keputusan Walikota Banjarmasin tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) No. 503.672/IMB-BR-VIII/BP2TPM/2014, tertanggal 04 Agustus 2014 atas nama Yohanes Zakaria Tanudireja merupakan perbuatan yang melanggar Pasal 18 Peraturan Daerah Kota Banjarmasin Nomor 15 Tahun 2012 tentang Izin Mendirikan Bangunan sebagai berikut:
- (1) Pendirian bangunan harus dilaksanakan sesuai dengan rencana dan ketentuan yang ditetapkan dalam dokumen IMB;
 - (2) Pendirian bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan setelah terbitnya IMB;
 - (3) Terhadap pembangunan di lokasi tertentu, Pemegang IMB diwajibkan menutup lokasi tempat mendirikan bangunan dengan pagar pengaman yang rapat;
 - (4) Apabila dalam mendirikan bangunan terdapat kegiatan yang akan berdampak pada timbulnya kerusakan terhadap fasilitas umum dan sarana pendukungnya, Pemegang izin harus mendapatkan persetujuan dari instansi yang bertanggungjawab terhadap fasilitas umum tersebut;
 - (5) Pemegang IMB bertanggungjawab terhadap kerusakan pada bangunan yang berdekatan sebagai akibat dari kegiatan pembangunan yang dilaksanakan;



- (6) Bangunan gedung maupun sarana dan prasarana yang berada pada persimpangan jalan tidak boleh mengganggu pengguna jalan.
26. Bahwa dengan demikian keputusan Tergugat untuk menerbitkan Surat Keputusan Walikota Banjarmasin tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) No. 503.672/IMB-BR-VIII/BP2TPM/2014 atas nama Yohanes Zakaria Tanudireja merupakan perbuatan yang melanggar ketentuan Pasal 63 Peraturan Daerah Kota Banjarmasin Nomor 15 Tahun 2012 sebagai berikut:
- (1) Setiap bangunan harus dibangun dengan mempertimbangkan kekuatan, kekakuan, dan kestabilan dari segi struktur;
 - (2) Peraturan/standar teknik yang harus dipakai ialah peraturan/standar teknik yang berlaku di Indonesia yang meliputi SNI tentang Tata Cara, Spesifikasi dan Metode Uji yang berkaitan dengan bangunan gedung;
 - (3) Setiap bangunan dan bagian konstruksinya harus diperhitungkan terhadap beban sendiri, beban yang dipikul, beban angin, dan getaran dan gaya gempa sesuai dengan peraturan pembebanan yang berlaku;
 - (4) Setiap bangunan dan bagian konstruksinya yang dinyatakan mempunyai tingkat gaya angin atau gempa yang cukup besar harus direncanakan dengan konstruksi yang sesuai dengan pedoman dan standar teknis yang berlaku;
 - (5) Setiap bangunan bertingkat lebih dari dua lantai, dalam pengajuan perizinan mendirikan bangunannya harus menyertakan perhitungan strukturnya sesuai pedoman dan standar teknis yang berlaku.
27. Bahwa oleh karena Tergugat tidak teliti dan tidak cermat dalam prosedur penerbitan Surat Keputusan Walikota Banjarmasin tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) No. 503.672/IMB-BR-VIII/BP2TPM/2014 maka Tergugat telah merugikan banyak pihak yang salah satunya adalah kerugian dari pihak Penggugat;
28. Bahwa tindakan Tergugat yang menerbitkan Objek Sengketa tersebut adalah bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) yaitu Asas Proporsionalitas, yaitu asas yang mengutamakan keseimbangan antara hak dan kewajiban Penyelenggara Negara. Sehingga dengan demikian cukup beralasan jika Objek sengketa harus dibatalkan;



29. Bahwa tindakan Tergugat yang menerbitkan objek Sengketa tersebut adalah bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) yang relevan menjadi dasar pengujian (*toetsingsgronden*) penerbitan objek sengketa *a quo* karena seperti halnya di dalam Asas Motivasi yaitu asas yang menghendaki agar setiap keputusan badan-badan pemerintahan harus mempunyai alasan yang cukup, jelas, terang, benar, objektif dan adil;
30. Bahwa secara teoritis Asas Motivasi terdiri dari 3 (tiga) subvarian, namun dalam pertimbangan hukum ini hanya akan diuraikan 2 (dua) sub-varian, yaitu :
- a. Keputusan harus memiliki dasar fakta yang teguh. Hal ini berarti fakta yang menjadi titik tolak dari penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara harus benar (cermat dalam menentukan dan menilai fakta-fakta);
 - b. Pemberian alasan harus cukup dapat mendukung. Pemberian alasan harus masuk akal dan memiliki kekuatan yang meyakinkan, termasuk dalam hal ini adalah ketepatan dalam menginterpretasi ketentuan-ketentuan dalam peraturan perundang-undangan sehingga keputusan yang dibuat selain kuat secara yuridis juga meyakinkan bagi siapapun juga.
- (*Ridwan HR, Hukum Administrasi Negara, 250-252 dan S.F. Marbun, Peradilan Administrasi Negara dan Upaya Administratif di Indonesia, 377-378*);
31. Bahwa sub-varian pertama dalam Asas Motivasi di atas memiliki maksud dan semangat yang sama dengan Asas Kecermatan yang mensyaratkan agar pemerintah sebelum mengambil keputusan, harus meneliti semua fakta yang relevan dan juga memasukkan semua kepentingan yang relevan dalam pertimbangannya;
32. Bahwa fakta hukum yang menunjukkan berdasarkan bukti kuat yang Penggugat miliki, Surat Permohonan IMB tanggal 02 Juni 2014 yang terdapat tanda tangan Penggugat, tandatangan Ketua RT.01 serta Stempel Ketua RT.01 atas nama Drs.Mansyah Hanac telah dipalsukan (dengan pengakuan Ketua RT.01 secara tertulis dan siap diatas sumpah) dan ada dugaan indikasi oknum Pihak Pemilik IMB telah turut serta terlibat memalsukan Surat Permohonan IMB yang tidak pernah ditandatangani oleh Penggugat dan Ketua RT. yang mana hal tersebut telah merugikan Penggugat secara sepihak, dan sudah termasuk kategori Pemalsuan dokumen, merupakan fakta-fakta relevan yang seharusnya



diteliti dan diperhatikan secara cermat untuk kemudian dipertimbangkan sebelum menerbitkan objek sengketa *a quo* namun hal tersebut tidak benar-benar dilakukan oleh Tergugat, padahal tidak dipertimbangkannya fakta-fakta hukum yang relevan tersebut secara benar, dapat berimplikasi pada kekeliruan dalam penerbitan Izin Mendirikan Bangunan No.503.672/IMB-BR-VIII/BP2TPM/2014, tertanggal 04 Agustus 2014 atas nama Yohanes Zakaria Tanudireja yang terletak di Jl. S. Parman No. 34, RT. 01 RW. 1 Kelurahan Belitung Selatan Kecamatan Banjarmasin Barat Kota Banjarmasin Provinsi Kalimantan Selatan;

33. Bahwa dengan demikian cukup beralasan jika perbuatan Tergugat dinyatakan telah melakukan pelanggaran sebagaimana ditentukan dan diatur dalam Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara pada Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b menyebutkan:
- Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan Peraturanperundang-undangan yang berlaku.
 - Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) yaitu:
 - Asas Kepastian Hukum, yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggara negara, dimana tindakan Tergugat didalam menerbitkan Surat Keputusan yang menjadi objek sengketa tersebut telah mengakibatkan ketidakpastian hukum bagi Penggugat;
 - Asas Proporsionalitas, yaitu asas yang mengutamakan keseimbangan antara hak dan kewajiban Penyelenggara Negara. Dalam hal ini Tergugat tidak mempertimbangkan hukuman yang proporsional, karena menerbitkan IMB tidak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku.
 - Asas Kecermatan dimana Perbuatan Tergugat sebelum menerbitkan Objek Sengketa tersebut tidak cermat dan teliti dengan memperhatikan semua aspek yang terkait di dalamnya.
34. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas maka menurut Penggugat objek sengketa tersebut di atas adalah cacat hukum dan sudah selayaknya untuk dinyatakan batal atau tidak sah;
35. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum sebagaimana yang dikemukakan diatas, maka perbuatan Tergugat adalah merupakan perbuatan melawan



hukum oleh Pejabat Tata Usaha Negara (*Onrechtmatige Overheidsdaad*), karena Tergugat yang telah menerbitkan Surat Keputusan Walikota Banjarmasin tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) No. 503.672/IMB-BR-VIII/BP2TPM/2014, tertanggal 04 Agustus 2014 atas nama Yohanes Zakaria Tanudireja adalah tidak berdasar, oleh karena itu sangat tepat apabila Surat Keputusan Izin Mendirikan Bangunan No. 503.672/IMB-BR-VIII/BP2TPM/2014, tertanggal 04 Agustus 2014 atas nama Yohanes Zakaria Tanudireja tersebut dapat dinyatakan tidak sah dan harus dibatalkan;

36. Bahwa terdapat keadaan yang sangat mendesak yang mengakibatkan kepentingan Penggugat sangat dirugikan, apabila objek sengketa Tata Usaha Negara tersebut tetap dilaksanakan, oleh karena itu Penggugat mengajukan permohonan kepada Bapak Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Banjarmasin, agar memerintahkan Tergugat untuk menunda terlebih dahulu Pelaksana Surat Keputusan Walikota Banjarmasin tentang Izin Mendirikan Bangunan No. 503.672/IMB-BR-VIII/BP2TPM/2014 atas nama Yohannes Zakaria Tanudireja, selama pemeriksaan perkara tersebut sedang berjalan dan atau sampai dengan adanya Putusan Akhir yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan pasti, sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 67 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004;

37. Oleh karena Tergugat telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum oleh Pejabat Tata Usaha Negara (*Onrechtmatige Overheidsdaad*), patut dan adil dihukum membayar ongkos-ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini;

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut di atas, Penggugat mohon kepada Pengadilan Tata Usaha Negara Banjarmasin agar memberikan putusan sebagai berikut:

DALAM PENUNDAAN :

1. Mengabulkan Permohonan Penggugat dalam penundaan terlebih dahulu pelaksanaan surat keputusan Walikota Banjarmasin tentang Izin Mendirikan Bangunan No. 503.672/IMB-BR-VIII/BP2TPM/2014 tertanggal 04 Agustus 2014 atas nama Yohanes Zakaria Tanudireja;
2. Memerintahkan Tergugat untuk menunda terlebih dahulu pelaksanaan Surat Keputusan Walikota Banjarmasin tentang Izin Mendirikan Bangunan No. 503.672/IMB-BR-VIII/BP2TPM/2014 tertanggal 04 Agustus 2014 atas nama



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Yohanes Zakaria Tanudireja sampai dengan adanya Putusan Akhir yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan pasti (*Inkracht Van Gewijsde*);

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan Gugatan Penggugat seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah Keputusan Tata Usaha Negara berupa Surat Keputusan Walikota Banjarmasin tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) No. 503.672/IMB-BR-VIII/BP2TPM/2014 tertanggal 04 Agustus 2014 atas nama Yohanes Zakaria Tanudireja;
3. Memerintahkan Tergugat untuk mencabut Surat Keputusan Tata Usaha Negara berupa Surat Keputusan Walikota Banjarmasin tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) No. 503.672/IMB-BR-VIII/BP2TPM/2014 tertanggal 04 Agustus 2014 atas nama Yohanes Zakaria Tanudireja;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang timbul dalam sengketa ini;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan tersebut Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengajukan eksepsi yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Eksepsi Tergugat :

1. Bahwa Penggugat melampaui masa daluarsa waktu sebagaimana ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara *jo.* Undang-Undang RI Nomor 9 Tahun 2011 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha karena Penggugat sendiri mengakui telah mengetahui keberadaan Objek Sengketa sejak Desember 2015 sementara gugatan Penggugat baru diajukan dan diterima oleh Pengadilan Tata Usaha Negara Banjarmasin tanggal 13 Juni 2016. Sehingga telah lewat masa waktu 90 hari sebagaimana diatur oleh Undang-undang;
2. Bahwa Penggugat telah salah pihak dengan menarik Walikota Banjarmasin dalam gugatan ini, karena telah nyata sebagaimana kami sampaikan dalam sidang persiapan bahwa kewenangan untuk mengeluarkan Izin Mendirikan Bangunan telah dilimpahkan dan sekarang berada pada Badan Pelayanan Perizinan Terpadu dan Penanaman Modal (BP2TPM) Kota Banjarmasin, sebagaimana ketentuan dalam Peraturan Daerah Kota Banjarmasin Nomor 7 Tahun 2009 Tentang Kewenangan Dan Tata Kelola Pelayanan Perizinan Terpadu Satu Pintu Kota Banjarmasin *jo.* Peraturan Daerah Kota Banjarmasin Nomor 32 Tahun 2012 Tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Banjarmasin Nomor 7 Tahun 2009 Tentang Kewenangan Dan



Tata Kelola Pelayanan Perizinan Terpadu Satu Pintu Kota Banjarmasin Jo. Peraturan Daerah Kota Banjarmasin Nomor 17 Tahun 2013 Tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Daerah Kota Banjarmasin Nomor 7 Tahun 2009 Tentang Kewenangan Dan Tata Kelola Pelayanan Perizinan Terpadu Satu Pintu Kota Banjarmasin. Bahwa sebagaimana Pasal 97 ayat (8) dan (9) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 dapat dipahami bahwa Pejabat yang berwenang mencabut keputusan tata usaha negara adalah pejabat yang mengeluarkan keputusan tersebut dalam hal ini adalah Kepala BP2TPM Kota Banjarmasin. Sehingga yang seharusnya ditarik sebagai Tergugat dalam perkara ini adalah Kepala Badan Pelayanan Perizinan Terpadu dan Penanaman Modal Kota Banjarmasin, dan bukan Walikota Banjarmasin;

3. Bahwa oleh karena itu Pencabutan Izin Mendirikan Bangunan yang telah dikeluarkan oleh BP2TPM pengurusannya sepenuhnya menjadi kewenangan BP2TPM Kota Banjarmasin, dan bukan diajukan kepada Tergugat. Hal ini menegaskan apa yang disampaikan Tergugat dalam Eksepsi angka 2 diatas;
4. Bahwa Penggugat bukanlah orang yang memiliki kapasitas untuk mengajukan gugatan ini, hal ini dikarenakan objek sengketa yang diajukan bukan ditujukan kepada Penggugat, namun atas nama Yohanes Zakaria Tanudireja. Sebagaimana ketentuan pasal Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara jo. Undang-Undang RI Nomor 9 Tahun 2011 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, menurut Pasal 1 angka 3 disebutkan bahwa :

Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan Hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau Badan Hukum Perdata. Sementara Penggugat bukanlah orang yang dimaksud dalam objek sengketa tersebut.

5. Bahwa gugatan Penggugat kurang pihak, karena apabila Tergugat merasa dirugikan akibat diterbitkannya Izin Mendirikan Bangunan Nomor 503/672/IMB-BR-VIII/BP2TPM/2014 atas nama Yohanes Zakaria Tanudireja, maka seharusnya Penggugat menarik Sdr. Yohanes Zakaria Tanudireja sebagai pihak dalam perkara ini;
6. Bahwa gugatan Penggugat Prematur karena menekankan tentang terjadinya pemalsuan dokumen dalam penerbitan objek sengketa, sementara hingga



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

gugatan ini diajukan tidak pernah ada Putusan Pengadilan Berkekuatan Hukum tetap yang menyatakan telah terjadi pemalsuan tandatangan/dokumen permohonan penerbitan objek sengketa;

Memperhatikan hal tersebut diatas, maka sudah sewajarnya gugatan Penggugat yang seperti ini haruslah ditolak dan dikesampingkan atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima;

Eksepsi Tergugat II Intervensi

A. Gugatan Kedaluwarsa:

1. Bahwa tidak benar Penggugat pada tanggal 24 Februari 2016 baru mengetahui surat keputusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor: 503.672/IMB-BR-VIII/BP2TPM/2014 tanggal 04 Agustus 2014 atas nama Yohanes Zakaria Tanudireja, tetapi Penggugat sudah mengetahui sejak tanggal 4 Mei 2015 dan konkretnya pada tanggal 7 Desember 2015 dimana anak Penggugat yang bernama Achmad Faisal pernah mengirim Surat Permintaan Data Dokumen Surat tertanggal 07 Desember 2015 kepada BP2TPM dalam suratnya Penggugat menulis lengkap nomor IMB yaitu Nomor: 503.672/IMB-BR-VIII/BP2TPM/2014 tertanggal 04 Agustus 2014 atas nama Yohanes Zakaria Tanudireja artinya Penggugat sudah tahu nomor IMBnya sudah tahu tanggalnya, tahu nama pemiliknya dan mengetahui Badan yang menerbitkannya yaitu BP2TPM kota Banjarmasin, karena surat ditujukan kepada BP2TPM;
2. Bahwa secara fakta Penggugat sudah mengetahui sehingga dapat menulis nomor IMB, tanggalnya, nama pemiliknya dan Badan yang menerbitkan IMB-nya dalam surat permintaan data tanggal 7 Desember 2015 maka sejak saat itu Penggugat dianggap sudah mengetahui terhadap adanya keputusan Izin Mendirikan Bangunan yang diterbitkan oleh Tergugat dalam hal ini BP2TPM atas nama Yohanes Zakaria Tanudireja, sehingga gugatan Penggugat telah melampaui batas waktu yang ditentukan undang-undang;
3. Bahwa oleh karena gugatan Penggugat melampaui batas waktu yang telah ditentukan undang-undang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 *juncto* Undang-Undang Nomor 9 tahun 2004 *juncto* Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka jelas bukan lagi menjadi kewenangan Peradilan Tata Usaha Negara untuk mengadili perkara *a quo*;



B. Gugatan Error In Persona;

1. Bahwa Penggugat tidak mempunyai kapasitas sebagai Penggugat karena tidak ada hubungan hukum yang mengikat dengan Tergugat dan juga Penggugat tidak mempunyai kepentingan terhadap Tergugat II Intervensi.
2. Bahwa Surat Keputusan yang digugat adalah tentang Izin Mendirikan Bangunan No.503.672/IMB-BR-VIII/BP2TPM/2014 tanggal 04 Agustus 2014 atas nama (Yohanes Zakaria Tanudireja) dikeluarkan oleh BP2TPM kota Banjarmasin yang ditandatangani oleh kepala Bidang, tetapi yang digugat oleh Penggugat adalah Walikota Banjarmasin sehingga Penggugat Salah terhadap Pejabat Tata Usaha Negara yang di Gugat, maka gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet onvankelijke verklaard*);

C. Gugatan *obscuur libel* (kabur) :

1. Bahwa dalil Penggugat pada bagian pertama huruf B angka 2 objek gugatan menyebutkan surat keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Tergugat sangat merugikan Penggugat dalam harkat dan martabat Penggugat dalam kedudukannya dilingkungan BP2TPM kota Banjarmasin, namun kedudukan Penggugat tidak jelas sebagai pihak yang merasa dirugikan padahal dalam perkara *a quo* antara Penggugat dengan Tergugat tidak ada hubungan hukum dan jugaterhadap Tergugat II Intervensi tidak ada kepentingan dan surat keputusan tidak mengikat kepada Penggugat dan Penggugat bukanlah perwakilan masyarakat sedangkan IMB dikeluarkan oleh kepala BP2TPM bukan dikeluarkan oleh Tergugat, sehingga objek gugatan dan objek sengketa yang digugat menjadi kabur;
2. Bahwa Penggugat lebih menyoal pertanggungjawaban Tergugat selaku Walikota tetapi bukan persoalan surat keputusan kepala BP2TPM kota Banjarmasin yang menjadi objek sengketa, apalagi Tergugat baru saja dilantik sebagai Walikota sedangkan IMB dikeluarkan sejak tahun 2014 maka gugatan tidak jelas/kabur;

Bahwa gugatan ditujukan kepada Walikota Banjarmasin padahal Tergugat dalam hal ini Walikota bapak Ibnu Sina yang baru saja dilantik tanggal 17 Februari 2016 dan sudah tentu belum ada mengeluarkan Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang harus digugat oleh Penggugat, sedangkan objek sengketa merupakan produk BP2TPM kota Banjarmasin di era masa jabatan Walikota H.Muhidin, tetapi yang digugat adalah surat keputusan walikota sedangkan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

objek sengketa adalah keputusan BP2TPM sehingga terjadi kontradiksi, maka baik antara objek sengketa, objek gugatan maupun subjek yang digugat tidak sinkron, tidak jelas dan kabur;

Bahwa terhadap gugatan tersebut, Pengadilan Tata Usaha Negara Banjarmasin telah mengambil putusan, yaitu Putusan Nomor 11/G/2016/PTUN.BJM., Tanggal 29 September 2016 yang amarnya sebagai berikut:

I. DALAM PENUNDAAN:

- Menolak permohonan penundaan Penggugat;

II. DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi;

III. DALAM POKOK SENGKETA:

1. Menolak Gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sebesar Rp. 2.236.500,- (dua juta dua ratus tiga puluh enam ribu lima ratus rupiah);

Menimbang, bahwa dalam tingkat banding atas permohonan Penggugat putusan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut telah dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta dengan Putusan Nomor 329/B/2016/PT.TUN.JKT, Tanggal 22 Februari 2017;

Menimbang, bahwa sesudah putusan terakhir ini diberitahukan kepada Pembanding/Penggugat pada tanggal 10 Maret 2017, kemudian terhadapnya oleh Pembanding/Penggugat melalui perantara kuasa, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 3 Maret 2016 diajukan permohonan kasasi secara lisan pada tanggal 15 Maret 2017, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Kasasi Nomor 11/G/2016/PTUN.BJM., yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Banjarmasin. Permohonan tersebut diikuti dengan Memori Kasasi yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara tersebut pada tanggal 29 Maret 2017;

Bahwa setelah itu, oleh Termohon Kasasi I, II yang pada tanggal 29 Maret 2017 telah diberitahu tentang Memori Kasasi dari Pemohon Kasasi, diajukan Jawaban Memori Kasasi (Kontra Memori Kasasi) yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Banjarmasin masing-masing pada tanggal 11 April 2017 dan 3 April 2017;

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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 KASASI

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

A. Tentang Isi Memori Kasasi Pemohon Kasasi:

1. Bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Banjarmasin yang memeriksa dan memutus serta mengadili perkara gugatan Pembatalan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dalam Putusan Pengadilan TinggiTata Usaha Negara Jakarta Nomor: 329/B/2016/PT.TUN.JKT Tanggal 14 Maret 2017 antara Pemohon Kasasi dengan Termohon Kasasi-Tergugat II Intervensi adalah telah keliru dan tidak sesuai dengan ketentuan hukum acara yang berlaku di Pengadilan Tata Usaha Negara oleh karenanya putusan *a quo* haruslah ditolak, tidak dapat diterima dan batal demi hukum oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia;
2. Bahwa Surat Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Termohon Kasasi yang menjadi Objek Sengketa sangat merugikan Pemohon Kasasi, dalam harkat dan martabat Pemohon Kasasi dalam kedudukannya di Lingkungan Badan Pelayanan Perizinan Terpadu Dan Penanaman Modal (BP2TPM) Kota Banjarmasin Sehingga mengacu pada Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Pasal 53 ayat (1) menyebutkan bahwa :

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

3. Bahwa Pemohon Kasasi adalah Pemilik sah atas tanah yang terletak di Jalan S. Parman No.33 RT.001/001 Kelurahan Belitung Selatan Kecamatan Banjarmasin Barat Kota Banjarmasin Provinsi Kalimantan Selatan berdasarkan Surat Jual Beli pada tanggal 30 Oktober 1957 atas nama Bapak Hanafiah Bin Muhd. Amin;



4. Bahwa pada tanggal 8 Maret 2016, seluruh ahli waris dari Bapak Hanafiah Bin Muhd. Amin (Orang Tua Ahli Waris) dalam pernyataan diatas materai membenarkan sebidang tanah yang terletak di Jl. S. Parman No. 33 RT. 001/001 Kelurahan Belitung Selatan Kecamatan Banjarmasin Barat Kota Banjarmasin adalah milik H.Idrus Bin Masyhor yang dikuasai sejak tanggal 30 Oktober 1957 sampai dengan sekarang;
5. Bahwa pada tanggal 24 Februari 2016, Pemohon Kasasi telah mengetahui Surat Keterangan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor: 503.672/IMB-BR-VIII/BP2TPM/2014, tertanggal 04 Agustus 2014 atas nama Yohanes Zakaria Tanudireja yang terletak di Jl. S. Parman No. 34, RT. 1 RW. 1 Kelurahan Belitung Selatan Kecamatan Banjarmasin Barat Kota Banjarmasin dari Komisi Informasi Pemerintah Provinsi Kalimantan Selatan, sesuai dengan Surat Putusan Nomor : 0004/II/KI-Kalsel-PS/2016 Tentang Putusan Komisi Informasi Provinsi Kalimantan Selatan yang menjelaskan tentang pembangunan "RUKO EMPAT TINGKAT" 1 unit diatas sebidang Tanah Hak Milik yang terletak di Jalan S. Parman RT.001/001 Kelurahan Belitung Selatan Kecamatan Banjarmasin Barat Kota Banjarmasin Provinsi Kalimantan Selatan;
6. Bahwa Izin Mendirikan Bangunan (IMB) No. 503.672/IMB-BR-VIII/BP2TPM/2014, tertanggal 04 Agustus 2014 atas nama Yohanes Zakaria Tanudireja yang diterbitkan oleh Badan Pelayanan Perizinan Terpadu Dan Penanaman Modal (BP2TPM) Kota Banjarmasin Atas Nama Walikota Banjarmasin dikeluarkan pada masa jabatan Walikota H. Muhidin, sedangkan Termohon Kasasi (Ibnu Sina) pada waktu dikeluarkan Permohonan Izin Mendirikan Bangunan tersebut masih belum dilantik menjadi Walikota Banjarmasin;
7. Bahwa penerbitan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) kewenangannya ada di bawah Walikota Banjarmasin sedangkan secara administrasi kepengurusan ada pada Badan Pelayanan Perizinan Terpadu Dan Penanaman Modal (BP2TPM) berdasarkan ketentuan:
 - a. Pasal 5 ayat (1) Peraturan Daerah Nomor 15 Tahun 2012 tentang Izin Mendirikan Bangunan menyebutkan bahwa "Setiap pembangunan baru, rehabilitasi/renovasi, pelestarian/ pemugaran suatu bangunan wajib mendapatkan IMB terlebih dahulu dari walikota"
 - b. Pasal 6 ayat (1) Peraturan Daerah Nomor 15 Tahun 2012 tentang Izin Mendirikan Bangunan menyebutkan bahwa "Walikota dalam penyelenggaraan IMB dikelola oleh Badan"



- c. Pasal 7 ayat (1) Peraturan Daerah Nomor 15 Tahun 2012 tentang Izin Mendirikan Bangunan menyebutkan bahwa "Pemohon mengajukan permohonan IMB kepada Walikota"
- d. Pasal 14 ayat (1) Peraturan Daerah Nomor 15 Tahun 2012 tentang Izin Mendirikan Bangunan menyebutkan bahwa "IMB ditandatangani oleh Walikota atau pejabat lain yang ditunjuk"
- e. Pasal 14 ayat (5) Peraturan Daerah Nomor 15 Tahun 2012 tentang Izin Mendirikan Bangunan menyebutkan bahwa :
Walikota atau pejabat yang ditunjuk dapat membekukan dan mencabut IMB apabila :
 - a. 1 (satu) tahun setelah berlakunya IMB, pemegang IMB belum melaksanakan pekerjaannya;
 - b. Selama 3 (tiga) bulan berturut-turut pekerjaan berhenti dan tidak dilanjutkan;
 - c. Pendirian bangunan tidak sesuai dengan izin atau ketentuan yang berlaku;
 - d. Izin yang telah diberikan didasarkan pada keterangan-keterangan yang keliru;
 - e. Pembangunan menyimpang dari rencana dan syarat-syarat yang disahkan.
 - f. Pasal 14 ayat (6) Peraturan Daerah Nomor 15 Tahun 2012 tentang Izin Mendirikan Bangunan menyebutkan bahwa Pencabutan IMB diberikan melalui Keputusan Walikota dengan mencantumkan alasannya.
- 8. Bahwa oleh karena itu berdasarkan ketentuan hukum diatas maka Termohon Kasasi yakni Walikota Banjarmasin adalah Pihak yang memiliki kewenangan penuh dalam membuat dan mencabut Izin Mendirikan Bangunan dan dengan dilimpahkan pengelolaan dan penandatanganan kepada pihak BP2TPM tidaklah meng-indahkan Walikota Banjarmasin dalam hal ini Termohon Kasasi serta merta lepas dari tanggung jawab hukum secara administratif karena di setiap IMB yang diterbitkan oleh BP2TPM tertulis "Atas Nama Walikota Banjarmasin";
- 9. Bahwa setelah Pemohon Kasasi mengetahui Permohonan Izin Mendirikan Bangunan tersebut ternyata bangunan yang sedang dikerjakan tersebut tidak sesuai dengan kesepakatan awal berdasarkan Permohonan Izin Mendirikan Bangun (IMB) yang telah disepakati yaitu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bangunan tersebut harus mundur atau berjarak 2 (dua) meter dari tanah dan rumah Pemohon Kasasi, namun pada kenyataannya Bangunan tersebut mengenai tanah dan rumah Pemohon Kasasi sehingga merugikan dampak yang besar bagi Pemohon Kasasi dan membuat ketidaknyamanan;

10. Bahwa Petak/Ruko yang dibangun oleh Kontraktor atas kerjasama dengan Yohanes Zakaria Tanudireja sebagai pemilik Petak/Ruko tersebut berdasarkan Surat Permohonan IMB tertanggal 2 Juni 2014 sesuai dengan syarat teknis bangunan tersebut sejumlah 1 unit untuk keperluan toko dengan lokasi bangunan di Jl. S. Parman No. 34 Kelurahan Belitung Selatan Kecamatan Banjarmasin Barat Kota Banjarmasin dengan rincian SHM No. 348 dan No. 457;
11. Bahwa jelas dan terang, berdasarkan bukti kuat yang Pemohon Kasasi miliki, Surat Permohonan Izin Mendirikan Bangunan tanggal 02 Juni 2014 yang terdapat tandatangan Pemohon Kasasi, tandatangan Ketua RT. serta Stempel Ketua RT. atas nama Drs. Mansyah Hanac telah dipalsukan (dengan pengakuan Ketua RT. secara tertulis dan siap diatas sumpah) dan ada dugaan indikasi oknum Pihak Pemilik IMB telah turut serta terlibat memalsukan Surat Permohonan IMB yang tidak pernah ditandatangani oleh Pemohon Kasasi dan Ketua RT. yang mana hal tersebut telah merugikan Pemohon Kasasi secara sepihak, dan sudah termasuk kategori Pemalsuan dokumen;
12. Bahwa dalam proses pembangunan ruko 4 tingkat tersebut, para tukang dari pemilik bangunan beberapa kali memasuki pekarangan rumah Pemohon Kasasi untuk memperbaiki dinding beton yang retak tanpa seizin dari Pemohon Kasasi yang hal tersebut sangat merugikan Pemohon Kasasi karena memasuki pekarangan tanpa izin;
13. Bahwa Pemohon Kasasi telah menyampaikan keberatan kepada Yohanes Zakaria Tanudireja, diwakili oleh Ketua RT setempat melalui surat tertanggal 04 Mei 2015;
14. Bahwa pada tanggal 19 Mei 2015 Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan Pemerintah Kota Banjarmasin yang diwakili oleh Bapak Fahruraji, S.Sos pada saat itu beliau menjabat sebagai Plt. melakukan pengecekan dilapangan atas pembangunan ruko tersebut dan menemui Pemohon Kasasi mengatakan Ruko tersebut tidak sesuai dengan gambar dan pada saat itu meminta kepada Bapak Naf'an Kabag Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan Kota Banjarmasin untuk memperlihatkan dokumen

Halaman 25 dari 40 halaman. Putusan Nomor 279 K/TUN/2017



Permohonan IMB mengenai rapat sisi batas tanah bangunan ruko tersebut dan ternyata di Dokumen Permohonan IMB yang diperlihatkan tertulis rapat sisi batas tanah 0 (Nol) meter dan hal ini bertentangan dengan dokumen Permohonan IMB rapat sisi batas tanah/jarak bangunan yang tertulis asli dan di tandatangani berjarak 2 (dua) meter, sehingga menimbulkan adanya indikasi pemalsuan dokumen oleh Yohanes Zakaria Tanudireja sebagai pihak yang berwenang dalam hal Permohonan IMB tersebut;

15. Bahwa pada tanggal 20 Mei 2015 telah dikeluarkan Surat Peringatan Pertama, oleh Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan Kota Banjarmasin terhadap pelaksanaan pembangunan objek terkait. Atas dasar pengecekan di lapangan, diberitahukan bahwa pembangunan ruko tersebut tidak sesuai IMB;
16. Bahwa pada tanggal 03 Juni 2015, anak Pemohon Kasasi atas nama Akhmad Faisal datang ke Kantor Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan Kota Banjarmasin untuk mempertanyakan kelanjutan dari Surat Peringatan Pertama tersebut. Pada saat itu anak Pemohon Kasasi atas nama Akhmad Faisal bertemu langsung dengan Kepala Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan Kota Banjarmasin Bapak Drs. H. Rusdiansyah, S.H.,M.H. untuk menyampaikan beberapa hal mengenai Pembangunan Ruko atas nama Yohanes Zakaria Tanudireja yang terletak di Jl. S. Parman No. 34, RT. 1 Banjarmasin tidak sesuai dan melanggar Perda No. 15 Tahun 2012 tentang Izin Mendirikan Bangunan dan Perda No. 14 Tahun 2009 tentang Rumah Panggung, karena pondasinya tidak panggung melainkan pondasi urug, tidak adanya drainase, tidak ada AMDAL, rapat batas sisi tanah yang tidak sesuai dan sebagainya namun hal tersebut tidak ditanggapi dan Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan Kota Banjarmasin mengatakan tidak perlu mengeluarkan Surat Peringatan Kedua untuk pembangunan ruko tersebut dengan alasan menunggu sampai pembangunan ruko tersebut selesai dikerjakan;
17. Bahwa pada tanggal 8 Desember 2015 di ruang Komisi III DPRD Kota Banjarmasin mengenai rapat tindak lanjut hasil kunjungan lapangan masalah ruko atas nama Yohanes Zakaria Tanudireja yang beralamat di Jl. S. Parman No. 34, RT. 1 Banjarmasin terlihat dokumen IMB No.503.672/IMB-BR-VIII/BP2TPM/2014 atas nama Yohanes Zakaria Tanudireja dengan blanko dokumen kertas warna putih bertulis rapat



antar sisi batas 0 (nol) meter dengan tanda tangan warga yang dipalsukan serta mengeluarkan blanko IMB keluaran Tahun 2015 warna putih, tapi izin Tahunnya tertulis Tahun 2014;

18. Bahwa secara fakta dan fisiknya di lapangan sangat jelas bangunan ruko tersebut melanggar Peraturan Daerah Kota Banjarmasin Nomor 15 Tahun 2015 tentang Izin Mendirikan Bangunan Paragraf 6 Bangunan Gedung Ruko Pasal 55 yang berbunyi sebagai berikut :

- (1) Bangunan Ruko yang disampingnya berbatasan langsung dengan gang (jalan yang lebar kurang dari 4M) harus memberikan jarak minimal 0,80M (nol koma delapan puluh meter);
- (2) Bangunan Ruko tidak boleh dialih fungsikan terkecuali ada rekomendasi dari Tim Ahli Bangunan Gedung;
- (3) Tambahan tingkatan untuk bangunan Ruko harus ada persetujuan tetangga kiri, kanan dan belakang;
- (4) Bangunan Ruko wajib memakai pondasi dengan sistem panggung/tidak diurug, sehingga dapat berfungsi sebagai resapan air;
- (5) Peil Bangunan Ruko maksimal 1,20M (satu koma dua puluh meter) dari permukaan tanah asal;
- (6) Setiap bangunan Ruko yang berbatasan dengan jalan wajib membuat drainase (sistem saluran) samping kiri dan kanan serta belakang bangunan tersebut;
- (7) Apabila di depan Ruko tidak ada drainasenya, maka pemilik Ruko wajib membuat drainase atau saluran pada Ruko tersebut;
- (8) Jalan masuk Ruko harus dibuat transparan/tidak massif sehingga air larian tidak turun ke jalan.

19. Bahwa karena Termohon Kasasi tidak teliti dalam menerbitkan Surat Keputusan Walikota Banjarmasin tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) No. 503.672/IMB-BR-VIII/BP2TPM/2014 dalam Pasal 11 Peraturan Daerah Kota Banjarmasin Nomor 15 Tahun 2012 tentang Izin Mendirikan Bangunan mengenai persyaratan dokumen administrasi sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) huruf a meliputi:

- (1) Pemohon mengajukan permohonan IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 melengkapi persyaratan dokumen:
 - a.administrasi; dan
 - b. rencana teknis.



- (2) Persyaratan dokumen administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
 - a. tanda bukti status kepemilikan hak atas tanah atau perjanjian pemanfaatan tanah;
 - b. data kondisi/situasi tanah (letak/lokasi dan topografi);
 - c. data pemilik bangunan;
 - d. surat pernyataan bahwa tanah tidak dalam status sengketa;
 - e. surat pemberitahuan pajak terhutang bumi dan bangunan (SPPT-PBB) tahun berkenaan;
 - f. dokumen analisis mengenai dampak dan gangguan terhadap lingkungan, atau upaya pemantauan lingkungan (UPL) bagi yang terkena kewajiban; dan
 - g. persyaratan lain yang dianggap perlu.
 - (3) Persyaratan dokumen secara teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi:
 - a. gambar rencana/arsitektur bangunan;
 - b. gambar sistem struktur;
 - c. gambar sistem utilitas;
 - d. perhitungan struktur dan/atau bentang struktur bangunan disertai hasil penyelidikan tanah bagi bangunan 2 (dua) lantai atau lebih;
 - e. perhitungan utilitas bagi bangunan gedung bukan hunian rumah tinggal; dan
 - f. data penyedia jasa perencanaan.
 - (4) Dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat 3 disesuaikan dengan klasifikasi bangunan;
20. Bahwa Gugatan Pemohon Kasasi bukan merupakan sengketa lokasi atau kepemilikan tanah melainkan atas persetujuan Termohon Kasasi yang telah menerbitkan Surat Keputusan Walikota Banjarmasin tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) No.503.672/IMB-BR-VIII/BP2TPM/2014, Pemohon Kasasi mempersoalkan prosedural administrasi yang tidak benar dan merugikan Pemohon Kasasi dari objek gugatan tersebut;
21. Bahwa Yohanes Zakaria Tanudireja pemilik Ruko merupakan Pengusaha yang mampu menggunakan kewenangannya agar bisa melakukan apa saja termasuk merekayasa syarat-syarat teknis maupun formil untuk mendapatkan surat IMB tersebut. Oleh karenanya syarat-syarat yang diajukan oleh Sdr. Yohanes Zakaria Tanudireja tersebut tidak sah dan cacat hukum;



22. Bahwa Yohanes Zakaria Tanudireja sebagai pengusaha sangat mudah memperoleh izin mendirikan bangunan tersebut tanpa prosedur yang benar sehingga patut diduga ada hubungan yang sangat dekat dari Yohanes Zakaria Tanudireja dengan pihak BP2TPM Kota Banjarmasin, Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan Kota Banjarmasin, Camat Banjarmasin Barat, Lurah Belitung Selatan dan Ketua RT.01;
23. Bahwa dengan demikian patut diduga ada maksud dan tujuan lain dari Termohon Kasasi, BP2TPM Kota Banjarmasin, Dinas Tata Ruang dan tata Bangunan Kota Banjarmasin sebagai pejabat TUN yang telah menggunakan kekuasaannya untuk mengeluarkan IMB adalah sangat bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB), oleh karena itu IMB tersebut cacat hukum dan sudah seharusnya untuk dibatalkan;
24. Bahwa dengan demikian keputusan Termohon Kasasi untuk menerbitkan Surat Keputusan Walikota Banjarmasin tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) No. 503.672/IMB-BR-VIII/BP2TPM/2014, tertanggal 04 Agustus 2014 atas nama Yohanes Zakaria Tanudireja merupakan perbuatan melanggar Pasal 53 ayat 2 (a) dan (b) Undang-Undang Nomor 05 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor 09 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara karena:
- c. Keputusan Termohon Kasasi bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku;
 - d. Keputusan Termohon Kasasi bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik;
25. Bahwa dengan demikian keputusan Termohon Kasasi untuk menerbitkan Surat Keputusan Walikota Banjarmasin tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) No. 503.672/IMB-BR-VIII/BP2TPM/2014, tertanggal 04 Agustus 2014 atas nama Yohanes Zakaria Tanudireja merupakan perbuatan yang melanggar ketentuan Pasal 15 Peraturan Daerah Kota Banjarmasin Nomor 15 Tahun 2012 tentang Izin Mendirikan Bangunan sebagai berikut;
- (1) Permohonan IMB ditolak apabila:
 - a. Bangunan yang akan didirikan dinilai tidak memenuhi persyaratan administrasi maupun teknis bangunan gedung;
 - b. Bangunan yang akan didirikan diatas lokasi/tanah yang penggunaannya tidak sesuai dengan rencana tata ruang



sebagaimana ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Banjarmasin;

- c. Bangunan mengganggu atau merusak lingkungan sekitarnya;
 - d. Bangunan akan mengganggu lalu lintas, aliran air (air hujan), cahaya atau bangunan yang telah ada;
 - e. Fungsi bangunan tidak sesuai dengan fungsi kawasan;
 - f. Lokasi dimana bangunan akan didirikan tidak memenuhi syarat kesehatan;
 - g. Adanya keberatan dari masyarakat yang dibenarkan oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah Kota;
- (2) Penolakan permohonan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan secara tertulis oleh Instansi yang membidangi perizinan dengan menyebutkan alasan penolakannya;
26. Bahwa dengan demikian keputusan Termohon Kasasi untuk menerbitkan Surat Keputusan Walikota Banjarmasin tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) No. 503.672/IMB-BR-VIII/BP2TPM/2014, tertanggal 04 Agustus 2014 atas nama Yohanes Zakaria Tanudireja merupakan perbuatan yang melanggar Pasal 18 Peraturan Daerah Kota Banjarmasin Nomor 15 Tahun 2012 tentang Izin Mendirikan Bangunan sebagai berikut:
- (1) Pendirian bangunan harus dilaksanakan sesuai dengan rencana dan ketentuan yang ditetapkan dalam dokumen IMB;
 - (2) Pendirian bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan setelah terbitnya IMB;
 - (3) Terhadap pembangunan di lokasi tertentu, Pemegang IMB diwajibkan menutup lokasi tempat mendirikan bangunan dengan pagar pengaman yang rapat;
 - (4) Apabila dalam mendirikan bangunan terdapat kegiatan yang akan berdampak pada timbulnya kerusakan terhadap fasilitas umum dan sarana pendukungnya, Pemegang izin harus mendapatkan persetujuan dari instansi yang bertanggungjawab terhadap fasilitas umum tersebut;
 - (5) Pemegang IMB bertanggungjawab terhadap kerusakan pada bangunan yang berdekatan sebagai akibat dari kegiatan pembangunan yang dilaksanakan;



- (6) Bangunan gedung maupun sarana dan prasarana yang berada pada persimpangan jalan tidak boleh mengganggu pengguna jalan;
27. Bahwa dengan demikian keputusan Termohon Kasasi untuk menerbitkan Surat Keputusan Walikota Banjarmasin tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) No. 503.672/IMB-BR-VIII/BP2TPM/2014 atas nama Yohanes Zakaria Tanudireja merupakan perbuatan yang melanggar ketentuan Pasal 63 Peraturan Daerah Kota Banjarmasin Nomor 15 Tahun 2012 sebagai berikut:
- (1) Setiap bangunan harus dibangun dengan mempertimbangkan kekuatan, kekakuan, dan kestabilan dari segi struktur;
 - (2) Peraturan/standar teknik yang harus dipakai ialah peraturan/standar teknik yang berlaku di Indonesia yang meliputi SNI tentang Tata Cara, Spesifikasi dan Metode Uji yang berkaitan dengan bangunan gedung;
 - (3) Setiap bangunan dan bagian konstruksinya harus diperhitungkan terhadap beban sendiri, beban yang dipikul, beban angin, dan getaran dan gaya gempa sesuai dengan peraturan pembebanan yang berlaku;
 - (4) Setiap bangunan dan bagian konstruksinya yang dinyatakan mempunyai tingkat gaya angin atau gempa yang cukup besar harus direncanakan dengan konstruksi yang sesuai dengan pedoman dan standar teknis yang berlaku;
 - (5) Setiap bangunan bertingkat lebih dari dua lantai, dalam pengajuan perizinan mendirikan bangunannya harus menyertakan perhitungan strukturnya sesuai pedoman dan standar teknis yang berlaku;
28. Bahwa oleh karena Termohon Kasasi tidak teliti dan tidak cermat dalam prosedur penerbitan Surat Keputusan Walikota Banjarmasin tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) No No. 503.672/IMB-BR-VIII/BP2TPM/2014 maka Terbanding telah merugikan banyak pihak yang salah satunya adalah kerugian dari pihak Pembanding;
29. Bahwa tindakan Termohon Kasasi yang menerbitkan Objek Sengketa tersebut adalah bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) yaitu Asas Proporsionalitas, asas yang mengutamakan keseimbangan antara hak dan



kewajiban Penyelenggara Negara. Sehingga dengan demikian cukup beralasan jika Objek sengketa harus dibatalkan;

30. Bahwa tindakan Termohon Kasasi yang menerbitkan objek Sengketa tersebut adalah bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) yang relevan menjadi dasar pengujian (*toetsingsgronden*) penerbitan objek sengketa *a quo* karena seperti halnya di dalam Asas Motivasi yaitu asas yang menghendaki agar setiap keputusan badan-badan pemerintahan harus mempunyai alasan yang cukup, jelas, terang, benar, objektif, dan adil;
31. Bahwa secara teoritis Asas Motivasi terdiri dari 3 (tiga) sub-varian, namun dalam pertimbangan hukum ini hanya akan diuraikan 2 (dua) sub-varian, yaitu:
 - c. Keputusan harus memiliki dasar fakta yang teguh. Hal ini berarti fakta yang menjadi titik tolak dari penerbitan Keputusan Tata Usaha Negara harus benar (cermat dalam menentukan dan menilai fakta-fakta);
 - d. Pemberian alasan harus cukup dapat mendukung. Pemberian alasan harus masuk akal dan memiliki kekuatan yang meyakinkan, termasuk dalam hal ini adalah ketepatan dalam menginterpretasi ketentuan-ketentuan dalam peraturan perundang-undangan sehingga keputusan yang dibuat selain kuat secara yuridis juga meyakinkan bagi siapapun juga;
(*Ridwan HR, Hukum Administrasi Negara, 250-252 dan S.F. Marbun, Peradilan Administrasi Negara dan Upaya Administratif di Indonesia, 377-378*)
32. Bahwa sub-varian pertama dalam Asas Motivasi di atas memiliki maksud dan semangat yang sama dengan Asas Kecermatan yang mensyaratkan agar pemerintah sebelum mengambil keputusan, harus meneliti semua fakta yang relevan dan juga memasukkan semua kepentingan yang relevan dalam pertimbangannya;
33. Bahwa fakta hukum yang menunjukkan berdasarkan bukti kuat yang Pemohon Kasasi miliki, Surat Permohonan IMB tanggal 02 Juni 2014 yang terdapat tanda tangan Pemohon Kasasi, tandatangan Ketua RT 01 serta Stempel Ketua RT 01 atas nama Drs. Mansyah Hanac telah dipalsukan (dengan pengakuan Ketua RT 01 secara tertulis dan siap diatas sumpah) dan ada dugaan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

indikasi oknum Pihak Pemilik IMB telah turut serta terlibat memalsukan Surat Permohonan IMB yang tidak pernah ditandatangani oleh Pemohon Kasasi dan Ketua RT yang mana hal tersebut telah merugikan Pemohon Kasasi secara sepihak, dan sudah termasuk kategori Pemalsuan dokumen, merupakan fakta-fakta relevan yang seharusnya diteliti dan diperhatikan secara cermat untuk kemudian dipertimbangkan sebelum menerbitkan objek sengketa *a quo* namun hal tersebut tidak benar-benar dilakukan oleh Termohon Kasasi, padahal tidak dipertimbangkannya fakta-fakta hukum yang relevan tersebut secara benar, dapat berimplikasi pada kekeliruan dalam penerbitan Izin Mendirikan Bangunan No.503.672/IMB-BR-VIII/BP2TPM/2014, tertanggal 04 Agustus 2014 atas nama Yohanes Zakaria Tanudireja yang terletak di Jl. S. Parman No. 34, RT. 01 RW. 1 Kelurahan Belitung Selatan Kecamatan Banjarmasin Barat Kota Banjarmasin Provinsi Kalimantan Selatan;

34. Bahwa dengan demikian cukup beralasan jika perbuatan Termohon Kasasi dinyatakan telah melakukan pelanggaran sebagaimana ditentukan dan diatur dalam Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara pada Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b menyebutkan:
- c. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan Peraturanperundang-undangan yang berlaku.
 - d. Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) yaitu:
 - Asas Kepastian Hukum, yang mengutamakan landasan peraturan perundang-undangan, kepatutan dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggara negara, dimana tindakan Termohon Kasasi didalam menerbitkan Surat Keputusan yang menjadi objek sengketa tersebut telah mengakibatkan ketidakpastian hukum bagi Pemohon Kasasi;
 - Asas Proporsionalitas, yaitu asas yang mengutamakan keseimbangan antara hak dan kewajiban Penyelenggara Negara. Dalam hal ini Termohon Kasasi tidak

Halaman 33 dari 40 halaman. Putusan Nomor 279 K/TUN/2017



mempertimbangkan hukuman yang proporsional, karena menerbitkan IMB tidak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku.

- Asas Kecermatan dimana Perbuatan Tergugat sebelum menerbitkan Objek Sengketa tersebut tidak cermat dan teliti dengan memperhatikan semua aspek yang terkait di dalamnya;

35. Bahwa berdasarkan alasan-alasan tersebut diatas maka menurut Pemohon Kasasi Objek Sengketa tersebut di atas adalah cacat hukum dan sudah selayaknya untuk dinyatakan batal atau tidak sah;
36. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum sebagaimana yang dikemukakan diatas, maka perbuatan Termohon Kasasi adalah merupakan perbuatan melawan hukum oleh Pejabat Tata Usaha Negara (*Onrechtmatige Overheidsdaad*), karena Termohon Kasasi yang telah menerbitkan Surat Keputusan Walikota Banjarmasin tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) No. 503.672/IMB-BR-VIII/BP2TPM/2014, tertanggal 04 Agustus 2014 atas nama Yohanes Zakaria Tanudireja adalah tidak berdasar, oleh karena itu sangat tepat apabila Surat Keputusan Izin Mendirikan Bangunan No. 503.672/IMB-BR-VIII/BP2TPM/2014, tertanggal 04 Agustus 2014 atas nama Yohanes Zakaria Tanudireja tersebut dapat dinyatakan tidak sah dan harus dibatalkan;
37. Bahwa terdapat keadaan yang sangat mendesak yang mengakibatkan kepentingan Pemohon Kasasi sangat dirugikan, apabila objek sengketa Tata Usaha Negara tersebut tetap dilaksanakan, oleh karena itu Pemohon Kasasi mengajukan permohonan kepada Bapak Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Banjarmasin, agar memerintahkan Termohon Kasasi untuk menunda terlebih dahulu Pelaksana Surat Keputusan Walikota Banjarmasin tentang Izin Mendirikan Bangunan No. 503.672/IMB-BR-VIII/BP2TPM/2014 atas nama Yohanes Zakaria Tanudireja, selama pemeriksaan perkara tersebut sedang berjalan dan atau sampai dengan adanya Putusan Akhir yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap dan pasti, sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 67 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004;



38. Oleh karena Termohon Kasasi telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum oleh Pejabat Tata Usaha Negara (*Onrechtmatige Overheidsdaad*), patut dan adil dihukum membayar ongkos-ongkos perkara yang timbul dalam perkara ini;

39. Bahwa dengan demikian sudah selayaknya Gugatan Pokoknya Termohon Kasasi ditolak pada hakikatnya tiada lagi gunanya bagi Termohon Kasasi dalam perkara ini dan dapatlah dinyatakan tidak dapat diterima;

B. Tentang Tidak Terbuktinya Dalil-Dalil Termohon Kasasi (Tergugat) :

Selanjutnya pertanyaan hukum yang kemudian muncul adalah Apakah Dalil-Dalil atau Fakta-Fakta yang dikemukakan oleh Termohon Kasasi (Tergugat) dalam Gugatannya terbukti secara sah dan meyakinkan?

1. Bahwa semua dalil-dalil yang dikemukakan oleh Termohon Kasasi (Tergugat) di Pengadilan Tingkat Pertama dalam gugatannya telah dibantah dan ditolak oleh Termohon Kasasi (Tergugat);
2. Bahwa Pemohon Kasasi (Penggugat) adalah Pemilik sah atas tanah yang terletak di Jalan S. Parman No. 33 RT. 001 RW. 001 Kelurahan Belitung Selatan Kecamatan Banjarmasin Barat Kota Banjarmasin, Provinsi Kalimantan Selatan berdasarkan Surat Jual Beli pada tanggal 30 Oktober 1957 atas nama Bapak Hanafiah Bin Muhd. Amin;
3. Bahwa berdasarkan keterangan saksi dari Termohon Kasasi yang menyatakan bahwa saksi mengetahui pada saat Yohanes minta tolong tandatangan kepada H. Idrus melalui Faisal, waktu itu permohonan formulir IMB sudah terisi semua kecuali nama H. Idrus adalah tidak benar dan mengada-ada. Karena pada faktanya permohonan formulir IMB tersebut tidak ada nama maupun tandatangan dari H. Idrus;
4. Bahwa mengenai Formulir Permohonan IMB (Vide bukti P.1) yang di dalamnya terdiri atas surat Permohonan, Surat Keterangan Tanah, Surat Persetujuan Rapat Sisi Batas dan Tingkatan cacat hukum dan tidak sesuai Prosedur karena Pemohon Kasasi tidak pernah menandatangani hal tersebut;

C. Tentang Tidak Tepatnya Pertimbangan Hukum Majelis Hakim Tingkat Banding:

1. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding dalam Pertimbangan Hukum pada halaman 7 yang memuat bahwa berkas perkara yang terdiri dari salinan resmi Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Banjarmasin Nomor 11/G/2016/PTUN-BJM, tanggal 29 September 2016 yang dimohonkan



banding, berita acara pemeriksaan, bukti-bukti surat, saksi, dan memori banding serta kontra memori banding, tidak termuat hal-hal baru yang dapat merubah putusan, hal tersebut adalah telah keliru karena Majelis Hakim Tingkat Banding tidak menguraikan pertimbangan hukum secara keseluruhan;

2. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding telah kelirudalam pertimbangan hukumnya karena tidak melalui proses penemuan hukum (*rechtsvinding*) yang benar dan tepat;
3. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding harusnya melihat telah keliru dalam pertimbangan hukum tingkat pertama yang menyatakan bahwa Pembanding menandatangani blanko surat persetujuan Rapat Sisi Batas dan Tingkatan. Padahal, yang sebenarnya terjadi bahwa Pembanding tidak pernah menandatangani blanko tersebut;
4. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding telah keliru dalam pertimbangannya tidak menjabarkan dan menelaah Putusan Tingkat Pertama yang menyebutkan bahwa tidak terdapat cacat yuridis dari prosedur persetujuan pihak yang berbatasan, namun pada faktanya berdasarkan saksi fakta sangat jelas & terang bahwa surat persetujuan Rapat Sisi dan Tingkatan tidak pernah ditandatangani oleh Pemohon Kasasi. Sehingga jelas dan terang bahwa Surat Persetujuan Rapat tersebut cacat prosedural/cacat hukum/cacat yuridis sehingga objek sengketa bertentangan dengan PERDA Kota Banjarmasin No. 15 Tahun 2012 tentang Izin Mendirikan Bangunan;
5. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding telah keliru dalam pertimbangan hukumnyatidak menjabarkan dan menelaah Putusan Tingkat Pertama yang menyatakan bahwa saluran pembuangan air berada di samping bangunan ruko sebelah selatan dan seterusnya. Bagian bawah bangunan ruko dijadikan sebagai daerah resapan air. Padahal faktanya bangunan tersebut hanya sedikit yang memperlihatkan adanya daerah resapan air, sehingga ketika hujan maka air menggenang ke rumah Pemohon Kasasi dan dapat menimbulkan banjir;
6. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding tidak menjabarkan dan menelaah Putusan Tingkat Pertama dalam Pertimbangan Hukum Pada Tingkat Pertama pada halaman 86 Paragraf Pertama Tidak benar terkait Pembanding menandatangani Surat Rapat Sisi Batas dan Tingkatan yang dibawa oleh Achmad Faisal (Vide keterangan Pemohon Kasasi, karena sebenarnya yang ditandatangani oleh Pemohon Kasasi yang



dibawa oleh Achmad Faisal adalah 2 (dua) Meter bukan 0 (nol) meter dan Pemohon Kasasi juga menyampaikannya secara langsung di persidangan;

7. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding tidak menjabarkan dan menelaah Putusan Tingkat Pertamayang mana dalam Pertimbangan Hukum halaman 86 Paragraf Ketiga Tidak benar terkait setelah Penggugat menandatangani blanko surat persetujuan rapat sisi batas dan tingkatan, Achmad Faisal diminta oleh Tergugat II Intervensi untuk meminta saksi atas nama Mansyah selaku ketua RT untuk membubuhkan tanda tangan dalam surat persetujuan rapat sisi batas dan tingkatan yang di bawa oleh Achmad Faisal tersebut karena yang sebenarnya adalah yang dibawa oleh Achmad Faisal Blangko Persetujuan Rapat Sisi Batas yang sebelumnya di serahkan oleh Tergugat II Intervensi belum bertuliskan angka pada kolom Rapat Sisi Batas sehingga dikediaman Pemohon Kasasi, Achmad Faisal menuliskan angka 2 (dua) Meter pada kolom rapat Sisi Batas yang diartikan menyetujui Rapat Sisi Batas selebar 2 Meter sebelum Pemohon Kasasi membubuhkan Tanda Tangan Persetujuan;
8. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding tidak menjabarkan dan menelaah Putusan Tingkat Pertama dalam Pertimbangan Hukum dari halaman 85, 86, 87 sangatlah tidak berdasar karena Majelis Hakim tidak mempertimbangkan alat bukti terkait Surat Pernyataan dari Ketua RT. bahwa Ketua RT. tidak menandatangani surat permohonan IMB Tergugat tanggal 16 Maret 2016 (Vide keterangan saksi atas nama Mansyah, bukti P.8), padahal dalam hal tersebut surat pernyataan tidak menandatangani & pernah menstempel permohonan IMB atas nama Yohanes Zakaria Tanudireja tersebut terlebih dahulu daripada pencabutan yang dilakukan oleh Mansyah. Berdasarkan kesaksian Ketua RT. Mansyah, Tergugat II Intervensi memberi uang sebanyak 1 Juta Rupiah kepada Ketua RT. tanpa sepengetahuan Pembanding untuk perubahan izin & penambahan tingkatan. Sehingga bertentangan dengan PERDA Kota Banjarmasin No. 15 Tahun 2012 tentang Izin Mendirikan Bangunan;
9. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding tidak menjabarkan dan menelaah Putusan Tingkat Pertama dalam Pertimbangan Hukum dari halaman 86 paragraf 4 dan 5 sangatlah tidak berdasar karena Majelis Hakim tidak mempertimbangkan alat bukti terkait dengan saksi atas nama Mansyah, Ari dan Nasrun juga menerangkan bahwa mereka melihat tandatangan



yang sama seperti yang dilihat dalam butki T1 T2 Intervensi.1 an H. Idrus hal tersebut sangatlah tidak benar dan tidak sesuai dengan fakta persidangan. Karena formulir yang dibawa oleh Achmad Faisal hanya yang bertuliskan rapat sisi batas 2 Meter, yang sebenarnya keterangan dari Ari menugaskan Saksi Nasrun untuk juga meminta tandatangan kepada Pemohon Kasasi dan Ketua RT. Mansyah (*Vide* keterangan Pemohon Kasasi) dan Achmad Faisal anak dari Pemohon Kasasi yang mana permohonan tersebut pada kolom rapat sisi batas bertuliskan 0 Meter yang langsung ditulis oleh Ari yang berkesesuaian dengan pengakuan dari Pemohon Kasasi;

10. Bahwa Majelis Hakim Tingkat Banding tidak menjabarkan dan menelaah Putusan Tingkat Pertama dalam Pertimbangan Hukum dari halaman 86 dan 87 tidak benar terkait dengan blanko permohonan IMB, khususnya surat persetujuan rapat sisi batas memiliki warna dasar putih dan belum pernah mengalami perubahan sejak Tahun 2010 yang mana Pemohon Kasasi hanya menandatangani surat dengan jarak kerapatan sisi batas/bangunan selebar 2 Meter dalam blanko warna merah muda. Terkait Pemohon Kasasi tidak dapat memperlihatkan di persidangan karena berkas tersebut ada di Dinas Tata Ruang & Tata Bangunan PEMKO Banjarmasin, yang mana blanko tersebut tidak pernah diperlihatkan di persidangan serta blanko formulir permohonan IMB keluar pada Tahun 2014 sama dengan blanko izin HO pada Tahun 2014 (*Vide* keterangan dari saksi Nasrun);
11. Bahwa berdasarkan fakta di persidangan berdasarkan keterangan Saksi Nasrun dan Saksi Ari Tergugat II Intervensi memiliki 1 bundel sertifikat. Faktanya di dalam formulir IMB yang bertuliskan 0 Meter memiliki 2 sertifikat dengan Nomor SHM 348 dan 457 seharusnya memiliki 2 IMB berdasarkan peraturan perundang-undangan;
12. Bahwa fakta di lapangan pada saat bangunan dalam proses pengerjaan lantai 1 dan 2 mendapat instruksi dari Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan mengenai Surat Peringatan I dari Dinas Tata Ruang & Tata Bangunan agar dinding luar yang berbatasan dengan Gang dan rumah Pemohon Kasasi untuk di bongkar dan dimundurkan, sesuai dengan denah awal pembangunan (tepat pada tiang/kolom utama);
13. Bahwa pada saat Pemohon Kasasi meminta surat pernyataan Ketua RT atas nama Mansyah pada tanggal 15 Maret Tahun 2016 yang menyatakan tidak pernah menandatangani & menstempel persetujuan



permohonan IMB yang berjarak 0 Meter, pada saat itu stempel basah yang diberikan berbeda dengan yang di permohonan blanko formulir IMB dan surat keberatan warga ke Dinas Tata Kota tanggal 30 Maret 2016 (*Vide P.2, P.3, P.4, dan P.8*);

14. Bahwa berdasarkan fakta blanko permohonan IMB memohonkan ruko 1 unit 4 lantai berfungsi sebagai Toko sedangkan IMB yang diterbitkan tertulis ruko 1 pintu 4 lantai plus rumah monyet yang difungsikan sebagai Tempat Usaha. Karena fakta di lapangan berdasarkan pemeriksaan setempat bangunan tersebut diklasifikasikan sebagai gedung departemen store dan café. Hal tersebut terdapat cacat yuridis dan prosedur persetujuan pihak yang berbatasan, sebagaimana tertuang dalam surat persetujuan rapat sisi batas dan tingkatan yang ditandatangani oleh Pemohon Kasasi hanya 0 Meter, sehingga memiliki dampak yuridis atas aspek prosedur penerbitan objek sengketa sebagaimana diatur dalam PERDA Kota Banjarmasin Nomor 15 Tahun 2012 tentang Izin Mendirikan Bangunan;

PERTIMBANGAN HUKUM

Bahwa objek sengketa dalam perkara *a-quo*, yaitu Surat Keputusan Walikota Banjarmasin tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) No.503.672/IMB-BR-VIII/BP2TPM/2014, tertanggal 04 Agustus 2014 atas nama Yohanes Zakaria Tanudireja diterbitkan oleh Walikota selaku pejabat daerah, karenanya berdasarkan ketentuan Pasal 45 A ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung yang menentukan bahwa perkara tata usaha negara yang objek gugatannya berupa keputusan pejabat daerah yang jangkauan keputusannya berlaku di wilayah daerah yang bersangkutan tidak dapat diajukan upaya hukum kasasi;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut, maka permohonan kasasi yang diajukan oleh Pemohon Kasasi: H. IDRUS 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 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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

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: **H. IDRUS**, tersebut;

Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi sebesar Rp.500.000,00 (lima ratus ribu Rupiah);

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Selasa, tanggal 1 Agustus 2017, oleh Dr. H. Yulius, S.H.,MH., Hakim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Yosran, S.H., M.Hum. dan Dr. H. M. Hary Djatmiko, S.H., M.S., 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 Joko A. Sugianto, S.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:

ttd/.

Dr. Yosran, S.H., M.Hum.

ttd/.

Dr. H. M. Hary Djatmiko, S.H., M.S.

Ketua Majelis,

ttd/.

Dr. H. Yulius, S.H., M.H.

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

Panitera Pengganti,

ttd/.

Joko A. Sugianto, S.H.

Untuk Salinan
MAHKAMAH AGUNG R.I.
a.n. Panitera
Panitera Muda Tata Usaha Negara

(H. ASHADI, S.H.)
NIP. 19540924 198403 1 001