



**PUTUSAN**

Nomor : 55/G/2021/PTUN.SBY.

**“DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA”**

Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara pada tingkat pertama dengan pemeriksaan acara biasa yang dilaksanakan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut, dalam sengketa antara:

**AGUS HARTONO**, Kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal Kertajaya Indah 2/2 (F-214), RT/RW. 002/010, Kelurahan Manyar Sabrangan, Kecamatan Mulyorejo, Kota Surabaya, pekerjaan Swasta;

Dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus, tanggal 29 April 2021, memberikan kuasa kepada:

1. ABU ABDUL HADI, S.H., M.H.;
2. RIZAL ARIES, S.H.;
3. IVAN SEPTIAN SITUMEANG, S.H., M.H.;
4. MOCH. FIRMAN ADI PRASETYO, S.H.;

Kesemuanya Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Advokat dan Konsultan Hukum pada Kantor “ABU ABDUL HADI & REKAN” beralamat kantor di Kalimas Baru III No. 9 Kota Surabaya, domisili elektronik [abuhadi1011@gmail.com](mailto:abuhadi1011@gmail.com), untuk selanjutnya disebut sebagai **PENGUGAT**;

**M E L A W A N :**

**KEPALA DINAS PERUMAHAN RAKYAT DAN KAWASAN PERMUKIMAN, CIPTA KARYA DAN TATA RUANG KOTA SURABAYA**, berkedudukan di Jalan Taman Surya No. 1 Surabaya;

Dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor: 800/8517/43.7.5/2021, tanggal 11 Mei 2021 memberikan kuasa kepada:

1. Nama : IRA  
TURSILOWATI, S.H., M.H.;

NIP : 19691017 199303 2 006;

Jabatan : Kepala Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Surabaya;

Halaman 1 dari 96 halaman, Putusan Perkara Nomor : 55/G/2021/PTUN.SBY



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

2. Nama : AHMAD RIZAL S.,  
S.H.;

NIP : 19761117 200112 1 002;  
Jabatan : Kepala Sub Bagian Bantuan Hukum  
pada Bagian Hukum Sekretariat Daerah  
Kota Surabaya;

3. Nama : BAGUS TIRTA  
PRAWITA, S.H.;

NIP : 19850325 201001 1 010;  
Jabatan : Staf Sub Bagian Bantuan Hukum pada  
Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota  
Surabaya;

4. Nama : MOHAMMAD  
FAJAR FANANI, S.H.;

NIP : 19890315 201402 1 001;  
Jabatan : Staf Sub Bagian Bantuan Hukum pada  
Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota  
Surabaya;

5. Nama : R. ASEP SANNA  
SUMANILAGA, S.H.;

NIP : 19830910 201001 1 017;  
Jabatan : Staf Sub Bagian Bantuan Hukum pada  
Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota  
Surabaya;

6. Nama : RATIH  
PUSPITORINI., S.H., M.Kn.;

NIP : 19861112 201501 2 001;  
Jabatan : Staf Sub Bagian Bantuan Hukum pada  
Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota  
Surabaya;

7. Nama : M. RAZ RIXZA  
FIRDAUS A, S.H.;

NIP : 19881107 201902 1 002;  
Jabatan : Staf Sub Bagian Bantuan Hukum pada  
Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota  
Surabaya;

Halaman 2 dari 96 halaman, Putusan Perkara Nomor : 55/G/2021/PTUN.SBY



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

8. Nama : ARIF RAHMAN,  
S.H.;

NIP : 19961203 202012 1 001;

Jabatan : Staf Sub Bagian Bantuan Hukum pada  
Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota  
Surabaya;

Kesemuanya Warga Negara Indonesia, pekerjaan Pegawai  
Negeri Sipil pada Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota  
Surabaya, beralamat di Jalan Taman Surya No. 1 Surabaya,  
domisili elektronik [bankum.sby@gmail.com](mailto:bankum.sby@gmail.com), untuk  
selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT**;

DAN:

**BING HARIYANTO**, Kewarganegaraan Indonesia, tempat tinggal di  
Jl. Baratajaya XII No. 20 A Surabaya, pekerjaan Karyawan  
Swasta;

Dalam hal ini berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal  
20 Mei 2021, memberikan kuasa kepada:

1. MULJO HARDIJANA, S.H., M.Hum.;
2. IGNATIA LIANAWATI B., S.H.;
3. TOMO YOHANNES, S.H., M.Kn.;

Kesemuanya Warga Negara Indonesia, pekerjaan  
Advokat/Konsultan Hukum pada Kantor Advokat/Konsultan  
Hukum Pasar Modal "MULJO HARDIJANA & ASSOCIATES,  
beralamat kantor di Komplek Pertokoan Klampis Megah  
Jl. Klampis Madya Utara I No. 8J/Blok D-16 Surabaya,  
domisili elektronik [tomoyohannes92@gmail.com](mailto:tomoyohannes92@gmail.com), untuk  
selanjutnya disebut sebagai **TERGUGAT II INTERVENSI**;

Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya tersebut;

Setelah membaca:

1. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor:  
55/PEN-DIS/2021/PTUN.SBY, tanggal 4 Mei 2021 tentang Penetapan  
Gugatan Lolos Dismissal;
2. Penetapan Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor:  
55/PEN-MH/2021/PTUN.SBY, tanggal 4 Mei 2021 tentang Penunjukan  
Majelis Hakim yang memeriksa dan memutus perkara ini;

Halaman 3 dari 96 halaman, Putusan Perkara Nomor : 55/G/2021/PTUN.SBY



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Surat Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor: 55/PEN-PPJS/2021/PTUN.SBY, tanggal 5 Mei 2021 tentang Penunjukan Panitera Pengganti dan Jurusita Pengganti;
4. Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor: 55/PEN-PP/2021/PTUN.SBY, tanggal 6 Mei 2021 tentang Penetapan Hari dan Tanggal Pemeriksaan Persiapan;
5. Penetapan Hakim Ketua Majelis Nomor: 55/PEN-HS/2021/PTUN.SBY, tanggal 9 Juni 2021 tentang Penetapan Hari dan Tanggal Persidangan;
6. Putusan Sela Nomor: 55/G/2021/PTUN.SBY, tanggal 16 Juni 2021 tentang Permohonan Pemohon Intervensi yang diajukan Pihak Ketiga;
7. Surat Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Nomor: 55/PEN-PPJS/2021/PTUN.SBY, tanggal 2 Agustus 2021 tentang Penunjukan Kembali Panitera Pengganti;
8. Berkas Perkara Nomor: 55/G/2021/PTUN.SBY, beserta seluruh lampiran yang terdapat didalamnya;

Setelah mendengar keterangan Para Pihak yang bersengketa dan keterangan Saksi di persidangan ;

## TENTANG DUDUKNYA SENGKETA

Menimbang, bahwa Penggugat dengan Surat Gugatannya tertanggal 30 April 2021, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada tanggal 30 April 2021, dengan Register Perkara Nomor : 55/G/2021/PTUN.SBY., setelah melalui proses pemeriksaan persiapan, gugatan tersebut telah diperbaiki atau disempurnakan dan diterima oleh Majelis Hakim pada tanggal 9 Juni 2021, yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

### I. Objek Gugatan;

Bahwa adapun yang menjadi objek Gugatan Sengketa dalam perkara *a quo* adalah:

Surat Izin Kepala Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Permukiman, Cipta Karya Dan Tata Ruang Kota Surabaya, Nomor: 188.4/6109-92/436.7.5/2020, tentang Izin Mendirikan Bangunan, atas nama Bing Hariyanto, tertanggal 11 Nopember 2020.

### II. Upaya Administratif Dan Tenggang Waktu Dalam Mengajukan Gugatan;

1. Bahwa Penggugat mengetahui Objek Gugatan pada tanggal 13 November 2020 berdasarkan informasi yang diberikan oleh Kepala Satuan Polisi Pamong Praja Kota Surabaya pada saat dilakukan

Halaman 4 dari 96 halaman, Putusan Perkara Nomor : 55/G/2021/PTUN.SBY



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

pelepasan stiker atau tanda pelanggaran bertuliskan “bangunan ini tidak memiliki IMB (izin mendirikan bangunan)”. Akan tetapi Penggugat baru melihat secara langsung fisik/detail Objek Gugatan pada saat Pemeriksaan Persiapan tanggal 17 Mei 2021, di mana Tergugat menunjukan Objek Gugatan di sidang pemeriksaan persiapan.

2. Bahwa atas terbitnya obyek sengketa, Penggugat telah mengajukan keberatan kepada Tergugat sebagaimana surat Penggugat tertanggal 27 November 2020. Kemudian atas keberatan yang diajukan Penggugat, Tergugat menanggapi melalui suratnya tertanggal 04 Desember 2020 yang pada pokoknya “Tidak dapat memenuhi permintaan Penggugat”.

3. Bahwa terhadap penolakan oleh Tergugat, Penggugat juga sudah menempuh upaya Banding kepada Walikota Surabaya sebagaimana surat Penggugat tertanggal 5 Februari 2021, namun tidak ada tanggapan dari Walikota Surabaya. Oleh karena itu, upaya administratif terhadap objek gugatan telah selesai dilakukan terhitung sejak tanggal 22 Februari 2021.

4. Bahwa Gugatan ini Penggugat diajukan dan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada hari Jum'at 30 April 2021, maka sesuai ketentuan Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Penyelesaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Pasal 5 ayat (1) yang berbunyi “*tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan dihitung 90 (sembilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya administratif diterima oleh warga masyarakat atau diumumkan oleh badan dan/atau pejabat administrasi pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administratif*”, Penggugat dalam mengajukan Gugatan ini masih dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari kerja.

## III. Kewenangan Mengadili;

1. Bahwa ketentuan Pasal 1 angka 3 Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara jo Pasal 1 angka 9 Undang-Undang RI Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara mendefinisikan Keputusan Tata Usaha Negara adalah “*suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha*

Halaman 5 dari 96 halaman, Putusan Perkara Nomor : 55/G/2021/PTUN.SBY



*negara yang berisi tindakan hukum yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang bersifat konkret, individual, dan final, yang membawa akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata”.*

2. *Bahwa dalam hal ini objek Gugatan a quo yang diterbitkan oleh Tergugat berbentuk keputusan Tata Usaha Negara dalam rangka melaksanakan wewenang publik yang dimilikinya termasuk dalam urusan pemerintahan dan keputusan tersebut merupakan penetapan tertulis yang diterbitkan oleh Tergugat selaku pejabat/badan tata usaha negara, sehingga termasuk dalam keputusan yang dapat digugat di Pengadilan Tata Usaha Negara, sehubungan dengan sifatnya yang “konkret, Individual, dan Final”, serta berakibat hukum yang merugikan kepentingan Penggugat sesuai dengan ketentuan Pasal 1 butir 9 Undang-Undang Nomor 5 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sebagaimana diubah Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Jo. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.*

a. *Bahwa objek gugatan dalam perkara a quo bersifat “konkret”, karena objek yang ditetapkan oleh Tergugat dalam keputusan Tata Usaha Negara tersebut tidak abstrak, tetapi berwujud dan nyata-nyata secara tegas, di mana Tergugat menyebutkan memberikan izin kepada Bing Hariyanto untuk “Berdirinya sebuah bangunan berlantai dua terbuat dari batu, beton, kayu guna home industri”.*

b. *Bahwa objek gugatan a quo bersifat “Individual”, walaupun surat keputusan/objek Gugatan tersebut tidak ditujukan kepada Penggugat, akan tetapi objek gugatan ditujukan kepada orang perorangan bernama Bing Hariyanto dan tidak ditujukan kepada khalayak umum, serta berwujud dan nyata-nyata menyebut nama seseorang/individu dalam objek gugatan.*

c. *Bahwa objek gugatan bersifat final, karena tidak lagi memerlukan persetujuan dari instansi tertentu baik bersifat horizontal maupun vertikal. Dengan demikian surat keputusan Tergugat tersebut telah bersifat final dan telah menimbulkan akibat hukum.*

Halaman 6 dari 96 halaman, Putusan Perkara Nomor : 55/G/2021/PTUN.SBY





3. Bahwa Penggugat, dengan alasan-alasan yuridis sebagaimana akan diuraikan nanti, dengan tegas menolak Surat Keputusan Tergugat dan menganggapnya sebagai tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat. Penolakan Penggugat ini sebagaimana didefinisikan dalam Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara jo Pasal 1 angka 10 Undang-Undang RI Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara, adalah “sengketa tata usaha negara”;

4. Bahwa ketentuan Pasal 47 Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1986 tentang Pengadilan Tata Usaha Negara menegaskan bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara “bertugas dan berwenang memeriksa, memutus, dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara”.

Berdasarkan argumentasi sebagaimana diuraikan dalam angka 1 sampai angka 4 di atas, Penggugat menyimpulkan bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara, dalam hal ini Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya, yang yurisdiksinya mencakupi tempat kedudukan Tergugat sebagaimana telah diuraikan di awal Surat Gugatan ini, adalah berwenang untuk memeriksa dan memutus sengketa sebagaimana tertuang dalam Surat Gugatan ini.

#### IV. Kepentingan Dan Kerugian Penggugat;

1. Bahwa objek gugatan a quo/Surat Keputusan dari Tergugat telah menimbulkan kerugian bagi Penggugat, objek gugatan yang diberikan oleh Tergugat pada pokoknya memberikan izin mendirikan bangunan untuk Home Industri atau industri skala rumah tangga kepada Bing Hariyanto, dimana bangunan yang dimaksud pada objek gugatan/Surat Keputusan berada persis disebelah rumah/tempat tinggal Penggugat.

2. Bahwa keputusan Tergugat yang menerbitkan objek gugatan, membuat penerima izin melakukan kegiatan usaha pencucian sarang walet di lokasi yang seharusnya menjadi lokasi perumahan untuk rumah tinggal yang aman dan nyaman, akan tetapi dengan adanya kegiatan usaha tersebut yang persis berada di sebelah rumah atau tempat tinggal Penggugat, Penggugat sudah tidak menikmati kenyamanan yang seutuhnya sebagaimana halnya perumahan untuk tinggal sesuai dengan surat IMB (Izin Mendirikan Bangunan) yang berguna untuk rumah tinggal (Keputusan Walikotaamadya Kepala Daerah Tingkat II

Halaman 7 dari 96 halaman, Putusan Perkara Nomor : 55/G/2021/PTUN.SBY



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Surabaya No. 188.45/1980-92/411.56/87, tentang Izin Mendirikan Bangunan Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Surabaya kepada Agus Hartono, tanggal 7 September 1987).

## V. Dasar Dan Alasan Gugatan;

1. Bahwa Penggugat telah membeli tanah yang beralamat di Kertajaya Indah 2/2 (F-214), RT/RW : 002/010, Kel : Manyar Sabrangan, Kec : Mulyorejo, Kota Surabaya, dari PT. Sinar Galaxy pada Tahun 1986 dan langsung dibangun serta langsung dihuni pada Tahun 1988 sesuai Keputusan Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Surabaya No. 188.45/1980-92/411.56/87 tentang Izin Mendirikan Bangunan Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Surabaya kepada Agus Hartono guna rumah tempat tinggal, pada tanggal 7 September 1987.
2. Bahwa pada Tahun 2011 rumah Penggugat sebelah kanan telah berganti kepemilikan dan ditempati oleh sdr. Bing Hariyanto (Kertajaya Indah 2/2 (F-213), RT/RW : 002/010, Kel : Manyar Sabrangan, Kec : Mulyorejo, Kota Surabaya), perlu diketahui permasalahan atau keluhan kesah yang dirasakan oleh Penggugat sejak Tahun 2015 dengan pindahnya sdr. Bing Hariyanto kerumah tersebut, muncul permasalahan sebagai berikut:
  - a. Jam kerja pegawai di rumah tersebut sampai dengan Pukul 20.00 WIB dan tidak ada hari libur sehingga menimbulkan kebisingan kerumah Penggugat.
  - b. Adanya limbah air pencucian sarang walet dari kegiatan usaha pencucian sarang walet dan bulu-bulu yang bertebaran.
  - c. Orang luar dan/atau pegawai di duga tinggal di lokasi tersebut.
  - d. Jumlah karyawan banyak dan tidak sesuai dengan aturan home industri yang mana jumlah karyawannya tidak boleh lebih dari 10 (sepuluh orang).
3. Bahwa pada tanggal 18 september 2020, Penggugat bersama warga lain serta Ketua RT : 002 (Priyono) Kertajaya Indah II Surabaya, telah membuat surat pengaduan dan keberatan berkenaan adanya kegiatan home industri pencucian sarang walet milik Bing Hariyanto, pengaduan dan keberatan tersebut di tujukan kepada Walikota Surabaya.

Halaman 8 dari 96 halaman, Putusan Perkara Nomor : 55/G/2021/PTUN.SBY





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bahwa setelah adanya Pengaduan dari Penggugat bersama dengan warga lainnya, Satuan Polisi Pamong Praja Kecamatan Mulyorejo merespon dan menanggapi, dengan melakukan sidak pada tanggal 13 Oktober 2020 serta memasuki area kegiatan usaha tersebut dengan banyak ditemukan karyawan wanita dengan mencuci dan mengepak sarang burung walet serta menanyakan Izin Mendirikan Bangunan, Surat Izin Usaha Perdagangan, Tanda Daftar Perusahaan kepada pemilik bangunan.
5. Bahwa dari hasil sidak Satuan Polisi Pamong Praja Kecamatan Mulyorejo, ditemukan fakta bahwa Bing Hariyanto tidak mempunyai Izin Mendirikan Bangunan untuk Home Industri, Surat Izin Usaha Perdagangan serta Tanda Daftar Perusahaan yang masa berlakunya sudah habis.
6. Bahwa perlu diketahui, Bing Hariyanto selaku pemilik bangunan melakukan aktifitas kegiatan usaha pencucian sarang burung walet terlebih dahulu dari pada pengurusan IMB (Izin Mendirikan Bangunan) home industri, yang mana kegiatan usaha pencucian sarang burung walet beroperasi dari Tahun 2015 sedangkan pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) pada tanggal 11 November 2020.
7. Bahwa pada saat Penggugat mengetahui tentang terbitnya SKRK (surat keterangan rencana kota) tanggal 5 Oktober 2020 milik Sdr. Bing Hariyanto, Penggugat mengajukan pengaduan pada tanggal 12 Oktober 2020 kepada Walikota Surabaya, dengan tembusan Kepala Satuan Pamong Praja Kota Surabaya, Dinas Lingkungan Hidup Kota Surabaya, Kepala Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Pemukiman, Cipta Karya Dan Tata Ruang Kota Surabaya, Kepala Kelurahan Manyar Sabrangan Baru, Kepala Kecamatan Mulyorejo, Ketua RT : 002 Kertajaya Indah, serta ketua RW : 010 Kertajaya Indah, dengan tujuan supaya surat pengaduan dari Penggugat untuk ditanggapi sebelum menuju ke proses perijinan lainnya seperti izin lingkungan dari Dinas Lingkungan Hidup Kota Surabaya, izin lalu lintas dari Dinas Perhubungan, arahan drainase dari Dinas Pekerjaan Umum dan Pematusan.
8. Bahwa karena pemilik bangunan/Bing Hariyanto tidak dapat menunjukan izin-izin yang diminta oleh Kepala Satpol Pramong Praja Kota Surabaya, akhirnya pada tanggal 02 November 2020, sekitar pukul 12.00. WIB Kepala Satuan Polisi Pamong Praja Kota Surabaya

*Halaman 9 dari 96 halaman, Putusan Perkara Nomor : 55/G/2021/PTUN.SBY*

#### 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)



memberikan tanda peringatan (stiker silang merah X) kepada Bing Hariyanto selaku pemilik usaha pencucian sarang burung walet karena tidak memiliki Surat Izin Mendirikan Bangunan Home Industri.

9. Bahwa pada tanggal 6 November 2020 Izin Lingkungan (IL) diterbitkan oleh Dinas Lingkungan Hidup Kota Surabaya, tanpa memperhatikan kelanjutan komplain Penggugat, sebagaimana kami jelaskan pada point (7), bahwa dari uraian di atas tidak pernah membuat pengumuman kepada masyarakat yang terkena dampak langsung, sehingga masyarakat akan membuat surat keberatan atau tanggapan kepada Kepala Badan Lingkungan Hidup dalam waktu paling lama 3 (tiga) hari kerja sejak pengumuman dilakukan, sebagaimana dimaksud dalam *Pasal 7 ayat (3), ayat (4), dan ayat (5) Peraturan Walikota Nomor 1 Tahun 2015 tentang Jenis Usaha Yang Wajib Dilengkapi Upaya Pengelolaan Lingkungan Hidup (UKL) Dan Upaya Pemantauan Lingkungan Hidup (UPL)*.

10. Bahwa pada tanggal 10 November 2020 Penggugat telah membuat surat pengaduan kepada Ketua Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD) Kota Surabaya, selanjutnya 1 (satu) minggu setelah pengaduan dibuat, DPRD Kota Surabaya melakukan sidak ke tempat usaha pencucian sarang burung walet tersebut bersama Satuan Polisi Pamong Praja, Lurah Manyar Sabrangan, serta Camat Mulyorejo.

11. Bahwa terbukti objek sengketa tidak sesuai dengan fakta yang ada di lapangan, karena seluruh dinas yang mengeluarkan izin tidak pernah melakukan pengecekan di lapangan dan hanya percaya dengan berkas yang masuk secara online atau SSW (*Surabaya Single Window*), sehingga ditemukan belum ada drainase di lokasi tersebut sedangkan ijin arahan drainase dikeluarkan dulu oleh Dinas PU Dan Pematusan, dan tidak pernah dilakukan uji kepadatan lalu lintas di lapangan secara oleh Dinas Perhubungan, namun izin lalu lintas dikeluarkan terlebih dahulu.

12. Bahwa perlu diketahui perumahan yang ditempati Penggugat adalah suatu wilayah yang zonasinya adalah rumah hunian, dan alih fungsi menjadi home industri di area kompleks perumahan sesuai objek sengketa yang diterbitkan Tergugat seharusnya dilarang, karena Penggugat berhak atas ketenangan hidup, bebas dari segala jenis gangguan oleh kegiatan usaha yang berdampak meresahkan masyarakat sekitar.

*Halaman 10 dari 96 halaman, Putusan Perkara Nomor : 55/G/2021/PTUN.SBY*



**13.** Bahwa terhadap kegiatan usaha home industri pencucian sarang burung walet yang dilakukan sdr. Bing Hariyanto, DPRD Kota Surabaya telah berulang kali dilakukan *Hearing* (rapat dengar pendapat) dengan mengundang Tergugat beserta dinas terkait, adapun hasil dari *Hearing* tersebut DPRD Kota Surabaya mengeluarkan Rekomendasi pada tanggal 28 Januari 2021 agar Pemerintah Kota Surabaya melakukan Penutupan tempat usaha milik Sdr. Bing Hariyanto di lokasi Perumahan Kertajaya Indah, untuk melindungi kepentingan masyarakat dan kepentingan para pemilik persil dikemudian hari.

**14.** Bahwa objek gugatan/Surat Keputusan diterbitkan oleh Tergugat yang diberikan kepada Bing Hariyanto adalah home industri yang melakukan kegiatan usaha pencucian sarang burung walet di persil perumahan yang mengakibatkan dampak yang sangat besar terhadap lingkungan perumahan telah melanggar Peraturan Perundang-undangan adalah sebagai berikut, menurut ketentuan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman, Pasal 49 menyebutkan:

- 1)** *Pemanfaatan rumah dapat digunakan sebagai kegiatan usaha secara terbatas tanpa membahayakan dan tidak mengganggu fungsi hunian.*
- 2)** *Pemanfaatan rumah selain digunakan untuk fungsi hunian harus memastikan terpeliharanya hunian dan lingkungan hunian.*
- 3)** *Ketentuan mengenai pemanfaatan rumah sebagai mana sebagai dimaksud pada ayat (1), diatur dengan peraturan daerah.*

**15.** Bahwa selain diatur Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman telah diatur juga dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan Dan Kawasan Permukiman, Pasal 25 menyebutkan:

Pemanfaatan Perumahan Meliputi :

- a.** Pemanfaatan Rumah.
- b.** Pemanfaatan Prasarana, dan Prasarana Perumahan dan;
- c.** Pelestarian rumah, Perumahan, Serta Prasarana dan Sarana Perumahan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Jo. Pasal 26 menyebutkan:



1. Pemanfaatan Rumah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 huruf a dapat digunakan sebagai kegiatan secara terbatas tanpa membahayakan dan dan tidak mengganggu fungsi hunian.
  2. Pemanfaatan Rumah selain digunakan untuk fungsi hunian harus terpeliharanya Perumahan dan Lingkungan Hunian.
  3. Ketentuan lebih lanjut mengenai pemanfaatan rumah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Daerah.
- 16.** Bahwa peruntukan dan pemanfatan bangunan yang tidak sesuai dengan faktanya, apabila ditinjau lokasi perumahan tersebut masuk dalam zona kuning (Kawasan untuk home industri), oleh karena itu Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa tidak memperhatikan Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 6 Tahun 2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 7 Tahun 2009 tentang Bangunan, sebagaimana dimaksud dalam Paragraf 2 Persyaratan Peruntukan Lahan Dan Intensitas Bangunan Pasal 11, ayat (1) berbunyi "*Pembangunan dan pemanfatan harus sesuai dengan peruntukan lokasi dalam rencana tata ruang wilayah yang diatur sesuai peraturan perundangan yang berlaku*", dan ayat (2) setiap mendirikan bangunan diatas dan atau/di bawah tanah, air, dan/atau prasarana dan sarana umum tidak boleh mengganggu keseimbangan lingkungan, fungsi lindung Kawasan, dan/atau fungsi prasarana dan sarana umum yang bersangkutan.
- 17.** Bahwa objek sengketa yang diterbitkan Tergugat juga telah menyalahi Peraturan Daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (1) huruf b dan c, Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 2 Tahun 2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2014 tentang Penyelenggaraan Ketertiban Umum Dan Ketentraman Masyarakat.

*Dalam hal perwujudan ketentraman dan ketertiban lingkungan, setiap orang, badan hukum dan/ atau perkumpulan dilarang:*

- b. membuat gaduh sekitar tempat tinggal atau membuat sesuatu yang dapat mengganggu ketentraman orang lain;*
  - c. menimbun atau membuang benda yang berbau menyengat yang dapat mengganggu penghuni sekitarnya;*
- 18.** Bahwa di dalam objek sengketa/surat keputusan yang dikeluarkan oleh Tergugat, Izin Mendirikan Bangunan yang diberikan kepada Bing

*Halaman 12 dari 96 halaman, Putusan Perkara Nomor : 55/G/2021/PTUN.SBY*



Hariyanto adalah untuk *"Berdirinya sebuah bangunan berlantai dua terbuat dari batu, beton, kayu guna Home Industri"*, akan tetapi faktanya kegiatan usaha yang dilakukan oleh Bing Hariyanto tidak masuk dalam kategori Home Industri. Adapun Klasifikasi dan Jenis Kegiatan Home Industri menurut Ketentuan Zona Peruntukan Ruang Dan Kegiatan/Jenis Kegiatan, Lampiran I Peraturan Walikota Surabaya Nomor 52 Tahun 2017 tentang Pedoman Teknis Pengendalian Pemanfaatan Ruang Dalam Rangka Pendirian Bangunan Di Kota Surabaya antara lain, *Home industri makanan/minuman, pengemasan dan pengepakan, laundry, pengolahan air minum isi ulang, cuci motor, percetakan, konveksi, usaha pemotongan hewan, home industri sepatu, dan sejenisnya.*

**19.** Bahwa kegiatan usaha yang dilakukan oleh Bing Hariyanto adalah pencucian sarang burung walet, menurut Ketentuan Zona Peruntukan Ruang Dan Kegiatan/Jenis Kegiatan, Lampiran I Peraturan Walikota Surabaya Nomor 52 Tahun 2017 tentang Pedoman Teknis Pengendalian Pemanfaatan Ruang Dalam Rangka Pendirian Bangunan Di Kota Surabaya, adalah termasuk kedalam kegiatan Perdagangan dan Jasa Komersil, yaitu Tempat Usaha Pemeliharaan atau Pengolahan Hewan. Adapun Klasifikasi Dan Jenis Kegiatan Tempat Usaha Pemeliharaan Atau Pengolahan Hewan Antara Lain : *Klinik hewan/ rumah sakit hewan/penitipan hewan, pet shop, Cuci Sarang Burung Walet, penggilingan daging, rumah potong hewan, dan sejenisnya.*

**20.** Bahwa Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa tidak cermat dan tidak memperhatikan zona atau kawasan yang bisa dijadikan home industri (setplain berwarna kuning), akan tetapi apabila dikaji lebih dalam lagi zona tersebut dalam setplain berwarna Ungu adalah untuk zona untuk Perdagangan dan Jasa Komersil dengan setplain warna sebagaimana ditegaskan pula dalam Ketentuan Zona Peruntukan Ruang Dan Kegiatan/Jenis Kegiatan, Lampiran I Peraturan Walikota Surabaya Nomor 52 Tahun 2017 tentang Pedoman Teknis Pengendalian Pemanfaatan Ruang Dalam Rangka Pendirian Bangunan Di Kota Surabaya termasuk kedalam kegiatan Perdagangan dan Jasa Komersil.

**21.** Bahwa apabila ditelaah tentang objek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat sebelum penerbitan Izin Mendirikan Bangunan atau selanjutnya disebut dengan IMB, ada permohonan yang harus diajukan

*Halaman 13 dari 96 halaman, Putusan Perkara Nomor : 55/G/2021/PTUN.SBY*





oleh Bing Hariyanto berupa Surat Keterangan Rencana Kota No. SKRK : 654.3/3780/436.7.5/2020 tentang kegiatan Home Industri, bahwa di dalam peta SKRK lebar jalan 10 meter bukan termasuk kategori home industri, akan tetapi kegiatan usaha pencucian sarang burung walet masuk dalam klasifikasi kegiatan perdagangan dan Jasa Komersil sebagaimana diperjelas dalam Lampiran I Peraturan Walikota Surabaya Nomor 52 Tahun 2017 tentang Pedoman Teknis Pengendalian Pemanfaatan Ruang Dalam Rangka Pendirian Bangunan Di Kota Surabaya.

**22.** Bahwa objek Gugatan yang diterbitkan oleh Tergugat, di dalam permohonan SKRK luas lahan yang disebutkan dengan luas 600 M<sup>2</sup> yang mana apabila di telaah tidak termasuk dalam klasifikasi home industri, karena luas lahan dalam klasifikasi home industri maksimal adalah 300 M<sup>2</sup>, sebagaimana dijelaskan dalam Lampiran Peraturan Walikota Surabaya Nomor 21 Tahun 2016, tanggal 30 Juni 2016, Kegiatan usaha dan atau/kegiatan yang wajib dilengkapi UKL-UPL, namun lahan yang dipakai dalam kegiatan pencucian sarang burung walet adalah keseluruhan 600 M<sup>2</sup>, apabila dihitung dari hasil KDB (koefisien dasar bangunan)  $300 \text{ M}^2 \times 60\% = 180 \text{ M}^2$  yang hanya bisa dipakai untuk usaha apabila menurut home industri.

**23.** Bahwa dengan demikian, terbukti apabila objek Gugatan/Surat Keputusan yang dikeluarkan oleh Tergugat tersebut bertentangan dengan Pasal 5 ayat (1), (2) dan (3) Peraturan Walikota Surabaya Nomor 52 Tahun 2017 tentang Pedoman Teknis Pengendalian Pemanfaatan Ruang Dalam Rangka Pendirian Bangunan Di Kota Surabaya, yaitu:

*Pasal 5;*

*(1) Ketentuan peruntukan ruang dan kegiatan/jenis kegiatan berisi aturan kegiatan atau jenis kegiatan yang diperbolehkan/diizinkan (I), diperbolehkan secara terbatas (T), bersyarat tertentu (B) dan tidak diperbolehkan (X) dalam suatu peruntukan ruang.*

*(2) Ketentuan peruntukan ruang dan kegiatan/jenis kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam ketentuan zona peruntukan ruang dan kegiatan/jenis kegiatan sebagaimana tercantum dalam Lampiran I A yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.*

Halaman 14 dari 96 halaman, Putusan Perkara Nomor : 55/G/2021/PTUN.SBY



(3) Klasifikasi/rincian jenis kegiatan yang sejenis dikelompokkan sebagai kegiatan sebagaimana tercantum dalam Lampiran I B yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini, yang akan menjadi bagian yang termuat dalam SKRK.

**24.** Bahwa Keputusan Tata Usaha yang diterbitkan oleh Tergugat atas objek sengketa melanggar ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, juga bertentangan dengan Azas-azas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB), antara lain sebagai berikut:

- Asas Kepastian Hukum Formal dan Materiil;

Bahwa tindakan Tergugat dalam menerbitkan Keputusan Tata Usaha Negara yaitu Surat Izin Kepala Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Permukiman, Cipta Karya Dan Tata Ruang Kota Surabaya, Nomor : 188.4/6109-92/436.7.5/2020, tentang Izin Mendirikan Bangunan, diterbitkan oleh Kepala Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Permukiman, Cipta Karya Dan Tata Ruang Kota Surabaya yang diberikan kepada Bing Hariyanto, tanggal 11 Nopember 2020, tidak didasarkan pada Peraturan perundang-undangan yang berlaku dan keadilan, sehingga Keputusan Tata Usaha Negara yang sudah terbit menjadi objek segketa tersebut justru menimbulkan ketidakpastian hukum serta merugikan Penggugat, sehingga publik atau masyarakat luas menjadi ragu serta resah dan terkesan aneh sekali, karena terbitnya Izin Mendirikan Bangunan tersebut tidak sesuai dengan kegiatan Home Industri, akan tetapi masuk pada kegiatan Tempat Usaha Pemeliharaan dan Pengolahan Hewan yang berada di sebelah rumah Penggugat.

- Asas Kecermatan Formal;

Bahwa seharusnya Tergugat selalu bertindak cermat dalam menerbitkan yaitu Surat Izin Kepala Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Permukiman, Cipta Karya Dan Tata Ruang Kota Surabaya, Nomor : 188.4/6109-92/436.7.5/2020, tentang Izin Mendirikan Bangunan, diterbitkan oleh Kepala Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Permukiman, Cipta Karya Dan Tata Ruang Kota Surabaya yang diberikan kepada Bing Hariyanto, tanggal 11 Nopember 2020. Seharusnya Tergugat terlebih dahulu melakukan data fisik dan data yuridis dari lokasi yang akan diterbitkan izin sebelum menerbitkan Izin Membangun Bangunan. Karena Tergugat

*Halaman 15 dari 96 halaman, Putusan Perkara Nomor : 55/G/2021/PTUN.SBY*



sebagai Pejabat Tata Usaha Negara tidak boleh gegabah dan ceroboh dalam menerbitkan suatu kebijakan berkaitan dengan izin yang akan mengganggu pihak lain. Tergugat sebagai Pejabat tentunya telah dibekali dengan pengetahuan serta buku-buku sebagai referensi dalam melaksanakan tugas-tugas sesuai dengan tugas pokoknya sehari-hari. Tetapi dalam menerbitkan Objek Sengketa tersebut adanya sesuatu yang tidak cermat, yang dilakukan oleh Tergugat sehingga Objek Sengketa/Surat Keputusan tersebut sangat merugikan Penggugat, bahwa berdasarkan asas kecermatan sebagaimana tercantum dalam Pasal 10 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan adalah asas yang mengandung arti bahwa suatu keputusan dan/atau Tindakan harus didasarkan pada informasi/data dan dokumen yang lengkap untuk mendukung legalitas penetapan dan/atau pelaksanaan dan/atau Tindakan, sehingga keputusan dan/atau Tindakan yang bersangkutan dipersiapkan dengan cermat, sebelum keputusan dan/atau Tindakan yang bersangkutan dipersiapkan dengan cermat, adapun unsur-unsur yang terdapat di dalam asas kecermatan berdasarkan dalam Pasal 10 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan adalah sebagai berikut:

1. Keputusan dan/atau Tindakan;
2. Didasarkan pada dokumen yang lengkap;
3. Cermat sebelum keputusan dan/atau Tindakan tersebut ditetapkan dan/atau dilakukan;

## VI. Permohonan Penundaan;

1. Bahwa objek sengketa ternyata telah dilaksanakan sejak diterbitkan oleh Tergugat pada tanggal 11 November 2020, sehingga terdapat keadaan mendesak, apabila kegiatan usaha pencucian sarang burung walet tetap beroperasi selama proses Gugatan yang diperiksa di Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya akan menimbulkan dampak yang sangat merugikan Penggugat, karena saat ini mengingat umur yang sudah lanjut usia, dan seharusnya Penggugat menikmati hidup yang nyaman dan aman, karena tujuan Penggugat membeli rumah mewah yang berada di lokasi objek sengketa dengan harga yang mahal.

Halaman 16 dari 96 halaman, Putusan Perkara Nomor : 55/G/2021/PTUN.SBY



2. Bahwa apabila Surat Objek Sengketa tetap dilaksanakan maka Penggugat akan sangat dirugikan/terdapat keadaan yang sulit untuk dikembalikan /dipulihkan seperti keadaan semula.
3. Bahwa objek sengketa yang diterbitkan oleh Tergugat bukan seperti kenyataan atau fakta dilapangan, Surat Izin Kepala Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Permukiman, Cipta Karya Dan Tata Ruang Kota Surabaya, Nomor : 188.4/6109-92/436.7.5/2020, tentang Izin Mendirikan Bangunan, yang diberikan kepada Bing Hariyanto tanggal 11 Nopember 2020, tidak termasuk dalam jenis usaha Home Industri akan tetapi pencucian sarang burung walet, menurut Lampiran I Peraturan Walikota Surabaya Nomor 52 Tahun 2017 tentang Pedoman Teknis Pengendalian Pemanfaatan Ruang Dalam Rangka Pendirian Bangunan Di Kota Surabaya termasuk kedalam kegiatan Perdagangan dan Jasa Komersil, yaitu Tempat Usaha Pemeliharaan atau Pengolahan Hewan. Adapun Klasifikasi Dan Jenis Kegiatan Tempat Usaha Pemeliharaan Atau Pengolahan Hewan Antara Lain : *Klinik hewan/ rumah sakit hewan/penitipan hewan, pet shop, cuci sarang burung walet, penggilingan daging, rumah potong hewan, dan sejenisnya*, sehingga Penggugat beranggapan apabila kegiatan pencucian sarang walet tetap diizinkan beroperasi sampai dengan putusan berkekuatan hukum tetap, akan membawa dampak yang sangat merugikan lingkungan sekitar, karena limbah B3.
4. Bahwa fakta-fakta diatas telah memenuhi ketentuan Pasal 67 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. *"Penggugat dapat mengajukan Permohonan agar pelaksanaan Keputusan Tata Usaha Negara itu ditunda selama pemeriksaan sengketa Tata Usaha Negara sedang berjalan, sampai ada putusan Pengadilan yang memperoleh kekuatan hukum tetap".*
5. Bahwa oleh karenanya Penggugat memohon agar diterbitkan Penetapan yang berisi perintah kepada Tergugat agar menunda Pelaksanaan Objek Sengketa, sampai perkara a quo berkekuatan hukum tetap.

#### **VII. Petitus;**

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka Penggugat mohon kepada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya Cq. Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Nomor : 55/G/2021/PTUN.Sby., agar memutuskan sebagai berikut:

##### **A. Dalam Penundaan:**

*Halaman 17 dari 96 halaman, Putusan Perkara Nomor : 55/G/2021/PTUN.SBY*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Mengabulkan Permohonan Penundaan yang diajukan Penggugat Terhadap Surat Izin Kepala Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Permukiman, Cipta Karya Dan Tata Ruang Kota Surabaya, Nomor : 188.4/6109-92/436.7.5/2020, tentang Izin Mendirikan Bangunan, atas nama Bing Hariyanto, tertanggal 11 Nopember 2020.
2. Mewajibkan kepada Tergugat untuk menunda pelaksanaan keputusan terhadap Surat Izin Kepala Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Permukiman, Cipta Karya Dan Tata Ruang Kota Surabaya, Nomor : 188.4/6109-92/436.7.5/2020, tentang Izin Mendirikan Bangunan, atas nama Bing Hariyanto, tertanggal 11 Nopember 2020 sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap.

## B. Dalam Pokok Perkara/Sengketa:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya.
2. Menyatakan batal atau tidak sah Surat Izin Kepala Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Permukiman, Cipta Karya Dan Tata Ruang Kota Surabaya, Nomor : 188.4/6109-92/436.7.5/2020, tentang Izin Mendirikan Bangunan, atas nama Bing Hariyanto, tertanggal 11 Nopember 2020.
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Surat Izin Kepala Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Permukiman, Cipta Karya Dan Tata Ruang Kota Surabaya, Nomor : 188.4/6109-92/436.7.5/2020, tentang Izin Mendirikan Bangunan, atas nama Bing Hariyanto, tertanggal 11 Nopember 2020.
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara ini.

Menimbang, bahwa berdasarkan Pasal 83 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, Pengadilan telah menjatuhkan Putusan Sela Nomor : 55/G/2021/PTUN.SBY., tanggal 16 Juni 2021 tentang masuknya Pihak Ketiga sebagai Tergugat II Intervensi yang isi selengkapnya termuat dalam Berita Acara Persidangan;

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat telah menyampaikan dokumen Jawaban secara elektronik di persidangan melalui Sistem Informasi Pengadilan (aplikasi e-Court) pada tanggal 23 Juni 2021 yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

## I. DALAM EKSEPSI:

Halaman 18 dari 96 halaman, Putusan Perkara Nomor : 55/G/2021/PTUN.SBY





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas seluruh dalil gugatan Penggugat kecuali yang diakui secara tegas oleh Tergugat dalam dalil jawaban ini.

2. Bahwa obyek sengketa *in casu* sebagaimana didalilkan Penggugat adalah Surat Izin Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Pemukiman, Cipta Karya dan Tata Ruang Kota Surabaya No. 188.4/ 6109-92/436.7.5/2020 tentang Izin Mendirikan Bangunan atas nama Bing Hariyanto tertanggal 11 Nopember 2020 (untuk selanjutnya disebut obyek sengketa).

3. Gugatan Penggugat Lewat Waktu (*Daluarsa*);  
Bahwa gugatan yang diajukan Penggugat telah lewat waktu/daluarsa, dengan penjelasan sebagai berikut:

- Bahwa Penggugat dalam dalih gugatannya angka II.1, secara tegas mengakui bahwa Penggugat mengetahui adanya obyek gugatan/obyek sengketa (Surat Izin Kepala Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Pemukiman Cipta Karya Dan Tata Ruang Kota Surabaya No. 188.4/6109-92/436.7.5/2020 tentang Izin Mendirikan Bangunan atas Nama Bing Hariyanto tertanggal 11 Nopember 2020) pada tanggal 13 Nopember 2020, berdasarkan informasi yang diberikan oleh Kepala Satuan Polisi Pamong Praja Kota Surabaya pada saat dilakukan pelepasan stiker atau tanda pelanggaran bertuliskan "Bangunan ini tidak memiliki IMB (Izin Mendirikan Bangunan)".

Bahwa Pasal 100 ayat (1) huruf d Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan terakhir diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, mengatur bahwa Pengakuan Para Pihak merupakan alat bukti.

Sesuai Pasal 105 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan terakhir diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 bahwa pengakuan para pihak tidak dapat ditarik kembali, kecuali berdasarkan alasan yang kuat dan dapat diterima oleh Hakim.

Oleh karena telah diakui oleh Penggugat bahwa obyek gugatan (obyek sengketa) diketahui oleh Penggugat berdasarkan informasi dari Kepala Satuan Polisi Pamong Praja Kota Surabaya, pada

Halaman 19 dari 96 halaman, Putusan Perkara Nomor : 55/G/2021/PTUN.SBY



tanggal 13 Nopember 2020, maka terbukti bahwa Penggugat telah mengetahui adanya obyek sengketa pada tanggal 13 Nopember 2020.

- Bahwa dalih posita gugatan Penggugat angka II.2, angka II.3 dan angka II.4 tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum.

Penggugat telah salah dalam memahami ketentuan Pasal 5 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 6 Tahun 2018, dengan mengabaikan ketentuan Pasal 1 butir 6, Pasal 4 ayat (1) dan Pasal 5 ayat (2) Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 6 Tahun 2018.

Upaya administratif untuk penyelesaian sengketa Keputusan Tata Usaha Negara yang diatur dalam PERMA Nomor 6 Tahun 2018 pada dasarnya diperuntukan atau ditujukan pada pihak yang terkait langsung dengan Keputusan Tata Usaha Negara, yang tidak puas terhadap terbitnya Keputusan Tata Usaha Negara, yang sebelum mengajukan gugatan di Pengadilan terlebih dahulu menempuh upaya administratif. Oleh karena posisi Penggugat tidak sebagai pihak yang terkait dengan obyek gugatan/obyek sengketa, maka PERMA Nomor 6 Tahun 2018 tidak berlaku atau tidak dapat dijadikan dasar hukum untuk menentukan tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan.

- Bahwa Pasal 1 butir 6 PERMA Nomor 6 Tahun 2018 telah menentukan yang dimaksud Warga Masyarakat adalah:

*"Seseorang atau badan hukum perdata yang terkait dengan keputusan dan/atau tindakan".*

Berdasarkan Pasal 1 butir 6 PERMA Nomor 6 Tahun 2018 tersebut Penggugat tidak sebagai warga masyarakat yang terkait dengan obyek gugatan/obyek sengketa.

- Bahwa Pasal 4 ayat (1) PERMA Nomor 6 Tahun 2018, mengatur sebagai berikut:

*"Pihak ketiga yang berkepentingan yang dirugikan oleh keputusan upaya administratif dapat mengajukan gugatan terhadap keputusan hasil tindak lanjut upaya administratif tersebut".*

Berdasarkan Pasal 4 ayat (1) PERMA Nomor 6 Tahun 2018, posisi Penggugat adalah sebagai pihak ketiga yang berkepentingan yang dirugikan oleh keputusan upaya administratif ..... dst.

*Halaman 20 dari 96 halaman, Putusan Perkara Nomor : 55/G/2021/PTUN.SBY*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Pasal 5 ayat (2) PERMA Nomor 6 Tahun 2018, mengatur sebagai berikut:

*"Pihak ketiga yang tidak dituju oleh keputusan hasil tindak lanjut upaya administratif tenggang waktu pengajuan gugatan di pengadilan dihitung sejak yang bersangkutan pertama kali mengetahui keputusan tata usaha negara yang merugikan kepentingannya".*

Berdasarkan Pasal 5 ayat (2) PERMA Nomor 6 Tahun 2018, tenggang waktu pengajuan gugatan dihitung sejak Penggugat pertama kali mengetahui Obyek Gugatan/Obyek Sengketa yaitu pada tanggal 13 Nopember 2020.

- Bahwa Pasal 5 ayat (1) PERMA Nomor 6 Tahun 2018 mengatur sebagai berikut:

*"Tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan dihitung 90 (sembilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya administrasi diterima oleh Warga Masyarakat, atau diumumkan oleh Badan dan/atau Pejabat Administrasi Pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administratif"*

Oleh karena Pasal 5 ayat (1) PERMA Nomor 6 Tahun 2018 secara tegas menentukan tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan dihitung sejak keputusan atas upaya administrasi diterima oleh Warga Masyarakat, maka Pasal 5 ayat (1) tersebut hanya diberlakukan untuk Warga Masyarakat, tidak untuk pihak ketiga.

Sebagaimana Tergugat II Intervensi uraikan di atas bahwa Tergugat II Intervensi berposisi sebagai Warga Masyarakat, sedangkan Penggugat adalah Pihak Ketiga.

Oleh karena posisi Penggugat sebagai pihak ketiga, maka dalih Penggugat yang mendalihkan bahwa terhadap Obyek Gugatan/Obyek sengketa, Penggugat telah menempuh upaya administratif dengan membuat surat keberatan terhadap Tergugat dan selanjutnya melakukan upaya Banding kepada Walikota Surabaya, adalah tidak berdasarkan hukum dan haruslah ditolak.

- Bahwa oleh karena tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari pengajuan gugatan oleh Penggugat terhadap Obyek Gugatan, dihitung sejak Penggugat mengetahui pertama kalinya Obyek

Halaman 21 dari 96 halaman, Putusan Perkara Nomor : 55/G/2021/PTUN.SBY



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Gugatan yaitu pada tanggal 13 Nopember 2020, maka gugatan Penggugat harus sudah diajukan dan terdaftar dalam register perkara pada Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada tanggal 11 Pebruari 2021.

- Bahwa berdasarkan surat gugatan yang Tergugat II Intervensi terima terbukti bahwa surat gugatan Penggugat terdaftar dalam register perkara pada Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada tanggal 30 April 2021 Nomor: 55/G/PTUN.Sby.

Dengan demikian gugatan Penggugat diajukan di Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya telah melampaui batas waktu yang diperkenankan oleh Undamg-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan Undabg-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan telah diubah untuk kedua dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 dan Pasal 5 ayat (2) PERMA Nomor 6 Tahun 2018, oleh karenanya gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

#### 4. Gugatan Penggugat Kabur Dan Tidak Jelas (*Obscuur Libel*);

Bahwa gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*obscuur libell*) karena Penggugat dalam menguraikan dalil-dalil posita gugatan saling tumpang tindih dan tidak merinci tindakan Tergugat yang mana saja yang dianggap bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, alasan-alasan yang dapat digunakan dalam Gugatan adalah:

- Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku;
- Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik.

Dengan demikian sudah jelas gugatan Penggugat kabur dan melanggar ketentuan Pasal 53 Undang-Undang PTUN karena dalam gugatannya tersebut Penggugat tidak bisa menjelaskan atau merinci tindakan sewenang-wenang yang mana atau melanggar hukum yang bagaimana yang dilakukan oleh Tergugat dalam menerbitkan obyek sengketa.

Halaman 22 dari 96 halaman, Putusan Perkara Nomor : 55/G/2021/PTUN.SBY

#### 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)



Berdasarkan uraian-uraian hukum tersebut di atas, maka tampak bahwa gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas dan hal tersebut mengakibatkan gugatan Penggugat secara keseluruhan harus dinyatakan gugur demi hukum atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima. Oleh karena gugatan Penggugat kabur, maka Kami mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim yang terhormat untuk menolak gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima.

## **II. DALAM POKOK PERKARA:**

5. Bahwa Tergugat mohon agar dalil-dalil yang sudah diuraikan dalam Eksepsi di atas dianggap tertuang dan terurai kembali kata demi kata dalam Pokok Perkara ini. Lebih lanjut Tergugat menolak seluruh dalil-dalil Penggugat kecuali yang secara tegas dan tertulis diakui kebenarannya oleh Tergugat.

6. Bahwa kronologis penerbitan obyek sengketa adalah sebagai berikut:

- Bahwa berdasarkan ketentuan Peraturan Walikota Surabaya Nomor 13 Tahun 2018 tentang Pedoman Teknis Pelayanan Izin Mendirikan Bangunan, diatur sebagai berikut:

*Pasal 8:*

*ayat (1):*

*Untuk memperoleh IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (3), pemohon harus melampirkan persyaratan administrasi sebagai berikut:*

- a. *fotokopi SKRK/Rencana Tapak dan/atau IMB beserta lampiran gambar IMB yang telah diterbitkan sebelumnya jika bangunan telah memiliki IMB;*
- b. *fotokopi KTP Pemohon dan/atau pemilik tanah atau fotokopi akta pendirian badan hukum dan/atau perubahannya yang telah mendapat pengesahan dari pejabat yang berwenang atau didaftarkan ke instansi yang berwenang apabila IMB di atas namakan badan hukum, apabila nama pemohon dan/atau pemilik tanah tidak sesuai dengan SKRK/Rencana Tapak/IMB lama/SPPL/Izin Lingkungan/dokumen rekomendasi teknis yang telah diterbitkan sebelumnya;*

*Halaman 23 dari 96 halaman, Putusan Perkara Nomor : 55/G/2021/PTUN.SBY*





- c. surat kuasa dengan dilampiri fotokopi KTP penerima kuasa apabila permohonan dikuasakan;
- d. fotokopi tanda bukti status kepemilikan hak atas tanah antara lain sertifikat hak atas tanah, akte jual beli, girik, petuk dan/atau bukti kepemilikan tanah lainnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan dibidang pertanahan atau tanda bukti perjanjian pemanfaatan tanah dan surat persetujuan dari pemilik tanah apabila nama pemilik dalam bukti kepemilikan tanah berbeda dengan SKRK/Rencana Tapak/IMB lama/SPPL/Izin Lingkungan yang telah diterbitkan sebelumnya/dokumen rekomendasi teknis yang telah diterbitkan sebelumnya;
- e. Surat pernyataan pertanggungjawaban pendirian bangunan; f. foto lokasi persil yang diajukan IMB.

ayat (3):

Selain melampirkan persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (5) huruf a angka 1), pemohon harus melampirkan persyaratan teknis berupa gambar dan perhitungan struktur berupa softcopy meliputi:

- a. fotokopi rekomendasi dari Tim Ahli Cagar Budaya beserta lampiran, apabila bangunan yang dimohonkan merupakan bangunan cagar budaya atau berada di kawasan cagar budaya;
- b. gambar rencana teknis bangunan berupa softcopy dalam format Computer Aided Design (CAD), terdiri dari:
  - 1. gambar situasi (skala 1 : 1000/1 : 500);
  - 2. gambar denah (skala 1 : 100/1 : 200);
  - 3. gambar tampak menghadap jalan (skala 1 : 100/1 : 200);
  - 4. gambar tampak atas atap (skala 1 : 100/1 : 200);
  - 5. gambar potongan memanjang dan melintang (skala 1 : 100/1 : 200);
  - 6. gambar rencana sanitasi (skala 1 : 100/1 : 200);
- c. gambar dan perhitungan struktur berupa softcopy untuk bangunan bertingkat lebih dari 2 (dua) lantai atau bangunan dengan struktur utama baja, yang meliputi:

Halaman 24 dari 96 halaman, Putusan Perkara Nomor : 55/G/2021/PTUN.SBY



1. perhitungan struktur yang ditandatangani oleh perencana;
2. gambar struktur dan detailnya yang ditandatangani oleh perencana.

ayat (4):

Selain melampirkan persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (3) untuk bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (5) huruf a angka 2), pemohon harus melampirkan persyaratan teknis sebagai berikut:

- a. fotokopi berita acara serah terima prasarana, sarana, dan utilitas pada kawasan perumahan dan permukiman sesuai ketentuan yang berlaku apabila dibangun oleh pengembang;
- b. fotokopi rekomendasi, meliputi:
  1. fotokopi rekomendasi dokumen lingkungan berupa SPPL atau Izin Lingkungan beserta lampiran;
  2. fotokopi rekomendasi drainase beserta lampiran sesuai ketentuan yang berlaku;
  3. fotokopi rekomendasi lalu lintas beserta lampiran sesuai ketentuan yang berlaku;

- Bahwa penerbitan obyek sengketa oleh Tergugat atas permohonan Tergugat II Intervensi, telah sesuai dengan ketentuan Peraturan Walikota Surabaya Nomor 13 Tahun 2018 tentang Pedoman Teknis Pelayanan Izin Mendirikan Bangunan tersebut diatas;

- Bahwa sebelum diterbitkannya obyek sengketa, Tergugat II Intervensi telah memasukkan persyaratan antara lain:

- Izin Surat Keterangan Rencana Kota No. 654.3/3780/436.7.5 /2020, tanggal 05 Oktober 2020 guna Home Industri;
- Arahan Drainase Nomor: 621.5/6468/436.7.3/2020, tanggal 05 Oktober 2020;
- Rekomendasi Lalu Lintas Nomor: 550.1/21823/436.7.14/2020, tanggal 26 Oktober 2020 guna Home Industri;

Halaman 25 dari 96 halaman, Putusan Perkara Nomor : 55/G/2021/PTUN.SBY



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Izin Lingkungan Nomor: 188.4/1610/Kep/436.7.12/2020, tanggal 6 November 2020 Jenis Kegiatan Home Industri (Pencucian dan Pengepakan Sarang Burung Walet);
- UKL-UPL No. 660.1/1488/436.7.12/2020, tanggal 6 November 2020 guna Home Industri (Pencucian dan Pengepakan Sarang Burung Walet);
- Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor: 188.4/6109-92/436.7.5/2020, tanggal 11 November 2020 guna Home Industri;

Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut di atas, terbukti bahwa Tergugat dalam menerbitkan obyek sengketa telah memenuhi aspek prosedur, aspek substansi dan aspek wewenang.

7. Bahwa kronologis permasalahan antara Penggugat dengan Tergugat II Intervensi terkait Izin Mendirikan Bangunan (IMB) bangunan milik Tergugat II Intervensi adalah sebagai berikut:

- Pada tanggal 12 Oktober 2020 Tergugat menerima surat dari Sdr. Abu Abdul Hadi, S.H., M.H, dkk selaku kuasa hukum dari Bapak Agus Hartono Nomor: 1/AAH/Pgdn/13/X/20, Hal Surat Pengaduan. Inti surat dari Sdr. Abu Abdul Hadi, S.H., M.H, dkk, adalah menyampaikan adanya kegiatan usaha milik Bing Hariyanto yang beroperasi di Perumahan Kertajaya Indah II No. 4/F0213 Surabaya dengan alasan:

- a. merasa terganggu dengan adanya kegiatan usaha milik Bapak Bing Haryanto karena banyak sekali karyawan yang bekerja ditempat tersebut dengan tidak memperhatikan protokol kesehatan sehingga rawan menularkan wabah virus corona;
- b. jenis perusahaan yang dimiliki Bapak Bing Hariyanto adalah sarang burung walet dan kost. Bapak Agus Hartono tidak nyaman dan merasa terganggu dengan kegiatan usaha yang beroperasi. Adapun kegiatan usaha yang menimbulkan ketidaknyamanan dan membuat resah:

- Banyak karyawan datang dengan lyn atau mobil angkutan;
- Kegiatan usaha yang sangat berisik dan bising;
- Pembangunan kost yang mengganggu dan sangat bising.

Halaman 26 dari 96 halaman, Putusan Perkara Nomor : 55/G/2021/PTUN.SBY



- c. lokasi yang digunakan untuk usaha oleh Bapak Bing Hariyanto adalah zona untuk pemukiman bukan untuk usaha;
- Pada tanggal 27 November 2020, Tergugat menerima surat dari Sdr. Abu Abdul Hadi, S.H., M.H, dkk, Nomor: 01/AAH.KBRT/23/XI/20 hal Permohonan Keberatan diterbitkan IMB atas nama Bing Hariyanto, yang intinya berkeberatan dan mohon kepada Tergugat untuk mencabut SKRK (surat keterangan rencana kota) dan IMB (izin mendirikan bangunan) Home Industri Pencucian sarang burung wallet milik Bing Hariyanto di Jl. Kertajaya Indah II No. 4/F-213 Surabaya;
  - Menindaklanjuti Surat Sdr. Abu Abdul Hadi, S.H., M.H, dkk, Nomor: 01/AAH.KBRT/23/XI/20, tanggal 27 Nopember 2020, hal Permohonan Keberatan diterbitkan IMB atas nama Bing Hariyanto, pada tanggal 04 Desember 2020 Tergugat menyampaikan surat jawaban kepada Sdr. Abu Abdul Hadi, S.H., M.H melalui surat Nomor: 640/21784/436.7.5/2020 hal tanggapan pengaduan, yang intinya bahwa penerbitan IMB tersebut telah sesuai dengan substansi, prosedur dan kewenangan sehingga Tergugat tidak dapat menindaklanjuti permohonan pencabutan IMB oleh Penggugat tersebut;
  - Bahwa pada tanggal 04 Januari 2021 diadakan rapat di Ruang Rapat Komisi A DPRD Kota Surabaya membahas tindak lanjut pengaduan Warga Kertajaya Indah tentang rumah wallet, dengan turut mengundang Sdr. Agus Hartono selaku Pengadu dan Sdr. Bing Hariyanto selaku Teradu. Bahwa dalam rapat tersebut tidak ada kesepakatan/titik temu diantara kedua belah pihak, sehingga hasil rapat yang didapat adalah Satuan Polisi PP diminta untuk mengundang para pihak guna menyelesaikan permasalahan pengaduan;

Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut di atas, terbukti bahwa Tergugat telah menindaklanjuti pengaduan dari Penggugat kepada Tergugat terkait penerbitan obyek sengketa. Bahwa setelah melalui serangkaian rapat di interen Pemerintah Kota Surabaya serta hearing di Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Surabaya, ditemukan fakta bahwa sudah benar Tergugat dalam menerbitkan obyek sengketa, baik secara prosedural, substansi maupun wewenang, sehingga dengan

*Halaman 27 dari 96 halaman, Putusan Perkara Nomor : 55/G/2021/PTUN.SBY*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

demikian dalil-dalil Penggugat dalam gugatannya terbukti tidak berdasar dan bertentangan dengan fakta hukum.

8. Bahwa tindakan yang dilakukan oleh Tergugat sudah benar dan tepat, merujuk pada ketentuan peraturan perundang-undangan antara lain:

- Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 7 Tahun 2009 tentang Bangunan;
- Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 6 Tahun 2013 tentang Perubahan Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 7 Tahun 2009 tentang Bangunan;
- Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 12 Tahun 2012 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan;
- Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 09 Tahun 2013 tentang Perubahan Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 12 Tahun 2012 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan;
- Peraturan Walikota Surabaya Nomor 13 Tahun 2018 tentang Pedoman Teknis Pelayanan Izin Mendirikan Bangunan;

9. Bahwa Tergugat tetap menolak dalil Pengugat yang menyatakan objek sengketa pada perkara *a quo* yang dikeluarkan oleh Tergugat telah melanggar azas-azas umum pemerintahan yang baik dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Bahwa dalil Penggugat tersebut tidak sesuai dengan fakta dan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Bahwa terkait dengan Azas-Azas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB), Tergugat tidak akananggapi, karena faktanya tindakan yang dilakukan oleh Tergugat sudah sesuai dengan Azas-Azas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB).

10. Bahwa Tergugat menolak dengan tegas terhadap dalil-dalil Penggugat yang lain, namun demikian Tergugat tidak perlu menanggapi karena Tergugat berpendapat dalil-dalil Penggugat tersebut tidak relevan dengan permasalahan perkara *a quo*.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, maka terbukti bahwa tindakan Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa telah berdasarkan kewenangan Tergugat, telah sesuai dengan prosedur dan substansi sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku dan asas-asas umum pemerintahan yang baik, oleh karenanya sangat beralasan bagi Majelis Hakim untuk menolak seluruh gugatan Penggugat. Dengan demikian mohon kepada Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini agar berkenan memutus:

Halaman 28 dari 96 halaman, Putusan Perkara Nomor : 55/G/2021/PTUN.SBY

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM EKSEPSI:

1. Menerima eksepsi Tergugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan Penggugat belum melaksanakan prosedur upaya hukum banding administratif atas obyek sengketa;
3. Menyatakan gugatan Penggugat Kabur dan Tidak Jelas (*obscuur libell*);
4. Menolak gugatan Penggugat atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima.

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam perkara ini.

Menimbang, bahwa atas Gugatan Penggugat tersebut, Tergugat II Intervensi telah menyampaikan dokumen Jawaban secara elektronik di persidangan melalui Sistem Informasi Pengadilan (aplikasi *e-Court*) pada tanggal 23 Juni 2021 yang pada pokoknya mengemukakan hal-hal sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI:

1. Bahwa Tergugat II Intervensi dengan tegas dan keras menolak dalih-dalih gugatan Penggugat yang diajukan pada Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada tanggal 30 April 2021, karena tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum, kecuali secara tegas dan tertulis diakui oleh Tergugat II Intervensi dalam jawaban pertama ini.

## Gugatan Penggugat Diajukan Melampaui Tenggang Waktu Yang Diperkenankan Oleh Undang-Undang;

2. Bahwa Penggugat dalam dalih gugatannya angka II.1, secara tegas mengakui bahwa Penggugat mengetahui adanya obyek gugatan/obyek sengketa (Surat Izin Kepala Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Pemukiman, Cipta Karya Dan Tata Ruang Kota Surabaya No. 188.4/6109-92/436.7.5/2020 tentang Izin Mendirikan Bangunan atas nama Bing Hariyanto, tertanggal 11 Nopember 2020) pada tanggal 13 Nopember 2020, berdasarkan informasi yang diberikan oleh Kepala Satuan Polisi Pamong Praja Kota Surabaya pada saat dilakukan pelepasan stiker atau tanda pelanggaran bertuliskan "Bangunan ini tidak memiliki IMB (Izin Mendirikan Bangunan)".
3. Bahwa Pasal 100 ayat (1) huruf d Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan

Halaman 29 dari 96 halaman, Putusan Perkara Nomor : 55/G/2021/PTUN.SBY



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

terakhir diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, mengatur bahwa pengakuan para pihak merupakan alat bukti.

Dalih Penggugat yang mendalihkan bahwa Penggugat baru mengetahui fisik obyek gugatan pada saat pemeriksaan persiapan tanggal 17 Mei 2021. Alasan Penggugat tidak dapat menganulir pengakuan Penggugat bahwa Penggugat pertama kali mengetahui obyek sengketa sejak tanggal 13 Nopember 2020 karena faktanya sekalipun Penggugat mendalihkan baru mengetahui secara fisik tanggal 17 Mei 2021 saat pemeriksaan, akan tetapi pada tanggal 30 April 2021 Penggugat masih bisa menyusun gugatan untuk membatalkan obyek gugatan.

Sesuai Pasal 105 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan terakhir diubah dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 bahwa pengakuan para pihak tidak dapat ditarik kembali, kecuali berdasarkan alasan yang kuat dan dapat diterima oleh Hakim.

Oleh karena telah diakui oleh Penggugat bahwa obyek gugatan (obyek sengketa) diketahui oleh Penggugat berdasarkan informasi dari Kepala Satuan Polisi Pamong Praja Kota Surabaya, pada tanggal 13 Nopember 2020, maka terbukti bahwa Penggugat telah mengetahui adanya obyek sengketa pada tanggal 13 Nopember 2020.

## **Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 6 Tahun 2018 Khusus Untuk Mengatur Upaya Administratif Bagi Warga Masyarakat Yang Terkait Dengan Keputusan Administrasi Negara Bukan Untuk Pihak Ketiga Yang Berkepentingan;**

4. Bahwa dalih posita gugatan Penggugat angka II.2, angka II.3 dan angka II.4 tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum.

Penggugat telah salah dalam memahami ketentuan Pasal 5 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 6 Tahun 2018, dengan mengabaikan ketentuan Pasal 1 butir 6, Pasal 4 ayat (1) dan Pasal 5 ayat (2) Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 6 Tahun 2018.

Upaya administratif untuk penyelesaian sengketa Keputusan Tata Usaha Negara yang diatur dalam PERMA Nomor 6 Tahun 2018 pada dasarnya diperuntukan atau ditujukan pada pihak (Warga Masyarakat) yang terkait langsung dengan Keputusan Tata Usaha Negara, yang tidak puas terhadap terbitnya Keputusan Tata Usaha Negara, yang sebelum mengajukan gugatan di Pengadilan terlebih dahulu menempuh upaya administratif.

*Halaman 30 dari 96 halaman, Putusan Perkara Nomor : 55/G/2021/PTUN.SBY*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Oleh karena posisi Penggugat tidak sebagai pihak yang terkait dengan obyek gugatan/obyek sengketa, maka PERMA Nomor 6 Tahun 2018 tidak berlaku atau tidak dapat dijadikan dasar hukum untuk menentukan tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan.

### **Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 6 Tahun 2018 Membedakan Warga Masyarakat Yang Terkait Dan Pihak Ketiga Yang Berkepentingan;**

5. Bahwa Pasal 1 butir 6 PERMA Nomor 6 Tahun 2018 telah menentukan yang dimaksud Warga Masyarakat adalah:

*"Seseorang atau badan hukum perdata yang terkait dengan keputusan dan/atau tindakan".*

Berdasarkan pasal 1 butir 6 PERMA Nomor 6 Tahun 2018 tersebut *Penggugat tidak sebagai warga masyarakat yang terkait dengan obyek gugatan/obyek sengketa.*

6. Bahwa Pasal 4 ayat (1) PERMA Nomor 6 Tahun 2018, mengatur sebagai berikut:

*"Pihak ketiga yang berkepentingan yang dirugikan oleh keputusan upaya administratif dapat mengajukan gugatan terhadap keputusan hasil tindak lanjut upaya administratif tersebut".*

Berdasarkan Pasal 4 ayat (1) PERMA Nomor 6 Tahun 2018, posisi Penggugat adalah sebagai pihak ketiga yang berkepentingan yang meraakan dirugikan oleh keputusan upaya administratif ..... dst.

7. Bahwa Pasal 5 ayat (2) PERMA Nomor 6 Tahun 2018, mengatur sebagai berikut:

*"Pihak ketiga yang tidak dituju oleh keputusan hasil tindak lanjut upaya administratif tenggang waktu pengajuan gugatan di pengadilan dihitung sejak yang bersangkutan pertama kali mengetahui keputusan tata usaha negara yang merugikan kepentingannya".*

Berdasarkan Pasal 5 ayat (2) PERMA Nomor 6 Tahun 2018, tenggang waktu pengajuan gugatan dihitung sejak *Penggugat pertama kali mengetahui obyek gugatan/obyek sengketa yaitu pada tanggal 13 Nopember 2020.*

8. Pasal 5 ayat (1) PERMA Nomor 6 Tahun 2018 mengatur sebagai berikut:

*"Tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan dihitung 90 (sembilan puluh) hari sejak keputusan atas upaya administrasi diterima oleh Warga Masyarakat, atau diumumkan oleh Badan dan/atau Pejabat Administrasi Pemerintahan yang menangani penyelesaian upaya administratif"*

Halaman 31 dari 96 halaman, Putusan Perkara Nomor : 55/G/2021/PTUN.SBY

#### 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

Oleh karena Pasal 5 ayat (1) PERMA Nomor 6 Tahun 2018 secara tegas menentukan tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan dihitung sejak keputusan atas upaya administrasi diterima oleh Warga Masyarakat, maka Pasal 5 ayat (1) tersebut hanya diberlakukan untuk Warga Masyarakat, tidak untuk pihak ketiga.

Sebagaimana Tergugat II Intervensi uraikan diatas bahwa Tergugat II Intervensi berposisi sebagai Warga Masyarakat, sedangkan Penggugat adalah Pihak Ketiga.

Oleh karena posisi Penggugat sebagai Pihak Ketiga, maka dalih Penggugat yang mendalihkan bahwa terhadap obyek gugatan/obyek sengketa, Penggugat telah menempuh upaya administratif dengan membuat surat keberatan terhadap Tergugat dan selanjutnya melakukan upaya Banding kepada Walikota Surabaya, adalah tidak berdasarkan hukum dan haruslah ditolak seluruhnya.

9. Bahwa oleh karena tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari pengajuan gugatan oleh Penggugat terhadap obyek gugatan, dihitung sejak Penggugat mengetahui pertama kalinya obyek gugatan yaitu pada tanggal 13 Nopember 2020, maka gugatan Penggugat harus sudah diajukan dan terdaftar dalam register perkara pada Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada tanggal 11 Pebruari 2021.

10. Bahwa berdasarkan surat gugatan yang Tergugat II Intervensi terima terbukti bahwa surat gugatan Penggugat terdaftar dalam register perkara pada Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada tanggal, 30 April 2021 Nomor: 55/G/2021/PTUN. Sby.

Dengan demikian gugatan Penggugat diajukan di Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya telah melampaui batas waktu yang diperkenankan oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan telah diubah untuk kedua dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 dan Pasal 5 ayat (2) PERMA Nomor 6 Tahun 2018, oleh karenanya gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya tidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

## Error In Objecto;

11. Bahwa Penggugat dalam dalih posita gugatan angka IV.2 halaman 5 mendalihkan bahwa Keputusan Tergugat yang menerbitkan obyek gugatan, *membuat penerima izin melakukan kegiatan usaha pencucian sarang walet di lokasi yang seharusnya menjadi lokasi perumahan untuk*

*Halaman 32 dari 96 halaman, Putusan Perkara Nomor : 55/G/2021/PTUN.SBY*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

*rumah tinggal yang aman dan nyaman, akan tetapi dengan adanya kegiatan usaha tersebut yang persis berada disebelah rumah atau tempat tinggal Penggugat, Penggugat sudah tidak menikmati kenyamanan yang seutuhnya, sebagaimana halnya perumahan perumahan untuk tinggal sesuai dengan Surat IMB ..... dst.*

Sesuai dalih posita gugatan Penggugat angka IV.2, bahwa yang dipermasalahkan oleh Penggugat adalah adanya kegiatan atau aktivitas usaha pencucian sarang walet dirumah Tergugat.

Dalih posita gugatan Penggugat dari halaman 1 sampai dengan halaman 14, ternyata tidak ada satu dalih pun yang mempermasalahkan tentang keberadaan bangunan itu sendiri, baik tentang konstruksi bangunan, berdirinya bangunan melampaui batas tanah atau masuk di dalam area tanah milik Penggugat.

12. Bahwa Penggugat dalam dalih posita angka V.2, menegaskan kembali bahwa yang menjadi alasan atau dasar gugatan Penggugat terhadap obyek gugatan/obyek sengketa adalah jam kerja di rumah Jl. Kertajaya Indang II/4 Blok. F-213 Surabaya, adanya limbah air pencucian sarang walet, orang luar dan/atau pegawai diduga tinggal dilokasi tersebut, jumlah karyawan banyak tidak sesuai dengan aturan home industri, karyawannya tidak boleh lebih 10 orang.

Dalih posita gugatan Penggugat angka V.2 lebih tegas lagi bahwa yang menjadi alasan atau yang dipermasalahkan oleh Penggugat adalah keberadaan kegiatan usaha home industri.

13. Bahwa sesuai dalih posita gugatan Penggugat angka IV.2 dan angka V.2 dan bahkan dalih-dalih posita lainnya bahwa sekalipun yang menjadi keberatan atau yang dipermasalahkan Penggugat adalah tentang aktivitas kegiatan usaha home industri berupa pencucian sarang walet, akan tetapi yang digugat oleh Penggugat adalah Surat Izin Kepala Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Pemukiman Cipta Karya Dan Tata Ruang Kota Surabaya No. 188.4/6109-92/436.7.5/2020 tentang Izin Mendirikan Bangunan atas nama Bing Hariyanto tertanggal 11 Nopember 2020.

14. Bahwa Tergugat dalam melakukan kegiatan usaha Home Industri pencucian sarang walet dengan berlandaskan pada Izin Usaha Industri No. 535/223.E/ 436.7.17/2020, selanjutnya diganti dengan Izin Usaha Industri No. 535/113.E/436.7.17/2021.

Oleh karena yang menjadi pokok permasalahan dan yang dianggap merugikan Penggugat adalah tentang kegiatan usaha home industri

*Halaman 33 dari 96 halaman, Putusan Perkara Nomor : 55/G/2021/PTUN.SBY*

#### 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

pencucian sarang walet, maka gugatan Penggugat yang ditujukan terhadap obyek gugatan/obyek sengketa (Surat Izin Kepala Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Pemukiman Cipta Karya Dan Tata Ruang Kota Surabaya No. 188.4/6109-92/436.7.5/2020 tentang Izin Mendirikan Bangunan atas nama Bing Hariyanto, tertanggal 11 Nopember 2020) adalah salah obyek gugatan (*Error in Objecto*).

Oleh karena dalih gugatan Penggugat salah obyeknya, maka gugatan Penggugat haruslah ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima.

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Bahwa Tergugat II Intervensi mohon agar apa yang telah diuraikan dalam eksepsi diatas, dianggap terurai dan terulang kembali dalam jawaban pertama dalam pokok perkara ini.

## Tergugat Hanya Memberikan Izin Mendirikan Bangunan Kepada Tergugat II Intervensi;

2. Bahwa Tergugat II Intervensi menolak dengan tegas dan keras seluruh dalih gugatan Penggugat karena tidak benar, tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum, kecuali secara tegas dan tertulis diakui oleh Tergugat II Intervensi dalam jawaban pertama dalam pokok perkara ini.

## Surat Keputusan Tergugat Bukan Izin Untuk Usaha Home Industri Melainkan Izin Untuk mendirikan Bangunan Dan Sifat Izin Tersebut Adalah *Einmalig*:

3. Bahwa Surat Izin Kepala Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Pemukiman, Cipta Karya Dan Tata Ruang Kota Surabaya No. 188.4/6109-92/436.7.5/2020 tentang Izin Mendirikan Bangunan atas Nama Bing Hariyanto tertanggal 11 Nopember 2020, merupakan surat izin berantai.

Surat Izin Mendirikan Bangunan (obyek gugatan/obyek sengketa) keberadaannya adalah sebagai salah satu syarat untuk penerbitan Izin Usaha Industri No. 535/223.E/436.7.17/2020 dan Izin Usaha Industri No. 535/113.E/436.7.17/2021.

Untuk dapat diberikan Izin Usaha Industri tersebut, maka harus memiliki bangunan sesuai Izin Mendirikan Bangunan tersebut.

4. Bahwa Izin Mendirikan Bangunan tersebut sifatnya adalah *Einmalig*, artinya Izin Mendirikan Bangunan tersebut hanya dilaksanakan satu kali saja.

Halaman 34 dari 96 halaman, Putusan Perkara Nomor : 55/G/2021/PTUN.SBY



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalih-dalih posita gugatan Penggugat tidak ada satu dalih pun yang mempermasalahkan saat proses pembangunan di Jl. Kertajaya Indah II No. 4/Blok. F-213 Surabaya dan keberadaan bangunan milik Tergugat II intervensi tersebut tidak dipermasalahkan dan tidak mengganggu dan/atau merugikan Penggugat.

Adapun yang dipermasalahkan oleh Penggugat hanyalah kegiatan usaha home industri pencucian dan pengemasan sarang walet, yang dianggap merugikan Penggugat karena Penggugat merasa tidak hidup tenang dan nyaman.

5. Bahwa bangunan yang berada di jalan Kertajaya Indah II No. 4/Blok. F-213 Surabaya, didirikan di atas tanah milik Tergugat dan keberadaan bangunan tersebut tidak merugikan dan/atau mengganggu Penggugat

Tergugat II Intervensi dalam melakukan pembangunan bangunan di atas tanah di jalan Kertajaya Indah II No. 4 /Blok. F-213 juga tidak melanggar hak-hak Penggugat, karena tidak berdiri diatas tanah milik Penggugat dan sudah sesuai dengan obyek gugatan/obyek sengketa.

Oleh karenanya Izin Mendirikan Bangunan (obyek gugatan/obyek sengketa) tidak merugikan Penggugat dan hak-hak Penggugat pun tidak dilanggar, maka gugatan Penggugat salah dalam menyampaikan dasar atau alasan gugatan dan haruslah ditolak.

6. Bahwa fakta hukum membuktikan bahwa yang dipermasalahkan oleh Penggugat dari sejak awal sebelum diajukan gugatan dalam perkara *a quo* sampai dengan saat diajukan gugatan sebagaimana terbukti dari dalih-dalih posita gugatan Penggugat bahwa yang menjadi alasan atau permasalahan bagi Penggugat yaitu Penggugat terganggu atau tidak nyaman dengan adanya kegiatan usaha home industri pencucian dan pengepakan sarang walet disebelah rumah Penggugat.

Oleh karena yang menjadi permasalahan Penggugat adalah keberadaan kegiatan usaha home industri pencucian dan pengepakan sarang walet, maka Surat Izin Kepala Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Permukiman, Cipta Karya Dan Tata Ruang Kota Surabaya Nomor: 188.4/6109-92/436.7.5/2020 tentang Izin Mendirikan Bangunan atas nama Bing Hariyanto, tanggal 11 Nopember 2020 adalah tidak final.

Dengan demikian dalih Penggugat angka III.2, III.3 dan III.4 tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum dan haruslah ditolak seluruhnya.

7. Bahwa Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004

Halaman 35 dari 96 halaman, Putusan Perkara Nomor : 55/G/2021/PTUN.SBY



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dan diubah untuk yang kedua dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 mengatur bahwa yang dapat mengajukan gugatan terhadap Keputusan Tata Usaha Negara adalah seseorang atau Badan Hukum Perdata yang merasa kepentingannya dirugikan atas terbitnya Keputusan Tata Usaha Negara tersebut.

Sesuai pengakuan Penggugat dalam dalih-dalih positanya bahwa Penggugat merasa dirugikan oleh kegiatan usaha home industri pencucian dan pengepakan sarang walet di Jl. Kertajaya Indah II No. 4/Blok. F-213 Surabaya.

Terbukti bahwa Surat Izin Kepala Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Permukiman, Cipta Karya Dan Tata Ruang Kota Surabaya Nomor: 188.4/6109-92/436.7.5/2020 tentang Izin Mendirikan Bangunan atas nama Bing Hariyanto, tanggal 11 Nopember 2020, tidak menimbulkan akibat kepada Tergugat II Intervensi dapat langsung melakukan kegiatan usaha home industri pencucian dan pengepakan sarang walet.

Oleh karena Surat Izin Kepala Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Permukiman, Cipta Karya Dan Tata Ruang Kota Surabaya Nomor: 188.4/6109-92/436.7.5/2020 tentang Izin Mendirikan Bangunan atas nama Bing Hariyanto, tanggal 11 Nopember 2020 adalah Izin untuk mendirikan bangunan dan bukan Izin untuk melakukan kegiatan usaha home industri pencucian dan pengepakan sarang walet, maka Penggugat tidak dirugikan atas terbitnya obyek gugatan/obyek sengketa.

Dengan demikian gugatan Penggugat terhadap obyek gugatan/obyek sengketa tidak memenuhi Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan diubah untuk yang kedua dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 dan haruslah ditolak seluruhnya.

## **Penggugat Memutar Balikkan Fakta Dan Bahkan Bernada Fitnah (Mendramatisir Fakta);**

8. Bahwa dalih Penggugat angka V.2.a sampai dengan angka V.2.d adalah tidak benar, tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum.

Tergugat II Intervensi dalam melakukan kegiatan usaha home industri pencucian dan pengepakan sarang walet dilakukan sampai dengan jam 16.00 WIB.

Dalih Penggugat angka V.2.b, merupakan dalih yang didramatisir, seakan-akan pencucian sarang burung menggunakan air yang banyak dan melimpah.

*Halaman 36 dari 96 halaman, Putusan Perkara Nomor : 55/G/2021/PTUN.SBY*

### 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

Pencucian sarang walet yang Tergugat II Intervensi usahakan sebenarnya lebih tepat digunakan kata atau istilah pembersihan, karena Tergugat II Intervensi dalam membersihkan sarang walet tidak banyak digunakan air.

Justru kalau dicuci dengan air berlimpah maka sarang walet akan hancur dan rusak dan Tergugat II Intervensi akan diklaim oleh pihak yang menggunakan jasa Tergugat II Intervensi untuk membersihkan sarang walet.

Proses pembersihan sarang walet tidak menimbulkan polusi atau pencemaran atau tidak berdampak penting terhadap lingkungan.

Dalih Penggugat yang mendalihkan bulu berterbangan adalah dalih fitnah dan mendramatisir keadaan serta menyesatkan.

Bagi yang awam tentang pembersihan sarang walet dapat dikelabui dengan dalih Penggugat tersebut.

Pada hal bulu kecil-kecil yang dipisahkan dari sarang walet, masih memiliki manfaat, sehingga bulu-bulu kecil tersebut dikumpulkan karena juga berharga.

Dalih Penggugat angka V.2.c hanya dalih menduga-duga, tidak mengetahui secara pasti dan haruslah ditolak.

Dalih Penggugat angka V.2.d bukti bahwa Penggugat tidak memahami tentang batas-batas jumlah karyawan dalam home industri sebagaimana yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan.

Tergugat II Intervensi tidak pernah melanggar batas jumlah karyawan yang diizinkan untuk usaha home industri, sebagaimana tertuang dalam Surat Izin Usaha Industri.

9. Bahwa dalih Penggugat angka V.3 sampai dengan V.5 haruslah dikesampingkan karena tidak ada relevansinya dengan gugatan Penggugat dalam perkara *a quo*.

Pada saat gugatan Penggugat didaftarkan, Tergugat II Intervensi dalam melakukan kegiatan usaha home industri pembersihan dan pengepakan sarang walet telah memiliki Izin usaha industri.

10. Bahwa faktanya warga yang berada disekitar tempat tinggal Tergugat II Intervensi, kecuali Penggugat, tidak mempermasalahkan kegiatan usaha home industri pembersihan dan pengepakan sarang walet yang Tergugat lakukan.

Warga yang lainnya sangat memahami dan tidak memiliki hati yang sirik seperti Penggugat yang mengganggu kegiatan usaha home industri Tergugat II Intervensi dengan dalih dalih yang bernada fitnah.

Halaman 37 dari 96 halaman, Putusan Perkara Nomor : 55/G/2021/PTUN.SBY

#### 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

Oleh karenanya dalih Penggugat posita angka V.3 sampai dengan V.5 haruslah ditolak seluruhnya.

11. Bahwa dalih-dalih Penggugat angka V.6 sampai dengan angka V.8 tidak relevan untuk didalihkan dalam perkara *a quo* karena pada saat diajukannya gugatan Penggugat, Tergugat telah memiliki surat Izin usaha industri yang menjadi dasar kegiatan usaha home industri Tergugat Intervensi.

Keberatan Penggugat tidak berdasarkan hukum hanya asal menolak atau keberatan tidak peduli peraturan perundang-undangan mengizinkan atau tidak, oleh karenanya dalih Penggugat angka V.6 sampai dengan V.8 haruslah ditolak seluruhnya.

12. Bahwa ditolak dengan tegas dan keras dalih Penggugat angka V.9 karena tidak benar dan tidak berdasarkan hukum, karena Dinas Lingkungan Hidup telah menyelenggarakan pengumuman sebelum menerbitkan Izin Lingkungan.

13. Bahwa dalih Penggugat angka V.10 dan V.11 adalah tidak benar dan tidak beralasan serta tidak berdasarkan hukum dan haruslah ditolak seluruhnya.

Seluruh perlizinan yang Tergugat II Intervensi peroleh, seluruhnya didapatkan melalui prosedur yang ditentukan oleh Peraturan perundang-undangan.

Beberapa kali petugas hadir melakukan pemantauan atau pengawasan ditempat kegiatan usaha Tergugat II intervensi.

14. Bahwa dalih-dalih Penggugat yang menguraikan tentang kejadian yang sebelum diperoleh Izin adalah tidak relevan diungkapkan dalam perkara *a quo*, karena apa yang Penggugat gugat sudah memenuhi syarat dalam penerbitannya dan terbukti gugatan Penggugat salah obyek.

15. Bahwa dalih Penggugat angka V.12 dan V.13 haruslah ditolak karena dalih-dalih Penggugat tersebut tidak relevan untuk dikemukakan dalam perkara *a quo*.

Hearing yang dilakukan oleh DPRD Kota Surabaya penyelesaian bersifat politis, tidak berdasarkan hukum dan keadilan.

Perda yang mendasari terbitnya perlizinan seharusnya dijunjung tinggi sebagai pedoman dasar dalam menjalankan usaha.

Penggugat bertindak sewenang-wenang karena merasa bahwa dirinya orang yang terlama tinggal di Jl. Kertajaya Indah II Surabaya, sehingga semua orang harus mengikuti kehendaknya.

Halaman 38 dari 96 halaman, Putusan Perkara Nomor : 55/G/2021/PTUN.SBY





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

16. Bahwa Perda Kota Surabaya Nomor 7 Tahun 2009 sebagaimana telah diubah dengan Perda Kota Surabaya Nomor 6 Tahun 2013, Perda Nomor 12 Tahun 2012 diubah dengan Perda Kota Surabaya Nomor 9 Tahun 2013 serta Peraturan Walikota Surabaya Nomor 52 Tahun 2017, mengatur bahwa Kawasan Pemukiman dapat digunakan untuk usaha home industri dengan syarat rumah tersebut tetap memiliki fungsi rumah tinggal dan kegiatan usaha home industri tidak berdampak penting terhadap lingkungan hidup.

17. Bahwa dalih Penggugat angka V.14 sampai dengan angka V.16 haruslah ditolak dengan tegas dan keras karena tidak berdasarkan hukum. Penggugat nampaknya tidak cermat dalam membaca dan menafsirkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Pasal 49.

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 sangat jelas bahwa tentang pemanfaatan rumah untuk kegiatan usaha pengaturan lebih lanjutnya di limpahkan untuk diatur dengan Perda.

Perda Kota Surabaya sebagaimana Tergugat II Intervensi uraikan di atas jelas mengizinkan rumah hunian dapat dibuat kegiatan usaha home industri.

18. Bahwa Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 yang digunakan oleh Penggugat sebagai dasar pembenaran dalih-dalih gugatannya ternyata disalah artikan oleh Penggugat dengan cara mengabaikan ayat-ayat lainnya.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tersebut jelas diatur bahwa tentang pemanfaatan rumah diatur lebih lanjut dengan Perda.

Baik Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 maupun Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 semuanya melimpahkan pengaturan pemanfaatan rumah dengan diatur lebih lanjut dengan Perda.

Perda Kota Surabaya sudah jelas mengatur bahwa rumah hunian dapat digunakan untuk kegiatan usaha home industri.

19. Bahwa rumah Tergugat II Intervensi tetap memiliki fungsi sebagai rumah hunian, sehingga tidak ada Perda yang dilanggar oleh Tergugat dalam menerbitkan obyek gugatan.

20. Bahwa dalih Penggugat angka V.17 tidak benar, tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum.

Penggugat nampaknya telah kehilangan arah, sehingga segala peraturan perundang-undangan sekalipun tidak memiliki relevansi dengan peraturan perundang-undangan yang mendasari diterbitkan obyek gugatan, dijadikan dasar gugatannya.

*Halaman 39 dari 96 halaman, Putusan Perkara Nomor : 55/G/2021/PTUN.SBY*

#### 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

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Pasal 22 yang mengatur larangan untuk membuat gaduh tidak hanya diberlakukan untuk rumah hunian, akan tetapi juga diberlakukan untuk disemua daerah yang masuk dalam Yurisdiksi Negara Republik Indonesia.

Dengan demikian dalih gugatan posita angka V.14 sampai dengan angka V.17, menyesatkan dan haruslah ditolak seluruhnya.

21. Bahwa dalih Penggugat angka V.18 sampai dengan angka V.23 haruslah ditolak dengan tegas dan keras karena dalih Penggugat tidak benar, tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum.

Penggugat telah salah dalam memahami Perwali Nomor 52 Tahun 2017, khususnya tentang rumah hunian untuk kegiatan home industri.

22. Bahwa lampiran 1 Perwali Nomor 52 Tahun 2017 sangat jelas mengatur bahwa bangunan hunian yang digunakan industri skala rumah tangga yang merupakan usaha mikro dan kecil dan tidak berdampak penting terhadap lingkungan antara lain home industri makanan dan minuman, pengemasan/pengepakan, laundry, ....., industri sepatu, dan sejenisnya.

Perwali tersebut sangat jelas bahwa rumah hunian dapat digunakan untuk home industri dengan syarat usaha tersebut mikro dan kecil serta usahanya tidak berdampak penting terhadap lingkungan.

Usaha home industri Pembersihan dan Pengepakan Tergugat II Intervensi adalah usaha kecil dan kegiatannya tidak menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan karena home industri Tergugat II Intervensi tidak membuat polusi .

23. Bahwa dalih Penggugat angka V.19 dan V.21 merupakan dalih yang dipaksakan karena nya haruslah ditolak seluruhnya.

Penggugat menyamakan pembersihan dan pengepakan sarang walet dengan klinik atau rumah sakit hewan/penitipan hewan tanpa membandingkan kapasitas usaha.

Dalih Penggugat tersebut tidak rasional dan sangat memaksakan kehendak serta menyesatkan dan haruslah ditolak seluruhnya.

Keberatan Penggugat dalam posita angka V.19 sampai dengan V.21 tidak relevan dengan obyek gugatan/obyek sengketa, karena yang menjadi pokok permasalahan atau alasan gugatan Penggugat yaitu usaha home industri pencucian dan pengepakan sarang walet.

Adapun Tergugat II Intervensi melakukan kegiatan usaha home industri didasarkan pada Izin Usaha Industri.

Halaman 40 dari 96 halaman, Putusan Perkara Nomor : 55/G/2021/PTUN.SBY



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

24. Bahwa di samping itu Penggugat telah salah dalam memahami apa yang ditentukan dalam Perwali Nomor 52 Tahun 2017, khususnya dalam memahami kegiatan usaha home industri yang diizinkan untuk dilakukan di wilayah zona perumahan (zona kuning).

Penggugat hanya mengungkapkan zonanya akan tetapi tidak memperhatikan atau tidak membaca atau memperhatikan syarat-syarat lainnya antara lain kapasitas kegiatan usaha home industri yang diizinkan untuk dilakukan di zona perumahan.

Dengan demikian dalih Penggugat angka V.19 sampai dengan V.21 haruslah dikesampingkan dan gugatan Penggugat haruslah ditolak seluruhnya.

25. Bahwa dalih Penggugat angka V.22 dan angka V.23 haruslah ditolak karena Penggugat telah salah dalam memahami tentang ketentuan penggunaan lahan untuk home industri.

26. Bahwa sebagaimana termuat dalam lampiran 1 Perwali Nomor 52 Tahun 2017, bahwa home industri diizinkan untuk diselenggarakan di rumah hunian, dengan syarat fungsi rumah hunian tetap untuk tempat tinggal dari pemilik home industri.

Sebagaimana tertera dalam SKRK No. 654.3/3780/436.7.5/2020, tanggal 5 Oktober 2020, yang diterbitkan dengan dasar Perda Nomor 12 Tahun 2014, Perda Nomor 8 Tahun 2018 dan Perwali Nomor 52 Tahun 2017, disebutkan tentang Rencana Kota bahwa untuk lokasi Jl. Kertajaya Indah II No. 4 /Blok. F-213 Surabaya untuk luas lahan 600 M<sup>2</sup>, Koefisien dasar bangunan adalah 60 % berarti untuk lahan yang seluas 600 M<sup>2</sup>, lahan yang diizinkan untuk dibangun seluas 60 % nya atau seluas 360 M<sup>2</sup>.

Adapun koefisien lantai bangunan sebesar 120 % atau luas lantai bangunan sama dengan 720 M<sup>2</sup> dan koefisien daerah hijau 10% atau sama dengan 60 M<sup>2</sup>.

Sesuai SKRK tersebut, yang dapat dimanfaatkan usaha home industri adalah 50 % dari koefisien bangunan dan apabila dalam perhitungannya melampaui 300 M<sup>2</sup>, maka lahan yang dapat dimanfaatkan untuk home industri adalah sebesar maksimum 300 M<sup>2</sup>, sedangkan sisa lahan digunakan untuk rumah tangga.

Berdasarkan ketentuan yang diatur dalam Perda Nomor 12 Tahun 2014, Perda Nomor 8 Tahun 2018 dan Perwali Nomor 52 Tahun 2017, luas lahan yang lebih dari 300 M<sup>2</sup>, pemiliknya tidak dilarang untuk melakukan usaha home industri, akan tetapi luas lahan yang diizinkan untuk digunakan usaha

*Halaman 41 dari 96 halaman, Putusan Perkara Nomor : 55/G/2021/PTUN.SBY*



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

home industri dibatasi maksimum 300 M<sup>2</sup>, sedangkan selebihnya untuk rumah tinggal.

Dengan demikian apa yang didalihkan oleh Penggugat dalam dalih angka V.22 dan V.23 adalah tidak benar, tidak beralasan serta tidak berdasarkan hukum dan gugatan Penggugat haruslah ditolak seluruhnya.

27. Bahwa dalih Penggugat angka V.24 tidak benar dan tidak berdasarkan hukum dan haruslah ditolak karena Tergugat dalam menerbitkan obyek gugatan/obyek sengketa telah memenuhi Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik.

Obyek Gugatan diterbitkan memenuhi asas Kepastian Hukum baik Formal maupun materiel, hal ini nyata sekali dalam obyek gugatan/obyek sengketa tegas dicantumkan syarat-syarat yang harus diikuti atau ditaati oleh penerima obyek gugatan/obyek sengketa.

Obyek gugatan/obyek sengketa terbit didasarkan pada Perda Nomor 7 Tahun 2009 sebagaimana telah diubah dengan Perda Nomor 6 Tahun 2013, Perda Nomor 12 Tahun 2012, sebagaimana diubah dengan Perda Nomor 9 Tahun 2013 dan Perwali Nomor 52 Tahun 2017.

Peraturan Daerah tersebut berlaku dan mengikat seluruh warga Surabaya dan untuk mengatur wilayah Kota Surabaya.

Suatu Keputusan Tata Usaha Negara yang mudah dicabut justru Keputusan yang tidak memenuhi asas kepastian hukum.

28. Bahwa Tergugat dalam menerbitkan obyek gugatan/obyek sengketa telah bertindak cermat.

Persyaratan-persyaratan serta prosedur penerbitan obyek gugatan/obyek sengketa, telah diteliti dan terbukti dalam proses pembangunannya tidak menimbulkan permasalahan dan tidak ada keberatan dari warga sekitarnya, kecuali hanya Penggugat yang keberatan dan keberatan Penggugat pun tidak pada permasalahan yang terkait langsung dengan obyek gugatan/obyek sengketa, akan tetapi keberatan Penggugat tentang kegiatan usaha home industri Tergugat II Intervensi.

29. Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang Tergugat II Intervensi uraikan di atas terbukti bahwa dalih-dalih gugatan Penggugat tidak benar, tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum serta gugatan Penggugat tidak sinkron antara obyek gugatan/obyek sengketa dengan pokok permasalahan atau alasan-alasan yang dijadikan dasar gugatan Penggugat, oleh karenanya gugatan Penggugat haruslah ditolak seluruhnya.

Halaman 42 dari 96 halaman, Putusan Perkara Nomor : 55/G/2021/PTUN.SBY



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## **Permohonan Penundaan Pelaksanaan Obyek Gugatan/Obyek Sengketa Tidak Berdasarkan Hukum Karena Obyek Gugatan/Obyek Sengketa Sifatnya *Einmalig* Hanya Sekali Dilaksanakan Saja Dan Oleh Tergugat II Intervensi Sudah Dilaksanakan:**

30. Bahwa sebagaimana Tergugat II Intervensi berulang kali sampaikan bahwa gugatan Penggugat salah obyek dan Penggugat tidak memahami akan sifat obyek gugatan/obyek sengketa.

31. Bahwa Penggugat tidak memahami tentang sifat Obyek Gugatan/Obyek Sengketa, yang memiliki sifat *Einmalig*.

Sifat *einmalig* dari obyek gugatan/obyek sengketa tersebut terletak pada pelaksanaannya yaitu obyek gugatan/obyek sengketa hanya dilaksanakan sekali sudah selesai.

Pada saat ini Tergugat II intervensi tidak melakukan kegiatan pembangunan, sehingga tidak ada yang perlu dilakukan penundaan pelaksanaan atas obyek gugatan/obyek sengketa.

32. Bahwa seyogyanya Penggugat tidak perlu membanggakan dirinya sebagai orang yang hidup di rumah mewah.

Dalih Penggugat tersebut menunjukkan bahwa Penggugat ingin menunjukkan kekuatannya untuk menghentikan atau mematikan sumber penghidupan Tergugat II Intervensi.

Keberatan Penggugat sesungguhnya tidak terletak pada perizinan usaha Tergugat II Intervensi akan tetapi terletak pada usaha untuk membunuh atau menghentikan usaha Tergugat II Intervensi.

33. Bahwa ambisi Penggugat untuk membunuh usaha home industri Tergugat II Intervensi dilakukan dengan menghalalkan segala cara yaitu dengan jalan memfitnah, dengan menuduh bahwa usaha home industri Tergugat II Intervensi menghasilkan limbah B3.

Usaha home industri Tergugat II Intervensi sama sekali tidak menghasilkan limbah B3 bahkan limbah yang dihasilkan pun tidak berpengaruh penting terhadap lingkungan hidup disekitar tempat home industri berada.

34. Bahwa yang menjadi pokok permasalahan yang diajukan keberatan oleh Penggugat adalah aktivitas kegiatan usaha home industri pembersihan dan pengepakan sarang walet.

Sesuai judul keputusannya (obyek gugatan/obyek sengketa), bahwa Tergugat hanya memberikan izin kepada Tergugat II Intervensi untuk mendirikan bangunan di Jl. Kertajaya Indah II No. 4 Blok. F-213 Surabaya.

Halaman 43 dari 96 halaman, Putusan Perkara Nomor : 55/G/2021/PTUN.SBY





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Tergugat tidak pernah memberikan izin kepada Tergugat II Intervensi untuk melakukan kegiatan home industri pembersihan pengepakan sarang burung walet.

Dengan demikian permohonan penundaan pelaksanaan obyek gugatan/obyek sengketa, yang diajukan oleh Penggugat, tidak beralasan dan tidak berdasarkan hukum serta haruslah ditolak seluruhnya.

Berdasarkan dalil-dalil bantahan Tergugat II Intervensi kemukakan di atas, yang telah berhasil melumpuhkan dalih-dalih gugatan Penggugat, maka dengan ini mohon agar Majelis Hakim Pemeriksa Perkara Nomor: 55/G/2021/PTUN.Sby., berkenan memeriksa/mempertimbangkan keberatan Tergugat II Intervensi dan memberikan putusan sebagai berikut:

## DALAM EKSEPSI:

1. Mengabulkan eksepsi Tergugat II Intervensi;
2. Menyatakan gugatan Penggugat terhadap Surat Izin Kepala Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Permukiman, Cipta Karya Dan Tata Ruang Kota Surabaya No. 188.4/6109-92/436.7.5/2020 tentang Izin Mendirikan Bangunan Atas Nama Bing Hariyanto, tertanggal 11 Nopember 2020, yang terdaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada tanggal, 30 April 2021, telah melampaui batas waktu yang diperkenankan oleh Peraturan Hukum yang berlaku;
3. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

## DALAM POKOK PERKARA:

1. Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi, Penggugat menyampaikan dokumen Replik pada persidangan elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada aplikasi *e-Court* tanggal 30 Juni 2021;

Menimbang, bahwa atas Replik Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi, masing-masing menyampaikan Duplik pada persidangan elektronik melalui sistem informasi pengadilan pada aplikasi *e-Court* tanggal 7 Juli 2021;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Gugatannya, Penggugat telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan pembandingnya, masing-masing diberi tanda P – 1 sampai dengan P – 19 sebagai berikut:

1. Bukti P – 1 : Surat Nomor 01/AAH/KBRT/23/XI/20, tanggal 27

Halaman 44 dari 96 halaman, Putusan Perkara Nomor : 55/G/2021/PTUN.SBY



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Nopember 2020, Perihal Permohonan Keberatan Diterbitkan IMB atas nama Bing Hariyanto (Fotokopi sesuai dengan Asli);
2. Bukti P – 2 : Surat Nomor 640/21784/436.7.5/2020, tanggal 4 Desember 2020, Perihal Tanggapan Pengaduan (Fotokopi sesuai dengan Asli);
3. Bukti P – 3 : Surat Nomor 01/AAH/Banding/5/II/21, tanggal 5 Februari 2021, Perihal Banding Administrasi atas tanggapan pengaduan dari Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Pemukiman Cipta Karya dan Tata Ruang Tanggal 4 Desember 2020 terkait terbitnya IMB atas nama Bing Hariyanto (Fotokopi dari Fotokopi);
4. Bukti P – 4 : Kartu Tanda Penduduk NIK 3578261908560001, atas nama Agus Hartono, tanggal 20 April 2012 (Fotokopi dari Fotokopi);
5. Bukti P – 5 : Keputusan Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II Surabaya Nomor 188.45/1980-92/411.56/87 Tentang Ijin Mendirikan Bangunan, tanggal 7 September 1987 (Fotokopi dari Fotokopi);
6. Bukti P – 6 : Surat, tanggal 18 September 2020, Hal Laporan kebisingan/kegaduhan yang mengganggu kenyamanan dan ketertiban warga (Fotokopi dari Fotokopi);
7. Bukti P – 7 : Tanda Terima dari Bagian Umum dan Protokol Kota Surabaya No. Serie 132091, tanggal 13 Oktober 2020 (Fotokopi sesuai dengan Asli);
8. Bukti P – 8 : Foto tanda silang di gerbang rumah Bing Hariyanto (Foto Print Out);
9. Bukti P – 9 : Surat Nomor 2/AAH/Pgdn/6/XI/20, tanggal 9 Nopember 2020, Perihal Surat Pengaduan, beserta Tanda Terima Sekretariat DPRD Kota Surabaya, tanggal 10 Nopember 2020 (Fotokopi sesuai dengan Asli);
10. Bukti P – 10 : Surat Nomor 005/8215/436.5/2020, tanggal 10 Desember 2020, Hal Undangan (Fotokopi sesuai dengan Asli);
11. Bukti P – 11 : Resuma Rapat Komisi A, tanggal 12 Desember 2020 (Fotokopi dari Fotokopi);
12. Bukti P – 12 : Surat Nomor 005/8688/436.5/2020, tanggal 26 Desember 2020, Hal Undangan (Fotokopi sesuai dengan Asli);

Halaman 45 dari 96 halaman, Putusan Perkara Nomor : 55/G/2021/PTUN.SBY



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- dengan Asli);
13. Bukti P – 13 : Surat Nomor 180/Kom.A/Eks/II/2021, tanggal 18 Januari 2021, Perihal Rekomendasi (Fotokopi dari Fotokopi);
14. Bukti P – 14 : Surat Nomor 172/0724/436.5/2021, tanggal 28 Januari 2021, Hal Pengaduan Warga (Fotokopi dari Fotokopi);
15. Bukti P – 15 : Resume Rapat Terkait danya Permasalahan Kegiatan Usaha Sarang Burung Walet Jl. Kertajaya Indah II No. 4 / F 213 Surabaya, tanggal 21 Januari 2021 (Fotokopi dari Fotokopi);
16. Bukti P – 16 : Berita yang berjudul “Hunian Elit Jadi Industri Cuci Sarang Walet” yang dimuat di Surat Kabar Surya, tanggal 5 Januari 2021 (Fotokopi sesuai dengan Asli);
17. Bukti P – 17 : Berita yang berjudul “Dewan Minta Industri Cuci Sarang Walet Dipindahkan” yang dimuat di Surat Kabar Surya, tanggal 6 Januari 2021 (Fotokopi sesuai dengan Asli);
18. Bukti P – 18 : Lampiran I Peraturan Walikota Surabaya Nomor 52 Tahun 2017, Tanggal 27 Nopember 2017 (Fotokopi Print Out);
19. Bukti P – 19 : Foto-foto keluar dan masuknya karyawan pada usaha pencucian sarang burung walet (Foto Print Out);

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya, Tergugat telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan pembandingnya, masing-masing diberi tanda T – 1 sampai dengan T – 14 sebagai berikut:

1. Bukti T – 1 : Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 7 Tahun 2009, tentang Bangunan, tanggal 21 Agustus 2009 (Fotokopi Peraturan);
2. Bukti T – 2 : Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 6 Tahun 2013, tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 7 Tahun 2009 tentang Bangunan, tanggal 9 September 2012 (Fotokopi Peraturan);
3. Bukti T – 3 : Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 12 Tahun 2012 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan (Fotokopi Peraturan);
4. Bukti T – 5 : Peraturan Walikota Surabaya Nomor 13 Tahun 2018 tentang Pedoman Teknis Pelayanan Izin Mendirikan Bangunan, tanggal 27 April 2018 (Fotokopi Peraturan);
5. Bukti T – 6 : Surat Keterangan Rencana Kota No. SKRK 654.3/3780/436.7.5/2020, tanggal 5 Oktober 2020

Halaman 46 dari 96 halaman, Putusan Perkara Nomor : 55/G/2021/PTUN.SBY



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (Fotokopi dari Fotokopi);
6. Bukti T – 7 : Surat Nomor 621.5/6468/436.7.3/2020, tanggal 5 Oktober 2020, Hal : Arahan Sistem Drainase (Fotokopi sesuai dengan Elektronik);
7. Bukti T – 8 : Surat Nomor 550.1/21823/436.7.14/2020, tanggal 26 Oktober 2020, Hal Persetujuan Rekomendasi Perencanaan Pengaturan Lalu Lintas Home Industri Jl. Kertajaya Indah II No. 4/F-213 (Fotokopi sesuai dengan Elektronik);
8. Bukti T – 9 : Keputusan Kepala Dinas Lingkungan Hidup Kota Surabaya Nomor 188.4/1610/Kep/436.7.12/2020 Tentang Izin Lingkungan Kegiatan Home Industri (Pencucian dan Pengepakan Sarang Burung Walet) Oleh Sdr. Bing Hariyanto Di Jl. Kertajaya Indah II No. 4 / F-213, Kelurahan Manyar Sabrangan, Kecamatan Mulyorejo, Kota Surabaya, tanggal 6 November 2020 (Fotokopi sesuai dengan Elektronik);
9. Bukti T – 10 : Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 9 Tahun 2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 12 Tahun 2012 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan (Fotokopi Peraturan);
10. Bukti T – 11 : Formulir Permohonan SKRK-IMB atas nama Bing Hariyanto, tanggal 2 Oktober 2020, Perihal: Permohonan Surat Keterangan Rencana Kota dan atau Ijin Mendirikan Bangunan (Fotokopi dari Fotokopi);
11. Bukti T – 12 : Surat dari Abu Abdul Hadi, S.H., M.H., Kuasa Hukum dari Agus Hartono kepada Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman, Cipta Karya dan Tata Ruang, Nomor 01/AAH/KBRT/23/XI/20, tanggal 27 Nopember 2020, Perihal: Permohonan Keberatan Diterbitkan IMB atas nama Bing Hariyanto (Fotokopi dari Fotokopi);
12. Bukti T – 13 : Surat dari Abu Abdul Hadi, S.H., M.H., Kuasa Hukum dari Agus Hartono kepada Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman, Cipta Karya dan Tata Ruang, tanggal 27 Nopember 2020, Hal: Permohonan Turunan Fotocopy SKRK (Surat Keterangan Rencana Kota) Dan IMB (Ijin Memberikan

Halaman 47 dari 96 halaman, Putusan Perkara Nomor : 55/G/2021/PTUN.SBY



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bangunan) Home Industri Pencucian Sarang Burung Walet Milik Bing Hariyanto Kertajaya Indah II Nomor 4/F-213 (Fotokopi dari Fotokopi);

13. Bukti T – 14 : Tanda Terima terkait Surat dari Kepala Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Permukiman, Cipta Karya Dan Tata Ruang kepada Abu Abdul Hadi, S.H., M.H., selaku Kuasa Hukum dari Agus Hartono, Nomor : 640/21784/436.7.5/2020, tanggal 4 Desember 2020, Hal: Tanggapan Pengaduan (Fotokopi dari Fotokopi);

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya, Tergugat II Intervensi telah mengajukan alat bukti berupa fotokopi surat-surat yang telah diberi meterai cukup serta telah dicocokkan dengan pembandingnya, masing-masing diberi tanda T.II.Int – 1 sampai dengan T.II.Int – 12 sebagai berikut:

1. Bukti T.II.Int – 1 : Surat Keterangan Rencana Kota No. SKRK 654.3/3780/436.7.5/ 2020, tanggal 5 Oktober 2020 (Fotokopi sesuai dengan Asli);
2. Bukti T.II.Int – 2 : Surat Nomor 621.5/6468/436.7.3/2020, tanggal 5 Oktober 2020, Hal Arahan Sistem Drainase (Fotokopi sesuai dengan Asli);
3. Bukti T.II.Int – 3 : Surat Nomor 550.1/21823/436.7.14/2020, tanggal 26 Oktober 2020, Hal Persetujuan Rekomendasi Perencanaan Pengaturan Lalu Lintas Home Industri Jl. Kertajaya Indah II No. 4 / F-213 (Fotokopi sesuai dengan Asli);
4. Bukti T.II.Int – 4 : Surat Nomor 660.1/1488/436.7.12/2020, tanggal 6 November 2020, Hal Rekomendasi atas UKL-UPL Kegiatan Home Industri (Pencucian dan Pengepakan Sarang Burung Walet) Jl. Kertajaya Indah II No. 4 / F-213 (Fotokopi sesuai dengan Asli);
5. Bukti T.II.Int – 5 : Keputusan Kepla Dinas Lingkungn Hidup Kota Surabaya Nomor 188.4/1610/Kep/436.7.12/2020 Tentang Izin Lingkungan Kegiatan Home Industri (Pencucian dan Pengepakan Sarang Burung Walet) Oleh Sdr. Bing Hariyanto Di Jl. Kertajaya

Halaman 48 dari 96 halaman, Putusan Perkara Nomor : 55/G/2021/PTUN.SBY

#### 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

Indah II No. 4 / F-213, Kelurahan Manyar Sabrangan, Kecamatan Mulyorejo, Kota Surabaya, tanggal 6 November 2020 (Fotokopi sesuai dengan Asli);

6. Bukti T.II.Int – 6 : Surat Izin Kepala Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Permukiman, Cipta Karya Dan Tata Ruang Kota Surabaya Nomor 1884./6109-92/436.7.6/2020 Tentang Izin Mendirikan Bangunan, tanggal 11 November 2020 (Fotokopi sesuai dengan Asli);
7. Bukti T.II.Int – 7 : Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Surabaya Nomor 535/223.E/436.7.17/ 2020 Tentang Izin Usaha Industri (Menengah), tanggal 26 November 2020 (Fotokopi sesuai dengan Asli);
8. Bukti T.II.Int – 8 : Keputusan Kepala Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Surabaya Nomor 535/113.E/436.7.17/ 2021 Tentang Izin Usaha Industri (Kecil), tanggal 30 April 2021 (Fotokopi sesuai dengan Asli);
9. Bukti T.II.Int – 9 : Surat Keterangan tanpa tanggal bulan dan tahun (Fotokopi sesuai dengan Asli);
10. Bukti T.II.Int – 10 : Surat Pernyataan dari Soedadi Basoeeki, tanggal 9 Desember 2020 (Fotokopi sesuai dengan Asli);
11. Bukti T.II.Int – 11 : Surat Pernyataan dari Bakti Anugrah, tanpa tanggal bulan dan tahun (Fotokopi sesuai dengan Asli);
12. Bukti T.II.Int – 12 : Surat Pernyataan dari Priyono, tanggal 9 Desember 2020 (Fotokopi sesuai dengan Asli);

Menimbang, bahwa disamping alat bukti surat, Penggugat mengajukan 1 (satu) orang saksi fakta yang memberikan keterangan dibawah janji sebagai berikut:

Saksi **BAMBANG SOEWANTORO**, yang pada pokoknya di bawah janji menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa, tempat tinggal Saksi dengan tempat tinggal Bing Hariyanto jaraknya jauh;
- Bahwa, Saksi karyawan Penggugat;
- Bahwa, Saksi kerja dengan Penggugat sudah 44 (empat puluh empat) tahun;

Halaman 49 dari 96 halaman, Putusan Perkara Nomor : 55/G/2021/PTUN.SBY

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, aktivitas Saksi di tempat Penggugat merupakan karyawan bagian umum di tempat Penggugat dan Saksi sering di rumah Penggugat seminggu 3 (tiga) kali;
- Bahwa, Penggugat beralamat di Kertajaya Indah 2/2, Kelurahan Manyar Sabrangan, Kecamatan Mulyorejo, Kota Surabaya;
- Bahwa, Saksi mencium bau busuk dari tempat tinggal Bing Hariyanto saat berada di atas genteng tempat tinggal Penggugat;
- Bahwa, bentuk rumah Bing Hariyanto ada perubahan bentuk dan luas bangunan;
- Bahwa, yang menjadi permasalahan warga, dengan adanya usaha pencucian sarang burung walet milik Bing Hariyanto yaitu timbul bau dan adanya keramaian;
- Bahwa, Saksi tau nya itu waktu benerin genteng sama betulin tangga diatas, terasa bau;
- Bahwa, Saksi lihat dengan mata kepala Saksi sendiri, adanya pembersihan sarang burung walet itu;
  
- Bahwa, caranya masuk itu bergerombol, jadi pakai angkot, datang sekitar 10 (sepulu) orang, dateng lagi 5 orang (lima) naik sepeda motor masuk lagi;
- Bahwa, karyawan yang masuk berjumlah lebih dari 20 (dua puluh) orang dan ini diluar keluarga Pak Bing Hariyanto;
- Bahwa, warga melaporkan ke Ketua RT terkait dengan adanya usaha sarang burung walet di sekitar dengan membuat Surat keberatan di Ketua RT;
- Bahwa, ada Bagio dan Herman yang menyatakan keberatan itu;
- Bahwa, Saksi mengetahui dokumen Bukti P – 6 tersebut;
- Bahwa, setelah tidak ada tindakan dari pak RT, tidak ada tindakan selanjutnya;
- Bahwa, Pak Agus terus ke Satpol PP melalui pengacaranya. Kemudian tindakan Satpol PP menempelkan stiker tanda silang digerbang rumah Bing Hariyanto;
- Bahwa, tuntutan warga terhadap adanya kegiatan Bing Hariyanto yaitu keberatan diperumahan elit ada kegiatan industri dan hanya untuk hunian saja;
- Bahwa, Bing Hariyanto belum pernah meminta persetujuan

Halaman 50 dari 96 halaman, Putusan Perkara Nomor : 55/G/2021/PTUN.SBY

#### 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

warga sebelum menjalankan usaha pencucian sarang burung wallet;

- Bahwa, Bing Hariyanto bukan warga dari Perumahan Kertajaya Indah;
- Bahwa, Saksi tidak mengetahui tempat tinggal Bing Hariyanto;
- Bahwa, Saksi tidak mengetahui alasan Satpol PP pasang segel;
  - Bahwa, setelah Penggugat mengetahui pembukakaan stiker tersebut, lalu Penggugat melaporkan ke DPRD Kota Surabaya;
- Bahwa, Saksi mengetahui dokumen Bukti P – 19 tersebut bahwa keramaian tersebut terjadi pada pagi dan sore hari;
- Bahwa, karyawan yang bekerja di Bing Hariyanto ada 2 (dua) shift;
  - Bahwa, kegiatan karyawan di tempat Bing Hariyanto sampai jam 17.00/18.00 WIB karyawan pulang namun ada karyawan yang menginap di tempat Bing Hariyanto;
  - Bahwa, karyawan yang menginap di tempat Bing Hariyanto juga bekerja pada malam hari dan Saksi melihat dari lantai 2 rumah Penggugat;
  - Bahwa, Saksi membuat konsep untuk diajukan kepada Ketua RT. Saat itu Ketua RT menyatakan konsep surat tersebut belum benar. Kemudian Saksi mengajukan konsep surat sebanyak dua kali dan ternyata masih dianggap belum benar oleh Ketua RT. Selanjutnya Ketua RT mendikte isi dari surat tersebut namun Saksi sampaikan kalau lisan akan kesulitan untuk mengetiknya. Akhirnya ada Jaksa yang membantu membuatkan konsep surat. Saat itu bertempat di warung kopi. Kemudian, konsep surat tersebut diketikan oleh karyawannya Penggugat. Setelah selesai diketik Saksi memintakan tandatangan kepada Bagio yang lokasi disebelah kanan namun Bagio tidak bersedia menandatangani. Akan tetapi setelah didatangi Penggugat Bagio bersedia tandatangan. Setelah itu Saksi ke Herman Bersama dengan Jaksa dan Ketua RT dan Herman bersedia menandatangani;
  - Bahwa, setelah itu Saksi disuruh mengantar surat keberatan tersebut ke DPRD Kota Surabaya;
  - Bahwa, Saksi tidak mengetahui terkait tempat pembuangan air bekas pencucian sarang burung tersebut;
  - Bahwa, Saksi mengetahui di Perumahan Kertajaya Indah ada Satpam;
  - Bahwa, Saksi tidak mengetahui drainase yang dibuat oleh Bing Hariyanto;
- Bahwa, Saksi lebih sering bekerja di rumah Penggugat;

Halaman 51 dari 96 halaman, Putusan Perkara Nomor : 55/G/2021/PTUN.SBY

#### Disclaimer

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

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, aktifitas pencucian sarang burung walet di tempat Bing Hariyanto sejak Tahun 2015;
- Bahwa, peristiwa penempelan tanda silang Satpol PP di gerbang Bing Hariyanto pada Tahun 2020;
- Bahwa, Saksi mengetahui adanya *hearing* atau rapat di DPRD Kota Surabaya karena mengantar Penggugat ke DPRD Kota Surabaya;
- Bahwa, Saksi tidak mengetahui hasil dari *hearing* atau rapat di DPRD Kota Surabaya;
- Bahwa, Saksi tidak mengetahui proses permohonan IMB atas nama Bing Hariyanto;
- Bahwa, Bing Hariyanto bertempat tinggal di Kertajaya Indah sejak Tahun 2015;
- Bahwa, warga yang menandatangani surat keberatan terhadap usaha Bing Hariyanto ada 3 (tiga) bernama Agus Hartono, Sudadi Basuki dan Herman tinggal di Blok 212 samping Gereja;
- Bahwa, Saksi tidak kenal dengan Sudadi Basuki dan Bakti Anugrah akan tetapi mengetahui alamat rumahnya;
- Bahwa, Saksi tidak mengetahui warga lain yang keberatan dengan usaha Bing Hariyanto;
- Bahwa, ketika Saksi membersihkan tandon air milik Penggugat yang terletak di lantai 2 dibelakang Saksi mencium bau busuk berasal dari kediaman Bing Hariyanto;
- Bahwa, Saksi sering naik ke atap genting Penggugat;
  - Bahwa, Bukti P – 19 dibuat Tahun 2020 sebelum ada pemasangan stiker silang dan untuk saat itu kejadian dalam dokumen P – 19 sudah tidak terjadi lagi sejak ada PPKM;
  - Bahwa, tindak lanjut setelah adanya laporan ke Satpol PP yaitu kedatangan karyawan semula naik angkot sampai depan rumah Bing Hariyanto menjadi angkot menurunkan karyawan Bing Hariyanto di jalan utama diluar perumahan;
  - Bahwa, Saksi mengetahui ada karyawan yang tinggal dirumah Bing Hariyanto, kebetulan melihat karyawan tersebut saat membersihkan tandon air Penggugat;
- Bahwa, Saksi pernah melihat sarang burung;
  - Bahwa, Saksi belum pernah mengerjakan pembersihan sarang

Halaman 52 dari 96 halaman, Putusan Perkara Nomor : 55/G/2021/PTUN.SBY

#### 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)



burung;

- Bahwa, Saksi melihat ada bulu burung yang berterbangan saat berada di atap rumah Penggugat;

- Bahwa, Saksi pernah bertemu dan kenal dengan Bing Hariyanto tapi Saksi tidak kenal;

- Bahwa, Saksi tidak mengetahui di rumah Bing Hariyanto ada kegiatan rumah tangga;

- Bahwa, Saksi mengetahui ada karyawan yang tinggal di rumah Bing Hariyanto karena Saksi mendengar ada percakapan para karyawan yang tinggal di rumah Bing Hariyanto;

- Bahwa, pada saat Saksi berada di lantai bawah tidak mencium bau;

- Bahwa, Saksi tidak mengetahui Penggugat juga mencium bau berasal dari rumah Bing Hariyanto, akan tetapi selain Saksi ada pembantu di rumah Penggugat yang mencium bau tersebut;

- Bahwa, Saksi tidak mengetahui jangka waktu aktifitas usaha pencucian sarang burung walet;

- Bahwa, Bing Hariyanto menjalankan usaha pencucian sarang burung walet sejak Tahun 2018;

- Bahwa, karyawan Bing Hariyanto pada Tahun 2018 kurang lebih 10 (sepuluh) orang;

- Bahwa, Saksi terakhir ke rumah Penggugat sekitar 2 minggu yang lalu;

- Bahwa, Saksi tidak mengetahui saat itu ada aktifitas di rumah Bing Hariyanto;

- Bahwa, Saksi tidak kenal dengan Suwatini dan Wahyudi (Saksi Tergugat II Intervensi);

Menimbang, bahwa disamping alat bukti surat, Tergugat mengajukan 1 (satu) orang saksi fakta yang memberikan keterangan dibawah sumpah sebagai berikut:

Saksi **DEDY PURWITO, S.T.**, yang pada pokoknya di bawah sumpah menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa, terkait dengan permohonan IMB dapat diajukan di Unit Pelayanan Terpadu Satu Atap (UPTSA) Pemkot Surabaya atau juga bisa dilakukan melalui aplikasi *single windows* jadi pemohon bisa mengupload sendiri berkas dari manapun bisa dan tanpa dibatasi oleh waktu, sedangkan untuk menunjukkan verifikasi berkas aslinya melalui Unit Pelayanan Terpadu Satu Atap (UPTSA);

*Halaman 53 dari 96 halaman, Putusan Perkara Nomor : 55/G/2021/PTUN.SBY*





## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, untuk di internal kami (Dinas Cipta Karya) ada target penyelesaian berkas yaitu maksimal 1 minggu, tetapi di internal kami sendiri (Dinas Cipta Karya) maksimal 3 hari;
- Bahwa, antara Dinas Lingkungan Hidup dengan Dinas Cipta Karya bukan koordinasi, di mana dapat kami jelaskan bahwa alurnya permohonan sampai terbit perizinan itu awalnya Surat Keterangan Rencana Kota (SKRK), dan SKRK yang memproses juga Dinas Cipta Karya;
- Bahwa, setelah SKRK jadi untuk kegiatan permohonan non rumah tinggal itu maka secara otomatis nanti proses berkas itu turun setelah dari paralel, karena butuh dokumen dari lingkungan hidup atau izin lingkungan maka teman-teman di Dinas Lingkungan yang akan memproses, kemudian butuh drainase maka teman-teman Dinas PU yang memproses, kemudian butuh lalu lintas maka secara sistem teman-teman di Dinas Perhubungan yang akan memproses. Jadi kalau koordinasi secara langsung dengan kami tidak ada, karena itu berkas secara otomatis aplikasi;
- Bahwa, Saksi mengetahui Peraturan Walikota Surabaya Nomor 52 Tahun 2017;
- Bahwa, untuk penyusunan Perda Nomor 8 Tahun 2018 tentang rencana detail tata ruang itu tentunya melalui kajian-kajian dari tenaga ahli, akademisi dan itu juga sudah persetujuan dari dewan tentunya kalau untuk perumahan. Untuk menentukan itu tentu variabelnya juga cukup banyak, yaitu lebar jalan, rencana pengembangan kota nantinya ke arah situ untuk menentukan pembagian zona dan sub zona;
- Bahwa, Perda Nomor 8 Tahun 2018, ada lampirannya berupa tabel ini untuk klasifikasi home industri ini jenis kegiatan batasannya yang dimaksud adalah makanan, minuman, pengemasan dan pengepakan;

Halaman 54 dari 96 halaman, Putusan Perkara Nomor : 55/G/2021/PTUN.SBY

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, terkait dengan permasalahan ini awalnya kami (Dinas Cipta Karya) menerima pengaduan dari kuasa hukum Agus Hartono (Penggugat) tanggal 12 Oktober 2020 terkait gangguan kebisingan karena kegiatan usaha kemudian adanya kekhawatiran terkait protokol kesehatan menimbulkan Corona, dan juga karena karyawannya yang datang ini menggunakan kendaraan lain yaitu angkutan umum, itu dianggap juga mengganggu, di mana lokasi tersebut merupakan zona pemukiman bukan tempat untuk usaha, kemudian mempertanyakan juga terkait dengan perizinan bangunan di sebelah rumahnya salah satunya IMB;
- Bahwa, untuk lokasi yang dimaksud di Kertajaya Indah 2 No. 4 itu masuk zona perumahan, di mana sub zona perumahan dengan kepadatan sedang (R3);
- Bahwa, terkait dengan bukti surat T – 12, untuk surat yang pertama tertanggal 27 November 2020;
- Bahwa, bukti surat T – 14 merupakan surat balasan dari Dinas Cipta Karya, tertanggal 4 Desember 2020 dan telah diterima pada tanggal 8 Desember 2020;
- Bahwa, di tempat kami (Dinas Cipta Karya) tidak pernah, setahu kami bahwa kedua belah pihak hearing di dewan hanya 1 kali, kemudian juga dihearing di Satpol PP di Kota Surabaya sebanyak 2 kali yang hadir adalah anggota saksi, mungkin juga diundang di Kecamatan tetapi kami tidak mengikuti;
- Bahwa, terkait dengan pengaduan ke Dewan, Saksi tidak mengetahui pengaduan ini dilakukan sebelum rapat di dewan atau hearing;
- Bahwa, hearing pertama tanggal 12 Desember 2020, waktu itu Dinas PU Bina Marga dan Perhubungan diharap untuk mengkaji ulang rekomendasi kepada Dinas Cipta Karya, yang kedua dimohon kepada Dinas Cipta Karya segera mengeluarkan surat pemberhentian atas usaha sampai perizinan selesai, yang ketiga usaha yang diajukan bukan home industri itu;
- Bahwa, Surat Rekomendasi dewan tadi banyak, kepadanya hanya untuk Cipta Karya saja, karena sebelum surat itu muncul kami dari (Dinas Cipta Karya) belum melanjutkan rekomendasi, sesuai dengan notulen rapat tanggal 12 Januari 2021, bahwa kami (Dinas Cipta Karya) sudah berkirin surat ke dewan, terkait dengan

Halaman 55 dari 96 halaman, Putusan Perkara Nomor : 55/G/2021/PTUN.SBY

#### 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

permohonan untuk menghentikan usaha kegiatan itu bukan kewenangan Cipta Karya;

- Bahwa, SKRK ini dasarnya mengacu pada Perda Tata Ruang Nomor 8 Tahun 2018, sesuai dengan lokasi yang dimohonkan letaknya sesuai dengan warna kuning ini merupakan zona perumahan, sedangkan kegiatan yang dimohonkan adalah home industri. Untuk zona perumahan dan sub zona kepadatan sedang (R3) ini memang masih dapat diterbitkan izin home industri, tentunya dengan ketentuan-ketentuan terkait dengan skala mikro dan terkait dengan luasannya;

- Bahwa, wewenang kami (Dinas Cipta Karya) ini hanya pada IMB-nya saja, sedangkan terkait dengan izin usaha bukan kewenangan Dinas Cipta Karya dan Tidak ada syarat izin pengajuan IMB harus adanya tanda tangan tetangga kiri kanan;

- Bahwa, sesuai dengan berkas permohonan masuk tanggal 2 Oktober 2020 dan IMB-nya keluar tanggal 11 November 2020, sesuai data yang di tempat kami (Dinas Cipta Karya) bahwa kelengkapan persyaratan yang dilampirkan oleh Pak Bing Hariyanto (Intervensi), untuk pengurusan itu sudah sesuai ketentuan, jadi sudah lengkap sehingga kami bisa terbitkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB);

- Bahwa, pada waktu Tergugat II Intervensi mengajukan permohonan untuk home industri itu, mereka tidak melampirkan IMB lamanya, apabila melampirkan IMB lama maka retribusinya bisa untuk kita mengurangi pengajuan IMB yang baru, tinggal indeks yang berubah untuk home industri, maka kami tidak dapat membandingkan antara kondisi lama dengan kondisi yang diajukan baru, jadi yang kami proses sekarang ini adalah berdasarkan pengajuan IMB baru/awal bukan IMB pembaharuan. Karena tidak melampirkan yang lama, berdasarkan data yang dilampirkan ini baru sehingga syarat terbitnya retribusi baru juga;

- Bahwa, terus terang untuk data/arsip di tempat kami (Dinas Cipta Karya) sudah mencoba mencari tetapi memang belum ketemu terkait dengan IMB lamanya dan saksi belum menemukan arsip terkait IMB tetangga sebelah dari pemohon perizinan tersebut;

- Bahwa, terkait persil di Kertajaya Indah 2 No. 4 ini dari Dinas Lingkungan Hidup sudah pernah menerbitkan rekomendasi atas UKL-UPL kegiatan tanggal 6 November 2020, terkait dengan jenis kegiatan yang diajukan adalah home industri (pencucian dan pengepakan sarang burung walet);

Halaman 56 dari 96 halaman, Putusan Perkara Nomor : 55/G/2021/PTUN.SBY

## Disclaimer

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

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, secara garis besar artinya yang ada kajian lingkungan dari Dinas Lingkungan Hidup, ketika nanti dinas mengeluarkan izin untuk kegiatan pengepakan dan pengemasan karena tergantung dari bahannya dan jenis minumannya, maka setelah rekomendasi dari Dinas Lingkungan Hidup keluar, maka kami (Dinas Cipta Karya) akan memproses perizinannya (IMB);
- Bahwa, fungsi IMB rumah tinggal yaitu hunian rumah tinggal dan non rumah tinggal, sedangkan untuk klasifikasi bangunan maksimal 2 lantai luasnya  $\pm 500 \text{ M}^2$ ;
- Bahwa, spesifikasi teknis yang diusulkan dari bangunan maksimal 2 lantai dengan luasan  $\pm 500 \text{ M}^2$ ;
- Bahwa, fungsi bangunan ada 2 yaitu hunian dan non hunian, kemudian ada fungsi bangunan khusus untuk kegiatan-kegiatan militer dan fungsi bangunan campuran contohnya untuk apartemen dimana di dalam terdapat mall dan hunian;
- Bahwa, terkait dengan bangunan sederhana tidak ada korelasinya langsung dengan fungsi, jadi meskipun luasannya kecil bisa saja untuk rumah usaha industri, misalnya lebih dari  $500 \text{ M}^2$ ;
- Bahwa, Pemohon IMB akan dikenakan sanksi/denda 100 % apabila IMB-nya tidak sesuai dengan bangunannya;
- Bahwa, IMB lama dengan IMB yang baru dalam hal ini beda dengan retribusinya, dan terkait dengan persyaratan teknisnya tidak perlu rekomendasi Dinas Lingkungan, karena untuk kegiatan non rumah tinggal maka ada persyaratan dokumen rekomendasi dari dinas lain;

Menimbang, bahwa disamping alat bukti surat, Tergugat II Intervensi mengajukan 2 (dua) orang saksi fakta dan 1 (satu) Ahli yang memberikan keterangan dibawah sumpah dan janji sebagai berikut:

**1. Saksi SUWATINI**, yang pada pokoknya di bawah sumpah menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa, Saksi mengetahui usaha dari Bing Hariyanto yaitu pencucian dan pengepakan sarang burung walet;
- Bahwa, Saksi kerja di tempat usaha dari Bing Hariyanto sebagai karyawan yang mengerjakan pencetakan sarang burung walet;
- Bahwa, awalnya sarang kotor dari burung walet dibersihkan dengan cara disemprot menggunakan air, lalu dilakukan pembersihan dengan pencabutan bulu dan kotoran yang menempel pada sarang burung, lalu dicuci Kembali, setelah dikeringkan dengan kipas angin,

Halaman 57 dari 96 halaman, Putusan Perkara Nomor : 55/G/2021/PTUN.SBY



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

kemudian dicetak;

- Bahwa, karyawan Bing Hariyanto ada 19 (Sembilan belas) orang terdiri dari 7 (tujuh) orang yang ikut tinggal di rumah Bing Hariyanto, 4 (empat) orang dari luar dan 8 (orang) yang pakai angkot;
- Bahwa, Saksi bekerja di rumah Bing Hariyanto mulai pukul 07.00 s.d 16.00 WIB;
- Bahwa, karyawan yang mengerjakan pencucian dan pencetakan sarang burung walet berada di rumah Bing Hariyanto;
- Bahwa, proses pencucian dan pencetakan sarang burung walet tersebut tidak menimbulkan bau busuk atau menyengat;
- Bahwa, sisa proses pencabutan bulu atau kotoran pada sarang burung walet tersebut disaring dan dikeringkan;
- Bahwa, Saksi datang setelah yang lain masuk tidak berbarengan dengan karyawan yang lain;
- Bahwa, saat pulang kerja bersama dengan karyawan yang lain dan menunggu angkot diluar komplek atau dijembatan;
- Bahwa, selama pandemi covid-19, Saksi tidak bekerja di rumah Bing Hariyanto;
- Bahwa, Bing Hariyanto di tempat Saksi bekerja;
- Bahwa, Saksi tidak mengetahui alasan bulu-bulu atau kotoran dari sarang burung tersebut dikumpulkan dan tidak dibuang;
- Bahwa, tidak ada keluhan dari warga selama Saksi bekerja di rumah Bing Hariyanto;
- Bahwa, karyawan Bing Hariyanto berjumlah 20 (dua puluh) orang;
- Bahwa, Saksi tidak mengetahui selama pandemi ada pengurangan karyawan;
- Bahwa, Saksi tidak mengetahui IMB;
- Bahwa, air tersebut difilter yang dipakai saat dilakukan pencucian sarang burung walet tersebut;
- Bahwa, setelah digunakan air tersebut dibuang di penampung sebelum dibuang ke got;
- Bahwa, Saksi tidak mengetahui setelah penampungnya penuh air tersebut dibuang;
- Bahwa, karyawan bekerja tidak memakai system shift, jadi 20 (dua puluh) karyawan bekerja secara bersama-sama;

Halaman 58 dari 96 halaman, Putusan Perkara Nomor : 55/G/2021/PTUN.SBY

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, karyawan yang melakukan pencucian ada 12 (dua belas) orang dan pencucian dilakukan setiap hari;
- Bahwa, Saksi mulai bekerja di rumah Bing Hariyanto sejak Tahun 2018;
- Bahwa, Saksi sudah tidak bekerja di rumah Bing Hariyanto sejak bulan Juni 2020;
- Bahwa, keluarga Bing Hariyanto terdiri dari Bing Hariyanto, Isterinya dan 3 (tiga) anaknya dan seorang pembantu;
- Bahwa, karyawan yang ikut tinggal di rumah Bing Hariyanto ada 7 (tujuh) orang yang ikut tinggal di rumah Bing Hariyanto, 4 (empat) orang dari luar dan 8 (orang) yang pakai angkot;

## 2. Saksi **WAHYUDI**, yang pada pokoknya di bawah sumpah menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa, Saksi bekerja sebagai Satpam di Perumahan Kertajaya Indah;
- Bahwa, wilayahnya termasuk tempat tinggal Agus Hartono dan Bing Hariyanto;
- Bahwa, Saksi bekerja di Perumahan Kertajaya Indah sejak Tahun 2003;
- Bahwa, Bing Hariyanto menempati rumah tersebut sejak sebelum Saksi bekerja di Perumahan Kertajaya Indah;
- Bahwa, Petugas keamanan terbagi menjadi 3 (tiga) shift yaitu pagi, sore malam;
- Bahwa, Saksi tidak bekerja dari pagi sampai malam namun Saksi bekerja perdelapan jam dan akan diganti setiap seminggu sekali;
- Bahwa, ada karyawan Bing Hariyanto yang sering keluar masuk kompleks Kertajaya Indah namun jumlahnya tapi tidak banyak;
- Bahwa, angkot yang membawa karyawan Bing Hariyanto masuk kompleks Kertajaya Indah ada satu Bemo berisi 9 (sembilan) orang dan menurunkan penumpangnya kadang didepan rumah Bing Hariyanto kadang di seberang sungai;
- Bahwa, Bemo tersebut tidak mengganggu lalu lintas atau membuat keributan di kompleks Kertajaya Indah;
- Bahwa, pada saat Saksi melewati rumah Bing Hariyanto, tidak mencium bau busuk atau menyengat;
- Bahwa, Bing Hariyanto setiap hari tinggal rumah tersebut;
- Bahwa, suara karyawan yang bekerja di rumah Bing Hariyanto

Halaman 59 dari 96 halaman, Putusan Perkara Nomor : 55/G/2021/PTUN.SBY

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tidak kedengaran sampai diluar rumah;

- Bahwa, Saksi tidak pernah masuk ke rumah Bing Hariyanto;
- Bahwa, selain keluarga Bing Hariyanto tidak ada yang orang lain yang tinggal dirumah tersebut;
- Bahwa, tidak ada warga yang keberatan terhadap usaha di rumah Bing Hariyanto selain Agus Hartono;
- Bahwa, Saksi tidak pernah mencium bau yang ditimbulkan dari sungai di sebelah rumah Penggugat;
- Bahwa, Saksi mengetahui dokumen Bukti P – 19 tersebut;
- Bahwa, kejadian seperti dalam bukti P – 19 tersebut, ada bemo yang mengantar karyawan Bing Hariyanto sebelum ada pandemi Covid-19, setelahnya juga masih seperti itu;
- Bahwa, Bing Hariyanto menempati rumah tersebut, sebelum Tahun 2003 Bing Hariyanto tinggal di Perumahan Kertajaya Indah;
- Bahwa, Saksi mengetahui kegiatan usaha Bing Hariyanto;
- Bahwa, Saksi tidak mengetahui dimulainya kegiatan usaha Bing Hariyanto;
- Bahwa, Saksi tidak ingat piket pada bulan Mei 2020;
- Bahwa, Saksi mengetahui karyawan Bing Hariyanto datang diantar angkot dan turun di depan rumah Bing Hariyanto;
- Bahwa, jalan disamping rumah Agus Hartono ditutup portal sejak ada pandemic Covid-19 pada Tahun 2020;
- Bahwa, Saksi mengetahui saat Satpol PP mendatangi rumah Bing Hariyanto;
- Bahwa, Satpol PP mendatangi rumah Bing Hariyanto karena ingin mengetahui kegiatan usaha di rumah Bing Hariyanto;
- Bahwa, pernah Satpol PP memberi tanda segel di rumah Bing Hariyanto karena IMB-nya belum terbit;
- Bahwa, Saksi hanya mendengar kabar DPRD Kota Surabaya mendatangi rumah Bing Hariyanto;
- Bahwa, Saksi tidak pernah menerima laporan dari Agus Hartono terkait pembuatan drainase milik Bing Hariyanto;

**3. Ahli Dr. EMANUEL SUJATMOKO, S.H., M.H.,** yang pada pokoknya di bawah janji menerangkan sebagai berikut:

- Bahwa, terkait dengan banding yang telah melampaui batas waktu atau lebih, sesuai dengan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 semua Keputusan Tata Usaha Negara;

*Halaman 60 dari 96 halaman, Putusan Perkara Nomor : 55/G/2021/PTUN.SBY*

#### Disclaimer

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa, keberatan banding administrasi itu ditujukan kepada pejabat yang menerbitkan keputusan, kemudian banding administrasi apabila si pemohon itu masih merasa dirugikan kepentingannya dapat mengajukan banding administrasi kepada pejabat yang lebih tinggi;
- Bahwa, kalau itu Walikota pejabat yang paling tinggi adalah Gubernur, kalau Gubernur pejabat yang paling tinggi adalah Presiden atau Menteri sesuai dengan Pasal 48 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986. Kalau itu wajib memang harus melalui upaya administrasi langsung ke Pengadilan Tinggi, tetapi kalau itu tidak wajib artinya dapat dilakukan upaya administrasi selesai dan dapat langsung mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara apabila kepentingannya dirugikan;
- Bahwa, apabila upaya keberatan sudah dilakukan dan sudah ada keputusan dan sifat merasa kepentingan dirugikan maka mestinnya melakukan upaya administrasi, namun upaya banding ini sudah lewat waktu maka keputusan upaya banding ini artinya sudah daluwarsa, kalau sudah daluwarsa maka tidak ada artinya maka ia dianggap menerima putusan keberatan;
- Bahwa, pada Perma Nomor 6 Tahun 2018 disitu dijelaskan kedaluwarsa dihitung sejak 90 hari keputusan upaya administrasi diterima atau diumumkan, karena kedaluwarsa maka dihitung sejak keputusan keberatan diterima, karena dia tidak ada upaya administrasi, jadi sama dengan putusan tingkat pertama yang tidak ada upaya hukumnya maka inkrah, karena untuk banding dan kasasi tidak mungkin, hanya upaya luar biasa yang berupa PK itu. Karena memang di PERMA itu dimungkinkan adanya gugatan ke PTUN maka biasanya dari sisi menghitung waktunya sejak putusan keberatan diterima atau diumumkan;
- Bahwa, karakter Izin Mendirikan Bangunan sifatnya adalah sekali, jadi begitu bangunan ini selesai sebetulnya sudah selesai. Di dalam bangunan ada fungsinya, bangunan ini untuk gedung pengadilan, gedung pengadilan ini jadi restoran maka disitu adanya alih fungsi gedung, tetapi IMB-nya tetap, selama tidak mengubah strukturnya. Karena untuk restoran maka perlu dilengkapi yang berkaitan dengan persoalan-persoalan keamanan, misalkan soal lingkungan AMDAL atau UKL-UPL atau mungkin juga kajian berkaitan dengan lalu lintas yaitu keluar masuknya orang, kendaraan ini yang berkaitan dengan

Halaman 61 dari 96 halaman, Putusan Perkara Nomor : 55/G/2021/PTUN.SBY



operasionalnya, tentunya yang dipermasalahkan bukan Izin Mendirikan Bangunan tetapi bagaimana operasional itu yang tidak mematuhi ketentuan-ketentuan izin yang berkaitan dengan fungsi bangunan itu;

- Bahwa, suatu kegiatan itu awalnya tidak ada izin berarti kegiatan itu ilegal, maka pihak yang berwenang dapat mengatakan bahwa dia harus menghentikan kegiatan itu. Kalau kegiatan itu dilakukan di tempat yang memang tata ruangnya memungkinkan dari kajian-kajian itu maka yang bersangkutan harus mengurus izin maka inilah yang disebut dengan legalisasi bahasanya masyarakatnya adalah pemutihan, contohnya:

1. BRI Tower saat pembangunan belum ada izin maka dihentikan karena harus ada izin karena IMB sebenarnya untuk mengendalikan bangunan apakah bangunan itu berdiri ditempat yang benar sesuai dengan Tata Kota atau sesuai dengan pemohon bangunan, apabila bangunan ini bangunan lama maka terkait dengan kontruksi, karena juga berkaitan dengan keamanan;
2. Gedung pengadilan ini walaupun ini gedung pemerintah tetapi gedung pemerintah juga tetap harus ada IMB;
3. Untuk mall kontruksinya akan berbeda karena bebannya beda inilah kita bicara pada konstruksi maka Izin Mendirikan Bangunan itu juga harus disertai gambar;

- Bahwa, IMB yang berlaku untuk selamanya, misalnya saya ingin membuat restoran maka untuk memiliki restoran harus punya bangunan maka bisa saja kalau bangunan itu belum ada, saya sengaja mendirikan bangunan untuk restoran maka harus dinilai dulu, apakah saya akan membangun restoran di tempat ini boleh atau tidak maka harus dimulai dengan keterangan dari pemerintah yaitu boleh atau tidak kalau di Surabaya namanya SKRK. Kemudian ini usaha restoran tentunya juga akan menimbulkan limbah, bagaimana pengolahan limbahnya ini perlu kajian lingkungan berarti harus ada IMB-nya, oleh karena perizinan ini berantai apabila salah satu dilanggar maka bisa saja dibatalkan;

- Bahwa, IMB di mana ada izin turunnya misalkan gedung pengadilan dulu fungsinya untuk pengadilan kemudian saya miliki terus saya pakai restoran makan, maka untuk IMB-nya tidak mengubah strukturnya maka terkait dengan lingkungan saya harus mengurus izin usaha restorannya, jadi IMB-nya tetap cuma alih fungsi. Misalkan lahan parkirnya mungkin satu jam hanya 10 kendaraan sekarang sudah

*Halaman 62 dari 96 halaman, Putusan Perkara Nomor : 55/G/2021/PTUN.SBY*



raturan perlu ada satu kajian lagi yang berkaitan dengan Andalalin, maka sejak dulu saya berpendapat mestinya perlu ada mengenai izin yang berkaitan dengan fungsi bangunan, di Surabaya karena banyak dulu bangunan rumah sekarang jadi restoran maka terjadi alih fungsi bangunan, dulu rumah sekarang jadi toko ini perlu ada izin karena dari fungsi itu diperlukan sarana prasarana dalam rangka keamanan pelaksanaan fungsi operasional tentunya bukan IMB-nya;

- Bahwa, izin lingkungan diberikan kepada seseorang untuk mengendalikan lingkungan sesuai dengan kajian lingkungan. Jadi sebagai pemrakarsa tentunya akan membuat kajian lingkungan pengolahan limbah, kemudian disodorkan kepada tim penilai dan tim penilai akan mengkaji, apakah kajian lingkungan itu sudah dapat digunakan sebagai standar untuk mengelola lingkungan yang ada disitu, misalkan terkait dengan asap, berkaitan dengan bau, terkait dengan debu beterbangan ke mana-mana maka yang ditegakkan adalah lingkungannya. Jadi bisa saja usaha itu dihentikan dulu, di mana lingkungan itu dibenahi;

- Bahwa, apabila terjadi pelanggaran kapasitas maka yang ditegakkan bukan bangunannya dibongkar yang ditegakkan adalah dia tidak melihat kajian-kajian lingkungan karena lingkungannya juga berkaitan dengan kesehatan karyawan, apakah kebisingan itu mengganggu kesehatan karena tingkat orang akan berbeda dan itu harus dibuktikan, apakah dengan seperti itu secara kesehatan akan menimbulkan gangguan maka di situ ada ambang batasnya, istilah ambang batas contoh membuang limbahnya ambang batasnya masih dalam ambang batas atau tidak, harus dibuktikan dulu secara laboratorium;

- Bahwa, pencabutan itu sebagai suatu bentuk pengenaan sanksi apabila pemegang izin ini tidak melaksanakan ketentuan-ketentuan di dalam perizinan, maka izin pemegang bisa saja dicabut. Tetapi kalau pemegang izin sudah sesuai dengan ketentuan perizinan tentunya tidak bisa dicabut dan itu melanggar kepastian hukum. Tapi kalau baru setengah seperempat sudah melanggar, contoh yang riil bangunan itu 2 lantai tetapi yang bersangkutan membangun dua setengah lantai;

- Bahwa, kalau DPRD menyarankan itu dicabut itu justru bertentangan dengan kewenangan DPRD, karena DPRD itu mempunyai fungsi pengawasan legislasi yaitu membuat peraturan, pengawasan

*Halaman 63 dari 96 halaman, Putusan Perkara Nomor : 55/G/2021/PTUN.SBY*





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

politik, dan pengawasan terhadap pelaksanaan peraturan. Kalau memang itu salah maka harus digugat di Pengadilan, bukan ke DPRD karena pencabutan bukan kewenangan DPRD atau diajukan ke Ombudsman;

- Bahwa, apabila ditutup berarti terkait dengan kegiatan dimana tutup sementara/skorsing, kalau memang ada sanksi yang namanya penghentian sementara, maka tadi saya katakan juga apabila membuang limbahnya tidak benar, maka untuk sementara akan ditutup nanti kalau ini sudah benar silakan buka lagi. Tapi kalau itu dicabut berarti tidak dapat melakukan suatu kegiatan yang ada di situ misalnya karena masa pandemi ini pengadilan tutup 14 hari, tutup berarti tidak ada kegiatan tapi kalau dicabut berarti lembaganya hilang ditutup untuk seterusnya;

- Bahwa, terkait dengan belum terlaksananya keberatan yang diajukan soal Lab adalah masalah hukum beda lagi, kembali ke Pasal 87 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014;

Menimbang, bahwa dalam perkara ini juga telah dilakukan Pemeriksaan Setempat di lokasi tanah yang menjadi bagian dari objek sengketa pada tanggal 23 Juli 2021, sebagaimana termuat dalam Berita Acara Pemeriksaan Setempat;

Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah menyampaikan dokumen Kesimpulan secara elektronik di persidangan melalui sistem informasi pengadilan (aplikasi e-Court) pada tanggal 5 Agustus 2021;

Menimbang, bahwa oleh karena Para Pihak yang bersengketa menyatakan tidak ada hal-hal lain lagi yang akan disampaikan kepada Majelis Hakim, selanjutnya mohon untuk diberi putusan;

Menimbang, bahwa untuk singkatnya putusan ini, segala sesuatu yang belum termuat dalam duduknya sengketa tersebut di atas, Majelis Hakim menunjuk Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan yang merupakan satu kesatuan dengan putusan ini;

## TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan dalam bagian duduk perkara tersebut di atas yang pada pokoknya memohon kepada Pengadilan untuk menyatakan batal atau tidak sah

*Halaman 64 dari 96 halaman, Putusan Perkara Nomor : 55/G/2021/PTUN.SBY*

### 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

keputusan objek sengketa dalam perkara ini, yaitu Surat Izin Kepala Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Permukiman, Cipta Karya Dan Tata Ruang Kota Surabaya Nomor : 188.4/6109-92/436.7.5/2020 tentang Izin Mendirikan Bangunan, atas nama Bing Hariyanto tertanggal 11 Nopember 2020, selanjutnya disebut Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) objek sengketa;

Menimbang, bahwa terkait adanya pihak ketiga yang namanya tercantum dalam Surat IMB objek sengketa *a quo* atas nama Bing Hariyanto, sesuai ketentuan Pasal 83 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Majelis Hakim telah memanggil secara sah dan patut nama yang tercantum dalam Surat IMB objek sengketa *a quo* dan berdasarkan Putusan Sela Nomor : 55/G/2021/PTUN.Sby., tanggal 23 Juni 2021 telah diterima masuk sebagai pihak Tergugat II Intervensi melalui Sistem Informasi Pengadilan;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi masing-masing telah mengajukan Jawabannya pada persidangan secara elektronik melalui Sistem Informasi Pengadilan, tanggal 23 Juni 2021 yang di dalamnya selain memuat Jawaban pokok perkara, juga memuat Eksepsi;

Menimbang, bahwa sebelum mempertimbangkan Eksepsi dan Pokok Perkaranya, Majelis Hakim terlebih dahulu mempertimbangkan formal gugatan Penggugat, yang terdiri dari Kompetensi Pengadilan dan mengenai Kepentingan Penggugat yang dirugikan dari terbitnya Surat IMB objek sengketa, sebagai berikut;

Menimbang, bahwa seperti diuraikan sebelumnya, yang menjadi keputusan objek sengketa dalam perkara ini adalah Surat Izin Tergugat tentang Izin Mendirikan Bangunan (vide Surat IMB objek sengketa, bukti T.II.Int - 6), dan setelah Majelis Hakim mencermati isi atau substansi Surat IMB objek sengketa, menurut Majelis Hakim Surat IMB objek sengketa tersebut telah memenuhi semua unsur Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) sebagaimana dimaksud ketentuan Pasal 1 angka 9 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata usaha Negara, dalam hal ini Surat IMB objek sengketa merupakan penetapan tertulis yang berisikan tindakan hukum Tata Usaha Negara berdasarkan peraturan perundang-undang yang berlaku, yang bersifat konkrit berupa pemberian Izin Mendirikan Bangunan (IMB) untuk Home Industri (Industri Rumah Tangga), bersifat individual yaitu ditujukan kepada subjek

Halaman 65 dari 96 halaman, Putusan Perkara Nomor : 55/G/2021/PTUN.SBY



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hukum orang atas nama Bing Hariyanto (*ic. Tergugat II Intervensi*), dan bersifat final dalam artian telah definitif dan sudah tidak memerlukan tindakan hukum atau persetujuan lebih lanjut dari instansi atasan ataupun instansi lainnya, serta telah menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata, yaitu kepada Tergugat II Intervensi selaku subjek hukum orang diberikan hak hukum baru yaitu diizinkan untuk mendirikan bangunan baru yang juga berakibat hukum pada pemanfaatan bangunannya untuk kegiatan home industri sebagaimana isi Surat IMB objek sengketa;

Menimbang, bahwa dengan terpenuhinya unsur-unsur KTUN di dalam Surat IMB objek sengketa, maka dengan terbitnya Surat IMB objek sengketa tersebut yang kemudian juga berakibat pada timbulnya sengketa antara Penggugat selaku subjek hukum orang dengan Tergugat selaku Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang menerbitkan Surat IMB objek sengketa, dimana Penggugat menghuni bangunan rumah tempat tinggal yang berlokasi atau berada persis bersebelahan dengan Bangunan Surat IMB objek sengketa, maka sengketa tersebut termasuk Sengketa Tata Usaha Negara, dan oleh karena Surat IMB objek sengketa diterbitkan Tergugat yang berada di Surabaya yang masuk dalam wilayah hukum atau yuridiksi Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya, maka Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya mempunyai kompetensi atau kewenangan untuk memeriksa dan mengadili sengketa dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa selanjutnya dipertimbangkan mengenai Kepentingan Penggugat yang dirugikan dari terbitnya keputusan objek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan dalil gugatan Penggugat, pada pokoknya Penggugat menyatakan merasa dirugikan dari terbitnya Surat IMB objek sengketa oleh karena dengan terbitnya IMB objek sengketa yang mana isinya adalah IMB untuk kegiatan home industri yang berdampak pada adanya gangguan berupa terjadinya keramaian dan juga adanya bau serta kebisingan yang disebabkan kegiatan usaha industri pada Bangunan IMB objek sengketa, sementara Penggugat menghuni bangunan rumah tempat tinggal yang persis bersebelahan, maka Penggugat setidaknya telah merasa terganggu kemandirian, kenyamanan dan ketenangannya;

Menimbang, bahwa dalam persidangan, diketahui beberapa fakta terkait kepentingan Penggugat yang dirugikan, diantaranya yaitu bahwa benar IMB objek sengketa adalah IMB untuk kegiatan industri yaitu untuk Home Industri

*Halaman 66 dari 96 halaman, Putusan Perkara Nomor : 55/G/2021/PTUN.SBY*



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(vide bukti T.II.Int - 6) dengan jenis kegiatan usaha home industrinya yaitu Pencucian dan Pengepakan Sarang Burung Walet (vide bukti T - 9), yang dalam hal ini Kegiatan Usaha Industri tersebut berdasarkan pada Surat Izin Usaha Industri Kecil/Menengah (vide bukti T.II.Int - 7 dan T.II.Int - 8), kemudian Bangunan IMB objek sengketa sesuai dengan Surat Keterangan Rencana Kota (SKRK) berada atau termasuk dalam Zona atau Kawasan Permukiman atau Perumahan Kertajaya Indah, dan bangunan yang persis bersebelahan (samping kanan dan kiri) adalah bangunan hunian rumah tempat tinggal termasuk bangunan hunian rumah tempat tinggal Penggugat, dan selain itu juga diketahui Bangunan IMB objek sengketa telah digunakan sebagai hunian atau rumah tempat tinggal oleh Tergugat II Intervensi beserta keluarga dan Asistem Rumah Tangga, sekaligus sebagai tempat kegiatan usaha industri pencucian atau pembersihan dan pengepakan sarang burung walet, dan dalam kegiatan usaha industri tersebut, Tergugat II Intervensi mempekerjakan sekurang-kurangnya 19 (sembilan belas) orang karyawan/tenaga kerja perempuan dengan sekurang-kurangnya ada 7 (tujuh) orang karyawan diantaranya yang ikut tinggal atau menghuni Bangunan IMB tersebut (vide keterangan saksi Suwatini), dan dengan adanya kegiatan usaha industri tersebut setidaknya telah menimbulkan keramaian atau kebisingan terkadang menimbulkan aroma atau bau tak sedap bagi tetangga sekitar termasuk Penggugat yang tinggal persis di sebelah Bangunan IMB objek sengketa (vide keterangan saksi Bambang Soewantoro), sehingga dalam hal ini Penggugat tentunya kepentingannya akan terganggu yaitu hilangnya atau setidaknya berkurangnya suasana kenyamanan, ketenangan atau ketenangannya saat menghuni atau menempati bangunan rumah tempat tinggalnya yang berada persis di sebelah Bangunan IMB objek sengketa;

Menimbang, bahwa dari uraian pertimbangan di atas, Majelis Hakim berpendapat ada kepentingan Penggugat yang dirugikan dari terbitnya Surat IMB Objek Sengketa yang bangunannya persis bersebelahan dengan bangunan hunian atau rumah tempat tinggal Penggugat, dan oleh karenanya menurut Majelis Hakim Penggugat dalam hal ini mempunyai kepentingan atau hak dan kedudukan hukum (*legal standing*) untuk menggugat penerbitan Surat IMB objek sengketa;

Menimbang, bahwa selanjutnya sebelum mempertimbangkan Pokok Perkaranya, akan dipertimbangkan Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi, sebagai berikut;

Halaman 67 dari 96 halaman, Putusan Perkara Nomor : 55/G/2021/PTUN.SBY

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## DALAM EKSEPSI:

Menimbang, bahwa Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi pada pokoknya mendalilkan yaitu : 1. Eksepsi Gugatan Penggugat Kadaluwarsa, 2. Eksepsi Gugatan Penggugat Kabur dan tidak jelas (*Obscur Libel*), dan 3. Eksepsi Gugatan Penggugat *Error in Objecto*;

Menimbang, bahwa terlebih dahulu dipertimbangkan Eksepsi Gugatan Penggugat Kadaluwarsa atau lewat tenggang waktu pengajuan gugatan;

Menimbang, bahwa dalam pemeriksaan persidangan, diketahui Penggugat mengetahui informasi adanya Surat IMB objek sengketa pada tanggal 13 November 2020 (vide gugatan Penggugat), kemudian Penggugat mengajukan upaya administratif berupa pengajuan surat keberatan kepada Tergugat berdasarkan suratnya tertanggal 27 November 2020 (vide bukti P - 1 = T - 12), yang kemudian atas Surat Keberatan Penggugat tersebut, Tergugat telah menanggapi berdasarkan Surat Tergugat Nomor : 640/21784/436.7.5/2020, tertanggal 04 Desember 2020, Hal : Tanggapan Pengaduan (vide bukti P - 3 = T - 14), dan kemudian Penggugat mengajukan Banding kepada Walikota Surabaya selaku Atasan Tergugat berdasarkan Surat Penggugat Nomor : 01/AAH/Banding/5/II/21, tanggal 05 Februari 2021, Perihal : Banding Administrasi (vide bukti P - 3), dan atas Surat Banding Penggugat tersebut, tidak ada tanggapan ataupun jawaban dari Walikota Surabaya selaku Atasan Tergugat, dan pada akhirnya Penggugat mengajukan gugatannya ke Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada tanggal 30 April 2021;

Menimbang, bahwa dari uraian di atas, majelis Hakim berpendapat pada prinsipnya Penggugat selaku warga masyarakat yang merasa dirugikan oleh adanya keputusan objek sengketa, telah menempuh upaya administratif berupa pengajuan surat Keberatan kepada Tergugat dan juga Banding kepada Atasan Tergugat sebagaimana dimaksud Pasal 75 dan Pasal 76 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, di mana ketentuan Pasal-Pasal tersebut pada pokoknya mengatur bahwa Upaya Administratif yang dapat dilakukan atau ditempuh warga masyarakat (yaitu warga masyarakat yang terkait dengan keputusan objek sengketa, dan dalam hal ini warga masyarakat yang terkait tidak harus subjek atau pihak yang namanya tercantum dalam keputusan), dimana warga masyarakat yang dirugikan dari adanya keputusan, maka warga masyarakat tersebut dapat mengajukan upaya administratif berupa keberatan dan banding, dan dalam hal terhadap keberatan dan banding tersebut warga masyarakat tidak menerima

Halaman 68 dari 96 halaman, Putusan Perkara Nomor : 55/G/2021/PTUN.SBY





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

penyelesaiannya, maka warga masyarakat dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan;

Menimbang, bahwa selanjutnya dalam ketentuan Pasal 5 ayat (1) jo. Pasal 1 angka 9 Peraturan Mahkamah Agung (PERMA) RI Nomor 6 Tahun 2018 tentang Pedoman Peyeleaian Sengketa Administrasi Pemerintahan Setelah Menempuh Upaya Administratif pada pokoknya telah mengatur bahwa tenggang waktu pengajuan gugatan di Pengadilan yaitu 90 (sembilan puluh) hari kerja setelah warga masyarakat menempuh upaya adminisitratif atau setelah selesainya upaya administratif, dan dalam hal ini yaitu setelah Banding Penggugat kepada Tergugat tertanggal 5 Februari 2021 tidak ditanggapi oleh Walikota Surabaya selaku atasan Tergugat setidaknya sampai sepuluh hari kerja setelahnya, yaitu tanggal 22 Februari 2021, dengan demikian apabila dihubungkan dengan waktu diajukannya Gugatan Penggugat ke Pengadilan pada tanggal 30 April 2021, maka menurut Majelis Hakim Gugatan Penggugat masih masuk dalam tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari kerja pengajuan gugatan setelah menempuh upaya administratif;

Menimbang, bahwa terkait dengan dalil Tergugat dan Tergugat II Intervensi yang menyatakan Banding Penggugat kepada Walikota Surabaya (Atasan Tergugat) sudah melampaui tenggang waktu pengajuan Banding, menurut Majelis Hakim hal tersebut hanyalah terkait dengan proses formal upaya administratif, dimana sebaiknya Walikota Surabaya selaku Atasan Tergugat atau Atasan Pejabat yang menerbitkan Keputusan yang juga adalah Pejabat Tata Usaha Negara pada prinsipnya tetap dapat memberikan tanggapannya atas upaya Banding yang telah ditempuh warga masyarakatnya yang merasa dirugikan dari suatu keputusan yang diambil oleh bawahannya sebagai wujud pertanggungjawaban atau responsibilitas pejabat publik terhadap warga masyarakatnya. Selain itu, Majelis Hakim juga berpendapat bahwa proses formal pengajuan upaya administratif yang merupakan perwujudan keadilan formal, pada prinsipnya ditujukan untuk mendukung atau menunjang penyelesaian sengketa hukumnya dalam rangka mencari kebenaran substantif atau kebenaran materiil dari suatu sengketa sebagai perwujudan keadilan substantif, sehingga Majelis Hakim tetap akan mengutamakan keadilan substantif dibanding keadilan formal dalam hal terdapat perbenturan di antara keduanya, dan oleh karena secara substansi hukum Pengugat telah mengajukan keberatan dan Banding, dimana dari penyelesaian upaya administratif tersebut Penggugat masih tidak menerima penyelesaiannya, maka

*Halaman 69 dari 96 halaman, Putusan Perkara Nomor : 55/G/2021/PTUN.SBY*

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sudah sepatutnya Penggugat tetap dapat mengajukan gugatannya ke Pengadilan guna mencari keadilan substantif yang pada akhirnya menjadi sarana atau lembaga penyelesaian sengketanya di hadapan hukum demi tercapainya kepastian, keadilan dan kemanfaatan hukum, tidak saja bagi Penggugat, tetapi juga bagi Tergugat dan Tergugat II Intervensi, khususnya kepastian hukum terkait Bangunan dan pemanfaatan bangunannya oleh Tergugat II Intervensi;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian pertimbangan di atas, maka terhadap Eksepsi Gugatan Penggugat kadaluwarsa atau lewat tenggang waktu, menurut Majelis Hakim sudah sepatutnya tidak diterima;

Menimbang, bahwa selanjutnya dipertimbangkan mengenai Eksepsi Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*), yang oleh Majelis Hakim dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa menurut ketentuan Pasal 56 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara berbunyi:

- (1) *Gugatan harus memuat:*
  - a. *Nama, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaan Penggugat atau kuasanya;*
  - b. *Nama Jabatan, dan tempat kedudukan Tergugat;*
  - c. *Dasar gugatan dan hal yang diminta untuk diputuskan oleh Pengadilan;*
- (2) *Apabila gugatan dibuat dan ditanda tangani oleh kuasa Penggugat, maka gugatan harus disertai surat kuasa yang sah;*
- (3) *Gugatan sedapat mungkin juga disertai Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan;*

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati dan meneliti surat gugatan Penggugat dan dihubungkan dengan ketentuan Pasal 56 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka diketahui bahwa identitas dari Penggugat dan kuasanya serta pihak Tergugat telah disebutkan dengan lengkap dan jelas oleh Penggugat, juga mengenai dasar gugatan dan alasan-alasan gugatan Penggugat untuk mengajukan gugatannya di Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya, dalam posisinya telah jelas disebutkan, begitu juga hal yang diminta atau petitum apa yang dimohonkan oleh Penggugat dalam gugatannya telah dicantumkan, dengan demikian gugatan Penggugat menurut Majelis Hakim telah jelas dan tidak kabur, terlebih lagi Gugatan Penggugat telah disempurnakan atau

Halaman 70 dari 96 halaman, Putusan Perkara Nomor : 55/G/2021/PTUN.SBY



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diperbaiki dalam pemeriksaan persiapan perkara ini dan oleh Majelis Hakim telah dianggap layak untuk diperiksa dalam persidangan yang mana hal tersebut telah berarti Gugatan Penguat telah jelas baik syarat formal maupun syarat materilnya, dengan demikian Eksepsi tentang Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas (*obscuur libel*) adalah tidak berdasarkan hukum dan sudah sepatutnya tidak diterima;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim mempertimbangkan Eksepsi tentang Gugatan Penggugat *Error In Objecto*, yang pada pokoknya mempermasalahkan yang dianggap merugikan Penggugat adalah tentang kegiatan usaha home industri pencucian sarang walet, dimana Tergugat II Intervensi dalam melakukan kegiatan usaha Home Industri pencucian sarang walet dengan berlandaskan pada Izin Usaha Industri No. 535/223.E/436.7.17/2020, selanjutnya diganti dengan Izin Usaha Industri No. 535/113.E/436.7.17/2021 namun yang dijadikan objek sengketa oleh Penggugat adalah Surat Izin Kepala Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Pemukiman Cipta Karya Dan Tata Ruang Kota Surabaya No. 188.4/6109-92/436.7.5/2020 tentang Izin Mendirikan Bangunan atas Nama Bing Hariyanto, tertanggal 11 Nopember 2020;

Menimbang, bahwa seperti diuraikan dalam pertimbangan tentang Eksepsi Gugatan Penggugat kabur dan tidak jelas di atas, dimana disebutkan Gugatan Penggugat telah diperbaiki atau disempurnakan dalam pemeriksaan persiapan dan telah dianggap memenuhi syarat formil dan syarat materil Gugatan, maka hal tersebut menurut Majelis Hakim juga berarti Penggugat telah secara tegas menyebutkan Keputusan yang digugat yaitu Surat IMB objek sengketa atas nama Bing Hariyanto (Tergugat II Intervensi), bukan mengugat penerbitan Izin Usaha Industrinya, meskipun sedikit banyak IMB objek sengketa juga berdampak pada adanya kegiatan usaha industri pada Bangunan IMB objek sengketa;

Menimbang, bahwa selain itu dalam pertimbangan mengenai kepentingan Penggugat yang dirugikan sebagaimana tersebut sebelumnya, juga diketahui bahwa Penggugat merasa kepentingannya dirugikan dari terbitnya Surat IMB objek sengketa yang isinya adalah memberikan kepada Tergugat II Intervensi berupa Izin Mendirikan Bangunan untuk kegiatan home industri, yang secara langsung atau tidak langsung tentunya berdampak pada hilangnya atau setidaknya berkurangnya rasa keamanan, kenyamanan dan ketenangan pada diri Penggugat yang tinggal bersebelahan dengan Bangunan IMB objek

Halaman 71 dari 96 halaman, Putusan Perkara Nomor : 55/G/2021/PTUN.SBY

#### 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

sengketa karena dengan adanya IMB tersebut maka terhadap bangunan yang telah ada IMB tersebut dapat digunakan untuk kegiatan usaha industri, dan dengan dasar atau alasan tersebut, maka Penggugat kemudian menjadikan Surat IMB atas nama Tergugat II Intervensi sebagai keputusan objek sengketa, dan terkait Izin Usaha Industri maupun kegiatan usaha industri yang dilakukan di Bangunan IMB objek sengketa, menurut Majelis Hakim dalam perkara ini sebatas dijadikan dasar pertimbangan untuk menguji substansi hukum penerbitan IMB objek sengketa;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan di atas, menurut Majelis Hakim dengan telah jelasnya Keputusan yang dijadikan objek sengketa dalam gugatan Pengugat, maka Gugatan Penggugat tidak dapat dianggap salah objek atau *error in objecto*, dan oleh karenanya Eksepsi tentang Gugatan Penggugat *error in objecto* adalah tidak berdasarkan hukum, dan sudah sepatutnya juga tidak diterima;

Menimbang, bahwa dengan tidak diterimanya kesemua Eksepsi di atas, maka hal tersebut telah cukup menjadi alasan hukum bagi Majelis Hakim untuk menyatakan Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak diterima;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan mengenai pokok perkaranya dengan pertimbangan hukum sebagai berikut;

### **DALAM POKOK PERKARA:**

Menimbang, bahwa terkait substansi atau pokok perkaranya, Penggugat dalam gugatannya mendalilkan penerbitan Surat IMB objek sengketa telah melanggar atau bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku diantaranya yaitu Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 6 Tahun 2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 7 Tahun 2009 tentang Bangunan, Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 2 Tahun 2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2014 tentang Penyelenggaraan Ketertiban Umum Dan Ketentraman Masyarakat, juga melanggar Ketentuan Zona Peruntukan Ruang Dan Kegiatan/Jenis Kegiatan dalam Lampiran I Peraturan Walikota Surabaya Nomor 52 Tahun 2017 tentang Pedoman Teknis Pengendalian Pemanfaatan Ruang Dalam Rangka Pendirian Bangunan Di Kota Surabaya, Lampiran Peraturan Walikota Surabaya Nomor 21 Tahun 2016, dan juga telah melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik khususnya Asas Kepastian dan Asas Kecermatan;

Menimbang, bahwa Tergugat dan Tergugat II Intervensi pada pokoknya membantah gugatan Penggugat tersebut dan menyatakan penerbitan Surat IMB

*Halaman 72 dari 96 halaman, Putusan Perkara Nomor : 55/G/2021/PTUN.SBY*

#### **Disclaimer**

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

objek sengketa telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan juga tidak bertentangan dengan Asas-asas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB);

Menimbang, bahwa setelah membaca dan mencermati Gugatan, Jawaban, Replik dan Duplik dari Para Pihak, maka permasalahan hukum terkait pokok perkaranya yaitu apakah penerbitan Surat IMB objek sengketa telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku khususnya dari segi substansi hukum dan apakah telah sesuai dengan Asas Kepastian dan Asas Kecermatan ?, yang dipertimbangkan sebagai berikut;

Menimbang, bahwa terdapat beberapa ketentuan peraturan perundang-undangan yang terkait dengan penerbitan Surat Izin Mendirikan Bangunan sebagaimana objek sengketa dalam perkara ini, yaitu:

## **Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 6 Tahun 2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 7 Tahun 2009 tentang Bangunan:**

### *Pasal 11*

- (1) **Pembangunan dan pemanfaatan harus sesuai dengan peruntukan lokasi** dalam rencana tata ruang wilayah yang diatur sesuai peraturan perundangan yang berlaku;
- (2) **Setiap mendirikan bangunan diatas dan atau/dibawah tanah, air, dan/atau prasarana dan sarana umum tidak boleh mengganggu keseimbangan lingkungan, fungsi lindung Kawasan, dan/atau fungsi prasarana dan sarana umum yang bersangkutan;**

## **Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 2 Tahun 2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2014 tentang Penyelenggaraan Ketertiban Umum Dan Ketentraman Masyarakat:**

### *Pasal 22*

- (1) *Dalam hal perwujudan ketentraman dan ketertiban lingkungan, setiap orang, badan hukum dan/atau perkumpulan dilarang:*
  - b. membuat gaduh sekitar tempat tinggal** atau membuat sesuatu yang dapat **mengganggu ketentraman orang lain;**
  - c. menimbun atau membuang benda yang berbau menyengat yang dapat mengganggu penghuni sekitarnya;**

Halaman 73 dari 96 halaman, Putusan Perkara Nomor : 55/G/2021/PTUN.SBY

#### 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

## Peraturan Walikota Surabaya Nomor 52 Tahun 2017 Tentang Pedoman Teknis Pengendalian Pemanfaatan Ruang Dalam Rangka Pendirian Bangunan Di Kota Surabaya:

### Pasal 1

Dalam Peraturan Walikota ini yang dimaksud dengan:

4. Ruang adalah wadah yang meliputi ruang darat, ruang laut dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lain hidup, melakukan kegiatan dan memelihara kelangsungan hidupnya;
8. **Zona adalah kawasan atau area yang memiliki fungsi dan karakteristik spesifik;**
9. **Zona peruntukan ruang adalah ketetapan guna fungsi ruang dalam lahan/lingkungan tertentu yang ditetapkan dalam rencana kota;**
10. **Zona perumahan** adalah peruntukan ruang yang terdiri atas kelompok rumah tinggal yang mewadahi kehidupan dan penghidupan masyarakat yang dilengkapi dengan fasilitasnya;
11. **Zona perdagangan/jasa komersial** adalah peruntukan ruang yang merupakan bagian dari kawasan budidaya yang difungsikan untuk pengembangan kegiatan usaha yang bersifat komersial, tempat bekerja, tempat berusaha, serta tempat hiburan dan rekreasi, serta dapat memiliki fasilitas umum/sosial pendukungnya;
16. **Ketentuan zona peruntukan ruang dan kegiatan/jenis kegiatan** adalah ketentuan yang berisi kegiatan dan/atau jenis kegiatan dan peruntukan ruang yang **diperbolehkan (I), terbatas (T), bersyarat tertentu (B), dan tidak diperbolehkan (X) pada suatu zona;**

### Pasal 4

(1) Klasifikasi peruntukan ruang meliputi:

- a. zona perumahan;
- b. zona perdagangan/jasa komersial;
- c. zona fasilitas umum;
- d. zona industri/gudang;
- e. zona militer;
- f. zona RTH.

(2) Klasifikasi peruntukan ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengacu pada Peta Rincian Rencana Tata Ruang Kota Surabaya.

### Pasal 5

Halaman 74 dari 96 halaman, Putusan Perkara Nomor : 55/G/2021/PTUN.SBY



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (1) *Ketentuan peruntukan ruang dan kegiatan/jenis kegiatan berisi aturan kegiatan atau jenis kegiatan yang diperbolehkan/diizinkan (I), diperbolehkan secara terbatas (T), bersyarat tertentu (B) dan tidak diperbolehkan (X) dalam suatu peruntukan ruang.*
- (2) *Ketentuan peruntukan ruang dan kegiatan/jenis kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam ketentuan zona peruntukan ruang dan kegiatan/jenis kegiatan sebagaimana tercantum dalam Lampiran I A yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.*
- (3) *Klasifikasi/rincian jenis kegiatan yang sejenis dikelompokkan sebagai kegiatan sebagaimana tercantum dalam Lampiran I B yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini, yang akan menjadi bagian yang termuat dalam SKRK.*

Lampiran B Peraturan Walikota Surabaya Nomor 52 Tahun 2017

Klasifikasi Kegiatan Dan Jenis Usaha

**Kegiatan : Home Industri;**

*Keterangan Penjelasan : Fungsi rumah tetapi juga dipakai untuk kegiatan industri skala rumah tangga yang merupakan usaha mikro dan kecil dan tidak menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan;*

*Jenis Kegiatan : Home industri makanan/minuman, pengemasan dan pengepakan, laundry, pengolahan air minum isi ulang, cuci motor, percetakan, konveksi, usaha pemotongan hewan, home industri sepatu, dan sejenisnya.*

Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 7 Tahun 2009 tentang Bangunan

*Pasal 1*

*Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:*

5. *Bangunan adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya baik sebagian maupun keseluruhannya berada di atas atau di dalam tanah dan/atau air, yang terdiri dari bangunan gedung dan bangunan bukan gedung.*
6. *Bangunan gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya maupun kegiatan khusus.*
7. *Bangunan Bukan Gedung adalah bangunan yang menjadi satu kesatuan atau tidak dengan bangunan gedung/kelompok bangunan gedung pada bumi, baik sebagian maupun keseluruhannya berada di atas dan/atau*

*Halaman 75 dari 96 halaman, Putusan Perkara Nomor : 55/G/2021/PTUN.SBY*

#### 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

bawah permukaan daratan dan/atau air yang tidak membentuk ruang kegiatan untuk manusia, antara lain menara, konstruksi reklame dan gapura.

8. **Bangunan Umum** adalah bangunan yang **fungsinya untuk kepentingan umum**, baik berupa fungsi keagamaan, **fungsi usaha**, maupun fungsi sosial dan budaya.
9. **Bangunan Tertentu** adalah bangunan yang digunakan untuk kepentingan umum dan berfungsi khusus, yang dalam pembangunan dan/atau pemanfaatannya membutuhkan pengelolaan khusus dan/atau memiliki kompleksitas tertentu yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap masyarakat dan lingkungannya.
10. **Klasifikasi Bangunan** adalah klasifikasi dari fungsi bangunan berdasarkan pemenuhan tingkat persyaratan administratif dan persyaratan teknisnya.
26. **Izin Mendirikan Bangunan** yang selanjutnya disingkat **IMB adalah perizinan** yang diberikan oleh Kepala Daerah kepada pemilik bangunan **untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat** bangunan sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.

## Pasal 5

- (1) Setiap orang atau badan yang akan mendirikan bangunan wajib memiliki Izin Mendirikan Bangunan.
- (2) Izin Mendirikan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan oleh Kepala Daerah, kecuali bangunan fungsi khusus oleh Pemerintah.
- (3) Kepala Daerah wajib memberikan surat keterangan rencana kota untuk lokasi yang bersangkutan kepada setiap orang dan/atau badan yang akan mengajukan permohonan Izin Mendirikan Bangunan.
- (4) Kewenangan mengenai pemberian izin mendirikan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dilimpahkan oleh Kepala Daerah kepada Pejabat yang berwenang menangani urusan di bidang bangunan.

## Pasal 6

- (1) Surat keterangan rencana kota sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (3) merupakan ketentuan yang berlaku untuk lokasi yang bersangkutan dan berisi :
  - a. fungsi bangunan yang dapat dibangun pada lokasi bersangkutan;
  - b. ketinggian maksimum bangunan yang diizinkan;
  - c. jumlah lantai/lapis bangunan di bawah permukaan tanah;

Halaman 76 dari 96 halaman, Putusan Perkara Nomor : 55/G/2021/PTUN.SBY



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- d. garis sempadan dan jarak bebas minimum bangunan yang diizinkan;
  - e. KDB maksimum yang diizinkan;
  - f. KLB maksimum yang diizinkan;
  - g. KDH minimum yang diwajibkan;
  - h. KTB maksimum yang izinkan; dan
  - i. prasarana dan sarana jaringan utilitas kota.
- (2) Dalam surat keterangan rencana kota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat juga dicantumkan ketentuan-ketentuan khusus yang berlaku untuk lokasi yang bersangkutan.
- (3) Surat keterangan rencana kota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), digunakan sebagai dasar penyusunan rencana teknis bangunan.

## Pasal 7

- (1) Setiap orang atau badan dalam mengajukan **permohonan izin mendirikan bangunan** sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) **harus dilengkapi** dengan:
- a. **foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) pemohon;**
  - b. **Akta pendirian badan yang telah disahkan oleh pejabat yang berwenang, apabila yang mengajukan permohonan adalah badan;**
  - c. **tanda bukti status kepemilikan hak atas tanah atau tanda bukti perjanjian pemanfaatan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2);**
  - d. **data pemilik bangunan;**
  - e. **Surat keterangan rencana kota atau IMB yang dimiliki sebelumnya;**
  - f. **rencana teknis bangunan, dan**
  - g. **analisis mengenai dampak lingkungan bagi bangunan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.**
- (2) Proses **pemberian perizinan bagi bangunan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan** sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf g, **harus mendapatkan pertimbangan teknis dari tim ahli bangunan** dan dengan **mempertimbangkan pendapat publik.**

## Pasal 43

- (1) **Apabila pembangunan bangunan melanggar IMB** beserta lampirannya dan/atau data yang dipergunakan sebagai persyaratan IMB ternyata palsu maka Kepala Daerah berwenang :
- a. **menghentikan sementara proses IMB;**
  - b. **mencabut IMB yang diterbitkan;**
  - c. **memerintahkan untuk menyesuaikan IMB yang ada;**

Halaman 77 dari 96 halaman, Putusan Perkara Nomor : 55/G/2021/PTUN.SBY



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

d. memerintahkan pembongkaran bangunan.

## Pasal 72

- (1) Setiap orang atau badan yang melakukan pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 3 ayat (1), Pasal 5 ayat (1), Pasal 8 ayat (1), Pasal 9 ayat (1), Pasal 11 ayat (2), Pasal 21 ayat (2), Pasal 22 ayat (1), Pasal 23 ayat (1), Pasal 24 ayat (1), Pasal 25 ayat (1), Pasal 26 ayat (1), Pasal 27 ayat (1), Pasal 30 ayat (2), ayat (3), Pasal 31 ayat (1), Pasal 32, Pasal 33 ayat (2), Pasal 34 ayat (2), ayat (3), Pasal 35, Pasal 36, Pasal 37, Pasal 38, Pasal 39 ayat (2), ayat (3), Pasal 41 ayat (2), Pasal 44 ayat (2), ayat (3), ayat (4), Pasal 45 ayat (2), Pasal 47 ayat (1), ayat (2), ayat (3), Pasal 48 ayat (1), Pasal 51 ayat (1), Pasal 53 ayat (1), Pasal 55, Pasal 58 ayat (1), Pasal 59 ayat (1), ayat (2), Pasal 60 ayat (1), Pasal 61 ayat (3), Pasal 63, dan/atau peraturan pelaksanaan dari Peraturan Daerah ini, dikenakan sanksi administratif.
- (2) **Sanksi administratif** sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa :
- a. peringatan tertulis;
  - b. pembatasan kegiatan pembangunan;
  - c. penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
  - d. penghentian sementara atau tetap terhadap pemanfaatan bangunan;
  - e. pembekuan IMB; f. denda administrasi paling banyak Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);
  - g. **pencabutan IMB**;
  - h. pembekuan sertifikat laik fungsi;
  - i. pencabutan sertifikat laik fungsi;
  - j. penyegehan bangunan;
  - k. pembekuan atau pencabutan surat persetujuan pembongkaran bangunan; dan/atau
  - l. pembongkaran bangunan.

## Peraturan Walikota Surabaya Nomor 13 Tahun 2018 tentang Pedoman Teknis Pelayanan Izin Mendirikan Bangunan:

### Pasal 1

Dalam Peraturan Walikota ini yang dimaksud dengan :

6. Bangunan adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya baik sebagian maupun keseluruhannya berada di atas atau di dalam tanah dan/atau air, yang terdiri dari bangunan gedung dan bangunan bukan gedung.

Halaman 78 dari 96 halaman, Putusan Perkara Nomor : 55/G/2021/PTUN.SBY





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

7. **Bangunan gedung** adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang **berfungsi** sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk **hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya maupun kegiatan khusus**.
9. **Bangunan gedung sederhana** adalah bangunan gedung dengan karakter sederhana serta memiliki kompleksitas dan teknologi sederhana.
10. **Bangunan gedung tidak sederhana** adalah bangunan gedung dengan karakter tidak sederhana serta memiliki kompleksitas dan/atau teknologi tidak sederhana.
11. **Bangunan gedung khusus** adalah bangunan gedung yang memiliki penggunaan dan persyaratan khusus, yang dalam perencanaan dan pelaksanaannya memerlukan penyelesaian atau teknologi khusus.
12. **Bangunan gedung untuk kepentingan umum** adalah bangunan gedung yang **funksinya untuk kepentingan publik**, baik berupa fungsi keagamaan, **fungsi usaha**, maupun sosial dan budaya.
19. **Izin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disingkat IMB** adalah **perizinan yang diberikan oleh Kepala Dinas kepada pemilik bangunan untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku**.
20. **Surat Keterangan Rencana Kota yang selanjutnya disingkat SKRK** adalah informasi tentang persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang diberlakukan oleh Pemerintah Daerah pada lokasi tertentu.

## Pasal 3

- (1) Terhadap pembangunan bangunan gedung harus menyesuaikan dengan ketentuan GSP dan GSB yang tertera pada SKRK/rencana tapak/IMB yang diterbitkan sebelumnya.
- (14) **Setiap bangunan gedung non rumah tinggal untuk kepentingan umum harus menyediakan kelengkapan prasarana dan sarana pemanfaatan bangunan gedung yang juga dapat dimanfaatkan oleh penyandang cacat atau lansia, meliputi ruang ibadah, ruang ganti, ruang bayi, ruang laktasi, toilet, tempat parkir, tempat sampah, serta fasilitas komunikasi dan informasi.**

## Pasal 4

Halaman 79 dari 96 halaman, Putusan Perkara Nomor : 55/G/2021/PTUN.SBY



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (1) **Bangunan tempat tinggal** sekurang-kurangnya memiliki ruang-ruang fungsi utama yang mewadahi kegiatan pribadi, kegiatan keluarga/bersama dan kegiatan pelayanan.
- (2) **Bangunan kantor** sekurang-kurangnya memiliki ruang-ruang fungsi utama yang mewadahi kegiatan kerja, ruang umum dan ruang pelayanan.
- (3) **Bangunan toko** sekurang-kurang memiliki ruang-ruang fungsi utama yang mewadahi kegiatan toko, kegiatan umum dan pelayanan.
- (4) Suatu **bangunan gudang** sekurang-kurangnya harus dilengkapi dengan kamar mandi dan kakus serta ruang kebutuhan karyawan.
- (5) Suatu **bangunan pabrik** sekurang-kurangnya harus dilengkapi dengan fasilitas kamar mandi dan kakus, ruang ganti pakaian karyawan, ruang makan, ruang istirahat, serta ruang pelayanan kesehatan yang memadai.
- (6) Penempatan fasilitas kamar mandi dan kakus pada **bangunan yang dimanfaatkan untuk kepentingan umum harus terpisah antara pria dan wanita.**

## Pasal 5

- (1) Aksesibilitas bangunan harus mempertimbangkan kemudahan dan keamanan bagi semua orang, termasuk para penyandang cacat dan lansia.
- (2) **Bangunan gedung umum yang fungsinya untuk kepentingan publik, baik berupa fungsi keagamaan, fungsi usaha, maupun fungsi sosial dan budaya harus menyediakan fasilitas dan kelengkapan sarana hubungan vertikal bagi semua orang, termasuk penyandang cacat dan lansia.**

## Pasal 7

- (1) Dalam rangka pelaksanaan pengendalian pembangunan di Daerah, Walikota berwenang menerbitkan IMB.
- (2) Walikota melimpahkan kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kepala Dinas.
- (3) **Jenis pelayanan IMB meliputi :**
  - a. **gedung sederhana;**
  - b. **gedung tidak sederhana;**
  - c. gedung khusus; dan
  - d. bukan gedung.
- (4) **IMB gedung sederhana** sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a, **meliputi** sebagai berikut :

Halaman 80 dari 96 halaman, Putusan Perkara Nomor : 55/G/2021/PTUN.SBY



- a. **bangunan gedung sederhana 1 (satu) lantai**, dengan klasifikasi untuk rumah tinggal dengan luas bangunan sampai dengan 500 m<sup>2</sup> (lima ratus meter persegi);
- b. **bangunan gedung sederhana 2 (dua) lantai**, dengan klasifikasi untuk rumah tinggal dengan luas bangunan sampai dengan 500 m<sup>2</sup> (lima ratus meter persegi);
- (5) **IMB gedung tidak sederhana** sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b, meliputi sebagai berikut :
  - a. **bangunan gedung tidak sederhana bukan untuk kepentingan umum**, dengan klasifikasi sebagai berikut :
    - 1) **bangunan dengan guna rumah tinggal dengan luas bangunan diatas 500 m<sup>2</sup> (lima ratus meter persegi);**
    - 2) **bangunan dengan guna rumah tinggal yang dibangun oleh pengembang.**
  - b. **bangunan gedung tidak sederhana untuk kepentingan umum**, dengan klasifikasi sebagai berikut :
    - 1) **bangunan dengan guna usaha mikro, kecil dan menengah;**
    - 2) **bangunan dengan guna non rumah tinggal;**
    - 3) **bangunan dengan guna non rumah tinggal yang dibangun oleh pengembang.**

Pasal 8

- (1) Untuk memperoleh **IMB** sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (3), pemohon harus melampirkan **persyaratan administrasi** sebagai berikut :
  - a. **fotokopi SKRK/Rencana Tapak dan/atau IMB** beserta lampiran gambar IMB yang telah diterbitkan sebelumnya jika bangunan telah memiliki IMB;
  - b. **fotokopi KTP Pemohon dan/atau pemilik tanah atau fotokopi akta pendirian badan hukum dan/atau perubahannya yang telah mendapat pengesahan dari pejabat yang berwenang atau didaftarkan ke instansi yang berwenang apabila IMB diatas namakan badan hukum, apabila nama pemohon dan/atau pemilik tanah tidak sesuai dengan SKRK/Rencana Tapak/IMB lama/SPPL/Izin Lingkungan/dokumen rekomendasi teknis yang telah diterbitkan sebelumnya;**
  - c. **surat kuasa dengan dilampiri fotokopi KTP penerima kuasa apabila permohonan dikuasakan;**
  - d. **fotokopi tanda bukti status kepemilikan hak atas tanah antara lain sertifikat hak atas tanah, akte jual beli, girik, petuk dan / atau bukti**

Halaman 81 dari 96 halaman, Putusan Perkara Nomor : 55/G/2021/PTUN.SBY



kepemilikan tanah lainnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan atau tanda bukti perjanjian pemanfaatan tanah dan surat persetujuan dari pemilik tanah apabila nama pemilik dalam bukti kepemilikan tanah berbeda dengan SKRK/Rencana Tapak/IMB lama/SPPL/Izin Lingkungan yang telah diterbitkan sebelumnya/dokumen rekomendasi teknis yang telah diterbitkan sebelumnya;

e. **surat pernyataan pertanggungjawaban pendirian bangunan;**

f. foto lokasi persil yang diajukan IMB.

(2) Selain persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) maka khusus bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (4) huruf a dan ayat (4) huruf b, pemohon harus melampirkan persyaratan teknis sebagai berikut:

a. fotokopi Rekomendasi dari Tim Ahli Cagar Budaya beserta lampiran, apabila bangunan yang dimohonkan merupakan bangunan cagar budaya atau berada di kawasan cagar budaya;

b. **gambar rencana teknis bangunan** berupa softcopy dalam format Computer Aided Design (CAD) atau sketsa bangunan sekurang-kurangnya meliputi :

1. **gambar situasi;**

2. **gambar denah;**

3. **gambar arsitektur lengkap** yang meliputi gambar denah, gambar denah atap, gambar tampak, gambar potongan memanjang, gambar potongan melintang yang sesuai dengan Rekomendasi dari Tim Cagar Budaya apabila bangunan yang dimohonkan merupakan bangunan cagar budaya.

(3) Selain melampirkan persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk **bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (5) huruf a angka 1)**, pemohon harus melampirkan **persyaratan teknis** berupa gambar dan perhitungan struktur berupa softcopy meliputi :

a. fotokopi rekomendasi dari Tim Ahli Cagar Budaya beserta lampiran, apabila bangunan yang dimohonkan merupakan bangunan cagar budaya atau berada di kawasan cagar budaya;

b. **gambar rencana teknis bangunan** berupa softcopy dalam format Computer Aided Design (CAD), terdiri dari :



1. gambar situasi (skala 1 : 1000/1 : 500);
2. gambar denah (skala 1 : 100/1 : 200);
3. gambar tampak menghadap jalan (skala 1 : 100/1 : 200);
4. gambar tampak atas atap (skala 1 : 100/1 : 200);
5. gambar potongan memanjang dan melintang (skala 1 : 100/1 : 200);
6. gambar rencana sanitasi (skala 1 : 100/1 : 200);

c. gambar dan perhitungan struktur berupa softcopy untuk bangunan bertingkat lebih dari 2 (dua) lantai atau bangunan dengan struktur utama baja, yang meliputi :

1. perhitungan struktur yang ditandatangani oleh perencana;
2. gambar struktur dan detailnya yang ditandatangani oleh perencana.

(4) Selain melampirkan persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (3) untuk **bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (5) huruf a angka 2)**, pemohon harus melampirkan **persyaratan teknis** sebagai berikut :

- a. fotokopi berita acara serah terima prasarana, sarana, dan utilitas pada kawasan perumahan dan permukiman sesuai ketentuan yang berlaku apabila dibangun oleh pengembang;
- b. fotokopi rekomendasi, meliputi :
  1. fotokopi rekomendasi dokumen lingkungan berupa SPPL atau Izin Lingkungan beserta lampiran;
  2. fotokopi rekomendasi drainase beserta lampiran sesuai ketentuan yang berlaku;
  3. fotokopi rekomendasi lalu lintas beserta lampiran sesuai ketentuan yang berlaku;

(5) **Untuk memperoleh IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (5) huruf b** selain persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pemohon harus melampirkan **persyaratan teknis** sebagai berikut :

- a. fotokopi berita acara serah terima prasarana, sarana, dan utilitas pada kawasan perumahan dan permukiman sesuai ketentuan yang berlaku apabila dibangun oleh pengembang;
- b. fotokopi rekomendasi dari Tim Ahli Cagar Budaya beserta lampiran, apabila bangunan yang dimohonkan merupakan bangunan cagar budaya atau berada di kawasan cagar budaya;





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- c. fotokopi rekomendasi, meliputi :
1. fotokopi rekomendasi dokumen lingkungan berupa SPPL atau Izin Lingkungan beserta lampiran;
  2. fotokopi rekomendasi drainase beserta lampiran sesuai ketentuan yang berlaku;
  3. fotokopi rekomendasi lalu lintas beserta lampiran sesuai ketentuan yang berlaku;
- d. **Surat Pernyataan** dari pemohon bermaterai cukup **apabila IMB** yang dimohonkan **merupakan bangunan dengan guna usaha mikro**;
- e. **gambar rencana teknis bangunan** berupa softcopy dalam format Computer Aided Design (CAD), terdiri dari :
1. gambar situasi (skala 1:1000/ 1:500);
  2. gambar denah (skala 1:100/1:200);
  3. gambar tampak menghadap jalan (skala 1:100/1:200);
  4. gambar tampak atas atap (skala 1:100/1:200);
  5. gambar potongan memanjang dan melintang (skala 1:100/1:200);
  6. gambar rencana sanitasi (skala 1:100/1:200).
- f. **gambar dan perhitungan struktur untuk bangunan bertingkat dengan luas bangunan diatas 500 m<sup>2</sup> (lima ratus meter persegi)** atau bangunan bertingkat lebih dari 2 (dua) lantai atau berstruktur baja berupa softcopy, meliputi :
1. **perhitungan struktur yang ditandatangani oleh perencana**;
  2. **gambar struktur dan detailnya yang ditandatangani oleh perencana**.
- g. **gambar rencana teknis untuk bangunan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan** berupa softcopy, terdiri dari :
1. gambar situasi (skala 1:1000/1:500);
  2. gambar denah (skala 1:100/1:200);
  3. gambar tampak menghadap jalan (skala 1:100/1:200);
  4. gambar tampak atas atap (skala 1:100/1:200);
  5. gambar potongan memanjang dan melintang (skala 1:100/1:200);
  6. gambar detail arsitektur yang dianggap perlu (skala 1:20/1:50);
  7. gambar dan perhitungan struktur;
  8. gambar skematik dan analisa Mekanikal, Elektrikal dan Plumbing (MEP) yang sesuai dengan rekomendasi apabila bangunan yang dimohonkan wajib memiliki rekomendasi sesuai ketentuan yang berlaku.

Halaman 84 dari 96 halaman, Putusan Perkara Nomor : 55/G/2021/PTUN.SBY



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Pasal 10

IMB berlaku selama tidak ada perubahan fungsi dan/atau struktur/konstruksi bangunan.

## Pasal 13

- (1) Perubahan fungsi bangunan harus dilakukan melalui proses izin mendirikan bangunan.
- (2) Perubahan klasifikasi bangunan dalam fungsi yang sama dapat dilakukan dengan revisi/perubahan pada izin mendirikan bangunan gedung yang telah ada, dengan ketentuan :
  - a. tidak mengalami perubahan struktur/konstruksi bangunan sesuai dengan IMB yang telah diterbitkan sebelumnya;
  - b. dilengkapi persyaratan administrasi dan teknis sesuai dengan perubahan klasifikasi yang diajukan.
- (3) Hasil revisi/perubahan pada IMB gedung yang telah ada seperti yang dimaksud pada ayat (2) dapat berupa Surat Keterangan atau Surat Ketetapan IMB baru.
- (4) Pemrosesan IMB mengacu pada SKRK/rencana tapak/IMB yang diterbitkan sebelumnya dengan mempertimbangkan rekomendasi dan/atau izin yang telah diterbitkan dari instansi terkait.
- (5) Dalam hal terdapat beberapa permohonan pada lokasi yang berhimpitan dan/atau masing-masing unit merupakan bagian dari satu kawasan perumahan/ perdagangan/ industri/ pergudangan dengan kepemilikan lahan yang sama maka IMB diproses dengan mempertimbangkan persyaratan rekomendasi yang diperlukan sesuai ketentuan yang berlaku.
- (6) Gambar permohonan IMB sekurang-kurangnya memuat fungsi utama sesuai permohonan penggunaan bangunan.
- (7) Luasan maksimal untuk fungsi bangunan penunjang yang menunjang fungsi utama bangunan yang dimaksud harus mengikuti ketentuan pada SKRK.
- (8) Apabila terdapat 1 (satu) permohonan IMB atas beberapa persil yang memiliki ketentuan garis sempadan dan syarat zoning yang berbeda maka terhadap SKRK yang diterbitkan pada persil-persil yang dimaksud wajib dilakukan peninjauan kembali melalui pengajuan SKRK baru.

## Pasal 15

- (1) **IMB yang pernah diterbitkan pada persil yang sama dapat dipergunakan sebagai acuan permohonan IMB.**
- (2) Penggunaan bangunan pada permohonan harus tetap sama/tidak berubah dari IMB yang pernah terbitkan.

Halaman 85 dari 96 halaman, Putusan Perkara Nomor : 55/G/2021/PTUN.SBY



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (3) *Intensitas bangunan yang ada dalam IMB yang pernah diterbitkan dapat disesuaikan dengan ketentuan dalam pedoman teknis pengendalian pemanfaatan ruang sepanjang tidak merubah bentuk dan ukuran persil.*

Menimbang, bahwa selain beberapa ketentuan hukum di atas, oleh karena Surat IMB objek sengketa diterbitkan guna kegiatan usaha Home Industri, maka Majelis Hakim juga akan berpedoman pada ketentuan hukum tentang Usaha Industri yang berlaku di Kota Surabaya sebagaimana dimaksud dalam :

## **Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 1 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Usaha Di Bidang Perdagangan Dan Perindustrian :**

### *Pasal 1*

*Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :*

7. **Industri** adalah kegiatan ekonomi yang mengolah bahan mentah, bahan baku, barang setengah jadi, dan/atau barang jadi menjadi barang dengan nilai yang lebih tinggi untuk penggunaannya termasuk kegiatan rancang bangun dan perekayasaan industri.
14. **Industri rumah tangga** adalah jenis industri yang **merupakan kelompok industri kecil** yang berlokasi di kawasan permukiman, perdagangan, pergudangan dan industri **dengan memanfaatkan bangunan rumah tinggal sebagai tempat usaha**, dengan ketentuan penggunaan bangunan rumah tinggal untuk usaha paling banyak 50 % (lima puluh persen) dari luas bangunan dan luas lahan tidak lebih dari 300 m<sup>2</sup> (tiga ratus meter persegi) serta **mempekerjakan pegawai paling banyak 10 (sepuluh) orang**.

### *Pasal 43*

- (1) Setiap pendirian Perusahaan Industri **wajib memiliki Izin Usaha Industri kecuali bagi industri kecil**.
- (2) **Industri kecil** sebagaimana dimaksud pada ayat (1) **wajib memiliki Tanda Daftar Industri**, yang diberlakukan sama dengan Izin Usaha Industri.

### *Pasal 44*

Setiap orang atau badan yang akan memperoleh **Tanda Daftar Industri** harus mengajukan permohonan kepada Kepala Daerah dengan melampirkan **persyaratan** sebagai berikut :

- fotocopy Kartu Tanda Penduduk Penanggung jawab/direktur perusahaan;
- fotocopy Nomor Pokok Wajib Pajak;
- fotocopy surat bukti kepemilikan/penguasaan tanah dan/atau bangunan yang sah sebagai lokasi usaha;

Halaman 86 dari 96 halaman, Putusan Perkara Nomor : 55/G/2021/PTUN.SBY

#### 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

- e. fotocopy Izin Mendirikan Bangunan, kecuali bagi kegiatan usaha industri yang proses produksinya tidak merusak ataupun membahayakan lingkungan serta tidak menggunakan Sumber Daya Alam secara berlebihan, termasuk industri rumah tangga;
- f. surat Persetujuan Tetangga yang diketahui oleh Ketua Rukun Tetangga, Ketua Rukun Warga dan Lurah setempat, bagi kegiatan usaha industri yang proses produksinya tidak merusak ataupun membahayakan lingkungan serta tidak menggunakan Sumber Daya Alam secara berlebihan;
- g. fotocopy Izin Gangguan, bagi kegiatan usaha industri yang proses produksinya merusak atau membahayakan lingkungan;
- h. pas foto terbaru Penanggung jawab/direktur perusahaan ukuran 4x6 cm (empat kali enam sentimeter) sebanyak 2 (dua) lembar.

## Pasal 46

- (1) Setiap orang atau badan yang mendirikan **usaha dengan kategori menengah wajib memiliki Izin Usaha Industri.**
- (2) **Perusahaan industri** sebagaimana dimaksud pada ayat (1) **wajib terlebih dahulu memiliki Persetujuan Prinsip** sebelum diterbitkan Izin Usaha Industri, **apabila :**
  - a. **berlokasi di luar Kawasan Industri/Kawasan Berikat;**
  - b. jenis industrinya tidak tercantum dalam Keputusan Menteri Perindustrian Nomor 148/M/SK/7/1995 dan/atau perubahannya;
  - c. jenis industrinya tercantum dalam Lampiran I huruf G Peraturan Menteri Negara Lingkungan Hidup Nomor 11 Tahun 2006 dan/atau perubahannya; atau
  - d. lokasi industrinya berbatasan langsung dengan kawasan lindung sebagaimana tercantum dalam Lampiran II Peraturan Menteri Negara Lingkungan Hidup Nomor 11 Tahun 2006 dan/atau perubahannya.

## Peraturan Walikota Surabaya Nomor 35 Tahun 2010 tentang Pelayanan Di Bidang Perdagangan Dan Perindustrian :

### Pasal 1

Dalam Peraturan Walikota ini yang dimaksud dengan :

- 69. **Tanda Daftar Industri** yang selanjutnya disingkat TDI adalah Tanda Daftar yang diberikan oleh Kepala Dinas Perdagangan dan Perindustrian Kota Surabaya kepada **perusahaan industri kecil**, dengan **nilai investasi perusahaan seluruhnya Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah) sampai dengan Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah)**, tidak termasuk tanah dan bangunan tempat usaha.

Halaman 87 dari 96 halaman, Putusan Perkara Nomor : 55/G/2021/PTUN.SBY



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

70. **Izin Usaha Industri** yang selanjutnya disingkat IUI adalah izin usaha yang diberikan oleh Kepala Dinas Perdagangan dan Perindustrian Kota Surabaya kepada **perusahaan industri dengan nilai investasi perusahaan seluruhnya di atas Rp. 200.000.000,00 (dua ratus juta rupiah) sampai dengan Rp. 10.000.000.000,00 (sepuluh milyar rupiah)**, tidak termasuk tanah dan bangunan tempat usaha.

## Pasal 52

- (1) Setiap pendirian **perusahaan industri kecil dengan nilai investasi perusahaan seluruhnya sebesar Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah) sampai dengan Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah)** tidak termasuk tanah dan bangunan tempat usaha, **wajib memperoleh TDI**.
- (2) **Industri kecil dengan nilai investasi perusahaan seluruhnya dibawah Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah)** tidak termasuk tanah dan bangunan tempat usaha, **tidak wajib memperoleh TDI**, kecuali apabila dikehendaki oleh perusahaan yang bersangkutan.

## Pasal 53

**Untuk memperoleh TDI** sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52, pemohon harus mengajukan permohonan secara tertulis kepada Kepala Dinas melalui UPTSA dengan **melampirkan persyaratan** sebagai berikut :

- a. fotocopy Kartu Tanda Penduduk penanggung jawab/direktur perusahaan;
- b. fotocopy Nomor Pokok Wajib Pajak;
- c. fotocopy Akta pendirian Perusahaan dan/atau perubahannya yang telah mendapat pengesahan dari pejabat yang berwenang atau didaftarkan ke Instansi yang berwenang apabila pemohon merupakan badan hukum/badan usaha;
- d. fotocopy surat bukti kepemilikan/penguasaan tanah dan/atau bangunan yang sah sebagai lokasi usaha;
- e. **fotocopy Izin Mendirikan Bangunan, kecuali** bagi kegiatan usaha industri yang proses produksinya tidak merusak ataupun membahayakan lingkungan serta tidak menggunakan Sumber Daya Alam secara berlebihan, termasuk **industri rumah tangga**;
- f. **Surat Persetujuan Tetangga yang diketahui oleh Ketua Rukun Tetangga, Ketua Rukun Warga dan Lurah setempat**, bagi kegiatan usaha industri yang proses produksinya tidak merusak ataupun membahayakan lingkungan serta tidak menggunakan Sumber Daya Alam secara berlebihan;

Halaman 88 dari 96 halaman, Putusan Perkara Nomor : 55/G/2021/PTUN.SBY





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Pasal 55

- (1) Setiap orang atau badan yang mendirikan usaha di bidang **industri dengan kategori menengah wajib memiliki IUI**.
- (2) Usaha di bidang **industri dengan kategori menengah** sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan **perusahaan Industri dengan nilai investasi perusahaan seluruhnya diatas Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah) sampai dengan Rp. 10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah)**, tidak termasuk tanah dan bangunan usaha.
- (3) Pemberian IUI dilakukan melalui :
  - a. PP; atau
  - b. tanpa PP.
- (4) **IUI melalui PP** sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a diberikan kepada Perusahaan industri yang :
  - a. **berlokasi di luar Kawasan Industri/Kawasan Berikat**;

Menimbang, bahwa dari beberapa uraian ketentuan hukum di atas mengenai Izin Mendirikan Bangunan dan juga mengenai kegiatan usaha industri, dikaitkan dengan Surat IMB objek sengketa dan dengan adanya fakta-fakta pemeriksaan persidangan sebagaimana diuraikan berikutnya, Majelis Hakim memberikan penilaiannya dengan pertimbangan sebagai berikut, yaitu:

- Bahwa lokasi IMB objek sengketa sesuai dengan SKRK termasuk dalam zona atau kawasan perumahan, dalam hal ini pembangunan dan pemanfaatan bangunannya harus sesuai dengan peruntukan lokasi dalam rencana tata ruang wilayah yang diatur sesuai peraturan perundangan yang berlaku, dan oleh karena IMB objek sengketa diterbitkan pada bangunan yang masuk dalam kawasan atau zona yang diperuntukkan untuk perumahan atau kelompok hunian tempat tinggal, yang dalam hal ini berada atau terletak di Perumahan Kertajaya Indah, Kelurahan Manyar Sabrangan, Kecamatan Mulyorejo, Kota Surabaya (vide bukti T - 6), maka sepatutnya IMB yang diterbitkan adalah IMB untuk Rumah Tempat Tinggal;
- Bahwa kegiatan usaha yang dilakukan Tergugat II Intervensi di Bangunan IMB objek sengketa yaitu kegiatan Pencucian/Pembersihan dan Pengepakan Sarang Burung Walet, yang mana berdasarkan ketentuan Peraturan Walikota Surabaya Nomor 52 Tahun 2017, jelas diketahui jenis kegiatan usaha Pencucian atau Pembersihan Sarang Burung Walet tidak termasuk dalam kategori usaha industri rumah tangga atau Home Industri, tetapi termasuk jenis kegiatan usaha Cuci Sarang Burung Walet yang zona

Halaman 89 dari 96 halaman, Putusan Perkara Nomor : 55/G/2021/PTUN.SBY



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Peruntukan Ruangnya pada prinsipnya diizinkan pada Zona atau Kawasan Perdagangan/Jasa Komersil, bukan pada Zona atau Kawasan Perumahan (vide bukti P - 18), terlebih lagi dari Surat Izin Usaha Industri yang dimiliki Tergugat II Intervensi, jelas tertulis Izin Usaha Industrinya yaitu masuk kategori Industri Kecil/Menengah, bukan home industri (vide bukti T.II.Int - 7 dan T.II.Int - 8), dalam hal ini Majelis Hakim menilai sepatutnya kegiatan industri kecil/menengah yang dijalankan Tergugat II Intervensi pada Bangunan IMB objek sengketa yang termasuk dalam kawasan perumahan agar dapat dipindahkan;

- Bahwa Jenis atau Klasifikasi Bangunan, pada prinsipnya terdiri dari Bangunan Gedung dan Bangunan Bukan Gedung, dimana Bangunan Gedung pada prinsipnya mempunyai dua kategori utama yaitu tidak untuk kepentingan umum dan untuk kepentingan umum, dengan beberapa fungsi pokok, yaitu untuk digunakan sebagai **hunian atau rumah tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya maupun kegiatan khusus**, dan juga Bangunan untuk fungsi usaha dapat berupa **bangunan kantor, bangunan toko, bangunan gudang, dan bangunan pabrik**, dalam hal ini dikaitkan dengan IMB objek sengketa dimana dalam Surat IMB-nya disebutkan guna Home Industri (Industri Rumah Tangga), maka menurut Majelis Hakim hal tersebut justru menimbulkan kerancuan atau ketidak-jelasan klasifikasi atau fungsi pokok bangunannya, apakah diklasifikasikan sebagai bangunan gedung sederhana atau tidak sederhana, apakah berfungsi tidak untuk kepentingan umum yaitu untuk hunian/rumah tempat tinggal ataukah berfungsi untuk kepentingan umum yang salah satu fungsinya yaitu guna kegiatan usaha, terlebih lagi dokumen Izin Usaha Industri yang dipegang Tergugat II Intervensi termasuk kelompok Industri Kecil/Menengah, bukan Home Industri (vide bukti T.II.Int - 7 dan T.II.Int - 8). Terhadap hal ini menurut Majelis Hakim seharusnya Tergugat dalam menerbitkan IMB tetap berpedoman pada ketentuan terkait fungsi pokok bangunan gedung yang dibangun atau akan dibangun, dan berdasarkan fakta persidangan dan fakta pemeriksaan setempat pada Bangunan IMB objek sengketa, jelas diketahui bahwa bangunan gedung IMB objek sengketa bukanlah bangunan baru, melainkan bangunan lama yang sejak awal pendirian bangunannya telah difungsikan sebagai bangunan gedung tidak untuk kepentingan umum yang digunakan sebagai hunian atau rumah tempat tinggal, dan bahkan sampai sekarangpun masih tetap digunakan sebagai hunian atau rumah tempat tinggal oleh Tergugat II Intervensi dan

*Halaman 90 dari 96 halaman, Putusan Perkara Nomor : 55/G/2021/PTUN.SBY*

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



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keluarga (1 orang istri dan 3 orang anak) beserta 1 orang asisten rumah tangga dan juga beberapa karyawannya (vide keterangan saksi Suwatini), dalam hal ini Majelis Hakim berpendapat bahwa Bangunan yang dimaksud dalam IMB objek sengketa pada pokoknya merupakan bangunan dengan jenis dan klasifikasi sebagai bangunan gedung guna hunian atau rumah tempat tinggal, terlebih lagi sejak dibangun dan ditempati sebagai tempat tinggal sejak semula sampai dengan terbitnya IMB objek sengketa, dari segi persyaratan teknis bangunan tidak ada perubahan bentuk maupun struktur bangunannya, dan oleh karenanya Majelis Hakim menilai terhadap bangunan milik Tergugat II Intervensi yang sudah dibangun sebelum IMB objek sengketa terbit, seharusnya tidak dapat diterbitkan IMB dalam hal IMB-nya adalah IMB guna Home Industri, terkecuali IMB-nya adalah IMB gedung bangunan bertingkat guna rumah tempat tinggal;

- Bahwa sebelum IMB objek sengketa terbit, pada Bangunan IMB objek sengketa telah dihuni oleh Tergugat II Intervensi bersama dengan anggota keluarganya (1 orang istri dan 3 orang anak), 1 orang asisten rumah tangga, dan juga oleh 7 orang karyawan atau tenaga kerja, dan pada bangunan IMB objek sengketa tersebut selain digunakan sebagai rumah tempat tinggal, juga digunakan sebagai tempat kegiatan usaha industri pencucian dan pengepakan sarang burung walet dengan mempekerjakan setidaknya 19 orang karyawan/pekerja (tidak termasuk anggota keluarga), dalam hal ini dikaitkan dengan ketentuan tentang usaha industri, maka usaha industri yang dilakukan pada bangunan IMB objek sengketa tidaklah termasuk dalam kategori Home Industri atau Industri Rumah Tangga, mengingat maksimal pekerja adalah 10 orang, dan sebagaimana diuraikan juga sebelumnya bahwa usaha industrinya sebagaimana Izin Usaha Industri yang dipegang Tergugat II Intervensi yaitu Izin Usaha Industri kecil/menengah, maka apabila merujuk pada nilai investasi usaha industrinya sebesar Rp. 728.200.000,- (vide bukti T.II.Int - 8), sesuai ketentuan hukum yang berlaku Usaha Industrinya seharusnya termasuk dalam kelompok Usaha Industri Menengah;

Menimbang, bahwa berdasarkan uraian fakta beserta penilaian Majelis Hakim sebagaimana pertimbangan-pertimbangan di atas, menurut Majelis Hakim dari segi substansi hukum penerbitan Surat IMB objek sengketa telah melanggar ketentuan-ketentuan hukum sebagaimana peraturan perundang-undangan yang berlaku, khususnya Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 7

Halaman 91 dari 96 halaman, Putusan Perkara Nomor : 55/G/2021/PTUN.SBY



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

[putusan.mahkamahagung.go.id](http://putusan.mahkamahagung.go.id)

Tahun 2009 tentang Bangunan, Peraturan Walikota Surabaya Nomor 13 Tahun 2018 tentang Pedoman Teknis Pelayanan Izin Mendirikan Bangunan, Peraturan Walikota Surabaya Nomor 52 Tahun 2017 tentang Pedoman Teknis Pengendalian Pemanfaatan Ruang Dalam Rangka Pendirian Bangunan Di Kota Surabaya jo. Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 1 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Usaha Di Bidang Perdagangan Dan Perindustrian dan Peraturan Walikota Surabaya Nomor 35 Tahun 2010 tentang Pelayanan Di Bidang Perdagangan Dan Perindustrian;

Menimbang, bahwa selanjutnya terkait gugatan Penggugat yang menyatakan penerbitan Surat IMB objek sengketa juga melanggar Asas Kepastian Hukum dan Asas Kecermatan, menurut Majelis Hakim, dengan diterbitkannya IMB objek sengketa yang mana tertulis guna home industri, maka hal tersebut justru menciptakan ketidakpastian hukum mengenai klasifikasi dan fungsi pokok bangunan termasuk pemanfaatan atau penggunaannya untuk seterusnya, apakah untuk rumah tempat tinggal ataukah untuk kegiatan usaha (industri), dan dalam hal ini juga berarti Tergugat tidak cermat dalam menerbitkan IMB objek sengketa mengingat pada prinsipnya tidak dikenal dalam penerbitan IMB untuk bangunan gedung guna home industri, yang ada adalah bangunan gedung guna rumah tempat tinggal atau guna kepentingan umum (fungsi keagamaan, fungsi usaha, maupun fungsi sosial dan budaya), dalam hal ini adalah melihat fungsi utama bangunan gedung yang akan dibangun atau telah terbangun, dengan demikian menurut Majelis Hakim penerbitan Surat IMB objek sengketa juga bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik, khususnya Asas Kepastian Hukum dan Asas Kecermatan;

Menimbang, bahwa oleh karena penerbitan Surat IMB objek sengketa telah melanggar peraturan perundang-undangan yang berlaku dan juga melanggar Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik, maka sudah sepatutnya Surat IMB objek sengketa dinyatakan batal oleh Pengadilan, dan terhadap Gugatan Penggugat Majelis Hakim berkesimpulan adalah telah beralasan hukum dan haruslah dikabulkan seluruhnya, dan juga sesuai ketentuan Pasal 97 ayat (8) dan ayat (9) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara kepada Tergugat diwajibkan untuk mencabut Surat IMB objek sengketa;

*Halaman 92 dari 96 halaman, Putusan Perkara Nomor : 55/G/2021/PTUN.SBY*

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



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa meskipun Gugatan Pengugat telah dikabulkan seluruhnya, namun untuk memberikan rasa keadilan dan kepastian hukum bagi Para Pihak, khususnya Pihak Tergugat II Intervensi yang telah memegang Surat Izin Usaha Industri (Kecil/Menengah) dan demi keberlangsungan usaha industrinya, maka menurut Majelis Hakim sebaiknya Tergugat II Intervensi dapat segera memindahkan Kegiatan Usaha Industrinya berupa Pencucian/ Pembersihan dan Pengepakan Sarang Burung Walet ke lokasi lain dengan mendapatkan prioritas pelayanan oleh Pemerintah Kota Surabaya dan Dinas terkait sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan kepada Tergugat II Intervensi juga dapat segera mengurus kembali Permohonan IMB atas bangunan gedung miliknya yang merupakan rumah tempat tinggalnya sesuai persyaratan yang telah ada sebelumnya berupa permohonan IMB guna rumah tempat tinggal (IMB bangunan dua lantai guna rumah tempat tinggal), dan juga apabila Tergugat II Intervensi akan memanfaatkan bangunan rumah tempat tinggalnya untuk kegiatan usaha industri rumah tangga (home industri) yang termasuk dalam kelompok usaha industri kecil sebagaimana telah diatur dan ditentukan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka hal tersebut pada prinsipnya dapat diperkenankan selama memenuhi persyaratan dan ketentuan hukum yang berlaku, mengingat kegiatan usaha home industri atau industri rumah tangga pada prinsipnya memang dilakukan dengan **memanfaatkan bangunan rumah tempat tinggal** dan tidak mewajibkan adanya persyaratan IMB guna kegiatan usaha, cukup dengan IMB bangunan rumah tempat tinggal saja, begitu juga dengan Izin Usahanya seharusnya cukup berupa Tanda Daftar Industri (TDI), tidak perlu dalam bentuk Izin Usaha Industri (IUI), namun dalam hal ini untuk memperoleh TDI tersebut, Tergugat II Intervensi sebelumnya harus mendapatkan persetujuan dari tetangga sekitar yang diketahui Ketua RT, Ketua RW dan Kepala Kelurahan setempat, sebagaimana telah ditentukan oleh Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 1 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Usaha Di Bidang Perdagangan Dan Perindustrian dan Peraturan Walikota Surabaya Nomor 35 Tahun 2010 tentang Pelayanan Di Bidang Perdagangan Dan Perindustrian;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap permohonan penundaan pelaksanaan keputusan objek sengketa yang diajukan Penggugat dalam gugatannya, oleh karena Gugatan Penggugat telah dikabulkan seluruhnya dan juga Surat IMB objek sengketa telah dinyatakan batal, maka menurut hemat Majelis Hakim, permohonan penundaan pelaksanaan keputusan objek sengketa sudah tidak relevan untuk dipertimbangkan;

*Halaman 93 dari 96 halaman, Putusan Perkara Nomor : 55/G/2021/PTUN.SBY*

#### Disclaimer

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





# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Menimbang, bahwa dengan telah dikabulkannya gugatan Penggugat untuk seluruhnya, maka sesuai ketentuan Pasal 110 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, kepada Tergugat dan Tergugat II Intervensi secara bersama-sama atau tanggung renteng dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya akan disebutkan dalam Amar Putusan ini;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim hanya mempertimbangkan alat-alat bukti yang relevan dengan pertimbangan Putusan ini, dan terhadap alat bukti yang tidak relevan Majelis Hakim mengenyampingkannya, namun tetap terlampir sebagai bagian yang tidak terpisahkan dengan berkas Putusan ini;

Mengingat ketentuan Pasal-Pasal dari Undang-Undang RI Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan jo. Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 1 Tahun 2019 tentang Administrasi Perkara Dan Persidangan Secara Elektronik, dan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan lain yang bersangkutan;

## MENGADILI:

### DALAM EKSEPSI:

- Menyatakan Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak diterima;

### DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal Surat Izin Kepala Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Permukiman, Cipta Karya Dan Tata Ruang Kota Surabaya, Nomor : 188.4/6109-92/436.7.5/2020 tentang Izin Mendirikan Bangunan, atas nama Bing Hariyanto tertanggal 11 Nopember 2020;
3. Mewajibkan Tergugat untuk mencabut Surat Izin Kepala Dinas Perumahan Rakyat Dan Kawasan Permukiman, Cipta Karya Dan Tata Ruang Kota Surabaya, Nomor : 188.4/6109-92/436.7.5/2020 tentang Izin Mendirikan Bangunan, atas nama Bing Hariyanto tertanggal 11 Nopember 2020;
4. Menghukum Tergugat dan Tergugat II Intervensi secara tanggung renteng membayar biaya perkara sejumlah Rp. 3.425.000,- (tiga juta empat ratus dua puluh lima ribu rupiah);

Halaman 94 dari 96 halaman, Putusan Perkara Nomor : 55/G/2021/PTUN.SBY

#### 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

Demikian diputus dalam rapat permusyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya pada hari Senin, tanggal 9 Agustus 2021 oleh kami, **H. BAMBANG WICAKSONO, S.H., M.H.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, **AGUS EFFENDI, S.H., M.H.**, dan **GUSMAN BALKHAN, S.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota. Putusan tersebut diucapkan pada hari Kamis, tanggal 12 Agustus 2021 dalam sidang elektronik yang terbuka untuk umum melalui Sistem Informasi Pengadilan oleh Majelis Hakim tersebut, dengan dibantu oleh **PUJI SUSILONINGSIH, S.H., M.H.**, sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tata Usaha Negara Surabaya, dan dengan dihadiri oleh Kuasa Hukum Penggugat, Kuasa Tergugat serta Kuasa Hukum Tergugat II Intervensi;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS,

ttd

ttd

**AGUS EFFENDI, S.H., M.H.**

**H. BAMBANG WICAKSONO, S.H., M.H.**

ttd

**GUSMAN BALKHAN, S.H.**

PANITERA PENGGANTI,

ttd

**PUJI SUSILONINGSIH, S.H., M.H.**

Halaman 95 dari 96 halaman, Putusan Perkara Nomor : 55/G/2021/PTUN.SBY



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

## Perincian Biaya Perkara:

1. Pendaftaran Gugatan	Rp. 30.000,-
2. Kepaniteraan	Rp. 375.000,-
3. Pemeriksaan Setempat	Rp. 3.000.000,-
4. Redaksi	Rp. 10.000,-
5. <u>Meterai</u>	<u>Rp. 10.000,-</u>
Jumlah	Rp. 3.425.000,-

(tiga juta empat ratus dua puluh lima ribu rupiah)