



P U T U S A N

Nomor : 113/G/2016/PTUN-JKT.

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta yang memeriksa, memutus dan menyelesaikan sengketa Tata Usaha Negara pada Tingkat Pertama dengan Acara Biasa, telah menjatuhkan Putusan sebagai berikut, dalam sengketa antara :

PAULO ROSSI, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Jalan Pancoran Barat II Nomor : 1, RT.002 RW.006, Kelurahan Pancoran, Kecamatan Pancoran, Jakarta Selatan (alamat KTP di GG BB RT.007 RW.005, Kelurahan Tegalarang, Kecamatan Mampang Prapatan, Jakarta Selatan), dalam perkara ini memberikan Kuasa kepada :

1. ISMET INONO, S.H.;
2. TIM MARNIATY, S.H.,M.H.;

Kesemuanya Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Advokat pada Kantor Hukum "ISMET INONO & REKAN", beralamat di Jalan Jenderal Sudirman Nomor 23, Tangerang 15118, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 18 Mei 2016, untuk selanjutnya disebut sebagai PENGGUGAT ;

Melawan :

I. KEPALA KANTOR PELAYANAN TERPADU SATU PINTU KOTA ADMINISTRASI JAKARTA SELATAN (dahulu **KEPALA SUKU DINAS PERIZINAN BANGUNAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA SELATAN** atas

Halaman 1 dari 70 halaman Putusan Nomor : 113/G/2016/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

nama KEPALA DINAS PENGAWASAN DAN PENERTIBAN BANGUNAN
PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA),

Berkedudukan di Jalan Prapanca Raya Nomor 9, Kebayoran

Baru, Jakarta Selatan 12170, dalam perkara ini memberikan

Kuasa Khusus kepada :

- 1 TUMBUR PARLUHUTAN, S.H.,M.H. (Kabag Hukum Setko Kota Administrasi Jakarta Selatan);
- 2 NOVERRA, S.H.,M.H. (Kasubbag Bantuan Hukum Setko Kota Administrasi Jakarta Selatan);
- 3 JULI SUSANTO, S.H. (Kasubbag Sengketa Hukum Setko Kota Administrasi Jakarta Selatan);
- 4 ENNY ROHAENI, S.H.,M.Si. (Staf Subbag Bankum Setko Kota Administrasi Jakarta Selatan);
- 5 DIAN ANDRINI, S.H.,M.Si. (Staf Subbag Bankum Setko Kota Administrasi Jakarta Selatan);
- 6 TUTI KARTIKANINGSIH, S.H. (Staf Subbag Bankum Setko Kota Administrasi Jakarta Selatan);
- 7 HERMANTO, S.H. (Staf Subbag Sengkum Setko Kota Administrasi Jakarta Selatan);
- 8 MARYANTO. (Staf Subbag Sengkum Setko Kota Administrasi Jakarta Selatan);
- 9 SIGIT YULIATMOKO. (Staf Teknis Kantor Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Administrasi Jakarta Selatan);

PAGE



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

10 CAHYA FEBRIANA, S.H. (Staf Subbag Sengkum Setko
Kota Administrasi Jakarta Selatan);

Kesemuanya Warga Negara Indonesia, Para Pegawai
Pemerintahan Kota Administrasi Jakarta Selatan pada Bagian
Hukum Sekretariat Kota Administrasi Jakarta Selatan, beralamat
di Jalan Prapanca Raya Nomor 9, Kebayoran Baru, Jakarta
Selatan 12170, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor :
15341-075, tertanggal 29 Juni 2016, untuk selanjutnya disebut
sebagai TERGUGAT;

II. HAJI DARMIN, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, Tempat Tinggal
di Kampung Baru Jalan FF Nomor 7, RT.007 RW.007, Kelurahan
Sukabumi Selatan, Kecamatan Kebun Jeruk, Jakarta Barat, dalam
hal ini diwakili oleh kuasanya :

- 1 RM. PAHLEVI, S.H.,M.BA. ;
- 2 BOBY ANDRI, S.H. ;

Kesemuanya Warga Negara Indonesia, Para Advokat pada *Law
Partnership* "PAHLEVI, BOBY & ASSOCIATES" beralamat di
AKA Buildings, 9 floor, suite 909, Jalan Bangka Raya Nomor 2,
Pela Mampang, Jakarta Selatan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus
tertanggal 22 Juni 2016, untuk selanjutnya disebut sebagai
TERGUGAT II INTERVENSI ;

Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tersebut :

- Telah membaca Penetapan Plt Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor :
113/PEN-DIS/2016/PTUN-JKT, tanggal 20 Mei 2016, tentang Penetapan
Pemeriksaan Perkara ini dengan Acara Biasa;

Halaman 3 dari 70 halaman Putusan Nomor : 113/G/2016/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Telah membaca Penetapan Plt Ketua Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 113/PEN-MH/2016/PTUN-JKT, tanggal 20 Mei 2016, tentang Penunjukan Susunan Majelis Hakim yang Memeriksa dan Memutus Sengketa ini ;
- Telah membaca Surat Penunjukan Panitera Pengganti Nomor : 113/G/ 2016/PTUN-JKT, tanggal 20 Mei 2016 ;
- Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 113/PEN-PP/2016/PTUN-JKT, tanggal 20 Mei 2016, tentang Penetapan Hari Pemeriksaan Persiapan ;
- Telah membaca Penetapan Hakim Ketua Majelis Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta Nomor : 113/PEN-HS/2016/PTUN-JKT, tanggal 23 Juni 2016, tentang Penetapan Hari Sidang ;
- Telah membaca Surat Permohonan Pihak Ketiga tertanggal 22 Juni 2016 untuk masuk sebagai Pihak Intervensi melalui kuasa hukumnya ;
- Telah membaca Putusan Sela Nomor : 113/G/2016/PTUN-JKT, tanggal 30 Juni 2016 ;
- Telah membaca dan memeriksa berkas perkara, mendengar pendapat Ahli yang diajukan oleh Penggugat dan keterangan Saksi yang diajukan oleh Tergugat, serta mendengar keterangan Para Pihak yang bersengketa di Persidangan ;

TENTANG DUDUKNYA SENKETA :

Menimbang, bahwa Penggugat telah mengajukan gugatan tertanggal 19 Mei 2016, yang didaftar di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 19 Mei 2016, dengan Register Perkara Nomor : 113/G/2016/ PTUN-JKT, dan telah diperbaiki dalam sidang Pemeriksaan Persiapan tanggal 23 Juni 2016, Penggugat mengemukakan hal-hal yang pada pokoknya sebagai berikut :

PAGE



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Objek Sengketa :

Surat Izin Mendirikan Bangunan Nomor 11553/IMB/e/2015, tanggal 2 Januari 2015, atas nama Paulo Rossi (Penggugat);

A. Tenggang Waktu Pengajuan Gugatan Masih Dalam Waktu 90 (sembilan puluh) Hari :

Sesuai Pasal 55 Undang Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yo Undang Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Undang Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yo Undang Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi :

Pasal 55 :

“Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu Sembilan Puluh Hari terhitung sejak saat diterima atau diumumkan Keputusan Badan atau Pengadilan Tata Usaha Negara”;

Penggugat baru mengetahui Keputusan Badan atau Pengadilan Tata Usaha Negara dimaksud, pada tanggal 4 April 2016, yaitu pada saat Penyidik Unit 3 Subdit 3 Dit Reskrim Resmob Polda Metro Jakarta, mempertanyakan kebenaran dan memperlihatkan fotokopi surat tentang Izin Mendirikan Bangunan Nomor 11553/IMB/e/2015, tanggal 2 Januari 2015 atas nama Paulo Rossi (Penggugat);

Padahal Penggugat tidak pernah mengajukan dan atau memberikan Surat Kuasa kepada pihak manapun untuk mengajukan Permohonan diterbitkannya Surat Keputusan tersebut oleh Tergugat;

B. Kepentingan Penggugat Mengajukan Gugatan :

Halaman 5 dari 70 halaman Putusan Nomor : 113/G/2016/PTUN-JKT

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

Sesuai Pasal 53 ayat (1) Undang Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yo Undang Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 Tahun 2004 tentang Perubahan Undang Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yo Undang Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi :

Pasal 53 ayat (1) :

“Seseorang atau Badan Hukum Perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar Keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah, dengan atau tanpa disertai ganti rugi dan atau rehabilitasi”;

Kerugian Penggugat, adalah sebagai berikut :

- 1 Dengan terbitnya surat keputusan Tergugat, Haji Darmin dengan sangat leluasa membangun bangunan 9 lantai diatas objek tanah dan bangunan Rumah Toko milik Penggugat;
 - 2 Dengan terbitnya surat keputusan Tergugat, telah memusnahkan harapan Penggugat untuk melanjutkan usaha Konveksi/Pakaian Jadi di atas objek tanah dan Rumah Toko milik Penggugat;
 3. Dengan terbitnya surat keputusan Tergugat, PT Bank Permata Cabang Daan Mogot Tangerang sebagai Kreditur, telah menolak perpanjangan pinjaman kepada Penggugat selaku Debitur dan mendapat predikat *black list* dari Bank Indonesia;
- C. Surat Tergugat *A quo* Adalah Keputusan Tata Usaha Negara :

PAGE



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa Keputusan yang dikeluarkan oleh Tergugat, adalah sesuai atau telah memenuhi ketentuan Undang Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yo Undang Undang Republik Indonesia Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Undang Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yo Undang Undang Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Peradilan Tata Usaha Negara, khususnya isi pasal 1 angka 9 dan bertentangan dengan Asas Umum Pemerintahan Yang Baik, yang salah satu asasnya tentang asas Kecermatan, yang berbunyi :

Pasal 1 angka 9 :

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

Asas Kecermatan :

Asas yang menghendaki agar pemerintah bertindak cermat dalam melakukan aktivitasnya, seperti mengambil keputusan, meneliti semua fakta yang relevan, sehingga tidak menimbulkan kerugian bagi waga negara, hal tersebut sesuai dengan Undang Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Negara, Pasal 10 ayat (1);

Oleh karenanya :

- 1 Surat Keputusan Tergugat yang demikian itu adalah suatu Penetapan Tertulis, yaitu tentang Surat Izin Mendirikan Bangunan Nomor 11553/IMB/ e/2015, tanggal 2 Januari 2015 atas nama Paulo Rossi (Penggugat) ;

Halaman 7 dari 70 halaman Putusan Nomor : 113/G/2016/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 2 Surat Keputusan Tergugat, bersifat konkrit atau dapat ditentukan atau berwujud, individual atau tertentu atau dapat ditentukan dan final atau bersifat keputusan yang definitive atau dapat menimbulkan akibat hukum;

Bersifat Konkret :

Surat Keputusan tersebut, sebagaimana dimaksud pada butir A di atas, adalah surat keputusan Tergugat, tidak abstrak, akan tetapi berwujud atau dapat ditentukan;

Bersifat Individual :

Surat Keputusan tersebut, adalah Surat Keputusan Tergugat yang bersifat individual, yaitu untuk orang tertentu dan bukan untuk umum;

Bersifat Final :

Surat Keputusan tersebut, adalah Surat Keputusan Tergugat yang bersifat final dan dapat menimbulkan akibat hukum;

Dasar pengajuan gugatan, sebagai berikut :

- 1 Bahwa Surat Keputusan yang diterbitkan Tergugat tersebut, adalah Izin Mendirikan Bangunan di atas objek tanah milik Penggugat, terletak di Jalan Melawai I Nomor 20 (dahulu Jalan Sultan Hasanuddin Nomor 20-22 ,Rukun Tetangga 002/Rukun Warga 001 Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan;

Sesuai dengan :

- (1). Sertifikat Hak Milik Nomor 89/Melawai, Luas 243 M2, Gambar Situasi Nomor 847/1966 tanggal 9 November 1966, atas nama Penggugat;
- (2). Sertifikat Hak Milik Nomor 591/Melawai, Luas 217 M2, Surat Ukur Nomor 10/1994 tanggal 17 Januari 1994, atas nama Penggugat;

PAGE



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- (3). Sertifikat Hak Milik Nomor 382/Melawai, Luas 13 M2, Surat Ukur Nomor 00480/2001 tanggal 31 Juli 2001, atas nama Penggugat;
- 2 Bahwa ketiga sertifikat dimaksud pada butir 1 (satu) di atas, sampai saat didaftarkan gugatan ini masih melekat Hak Tanggungan, atas nama PT.Bank Permata Cabang Daan Mogot Tangerang;
- 3 Bahwa Penggugat tidak pernah mengajukan dan atau memberikan Surat Kuasa kepada pihak manapun juga untuk mengajukan Permohonan diterbitkannya Surat Keputusan tersebut oleh Tergugat;
- 4 Bahwa akibat terbitnya Surat Keputusan Tergugat tersebut, saat sekarang ini telah berdiri bangunan 9 (Sembilan) lantai;
- 5 Bahwa latar belakang terbitnya Objek Sengketa, adalah sebagai berikut:
 - (1). Semula Penggugat adalah Debitur dari PT Bank Permata Cabang Daan Mogot Tangerang, berdasarkan Akta Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan Nomor 15 tanggal 15 April 2015, dibuat dihadapan Eveline Gandauli Siagian Rajagukguk,S.H, Notaris di Jakarta dan Surat Penawaran Kredit dari PT Bank Permata Cabang Daan Mogot Tangerang Nomor 603/LOO/SME-SDM/VI/2012, tanggal 28 Juni 2012;
 - (2). Bahwa fasilitas kredit yang diterima Penggugat dari PT Bank Permata Cabang Daan Mogot Tangerang, berupa :
 - (2.1). Fasilitas Kredit Modal Kerja, sebesar Rp.10.000.000.000,- (sepuluh milyar rupiah), untuk jangka waktu 12 (dua belas) bulan, terhitung tanggal 15 April 2011 dan berakhir tanggal 15 April 2012;
 - (2.2). Fasilitas Kredit Investasi, sebesar Rp.3.666.333.332 (tiga milyar enam ratus enam puluh enam juta tiga ratus tiga puluh tiga ribu tiga ratus tiga puluh dua rupiah), untuk jangka waktu 48 (empat puluh

Halaman 9 dari 70 halaman Putusan Nomor : 113/G/2016/PTUN-JKT

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

delapan) bulan, terhitung tanggal 15 April 2011 sampai dengan 15 Mei 2015;

(2.3). Fasilitas Kredit Modal Kerja, sebesar Rp.6.000.000.000,- (enam milyar rupiah), untuk jangka waktu 48 (empat puluh delapan) bulan, terhitung tanggal 15 April 2011 sampai dengan 15 Mei 2015;

(2.4). Fasilitas Kredit Modal Kerja, sebesar Rp.1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), untuk jangka waktu 12 (dua belas) bulan, terhitung tanggal 29 Juni 2012 sampai dengan 29 Juni 2013;

Total : Rp.19.666.333.332,- (sembilan belas milyar enam ratus enam puluh enam juta tiga ratus tiga puluh tiga ribu tiga ratus tiga puluh dua rupiah);

(3). Bahwa, sesuai dengan :

(3.1). Surat Kesepakatan Bersama tanggal 30 Oktober 2013, antara Pengugat dengan Haji Darmin;

Isinya, Penggugat akan menjual objek tanah dan bangunan ke tiga sertifikat tersebut, sebesar Rp.32.000.000.000,- (tiga puluh dua milyar rupiah), dipotong hutang Penggugat kepada Haji Darmin sebesar Rp.12.700.000.000,- (dua belas milyar tujuh ratus juta rupiah) dan selebihnya adalah menjadi tanggung jawab Haji Darmin membayar sisa kewajiban Penggugat kepada PT Bank Permata Cabang Daan Mogot Tangerang;

Pada saat akan ditandatangani Surat Kesepakatan Bersama inilah intimidasi, ancaman dan teror secara fisik dilakukan oleh Haji Darmin dan orang-orang suruhannya;

(3.2). Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 63 tanggal 31 Oktober 2013, dibuat dihadapan Hilda Yulistiawati, S.H, Notaris di Jakarta;

PAGE



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Isinya, antara Penggugat selaku Penjual dengan Haji Darmin selaku Pembeli, sepakat untuk melepas objek tanah dan bangunan dimaksud, dalam :

(3.2.1). Sertifikat Hak Milik Nomor 89/Melawai, Luas 243 M2, Gambar Situasi Nomor 847/1966 tanggal 9 November 1966, atas nama Penggugat;

(3.2.2). Sertifikat Hak Milik Nomor 591/Melawai, Luas 217 M2, Surat Ukur Nomor 10/1994 tanggal 17 Januari 1994, atas nama Penggugat;

(3.2.3). Sertifikat Hak Milik Nomor 382/Melawai, Luas 13 M2 Surat Ukur Nomor 00480/2001 tanggal 31 Juli 2001, atas nama Penggugat;

dengan harga sebesar Rp.10.286.200.000,- (sepuluh milyar dua ratus delapan puluh enam juta dua ratus ribu rupiah);

dan akan ditindaklanjuti dengan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, setelah Penggugat menerima kembali ketiga sertifikat tersebut dari PT Bank Permata Cabang Daan Mogot Tangerang;

(3.3). Akta Pengosongan Nomor 65 tanggal 31 Oktober 2013, dibuat dihadapan Hilda Yulistiawati,S.H, Notaris di Jakarta;

Isinya, Penggugat sepakat kepada Haji Darmin, akan mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan kepada Haji Darmin, selambat-lambatnya tanggal 15 Januari 2014;

(3.4). Akta Kesepakatan Nomor 07 tanggal 04 April 2014, dibuat dihadapan Hilda Yulistiawati,S.H, Notaris di Jakarta;

Halaman 11 dari 70 halaman Putusan Nomor : 113/G/2016/PTUN-JKT



Isinya :

(3.3.1). Penggugat akan menjual objek tanah dan bangunan tersebut dalam ketiga sertifikat di atas kepada Haji Darmin, sebesar Rp.32.000.000.000,- (tiga puluh dua milyar rupiah) dengan syarat pembayaran :

(3.3.2). Dipotong hutang Penggugat hutang kepada Haji Darmin sebesar Rp.18.700.000.000,- (delapan belas milyar tujuh ratus juta rupiah);

(3.3.3). Haji Darmin akan melunasi sisa hutang Penggugat pada PT Bank Permata Cabang Daan Mogot Tangerang, sebesar Rp. 16.610.000.000,- (enam belas milyar enam ratus sepuluh juta rupiah);

(3.3.4). Haji Darmin menerbitkan Bilyet Giro PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Nomor T I 418991 nominal Rp. 16.610.000.000,- (enam belas milyar enam ratus sepuluh juta rupiah), jatuh tempo tanggal 15 April 2014;

Kesepakatan tersebut di atas, tidak satupun yang dipenuhi oleh Haji Darmin atau terjadi pengingkaran, demikian halnya dengan Hutang Penggugat kepada Haji Darmin hanyalah rekayasa semata, oleh karena tidak pernah bisa dibuktikannya, sedangkan objek tanah dan bangunan milik Penggugat telah dirobuhkan dan dihancurkan sehingga rata dengan tanah, oleh Haji Darmin;

(4). Bahwa atas dasar hal tersebut di atas, Penggugat telah melaporkan Haji Darmin di Markas Besar Kepolisian RI Polri untuk tindakan Pemerasan dan Pengancaman (vide Pasal 368 KUHP) dan di Kepolisian Daerah

PAGE



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Metro Jakarta untuk tindakan Pengrusakan (vide Pasal 170 KUHP) dan Pemalsuan (vide Pasal 263 KUHP), yang saat sekarang ini tengah diproses oleh Penyidik terkait;

6 Bahwa atas dasar alasan-alasan tersebut pada butir 5 (lima) di atas, Penggugat telah mengajukan pertanyaan tentang kebenaran surat keputusan tersebut, sesuai :

- (1). Surat Penggugat kepada Kepala Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Pemerintah Provinsi DKI Jakarta, Nomor 379/IIR/XII/2015, tanggal 3 Desember 2015, Perihal "Pembatalan Kembali IMB 11553/IMB/e/2015, tanggal 2 Januari 2015 Peruntukan Kelas Hotel Bintang III Bangunan di Jalan Hasanuddin Nomor 20-22 Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan";
- (2). Surat Penggugat kepada Kepala Suku Dinas Perizinan Bangunan Kota Administrasi Jakarta Selatan, Nomor 008/IIR/XII/2016, tanggal 6 April 2016, Perihal "Pembatalan Kembali IMB 11553/IMB/e/2015, tanggal 2 Januari 2015 Peruntukan Kelas Hotel Bintang III Bangunan di Jalan Melawai I Nomor 20 (dahulu Jalan Hasanuddin Nomor 20-22) Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan";
- (3). Surat Penggugat kepada Gubernur DKI Jakarta Nomor 091/IIR/ IV/2016, tanggal 8 April 2016 Perihal "Permohonan Pembatalan Kembali IMB Nomor 11553/IMB/e/2015 tanggal 2 Januari 2015 Atas Nama Paulo Rossi Peruntukan Hotel Kelas III Bangunan di Jalan Melawai I Nomor 20 (dahulu Jalan Hasanuddin Nomor 20-22) Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan";

Halaman 13 dari 70 halaman Putusan Nomor : 113/G/2016/PTUN-JKT



(4). Surat Penggugat kepada Kepala Suku Dinas Penataan Kota Jakarta Selatan Nomor 111/IIR/V/2016, tanggal 10 Mei 2016 Perihal "Pemberitahuan dan Tindak Lanjut";

Akan tetapi sampai saat diajukannya Gugatan ini, Tergugat tidak pernah memberikan tanggapan sebagaimana mestinya, bahkan proses pembangunan bangunan 9 lantai tersebut terus berjalan;

Tindakan Tergugat sebagaimana telah diuraikan di atas, telah memenuhi Pasal 53 ayat (2) butir a dan b, yang berbunyi :

Pasal 53 ayat (2) butir a :

"Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku";

Pasal 53 ayat (2) butir b :

"Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan asas-asas umum pemerintah yang baik";

Salah satu unsur asas-asas umum pemerintahan yang baik, adalah :

Asas Kecermatan :

Asas yang menghendaki agar pemerintah bertindak cermat dalam melakukan aktivitasnya, seperti mengambil keputusan, meneliti semua fakta yang relevan, sehingga tidak menimbulkan kerugian bagi warga negara, hal tersebut sesuai dengan Undang Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Negara, Pasal 10 ayat (1);

Dalam Penundaan :

Sesuai dengan Pasal 67 ayat (2) dan (3) Undang Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yo Undang Undang Republik

PAGE



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Indonesia Nomor 9 Tahun 2009 Tahun 2004 tentang Perubahan Undang Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi :

Pasal 67 ayat (2) :

“Penggugat dapat mengajukan permohonan agar pelaksanaan sengketa Keputusan Tata Usaha Negara itu ditunda selama pemeriksaan sengketa Tata Usaha Negara sedang berjalan, sampai ada putusan Pengadilan yang memperoleh Kekuatan Hukum Tetap”;

Pasal 67 ayat (3) :

“Permohonan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dapat diajukan sekaligus dalam gugatan dan dapat diputus terlebih dahulu dari pokok sengketanya”;

7 Bahwa Penggugat tidak pernah mengajukan dan atau memberikan Surat Kuasa kepada pihak manapun juga untuk mengajukan Permohonan diterbitkannya Surat Keputusan tersebut oleh Tergugat;

8 Bahwa akibat terbitnya Surat Keputusan Tergugat tersebut, Penggugat telah dirugikan :

(1). Dengan terbitnya surat keputusan Tergugat, Haji Darmin dengan sangat leluasa membangun bangunan 9 lantai di atas objek tanah dan bangunan Rumah Toko milik Penggugat;

(2). Dengan terbitnya surat keputusan Tergugat, telah memusnahkan harapan Penggugat untuk melanjutkan usaha Konveksi/Pakaian Jadi di atas objek tanah dan Rumah Toko milik Penggugat;

(3). Dengan terbitnya surat keputusan Tergugat, PT Bank Permata Cabang Daan Mogot Tangerang sebagai Kreditur, telah menolak perpanjangan pinjaman kepada Penggugat selaku Debitur dan mendapat predikat *black list* dari Bank Indonesia;

Halaman 15 dari 70 halaman Putusan Nomor : 113/G/2016/PTUN-JKT

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

Berdasarkan semua uraian di atas, adalah beralasan hukum bagi Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta, memutus perkara ini sebagai berikut :

Dalam Permohonan Penundaan :

- 1 Mengabulkan permohonan Pemohon Dalam Penundaan Pelaksanaan Objek Sengketa;
- 2 Memerintahkan kepada Tergugat untuk melaksanakan Permohonan Penundaan Pelaksanaan Objek Sengketa tentang Surat Izin Mendirikan Bangunan Nomor 11553/IMB/e/2015, tanggal 2 Januari 2015 atas nama Paulo Rossi (Penggugat), sampai putusan sengketa ini berkekuatan hukum tetap;

Dalam Pokok Sengketa :

- 1 Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
- 2 Menyatakan batal atau tidak sah Izin Mendirikan Bangunan Nomor 11553 /IMB/ e/2015, tanggal 2 Januari 2015 atas nama Paulo Rossi (Penggugat);
- 3 Mewajibkan kepada Tergugat untuk mencabut Izin Mendirikan Bangunan Nomor 11553/IMB/e/2015, tanggal 2 Januari 2015 atas nama Paulo Rossi (Penggugat);
- 4 Menghukum Tergugat membayar biaya perkara yang timbul dalam sengketa ini, sesuai ketentuan;

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut di atas, Tergugat telah mengajukan Jawaban/Eksepsi Absolut tertulis tertanggal 14 Juli 2016, yang pada pokoknya sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

A Eksepsi Absolut :

- 1 Bahwa Tergugat menolak seluruh dalil-dalil gugatan Penggugat seluruhnya kecuali yang diakui dengan tegas kebenarannya ;

PAGE



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2 Bahwa gugatan Penggugat bersifat keperdataan dan sebagaimana dinyatakan dalam Posita dan Petitumnya dapat dijelaskan sebagai berikut :

a Pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan Perubahannya Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan, tidak termasuk dalam pengertian Keputusan Tata Usaha Negara Menurut Undang-Undang ini yakni huruf a yaitu Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan perbuatan hukum pedata ;

b Bahwa menanggapi dalil posita gugatan Penggugat angka 1 s/d 5 pada posita gugatannya Tergugat berpendapat sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat telah mengajukan IMB kepada Tergugat (berdasarkan legalitas yang disepakati dan dibuat sendiri oleh Penggugat dengan H. Darmin) atas tanah di Jalan Melawai I Nomor 20 RT 002 RW 01 Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan, dan terhadap permohonan tersebut telah diterbitkan IMB Nomor 11553/IMB/e/2015, tanggal 2 Januari 2015 atas nama Paulo Rossi (Penggugat) ;
- Penerbitan IMB Nomor 11553/IMB/e/2015, tanggal 2 Januari 2015 di atas objek tanah Penggugat berdasarkan Sertifikat Hak Milik Nomor 89/Melawai seluas 243 m2 dengan Gambar Situasi Nomor 847/1966 tanggal 9 November 1966, juga di atas Sertifikat Hak Milik Nomor 591/Melawai seluas 217 m2 Surat Ukur Nomor 10/1994 tanggal 17 Januari 1994 dan Sertifikat Hak Milik Nomor 382/Melawai seluas 13 m2 dengan Surat Ukur Nomor 00480/2001 ;
- Bahwa dalil Penggugat pada angka 3 posita gugatannya mendalilkan tidak pernah mengajukan atau memberikan kuasa kepada pihak manapun juga

Halaman 17 dari 70 halaman Putusan Nomor : 113/G/2016/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

untuk mengajukan Permohonan diterbitkannya Surat Keputusan (IMB) oleh Tergugat, hal ini sangat bertentangan dengan tindakan hukum Penggugat yang dilakukan bersama H. Darmin dengan membuat Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 63 tanggal 31 Oktober 2013 dihadapan Notaris Hilda Yulistiawati, S.H, Notaris di Jakarta.

- Bahwa Penggugat sepakat dengan H. Darmin akan menyerahkan tanah dan bangunan kepada H. Darmin selambat-lambatnya tanggal 15 Januari 2014. Dan diakui sendiri oleh Penggugat bahwa H Darmin ingkar janji, sehingga objek gugatan Penggugat diatur dalam Ketentuan Hukum Pidana dan/atau Hukum Perdata ;

c Bahwa dalil gugatan Penggugat yang harus diperhatikan oleh Majelis Hakim yang menangani perkara *a quo* adalah terkait adanya hubungan perdata berupa transaksi jual beli tanah yang salah satu pihak yakni H. Darmin telah wanprestasi kepada Penggugat atas tidak dibayarnya harga tanah dan hutang tanggungan Penggugat kepada Bank Permata Cabang Daan Mogot Tangerang. Sehingga kedudukan Penggugat dirugikan secara perdata, dan telah terjadi perbuatan melawan hukum/wanprestasi yang dilakukan H. Darmin ;

d Bahwa segala perilaku perdata yang dilakukan oleh Penggugat dan H.Darmin seluruhnya dilakukan terlebih dahulu diadili secara perdata karena wanprestasi/perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh H. Darmin kepada Penggugat bukan langsung mengajukan gugatan Peratun karena harus diketahui terlebih dahulu apakah perbuatan-perbuatan perdata tersebut berupa pengalihan bidang tanah apakah sudah sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ;

PAGE



e Bahwa gugatan Penggugat Peratun ini kelihatannya harus diajukan terlebih dahulu, karena belum jelasnya objek tanah yang menjadi sengketa antara Penggugat dan H. Darmin yang belum mempunyai status hukum yang tetap yang harus diputuskan oleh Peradilan Umum, ditambah lagi peristiwa pidana yang dilaporkan oleh Penggugat kepada Mabes Polri belum jelas proses penyidikannya sudah sampai sejauhmana yang juga nanti bila terbukti H. Darmin dinyatakan Terdakwa juga diadili dilingkungan Peradilan Umum ;

3. Memperhatikan Pasal 136 HIR : ” ... Eksepsi yang dikemukakan oleh Tergugat, kecuali hal Hakim tidak berwenang, tidak boleh dikemukakan dan ditimbang sendiri-sendiri, melainkan harus dibicarakan dan diputuskan bersama-sama dengan pokok perkara.” ;
4. Berdasarkan hal-hal tersebut di atas, *Judex Factie* Pengadilan Tata Usaha Negara tidak berwenang mengadili perkara *a quo* karena keputusan tata usaha negara yang dimohon dibatalkan oleh Penggugat bersifat keperdataan sehingga dismissal proses dengan diloloskannya perkara ini adalah bertentangan dengan Pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Jo. Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 1991 Romawi II, seluruhnya perkara *a quo* harus diselesaikan di Peradilan Umum, karena memiliki aspek keperdataan ;

Berdasarkan uraian tersebut di atas, Tergugat mohon kiranya Majelis Hakim berkenan memutus terlebih dahulu dalam eksepsi absolut dengan amar putusan sebagai berikut :

- 1 Menerima seluruh Eksepsi absolut Tergugat ;
- 2 Menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tidak berwenang mengadili perkara *a quo* (Kompetensi Absolut);
- 3 Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara ini untuk keseluruhan ;



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

Menimbang, bahwa dalam perkara ini Pengadilan telah menerima Permohonan Intervensi dari HAJI DARMIN, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, Tempat Tinggal di Kampung Baru Jalan FF Nomor 7, RT.007 RW.007, Kelurahan Sukabumi Selatan, Kecamatan Kebun Jeruk, Jakarta Barat, Permohonan Intervensi tersebut telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 23 Juni 2016, dengan Register Perkara Nomor : 113/G/2016/PTUN-JKT/INTV;

Menimbang, bahwa atas Permohonan Intervensi tersebut di atas, Pengadilan telah mengambil sikap dan memberikan Putusan Sela Nomor : 113/ G/2016/PTUN-JKT pada tanggal 30 Juni 2016 yang pada pokoknya mengabulkan Permohonan Intervensi tersebut dan menyatakan HAJI DARMIN, sebagai TERGUGAT II INTERVENSI dalam perkara Nomor : 113/G/2016/PTUN-JKT ;

Menimbang, bahwa terhadap Gugatan Penggugat tersebut di atas, Tergugat II Intervensi telah mengajukan Jawaban tertulis tertanggal 14 Juli 2016, yang pada pokoknya sebagai berikut :

Dalam Eksepsi :

1. Eksepsi Tentang Kompetensi Absolut :

Bahwa berdasarkan Pasal 77 ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, kami kutip :

"Eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan dapat diajukan setiap waktu selama pemeriksaan, dan meskipun tidak ada eksepsi tentang kewenangan absolut Pengadilan apabila hakim mengetahui hal itu, ia karena jabatannya wajib menyatakan bahwa Pengadilan tidak berwenang mengadili sengketa yang bersangkutan.";

Bahwa apabila diteliti secara cermat terhadap uraian konstruksi Posita gugatan yang diajukan Penggugat dimulai dari halaman 3 paragraf pertama sampai dengan halaman 11 angka 8, terlihat jelas masih adanya sengketa Peradilan Umum baik Perdata

PAGE



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

maupun Pidana antara Penggugat dengan Tergugat II Intervensi dan juga dengan Bank Permata ;

Bahwa, terhadap sengketa Perdata tentang "kepemilikan" tersebut, Penggugat (Paulo Rossi) telah mengajukan gugatan Perdata di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan register Nomor : 658/Pdt.G/2015/PN.Jkt.Sel, tanggal 5 November 2015, yang mana saat ini Persidangan tersebut masih ditunda sampai dengan hari Rabu tanggal 20 Juli 2016, dengan acara Pembuktian ;

Bahwa selanjutnya untuk perkara Pidana, disini Penggugat (Paulo Rossi) telah di laporkan oleh Tergugat II Intervensi ke Direktorat Reserse Kriminal Umum Polda Metro Jaya dengan laporan *Penipuan dan Penggelapan* dalam jual beli terhadap tiga Sertifikat Hak Milik tanah milik Penggugat berdasarkan SHM No. 382/Melawai seluas 13 m²., SHM No. 89/Melawai seluas 243 m²., dan SHM 591/Melawai seluas 217 m² yang seluruhnya berada di Provinsi DKI Jakarta Kota Madya Jakarta Selatan, Kecamatan Kebayoran Baru, Kelurahan Melawai, telah dilunasi oleh Tergugat II Intervensi kepada Penggugat dan saat ini status Penggugat sudah menjadi Tersangka ;

Bahwa berdasarkan Yurisprudensi MARI No. 88 K/TUN/1993, tanggal 7 September 1994, yang mana kaidah hukumnya kami kutip :

Walaupun "objek gugatan" yang diajukan ke Peradilan Tata Usaha Negara (PERATUN) adalah "Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara" berupa : Surat Perintah Bongkar dari Walikota KDH atas rumah liar yang berdiri diatas tanah hak milik seseorang. Masalah ini benar merupakan wewenang dari PERATUN, namun kemudian ternyata didalam proses pembuktian menyangkut masalah "kepemilikan tanah" dimana rumah tersebut berdiri, maka masalah hukum kepemilikan tanah ini merupakan sengketa bersifat perdata, sehingga gugatan ini harus diajukan lebih dahulu ke Pengadilan Negeri, untuk ditentukan lebih dulu siapa yang menjadi pemilik tanah tersebut. (dikutip dari Kompilasi Kaidah Hukum hal. 126-127, Penulis M. Ali Budiarto, SH);

Halaman 21 dari 70 halaman Putusan Nomor : 113/G/2016/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bahwa berdasarkan Yurisprudensi MARI No. 140 K/TUN/2003, tanggal 8 Oktober 2003, yang mana kaidah hukumnya kami kutip :

Putusan Judex Factie dinilai Mahkamah Agung sebagai yang salah penerapan hukum dan gugatan dinyatakan "tidak dapat diterima" dengan alasan hukum bahwa didalam gugatan tersebut ditampilkan sebagai "objek gugatan TUN" adalah "Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara yaitu BPN" dan "Sertifikat Hak Pengelolaan" atas nama Sekretariat Negara, yang oleh Penggugat dituntut untuk dinyatakan batal – tidak sah dan dicabut, karena bertentangan dengan Permendagri No. 5/Tahun 1973 jo PP No.10/Tahun 1961;

Akan tetapi dilain pihak, yaitu dalam fundamentum petendi gugatan Penggugat tersebut mengandung juga masalah "sengketa kepemilikan tanah ex RvE Verp No.13886 antara Penggugat dengan Tergugat III Intervensi (SEKNEG) tentang siapa yang berhak, siapa pemilik atas tanah sengketa tersebut. Gugatan yang demikian ini merupakan "masalah perdata" yang menjadi wewenang dan harus diajukan lebih dulu ke Peradilan Umum yang akan menentukan siapa pemilik sebenarnya dari tanah sengketa tersebut. (dikutip dari Kompilasi Kaidah Hukum hal. 133, Penulis M. Ali Budiarto, SH);

Bahwa berdasarkan alasan kewenangan mengadili tersebut di atas, secara jelas masih ada sengketa kepemilikan yang masih dalam proses berperkara di Pengadilan Negeri Jakarta Selatan dengan register Nomor: 658/Pdt.G/ 2015/PN.Jkt.Sel, yang saat ini masih dalam acara "pembuktian", dengan demikian berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, terhadap gugatan yang diajukan Penggugat ini harus ditolak, atau setidaknya tidak dinyatakan gugatan tidak dapat diterima ;

2. Eksepsi Tentang Lewat Waktu :

Bahwa gugatan Penggugat dalam perkara ini telah lewat waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, hal ini berdasarkan uraian di bawah ini :

Bahwa mengacu pada Pasal 2 Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa No. 63 tanggal 31 Oktober 2013 antara Penggugat sebagai Penjual dan Tergugat II Intervensi sebagai

PAGE



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembeli atas jual beli tanah berikut bangunan SHM No. 382/Melawai seluas 13 m2., SHM No. 89/Melawai seluas 243 m2., dan SHM 591/Melawai seluas 217 m2 yang seluruhnya berada di Provinsi DKI Jakarta Kota Madya Jakarta Selatan, Kecamatan Kebayoran Baru, Kelurahan Melawai, telah dilunasi oleh Tergugat II Intervensi kepada Penggugat ;

Bahwa terhadap keseluruhan sertifikat di atas telah dialihkan kepada Tergugat II Intervensi, terlebih lagi Penggugat telah bersedia untuk mengosongkan tanah berikut bangunan sebagaimana telah diperjanjikan dan telah disepakati kedua belah pihak (Penggugat dengan Tergugat II Intervensi) sebagaimana tersebut dalam Pasal 1 Akta Perjanjian Pengosongan No. 65 tanggal 31 Oktober 2013 ;

Bahwa selanjutnya setelah serah terima kunci dan bangunan sudah dikosongkan, karena terhadap ketiga sertifikat atas tanah yang dibeli Tergugat II Intervensi dari Penggugat tersebut masih dalam proses balik nama ke nama Tergugat II Intervensi (*karena ketiga SHM tersebut masih tertahan di Bank Permata sebagai jaminan kredit Penggugat*), guna membantu mempercepat proses pembangunan gedung yang akan dibangun Tergugat II Intervensi atas ketiga bidang tanah tersebut maka Surat Izin Mendirikan Bangunan untuk sementara atas nama Penggugat (Paulo Rossi), yang nantinya Surat Izin Mendirikan Bangunan tersebut akan diganti menjadi atas nama Tergugat II Intervensi, dengan demikian Surat Izin Mendirikan Bangunan Nomor 11553/IMB/e/2015, tanggal 2 Januari 2015 atas nama Penggugat (Paulo Rossi) hanya untuk sementara;

Bahwa berdasarkan uraian eksepsi lewat waktu di atas, dengan demikian Penggugat telah mengetahui dan setuju dari sejak awal keluarnya Surat Izin Mendirikan Bangunan Nomor 11553/IMB/e/2015, tanggal 2 Januari 2015, atas nama Penggugat, sehingga dengan demikian jelas gugatan ini harus ditolak atau setidaknya



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

menyatakan gugatan tidak dapat diterima karena sudah lampau waktu untuk diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara;

Berdasarkan *argumentasi-argumentasi* yang didukung oleh *fakta hukum* beserta *landasan hukum* yang dikemukakan Tergugat II Intervensi pada bagian “Dalam Eksepsi” di atas ini kiranya cukup beralasan bagi yang terhormat Majelis Hakim Pengadilan Negeri Jakarta Selatan yang sedang memeriksa dan mengadili perkara ini –s.o.r- agar berkenan menyatakan menolak atau setidaknya tidak dapat menerima (*niet ontvankelijk verklaard*);

Dalam Pokok Perkara :

Bahwa Tergugat II Intervensi memohon kepada yang Mulia Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara, terhadap hal-hal yang telah dikemukakan di “Dalam Eksepsi” di atas dianggap telah diulang dan menjadi satu kesatuan pada bagian “Dalam Pokok Perkara” ini, sehingga Tergugat II Intervensi tidak perlu mengulangi satu persatu di bagian “Dalam Pokok Perkara” ini;

Bahwa pada pokoknya Tergugat II Intervensi menolak seluruh dalil-dalil yang telah diajukan oleh Para Penggugat sebagaimana telah diuraikan Para Penggugat pada Surat Gugatannya, kecuali yang secara tegas diakui kebenarannya oleh Tergugat II Intervensi;

- 1 Bahwa berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa No. 63 tanggal 31 Oktober 2013, terhadap kewajiban Tergugat II Intervensi telah melunasi seluruh sisa pokok hutang Penggugat termasuk bunga dan denda pada Bank Permata Cabang Daan Mogot ;
- 2 Bahwa pada tanggal 1 Agustus 2013 dibuat Kesepakatan Bersama antara Penggugat dan Tergugat II Intervensi yang pada intinya apabila tanah milik Penggugat yaitu SHM No. 382, SHM No. 89 dan SHM 591 seluas lebih kurang 500 m2 berhasil dijual maka hasil transaksi tersebut akan dibayarkan kepada Bank Permata senilai

PAGE



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

hak tanggungan (kredit macet Penggugat pada Bank Permata) dan juga Penggugat harus membayarkan hutang Penggugat pada Tergugat II Intervensi sejumlah Rp. 18.769.178.000,- (*delapan belas milyar tujuh ratus enam puluh sembilan juta seratus tujuh puluh delapan ribu rupiah*) ;

- 3 Bahwa berdasarkan gugatan angka 3 (tiga) halaman 6 s/d halaman 8 dapat diterangkan tentang Kesepakatan Bersama tanggal 30 Oktober 2013, antara Penggugat dan Tergugat II Intervensi sepakat terhadap nilai jual objek perkara berdasarkan SHM No. 382/Melawai seluas 13 m²., SHM No. 89/ Melawai seluas 243 m²., dan SHM 591/Melawai seluas 217 m² yang seluruhnya berada di Provinsi DKI Jakarta Kota Madya Jakarta Selatan, Kecamatan Kebayoran Baru, Kelurahan Melawai, telah disepakati senilai Rp. 32.000.000.000,- (*tiga puluh dua milyar rupiah*), yang mana harga jual tersebut dikurangi hutang Penggugat kepada Tergugat I sejumlah Rp. 12.700.000.000,- (*dua belas milyar tujuh ratus juta rupiah*) ;
- 4 Bahwa Kesepakatan Bersama tanggal 30 Oktober 2013 di atas, disepakati terhadap biaya-biaya yang timbul dari jual beli tersebut ditanggung oleh Tergugat II Intervensi, sementara untuk bunga yang timbul sampai bulan Desember 2013 menjadi tanggung jawab Penggugat ;
- 5 Bahwa selanjutnya dapat Tergugat II Intervensi jelaskan terkait Akta Perjanjian Kesepakatan No. 07 tanggal 4 April 2014, Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa No. 63 tanggal 31 Oktober 2013 dan Akta Perjanjian Pengosongan No. 65 tanggal 31 Oktober 2013, merupakan perjanjian yang berdiri sendiri-sendiri yang tidak dapat dijadikan satu kesatuan, perbedaan tersebut dapat terlihat jelas dari tanggal pembuatan akte notaris tersebut yang mana Akta Perjanjian Kesepakatan No. 7 dibuat dan ditandatangani pada tanggal 4 April 2014, sementara Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa No.63 serta Akta Perjanjian Pengosongan No. 65 dibuat dan

Halaman 25 dari 70 halaman Putusan Nomor : 113/G/2016/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

ditandatangani pada tanggal 31 Oktober 2013, selain hal di atas dapat terlihat perbedaan substansi dari akta-akta yang dibuat oleh Penggugat dan Tergugat II Intervensi sebagai berikut:

Bahwa dalam Pasal 1 butir 1 dan butir 2 Akta Perjanjian Kesepakatan Nomor : 07 tanggal 04 April 2014, menyatakan:

3. *Bahwa Pihak Pertama (dalam perkara a quo sebagai Penggugat) mempunyai kewajiban untuk melakukan pembayaran kepada Pihak Kedua sebesar Rp. 18.700.000.000,- (delapan belas milyar tujuh ratus juta rupiah) sebagaimana yang diuraikan dibawah ini;*
4. *Bahwa Pihak Kedua (dalam perkara a quo adalah Tergugat II Intervensi) mempunyai kewajiban untuk melakukan pembayaran kepada pihak pertama sebesar Rp. 16.610.000.000,- (enam belas milyar enam ratus sepuluh juta rupiah) sebagaimana yang diuraikan di bawah ini;*

Bahwa melihat hal tersebut di atas, nampak jelas bahwa Akta Perjanjian Kesepakatan No. 7 tanggal 4 April 2014 merupakan *perjanjian timbal balik* yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat II Intervensi;

Bahwa selain itu, Penggugat masih memiliki kewajiban untuk membayar hutang kepada Tergugat II Intervensi sebagaimana bunyi Pasal 2 butir 1 huruf e Akta Perjanjian Kesepakatan Nomor 7 tanggal 4 April 2014 :

"Sedangkan sisa pembayaran sebesar Rp. 3.197.000.000,- (tiga milyar seratus sembilan puluh tujuh juta rupiah) akan dibayarkan Pihak Pertama kepada Pihak Kedua dengan tahapan sebagai berikut:"

Bahwa mengacu pada ketentuan Pasal 2 butir 1 huruf 2 Akta Perjanjian Kesepakatan Nomor 7 tanggal 4 April 2014, terlihat jelas bahwa Penggugat masih mempunyai kewajiban melunasi hutangnya kepada Tergugat II Intervensi, sehingga beralasan

PAGE



hukum jika Tergugat II Intervensi juga tidak melunasi hutangnya kepada Penggugat, hal ini telah dijelaskan M. Yahya Harahap dalam buku Hukum Acara Perdata, tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, hal 461 menyatakan:

"Misalnya apabila penjual sendiri yang lebih dahulu wanprestasi dari pembeli, penjual tidak berhak menuntut pembeli memenuhi prestasi yang diwajibkannya";

Bahwa terhadap Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa No.63 serta Akta Perjanjian Pengosongan No. 65 dibuat dan ditandatangani pada tanggal 31 Oktober 2013 merupakan perjanjian jual beli peralihan kepemilikan hak atas tanah, sebagaimana Pasal 2 Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa No. 63 tanggal 31 Oktober 2013, berbunyi :

- *Harga jual beli tanah dan bangunan tersebut telah ditetapkan oleh para pihak (ic. Penggugat dan Tergugat II Intervensi) baik untuk sekarang maupun untuk nanti pada waktunya dilaksanakan jual beli sebagaimana mestinya dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang yaitu sebesar Rp. 10.286.200.000,-(sepuluh milyar dua ratus delapan puluh enam juta dua ratus ribu rupiah);*
- *Jumlah uang mana menurut keterangan Pihak Pertama (ic. Penggugat) telah diterima seluruhnya dengan cukup dan penuh dari Pihak Kedua (ic. Tergugat II Intervensi) pada saat penanda-tanganan akta ini dan demikian akta ini berlaku pula sebagai kwitansi (tanda terima) yang sah;*

Bahwa selanjutnya, Penggugat atas kesadaran sendiri telah bersedia mengosongkan tanah berikut bangunan sebagaimana maksud Pasal 1 Akta Perjanjian Pengosongan No. 65 tanggal 31 Oktober 2013 ;

Bahwa Penggugat selalu menyangkal seluruh pembayaran pelunasan oleh Tergugat II Intervensi kepada Bank Permata, dan karena telah lunasnya hutang Penggugat tersebut, berdasarkan Akta Nomor 65 tanggal 31 Oktober 2013 seharusnya menjadi kewajiban Penggugat untuk menyerahkan Tanah berikut Bangunan *a quo* dalam keadaan kosong dengan tidak dihuni serta tidak ditempati oleh siapapun dengan memberi kunci-kunci dari bangunan tersebut selambat-lambatnya tanggal 15 Januari



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2014, dan karena kunci-kunci telah diserahkan oleh Sdr. Yoga Imam Nugraha (Relationship Manager Bank Permata) bersama dengan staff Penggugat yang bernama Abduracman HY berdasarkan Tanda Terima Kunci Ruko Blok M Jln. Hasannudin No.20 Jakarta Selatan kepada Tergugat II Intervensi ;

- 6 Bahwa pada angka 4 halaman 9 gugatan terhadap laporan Penggugat di Kepolisian Daerah Metro Jaya selama ini tidak pernah dilakukan pemeriksaan karena Kepolisian terlebih dahulu memeriksa laporan dari Tergugat II Intervensi yang melaporkan Penggugat dan Sdr. Yoga Imam Nugraha (*dalam kedudukannya selaku Relationship Manager pada Bank Permata*) sehingga Penggugat beserta Relationship Bank Permata tersebut telah meningkat statusnya menjadi Tersangka ;
- 7 Bahwa kembali Tergugat II Intervensi membantah dalil Penggugat pada poin 3.1 gugatan halaman 6 karena terkesan mengada-ada dan sangat menyesatkan. Tergugat II Intervensi tidak pernah melakukan intimidasi, dan teror, karena terhadap nilai Jual Gedung seharga Rp. 32.000.000.000,- (*tiga puluh dua milyar*) adalah berdasarkan Kesepakatan Bersama antara Penggugat dengan Tergugat II Intervensi, yang kemudian ditindak-lanjuti dengan notaris Akta sehingga terbit Akta No. 63, No.64, dan Akta No. 65, tertanggal 31 Oktober 2013 dibuat dihadapan Notaris Hilda Yulistiawati, S.H., sehingga sah menurut hukum yang berlaku ;

Maka berdasarkan uraian-uraian tersebut di atas, Tergugat II Intervensi mohon kepada Yang Mulia Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini untuk berkenan memutuskan :

Dalam Eksepsi :

- Mengabulkan Eksepsi yang diajukan Tergugat II Intervensi;
- Menyatakan Menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

PAGE



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Dalam Penundaan :

- Menyatakan Menolak Permohonan Penundaan yang diajukan Penggugat untuk seluruhnya ;

Dalam Pokok Perkara :

- Menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya, atau setidaknya menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Membebaskan biaya perkara kepada Penggugat;

Menimbang, bahwa atas Jawaban Tergugat dan Jawaban Tergugat II Intervensi, Penggugat telah mengajukan Replik tertanggal 28 Juli 2016, kemudian atas Replik Penggugat tersebut Tergugat telah mengajukan Dupliknya tertanggal 10 Agustus 2016, dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan Dupliknya tertanggal 16 Agustus 2016, untuk mempersingkat uraian putusan ini, maka isi selengkapnya dari Replik dan Duplik tersebut cukup ditunjuk pada Berita Acara Persidangan yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Gugatannya, Penggugat telah mengajukan Bukti tertulis berupa fotokopi Surat-Surat yang telah diberi meterai cukup dan telah dilegalisir serta telah disesuaikan dengan aslinya atau fotokopinya sehingga dapat dijadikan sebagai Alat Bukti yang sah dengan diberi tanda P-1 sampai dengan P- 21, sebagai berikut :

1. Bukti P-1 a : Akta Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan Nomor 15, tanggal 15 April 2011 dibuat dihadapan Eveline Gandauli Siagian Rajagukguk, S.H., Notaris di Jakarta. (fotokopi dari fotokopi);

Halaman 29 dari 70 halaman Putusan Nomor : 113/G/2016/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bukti P-1 b : Surat Permata Bank Nomor : 603/L00/SME-SDM/VI/2012, tertanggal 28 Juni 2012, Perihal : Surat Penawaran Kredit.
(fotokopi dari fotokopi);
3. Bukti P-1 c : Buku tanah Hak Milik Nomor 89/Melawai, Luas 243 m2, Gambar Situasi Nomor : 847/1966, tanggal 9 November 1966, atas nama Paulo Rossi (fotokopi dari fotokopi/asli pada Bank Permata);
4. Bukti P-1 d : Buku tanah Hak Milik Nomor 591/Melawai, Luas 217 m2, Surat Ukur Nomor : 10/1994, tanggal 17 Januari 1994, atas nama Paulo Rossi (fotokopi dari fotokopi/asli pada Bank Permata);
5. Bukti P-1 e : Sertipikat Hak Milik Nomor 382/Melawai, Luas 13 m2, Surat Ukur Nomor : 00480/2001, tanggal 31 Juli 2001, atas nama Paulo Rossi (fotokopi dari fotokopi/asli pada Bank Permata);
6. Bukti P-2 : Akta Perjanjian Kesepakatan Nomor 07, tanggal 04 April 2014 dibuat dihadapan Hilda Yulistiawati, S.H., Notaris di Jakarta.
(fotokopi sesuai dengan aslinya);
7. Bukti P-3 : Bilyet Giro Bank Mandiri Nomor : TI 418991, tanggal 15 April 2014 sebesar Rp. 16.610.000.000,- (Enam belas miliar enam ratus sepuluh juta rupiah). (fotokopi dari fotokopi);
8. Bukti P-4 : Gambar lokasi (fotokopi dari fotokopi);
9. Bukti P-5 a : Gambar lokasi (fotokopi dari fotokopi);
10. Bukti P-5 b : Gambar lokasi (fotokopi dari fotokopi);

PAGE



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bukti P-6 : Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 63, tanggal 31 Oktober 2013 dibuat dihadapan Hilda Yulistiawati, S.H., Notaris di Jakarta. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
12. Bukti P-7 : Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 65, tanggal 31 Oktober 2013 dibuat dihadapan Hilda Yulistiawati, S.H., Notaris di Jakarta. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
13. Bukti P-8 : Surat Suku Dinas Pengawasan Pembangunan Kota Nomor : 92/IMB/Sik/93, tanggal 20 September 1993, ditujukan kepada Sdr. H. Yaskur, Pokok Surat : Izin Keterangan Mendirikan Bangunan. (fotokopi dari fotokopi);
14. Bukti P-9 a : Tanda Bukti Laporan Nomor : TBL/778/XI/2015/Bareskrim, tertanggal 2 November 2015. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
15. Bukti P-9 b : Tanda Bukti Laporan Nomor : TBL/1574/IV/2016/PMJ/ Dit. Reskrim, tertanggal 4 April 2016. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
16. Bukti P-10 : Rekapitulasi pinjaman dan pembayaran Paulo Rossi (PR) ke Haji Darmin (HD) dari tahun 2005 sampai dengan tahun 2012 yang sudah lunas dengan bukti terlampir. (fotokopi dari fotokopi);
17. Bukti P-11 a : Rekapitulasi pinjaman dan pembayaran tahun 2005 ke Haji Darmin (HD). (fotokopi sesuai dengan aslinya);
18. Bukti P-11 b : Rekapitulasi pinjaman dan pembayaran tahun 2006 ke Haji Darmin (HD). (fotokopi sesuai dengan aslinya);
19. Bukti P-11 c : Rekapitulasi pinjaman dan pembayaran tahun 2007 ke Haji Darmin (HD). (fotokopi sesuai dengan aslinya);

Halaman 31 dari 70 halaman Putusan Nomor : 113/G/2016/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

20. Bukti P-11 d : Rekapitulasi pinjaman dan pembayaran tahun 2008 ke Haji Darmin (HD). (fotokopi sesuai dengan aslinya);
21. Bukti P-11 e : Rekapitulasi pinjaman dan pembayaran tahun 2009 ke Haji Darmin (HD). (fotokopi sesuai dengan aslinya);
22. Bukti P-11 f : Rekapitulasi pinjaman dan pembayaran tahun 2010 ke Haji Darmin (HD). (fotokopi sesuai dengan aslinya);
23. Bukti P-11 g : Rekapitulasi pinjaman dan pembayaran tahun 2011 ke Haji Darmin (HD). (fotokopi sesuai dengan aslinya);
24. Bukti P-11 h : Rekapitulasi pinjaman dan pembayaran tahun 2012 ke Haji Darmin (HD). (fotokopi sesuai dengan aslinya);
25. Bukti P-12 : Surat Keputusan Kepala Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 11553/IMB/e/2015, tertanggal 2 Januari 2015 tentang Izin Mendirikan Bangunan di Jalan Melawai I Nomor 20 (d/h Jalan ST. Hasannudin Dalam) RT.002 RW.001 Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan atas nama Paulo Rossi. (fotokopi dari fotokopi);
26. Bukti P-12 a : Formulir permohonan izin mendirikan bangunan tertanggal 26 November 2014, atas nama Paulo Rossi (fotokopi dari fotokopi);
27. Bukti P-12 b : Surat Pernyataan untuk permohonan izin mendirikan bangunan atas nama Paulo Rossi. (fotokopi dari fotokopi);
28. Bukti P-12 c : Surat Kuasa untuk permohonan izin mendirikan bangunan. (fotokopi dari fotokopi);

PAGE



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

29. Bukti P-12 d : Surat Pernyataan Kesanggupan Pembayaran Retribusi untuk permohonan izin mendirikan bangunan. (fotokopi dari fotokopi);
30. Bukti P-12 e : Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) Nomor : 44.259.734.2.142.017 atas nama P. Rossi. (fotokopi dari fotokopi);
31. Bukti P-13 : Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) Nomor : 06.982.134.6-014.000 atas nama P. Rossi. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
32. Bukti P-14 : Surat Kasubdit 2 a.n Dir Reskrimum Polda Metro Jaya Nomor : B/4753/V/2016/Dit Reskrimum, tertanggal 4 Mei 2016 Perihal : Jawaban permintaan tindak lanjut pengaduan dari Ismet Inono & Rekan. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
33. Bukti P-15 : Wajib Laporan Nomor : SWL/09/III/2016/Subdit 2, tertanggal 10 Maret 2016. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
34. Bukti P-16 : Surat Ismet Inono & Rekan Nomor : 082/IIR/III/2016, tertanggal 27 Maret 2016 Perihal : Permohonan penambahan pasal dalam Laporan Polisi Nomor : 1260/ XI/2015/Bareskrim, tanggal 2 November 2015, Surat Perintah Penyidikan Nomor : Sp.Dik/3546/XI/ 2015/Dit.Reskrimum, tanggal 30 November 2015. (fotokopi dari fotokopi);
35. Bukti P-17 : Kesepakatan Bersama antara Paulo Rosi dengan H. Darmin, tertanggal 30 Oktober 2013. (fotokopi dari fotokopi);
36. Bukti P-18 : Surat Ismet Inono & Rekan (Kuasa Penggugat) Nomor : 088/IIR/ XII/2016, tertanggal 6 April 2016, Hal : Pembatalan Kembali IMB Nomor 11553/IMB/e/2015, tertanggal 2 Januari 2015

Halaman 33 dari 70 halaman Putusan Nomor : 113/G/2016/PTUN-JKT

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

Peruntukan Hotel Kelas III Bangunan di Jalan Melawai I Nomor 20 (d/h Jalan Hasannudin Nomor 20-22) Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan. (fotokopi dari fotokopi);

37. Bukti P-19 : Surat Ismet Inono & Rekan (Kuasa Penggugat) Nomor : 091/IIR/IV/2016, tertanggal 8 April 2016, Hal : Permohonan Pembatalan Kembali IMB Nomor 11553/ IMB/e/2015, tertanggal 2 Januari 2015 Peruntukan Hotel Kelas III Bangunan di Jalan Melawai I Nomor 20 (d/h Jalan Hasannudin Nomor 20-22) Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan. (fotokopi dari fotokopi);
38. Bukti P-20 : Surat Ismet Inono & Rekan (Kuasa Penggugat) Nomor : 111/IIR/V/2016, tertanggal 10 Mei 2016, Hal : Pemberitahuan dan Tindak Lanjut. (fotokopi dari fotokopi);
39. Bukti P-21 : Surat Kasubdit 3 a.n. Dir. Reskrimum Polda Metro Jaya Nomor : B/713/IV/2016/Dit.Reskrimum, tertanggal 22 April 2016 Perihal : Mohon di ijikan untuk melakukan Penyitaan terhadap barang bukti. (fotokopi dari fotokopi);

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat telah mengajukan Bukti tertulis berupa fotokopi Surat-Surat yang telah diberi meterai cukup dan telah dilegalisir serta telah disesuaikan dengan aslinya atau fotokopinya sehingga dapat dijadikan sebagai Alat Bukti yang sah dengan diberi tanda T -1 sampai dengan T - 18, sebagai berikut :

1. Bukti T-1 : Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. (fotokopi sesuai dengan aslinya);

PAGE



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

2. Bukti T-2 : Surat Edaran Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 1991 tentang Petunjuk Pelaksanaan Beberapa Ketentuan Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. (fotokopi dari fotokopi);
3. Bukti T-3 : Halaman 1, 94, 95, 96 dan 97 RIB/HIR dengan penjelasan. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
4. Bukti T-4 : Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 129 Tahun 2012 tentang Tata Cara Pemberian Pelayanan di Bidang Perizinan Bangunan. (fotokopi dari fotokopi);
5. Bukti T-5 : Surat Ketua Tim Ahli Bangunan Gedung Bidang Arsitektur dan Perkotaan (TABG-AP) Nomor : 127/Sekret/TABG-AP/XI/2014, tertanggal 5 November 2014, Hal : Tanggapan TABG-AP terhadap Konsultasi RTLB. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
6. Bukti T-6 : Surat Kepala Kantor Lingkungan Hidup Kota Jakarta Selatan Nomor : 1277/UKL-UPL/-1.774.151, tertanggal 9 Desember 2014, Hal : Hasil Penilaian UKL dan UPL Pembangunan Hotel (Kelas III). (fotokopi dari fotokopi);
7. Bukti T-7 : Ketetapan Rencana Kota diberikan atas permohonan dari Paulo Rossi, tertanggal 26 November 2014. (fotokopi dari fotokopi);
8. Bukti T-8 : Berkas permohonan izin mendirikan bangunan atas nama Paulo Rossi, tertanggal 26 November 2014. (fotokopi dari fotokopi);
9. Bukti T-9 : Risalah Tanah SHM 591 luas 217 M2 atas nama Paulo Rossi, SHM 382 luas 13 M2 atas nama Paulo Rossi, SHM 89 luas 243 M2 atas nama Paulo Rossi. (fotokopi dari fotokopi);

Halaman 35 dari 70 halaman Putusan Nomor : 113/G/2016/PTUN-JKT

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

10. Bukti T-10 : Laporan Penyelidikan Tanah Proyek Hotel (Kelas III) Jalan Melawai I Nomor 20 RT.002 RW.001, Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan. oleh PT. Wahana Cipta Bangun Wisma (NATA BAMA), (fotokopi dari fotokopi);
11. Bukti T-11 : Laporan Perhitungan Struktur Proyek Hotel (Kelas III) Jalan Melawai I Nomor 20 RT.002 RW.001, Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan. (fotokopi dari fotokopi);
12. Bukti T-12 : Buku tanah Hak Milik Nomor 89/Melawai, Luas 243 m2, Gambar Situasi Nomor : 847/1966, tanggal 9 November 1966, atas nama Paulo Rossi (fotokopi dari fotokopi);
13. Bukti T-13 : Buku tanah Hak Milik Nomor 591/Melawai, Luas 217 m2, Surat Ukur Nomor : 10/1994, tanggal 17 Januari 1994, atas nama Paulo Rossi (fotokopi dari fotokopi);
14. Bukti T-14 : Sertipikat Hak Milik Nomor 382/Melawai, Luas 13 m2, Surat Ukur Nomor : 00480/2001, tanggal 31 Juli 2001, atas nama Paulo Rossi (fotokopi dari fotokopi) ;
15. Bukti T-15 : Surat izin sebagai perencana bangunan gedung atas nama Ir. Setyo Soetjadi. (Lampiran : Surat izin sebagai perencana bangunan gedung atas nama Ir. Tjahjo Mugianto Taruno, Ir. Tomtom Garnita, dan Ahmad Yuhani, ST.). (fotokopi dari fotokopi);
16. Bukti T-16 : Surat Keputusan Kepala Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 11553/IMB/e/2015, tertanggal 2 Januari 2015 tentang Izin

PAGE



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

Mendirikan Bangunan di Jalan Melawai I Nomor 20 (d/h Jalan ST. Hasannudin Dalam) RT.002 RW.001 Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan atas nama Paulo Rossi. (fotokopi sesuai dengan aslinya);

17. Bukti T-17 : Instruksi Kepala Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 69 Tahun 2012 tentang Penerapan Sistem Online Proses Pelayanan Izin Mendirikan Bangunan (IMB). (fotokopi dari fotokopi);
18. Bukti T-18 : Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 7 Tahun 2010 tentang Bangunan Gedung. (fotokopi sesuai dengan aslinya);

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil bantahannya, Tergugat II Intervensi telah mengajukan Bukti tertulis berupa fotokopi Surat-Surat yang telah diberi meterai cukup dan telah dilegalisir serta telah disesuaikan dengan aslinya atau fotokopinya sehingga dapat dijadikan sebagai Alat Bukti yang sah dengan diberi tanda T.II Intv -1 sampai dengan T.II Intv - 15, sebagai berikut :

1. Bukti T.II Intv-1 : Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 63, tanggal 31 Oktober 2013 dibuat dihadapan Hilda Yulistiawati, S.H., Notaris di Jakarta. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
2. Bukti T.II Intv-2 : Akta Surat Kuasa Nomor 64, tanggal 31 Oktober 2013 dibuat dihadapan Hilda Yulistiawati, S.H., Notaris di Jakarta. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
3. Bukti T.II Intv-3 : Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 65, tanggal 31 Oktober 2013 dibuat dihadapan Hilda Yulistiawati, S.H., Notaris di Jakarta. (fotokopi sesuai dengan aslinya);

Halaman 37 dari 70 halaman Putusan Nomor : 113/G/2016/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

4. Bukti T.II Intv-4 : Bilyet Giro Bank Mandiri Nomor : TI 419021, tanggal 16 Mei 2014 sebesar Rp. 10.836.000.000,- (Sepuluh miliar delapan ratus tiga puluh enam juta rupiah). (fotokopi dari fotokopi);
5. Bukti T.II Intv-5 : Bilyet Giro Bank Mandiri Nomor : TI 419015, tanggal 10 April 2014 sebesar Rp. 6.110.000.000,- (Enam miliar seratus sepuluh juta rupiah). (fotokopi dari fotokopi);
6. Bukti T.II Intv-6 : Bilyet Giro Bank Mandiri Nomor : TI 418984, tanggal 27 Februari 2014 sebesar Rp. 169.000.000,- (Seratus enam puluh sembilan juta rupiah). (fotokopi dari fotokopi);
7. Bukti T.II Intv-7 : Bilyet Giro Bank Mandiri Nomor : TI 418951, tanggal 18 November 2013 sebesar Rp. 168.000.000,- (Seratus enam puluh delapan juta rupiah). (fotokopi dari fotokopi);
8. Bukti T.II Intv-8 : Cek Bank Mandiri Nomor : FT 693804, tanggal 6 November 2013 sebesar Rp. 599.998.652,- (Lima ratus sembilan puluh sembilan juta sembilan ratus sembilan puluh delapan ribu enam ratus lima puluh dua rupiah). (fotokopi dari fotokopi);
9. Bukti T.II Intv-9 : Kuitansi pembayaran transaksi penjualan gedung di Jalan Hasanudin Blok M Jakarta Selatan sebesar Rp. 32.000.000.000,-(Tiga puluh dua miliar rupiah), tertanggal 6 November 2013. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
10. Bukti T.II Intv-10 : Kuitansi pembayaran sisa pelunasan pembayaran toko di Blok M di Jalan Hasanudin sebesar Rp. 100.000.000,- (Seratus juta rupiah), tertanggal 28 Februari 2014. (fotokopi sesuai dengan aslinya);

PAGE



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11. Bukti T.II Intv-11 : Tanda Terima Kunci Ruko Blok M Jalan Hasannudin Nomor 20, Jakarta Selatan. (fotokopi sesuai dengan aslinya);
12. Bukti T.II Intv-12 : Surat Panggilan Sidang Nomor : 658/Pdt.G/2015/ PN.Jkt.Sel, tertanggal 24 November 2015. (fotokopi dari fotokopi);
13. Bukti T.II Intv-13 : Jawaban Atas Gugatan/Gugat Dalam Rekopensi terhadap gugatan dalam perkara Nomor 658/Pdt.G/ 2015/PN.Jkt.Sel. (fotokopi dari fotokopi);
14. Bukti T.II Intv-14 : Surat Kepala Dinas Penataan Kota Nomor : 1492/-1.711.53, tertanggal 1 September 2015 Hal : Penjelasan tentang permohonan penambahan lantai bangunan dari 6 lantai menjadi 8 lantai. (fotokopi dari fotokopi);
15. Bukti T.II Intv-15 : Surat Kasubdit 2 a.n Dir Reskrimum Polda Metro Jaya, Nomor : B/3822/IX/2016/Dit.Reskrimum, tertanggal 8 September 2016 Perihal : Surat Pemberitahuan Perkembangan Hasil Penyidikan (SP2HP).(fotokopi sesuai dengan aslinya);

Menimbang, bahwa selain Bukti Surat, Penggugat menghadirkan 1 (satu) orang Ahli yang bernama Dr. DIAN PUJI NUGRAHA SIMATUPANG , S.H., M.H. yang menerangkan di bawah sumpah pada pokoknya sebagai berikut :

Keterangan Ahli (Dr. DIAN PUJI NUGRAHA SIMATUPANG , S.H., M.H.)

- Bahwa secara teori sahnya suatu perjanjian menurut Van Der Pot ada 4 yaitu : oleh pejabat yang berwenang, tidak mengandung kekurangan yuridis baik yang bersifat tipuan (*bedrog*), paksaan (*dwang*), suapan maupun salah kira (*dwaling*), dan tidak bertentangan dengan aturan dasarnya. Sementara menurut Pasal 52 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 syarat sahnya suatu keputusan ada 3 yaitu : ditetapkan oleh pejabat yang berwenang, sesuai dengan prosedur dan isi keputusan sesuai dengan

Halaman 39 dari 70 halaman Putusan Nomor : 113/G/2016/PTUN-JKT

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

obyek yang diatur. Eksensi dasar suatu keputusan yang sah diletakan pada pejabat yang berwenang, tidak mengandung kekurangan yuridis. Apabila ada salah kira dalam pembentukannya maupun ada tipuan, pada hakekatnya akan mengurangi dari suatu keabsahan dari suatu Keputusan TUN ;

- Bahwa pada intinya keputusan itu sah atau tidak sah apabila tidak mengandung kekurangan yuridis terkait dengan : 1. Paksaan atau ancaman. 2. salah kira (*dwaling*). 3. tipuan (*bedrog*). Ketiga tersebut pada hakekatnya di dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 di Pasal 70 dan 71 kita melihat pada akibat hukumnya. Apabila suatu Keputusan ditetapkan dengan suatu tipuan maka motivasi dasar pengambilan keputusan dan ketetapan menjadi dapat dibatalkan karena mengandung tipuan (*bedrog*). Tipuan itu pada hakekatnya tergantung pada definisi tipuan apa saat pengambilan keputusan misalnya: 1. Motivasi didasarkan pada fakta dan alas hukum yang tidak sesuai dengan kenyataan. 2. Prosedur yang dilampaui untuk mendapatkan sesuatu yang tidak sah ;
- Bahwa produk suatu Keputusan TUN pasti menimbulkan implikasi hukum. Pada hakekatnya apabila mengandung kekurangan yuridis misalnya salah kira (*dwaling*) atau ada tipuan (*bedrog*) maka yang bersangkutan dapat mengajukan gugatan ke PTUN setelah melalui proses pengajuan keberatan permohonan pembatalan terhadap keputusan tersebut. Pasal 66 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 bahwa permohonan di ajukan kepada pejabat yang berwenang untuk kemudian diperiksa 5 hari sejak adanya permohonan tersebut, apabila pada saat itu pejabat TUN menolak untuk suatu pembatalan, maka menjadi wajar pihak yang di rugikan mengajukan gugatan ke PTUN atas upaya keberatan yang tidak dikabulkan, dengan demikian prosedur yang dilakukan adalah sesuai dengan hukum acara PTUN itu sendiri yaitu motivasi adanya tipuan dalam menerbitkan Keputusan TUN ;

PAGE



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa pembatalan diajukan setelah adanya fakta dan dasar hukum AAUPB. Jadi wajar apabila pihak yang berkepentingan mengajukan gugatan karena adanya syarat yang tidak dipenuhi dalam penerbitan Keputusan TUN;
- Bahwa Pasal 71 ayat (1) huruf a dinyatakan bahwa apabila terjadi cacat prosedur, secara teori sebenarnya akibat hukumnya dapat dibatalkan, yang dapat membatalkan adalah pejabat yang membentuknya atau di batalkan oleh PTUN ;
- Bahwa secara paralel dapat dilakukan pemeriksaan terhadap masing-masing sesuai dengan kompetensinya. Perdata silahkan diselesaikan menurut kompetensi Peradilan Umum dan PTUN tetap berwenang memeriksa dalam hal bukan pada tipuan tersebut tetapi menguji, memeriksa dan mengadili apakah pejabat yang bersengketa ketika menerbitkan Keputusan TUN tersebut mendasarkan pada motivasi yang bersifat tipuan maka menjadi wewenang PTUN untuk menyatakan sah atau tidaknya Keputusan TUN tersebut dan PTUN juga berwenang terhadap penerapan AAUPB ;
- Bahwa ada beberapa pendapat hukum administrasi misalnya seperti yang disampaikan Indoharto, apakah menunggu terlebih dahulu tetapi pengadilan tidak menolak tetap memberikan kesempatan kepada pihak yang berkepentingan untuk mengajukan setelah pengadilan yang lain memutuskan materi pokoknya tetapi ada juga yang menyatakan silahkan semua pengadilan berbarengan melakukan putusan, pada saat nanti bersamaan telah selesai di putus maka ketika Para Pihak mengajukan banding pada tingkat berikutnya diperhatikan masing-masing sesuai dengan kompetensi yang bersangkutan, jadi ada 2 pendapat terhadap situasi/kondisi tersebut, tentu tergantung pada Majelis Hakim yang memutus dengan melihat sisi kepentingan pokoknya. Menurut pendapat Ahli pada tingkat tidak menguji pada materi pokok dengan adanya tipuan dan paksaan tetapi menguji apakah ketika Keputusan TUN diambil jangan-jangan diambil didasarkan pada motivasi yang bersifat tipuan. Tetapi bila pejabat TUN tidak menggunakan tipuan itu sebagai satu-satunya dasar berarti sudah memenuhi standar prosedur dan juga telah

Halaman 41 dari 70 halaman Putusan Nomor : 113/G/2016/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

sesuai dengan pengambilan keputusan secara seksama sesuai dengan AAUPB dan dasar hukum;

- Bahwa dasar untuk menentukan sebagai tipuan atau paksaan maupun *dwaling* atau *bedrog* pada hakekatnya didasarkan bukti di dalam perkara pidana, esensinya ketentuan yang final dasarnya pada proses peradilan. Di PTUN itu menguji secara administrasi, apakah dasar-dasarnya itu digunakan secara patut atau tidak, kemudian juga di PTUN akan melihat ketika itu diduga mengandung tipuan bagaimana sikap pejabat TUN apakah dia menggunakan asas keseksamaan, kecermatan atau ia menetapkan mengambil sendiri demi kepastian hukum. Jadi tetap mempertimbangkan secara patut argumen pejabat TUN bukan pada tipuan atau bukan tipuan tetapi berdasarkan pada asas yang diterapkan ;
- Bahwa di dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 ada cacat prosedur terkait dengan proses pengajuan Keputusan TUN, Pasal 71 ayat (1) huruf a dapat dibatalkan apabila memang keputusan tersebut betul-betul di dasarkan pada motivasi alas hukum itu sepatutnya memang harus adanya asas kecermatan dan keseksamaan terkait dengan pengambilan keputusan ;
- Bahwa Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 menyatakan apabila terjadi cacat prosedur maka 5 hari sejak ditemukannya kekurangan maka dapat dilakukan perubahan atau pembatalan atau pencabutan dari keputusan TUN tersebut, tetapi harus memenuhi dasar hukumnya dan juga AAUPB ;

Menimbang, bahwa untuk menguatkan dalil-dalil Jawabannya selain mengajukan bukti-bukti tertulis, Tergugat telah mengajukan 2 (dua) orang Saksi bernama IR. YULI ASTUTI dan BUDI NURYAHMIN, ST, yang telah memberikan keterangan di bawah sumpah yang pada pokoknya sebagai berikut :

1. Keterangan Saksi (IR. YULI ASTUTI) :

PAGE



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa saksi sebagai Kepala Seksi Pengawasan Pelaksanaan Bangunan Bidang Pengawasan Bangunan di Dinas Penataan Kota Provinsi DKI Jakarta di Dinas Penataan Kota Provinsi tugas pokok saksi adalah mengawasi pelaksanaan bangunan untuk 8 lantai ke atas yaitu mulai lantai 9 sampai dengan tahap akan di operasionalkan ;
- Bahwa IMB *on line* diajukan dengan cara sistem *website*. Pemohon melakukan registrasi disitus P2B kemudian dilakukan input data mulai dari lokasi, pemilik, lalu melengkapi persyaratan sesuai dengan Pergub Nomor 129 Tahun 2012, kemudian ada folder khusus yang dapat Pemohon lampirkan, mulai dari formulir permohonan, sertipikat tanah dan gambar-gambar di *upload* kemudian di kirim ke dalam konsep suku dinas. Setelah pemasukan data maka akan dilakukan penilaian administrasi oleh petugas dari Sudin Perizinan setelah komplet maka dilanjutkan dengan penilaian teknis, dan syarat yang harus dipenuhi mengisi formulir permohonan, surat pernyataan tanah tidak dalam sengketa, bukti kepemilikan tanah, bukti pembayaran PBB, ada gambar arsitek dari instansi terkait jika diperlukan dan apabila Pemohon IMB berbeda dengan pemilik hak atas tanah, Pemohon harus melampirkan dokumen pendukung berupa Akte Jual Beli, Surat Keterangan dari Notaris atau pejabat yang berwenang, perjanjian kerja sama atau sejenisnya atau surat pernyataan penyerahan hak atau penguasaan hak atas tanah ;
- Bahwa pada saat pembayaran diloket/verifikasi diperlihatkan fisik dokumen persyaratan termasuk KTP berupa asli atau fotokopi ;
- Bahwa terhadap permohonan dari Paulo Rossi terlihat di *website* garis miring Darmin yang tanda tangan Darmin lalu ada permohonan dari Paulo Rossi yang tanda tangan Paulo Rossi, dengan melampirkan data pendukung sertipikat dan akta notaris 3 (tiga) yaitu akta pengikatan jual beli, akta surat kuasa dan perjanjian pengosongan ;

Halaman 43 dari 70 halaman Putusan Nomor : 113/G/2016/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa Program *on line* ini berakhir tanggal 2 Januari 2015, pada saat berubahnya nama ;
- Bahwa pada prinsipnya kita melihat sesuai dengan persyaratan yang ada diperaturan, ketika Pemohon sudah memenuhi persyaratan administrasi dan persyaratan teknis akan diproses, tetapi jika ditanya asli atau palsu itu bukan kewenangan kita ;
- Bahwa terkait struktur organisasi dulu namanya Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan, di tingkat Walikota itu Suku Dinas Perizinan dan Suku Dinas Pengawasan. Tahun 2015 adanya strukturisasi organisasi daerah. Tugas pokok Dinas P2B secara umum dari segi perizinannya dilepas ke PTSP sedangkan dari segi pengawasannya dan penertibannya ke Dinas Penataan Kota. Jadi bukan berubah nama tetapi hanya fungsinya saja yang ada di PTSP dan di Penataan Kota ;
- Bahwa kewenangan P2B mulai pengendalian terkait dengan bangunan. Pengendalian itu mulai dari tahap perencanaan, pelaksanaan sampai dengan pembongkaran termasuk perizinan ;
- Bahwa secara prosedur perintah bongkar ada tenggang waktunya, surat perintah bongkar diterbitkan 30 Juni 2015 kemudian diterbitkan segel 8 Juli 2015, ada surat perintah bongkar 23 Juli 2015 lalu kasus untuk lantai 7 dan lantai 8 ada surat perintah bongkar tanggal 7 Desember 2015 ;
- Bahwa untuk verifikasi yang dilihat keasliannya yaitu formulir, surat pernyataan tidak dalam sengketa, surat kuasa bila ada ;
- Bahwa ada formulir lama yang ditulis tangan tetap di isi sebelum di isi *on line*, pada saat mengisi *on line* itu ada perintah untuk mengisi formulir secara manual, kemudian di isi lalu di *up load* ;

2. Keterangan Saksi (BUDI NURYAHMIN, ST) :

PAGE



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa sejak Mei 2016 saksi bekerja di Dinas Penataan Kota Provinsi DKI Jakarta, Jabatan Staf Seksi Penelitian Teknis Struktur, Bidang Penelitian Teknis Bangunan, sebelumnya saksi sebagai pernah sebagai staf penilaian perizinan bangunan pada saat Penggugat mengajukan permohonan ;
 - Bahwa hanya kenal nama dengan Paulo Rossi karena pernah mengajukan permohonan IMB atas nama Paulo Rossi ;
 - Bahwa permohonan IMB dulu ada 2 model yaitu manual dan elektronik ;
 - Bahwa untuk penilaian perizinan itu lebih ke administrasinya, di dalam permohonan IMB ada 2 hal yang penting yaitu administrasi dan teknis ;
 - Bahwa untuk manual ketika permohonan masuk maka diperiksa perlengkapan, kalau lengkap maka diproses administrasinya, setelah lengkap secara administrasi lalu diproses pengawasan untuk dinilai teknisnya ;
- Bahwa ketentuan persyaratan sebagaimana Pasal 19 Peraturan Gubernur Nomor 129 Tahun 2012, yang harus dilengkapi yaitu :
- 1 Formulir ;
 - 2 KTP Pemohon & KTP Pemilik Tanah ;
 - 3 Kuasa (kalau ada) ;
 - 4 NPWP ;
 - 5 Sertipikat (Surat Tanah) ;
 - 6 Akta Jual Beli (kalau ada pengalihan), tetapi yang prioritas tetap sertipikat;
 - 7 Tata Rencana Kota (apa yang ingin dibangun) ;
 - 8 Yang dimohon apa ?, misalnya yang dibangun hotel maka harus mengikuti persyaratan hotel yaitu harus ada amdal dan lain-lain ;

Halaman 45 dari 70 halaman Putusan Nomor : 113/G/2016/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 9 Dari persyaratan teknis ada penghitungan gambar arsitektur, gambar konstruksi, instalasi ;
- Bahwa permohonan *on line* pertama Pemohon memasukan data masuk ke server lalu ke Kepala Seksi, kemudian diperiksa jika ada kekurangan maka diberi catatan, lalu dikembalikan ke Kepala Seksi, kalau lengkap lanjut ke pengawasan ;
 - Bahwa terakhir sistem *on line* tahun 2015, berlakunya hanya 1 tahun ;
 - Bahwa Pemohon mengajukan IMB itu banyak melalui kuasa, menurut saksi itu memang sulit apakah permohonan itu ditandatangani langsung atau kuasanya, tetapi kalau tanda tangannya ekstrem saksi minta dikembalikan;
 - Bahwa IMB berlaku seumur bangunan. IMB itu menunjukkan izin mendirikan bangunan bukan kepemilikan bangunan, jadi selama bangunan berdiri itu ada IMBnya ;
 - Bahwa sebelum SK IMB diserahkan ada yang namanya verifikasi keaslian dokumen yang *on line* disesuaikan dengan fisik yang di scan ;

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi tidak mengajukan Saksi maupun Ahli di persidangan, walaupun sudah diberi kesempatan untuk itu secara patut ;

Menimbang, bahwa Penggugat, Tergugat, dan Tergugat II Intervensi telah menyerahkan Kesimpulannya masing-masing tertanggal 11 Oktober 2016, maka isi selengkapnya dari Kesimpulan tersebut cukup ditunjuk pada Berita Acara Persidangan yang bersangkutan ;

Menimbang, bahwa selanjutnya setelah memperhatikan segala sesuatu yang terjadi selama Persidangan perkara ini berlangsung sebagaimana tercatat dalam Berita Acara Pemeriksaan Persiapan dan Berita Acara Persidangan yang bersangkutan, adalah merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dalam Putusan ini ;

PAGE



Menimbang, bahwa akhirnya Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi menyatakan tidak mengajukan sesuatu lagi dan mohon Putusan ;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUM :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Penggugat adalah sebagaimana diuraikan dalam duduknya sengketa di atas ;

Menimbang, bahwa yang menjadi objek sengketa adalah Surat Keputusan Tergugat tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor 11553/IMB/e/2015, tertanggal 2 Januari 2015, atas nama Paulo Rossi (atas nama Penggugat) terletak di Jalan Melawai I Nomor 20 (dahulu Jalan Sultan Hasanuddin Nomor 20-22, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 001, Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru, Jakarta Selatan (Vide Bukti T- 16 dan P- 12);

Menimbang, bahwa Penggugat memohon agar *objectum litis* dinyatakan batal atau tidak sah dengan alasan dalam penerbitan Keputusan Objek Sengketa terdapat cacat administratif karena bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan melanggar Asas Asas Umum Pemerintahan Yang Baik (AAUPB) ;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut, Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengajukan Jawaban/Eksepsi masing-masing pada tanggal 14 Juli 2016 didalam jawabannya Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengajukan eksepsi-eksepsi dan pokok perkara/sengketa ;

Menimbang, bahwa sebelum Pengadilan mempertimbangkan terhadap pokok perkara atau pokok sengketa *a quo*, terlebih dahulu akan dipertimbangkan terhadap eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi sebagai berikut :

DALAM EKSEPSI:

Halaman 47 dari 70 halaman Putusan Nomor : 113/G/2016/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Tergugat dan Tergugat II Intervensi mengajukan Eksepsi tentang Kompetensi Absolut adalah sebagai berikut :

- Bahwa dalam posita gugatan Penggugat angka 3 mendalilkan tidak pernah mengajukan atau memberikan kuasa kepada pihak manapun juga untuk mengajukan Permohonan diterbitkannya Surat Keputusan (IMB) oleh Tergugat ;
- Bahwa Penggugat bersama H. Darmin membuat Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 63, tanggal 31 Oktober 2013 di hadapan Notaris Hilda Yulistiawati, S.H., Notaris di Jakarta. ;
- Bahwa Penggugat sepakat dengan H. Darmin akan menyerahkan tanah dan bangunan kepada H. Darmin selambat-lambatnya tanggal 15 Januari 2014. Dan diakui sendiri oleh Penggugat bahwa H Darmin ingkar janji, sehingga objek gugatan Penggugat diatur dalam Ketentuan Hukum Pidana dan/atau Hukum Perdata ;
- Bahwa apabila diteliti secara cermat terhadap uraian konstruksi posita gugatan yang diajukan Penggugat dimulai dari halaman 3 paragraf pertama sampai dengan halaman 11 angka 8, terlihat jelas masih adanya sengketa Peradilan Umum baik Perdata maupun Pidana antara Penggugat dengan Tergugat II Intervensi dan juga dengan Bank Permata, maka gugatan Penggugat masuk dalam katagori Pasal 2 huruf a Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yaitu Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan perbuatan hukum perdata, Tergugat memohon kiranya Majelis Hakim berkenan memutus menyatakan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tidak berwenang mengadili perkara *a quo* (Kompetensi Absolut) terhadap gugatan yang diajukan Penggugat ini

PAGE



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

harus ditolak, atau setidaknya-tidaknya dinyatakan gugatan tidak dapat diterima ;

2. Tergugat II Intervensi mengajukan Eksepsi tentang pengajuan gugatan Penggugat telah Lewat Waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, hal ini berdasarkan uraian di bawah ini :

- Bahwa mengacu pada Pasal 2 Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 63, tanggal 31 Oktober 2013 antara Penggugat sebagai Penjual dan Tergugat II Intervensi sebagai Pembeli atas jual beli tanah berikut bangunan SHM No. 382/Melawai seluas 13 m²., SHM No. 89/Melawai seluas 243 m²., dan SHM 591/Melawai seluas 217 m² yang seluruhnya berada di Provinsi DKI Jakarta Kota Madya Jakarta Selatan, Kecamatan Kebayoran Baru, Kelurahan Melawai, telah dilunasi oleh Tergugat II Intervensi kepada Penggugat ;
- Bahwa terhadap keseluruhan sertifikat di atas telah dialihkan kepada Tergugat II Intervensi, terlebih lagi Penggugat telah bersedia untuk mengosongkan tanah berikut bangunan sebagaimana telah diperjanjikan dan telah disepakati kedua belah pihak (Penggugat dengan Tergugat II Intervensi) sebagaimana tersebut dalam Pasal 1 Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 65, tanggal 31 Oktober 2013 ;
- Bahwa selanjutnya setelah serah terima kunci dan bangunan sudah dikosongkan, karena terhadap ketiga Sertifikat atas tanah yang dibeli Tergugat II Intervensi dari Penggugat tersebut masih dalam proses balik nama ke nama Tergugat II Intervensi (karena ketiga SHM tersebut masih tertahan di Bank Permata sebagai jaminan kredit Penggugat), guna membantu mempercepat proses pembangunan gedung yang akan dibangun Tergugat II Intervensi atas ketiga bidang tanah tersebut maka Surat Izin Mendirikan Bangunan untuk sementara atas nama Penggugat (Paulo Rossi), yang nantinya Surat Izin Mendirikan Bangunan tersebut akan diganti menjadi atas nama Tergugat II Intervensi, dengan demikian Surat Izin Mendirikan Bangunan Nomor

Halaman 49 dari 70 halaman Putusan Nomor : 113/G/2016/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

11553/IMB/e/2015, tanggal 2 Januari 2015 atas nama Penggugat (Paulo Rossi) hanya untuk sementara;

- Bahwa Penggugat telah mengetahui dan setuju dari sejak awal keluarnya Surat Izin Mendirikan Bangunan Nomor 11553/IMB/e/2015, tanggal 2 Januari 2015, atas nama Penggugat, sehingga dengan demikian jelas gugatan ini harus ditolak atau setidaknya tidaknya menyatakan gugatan tidak dapat diterima karena sudah lampau waktu untuk diajukan ke Pengadilan Tata Usaha Negara;

Menimbang, bahwa terhadap Jawaban/Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut di atas Penggugat telah mengajukan bantahan dalam Replik tertanggal 28 Juli 2016 pada pokoknya menyatakan menolak Jawaban/Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tersebut, terhadap Replik Penggugat, Tergugat dan Tergugat II Intervensi, mengajukan Duplik pada tanggal 10 Agustus 2016 dan pada tanggal 16 Agustus 2016 yang pada pokoknya Para Pihak tetap dengan dalil gugatan dan jawaban/bantahan semula;

Menimbang, bahwa di dalam Persidangan untuk menguatkan dalil-dalil gugatan Penggugat telah mengajukan alat bukti surat yang telah diberi meterai bertanda Bukti P-1 sampai dengan Bukti P-21 dan Penggugat mengajukan 1 (satu) orang Ahli untuk selengkapnya merujuk pada berita acara sidang ;

Menimbang, bahwa Tergugat dan Tergugat II Intervensi untuk mendukung dalil bantahannya telah mengajukan alat bukti tertulis yang telah bermeterai diberi tanda Bukti T-1 sampai dengan Bukti T-18, dan Tergugat II Intervensi diberi tanda Bukti T.II Intv-1 sampai dengan Bukti T.II Intv- 15 dan Tergugat mengajukan 2 (dua) orang Saksi untuk selengkapnya merujuk pada berita acara sidang ;

Menimbang, bahwa merujuk pada ketentuan Pasal 77 ayat (1) dan (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, setelah Pengadilan/Majelis Hakim mempelajari Eksepsi-Eksepsi tersebut, Majelis Hakim

PAGE



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berpendapat untuk kesempurnaan dalam memeriksa, memutus dan menyelesaikan terhadap sengketa *a quo* guna untuk menemukan kebenaran materil terhadap maksud dan tujuan gugatan Penggugat dan paralel dengan asas *dominus litis* vide Pasal 107 Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, maka Majelis Hakim memandang perlu dalam menyikapi terhadap Eksepsi tersebut akan diputus setelah melewati proses Pembuktian di Persidangan;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi yang menyatakan bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara *In Casu* Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta tidak berwenang mengadili sengketa *a quo* dan merupakan Kompetensi Absolut Peradilan Umum, Majelis Hakim akan mempertimbangkan sebagai berikut :

Menimbang, bahwa dari dalil gugatan Penggugat dan jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi dan bukti-bukti surat serta keterangan saksi yang diajukan di Persidangan, selanjutnya Pengadilan akan menguji apakah sengketa *a quo* memenuhi kriteria sebagai sengketa Tata Usaha Negara yang menjadi kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara atau substansinya mengandung adanya sengketa kepemilikan yang menjadi kewenangan Peradilan Umum (Pengadilan Negeri) ;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati posita dan petitum gugatan Penggugat dan bantahan/jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi di kaitkan dengan alat bukti-bukti yang di ajukan Para Pihak fakta hukumnya secara jelas objek sengketa dengan tuntutan pembatalan atau tidak sah oleh Penggugat adalah Surat Keputusan Tergugat tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor 11553/IMB/e/2015, tertanggal 2 Januari 2015, atas nama Paulo Rossi (atas nama Penggugat), Majelis Hakim berpendapat dalam perkara *a quo* bukan sengketa kepemilikan, sehingga Peradilan Tata Usaha Negara berwenang untuk menguji dari segi prosedur penerbitan Keputusan objek sengketa sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 juncto Pasal 1 angka (9), (10) dan angka (12) Undang-Undang

Halaman 51 dari 70 halaman Putusan Nomor : 113/G/2016/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Nomor 51 Tahun 2009, juncto Pasal 50 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 semuanya diatur dalam Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara, sengketa ini adalah sengketa Tata Usaha Negara merupakan kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara untuk memeriksa, memutus dan menyelesaikan, oleh karena itu Eksepsi mengenai kompetensi absolut beralasan hukum untuk dinyatakan tidak di terima ;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim akan mempertimbangkan Eksepsi Tergugat II Intervensi tentang gugatan Penggugat telah lewat tenggang waktu untuk mengajukan gugatan ;

Menimbang, bahwa norma yang terkandung dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang menyebutkan :

“Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara”;

Selanjutnya dalam penjelasan Pasal 55 tersebut disebutkan bahwa :

“Bagi pihak yang namanya tersebut dalam Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat, maka tenggang waktu sembilan puluh hari itu dihitung sejak hari diterimanya Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat” ;

Dalam hal peraturan dasarnya menentukan bahwa suatu keputusan itu harus diumumkan, maka tenggang waktu sembilan puluh hari itu dihitung sejak hari pengumuman tersebut ;

Menimbang, bahwa dari rumusan norma dalam Pasal 55 berikut penjelasannya tersebut, dihubungkan dengan objek Sengketa dengan dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat tidak pernah mengajukan atau memberikan kuasa kepada siapapun untuk mengajukan permohonan IMB kepada Tergugat, maka Majelis Hakim menilai meskipun Penggugat adalah pihak yang dituju langsung atas nama Penggugat oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara akan tetapi baru mengetahui adanya Surat Keputusan objek sengketa dan merasa kepentingannya dirugikan dengan terbitnya keputusan itu, maka tenggang

PAGE



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

waktu sebagaimana diatur dalam Pasal 55 dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan dimaksud ;

Menimbang, bahwa Pengaturan lebih lanjut untuk menghitung tenggang waktu mengajukan gugatan terhadap pihak ketiga, diatur dalam Surat Edaran Mahkamah Agung (SEMA) Nomor 2 Tahun 1991 tentang Petunjuk Pelaksanaan Beberapa Ketentuan dalam Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, yang pada angka V.3, mengatur bahwa :

”Bagi mereka yang tidak dituju oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara tetapi merasa kepentingannya dirugikan, maka tenggang waktu sebagaimana dimaksud Pasal 55 dihitung secara kasuistis sejak saat ia merasa kepentingannya dirugikan oleh Keputusan Tata Usaha Negara dan mengetahui adanya Keputusan tersebut”;

Menimbang, bahwa berdasarkan beberapa ketentuan tersebut di atas dihubungkan dengan dalil-dalil eksepsi Tergugat II Intervensi dan bantahan Penggugat tentang tenggang waktu pengajuan gugatan dalam perkara *a quo*, Majelis Hakim berpendapat apabila dihubungkan dengan objek Sengketa dengan dalil Penggugat yang menyatakan bahwa Penggugat tidak pernah mengajukan atau memberi kuasa kepada siapapun untuk mengajukan permohonan IMB kepada Tergugat, dan Penggugat baru mengetahui adanya Surat Keputusan objek sengketa dan merasa kepentingannya dirugikan dengan terbitnya keputusan tersebut, pada tanggal 4 April 2016, yaitu pada saat Penyidik Unit 3 Subdit 3 Dit Reskrim Resmob Polda Metro Jaya Jakarta, mempertanyakan kebenaran dan memperlihatkan fotokopi surat tentang Izin Mendirikan Bangunan Surat Keputusan Tergugat tentang Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor 11553/IMB/e/2015, tertanggal 2 Januari 2015, atas nama Paulo Rossi (Penggugat), terhadap dalil Penggugat tersebut tidak di bantah oleh Tergugat dan Tergugat II Intervensi sehingga menurut hukum pembuktian terhadap fakta yang tidak dibantah oleh pihak lawan secara yuridis haruslah diakui kebenarannya, maka Majelis Hakim menilai meskipun Penggugat adalah pihak yang dituju langsung atas nama Penggugat oleh suatu Keputusan Tata Usaha Negara akan tetapi baru mengetahui adanya Surat Keputusan objek sengketa dan merasa kepentingannya dirugikan

Halaman 53 dari 70 halaman Putusan Nomor : 113/G/2016/PTUN-JKT

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

dengan terbitnya keputusan tersebut, sehingga penghitungan tenggang waktu mengajukan gugatan kepada Penggugat tidaklah dapat dihitung berdasarkan tanggal terbitnya objek sengketa, haruslah dihitung sejak tanggal pertama kali Penggugat mengetahui keberadaan surat yang dijadikan objek sengketa yang merasa kepentingannya dirugikan adanya Keputusan Tergugat tersebut, oleh karenanya itu selanjutnya Majelis Hakim akan menguji kapan Penggugat dianggap pertama kali mengetahui keberadaan surat yang dijadikan objek sengketa;

Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim meneliti bukti-bukti yang di ajukan Para Pihak tidak di temukan alat bukti surat yang membuktikan, bahwa pengajuan gugatan Penggugat telah lewat waktu 90 (Sembilan puluh) hari, sedangkan objek sengketa di terbitkan pada tanggal 2 Januari 2015, apabila dikaitkan dalil gugatan Penggugat baru mengetahui Keputusan objek sengketa pada tanggal 4 April 2016, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa secara nyata Penggugat baru mengetahui adanya objek sengketa pada tanggal 4 April 2016 pada saat Penyidik Unit 3 Subdit 3 Dit Reskrim Resmob Polda Metro Jakarta, sedangkan gugatan didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada tanggal 19 Mei 2016, dengan Register Perkara Nomor : 113/G/ 2016/ PTUN-JKT, sehingga pengajuan gugatan Penggugat masih dalam tenggang waktu 90 hari sesuai dengan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, maka Eksepsi tersebut beralasan hukum untuk dinyatakan tidak di terima;

Menimbang, bahwa oleh karena seluruh eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah dinyatakan tidak diterima, maka selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan dan menguji pokok perkara dalam sengketa *a quo*;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa dari dalil gugatan Penggugat dan bantahan Jawaban Tergugat dan Tergugat II Intervensi serta surat-surat bukti dan saki-saksi serta pendapat Ahli yang

PAGE



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diajukan di Persidangan, dapat disimpulkan bahwa yang menjadi pokok permasalahan yang dipersengketakan dalam perkara *a quo* yang harus dibuktikan adalah apakah surat keputusan objek sengketa diterbitkan telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik sehingga harus dipertahankan, atau sebaliknya telah bertentangan sehingga harus dinyatakan batal atau tidak sah sebagaimana yang dimohonkan Penggugat dalam petitum gugatannya;

Menimbang, bahwa terhadap gugatan Penggugat tersebut Tergugat dan Tergugat II Intervensi telah mengajukan bantahan dalam Jawaban, yang pada pokoknya menyatakan bahwa penerbitan surat keputusan objek sengketa sudah sesuai dengan wewenang dan prosedur serta tidak bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku dan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik ;

Menimbang, bahwa terhadap dalil Penggugat dan bantahan Tergugat dan Tergugat II Intervensi serta bukti surat dan Saksi/Ahli yang diajukan Para Pihak di Persidangan, Majelis Hakim berpendapat bahwa hal yang menjadi pokok permasalahan yang harus diuji dan dibuktikan kebenarannya adalah : “Apakah penerbitan surat keputusan objek sengketa, secara prosedural formal maupun material substansial telah sesuai atautkah sebaliknya telah bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan atau Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik?” ;

Menimbang, bahwa dalam menguji pokok permasalahan terhadap sengketa *a quo*, Majelis Hakim berpedoman pada konsep norma yang terkandung dalam Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang substansinya menyebutkan bahwa suatu Keputusan Tata Usaha Negara dapat dinyatakan batal atau tidak sah apabila:

Halaman 55 dari 70 halaman Putusan Nomor : 113/G/2016/PTUN-JKT



- a *Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku ;*
- b *Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat itu bertentangan dengan Asas-asas Umum Pemerintahan Yang Baik;*

Menimbang, bahwa kewenangan Hakim dalam menguji surat keputusan objek sengketa bersifat *dominus litis*, artinya tidak terbatas pada pembuktian maupun dalil yang diajukan Para Pihak, oleh karena itu berdasarkan dalil-dalil Gugatan, Jawaban, Replik dan Duplik serta alat-alat bukti yang diajukan Para Pihak di Persidangan, maka untuk menjawab pokok permasalahan dalam sengketa *a quo*, Majelis Hakim akan menguji dan mempertimbangkan fakta-fakta yang terungkap di Persidangan yang ada relevansinya dengan pokok permasalahan dalam sengketa *a quo*;

Menimbang, bahwa selanjutnya terlebih dahulu Majelis Hakim akan mempertimbangkan dari segi Aspek Kewenangan Tergugat menerbitkan Keputusan objek sengketa, bahwa surat keputusan objek sengketa diterbitkan oleh Tergugat atas dasar wewenang dan tugas pokok dan fungsi sesuai dengan Peraturan Gubernur Nomor 245 Tahun 2014 tentang Organisasi dan Tata Kerja Dinas Penataan Kota Jo. Pasal 3 huruf m Peraturan Gubernur Nomor 123 Tahun 2009 tentang Organisasi dan Tata Kerja Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Provinsi DKI Jakarta, menyatakan : ayat (1) Dinas pengawasan dan penertiban bangunan mempunyai tugas melaksanakan pengawasan dan penertiban bangunan, ayat (2) Untuk melaksanakan tugas sebagaimana di maksud pada ayat (1) Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan mempunyai fungsi : “huruf m. pelayanan, pembinaan dan pengendalian persetujuan teknis“ Jo. Instruksi Kepala Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 69 Tahun 2012, tentang Penerapan Sistem Online proses pelayanan izin mendirikan bangunan

PAGE



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(IMB) Vide Bukti T-17, maka Majelis Hakim berpendapat dari aspek kewenangan, Tergugat berwenang menerbitkan surat keputusan objek sengketa;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan dari segi prosedur dan materi substansi apakah tindakan Tergugat dalam menerbitkan objek sengketa *a quo* telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik ?;

Menimbang, bahwa Penggugat dalam gugatannya mendalilkan kronologis latar belakang terbitnya Objek Sengketa adalah sebagai berikut :

- Bahwa Penggugat mendalilkan, semula Penggugat adalah Debitur dari PT Bank Permata Cabang Daan Mogot Tangerang, berdasarkan Akta Perjanjian Pemberian Fasilitas Perbankan Nomor 15 tanggal 15 April 2015, dengan fasilitas kredit Total Rp.19.666.333.332,- (Sembilan belas milyar enam ratus enam puluh enam juta tiga ratus tiga puluh tiga ribu tiga ratus tiga puluh dua rupiah) dengan Hak Tanggungan di berikan kepada PT. Bank Permata Cabang Daan Mogot Tangerang 3 (tiga) Sertipikat yaitu :

- (1). Sertifikat Hak Milik Nomor 89/Melawai, Luas 243 M2, Gambar Situasi Nomor 847/1966, tanggal 9 November 1966, atas nama Penggugat;
- (2). Sertifikat Hak Milik Nomor 591/Melawai, Luas 217 M2, Surat Ukur Nomor 10/1994, tanggal 17 Januari 1994, atas nama Penggugat;
- (3). Sertifikat Hak Milik Nomor 382/Melawai, Luas 13 M2, Surat Ukur Nomor 00480/2001 tanggal 31 Juli 2001, atas nama Penggugat;

- Bahwa berdasarkan Surat Kesepakatan Bersama tanggal 30 Oktober 2013, antara Penggugat dengan Haji Darmin (Tergugat II Intervensi) Isinya, Penggugat akan menjual objek tanah dan bangunan ke tiga sertifikat tersebut, sebesar Rp.32.000.000.000,- (tiga puluh dua milyar rupiah), dipotong hutang Penggugat kepada

Halaman 57 dari 70 halaman Putusan Nomor : 113/G/2016/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Haji Darmin sebesar Rp.12.700.000.000,- (dua belas milyar tujuh ratus juta rupiah) dan selebihnya adalah menjadi tanggung jawab Haji Darmin membayar sisa kewajiban Penggugat kepada PT Bank Permata Cabang Daan Mogot Tangerang;

- Bahwa berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 63, tanggal 31 Oktober 2013, dibuat dihadapan Hilda Yulistiawati,S.H, Notaris di Jakarta, Isinya, antara Penggugat selaku Penjual dengan Haji Darmin selaku Pembeli, sepakat untuk melepas objek tanah dan bangunan Sertifikat Hak Milik Nomor 89/Melawai, dan Sertifikat Hak Milik Nomor 591/Melawai, dan Sertifikat Hak Milik Nomor 382/Melawai, atas nama Penggugat dengan harga sebesar Rp.10.286.200.000,- (sepuluh milyar dua ratus delapan puluh enam juta dua ratus rupiah) dan akan ditindak lanjutkan dengan Akta Jual Beli dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, setelah Penggugat menerima kembali ketiga sertifikat tersebut dari PT Bank Permata Cabang Daan Mogot Tangerang;
- Bahwa berdasarkan Akta Pengosongan Nomor 65, tanggal 31 Oktober 2013, dibuat di hadapan Hilda Yulistiawati,S.H, Notaris di Jakarta, Isinya, Penggugat sepakat kepada Haji Darmin, akan mengosongkan dan menyerahkan tanah dan bangunan kepada Haji Darmin, selambat-lambatnya tanggal 15 Januari 2014;
- Bahwa berdasarkan Akta Kesepakatan Nomor 07, tanggal 04 April 2014, dibuat di hadapan Hilda Yulistiawati,S.H, Notaris di Jakarta;

Isinya :

- (1). Penggugat akan menjual objek tanah dan bangunan tersebut dalam ketiga sertifikat diatas kepada Haji Darmin, sebesar Rp.32.000.000.000,- (tiga puluh dua milyar rupiah) dengan syarat pembayaran :

PAGE



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

(2). Dipotong hutang Peggugat hutang kepada Haji Darmin, sebesar Rp.18.700.000.000,- (delapan belas milyar tujuh ratus juta rupiah);

(3). Haji Darmin akan melunasi sisa hutang Peggugat pada PT Bank Permata Cabang Daan Mogot Tangerang, sebesar Rp. 16.610.000.000,- (enam belas milyar enam ratus sepuluh juta rupiah);

(4). Haji Darmin menerbitkan Bilyet Giro PT Bank Mandiri (Persero) Tbk Nomor TI 418991 nominal Rp. 16.610.000.000,- (enam belas milyar enam ratus sepuluh juta rupiah), jatuh tempo tanggal 15 April 2014 ;

- Bahwa ketiga Sertifikat dimaksud masih melekat Hak Tanggungan atas nama PT.Bank Permata Cabang Daan Mogot Tangerang dan Peggugat tidak pernah mengajukan dan atau memberikan Surat Kuasa kepada pihak manapun juga untuk mengajukan Permohonan IMB (Surat Keputusan Objek Sengketa), bahwa terhadap kesepakatan tersebut di atas, tidak satupun yang dipenuhi oleh Haji Darmin atau terjadi pengingkaran, oleh karena tidak pernah bisa dibuktikannya, sedangkan objek tanah dan bangunan milik Peggugat telah dirobokkan oleh Haji Darmin ;

Menimbang, bahwa Tergugat II Intervensi mengajukan bantahan terhadap dalil Peggugat tersebut sebagai berikut :

- Bahwa berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 63, tanggal 31 Oktober 2013, terhadap kewajiban Tergugat II Intervensi telah melunasi seluruh sisa pokok hutang Peggugat termasuk bunga dan denda pada Bank Permata Cabang Daan Mogot ;
- Bahwa pada tanggal 1 Agustus 2013 dibuat Kesepakatan Bersama antara Peggugat dan Tergugat II Intervensi yang pada intinya apabila tanah milik Peggugat yaitu SHM No. 382, SHM No. 89 dan SHM 591 seluas lebih kurang 500 m2 berhasil dijual maka hasil transaksi tersebut akan dibayarkan kepada Bank Permata senilai hak tanggungan (kredit

Halaman 59 dari 70 halaman Putusan Nomor : 113/G/2016/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

macet Penggugat pada Bank Permata) dan juga Penggugat harus membayarkan hutang Penggugat pada Tergugat II Intervensi sejumlah Rp. 18.769.178.000,- (delapan belas milyar tujuh ratus enam puluh sembilan juta seratus tujuh puluh delapan ribu rupiah) ;

- Bahwa Kesepakatan Bersama pada tanggal 30 Oktober 2013, antara Penggugat dan Tergugat II Intervensi sepakat nilai jual berdasarkan SHM No. 382/Melawai seluas 13 m2., SHM No. 89/Melawai seluas 243 m2., dan SHM 591/Melawai seluas 217 m2 yang seluruhnya berada di Provinsi DKI Jakarta Kota Madya Jakarta Selatan, Kecamatan Kebayoran Baru, Kelurahan Melawai, telah disepakati senilai Rp. 32.000.000.000,- (tiga puluh dua milyar rupiah), yang mana harga jual tersebut dikurangi hutang Penggugat kepada Tergugat II Intervensi sejumlah Rp. 12.700.000.000,-(dua belas milyar tujuh ratus juta rupiah) ;
- Bahwa Akta Perjanjian Kesepakatan Nomor 07 tanggal 4 April 2014, Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa Nomor 63 tanggal 31 Oktober 2013 dan Akta Perjanjian Pengosongan Nomor 65 tanggal 31 Oktober 2013, merupakan perjanjian yang berdiri sendiri-sendiri yang tidak dapat dijadikan satu kesatuan, Bahwa dalam Pasal 1 butir 1 dan butir 2 Akta Perjanjian Kesepakatan Nomor : 07 tanggal 04 April 2014, menyatakan:

3. *Bahwa Pihak Pertama (dalam perkara a quo sebagai Penggugat) mempunyai kewajiban untuk melakukan pembayaran kepada Pihak Kedua sebesar Rp. 18.700.000.000,- (delapan belas milyar tujuh ratus juta rupiah) sebagaimana yang diuraikan dibawah ini;*
4. *Bahwa Pihak Kedua (dalam perkara a quo adalah Tergugat II Intervensi) mempunyai kewajiban untuk melakukan pembayaran kepada pihak pertama sebesar Rp. 16.610.000.000,- (enam belas milyar enam ratus sepuluh juta rupiah) sebagaimana yang diuraikan dibawah ini;*

PAGE



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa melihat hal tersebut di atas, nampak jelas bahwa Akta Perjanjian Kesepakatan Nomor 7 tanggal 4 April 2014 merupakan perjanjian timbal balik yang dilakukan antara Penggugat dengan Tergugat II Intervensi;
- Bahwa selain itu, Penggugat masih memiliki kewajiban untuk membayar hutang kepada Tergugat II Intervensi sebagaimana bunyi Pasal 2 butir 1 huruf e Akta Perjanjian Kesepakatan Nomor 7 tanggal 4 April 2014 :

”Sedangkan sisa pembayaran sebesar Rp. 3.197.000.000,- (tiga milyar seratus sembilan puluh tujuh juta rupiah) akan dibayarkan Pihak Pertama kepada Pihak Kedua dengan tahapan sebagai berikut:”

- Bahwa mengacu pada ketentuan Pasal 2 butir 1 huruf 2 Akta Perjanjian Kesepakatan Nomor 7 tanggal 4 April 2014, terlihat jelas bahwa Penggugat masih mempunyai kewajiban melunasi hutangnya kepada Tergugat II Intervensi, sehingga beralasan hukum jika Tergugat II Intervensi juga tidak melunasi hutangnya kepada Penggugat, hal ini telah dijelaskan M. Yahya Harahap dalam buku Hukum Acara Perdata, tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan, hal 461 menyatakan:

”Misalnya apabila penjual sendiri yang lebih dahulu wanprestasi dari pembeli, penjual tidak berhak menuntut pembeli memenuhi prestasi yang diwajibkannya”.

- Bahwa terhadap Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa No.63 serta Akta Perjanjian Pengosongan No. 65 dibuat dan ditandatangani pada tanggal 31 Oktober 2013 merupakan perjanjian jual beli peralihan kepemilikan hak atas tanah, sebagaimana Pasal 2 Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa No. 63 tanggal 31 Oktober 2013 tersebut :

Menimbang, bahwa dari uraian peristiwa hukum tersebut di atas, telah terungkap fakta hukum bahwa pada awalnya antara Penggugat dan Tergugat II Intervensi telah terjadi Pengikatan Jual Beli berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli dan kuasa Nomor 63 tanggal

Halaman 61 dari 70 halaman Putusan Nomor : 113/G/2016/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

31 Oktober 2013, dibuat di hadapan Hilda Yulistiawati, S.H, Notaris di Jakarta, Isinya, antara Penggugat selaku Penjual dengan Haji Darmin selaku Pembeli, sepakat untuk melepas objek tanah dan bangunan terhadap objek tanah sengketa yaitu Sertifikat Hak Milik Nomor 89/Melawai, dan Sertifikat Hak Milik Nomor 591/Melawai, dan Sertifikat Hak Milik Nomor 382/Melawai, atas nama Penggugat Vide Bukti P- 1 c , P- 1 d , P- e, P- 2 P-6, P-17 dan Bukti T.II Intv-1, kemudian di tindaklanjuti Akta Perjanjian Pengosongan No. 65 pada tanggal 31 Oktober 2013 yang merupakan perjanjian jual beli peralihan kepemilikan hak atas tanah, sebagaimana Pasal 2 Akta Pengikatan Jual Beli dan Kuasa No. 63 tanggal 31 Oktober 2013 Vide Bukti T- 7 dan Bukti T.II Intv - 3. P-1 c, P- 1 d, P- 1 e = T- 12 , T- 13 dan T- 14 ;

Menimbang, bahwa mengacu kepada ketentuan normatif Peraturan Gubernur Provinsi Daerah khusus Ibukota Jakarta Nomor 129 Tahun 2012 tentang Tata Cara Pemberian Pelayanan di Bidang Perizinan Bangunan Pasal 18 mengatur “Untuk mendapatkan IMB pemohon harus mengajukan permohonan secara tertulis dengan mengisi formulir yang tersedia dan melampirkan persyaratan“ selanjutnya Pasal 19 mengatur lebih lanjut “persyaratan permohonan IMB adalah sebagai berikut :

- a Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP);
- b Fotokopi Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP);
- c Fotokopi surat bukti kepemilikan tanah ;
- d Surat pernyataan (di atas meterai) dari pemohon yang menyatakan bahwa tanah yang di kuasai tidak dalam keadaan sengketa;
- e Fotokopi SIPPT dstnya ...;
- f Ketetapan Rencana Kota (K RK) sebanyak 5 (lima) set ;
- g Gambar rancangan arsitektur bangunan dstnya ...;
- h Perencanaan struktur bangunan dstnya.....;
- i Gambar rencana dan perhitungan mekanikal dan elektrikal bangunan gedung dstnya

PAGE



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- j Surat penunjukan penanggung jawab perencana arsitektur dstnya ...;*
- k Softcopy rancangan arsitektur dstnya*;
- l Fotokopi IPTB dstnya* ;
- m Persyaratan yang diatur oleh ketentuan lain ;*

Menimbang, bahwa selanjutnya Pasal 28 ayat 1 dan 2 mengatur bahwa “Apabila pemohon IMB berbeda dengan pemilik hak atas tanah, pemohon harus melampirkan dokumen pendukung berupa :

- a Akte jual beli notaris ;*
- b Surat keterangan dari notaris atau pejabat yang berwenang ;*
- c Perjanjian kerja sama atau sejenisnya ; atau*
- d Surat pernyataan penyerahan hak atau penguasaan hak atas tanah.;*

Menimbang, bahwa berdasarkan keterangan saksi bernama Ir. Yuli Astuti sebagai Kepala Seksi Pengawasan Pelaksanaan Bangunan Bidang Pengawasan Bangunan di Dinas Penataan Kota Provinsi DKI Jakarta di Dinas Penataan Kota Provinsi tugas pokok saksi adalah mengawasi pelaksanaan bangunan memberikan keterangan sebagai berikut :

- Bahwa IMB melalui *on line* diajukan dengan cara sistem *website*. Pemohon melakukan registrasi disitus P2B kemudian dilakukan input data mulai dari lokasi, pemilik, lalu melengkapi persyaratan sesuai dengan Pergub Nomor 129 Tahun 2012, kemudian ada folder khusus yang dapat Pemohon lampirkan, mulai dari formulir permohonan, sertifikat tanah dan gambar-gambar di *upload* kemudian di kirim ke dalam konsep suku dinas. Setelah pemasukan data maka akan dilakukan penilaian administrasi oleh petugas dari Sudin Perizinan setelah komplit maka dilanjutkan dengan penilaian teknis dan syarat yang harus dipenuhi mengisi formulir permohonan, surat pernyataan tanah tidak dalam sengketa, bukti kepemilikan tanah, bukti pembayaran PBB, ada gambar arsitek dari instansi terkait jika diperlukan dan apabila pemohon IMB berbeda dengan pemilik hak atas tanah Pemohon harus melampirkan dokumen pendukung berupa Akte Jual

Halaman 63 dari 70 halaman Putusan Nomor : 113/G/2016/PTUN-JKT

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

Beli, Surat keterangan dari notaris atau pejabat yang berwenang, perjanjian kerja sama atau sejenisnya atau surat pernyataan penyerahan hak atau penguasaan hak atas tanah, bahwa pada saat pembayaran diloket/verifikasi diperlihatkan fisik dokumen persyaratan termasuk KTP berupa asli atau fotokopi, bahwa terhadap permohonan dari Paulo Rossi terlihat di *website* garis miring Darmin yang tanda tangan Darmin lalu ada permohonan dari Paulo Rossi yang tanda tangan Paulo Rossi dengan melampirkan data pendukung sertipikat dan akta Notaris 3 (tiga) yaitu akta pengikatan jual beli, akta surat kuasa dan perjanjian pengosongan ;

Menimbang, bahwa dari uraian peristiwa hukum tersebut di atas, setelah Majelis Hakim mencermati bukti-bukti yang di ajukan Para Pihak dikaitkan dengan keterangan saksi, telah terungkap fakta hukum, bahwa Penggugat telah mengajukan permohonan IMB melalui sistem *online* dengan cara sistem *website*, untuk Pembangunan Hotel Kelas III kepada Tergugat (berdasarkan legalitas dibuat sendiri oleh Penggugat) dengan persyaratan dan dokumen lainnya Vide Bukti T- 5, T- 6, T- 7, T- 8 dan T-9 sampai T-15 di atas tanah di Jalan Melawai Nomor 20 RT 002 RW 01, Kelurahan Melawai, Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan;

Menimbang, bahwa selanjutnya ketentuan Pasal 28 ayat 1 dan 2 mengatur bahwa “Apabila pemohon IMB berbeda dengan pemilik hak atas tanah pemohon harus melampirkan dokumen pendukung berupa Akte jual beli Notaris, Surat keterangan dari Notaris atau pejabat yang berwenang, Perjanjian kerja sama atau sejenisnya atau Surat pernyataan penyerahan hak atau penguasaan hak atas tanah, bahwa setelah mencermati alat bukti-bukti yang di ajukan Para Pihak terkait dengan persyaratan permohonan IMB, maka Majelis Hakim berpendapat bahwa penerbitan IMB (objek sengketa) telah memenuhi persyaratan sebagaimana yang di atur dalam Peraturan Gubernur Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 129 Tahun 2012 tentang Tata Cara Pemberian Pelayanan di Bidang Perizinan Bangunan dalam Pasal 28 ayat 1 dan 2 yang mengatur apabila Pemohon IMB

PAGE



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berbeda dengan data pemilik hak atas tanah dengan Pemohon harus melampirkan data pendukung dokumen dan fakta hukum terungkap di Persidangan terhadap permohonan penerbitan IMB (objek sengketa) telah melampirkan data pendukung berupa sertipikat dan akta notaris ada 3 (tiga) yaitu akta pengikatan jual beli, akta surat kuasa dan perjanjian pengosongan Vide Bukti T.II Intv -1, T.II Intv- 2 dan T.II Intv- 3 ;

Menimbang, bahwa dari uraian kronologis fakta hukum tersebut di atas, maka Majelis Hakim berpendapat dari segi prosedur dan substansi penerbitan objek sengketa telah sesuai dengan ketentuan normatif Peraturan Gubernur Provinsi Daerah khusus Ibukota Jakarta Nomor 129 Tahun 2012 tentang Tata Cara Pemberian Pelayanan di Bidang Perizinan Bangunan Pasal 18 dan Pasal 19 dan Pasal 28 ayat 1 dan 2 Vide Bukti T- 4 ;

Menimbang, bahwa selanjutnya Majelis Hakim akan mempertimbangkan dan menguji apakah tindakan Tergugat menerbitkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor 11553/IMB/e/2015, tertanggal 2 Januari 2015, atas nama Paulo Rossi (Penggugat) telah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan AAUPB, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, khususnya dalam Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Administrasi Pemerintahan menegaskan tentang kewajiban Tergugat sebagai aparatur pemerintah, yang menyebutkan bahwa:

1 Pejabat Pemerintahan berkewajiban untuk menyelenggarakan Administrasi Pemerintahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, kebijakan pemerintahan, dan AUPB;

Kewajiban Tergugat dalam menjalankan wewenangnya yang harus mendasarkan pada Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik, juga ditegaskan dalam ketentuan Pasal 8 ayat (2) Undang-Undang Administrasi Pemerintahan, yang menyebutkan bahwa:

“Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dalam menggunakan Wewenang wajib berdasarkan:

Halaman 65 dari 70 halaman Putusan Nomor : 113/G/2016/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

a. peraturan perundang-undangan; dan

b. AUPB;

Selanjutnya dalam Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Administrasi Pemerintahan menguraikan yang dimaksud dengan AUPB adalah meliputi asas:

a. kepastian hukum;

b. kemanfaatan;

c. ketidakberpihakan;

d. kecermatan;

e. tidak menyalahgunakan kewenangan;

f. keterbukaan;

g. kepentingan umum; dan

h. pelayanan yang baik;

Menimbang, bahwa dengan mempedomani norma yang terkandung dalam Pasal 7 ayat (1), Pasal 8 ayat (2) dan Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan tersebut, dihubungkan dengan fakta-fakta yang terungkap di Persidangan, bahwa surat Keputusan Izin Mendirikan Bangunan (objek sengketa) di terbitkan oleh Tergugat, telah memenuhi persyaratan penilaian administrasi dan penilaian teknis berdasarkan Bukti T-5 sampai T-15, dengan melampirkan data pendukung dokumen berupa sertifikat dan akta notaris 3 (tiga) yaitu akta pengikatan jual beli, akta surat kuasa dan perjanjian pengosongan Vide Bukti T.II Intv- 1, T.II Intv- 2 dan T.II Intv-3. Hal ini membuktikan tindakan Tergugat dalam menerbitkan surat keputusan objek sengketa telah berdasarkan pada ketentuan perundang-undangan yang berlaku *in casu* Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 7 Tahun 2010 tentang Bangunan Gedung dan Peraturan Gubernur Provinsi DKI Jakarta Nomor 129 Tahun 2012 tentang Tata Cara Pemberian Pelayanan di Bidang Perizinan Bangunan, jo. Peraturan Gubernur Nomor 245 Tahun 2014 tentang Organisasi dan Tata Kerja Dinas Penataan Kota Jo. Pasal 3 huruf m Peraturan Gubernur Nomor 123 Tahun 2009 tentang Organisasi dan Tata Kerja

PAGE

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

Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Provinsi DKI Jakarta, menyatakan :
pelayanan, pembinaan dan pengendalian persetujuan teknis dan Instruksi Kepala Dinas
Pengawasan dan Penertiban Bangunan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 69
Tahun 2012 tentang Penerapan Sistem *Online* Proses Pelayanan Izin Mendirikan Bangunan
(IMB) maka dapat di simpulkan terbukti tindakan Tergugat telah sesuai dengan AAUPB
sebagaimana yang tegaskan dalam Pasal 10 ayat (1) Undang-Undang Administrasi
Pemerintahan;

Menimbang, bahwa terhadap dalil gugatan Penggugat mengenai hak-hak
keperdataan yang merugikan Penggugat yang belum diselesaikan antara Penggugat dan
Tergugat II Intervensi sampai dengan di terbitkannya objek sengketa adalah ranah hukum
Perdata yang merupakan kewenangan absolut Peradilan Umum untuk memeriksa dan
mengadilinya ;

Menimbang, bahwa selanjutnya terhadap dalil gugatan Penggugat menyatakan
permohonan IMB yang di ajukan oleh Tergugat II Intervensi pemalsuan data identitas dan
tanda tangan Penggugat, Majelis Hakim berpendapat terlepas adanya pemalsuan data
Peradilan Tata Usaha Negara menyatakan tidak berwenang menguji apakah data
persyaratan permohonan IMB (objek sengketa) palsu atau tidak sah merupakan ranah
hukum pidana seharusnya terlebih dahulu di buktikan di Pengadilan Negeri yang
merupakan Kompetensi obsolut Peradilan Umum, oleh karena Peradilan Tata Usaha
Negara tidak berwenangan untuk memeriksa dan mengadili ;

Menimbang, bahwa dari keseluruhan pertimbangan hukum tersebut di atas Majelis
Hakim berkesimpulan, bahwa oleh karena telah terbukti baik secara prosedural,
kewenangan maupun substansial tidak terbukti adanya pelanggaran terhadap peraturan
perundangan-undangan yang berlaku dan Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik yang
dilakukan oleh Tergugat dalam menerbitkan surat keputusan obyek sengketa, sehingga
gugatan Penggugat tidak memenuhi ketentuan dalam Pasal 53 ayat (2) huruf a dan b

Halaman 67 dari 70 halaman Putusan Nomor : 113/G/2016/PTUN-JKT

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 9 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dengan demikian Penggugat tidak dapat membuktikan kebenaran dalil-dalil gugatannya, sebaliknya Tergugat telah berhasil membuktikan dalil-dalil bantahannya, sehingga beralasan hukum bagi Majelis Hakim untuk menyatakan menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan penangguhan surat keputusan objek sengketa yang dimohonkan Penggugat, oleh karena Majelis Hakim telah menyatakan menolak gugatan Penggugat, maka terhadap permohonan penangguhan dimaksud tidak relevan lagi untuk dipertimbangkan dan haruslah dinyatakan ditolak;

Menimbang, bahwa karena gugatan Penggugat telah ditolak, maka berdasarkan ketentuan Pasal 110 *juncto* Pasal 112 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, Penggugat dihukum untuk membayar biaya perkara yang jumlahnya akan ditentukan dalam amar putusan ini ;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 107 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, bahwa Majelis Hakim hanya mempertimbangkan bukti-bukti surat dan keterangan saksi-saksi yang ada relevansinya dengan sengketa *a quo*, dengan demikian terhadap alat bukti-bukti surat dan keterangan saksi lainnya dan pendapat Ahli yang tidak ada relevansinya dengan sengketa *a quo* yang diajukan oleh Para Pihak di Persidangan haruslah dikesampingkan, namun tetap merupakan satu kesatuan dalam berkas perkara ini;

Mengingat, ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 serta peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan dengan sengketa ini;

MENGADILI :

PAGE



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

I DALAM PENANGGUHAN :

- Menolak permohonan penangguhan pelaksanaan surat keputusan objek sengketa;

II DALAM EKSEPSI :

- Menyatakan eksepsi Tergugat dan Tergugat II Intervensi tidak diterima;

III DALAM POKOK SENGKETA :

- 1 Menolak gugatan Penggugat untuk seluruhnya ;
- 2 Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara sejumlah Rp 282.500,- (Dua ratus delapan puluh dua ribu lima ratus rupiah) ;

Demikian diputus dalam rapat musyawarah Majelis Hakim Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta pada hari **Rabu**, tanggal **19 Oktober 2016**, oleh Kami **NUR AKTI, S.H.**, sebagai Hakim Ketua Majelis, bersama **SUBUR MS, S.H.,M.H.**, dan **FEBRU WARTATI, S.H., M.H.**, masing-masing sebagai Hakim Anggota, Putusan tersebut dibacakan pada hari **Selasa**, tanggal **25 Oktober 2016**, dalam Persidangan yang terbuka untuk umum, oleh Majelis Hakim tersebut di atas dengan dibantu oleh **MULYATI, S.H.,M.H.**, sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tata Usaha Negara Jakarta dengan dihadiri oleh Kuasa Penggugat, Kuasa Tergugat dan Kuasa Tergugat II Intervensi ;

HAKIM-HAKIM ANGGOTA,

HAKIM KETUA MAJELIS,

SUBUR MS, S.H.,M.H.

NUR AKTI, S.H.

Halaman 69 dari 70 halaman Putusan Nomor : 113/G/2016/PTUN-JKT



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

FEBRU WARTATI, S.H., M.H.

PANITERA PENGGANTI,

MULYATI, S.H.,M.H.

Rincian Biaya Perkara:

1.	Pendaftaran	Rp	30.000,-
2.	ATK	Rp	125.000,-
3.	Panggilan-Panggilan	Rp	105.500,-
4.	Meterai Putusan Sela	Rp	6.000,-
5.	Redaksi Putusan Sela	Rp	5.000,-
6.	Meterai Putusan	Rp	6.000,-
7.	Redaksi Putusan	Rp	5.000,-

----- +

Jumlah Rp 282.500,-

(Dua ratus delapan puluh dua ribu lima ratus rupiah)

PAGE