



PUTUSAN

Nomor 61 P/HUM/2013

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

MAHKAMAH AGUNG

Memeriksa dan mengadili perkara permohonan keberatan hak uji materiil terhadap Peraturan Walikota Medan No. 41 Tahun 2012 Tentang Petunjuk **Teknis Atas Peraturan Daerah Kota Medan N. 5 Tahun 2012 Tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan, Bab II Tentang Tata Cara Persyaratan Permohonan IMB** dalam Pasal 2 ayat (1) huruf a angka 3 Tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan, pada tingkat pertama dan terakhir telah memutuskan sebagai berikut, dalam perkara:

PT. ARGA CITRA KHARISMA, dalam hal ini diwakili HANDOKO, selaku Direktur Utama, kewarganegaraan Indonesia, beralamat di Jl. Bangka No. 47-49, Medan :

Selanjutnya memberi kuasa kepada:

- 1 H. HAKIM TUA HARAHAP, SH, MH
- 2 RAJA PAISAL HARAHAP, SH
- 3 IWAN ROHMAN HARAHAP, SH

Kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, Para Advokat-Penasehat Hukum pada Kantor Hukum "DUTA KEADILAN", berkantor di Jl. Prof. H. M. Yamin, SH, Komplek Serdang Mas Blok B No. 9, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 836/DK-SK/VIII/2013 Tanggal 19 Agustus 2013;

Selanjutnya disebut sebagai Pemohon;

melawan:

WALIKOTA MEDAN, tempat kedudukan di Jalan Kapten Maulana Lubis No. 2, Medan:

Selanjutnya memberi kuasa kepada :

- 1 SORITAU, SH
- 2 BAMBANG, SH
- 3 DALDIRI, SH, MH
- 4 ISKANDAR, SmHK
- 5 ALBERT YASOKHI LASE, SH, MHDEUS LEVOLT SIHOMBING, SH

Kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, Pegawai pada Bagian Hukum Sekretariat Daerah Kota Medan, beralamat di Jalan Kapten Maulana Lubis No. 2,



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Medan, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 183/12748 Tanggal 11 September 2013;

Selanjutnya disebut sebagai Termohon;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

DUDUK PERKARA

Menimbang, bahwa Pemohon dengan surat permohonannya tertanggal 27 Agustus 2013 yang diterima di Kepaniteraan Mahkamah Agung pada Tanggal 29 Agustus 2013 dan diregister dengan Nomor 61 P/HUM/2013 telah mengajukan permohonan keberatan hak uji materiil terhadap Peraturan Walikota Medan No. 41 Tahun 2012 Tentang Petunjuk Teknis Atas Peraturan Daerah Kota Medan N. 5 Tahun 2012 Tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan, Bab II Tentang Tata Cara Persyaratan Permohonan IMB dalam Pasal 2 ayat (1) huruf a angka 3 Tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan, dengan dalil-dalil yang pada pokoknya sebagai berikut:

A KEWENANGAN MAHKAMAH AGUNG ;

- Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 5 ayat (2) Ketetapan MPR RI No. III/MPR/2000, Tentang Sumber Hukum dan Tata Urutan Peraturan Perundang-undangan, menyatakan Mahkamah Agung berwenang menguji peraturan perundang-undangan dibawah undang-undang ;
- Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 24 ayat (1) Undang-undang Dasar 1945 (selanjutnya di sebut UUD 1945) menyatakan Kekuasaan Kehakiman merupakan kekuasaan yang merdeka untuk menyelenggarakan peradilan guna menegakkan hukum dan keadilan ;
- Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 24 ayat (2) UUD 1945 menyatakan kekuasaan kehakiman dilakukan oleh sebuah Mahkamah Agung dan Badan Peradilan yang dibawahnya dalam lingkungan peradilan umum, lingkungan peradilan agama, lingkungan peradilan militer, lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara dan oleh sebuah Mahkamah Konstitusi ;
- Bahwa berdasarkan Pasal 24A ayat (1) UUD 1945 menyatakan Mahkamah Agung berwenang mengadili pada tingkat kasasi, menguji peraturan perundang-undangan dibawah undang-undang terhadap undang-undang atau pengujian legalitas peraturan dibawah Undang-undang (*Judicial review on the legality of regulation*) dan mempunyai wewenang lainnya yang diberikan oleh undang-undang ;

Disclaimer

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



- Bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 18 Undang-Undang No. 48 Tahun 2009 (selanjutnya disebut UU No. 48 Tahun 2009) tentang Kekuasaan Kehakiman dinyatakan Kekuasaan Kehakiman dilakukan oleh sebuah Mahkamah Agung dan Badan Peradilan yang berada dibawahnya dalam lingkungan peradilan umum, lingkungan peradilan agama, lingkungan peradilan militer, lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara dan oleh sebuah Mahkamah Konstitusi ;
- Bahwa berdasarkan ketentuan dalam Pasal 20 ayat (2) huruf b UU No. 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman menyatakan Mahkamah Agung berwenang menguji peraturan perundang-undangan dibawah undang-undang terhadap undang-undang dan ayat (3) berbunyi putusan mengenai tidak sahnya peraturan perundang-undangan sebagai hasil pengujian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dapat diambil baik berhubungan dengan pemeriksaan pada tingkat kasasi maupun berdasarkan permohonan langsung pada Mahkamah Agung ;
- Bahwa pemerintahan yang di pandang paling baik adalah pemerintahan yang paling sedikit memerintah atau paling sedikit ikut campur dalam urusan masyarakat, hal ini merupakan prinsip Negara hukum yang mengutamakan hukum dimana rakyatlah yang berdaulat, prinsip supremasi hukum (*supremacy of law*) atau dengan kata lain kekuasaan tertinggi dalam Negara hukum adalah ditangan hukum, kewenangan regulasi yang bersifat mengikat untuk umum terkait erat dengan fungsi legislasi yang hanya dapat dilakukan oleh kekuasaan Negara apabila telah mendapat persetujuan rakyat yang berdaulat, yaitu melalui para wakilnya di Dewan Perwakilan Rakyat. Tidak satu orang rakyatpun yang dapat dikurangi haknya dan dibebani dengan kewajiban tanpa disetujui sendiri oleh rakyat yang berdaulat itu menurut prosedur demokrasi berdasarkan konstitusi yang berlaku (*the principle of constitutional democracy*, Prof. Dr. Jimly Asshiddiqie, SH). Oleh karena jika suatu lembaga atau pejabat publik tertentu (*staat organ, public office, public official*) hendak mengatur mengurangi hak, dan atau membebani sesuatu kewajiban tertentu kepada subyek hukum warga Negara dalam lalu lintas hukum, maka satu-satunya bentuk hukum yang diperbolehkan untuk mengatur hal itu adalah dalam bentuk undang-undang atau dengan kata lain bahwa bentuk peraturan yang bersifat mengikat hanya diperkenankan apabila peraturan itu secara eksplisit mendapatkan delegasi kewenangan mengatur dari undang-undang (*legislative delegation of rule-making power*) ;



- Bahwa dikecualikan atas berlakunya prinsip “*legislative delegation of rule-making power*” itu hanya dimungkinkan atas pertimbangan bahwa dalam menjalankan tugas konstitusionalnya seorang kepala pemerintahan memerlukan keleluasaan bertindak berdasarkan prinsip “*frijes ermenssen*” dengan demikian dapat dikatakan bahwa selain Presiden, tidak ada lembaga lain atau pejabat lain yang diperbolehkan membuat peraturan yang bersifat mengikat untuk umum kecuali jika kewenangan demikian secara tegas didelegasikan oleh undang-undang atau disubdelegasikan oleh suatu peraturan pelaksana undang-undang ;
- Bahwa pedoman atau tata cara bersifat teknis administratif dan tidak boleh membuat atau menciptakan norma hukum baru yang sama sekali tidak diatur dalam undang-undang. Jika materi pedoman atau tata cara berisi norma hukum baru, maka norma hukum yang demikian dapat diabaikan daya ikatnya, norma hukum yang demikian tidak dapat dipaksakan berlakunya dalam lalu lintas hukum ;
- Bahwa kewenangan regulasi atau membuat peraturan perundang-undangan, pada pokoknya lahir dari adanya prinsip kedaulatan rakyat, oleh karena itu setiap peraturan yang akan ditetapkan oleh pemerintah mengikat untuk umum, haruslah atas persetujuan wakil-wakil yang duduk di Dewan Perwakilan Rakyat. Apabila ketentuan dalam peraturan itu belum cukup dan masih diperlukan pengaturan lebih lanjut, maka pendelegasian kewenangan pengaturan itu baru dapat dilakukan apabila:
 - a Adanya perintah yang tegas mengenai subjek lembaga pelaksana yang diberi delegasi kewenangan, dan bentuk peraturan pelaksana untuk menuangkan materi pengaturan yang didelegasikan ;
 - b Adanya perintah yang tegas mengenai bentuk peraturan pelaksana untuk menuangkan materi pengaturan yang didelegasikan ; atau
 - c Adanya perintah yang tegas mengenai pendelegasian kewenangan dari undang-undang atau lembaga pembentuk undang-undang kepada lembaga penerima delegasi kewenangan, tanpa penyebutan bentuk peraturan yang mendapat delegasi, dengan demikian jelas bahwa lembaga pelaksana undang-undang, baru dapat memiliki kewenangan untuk menetapkan suatu peraturan yang mengikat umum jika oleh undang-undang sebagai primary legislation memang memerintahkan atau memberi kewenangan untuk itu. Oleh karena



itu syarat utama pendelegasian kewenangan pengaturan itu adalah harus ada perintah atau pendelegasian yang resmi dari undang-undang ;

- Bahwa keabsahan proses pembentukan peraturan perundang-undangan dibawah undang-undang haruslah didasarkan atas *legislative delegation of rule making power* dari pembentuk undang-undang kepada penerima "*delegation of rule making power*" atau penerima delegasi untuk membuat peraturan perundang-undangan dibawahnya ;
- Bahwa kewenangan yang sudah didelegasikan kepada lembaga lain itu tidak dapat lagi ditarik kembali oleh lembaga pemberi delegasi, mengingat delegasi adalah merupakan pemberian, pelimpahan atau pengalihan kewenangan oleh suatu organ pemerintahan kepada pihak lain untuk mengambil keputusan atas tanggung jawab sendiri ;
- Bahwa dengan demikian Mahkamah Agung berwenang untuk mengadili perkara pengujian dan pengujian legalitas dari :
 - Bab. II Tentang Tata Cara Dan Persyaratan Permohonan IMB dalam Pasal 2 ayat (1) huruf a angka 3 Peraturan Walikota Medan No. 41 Tahun 2012 Tentang Petunjuk Teknis Atas Peraturan Daerah Kota Medan No. 5 Tahun 2012 Tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan;
Karena bertentangan dengan :
 - Undang-Undang No. 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia No. 134 Tahun 2002) berikut penjelasan atas Undang-undang Republik Indonesia No. 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung (Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia No. 4247) *Jo.* Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 36 Tahun 2005 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang No. 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia No. 83 Tahun 2005) berikut penjelasan atas Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 36 Tahun 2005 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang No. 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung (Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia No. 4532) ;
 - Bahwa uji materiil ini diajukan kepada Mahkamah Agung menjadi hal yang menarik karena seluruh peraturan yang diuji materiil tersebut diatas diterbitkan oleh Walikota Medan yaitu Bab. II Tentang Tata Cara Dan Persyaratan Permohonan IMB dalam Pasal 2 ayat (1) huruf a angka 3 Peraturan Walikota Medan No. 41 Tahun 2012 Tentang Petunjuk Teknis Atas Peraturan Daerah Kota



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Medan No. 5 Tahun 2012 Tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi yakni Undang-Undang No. 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung Jo Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 36 Tahun 2005 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang No. 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung ;

- Bahwa Walikota Medan telah mengabaikan Undang-Undang No. 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung Jo Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 36 Tahun 2005 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang No. 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung, oleh sebab itu apabila terhadap Peraturan Daerah Kota Medan dan Peraturan Walikota Medan sebagaimana disebutkan diatas tidak dilakukan uji materiil, dipastikan seluruh peraturan ini akan berdampak pada konsistensi peraturan, harmonisasi peraturan dan merusak hirarki peraturan perundang-undangan secara vertikal, untuk itu dengan permohonan uji materiil ini diharapkan tetap terjaminnya tertib hukum dan kepastian hukum serta tetap terjaga sebagaimana prinsip yang dianut oleh Negara Republik Indonesia sebagai Negara hukum yang menjunjung tinggi supremasi hukum dan demokrasi ;

B KEDUDUKAN HUKUM (*LEGAL STANDING*) PEMOHON ;

- Bahwa Pemohon adalah badan hukum public atau badan hukum privat yaitu PT. ARGAL CITRA KHARISMA, berkedudukan di Medan beralamat di Jalan Timor No. 1, Kelurahan Gang Buntu, Kecamatan Medan Timur, selaku pelaku usaha yang bergerak dibidang jasa pengembang sebagai sumber mata pencaharian perseroan agar mendapatkan kemajuan perseroan yang layak, oleh karena itu sebelum mendirikan bangunan yang terletak di Jalan Jawa, Kelurahan Gang Buntu, Kecamatan Medan Timur, Kota Medan, pemohon telah mengajukan permohonan izin mendirikan bangunan ;
- Bahwa karena tanah tersebut diperoleh Pemohon berdasarkan pelepasan hak dan ganti rugi, maka pemohon telah melampirkan bukti pelepasan hak dan ganti rugi tersebut, akan tetapi tidak dapat diproses Pemerintah Kota Medan karena tidak memenuhi persyaratan yang diminta Bab. II Tentang Tata Cara Dan Persyaratan Permohonan IMB dalam Pasal 2 ayat (1) huruf a angka 3 Peraturan Walikota Medan No. 41 Tahun 2012 Tentang Petunjuk Teknis Atas Peraturan Daerah Kota Medan No. 5 Tahun 2012 Tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan ;

Disclaimer

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



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa berselang waktu yang tidak lama, tiba-tiba ada pihak lain yang mengklaim tanah milik Pemohon tersebut sebagai miliknya sehingga terjadi sengketa ;
- Bahwa atas sengketa tersebut Pemohon memutuskan mengajukan gugatan perdata terhadap pihak yang mengklaim tanah tersebut miliknya dan atas gugatan tersebut telah diputus pengadilan hingga pada tingkat kasasi di Mahkamah Agung yang mana pengadilan menyatakan Pemohon sebagai pemilik atas tanah tersebut dan atas putusan pengadilan tersebut telah dilaksanakan Eksekusinya oleh Pengadilan Negeri Medan, vide putusan Reg.No. 314/Pdt.G/2011/PN-Mdn tanggal 12 September 2011 (bukti P-4) Jo Putusan Pengadilan Tinggi Medan No.415/Pdt/2011/PT-Mdn tanggal 12 Januari 2012 (bukti P-5) Jo Putusan Mahkamah Agung RI No. 1040 K/Pdt/2012 tanggal 05 Nopember 2012 (bukti P-6) yang telah dilakukan eksekusinya sesuai dengan Berita Acara Eksekusi Pengosongan (*Ontruiming*) dan Penyerahan No. 16/Eks/2013/ 314/Pdt.G/2011/PN-Mdn tanggal 03 Juli 2013 (bukti P-7) ;
- Bahwa berdasarkan putusan pengadilan dan berita acara eksekusi tersebut Pemohon telah mengajukan permohonan penerbitan sertifikat atas tanah tersebut kepada Kantor Pertanahan Kota Medan, akan tetapi pihak Kantor Pertanahan Kota Medan sebagaimana biasanya sangat membutuhkan waktu yang sangat lama bahkan pernah bertahun-tahun dalam penerbitan sertifikat atas tanah ;
- Bahwa selanjutnya untuk menghemat waktu, Pemohon kembali mengajukan permohonan izin mendirikan bangunan kepada Pemerintah Kota Medan Cq. Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan dengan melampirkan bukti kepemilikan atas tanah tersebut yaitu bukti pelepasan hak dan ganti rugi, putusan pengadilan dan berita acara eksekusi dari pengadilan akan tetapi hingga sekarang tidak diproses oleh Pemerintah Kota Medan Cq. Kepala Dinas Tata Ruang Dan Tata Bangunan Kota Medan ;
- Bahwa alasan yang diberikan Pemerintah Kota Medan adalah karena menurut Bab. II Tentang Tata Cara Dan Persyaratan Permohonan IMB dalam Pasal 2 Ayat (1) huruf a angka 3 Peraturan Walikota Medan No. 41 Tahun 2012 Tentang Petunjuk Teknis Atas Peraturan Daerah Kota Medan dan Peraturan Daerah Kota Medan No. 5 Tahun 2012 Tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan, syarat-syarat penerbitan izin mendirikan bangunan harus melampirkan bukti kepemilikan tanah dalam bentuk :

Halaman 7 dari 20 halaman Putusan Nomor 61 P/HUM/2013

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

- a Foto copy sertifikat tanah yang dilegalisasi oleh Badan Pertanahan Nasional ;
 - b Foto copy akta kepemilikan tanah yang dikeluarkan oleh Camat yang dilegalisasi oleh Camat (bagi tanah yang belum bersertifikat) ;
 - c Foto copy akta kepemilikan tanah yang dikeluarkan oleh Notaris yang dilegalisasi oleh Notaris ;
 - d Surat tidak silang sengketa untuk keperluan mengurus IMB yang dikeluarkan oleh Lurah (bagi surat tanah yang belum bersertifikat) ; dan
 - e Rekomendasi dari Bank bagi surat tanah yang sedang di agunkan.
- Bahwa yang lebih fatal lagi Pemerintah Kota Medan menyatakan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap dalam perkara perdata bukanlah sebagai bukti hak atas tanah ;
 - Bahwa menurut logika hukum, putusan pengadilan yang telah dengan tegas dalam amar putusan menyatakan sebagai pemilik hak atas tanah adalah merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah yang paling tinggi, sesuai dengan paham yang dianut tentang sertifikat di Indonesia menganut paham *stelsel negative* ;
 - Bahwa belakangan Pemohon ketahui, ternyata Bab. II Tentang Tata Cara Dan Persyaratan Permohonan IMB dalam Pasal 2 Ayat (1) huruf a angka 3 Peraturan Walikota Medan No. 41 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Atas Peraturan Daerah Kota Medan dan Peraturan Daerah Kota Medan No. 5 Tahun 2012 Tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan ternyata bertentangan dengan :
 - Undang-Undang No. 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia No. 134 Tahun 2002) berikut penjelasan atas Undang-undang Republik Indonesia No. 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung (Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia No. 4247) Jo Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 36 Tahun 2005 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang No. 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia No. 83 Tahun 2005) berikut penjelasan atas Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 36 Tahun 2005 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang No. 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung (Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia No. 4532) ;
 - Bahwa didalam Pasal 8 Ayat (1) Undang-Undang No. 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung Jo Pasal 15 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 36 Tahun 2005 mengatur mengenai kelengkapan permohonan izin

Disclaimer

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



mendirikan bangunan gedung sebagaimana dalam penjelasannya menyebutkan tentang kepemilikan bisa dibuktikan dengan HGB, HGU, Hak Pengelolaan atau Hak Pakai, atau tanda bukti penguasaan/kepemilikan lainnya, untuk tanda bukti yang bukan dalam bentuk sertifikat tanah, diupayakan mendapatkan fatwa penguasaan/ kepemilikan dari instansi yang berwenang ;

- Bahwa Pasal 8 Ayat (1) Undang-Undang No. 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung Jo Pasal 15 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 36 Tahun 2005 dalam penjelasannya masih memperbolehkan tanda bukti penguasaan/ kepemilikan lainnya untuk tanda bukti yang bukan dalam bentuk sertifikat tanah, diupayakan mendapatkan fatwa penguasaan/ kepemilikan dari instansi yang berwenang ;
- Bahwa oleh karena itu jelaslah Bab. II Tentang Tata Cara Dan Persyaratan Permohonan IMB dalam Pasal 2 Ayat (1) huruf a angka 3 Peraturan Walikota Medan No. 41 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Atas Peraturan Daerah Kota Medan dan Peraturan Daerah Kota Medan No. 5 Tahun 2012 Tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan sangat bertentangan dengan Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang No. 28 Tahun 2002 Jo Pasal 15 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 36 Tahun 2005 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang No. 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung ;
- Bahwa untuk mempertegas hal tersebut diatas berikut kami kutip redaksi dari Pasal 8 Undang-Undang No. 28 Tahun 2002 sebagai berikut ayat :
 - 1 Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif yang meliputi :
 - a Status hak atas tanah, dan/ atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah ;
 - b Status kepemilikan bangunan gedung ; dan
 - c Izin mendirikan bangunan gedung ;
 - d Sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;
 - 2 Setiap orang atau badan hukum dapat memiliki bangunan gedung atau bagian bangunan gedung ;
 - 3 Pemerintah Daerah wajib mendata bangunan gedung untuk keperluan tertib pembangunan dan pemanfaatan ;



- 4 Ketentuan mengenai izin mendirikan bangunan gedung, kepemilikan, dan pendataan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), (2) dan ayat (3) diatur lebih lanjut dengan peraturan pemerintah ;
- Bahwa kemudian bunyi Pasal 15 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 36 Tahun 2005 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang No. 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung yang redaksinya kami kutip ayat :
 - 1 Setiap orang dalam mengajukan permohonan izin mendirikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal 14 Ayat (1) wajib melengkapi dengan :
 - a Tanda bukti status kepemilikan hak atas tanah atau tanda bukti perjanjian pemanfaatan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ;
 - b Data pemilik bangunan gedung ;
 - c Rencana teknis bangunan gedung ; dan
 - d Hasil analisis mengenai dampak lingkungan bagi bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan ;
- Bahwa penjelasan Pasal 15 Ayat (1) huruf a yang kami kutip sebagai berikut berbunyi :
 - i Dalam hal pemohon juga adalah penguasa/pemilik tanah, maka yang dilampirkan adalah Sertifikat kepemilikan tanah (yang dapat berupa HGB, HGU, Hak Pengelolaan atau Hak Pakai) atau tanda bukti penguasaan/kepemilikan lainnya. Untuk tanda bukti yang bukan dalam bentuk sertifikat tanah, diupayakan mendapat fatwa penguasaan/kepemilikan dari instansi yang berwenang ;
 - ii Dalam hal pemohon bukan penguasa/pemilik tanah, maka dalam permohonan mendirikan bangunan gedung yang bersangkutan harus terdapat persetujuan dari pemilik tanah, bahwa pemilik tanah menyetujui pemilik bangunan gedung untuk mendirikan bangunan gedung dengan fungsi yang disepakati, yang tertuang dalam surat perjanjian pemanfaatan tanah antara calon pemilik bangunan gedung dengan pemilik tanah ;
Perjanjian tertulis tersebut harus dilampiri foto copy tanda bukti penguasaan/kepemilikan tanah ;
- Bahwa oleh karena itu jelaslah Pemohon merupakan pihak yang kepentingannya dirugikan atas penerapan Bab. II Tentang Tata Cara Dan Persyaratan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Permohonan IMB dalam Pasal 2 Ayat (1) huruf a angka 3 Peraturan Walikota Medan No. 41 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Atas Peraturan Daerah Kota Medan dan Peraturan Daerah Kota Medan No. 5 Tahun 2012 Tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan ;

- Bahwa untuk mendukung dalil-dalil Pemohon tersebut diatas turut kami lampirkan beberapa pendapat ahli (bukti P-8, P-9 dan P-10) ;
- Bahwa oleh karena kepentingan Pemohon telah dirugikan maka mohonlah Ketua Mahkamah Agung RI untuk menyatakan Pasal 2 Ayat (1) huruf a angka 3 Peraturan Walikota Medan No. 41 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Atas Peraturan Daerah Kota Medan No. 5 Tahun 2012 Tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan tidak berlaku dan batal demi hukum karena bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi yaitu Pasal 8 Undang-Undang No. 28 Tahun 2002 Jo Pasal 15 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 36 Tahun 2005 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang No. 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung seraya mengubah Pasal 2 ayat (1) huruf a angka 3 Peraturan Walikota Medan No. 41 Tahun 2012 menjadi berbunyi sebagai berikut:

Surat-surat kepemilikan tanah antara lain :

- a Foto copy sertifikat tanah yang dilegalisasi oleh Badan Pertanahan Nasional ;
- b Foto copy akta kepemilikan tanah yang dikeluarkan oleh Camat yang dilegalisasi oleh Camat (bagi tanah yang belum bersertifikat) ;
- c Foto copy akta kepemilikan tanah yang dikeluarkan oleh Notaris yang dilegalisasi oleh Notaris ;
- d Foto copy surat fatwa penguasaan fisik tanah dari kelurahan setempat yang telah dilegalisasi oleh camat/kepala wilayah kecamatan lokasi tanah setempat ;
- e Foto copy kepemilikan atas tanah berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap "*inkracht van gewijsde*" dan telah dilegalisasi pengadilan ;
- f Foto copy kwitansi tanda pembayaran ganti rugi atas tanah atau pelepasan hak dan/atau ganti rugi yang telah dilegalisasi dalam putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap "*inkracht van gewijsde*" ;

Halaman 11 dari 20 halaman Putusan Nomor 61 P/HUM/2013

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)



- g Surat tidak silang sengketa untuk keperluan mengurus IMB yang dikeluarkan oleh Lurah (bagi surat tanah yang belum bersertifikat) ; dan
- h Rekomendasi dari Bank bagi surat tanah yang sedang di agunkan.

Bahwa berdasarkan hal tersebut di atas, maka selanjutnya Pemohon mohon kepada Ketua Mahkamah Agung berkenan memeriksa permohonan keberatan dan memutuskan sebagai berikut:

- 1 Menerima dan mengabulkan permohonan Pemohon ;
 - a Menyatakan Pasal 2 Ayat (1) huruf a angka 3 Peraturan Walikota Medan No. 41 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Atas Peraturan Daerah Kota Medan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi yaitu : Undang-Undang No. 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung Jo Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 36 Tahun 2005 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang No. 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung ;
- 2 Menyatakan Pasal 2 Ayat (1) huruf a angka 3 Peraturan Walikota Medan No. 41 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Atas Peraturan Daerah Kota Medan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat (tidak sah) dan tidak berlaku umum ;
- 3 Memerintahkan Pasal 2 Ayat (1) huruf a angka 3 Peraturan Walikota Medan No. 41 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Atas Peraturan Daerah Kota Medan segera dicabut dan menggantinya menjadi berbunyi sebagai berikut :

Surat-surat kepemilikan tanah antara lain :

- a Foto copy sertifikat tanah yang dilegalisasi oleh Badan Pertanahan Nasional ;
- b Foto copy akta kepemilikan tanah yang dikeluarkan oleh Camat yang dilegalisasi oleh Camat (bagi tanah yang belum bersertifikat) ;
- c Foto copy akta kepemilikan tanah yang dikeluarkan oleh Notaris yang dilegalisasi oleh Notaris ;
- d Foto copy surat fatwa penguasaan fisik tanah dari kelurahan setempat yang telah dilegalisasi oleh camat/kepala wilayah kecamatan lokasi tanah setempat ;
- e Foto copy kepemilikan atas tanah berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap "*inkracht van gewijsde*" dan telah dilegalisasi pengadilan ;
- f Foto copy kwitansi tanda pembayaran ganti rugi atas tanah atau pelepasan hak dan/atau ganti rugi yang telah dilegalisasi dalam putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap "*inkracht van gewijsde*" ;



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- g Surat tidak silang sengketa untuk keperluan mengurus IMB yang dikeluarkan oleh Lurah (bagi surat tanah yang belum bersertifikat) ; dan
 - h Rekomendasi dari Bank bagi surat tanah yang sedang di agunkan.
- 4 Memerintahkan pemuatan putusan ini dalam berita Negara dan berita daerah sebagaimana mestinya ;

Atau : Jika seandainya Majelis Hakim Agung berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil – adilnya (*ex a quo et bono*) ;

Menimbang, bahwa untuk mendukung dalil-dalil permohonannya, Pemohon telah mengajukan surat-surat bukti berupa:

- 1 Surat Kuasa, tanggal 19 Agustus 2013(Lampiran)
- 2 Peraturan Walikota Medan Nomor : 41 Tahun 2012 Tentang Petunjuk Teknis Atas Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 5 Tahun 2012 Tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan, dan Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 5 Tahun 2012 Tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan(bukti P-1)
- 3 Undang Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung(bukti P-2)
- 4 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung dan Pejelasan Atas Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung(bukti P-3)
- 5 Putusan Pengadilan Negeri Medan Nomor : 314/Pdt.G/2011/PN.Mdn, Tanggal 12 September 2011(bukti P-4)
- 6 Putusan Pengadilan Tinggi Medan Nomor 415/PDT/2011/PT-MDN, Tanggal 12 Januari 2012(bukti P-5)
- 7 Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1040 K/Pdt/2012, Tanggal 05 Nopember 2012(bukti P-6)
- 8 Berita Acara Eksekusi Pengosongan (*ONTRUIMING*) Nomor 16/ Eks/2013/314/Pdt.G/2011/PN-Mdn, Tanggal 03 Juli 2013(bukti P-7)
- 9 ANALISA YURIDIS TERHADAP BAB II TATA CARA DAN PERSYARATAN PERMOHONAN IMB PASAL 2 AYAT (1) HURUF a, ANGKA 3, PERATURAN WALIKOTA MEDAN NOMOR 41 TAHUN 2012 TENTANG PETUNJUK TEKNIS ATAS PERATURAN DAERAH KOTAN MEDAN NOMOR 5 TAHUN 2012 TENTANG RETRIBUSI IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN, YANG DISUSUN OLEH DR. DARWINSYAH MININ, S.H..M.S. TANGGAL 24 AGUSTUS 2013(bukti P-8)

Halaman 13 dari 20 halaman Putusan Nomor 61 P/HUM/2013

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)



10 KAJIAN HUKUM TERHADAP BAB II TATA CARA DAN PERSYARATAN PERMOHONAN IMB PASAL 2 AYAT (1) HURUF a, ANGKA 3, PERATURAN WALIKOTA MEDAN NOMOR 41 TAHUN 2012 TENTANG PETUNJUK TEKNIS ATAS PERATURAN DAERAH KOTAN MEDAN NOMOR 5 TAHUN 2012 TENTANG RETRIBUSI IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN, YANG DISUSUN OLEH DR. IMAM JAUHARI, S.H., M.HUM., TANGGAL 24 AGUSTUS 2013(bukti P-9)

11. PENDAPAT HUKUM TERHADAP PASAL 2 AYAT (1) HURUF a, ANGKA 3, PERATURAN, WALIKOTA MEDAN NOMOR 41 TAHUN 2012 TENTANG PETUNJUK TEKNIS ATAS PERATURAN DAERAH KOTA MEDAN NOMOR 5 TAHUN 2012 TENTANG RETRIBUSI IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN, YANG DISUSUN OLEH DR. MARZUKI, S.H., M.HUM., TANGGAL 24 AGUSTUS 2013(bukti P-10)

Menimbang, bahwa permohonan keberatan hak uji materiil tersebut telah disampaikan kepada Termohon pada Tanggal 29 Agustus 2013 berdasarkan Surat Panitera Muda Tata Usaha Negara Mahkamah Agung Nomor 61/PER-PSG/VIII/61 P/HUM/TH.2013, Tanggal 29 Agustus 2013;

Menimbang, bahwa terhadap permohonan Pemohon tersebut, Termohon telah mengajukan jawaban tertulis pada Tanggal 11 September 2013, yang pada pokoknya atas dalil-dalil sebagai berikut:

Dalam Eksepsi

Tentang Pemohon tidak mempunyai kapasitas/ *legal standing* mengajukan permohonan uji materi

- Bahwa Pemohon dalam dalil permohonannya pada dasarnya mendalilkan dengan berdasarkan pada putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van gewisjde*) telah mengajukan permohonan hak uji materiil *a quo* yakni terhadap ketentuan Bab II Tentang tata cara dan persyaratan permohonan IMB dalam Pasal 2 ayat (1) huruf a angka 3 Peraturan Walikota Medan No. 41 tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Atas Peraturan Daerah Kota Medan dan Peraturan Daerah Kota Medan No.5 tahun 2012 tentang Izin Retribusi Izin Mendirikan Bangunan, bertentangan dengan Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang No.28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, Jo. Pasal 15 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 36 tahun 2005 tentang Peraturan pelaksanaan UU No. 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.
- Bahwa Pemohon dalam hal ini tidak mempunyai *legal standi* (kapasitas hukum) dalam mengajukan permohonan uji materiil *a quo*, karena tidak ada alas hak bagi



pemohon atas kepemilikan tanah yang diterbitkan oleh instansi yang berwenang untuk dijadikan sebagai dasar penerbitan Surat Izin Mendirikan Bangunan (SIMB) atas suatu bidang tanah. Padahal salah satu syarat mutlak untuk memperoleh Izin Mendirikan Bangunan (SIMB) adalah mengenai kejelasan tentang status tanah lokasi yang dibuktikan dari instansi yang berwenang terkait masalah tanah.

- Bahwa namun Pemohon hanya berdasarkan pada putusan pengadilan yang bukan termasuk dalam syarat-syarat untuk perolehan izin mendirikan bangunan. Oleh karenanya Pemohon tidak ada kepentingan hukumnya untuk itu terkait permohonan izin mendirikan bangunan sehingga membawa konsekwensi hukum tidak ada kapasitas Pemohon untuk dapat mengajukan permohonan uji materil *a quo*, sehingga Permohonan Pemohon layak untuk ditolak.
- Bahwa dalam hal ini tidak ada kepentingan dan relevansi Pemohon terkait dengan izin mendirikan bangunan, mengingat dalam permohonan izin mendirikan bangunan (IMB) tersebut telah secara jelas dan tegas syarat-syarat yang harus dipenuhi untuk itu.

Berdasarkan hal-hal yang telah Termohon kemukakan tersebut diatas maka sangat beralasan hukum bagi Majelis Hakim Agung yang mengadili perkara *a quo* untuk menyatakan Permohonan Pemohon tidak dapat diterima (NO);

PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan permohonan keberatan hak uji materiil dari Pemohon adalah sebagaimana tersebut di atas;

Menimbang, bahwa yang menjadi objek permohonan keberatan hak uji materiil Pemohon adalah Peraturan Walikota Medan No. 41 Tahun 2012 Tentang Petunjuk Teknis Atas Peraturan Daerah Kota Medan N. 5 Tahun 2012 Tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan, Bab II Tentang Tata Cara Persyaratan Permohonan IMB dalam Pasal 2 ayat (1) huruf a angka 3 Tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan, vide bukti nomor P-2;

Menimbang, bahwa sebelum Mahkamah Agung mempertimbangkan tentang substansi permohonan yang diajukan Pemohon, maka terlebih dahulu akan dipertimbangkan apakah permohonan *a quo* memenuhi persyaratan formal, yaitu apakah Pemohon mempunyai kepentingan untuk mengajukan permohonan keberatan hak uji materiil, sehingga pemohon mempunyai kedudukan hukum (*legal standing*) dalam permohonan *a quo* sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 A ayat (2) Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1985 tentang Mahkamah Agung dan Pasal 1 ayat (4) dan Pasal 2 ayat (4) Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 01 Tahun 2011 tentang Hak Uji Materiil;

Menimbang, bahwa objek permohonan keberatan hak uji materiil berupa Peraturan Walikota Medan No. 41 Tahun 2012 Tentang Petunjuk Teknis Atas Peraturan Daerah Kota Medan N. 5 Tahun 2012 Tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan, Bab II Tentang Tata Cara Persyaratan Permohonan IMB dalam Pasal 2 ayat (1) huruf a angka 3 Tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan, merupakan peraturan perundang-undangan di bawah undang-undang, yang dikeluarkan oleh Walikota Medan (Termohon) berdasarkan kewenangan yang dimilikinya, sehingga memenuhi ketentuan Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan. Oleh karenanya berdasarkan ketentuan pasal 20 ayat (2) huruf b Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman Juncto Pasal 31 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, Mahkamah Agung berwenang untuk mengujinya;

Menimbang, bahwa hak untuk menggugat (*legal standing*), timbul/ lahir karena adanya suatu kepentingan yang telah dirugikan yang dalam permohonan *in casu* adalah kepentingan dari Pemohon untuk mendapatkan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) dari Walikota Medan;

Menimbang bahwa Pemohon yang diwakili oleh Handoko, Jabatan Direktur Utama PT. ARGA CITRA KHARISMA, merupakan badan hukum privat yang berbentuk Perseroan Terbatas (PT) dan bergerak dalam bidang pengembangan perumahan yang guna kepentingan usahanya telah mengajukan permohonan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) kepada Walikota Medan dengan melampirkan persyaratan antara lain bukti kepemilikan tanah yang berupa putusan Kasasi dari Mahkamah Agung R.I Nomor 1040 K/Pdt/2012 tanggal 05 November 2012 (bukti P-6) yang amarnya memenangkan Pemohon, dan atas putusan dimaksud telah pula dilakukan eksekusinya sebagaimana ternyata dalam Berita Acara Eksekusi Pengosongan (*ONTRUIMING*) Nomor 16/Eks/2013/314/Pdt.G/2011/PN-Mdn, Tanggal 03 Juli 2013 (bukti P-7);

Menimbang bahwa akan tetapi permohonan Pemohon untuk mendapatkan IMB tersebut terkendala dengan adanya Peraturan Walikota Medan Nomor 41 Tahun 2012 (obyek HUM) yaitu bahwa permohonan IMB harus melampirkan bukti kepemilikan tanah dalam bentuk:

- a Fotocopy Sertifikat Tanah,

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)



- b Fotocopy Akta Kepemilikan Tanah yang dikeluarkan oleh Camat (bagi tanah yang belum bersertifikat),
- c Fotocopy Akta Kepemilikan Tanah yang dikeluarkan oleh Notaris yang dilegalisasi oleh Notaris,
- d Surat tidak silang sengketa untuk keperluan mengurus IMB yang dikeluarkan oleh Lurah (bagi tanah yang belum bersertifikat).
- e Rekomendasi dari Bank bagi surat tanah yang sedang diagunkan.

Sedangkan yang Pemohon miliki adalah bukti kepemilikan tanah dalam bentuk putusan pengadilan yang dalam perkara *incasu* adalah putusan Mahkamah Agung dan berita acara pelaksanaan eksekusi pengosongan atas tanah dimaksud sehingga permohonan Pemohon untuk mendapatkan IMB tersebut tidak diproses oleh Pemerintah Kota Medan *cq.* Kepala Dinas Tata Ruang dan Tata Bangunan Kota Medan;

Menimbang bahwa dengan demikian Pemohon mempunyai kepentingan dan oleh karena itu maka Pemohon mempunyai hak menggugat (*legal standing*) atas obyek HUM yang menjadi penghalang bagi Pemohon untuk mendapatkan IMB tersebut dan oleh karena itu pula eksepsi dari Termohon yang menyatakan bahwa Pemohon HUM tidak mempunyai kepentingan/ kapasitas untuk menggugat (*legal standing*) adalah tidak beralasan dan harus dikesampingkan;

Menimbang, bahwa karena permohonan terhadap obyek hak uji materiil diajukan oleh Pemohon yang mempunyai *legal standing* maka permohonan *a quo* secara formal dapat diterima;

Menimbang bahwa selanjutnya akan dipertimbangkan substansi dari permohonan Pemohon yang mendalilkan bahwa Pasal 2 Ayat (1) huruf a angka 3 Peraturan Walikota Medan No. 41 Tahun 2012 tentang Petunjuk Teknis Atas Peraturan Daerah Kota Medan No. 5 Tahun 2012 Tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan **bertentangan** dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi yaitu Pasal 8 Undang-Undang No. 28 Tahun 2002 *Jo* Pasal 15 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 36 Tahun 2005 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang No. 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung;

Menimbang, bahwa Objek Sengketa dengan Judul “Kepemilikan Tanah” merupakan penjabaran Pasal 8 ayat (1) huruf a Peraturan Pemerintah No. 36 Tahun 2005 yaitu : “Status Hak atas tanah”.

Menimbang, bahwa Objek Sengketa tidak menentukan Putusan Pengadilan yang telah Berkekuatan Hukum Tetap yang menyatakan sita hak atas tanah sebagai



bukti hak atas tanah. Padahal sudah selayaknya Putusan Pengadilan tersebut tercantum sebagai salah satu bukti yang dapat digunakan sebagai syarat permohonan IMB.

Menimbang bahwa dengan demikian, putusan pengadilan dapat disamakan dengan bukti atas kepemilikan tanah yang disebut didalam putusan pengadilan tersebut dan oleh karena itu dapat dipergunakan sebagai syarat untuk mengajukan permohonan untuk mendapatkan IMB;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan-pertimbangan tersebut di atas, terbukti bahwa Pasal 2 ayat (1) huruf a angka 3 Peraturan Walikota Medan Nomor 41 Tahun 2012 Tentang Petunjuk Teknis Atas Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 5 Tahun 2012 Tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan, bertentangan dengan peraturan yang lebih tinggi yaitu Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung sehingga tidak sah dan tidak berlaku secara umum, dan oleh karenanya permohonan keberatan hak uji materiil dari Pemohon harus dikabulkan dan Pasal 2 ayat (1) huruf a angka 3 Peraturan Walikota Medan Nomor 41 Tahun 2012 Tentang Petunjuk Teknis Atas Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 5 Tahun 2012 Tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan peraturan yang menjadi objek dalam perkara uji materiil *a quo* harus dinyatakan tidak berlaku secara umum ;

Menimbang, bahwa dengan dikabulkannya permohonan keberatan hak uji materiil dari Pemohon, maka Termohon dihukum untuk membayar biaya perkara;

Menimbang, bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 31 A ayat (8) Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 dan Pasal 8 ayat (1) Peraturan Mahkamah Agung RI Nomor 01 Tahun 2011, Panitera Mahkamah Agung mencantumkan petikan putusan ini dalam Berita Daerah;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, Peraturan Mahkamah Agung Nomor 01 Tahun 2011 tentang Hak Uji Materiil, serta peraturan perundang-undangan lain yang terkait;

MENGADILI,

Mengabulkan permohonan keberatan hak uji materiil dari Pemohon: **PT. ARGA CITRA KHARISMA** tersebut;



Menyatakan Pasal 2 ayat (1) huruf a angka 3 Peraturan Walikota Medan No. 41 Tahun 2012 Tentang Petunjuk Teknis Atas Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 5 Tahun 2012 Tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi, yaitu Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang No. 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung, dan karenanya tidak sah dan tidak berlaku secara umum;

Memerintahkan kepada Walikota Medan untuk mencabut Pasal 2 ayat (1) huruf a angka 3 Peraturan Walikota Medan No. 41 Tahun 2012 Tentang Petunjuk Teknis Atas Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 5 Tahun 2012 Tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan, dan menggantinya dengan menambahkan satu persyaratan lagi dalam Pasal 2 ayat (1) huruf a angka 3 Peraturan Walikota Medan No. 41 Tahun 2012 Tentang Petunjuk Teknis Atas Peraturan Daerah Kota Medan Nomor 5 Tahun 2012 Tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan, sehingga menjadi tertulis dan terbaca :

Surat-surat kepemilikan tanah antara lain :

- a Foto copy sertifikat tanah yang dilegalisasi oleh Badan Pertanahan Nasional ;
- b Foto copy akta kepemilikan tanah yang dikeluarkan oleh Camat yang dilegalisasi oleh Camat (bagi tanah yang belum bersertifikat) ;
- c Foto copy akta kepemilikan tanah yang dikeluarkan oleh Notaris yang dilegalisasi oleh Notaris ;
- d Foto copy kepemilikan atas tanah berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap dan telah dilegalisasi pengadilan ;
- e Surat tidak silang sengketa untuk keperluan mengurus IMB yang dikeluarkan oleh Lurah (bagi surat tanah yang belum bersertifikat) ; dan
- f Rekomendasi dari Bank bagi surat tanah yang sedang di agunkan.

Memerintahkan kepada Panitera Mahkamah Agung untuk mengirimkan petikan putusan ini kepada Sekretariat Daerah Kota Medan untuk dicantumkan dalam Berita Daerah;

Menghukum Termohon untuk membayar biaya perkara sebesar Rp1.000.000,- (satu juta Rupiah)

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Selasa, tanggal 22 Oktober 2013, oleh Dr. H. Imam Soebечи, S.H., M.H., Ketua Muda Mahkamah Agung Urusan Lingkungan Peradilan Tata Usaha Negara yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Irfan Fachruddin, S.H., C.N., dan



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

H. Yulius, S.H., M.H., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota Majelis, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota Majelis tersebut dan dibantu oleh Lucas Prakoso, S.H., M.Hum., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis :

Ttd.

Dr. Irfan Fachruddin, S.H., C.N.

Ttd.

H. Yulius, S.H., M.Hum.

Ketua Majelis :

Ttd.

Dr. H. Imam Soebechi, S.H., M.H.

Panitera Pengganti :

Ttd.

Lucas Prakoso, SH.MHum.

Biaya-biaya :

1 Meterai	Rp. 6.000,-
2 Redaksi	Rp. 5.000,-
3 Administrasi HUM ...	Rp. 989.000,-
Jumlah	Rp. 1.000.000,-

Untuk Salinan

Mahkamah Agung RI.
a.n. Panitera
Panitera Muda Tata Usaha Negara

ASHADI, SH.
Nip. 220000754

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)