



**PUTUSAN**  
**Nomor 122 PK/TUN/2017**

**DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA**  
**MAHKAMAH AGUNG**

Memeriksa perkara tata usaha negara dalam peninjauan kembali telah memutuskan sebagai berikut dalam perkara:

**SURJONO WIJOYO**, kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Kelurahan Gogagoman Kecamatan Kotamobagu, Kota Kotamobagu Sulawesi Utara, pekerjaan Wiraswasta;

Selanjutnya memberi kuasa kepada:

1. Handri Piter Poae, S.H;
2. Rosell J. E. Pelle, S.H;
3. Mardyanto Bungangu, S.H;
4. Andi Binanti, S.H;

Kesemuanya kewarganegaraan Indonesia, Advokat – Advokat dan/atau Asisten Advokat pada HPP & Partners “Advocates and Legal Consultants” beralamat di Jalan Griya Paniki Indah, Jalan Anggrek Raya I, Nomor 5, Lingkungan X, Kelurahan Paniki Bawah, Kecamatan Mapanget, Kota Manado, Provinsi Sulawesi Utara, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Oktober 2016;

Pemohon Peninjauan Kembali dahulu sebagai Pembanding/Penggugat;

**melawan:**

**I. KEPALA BADAN PELAYANAN PERIZINAN TERPADU KOTA MANADO**, berkedudukan di Jalan Balai Kota Nomor 1 Manado;

Selanjutnya memberi kuasa kepada:

1. Roy R. Sekeon, S.H., Kepala Sub Bagian Bantuan Hukum pada Bagian Hukum Setda Kota Manado;
2. Allen F. Ngantung, S.H., Staf Sub Bagian Bantuan Hukum pada Bagian Hukum Setda Kota Manado;
4. Seska Pukul, S.H., M.H., Advokat;
5. Ricky Wullur, S.H., Advokat;

Kelimitya kewarganegaraan Indonesia dan memilih domisili di Kantor Walikota Manado Jalan Balaikota Nomor 1 Manado, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 38/LT.09/DPM-PTSP/II/2017, tanggal 27 Januari 2017;

**II. KEPALA TATA KOTA, KOTA MANADO**, berkedudukan di Jalan Balai Kota Nomor 1 Manado;



Selanjutnya memberi kuasa kepada:

1. Roy R. Sekeon, S.H., Kepala Sub Bagian Bantuan Hukum pada Bagian Hukum Setda Kota Manado;
2. Allen F. Ngantung, S.H., Staf Sub Bagian Bantuan Hukum pada Bagian Hukum Setda Kota Manado;
4. Seska Pukul, S.H., M.H., Advokat;
5. Ricky Wullur, S.H., Advokat;

Kelimanya kewarganegaraan Indonesia dan memilih domisili di Kantor Walikota Manado Jalan Balaikota Nomor 1 Manado, berdasarkan Surat Kuasa Khusus Nomor 02a/PERKIM/I/2017, tanggal 26 Januari 2017;

**III. PETER MIQUEL SAMUEL**, kewarganegaraan Indonesia, bertempat tinggal di Kelurahan Wawonasa Lingkungan III, Kecamatan Singkil, Kota Manado, pekerjaan Wiraswasta;

Termohon Peninjauan Kembali I, II, III dahulu Terbanding/Tergugat I, II, Tergugat III Intervensi;

Mahkamah Agung tersebut;

Membaca surat-surat yang bersangkutan;

Menimbang, bahwa dari surat-surat yang bersangkutan ternyata Pemohon Peninjauan Kembali Pembanding/Penggugat telah mengajukan Peninjauan Kembali terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar Nomor 95/B/2016/PT.TUN.MKS, tanggal 19 September 2016 yang telah berkekuatan hukum tetap, dalam perkaranya melawan sekarang Termohon Peninjauan Kembali I, II, III dahulu Terbanding/Tergugat I, II, Tergugat III Intervensi dengan posita gugatan sebagai berikut:

A. Bahwa adapun yang menjadi objek gugatan adalah sebagai berikut:

1. Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor 202/3561/987/IMB/BP2T/IV/15 tertanggal 07 April 2015 untuk dan atas nama Peter Miquel Samuel, Lokasi Jalan Piere Tendean Sario Tumpaan Kecamatan Sario Kota Manado, peruntukan hotel, konstruksi permanen Yang diterbitkan oleh Kepala Badan Pelayanan Perizinan Terpadu Kota Manado;
2. Rekomendasi tim teknis nomor 441/TT/IMB/III/2015 tanggal 31 Maret 2015 yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Tata Kota Manado;
  - Bahwa terhadap objek gugatan adalah diketahui oleh Penggugat pada waktu Proses penyelidikan oleh Penyidik Polda Sulut (bagian HARDA). Sehubungan dengan laporan polisi akan pengrusakan gedung milik Penggugat Suryono Wijoyo dalam hal ini sebagai



pelapor dan terlapor adalah pemilik gedung/hotel enam (6) lantai di Jalan Piere Tendean Kelurahan Sario Tumpaan Manado, yaitu Peter Miquel Samuel;

- Diketahui tepatnya pada tanggal 31 Agustus 2015 saat seorang saksi yang bernama Hebron Tampi saat diperiksa Penyidik dan ia mengaku bahwa benar sudah bertanda tangan akan Surat Pemberitahuan Tetangga tanggal 16/07/2013 yang seharusnya yang bertanda tangan adalah pemilik bangunan Suryono Wijoyo. Olehnya terbitlah Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang menjadi objek gugatan adalah benar tidak pernah ditanda tangani atas surat pemberitahuan tetangga oleh Suryono Wijoyo/Penggugat, karena pada waktu yang sama juga Suryono Wijoyo diambil keterangannya untuk BAP oleh Penyidik Polda Sulut tanggal 31 Agustus 2015. Penggugat diperlihatkan berkas surat pemberitahuan tetangga tertanggal 16/07/2013;
- Berdasarkan hal yang diutarakan Penggugat maka gugatan Penggugat yang diajukan pada tanggal 25 November 2015 adalah masih dalam tenggang waktu yang ditentukan dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi: "Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara";

B. Bahwa hal-hal yang menjadi dasar gugatan Penggugat sebagai berikut:

I. Objek gugatan yang merupakan Keputusan Tata Usaha Negara:

- Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor 202/3561/987/IMB/BP2T/IV/15 tertanggal 07 April 2015 untuk dan atas nama Peter Miquel Samuel, Lokasi Jalan Piere Tendean Sario Tumpaan Kecamatan Sario Kota Manado, peruntukan hotel, konstruksi permanen Yang diterbitkan oleh Kepala Badan Pelayanan Perizinan Terpadu Kota Manado;
- Rekomendasi tim teknis nomor 441/TT/IMB/III/2015 tanggal 31 Maret 2015 yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Tata Kota Manado Bahwa terhadap objek gugatan Penggugat yang diuraikan adalah merupakan Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 1 Butir 9 Undang-Undang Nomor 51 tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi: "Keputusan Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan yang dikeluarkan oleh Badan



atau Pejabat Tata Usaha Negara adalah suatu penetapan yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku yang bersifat konkrit, individual dan final menimbulkan akibat hukum bagi seorang atau Badan Hukum Perdata" dan juga Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 Pasal 1 Ayat 7 "Keputusan administrasi pemerintahan yang juga disebut Keputusan Tata Usaha Negara atau Keputusan administrasi Negara yang selanjutnya disebut Keputusan adalah ketetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan dan/atau Pejabat Pemerintahan dalam penyelenggaraan Pemerintahan; Dan juga disebutkan dalam Pasal 87 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014;

Adapun terhadap penjabarannya diuraikan sebagai berikut:

- 1) Penetapan tertulis Izin Mendirikan Bangunan (IMB) nama pemilik Peter M. Samuel yang diterbitkan oleh Para Tergugat;
  - 2) Bersifat Konkrit artinya objek yang diputuskan/ditetapkan dalam keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh Para Tergugat adalah tidak abstrak, tapi berwujud dan nyata yang ditunjukkan kepada subjek hukum tertentu;
  - 3) Bersifat individual artinya Keputusan Tata Usaha Negara tersebut tidak ditujukan untuk umum, dan secara jelas ditujukan secara pribadi;
  - 4) Bersifat final artinya Keputusan Tata Usaha Negara sudah definitif dan karenanya dapat menimbulkan akibat hukum baik hak maupun kewajiban yang melekat pada subjek hukum yang menerima keputusan tersebut;
- II. Bahwa dengan diterbitkannya objek gugatan oleh Para Tergugat tersebut adalah jelas telah menyalahi akan ketentuan perundang-undangan yang berlaku dan mengakibatkan kerugian pihak Penggugat karena nyata-nyata Para Tergugat mengabaikan hal-hal bersifat administratif maupun teknis bangunan yang dapat diuraikan sebagai berikut:
- a. Bahwa objek gugatan dibuat dan diterbitkan oleh Para Tergugat adalah tidak sesuai prosedur yang berlaku karena tidak diketahuinya dan tidak ditanda tangannya akan surat pemberitahuan tetangga oleh Penggugat karena Penggugat dengan bangunan miliknya berbatasan langsung dengan tanah/bangunan milik Peter Miguel Samuel khususnya berbatasan pada bagian sebelah selatan dan sebagian sebelah timur;



Dalam Pasal 56 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan ayat 2 disebutkan "Keputusan yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 52 ayat (1) huruf b dan huruf c merupakan keputusan yang batal atau dapat dibatalkan;

- b. Dari segi Administratif Dalam Pasal 7 ayat (1), *juncto* Pasal 8 ayat (1) huruf c ayat (4) Undang-Undang Nomor 28 tahun 2008 tentang Bangunan Gedung yang kemudian ditegaskan dengan Peraturan pelaksanaannya termuat dalam Pasal 8 ayat (1) *juncto* Pasal 8 ayat (2) c dalam Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 tahun 2002 tentang bangunan Gedung yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 8 ayat (1):

"setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung;" *juncto* Pasal 8 ayat (2) c " persyaratan administratif bangunan gedung meliputi: c. Izin Mendirikan Bangunan Gedung;

- III. Bahwa terhadap persyaratan administrative khususnya Izin Mendirikan Bangunan tersebut yang diterbitkan oleh Para Tergugat adalah jelas telah menyalahi ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku karena khusus terhadap Surat Pemberitahuan Tetangga yang dipakai oleh Para Tergugat untuk menerbitkan objek sengketa adalah tidak ditanda tangani oleh orang yang sebenarnya menurut hukum yaitu harusnya Penggugat tapi di tanda tangani oleh orang lain;

Dan juga tidak dilaksanakan dengan syarat-syarat yang telah ditentukan yaitu seperti yang tertuang jelas pada Pasal 14 ayat (4) huruf b, d, f dan *juncto* Pasal 15 ayat (1) huruf c dalam Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung yang berbunyi sebagai berikut:

Pasal 14 ayat (4) huruf b, d, f, h: "surat keterangan rencana kabupaten/kota sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan ketentuan yang berlaku untuk lokasi yang bersangkutan dan berisi":

- b. ketinggian maksimum bangunan gedung yang diizinkan;
- d. garis sempadan dan jarak bebas minimum bangunan gedung yang diizinkan;
- f. KLB maksimum yang diizinkan;
- h. KTB maksimum yang diizinkan;



bahwa hal tersebut dihubungkan dengan proses proyek bangunan hotel atau bangunan enam (6) lantai di Jalan Piere Tendean kelurahan Sario Tumpaan kecamatan Sario Kota Manado, adalah telah sebagaimana fakta hukum tidak mendapat dan/atau meminta persetujuan Penggugat yang secara langsung adalah antara bangunan persis berdampingan (dempet) bangunan milik Penggugat dan bangunan hotel/bangunan enam (6) lantai tersebut;

IV. Bahwa atas hal butir III diatas, ternyata Para Tergugat telah mengabaikan terhadap hal-hal yang menjadi prinsip berkaitan dengan persyaratan teknis yang meliputi tata bangunan dan keandalan bangunan sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2008 tentang Bangunan Gedung, Pasal 7 ayat (1), (3) dan ditegaskan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengatur Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002:

Pasal 8 ayat (1) "setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung", *juncto* Pasal 8 ayat (3) "persyaratan teknis bangunan gedung meliputi persyaratan tata bangunan dan persyaratan keandalan bangunan gedung". Dan juga Pasal 16,17,18,20,21: terlebih ditegaskan dalam Pasal 31: persyaratan keandalan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (3) meliputi Persyaratan Keselamatan, Kesehatan, kenyamanan dan kemudahan;

V. Bahwa oleh karena terbitnya objek-objek gugatan dimaksud, akibatnya Penggugat mengalami kerugian dengan rusaknya bangunan miliknya yang berdampingan (dempet) dengan gedung enam (6) lantai untuk proses pembangunan hotel yang terletak di Jalan Piere Tendean Kelurahan Sario Tumpaan Kecamatan Sario Kota Manado. Apalagi tidak ada jarak bebas antara badan gedung milik Penggugat dengan gedung enam (6) lantai yang peruntukan hotel konstruksi permanen tersebut yang menurut informasi pembangunan awal adalah peruntukan ruko dua lantai beralih menjadi peruntukan hotel enam lantai;

C. Tentang alas hak dan kepentingan Penggugat;

1) Bahwa yang menjadi alas hak Penggugat adalah sesuai dengan Pasal 53 ayat 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara yang berbunyi: "seorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu keputusan Tata Usaha Negara dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Peradilan yang



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

berwenang yang berisi tuntutan agar keputusan Tata Usaha Negara yang disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan atau rehabilitasi. Bahwa adapun Penggugat sebagai subjek hukum merasa kepentingannya dirugikan oleh terbitnya Izin Mendirikan Bangunan Nomor 201/3561/987/IMB/BP2T/IV/15 tanggal 7 April 2015 dengan nama pemilik Peter Miguel Samuel. Dan rekomendasi tim teknis yang diterbitkan oleh Para Tergugat karena Penggugat yang adalah tetangga atau yang berdekatan langsung dengan bangunan dengan Izin Mendirikan Bangunan dimaksud adalah tidak mengetahui dan tidak menyetujui serta tidak menanda tangani akan surat pemberitahuan tetangga. Olehnya beralasan secara teknis administratif adalah menyalahi ketentuan yang berlaku;

2) Bahwa terhadap kepentingan Penggugat dapat diuraikan sebagai berikut:

a. Bahwa Penggugat adalah sejak dahulu sudah menguasai dan memiliki tempat dan bangunannya berdasarkan SHM Nomor 371/Sario Tumpaam, dengan luas 557 m<sup>2</sup> atau berlokasi di Jalan Piere Tendean dimana antara bangunan milik Penggugat dengan bangunan rencana hotel (6) enam lantai yang diterbitkan objek gugatan dimaksud adalah persis berdekatan langsung atau bisa disebutkan bangunan milik Penggugat telah dibuat tempel langsung dengan bangunan lainnya sehingga dalam proses pembangunan (6) enam lantai itu telah berakibat bangunan milik Penggugat menjadi rusak yang cukup parah dan akan dibuktikan dalam persidangan;

b. Bahwa kepentingan Penggugat juga telah dirugikan manakala tempat usaha angkutan taksi 88 jurusan Manado Kotamobagu yang adalah telah menjadi rusak yang cukup parah dan juga sepanjang proses pembangunan gedung yang dikeluarkan IMB oleh Para Tergugat telah menimbulkan nilai rasa kuatir kepada orang-orang, karyawan, sopir-sopir dan langganan penumpang yang memakai fasilitas angkutan milik Penggugat olehnya secara tegas Penggugat merasa telah dirugikan dan akan gangguan serta terancam bahaya pada keselamatan diri setiap orang (hal itu dapat dibuktikan dengan jatuhnya orang/pekerja-pekerja saat kerja dan terjatuh dibangunan atap milik Penggugat);

c. Bahwa atas hal tersebut Penggugat merasa dirugikan dan menjadi



hak hukum untuk dapat melakukan tuntutan perbuatan melawan hukum dan ganti rugi akan Penggugat lakukan kemudian diperadilan umum;

D. Tentang Fakta-Fakta Yang Menjadi Dasar Gugatan Penggugat;

- 1) Bahwa Para Tergugat telah mengabaikan ketentuan perUndang-Undangan yang berlaku yang akhirnya menimbulkan akibat hukum merugikan Penggugat akibat diterbitkannya objek gugatan Sebagaiman dalam Pasal 7 ayat 2 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 antara lain butir b, c dan f;
- 2) Bahwa secara nyata akan proses pembangunan gedung (6) enam lantai yang peruntukan hotel diterbitkan objek gugatan oleh Para Tergugat adalah telah memberi dampak kerusakan bangunan milik Penggugat antara lain:
  - Pagar beton panjang yang persis bersebelahan langsung adalah retak-retak;
  - Lantai garasi turun/rusak;
  - Kosen pintu patah dan rusak;
  - Kamar mandi dan toilet tidak bisa dipakai lagi karena rusak parah;
  - Kamar tidur karyawan rusak retak memanjang;
  - Atap bangunan juga rusak;
- 3) Bahwa atas hal-hal itu diatas Penggugat adalah juga telah melaporkan atas pengrusakan gedung milik Penggugat ke Polda Sulut dengan laporan polisi Nomor LP/782/VIII/2015/SPKT tanggal 7 Agustus 2015;
- 4) Bahwa atas butir 3 diatas menjadi alasan yang mendasar menurut hukum Penggugat ajukan gugatan perkara *in casu* pada saat diketahui dalam pemeriksaan BAP penyidik Polda Sulut pada tanggal 31 Agustus 2015 kepada saksi yang bernama Hebron Tampi bahwa diketahui telah bertanda tangan pada surat pemeberitahuan tetangga tanggal 16/7/2013 dimana yang seharusnya bertanda adalah Penggugat principal maka atas terbitnya objek gugatan telah menyalahi ketentuan Perundang-undangan yang berlaku;
- 5) Bahwa terhadap objek sengketa dari Tergugat sekalipun faktanya terhadap bangunan fisik yang telah selesai 60% (enam puluh persen) kurang lebih diperiksa yang saat ini pun masih berlanjut pembangunannya; maka sekalipun akan selesai 100% fisik bangunan dan juga agar menjadi keseimbangan hukum dan kepastian hukum (tertib hukum masyarakat) maka perkenankan kami memohon penundaan



pemberlakuan terhadap objek sengketa terhadap bentuk teknis administrative untuk:

- Perizinan Tempat Usaha, Hotel DII;
  - Perizinan Lainnya Yang Peruntukannya sebagaimana yang diperlukan dengan keberadaan bangunan enam lantai dimaksud;
  - Beberapa surat-surat keterangan lainnya atau rekomendasi dari pemerintah kelurahan, kecamatan sario, instansi pemerintah dan dinas pariwisata propinsi/kota dan juga dari organisasi perhotelan propinsi Sulawesi utara atau kota Manado;
  - Bahwa terhadap hal diatas sebagaimana dalam Pasal 77 ayat 1 huruf (a) Perda Kota Manado Nomor 6 Tahun 2012 tentang bangunan gedung dan Pasal 44 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang bangunan gedung;
- 6) Bahwa atas permohonan tersebut diatas adalah sangat beralasan untuk menghindari kerugian-kerugian lain dan dampak lain yang akan dialami oleh Penggugat dikemudian hari dan kiranya menjadi alasan hukum permohonan dimaksud oleh Penggugat dalam perkara *in casu* hingga perkara diputus dan berkekuatan hukum tetap pada semua tingkat peradilan sebagaimana hukum acaranya;
- 7) Bahwa atas hal ini pihak Penggugat sempat melayangkan surat keberatan kepada Tergugat (Dinas Tata Kota Manado) surat tertanggal 11 Agustus 2015 ternyata hanya dijawab dengan surat tanggal 19 Agustus 2015 Perihal Undangan untuk membawa berkas Izin Mendirikan Bangunan milik Penggugat;
- 8) Bahwa atas hal diatas pihak wartawan sempat memberitakan melalui Koran dan juga sempat direspon kunjungan ke lokasi oleh pimpinan/anggota DPRD Kota Manado (Komisi C) dan Dinas Tata Kota Manado serta instansi terkait, tapi tidak ada penyelesaian tentang kerusakan gedung bangunan milik Penggugat apalagi tidak ada pemanggilan dari instansi terkait kepada pihak Penggugat dan pemilik bangunan enam (6) lantai;
- E. Ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang dilanggar oleh Tergugat;
1. Bahwa secara administrative sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 (1), (2) Pasal 8 ayat 1 huruf c dan ayat 4 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang bangunan dan gedung dan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik dalam Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan;



2. Bahwa terhadap persyaratan administratif keluarnya IMB tersebut tidak dilaksanakan dengan syarat-syarat yang telah ditentukan yaitu seperti yang telah tertuang jelas pada Pasal 14 ayat 4 huruf b, huruf d, huruf f dan huruf h Pasal 15 ayat 1 huruf c Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang bangunan dan gedung berbunyi sebagai berikut:

Pasal 14 ayat 4 huruf b, f, h dan pada ayat 3;

- ketinggian maksimum bangunan gedung yang diizinkan;
- garis sempadan dan jarak bebas minimum bangunan gedung yang diizinkan;
- KLB maksimum yang diizinkan;
- KTB maksimum yang diizinkan;

3. Bahwa Para Tergugat juga telah mengabaikan terhadap hal prinsip dalam prosedur sesuai ketentuan dan peraturan yang berlaku termasuk dalam Peraturan Walikota Manado dimana sangat jelas akan rekomendasi tim teknis telah menyalahi karena tidak dengan cermat dan tidak dilakukan penelitian yang akurat dari peralihan pendirian ruko dua lantai menjadi hotel enam lantai dan juga akan hal yang sangat prinsip Penggugat sama sekali tidak dihubungi oleh Para Tergugat hingga Penggugat tidak pernah bertanda tangan akan surat pemberitahuan tentang:

- Tentang persyaratan teknis sesuai fungsi bangunan gedung;
- Tentang persyaratan tata bangunan dan persyaratan keandalan bangunan gedung;
- Dalam Pasal 16 Undang-Undang tentang bangunan gedung Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2008;
- Persyaratan hak bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat 3 meliputi persyaratan peruntukan dan intensitas bangunan gedung, arsitektur bangunan gedung dan persyaratan pengendalian dampak lingkungan;

4. Bahwa Obyek gugatan yang dikeluarkan Tergugat telah melanggar dan bertentangan dengan Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik yaitu (*algemence beginselen van behoerlijk bestuur/the general principles of good administration*) sebagaimana diatur di dalam Pasal 10 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintah khususnya tentang prinsip-prinsip:

- a. Tentang Prinsip Kepastian Hukum;



Adalah merupakan "asas dalam rangka Negara hukum yang mengutamakan landasan Peraturan Perundang-undangan, kepatutan, dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggaraan Negara";

Bahwa Tergugat secara nyata telah melakukan tindakan-tindakan yang tidak berlandaskan ketentuan Peraturan Perundang-undangan dengan menerbitkan Objek gugatan yang bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan;

b. Prinsip Keterbukaan;

Adalah merupakan "asas yang membuka diri terhadap hak masyarakat untuk memperoleh informasi yang benar, jujur dan tidak diskriminatif tentang menyelenggarakan Negara dengan tetap memperhatikan perlindungan atas hak asasi pribadi, golongan dan rahasia Negara";

Bahwa jelas dalam perkara *a quo* Tergugat tidak transparan, apalagi Penggugat bertempat tinggal persis berdampingan dengan Bangunan Gedung enam (6) lantai tersebut;

Dalam pelaksanaan proyek tersebut Tergugat sama sekali tidak pernah menghubungi dan meminta pendapat saran dan masukan dari Penggugat yang nota bene bertempat tinggal persis berdampingan dengan proyek tersebut. Terhadap keseluruhan informasi data beserta gambar detail Para Tergugat terkesan menyembunyikannya;

c. Prinsip Kecermatan;

Adalah merupakan " asas yang menentukan bahwa setiap Pejabat Tata Usaha Negara dalam melakukan kegiatan penyelenggaraan Negara harus cermat dalam mengambil setiap keputusan serta keputusan tersebut harus sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku dengan tidak merugikan kepentingan pihak yang lain.";

Bahwa jelas dalam perkara *a quo* Tergugat telah menerbitkan objek gugatan yang bertentangan dengan Peraturan dan Perundang-undangan serta menimbulkan akibat hukum yang sangat merugikan baik materil maupun imateril, serta mengancam keselamatan Penggugat;

Semestinya dalam menerbitkan objek gugatagn tersebut Tergugat harus lebih dahulu melakukan pengecekan secara jelas dan melihat pihak lain dalam hal ini adalah Penggugat yang tinggal berdampingan persis dengan bangunan gedung enam (6) lantai tersebut. Kemudian diminta masukan atau pendapat berkaitan dengan proyek tersebut,



juga menandatangani surat Pemberitahuan Tetangga sebagai persyaratan administrative harus orang yang benar dimata hukum;

d. Prinsip Tidak Menyalahgunakan Kewenangan;

Adalah merupakan "asas yang menentukan bahwa Pejabat Tata Usaha Negara, dalam setiap kegiatan penyelenggaraan Negara tidak melampaui batas kewenangan yang sudah ditentukan dalam Peraturan Perundang-undangan yang berlaku";

Bahwa jelas dalam perkara *a quo* Para Tergugat dalam menetapkan objek gugatan terbukti sudah melampaui batas kewenangan yang diberikan oleh Peraturan Perundang-undangan karena mengabaikan persyaratan administratif serta teknis bangunan dan persyaratan keandalan bangunan gedung yang akhirnya menimbulkan akibat hukum yang sangat merugikan serta mengancam keselamatan yang dirasakan langsung oleh Penggugat;

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

DALAM PENUNDAAN:

1. Mengabulkan permohonan penundaan oleh pihak Penggugat dalam perkara atas objek sengketa;
2. Menyatakan menunda daya berlakunya:
  - Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor 202/3561/987/IMB/BP2T/IV/15 tertanggal 07 April 2015 untuk dan atas nama Peter Miquel Samuel, Lokasi Jalan Piere Tendean Sario Tumpaan Kecamatan Sario Kota Manado, peruntukan hotel, konstruksi permanen yang diterbitkan oleh Kepala Badan Pelayanan Perizinan Terpadu Kota Manado;
  - Rekomendasi tim teknis nomor 441/TT/IMB/111/2015 tanggal 31 Maret 2015 yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Tata Kota Manado;
3. Menyatakan surat-surat dalam bentuk apapun yang secara administrasi ataupun rekomendasi: izin tempat usaha dan izin-izin lainnya dari Pemerintah Kota Manado dan instansi yang terkait tidak diberlakukan atau tidak diberikan peruntukannya;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan batal atau tidak sah;
  - Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor 202/3561/987/IMB/BP2T/IV/15 tertanggal 07 April 2015 untuk dan atas nama Peter Miquel Samuel,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Lokasi Jalan Piere Tendean Sario Tumpaan Kecamatan Sario Kota Manado, peruntukan hotel, konstruksi permanen yang diterbitkan oleh Kepala Badan Pelayanan Perizinan Terpadu Kota Manado;
- Rekomendasi tim teknis nomor 441/TT/IMB/111/2015 tanggal 31 Maret 2015 yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Tata Kota Manado;
3. Mewajibkan Para Tergugat untuk mencabut:
- Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor 202/3561/987/IMB/BP2T/IV/15 tertanggal 07 April 2015 untuk dan atas nama Peter Miquel Samuel, Lokasi Jalan Piere Tendean Sario Tumpaan Kecamatan Sario Kota Manado, peruntukan hotel, konstruksi permanen; Yang diterbitkan oleh Kepala Badan Pelayanan Perizinan Terpadu Kota Manado;
  - Rekomendasi tim teknis nomor 441/TT/IMB/III/2015 tanggal 31 Maret 2015 yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Tata Kota Manado;
4. Memerintahkan dan mewajibkan Para Tergugat untuk tidak bisa melaksanakan dan memberikan izin tempat usaha dan izin-izin kegiatan lainnya yang terkait dengan objek bangunan enam lantai dimaksud dalam perkara *in casu*;
5. Menghukum Para Tergugat untuk membayar biaya perkara;
- Mohon keadilan;

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

## **Eksepsi Tergugat I, II**

1. Gugatan Penggugat seharusnya dinilai telah diajukan melewati tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana ditentukan dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 *juncto* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 *juncto* Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara oleh karena itu menurut hukum gugatan Penggugat tersebut seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima; Sehubungan dengan alasan eksepsi angka 1 tersebut mohon kiranya Majelis Hakim berkenan mempertimbangkan alasan-alasan hukum berikut ini:
- a. Bahwa adapun Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 *juncto* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 *juncto* Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara berbunyi sebagai berikut: "Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkan Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara.”;

- b. Bahwa persoalannya adalah: apakah benar obyek sengketa perkara *a quo* berupa Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor 202/3561/987/IMB/BP21/IV/15 tanggal 07 April 2015 atas nama Peter Miquel Samuel dan Rekomendasi tim teknis Nomor 441/TT/IMB/III/2015 tanggal 31 Maret 2015 baru diketahui oleh Penggugat pada tanggal 31 Agustus 2015 sebagaimana didalilkan dalam posita huruf A garis datar (-) ke-2?;

Bahwa untuk menjawab pertanyaan tersebut mohon kiranya Majelis Hakim berkenan mempertimbangkan uraian berikut ini:

- b.1. Bahwa untuk jelasnya, kutipan dalil posita huruf A garis datar (-) ke-2 (surat gugatan hal. 2 mohon diteliti oleh Majelis Hakim) selengkapnya adalah sebagai berikut:

“Diketahui tepatnya pada tanggal 31 Agustus 2015 saat seorang saksi yang bernama Hebron Tampi saat diperiksa Penyidik dan Ia mengaku bahwa benar sudah bertanda tangan akan Surat Pemberitahuan Tetangga tanggal 16/07/2013; yang seharusnya yang bertanda tangan adalah pemilik bangunan Suryono Wijoyo/Penggugat, karena pada waktu yang sama juga Suryono Wijoyo diambil keterangannya untuk BAP oleh Penyidik Polda Sulut tanggal 31 Agustus 2015. Penggugat diperlihatkan berkas surat pemberitahuan tetangga tertanggal 16/07/2013”;

- b.2. Bahwa telah menjadi fakta hukum bahwa:

- Sejak tanggal 1 Juni 2015 s.d 11 Juli 2015 telah terjadi surat menyurat antara Suryono Wijoyo, Penggugat *in casu*, dengan Peter Samuel, Tergugat Intervensi *in casu*, sehubungan dengan bangunan hotel 6 lantai milik Peter Samuel, Tergugat Intervensi *in casu*, tersebut, dan mengenai obyek sengketa khususnya IMB tersebut telah menjadi pembahasan dalam surat menyurat tersebut;
- Pada tanggal 19 Agustus 2015 Suryono Wijoyo, Penggugat *in casu*, dan Peter Samuel, Tergugat Intervensi *in casu*, di undang oleh Kepala Dinas Tata Kota Kota Manado, Tergugat II *in casu*, guna membicarakan mengenai keberatan dari Suryono Wijoyo, Penggugat *in casu*, terhadap bangunan hotel 6 lantai milik Peter Samuel, Tergugat Intervensi *in casu*, dan pada waktu itu pihak yang

#### Disclaimer



hadir mewakili Suryono Wijoyo, Penggugat *in casu*, adalah saudara Janesadre Palilingan;

- Sejak IMB (obyek sengketa) terbit maka IMB tersebut telah dipasang ditempat pembangunan;
- c. Bahwa berdasarkan uraian pada poin b.1 dan b.2 tersebut di atas, maka dapatlah ditarik kesimpulan bahwa Penggugat sesungguhnya sudah sejak lama, sekurang-kurangnya melebihi waktu 90 (sembilan puluh) hari yang ditentukan Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 *juncto* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 *juncto* Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara, mengetahui obyek sengketa Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor 202/3561/987/IMB/BP21/IV/15 tanggal 07 April 2015 atas nama Peter Miquel Samuel dan Rekomendasi tim teknis Nomor 441/TT/IMB/III/2015 tanggal 31 Maret 2015 tersebut, dan bukan sebagaimana didalilkan oleh Penggugat yakni pada tanggal 31 Agustus 2015, sehingga Tergugat I dan Tergugat II berpendapat dan kiranya Majelis Hakim akan sependapat bahwa gugatan Penggugat telah diajukan melewati tenggang waktu 90 (sembilan puluh) hari sebagaimana ditentukan dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 *juncto* Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 *juncto* Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara dan seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima;
- 2. Gugatan *a quo* seharusnya dinilai kabur/*obscuur libel*;  
Sehubungan dengan alasan eksepsi angka 2 tersebut mohon kiranya Majelis Hakim berkenan mempertimbangkan alasan-alasan hukum berikut ini:
  - a. Bahwa adapun yang menjadi obyek gugatan dalam perkara *a quo* adalah Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor 202/3561/987/IMB/BP21/IV/15 tanggal 07 April 2015 atas nama Peter Miquel Samuel dan Rekomendasi tim teknis Nomor 441/TT/IMB/III/2015 tanggal 31 Maret 2015;
  - b. Bahwa menurut Penggugat obyek gugatan tersebut baru diketahui oleh Penggugat pada tanggal 31 Agustus 2015 sebagaimana didalilkan dalam posita huruf A garis datar (-) ke-2, yang berbunyi sebagai berikut:  
"Diketahui tepatnya pada tanggal 31 Agustus 2015 saat seorang saksi yang bernama Hebron Tampi saat diperiksa Penyidik dan Ia mengaku bahwa benar sudah bertanda tangan akan Surat Pemberitahuan Tetangga tanggal 16/07/2013; yang seharusnya yang bertanda tangan adalah pemilik bangunan Suryono Wijoyo/Penggugat, karena pada



waktu yang sama juga Suryono Wijoyo diambil keterangannya untuk BAP oleh Penyidik Polda Sulut tanggal 31 Agustus 2015. Penggugat diperlihatkan berkas surat pemberitahuan tetangga tertanggal 16/07/2013”;

- c. Bahwa sepanjang penelitian Tergugat I dan Tergugat II dari dalil posita angka A tersebut Penggugat lebih memfokuskan pada Surat Pemberitahuan Tetangga yang menurut Penggugat tidak ditandatangani oleh Penggugat sesuai keterangan Hebron Tampi saat diperiksa Penyidik pada tanggal 31 Agustus 2015. Dalam dalil tersebut tidak dijelaskan dengan tegas kapan Penggugat mengetahui tentang adanya obyek gugatan, padahal sesuai fakta-fakta sebagaimana diuraikan pada eksepsi angka 1 tersebut di atas bahwa Penggugat telah mengetahui obyek sengketa sejak tanggal 1 Juni 2015 s.d 11 Juli 2015 dimana terjadi surat menyurat antara Suryono Wijoyo, Penggugat *in casu*, dengan Peter Samuel, Tergugat Intervensi *in casu*, dan bukan nanti pada tanggal 31 Agustus 2015. Maka dengan tidak dijelaskan dengan tegas dalam gugatan *a quo* kapan sebenarnya Penggugat mengetahui tentang adanya obyek sengketa mengakibatkan gugatan Penggugat kabur/tidak jelas;
- d. Bahwa dari uraian pada huruf a s.d. huruf c di atas, maka Tergugat I dan Tergugat II berpendapat dan kiranya Majelis Hakim akan sependapat bahwa gugatan Penggugat dalam perkara ini seharusnya dinilai kabur/*obscuur libel* dan seharusnya dinyatakan tidak dapat diterima;

Berdasarkan alasan – alasan tersebut di atas Tergugat I dan Tergugat II mohon kiranya Majelis Hakim berkenan memeriksa serta mengadili eksepsi angka 1 dan 2 tersebut sebelum memeriksa serta mengadili pokok perkara dengan putusan dalam eksepsi sebagai berikut:

DALAM EKSEPSI:

Menerima eksepsi Tergugat I dan Tergugat II tersebut;

DALAM POKOK PERKARA:

- Menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima;
- Menghukum Penggugat untuk membayar biaya perkara;

**Eksepsi Tergugat III Intervensi**

- a. Eksepsi Tentang Kompetensi Absolut;

Bahwa Pengadilan Tata Usaha Negara Manado tidak berwenang mengadili perkara *a quo*, oleh karena Keputusan Tata Usaha Negara berupa (1) Izin



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor 202/3561/987/IMB/BP2T/IV/15 tertanggal 07 April 2015 yang diterbitkan oleh Badan Pelayanan Perizinan Terpadu (BP2T) Kota Manado dan (2) Rekomendasi Tim Teknis Nomor: 441/TT/IMB/III/2015 tertanggal 31 Maret 2015, yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Tata Kota Manado ditujukan kepada Peter Miquel Samuel dalam hal ini Tergugat III Intervensi dan sebagai Pihak yang ditujukan Keputusan Tata Usaha Negara tersebut tidak pernah merasakan adanya kerugian yang ditimbulkan dengan Surat Keputusan yang dimaksud, sebagaimana maksud dari Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Bahwa perlu kami tegaskan Keputusan Tata Usaha Negara tersebut tidak ditujukan kepada saudara Suryono Wijoyo dalam hal ini sebagai Penggugat, sehingga apabila Suryono Wijoyo merasa dirugikan dengan dampak dari pembangunan bangunan milik Tergugat III Intervensi, maka Suryono Wijoyo sebagai Penggugat dapat menempuh upaya hukum Perdata sebagaimana yang diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang mengatur tentang ganti rugi sebagai dampak dari Pembangunan bangunan dan tembok pembatas pihak yang berbatasan sebagaimana yang diatur dalam Pasal 630, 633, 635 dan 651 KUHPerdata, sehingga apa yang diterangkan diatas sesuai dengan pengertian Pasal 2 huruf (a) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 yang menyebutkan "Keputusan Tata Usaha Negara yang merupakan perbuatan Hukum Perdata". Tidak termasuk dalam pengertian keputusan Tata Usaha Negara menurut undang-undang ini;

Bahwa selain yang diterangkan diatas Keputusan Tata Usaha Negara ini bersifat umum sebagaimana dengan pengertian Pasal 2 huruf (b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 sebab bagi seseorang atau Badan Hukum Perdata dalam mendirikan bangunan harus mengajukan permohonan Izin Mendirikan Bangunan kepada Instansi terkait dalam perkara *in casu* Tergugat I dan Tergugat II, oleh karena semua orang dan Badan Hukum Perdata dapat mendirikan bangunan, dan mendapatkan Izin Mendirikan Bangunan, maka dengan demikian Izin Mendirikan Bangunan bersifat umum, sehingga bukan merupakan Keputusan Tata Usaha Negara menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum diatas menunjukkan Keputusan Tata Usaha Negara *a quo* merupakan perbuatan Perdata dan bersifat umum sebagaimana maksud dari Pasal 2 huruf (a) dan (b) Undang-Undang Nomor

Halaman 17 dari 54 halaman. Putusan Nomor 122 PK/TUN/2017



5 Tahun 1986, sehingga kewenangan mengadili ada pada Pengadilan Negeri Manado dan Pengadilan Tata Usaha Negara Manado tidak mempunyai kewenangan untuk mengadili perkara *a quo*;

Berdasarkan uraian diatas kiranya Majelis Hakim sependapat dan menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

b. Eksepsi Tentang Gugatan Penggugat Telah Lewat Waktu/ Kadaluarasa;

Bahwa Gugatan Penggugat telah lewat waktu/kadaluarasa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 dimana Penggugat telah mengetahui adanya Keputusan Tata Usaha Negara berupa (1) Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor 202/3561/987/IMB/ BP2T/IV/15 tertanggal 07 April 2015 dan (2) Rekomendasi Tim Teknis Nomor 441/TT/IMB/III/2015 tertanggal 31 Maret 2015, yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Tata Kota Manado ditujukan kepada Peter Miquel Samuel (Objek Sengketa) pada tanggal 19 Agustus 2015, berdasarkan Surat Undangan dari Tergugat II kepada Tergugat III Intervensi dan Penggugat yang di panggil untuk menghadap kepada Tergugat II sehubungan dengan keberatan Penggugat, dalam hal ini kedua belah pihak hadir, dan Penggugat diwakili oleh Kuasa Hukum Janesadre Palilingan yang mewakili Penggugat dalam perkara *in casu*, dan pada pertemuan tersebut Penggugat mengetahui bahwa Tergugat III Intervensi mempunyai Izin Mendirikan Bangunan (IMB) atau Objek Sengketa terhadap bangunan tersebut;

Bahwa selain telah ditunjukkan pada tanggal 19 Agustus 2015, sebelum tanggal tersebut, tepat pada bulan Juni 2015 telah terjadi korespondensi surat antara Prinsipal Penggugat dengan Prinsipal Tergugat III Intervensi, mengenai proses ganti rugi yang diakibatkan oleh pembangunan hotel milik Tergugat III Intervensi (akan dibuktikan dalam persidangan) akan tetapi karena tidak tercapai kesepakatan maka proses musyawarah melalui korespondensi surat tersebut terhenti, hal ini menunjukkan bahwa Penggugat telah mengetahui dengan persis pembangunan hotel milik Tergugat III Intervensi mempunyai Izin Mendirikan Bangunan, sebab Izin tersebut telah dipasang didepan tempat pembangunan itu berlangsung serta disampaikan Tergugat III Intervensi dalam suratnya;

Berdasarkan 2 (dua) fakta hukum diatas menyatakan bahwa Penggugat telah mengetahui Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor 202/3561/987/IMB/ BP2T/IV/15 tertanggal 07 April 2015 (Objek Sengketa) sebelum bulan Agustus 2015 atau setidaknya pada tanggal 19 Agustus 2015 sehingga apabila Penggugat baru mengajukan Gugatan pada tanggal



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

25 Nopember 2015 maka Gugatan tersebut telah lewat waktu, patut dan wajar jika Majelis Hakim menolak Gugatan Penggugat tersebut;

c. Penggugat Tidak Mempunyai Kepentingan terhadap Objek Sengketa;

Bahwa Penggugat tidak mempunyai kepentingan dengan Objek Sengketa sebab Objek Sengketa yaitu: (1) Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Nomor 202/3561/987/IMB/BP2T/IV/15 tertanggal 07 April 2015 yang dikeluarkan oleh Badan Pelayanan Perizinan Terpadu Kota Manado dan (2) Rekomendasi Tim Teknis Nomor 441/TT/IMB/III/2015 tertanggal 31 Maret 2015, yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Tata Kota Manado ditujukan kepada Peter Miquel Samuel dalam hal ini Tergugat III Intervensi bukan kepada Penggugat, sebab bangunan tersebut berdiri diatas tanah Tergugat III Intervensi dan permohonan Izin dilakukan oleh Tergugat III Intervensi sehingga Penggugat tidak mempunyai alas hak untuk mengajukan Gugatan sebagaimana maksud dari Pasal 53 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara;

Bahwa menurut Indroharto, dalam bukunya Usaha Memahami Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara, Buku II, Sinar Harapan, Jakarta, 1993, Hal. 37-40 menyatakan bahwa Kepentingan secara substantif adalah nilai yang dilindungi oleh hukum yang dapat diukur dengan tidaknya hubungan antara orang yang bersangkutan dengan Keputusan Tata Usaha Negara yang menjadi Objek Sengketa;

Berdasarkan fakta hukum dan pendapat ahli hukum diatas maka dapat disimpulkan Penggugat tidak berkepentingan terhadap Objek Sengketa, sehingga patut dan wajar jika Majelis Hakim menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

d. Gugatan Penggugat Kabur / Tidak Jelas (*Obscuur Libel*);

Bahwa Gugatan Penggugat kabur/tidak jelas sebab dalil Gugatan Penggugat dalam perkara *in casu* tidak sebagaimana yang diatur dalam Pasal 53 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 yang telah ditambah dan diroboh dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, dimana Penggugat tidak mampu membuktikan Objek Sengketa sebagai Keputusan Tata Usaha Negara yang digugat tersebut bertentangan dengan perundang-undangan ataupun mendalilkan perundang-undangan yang tidak bersentuhan langsung dengan kepentingan Penggugat yaitu Izin Tetangga sebagaimana dalil Gugatan Penggugat, hal ini terjadi sebab Penggugat bukanlah tujuan dari Keputusan Tata Usaha Negara yang dimaksud, serta dalam Gugatan Penggugat banyak



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

menceritakan kerugian yang dialami oleh Penggugat sebagai akibat pembangunan gedung milik Tergugat III Intervensi, bukan akibat dari Objek Sengketa sehingga Gugatan Penggugat lebih menekankan tentang hal-hal Keperdataan;

Dengan demikian Gugatan Penggugat mempunyai pengertian secara Keperdataan akan tetapi Gugatan Penggugat berbentuk Gugatan Tata Usaha Negara sehingga Gugatan Penggugat kabur atau tidak jelas sehingga Tergugat III Intervensi mohon kiranya Majelis Hakim dapat menolak Gugatan Penggugat atau setidaknya menyatakan Gugatan Penggugat tidak dapat diterima;

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Manado Nomor 53/G/2015/PTUN.Mdo, tanggal 12 Mei 2016 adalah sebagai berikut:

DALAM PENUNDAAN:

- Menolak Permohonan Penundaan Yang di Ajukan Oleh Penggugat;

DALAM EKSEPSI:

- Menolak Eksepsi Tergugat I Dan Tergugat II serta Tergugat III Intervensi Untuk Seluruhnya;

DALAM POKOK SENKETA:

1. Menyatakan Gugatan Penggugat Terhadap Izin Mendirikan Bangunan Nomor 202/3561/987/IMB/BP2T/IV/15, Tertanggal 07 April 2015, untuk dan atas nama Peter Miquel Samuel, Lokasi Jalan Piere Tendean Sario Tumpaan, Kecamatan Sario - Kota Manado, Peruntukan Hotel, Konstruksi Permanen Yang Diterbitkan oleh Kepala Badan Pelayanan Perizinan Terpadu Kota Manado ditolak;
2. Menyatakan Gugatan Penggugat Terhadap Rekomendasi Tim Teknis Nomor 441/TT/IMB/III/2015, tanggal 31 Maret 2015, yang diterbitkan oleh Kepala Dinas Tata Kota – Kota Manado Tidak Diterima;
3. Menghukum Penggugat untuk Membayar Biaya Perkara Sebesar Rp2.475.000,00 (dua juta empat ratus tujuh puluh lima ribu Rupiah);

Menimbang, bahwa amar Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar Nomor 95/B/2016/PT.TUN.MKS, tanggal 19 September 2016 adalah sebagai berikut:

1. Menerima permohonan banding dari Penggugat/Pembanding;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Manado Nomor 53/G/2015/PTUN.Mdo. tanggal 12 Mei 2016 yang dimohonkan banding tersebut;



MENGADILI SENDIRI:

DALAM EKSEPSI:

- Menerima eksepsi Tergugat I /Terbanding dan Tergugat III Intervensi/ Terbanding;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Menyatakan gugatan Penggugat/Pembanding tidak diterima;
2. Membebaskan kepada Penggugat/Pembanding untuk membayar biaya perkara di kedua tingkat pengadilan, yang untuk tingkat banding ditetapkan sejumlah Rp250.000,00 (dua ratus lima puluh ribu rupiah);

Menimbang, bahwa sesudah putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut, yaitu Putusan Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar Nomor 95/B/2016/PT.TUN.MKS, tanggal 19 September 2016 diberitahukan kepada Pembanding/Penggugat pada tanggal 13 Oktober 2016 dan ditemukan bukti baru (Novum) sebagaimana dalam Berita Acara Sumpah Bukti Baru (Novum) tanggal 17 November 2016, kemudian terhadapnya oleh Pembanding/Penggugat dengan perantaraan kuasanya berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Oktober 2016 diajukan permohonan peninjauan kembali secara tertulis di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Manado pada tanggal 23 Desember 2016, sebagaimana ternyata dari Akta Permohonan Peninjauan Kembali Nomor 53/G/2015/PTUN.Mdo yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Tata Usaha Negara Manado, permohonan tersebut disertai alasan-alasannya yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Manado tersebut pada tanggal 23 Desember 2016;

Menimbang, bahwa tentang permohonan peninjauan kembali tersebut telah diberitahukan kepada pihak lawan dengan saksama pada tanggal 13 Januari 2017, kemudian terhadapnya oleh pihak lawannya diajukan Jawaban Memori Peninjauan Kembali yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tata Usaha Negara Manado pada tanggal 20 Februari 2017 dan 14 Februari 2017;

Menimbang, bahwa permohonan peninjauan kembali *a quo* beserta alasan-alasannya diajukan dalam tenggang waktu dan dengan cara yang ditentukan oleh 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, maka secara formal dapat diterima;



**ALASAN PENINJAUAN KEMBALI**

Menimbang, bahwa Pemohon Peninjauan Kembali telah mengajukan alasan-alasan peninjauan kembali yang pada pokoknya sebagai berikut:

A. Telah ditemukan surat bukti (telah disesuaikan dengan aslinya, termuat sebagai Lampiran-3 dan Lampiran-3.a, dalam hal ini diberi tanda surat bukti produk PK-1 dan PK-1.a) Berita Acara Pelaksanaan Pengukuran dan Pengembalian Batas, serta Peta Bidang Tanah;

- Bahwa nyata dan jelas, ternyata sudah dilakukan pengembalian batas yaitu pada bidang tanah milik dari Suryono Wijoyo, *in casu* dahulu sebagai Penggugat/Pembanding sekarang sebagai Pemohon Peninjauan Kembali, yang berbatasan langsung dan/atau berdampingan dengan bidang tanah hak dari Peter Miquel Samuel, *in casu* dahulu sebagai Tergugat III Intervensi/Terbanding/sebagai Termohon Peninjauan Kembali, yang saat ini merupakan lokasi yang diterbitkannya objek gugatan dalam hal ini adalah Izin Mendirikan Bangunan Nomor 202/3561/987/IMB/BP2T/IV/15 tertanggal 07 April 2015 untuk dan atas nama Peter Miquel Samuel, yang terletak di Jalan Piere Tendean, Kelurahan Sario Tumpaan, Kecamatan Sario, Kota Manado;
- Hal mana akhirnya sangat jelas, dan saat ini kami ajukan sebagai bukti produk PK-1 dan PK-1.a yaitu Berita Acara Pelaksanaan Pengukuran dan Pengembalian Batas, serta Peta Bidang Tanah;
- Hal tersebut *confirm* antara bukti produk PK-1 dan PK-1.a yaitu Berita Acara Pelaksanaan Pengukuran dan Pengembalian Batas, serta Peta Bidang Tanah dengan produk bukti T.II-11 (Sertipikat Hak Milik 418/Kelurahan Sario Tumpaan atas nama Peter Miquel Samuel) Mohon diteliti kembali oleh Majelis Hakim Peninjauan Kembali diperhatikan dengan seksama pada bukti produk PK-1 dan PK-1.a yaitu terhadap bidang tanah milik dari Suryono Wijoyo, *in casu* dahulu sebagai Penggugat/Pembanding sekarang sebagai Pemohon Peninjauan Kembali (hal tersebut pun sesuai dengan produk bukti P-11, Sertipikat Hak Milik Nomor 371/Sario Tumpaan atas nama Suryono Wijoyo), pada bukti produk PK-1 dan PK-1.a yang tertuang khusus dalam poin a sebagai berikut:
  - a. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 371/Sario Tumpaan yang berbatasan dengan:
    - Utara: M.418/Sario Tumpaan A.N Peter Miquel Semuel;



- Bahwa oleh karena itu telah nyata dan jelas sesuai dengan bukti produk PK-1 dan PK-1.a, maka atas bidang tanah milik dari Suryono Wijoyo, *in casu* dahulu sebagai Penggugat/Pembanding sekarang sebagai Pemohon Peninjauan Kembali (hal tersebut pun sesuai dengan produk bukti P-11, Sertipikat Hak Milik Nomor 371/Sario Tumpaan atas nama Suryono Wijoyo), berbatasan langsung dengan bidang tanah bidang tanah hak dari Peter Miquel Samuel, *in casu* dahulu sebagai Tergugat III Intervensi/Terbanding/sebagai Termohon Peninjauan Kembali, yang saat ini merupakan lokasi yang diterbitkannya objek gugatan dalam hal ini adalah Izin Mendirikan Bangunan Nomor 202/3561/987/IMB/BP2T/IV/15 tertanggal 07 April 2015 untuk dan atas nama Peter Miquel Samuel, yang terletak di Jalan Piere Tendean, Kelurahan Sario Tumpaan, Kecamatan Sario, Kota Manado, *confirm* dengan produk bukti T.II-11 (Sertipikat Hak Milik 418/Kelurahan Sario Tumpaan, Surat Ukur Nomor 00008/Sario Tumpaan/2011 atas nama Peter Miquel Samuel) dan juga produk bukti T.II-9 (Sertipikat Hak Milik 417/Kelurahan Sario Tumpaan, Surat Ukur Nomor 00007/Sario Tumpaan/2011 atas nama Peter Miquel Samuel);
- Bahwa nyata dan jelas jika mengacu bukti produk PK-1 dan PK-1.a yaitu Berita Acara Pelaksanaan Pengukuran dan Pengembalian Batas serta Peta Bidang Tanah, maka secara garis besar atas batas-batas lokasi bidang tanah bidang tanah hak dari Peter Miquel Samuel yaitu pada produk bukti T.II-11 (Sertipikat Hak Milik 418/Kelurahan Sario Tumpaan, Surat Ukur Nomor 00008/Sario Tumpaan/2011 atas nama Peter Miquel Samuel) dan juga produk bukti T.II-9 (Sertipikat Hak Milik 417/Kelurahan Sario Tumpaan, Surat Ukur Nomor 00007/Sario Tumpaan/2011 atas nama Peter Miquel Samuel), *in casu* dahulu sebagai Tergugat III Intervensi/Terbanding/sebagai Termohon Peninjauan Kembali, yang saat ini merupakan lokasi yang diterbitkannya objek gugatan dalam hal ini adalah Izin Mendirikan Bangunan Nomor 202/3561/987/IMB/BP2T/IV/15 tertanggal 07 April 2015 untuk dan atas nama Peter Miquel Samuel, yang terletak di Jalan Piere Tendean, Kelurahan Sario Tumpaan, Kecamatan Sario, Kota Manado, maka dapat diuraikan sebagai berikut:
  - ☞ Pada batas Selatan: adalah M.371/Sario Tumpaan atas nama Suryono Wijoyo (hal tersebut dapat dilihat dari Sertipikat Hak Milik 418/Kelurahan Sario Tumpaan, Surat Ukur Nomor 00008/Sario



Tumpaan/2011 dan Sertipikat Hak Milik 417/Kelurahan Sario Tumpaan, Surat Ukur Nomor 00007/Sario Tumpaan/2011);

- ☞ Pada batas Timur adalah M.371/Sario Tumpaan atas nama Suryono Wijoyo (hal tersebut dapat dilihat dari Sertipikat Hak Milik 418/Kelurahan Sario Tumpaan, Surat Ukur Nomor 00008/Sario Tumpaan/2011);

Bahwa terhadap hal tersebut sangat jelas dalam gugatan Penggugat yang tertuang yaitu dalam Poin B. Bahwa hal-hal yang menjadi dasar gugatan Penggugat adalah sebagai berikut, dalam poin angka II. Poin huruf a Mohon diteliti kembali oleh Majelis Hakim Peninjauan Kembali; Maka terhadap hal tersebut, sudah sangat jelas batas Selatan dan Timur adalah M.371/Sario Tumpaan atas nama Suryono Wijoyo, atas bidang tanah hak dari Peter Miquel Samuel yaitu pada produk bukti T.II-11 (Sertipikat Hak Milik 418/Kelurahan Sario Tumpaan, Surat Ukur Nomor 00008/Sario Tumpaan/2011 atas nama Peter Miquel Samuel) dan juga produk bukti T.II-9 (Sertipikat Hak Milik 417/Kelurahan Sario Tumpaan, Surat Ukur Nomor 00007/Sario Tumpaan/2011 atas nama Peter Miquel Samuel), *in casu* dahulu sebagai Tergugat III Intervensi/Terbanding/sebagai Termohon Peninjauan Kembali, yang saat ini merupakan lokasi yang diterbitkannya objek gugatan dalam hal ini adalah Izin Mendirikan Bangunan Nomor 202/3561/987/IMB/BP2T/IV/15 tertanggal 07 April 2015 untuk dan atas nama Peter Miquel Samuel, yang terletak di Jalan Piere Tendean, Kelurahan Sario Tumpaan, Kecamatan Sario, Kota Manado;

- Oleh karena itu, semestinya atas kondisi berbatasan tersebut baik berbatasan pada batas selatan dan batas timur yang adalah M.371/Sario Tumpaan atas nama Suryono Wijoyo, maka wajib hukumnya untuk mendapat persetujuan daripada Suryono Wijoyo, *in casu* dahulu sebagai Penggugat/Pembanding sekarang sebagai Pemohon Peninjauan Kembali. Hal ini sangat berkaitan izin gangguan HO (*Hinderordonnantie*) dalam melakukan setiap kegiatan usaha tersebut;

Hal yang perlu juga menjadi pertimbangan dan fakta, dimana sampai dengan saat ini Suryono Wijoyo, *in casu* dahulu sebagai Penggugat/Pembanding sekarang sebagai Pemohon Peninjauan Kembali, pun tidak pernah menandatangani suatu persetujuan apapun, hal ini membuktikan dan serta terindikasi dalam izin gangguan dan/atau



Persyaratan izin gangguan HO (*Hinderordnantie*) yang dimana Izin Gangguan (HO) tidak pernah dibuat dalam rangka berkaitan dengan diterbitkannya objek gugatan dalam hal ini adalah Izin Mendirikan Bangunan Nomor 202/3561/987/IMB/BP2T/IV/15 tertanggal 07 April 2015 untuk dan atas nama Peter Miquel Samuel, yang terletak di Jalan Piere Tendean, Kelurahan Sario Tumpaan, Kecamatan Sario, Kota Manado. Padahal Izin gangguan HO tersebut adalah izin kegiatan usaha kepada orang pribadi / badan dilokasi tertentu yang berpotensi menimbulkan bahaya kerugian dan gangguan, ketentraman dan ketertiban umum tidak termasuk kegiatan/tempat usaha yang lokasinya telah ditunjuk oleh Pemerintah Pusat atau Daerah;

- Hal ini sangat berkaitan dimana tentang surat keterangan yang menyatakan tidak adanya keberatan dan gangguan atas lokasi usaha yang dijalankan oleh suatu kegiatan usaha disuatu tempat atau sekurang-kurangnya mempunyai Hasil Kajian dan Analisa Potensi Gangguan yang dikeluarkan oleh Para Tergugat (khusus untuk Bangunan Hotel) yang diterbitkannya objek gugatan dalam hal ini adalah Izin Mendirikan Bangunan Nomor 202/3561/987/IMB/BP2T/IV/15 tertanggal 07 April 2015 untuk dan atas nama Peter Miquel Samuel, yang terletak di Jalan Piere Tendean, Kelurahan Sario Tumpaan, Kecamatan Sario, Kota Manado adalah tidak pernah ada yang mana salah satu persyaratannya adalah persetujuan tetangga (*confirm* dengan produk bukti T.I-5 Laporan Hasil Rapat tanggal 9 Oktober 2014, yang dapat diuraikan sebagai berikut: jelas khusus poin angka 2 Heri Saptono/Kepala BPLH Kota Manado menyatakan pada pokoknya sebagai berikut "Harus mengurus izin tetangga", serta tertuang dan sangat jelas khusus poin angka romawi III. Kesimpulan, menyatakan pada pokoknya sebagai berikut "IMB disetujui apabila semua persyaratan sudah dipenuhi yaitu: (merupakan salah satu poin penting yaitu izin tetangga");

Bahwa terhadap dalil dimana Hebron Tampi yang diketahui bertanda tangan adalah dalil yang tidak mendasar secara fakta dan hukum:

- ☞ Bahwa nyata dan jelas sesuai dengan fakta hukum, dimana yang berbatasan dengan pemilik atas nama Suryono Wijoyo, *in casu* dahulu sebagai Penggugat/Pembanding sekarang sebagai Pemohon Peninjauan Kembali, yang masuk dalam bahagian dari Sertipikat Hak Milik Nomor 371/Sario Tumpaan atas nama Suryono



Wijoyo, yang kemudian dipertegas dalam produk PK-1 dan PK-1.a yaitu Berita Acara Pelaksanaan Pengukuran dan Pengembalian Batas serta Peta Bidang Tanah;

Jadi walaupun ada maka yang bertanda tangan adalah atas nama atas nama Suryono Wijoyo, *in casu* dahulu sebagai Penggugat/Pembanding sekarang sebagai Pemohon Peninjauan Kembali yang adalah sebagai pemilik dan pemegang hak penuh atas sertipikat hak M.371/Sario Tumpaan atas nama Suryono Wijoyo yang jelas pada batas selatan dan batas timur;

- ☞ Terhadap Hebron Tampi sudah jelas alasan tidak berdasar atas fakta, dikarenakan terhadap Hebron Tampi tidak tinggal dan berdomisili di bidang tanah dan bangunan milik dari Suryono Wijoyo, *in casu* dahulu sebagai Penggugat/Pembanding sekarang sebagai Pemohon Peninjauan Kembali, yang langsung berbatasan dengan lokasi bidang tanah dan bangunan Hotel, diterbitkannya objek gugatan dalam hal ini adalah Izin Mendirikan Bangunan Nomor 202/3561/987/IMB/BP2T/IV/15 tertanggal 07 April 2015 untuk dan atas nama Peter Miquel Samuel, yang terletak di Jalan Piere Tendean, Kelurahan Sario Tumpaan, Kecamatan Sario, Kota Manado;

Jadi tidak pernah ada nama pemilik Hebron Tampi yang memiliki hak dan berbatasan langsung dengan tanah dan bangunan Hotel, diterbitkannya objek gugatan dalam hal ini adalah Izin Mendirikan Bangunan Nomor 202/3561/987/IMB/BP2T/IV/15 tertanggal 07 April 2015 untuk dan atas nama Peter Miquel Samuel, yang terletak di Jalan Piere Tendean, Kelurahan Sario Tumpaan, Kecamatan Sario, Kota Manado;

- Bahwa sudah jelas terhadap dampak yang diakibatkan oleh Pembangunan Hotel dilokasi bidang tanah yang diterbitkannya objek gugatan dalam hal ini adalah Izin Mendirikan Bangunan Nomor 202/3561/987/IMB/BP2T/IV/15 tertanggal 07 April 2015 untuk dan atas nama Peter Miquel Samuel, yang terletak di Jalan Piere Tendean, Kelurahan Sario Tumpaan, Kecamatan Sario, Kota Manado, adalah sangat-sangat berbahaya dan mengancam akan kondisi keberadaan dari lokasi bangunan dan tempat dari Suryono Wijoyo, *in casu* dahulu sebagai Penggugat/Pembanding sekarang sebagai Pemohon



Peninjauan Kembali, yang langsung berbatasan dengan lokasi bidang tanah dan bangunan Hotel tersebut;

Maka untuk itu sudah semestinya wajib membuat izin gangguan dan/atau Persyaratan izin gangguan HO (*Hinderordonnantie*) yang dimana Izin Gangguan (HO) tersebut adalah izin kegiatan usaha kepada orang pribadi/badan dilokasi tertentu yang berpotensi menimbulkan bahaya kerugian dan gangguan, ketentraman dan ketertiban umum tidak termasuk kegiatan/tempat usaha yang lokasinya telah ditunjuk oleh Pemerintah Pusat atau Daerah, yang sampai dengan saat ini tidak pernah ada persetujuan dari Suryono Wijoyo, *in casu* dahulu sebagai Penggugat/Pembanding sekarang sebagai Pemohon Peninjauan Kembali, yang langsung berbatasan dengan lokasi bidang tanah dan bangunan Hotel tersebut;

- Bahwa berdasarkan fakta sesuai dengan produk bukti P-9 yang telah diajukan oleh Penggugat/Pembanding sekarang sebagai Pemohon Peninjauan Kembali, sangat jelas atas kondisi kerusakan yang diakibatkan oleh Pembangunan Hotel dilokasi bidang tanah yang diterbitkannya objek gugatan dalam hal ini adalah Izin Mendirikan Bangunan Nomor 202/3561/987/IMB/BP2T/IV/15 tertanggal 07 April 2015 untuk dan atas nama Peter Miquel Samuel, yang terletak di Jalan Piere Tendean, Kelurahan Sario Tumpaan, Kecamatan Sario, Kota Manado tersebut;
- Hal ini pun semakin nyata tertuang dalam Berita Acara Persidangan Setempat (BA PS) Nomor 53/G/2015//PTUN.Mdo pada hari Jumat, tanggal 18 Desember 2015, Pukul 10.00 Mohon diteliti kembali oleh Majelis Hakim Peninjauan Kembali yang menyatakan pada pokoknya, bahwa benar rumah yang berdampingan dengan objek adalah Milik daripada Penggugat/Pembanding sekarang sebagai Pemohon Peninjauan Kembali, sedangkan objek sengketa gedung adalah disebelah kanan; Dan dampaknya bangunan telah retak-retak (maksudnya dalam hal ini adalah bangunan milik dari Suryono Wijoyo, dahulu sebagai Penggugat/Pembanding sekarang sebagai Pemohon Peninjauan Kembali ) dan sudah dipasang *Police Line* sejak Oktober 2015;

Bahwa hal tersebut menandakan kondisi bangunan sangat berdempetan dan serta telah terjadi kerusakan akibat pembangunan hotel yang telah diterbitkannya objek gugatan tersebut;



Hal ini juga bersesuaian dengan bukti produk T.III.Int-9 yaitu Undangan dari Dinas Tata Kota kepada Suryono Wijoyo dan Peter Sumual tertanggal 11 Juli 2015, untuk mengadakan pertemuan pada tanggal 19 Agustus 2015, yang akhirnya bersesuaian dengan Keterangan Saksi Olfie J. Mangindaan yang bekerja pada Dinas Tata Kota Manado, sebagai Kepala Pengawasan, yang menerangkan pada pokoknya Mohon diteliti kembali oleh Majelis Hakim Peninjauan Kembali yang kami uraikan sebagai berikut:

- ☞ Bahwa pada tanggal 12 Agustus 2015 berdasarkan disposisi Kepala Dinas, saksi turun ke lokasi tempat bangunan hotel didirikan yang berdekatan dengan pangkalan paris (yang dimaksudkan adalah bangunan milik dari Suryono Wijoyo, *in casu* dahulu sebagai Penggugat/Pembanding sekarang sebagai Pemohon Peninjauan Kembali), untuk melihat secara langsung karena ada keberatan dari Suryon Wijoyo;
- ☞ Bahwa dari kegiatan turun lokasi tersebut ditemukan adanya kerusakan bangunan milik Suryono Wijoyo, namun kerusakan tersebut terdapat pada bangunan tambahan;

Hal tersebut pun akhirnya bersesuaian dan sangat jelas pada produk bukti T.II-7 yaitu Berita Acara Peninjauan Lokasi, tertanggal 12 Agustus 2015, dimana dalam hal ini dari Dinas Tata Kota Manado meninjau lokasi di Jalan P. Tendean Nomor 107, Kelurahan Sario Tumpaan, Kecamatan Sario, Kota Manado yang akhirnya mendapat "TEMUAN" yang pada pokoknya sebagai berikut:

"Terdapat dinding retak dan lantai, dididuga akibat pembangunan hotel 6 lantai, yang berada disamping bangunan dimaksud".

Hal ini semakin memperjelas bahwa telah terjadi kondisi fatal akibat pembangunan hotel tersebut, maka semestinya Mohon diteliti kembali oleh Majelis Hakim Peninjauan Kembali maka semestinya Majelis Hakim Tingkat Pertama maupun Majelis Hakim Tingkat Banding mempertimbangkan sangat pentingnya persetujuan tetangga serta yang berkaitan erat Persyaratan izin gangguan HO (*Hinderordonnantie*);

- Bahwa hal tersebut semakin terlihat jelas juga melalui produk bukti T.III.Int-16 yaitu Surat dari Asuransi Jasaraharja Putera Nomor KL/R/01/2016 tentang Penolakan pengajuan klaim CAR tertanggal 5 Januari 2016;



Mohon diteliti kembali oleh Majelis Hakim Peninjauan Kembali yang menyatakan pada pokoknya pada poin 1:

1. Bahwa diakui adanya kerusakan dan keretakan bangunan dinding dan lantai pihak Suryono Wijoyo (dalam hal ini Suryono Wijoyo, *in casu* dahulu sebagai Penggugat/Pembanding sekarang sebagai Pemohon Peninjauan Kembali);

selanjutnya juga pada sangat jelas poin 3, yang pada pokoknya menyebutkan sebagai berikut:

3. Berdasarkan kronologis dan hasil *survey on the spot* dari *loss adjuster* kepada tertanggung dapat disimpulkan bahwa keretakan dinding pihak ketiga (maksudnya dalam hal ini adalah Suryono Wijoyo, *in casu* dahulu sebagai Penggugat/Pembanding sekarang sebagai Pemohon Peninjauan Kembali) tersebut, tidak tercover atau dikecualikan pada polis CAR;

Artinya, terhadap hal tersebut secara tersirat bahwa kerusakan pada objek tempat yang adalah milik pihak Suryono Wijoyo, *in casu* dahulu sebagai Penggugat/Pembanding sekarang sebagai Pemohon Peninjauan Kembali, sudah diakui oleh Peter Miquel Samuel, *in casu* Tergugat III Intervensi/Terbanding sebagai Termohon Peninjauan Kembali, dalam mengajukan klaim asuransi pada Asuransi Jasaraharja Putera;

Maka semestinya Majelis Hakim Tingkat Pertama maupun Majelis Hakim Tingkat Banding mempertimbangkan sangat pentingnya persetujuan tetangga serta yang berkaitan erat Persyaratan izin gangguan HO (*Hinderordonnantie*) tersebut;

Bahwa hal tersebut semakin terlihat jelas juga melalui foto-foto sebagai produk bukti T.III.Int-18, yaitu dimana sangat jelas atas keretakan dan kerusakan bangunan milik daripada Suryono Wijoyo, *in casu* dahulu sebagai Penggugat/Pembanding sekarang sebagai Pemohon Peninjauan Kembali;

Bahwa terhadap keretakan dan kerusakan bangunan milik daripada Suryono Wijoyo, *in casu* dahulu sebagai Penggugat/Pembanding sekarang sebagai Pemohon Peninjauan Kembali terlihat jelas juga melalui foto-foto yang diajukan pada produk bukti P-16, P-17, P-18;

Hal ini akan sangat berpengaruh apabila terhadap persetujuan tetangga serta yang berkaitan erat Persyaratan izin gangguan HO



(*Hinderordonnantie*) tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama maupun Majelis Hakim Tingkat Banding;

- Bahwa hal tersebut juga sudah terlihat jelas juga pada bukti produk P-9 yaitu Survey Pembangunan Gedung Bertingkat di Jalan Piere Nomor 106 oleh Mosedayan Suatan, S.T., M.T., Mohon diteliti kembali oleh Majelis Hakim Peninjauan Kembali, dimana sangat jelas dalam angka romawi III. Hasil Kajian pada poin angka 2 yang pada pokoknya menyatakan bahwa “Bangunan yang dibangun 6 (enam) lantai sangat berhimpitan dengan rumah masyarakat (dalam hal ini bangunan milik dari Suryono Wijoyo, *in casu* dahulu sebagai Penggugat/Pembanding sekarang sebagai Pemohon Peninjauan Kembali)”

Serta sangat jelas juga bahwa sesuai dengan produk P-9 yaitu Survey Pembangunan Gedung Bertingkat di Jalan Piere Nomor 106 oleh Mosedayan Suatan, S.T., M.T., Mohon diteliti kembali oleh Majelis Hakim Peninjauan Kembali, dimana sangat jelas dalam angka romawi III. Hasil Kajian pada poin angka 1 yang pada pokoknya menyatakan bahwa “Komponen Perubahan Struktur tanah dan bangunan yang pada pokoknya dapat dilihat secara visual dalam perubahan struktur tanahnya dan signifikan merugikan masyarakat sekitar”;

Hal tersebut memberi pemahaman bahwa benar adanya terhadap bangunan hotel yang di atasnya terbit objek gugatan memang benar-benar berhimpitan dengan bangunan milik daripada Suryono Wijoyo, *in casu* dahulu sebagai Penggugat/Pembanding sekarang sebagai Pemohon Peninjauan Kembali;

Sehingga dalam produk P-9 yaitu Survey Pembangunan Gedung Bertingkat di Jalan Piere Nomor 106 oleh Mosedayan Suatan, S.T., M.T., Mohon diteliti kembali oleh Majelis Hakim Peninjauan Kembali, dimana sangat jelas dalam angka romawi IV. Kesimpulan dan Saran pada poin angka 1 yang pada pokoknya menyatakan bahwa “Terdapat penurunan struktur tanahnya yang signifikan sehingga sangat merugikan masyarakat sekitar”;

Maka melihat akan hal tersebut sudah semestinya wajib membuat izin gangguan dan/atau Persyaratan izin gangguan HO (*Hinderordonnantie*) yang dimana Izin Gangguan (HO) tersebut adalah izin kegiatan usaha kepada orang pribadi/badan dilokasi tertentu yang berpotensi menimbulkan bahaya kerugian dan gangguan, ketentraman dan ketertiban umum tidak termasuk kegiatan/tempat usaha yang lokasinya



telah ditunjuk oleh Pemerintah Pusat atau Daerah, yang sampai dengan saat ini tidak pernah ada persetujuan dari Suryono Wijoyo, *in casu* dahulu sebagai Penggugat/Pembanding sekarang sebagai Pemohon Peninjauan Kembali, yang langsung berbatasan dengan lokasi bidang tanah dan bangunan Hotel tersebut;

- Hal ini pun dipertegas dalam produk bukti P-19 yang diajukan oleh Penggugat/Pembanding sekarang sebagai Pemohon Peninjauan Kembali, yaitu Peraturan Daerah Kota Manado, Nomor 6 Tahun 2012, Tentang Bangunan Gedung;

Yaitu sudah sangat jelas dalam Paragraf III, Izin Mendirikan Bangunan, Pasal 12 ayat (4) huruf (j) dan (k) Peraturan Daerah Kota Manado, Nomor 6 Tahun 2012, Tentang Bangunan Gedung, yang tertuang sebagai berikut:

(4) Setelah Pemohon menerima keterangan rencana kota sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Pemohon mengajukan permohonan izin mendirikan bangunan yang dilengkapi dengan:

- j. Izin tetangga jika diperlukan; dan
- k. Izin-izin lain jika diperlukan.

Bahwa sudah jelas dalam kondisi seperti terurai diatas, sudah jelas wajib hukumnya harus memiliki izin tetangga, hal tersebut juga *confirm* dengan produk bukti T.I-5 Laporan Hasil Rapat tanggal 9 Oktober 2014, Mohon diteliti kembali oleh Majelis Hakim Peninjauan Kembali yang diuraikan bahwa: jelas khusus poin angka 2 Heri Saptono/Kepala BPLH Kota Manado menyatakan pada pokoknya sebagai berikut “Harus mengurus izin tetangga”, serta tertuang dan sangat jelas khusus poin angka romawi III. Kesimpulan, menyatakan pada pokoknya sebagai berikut “IMB disetujui apabila semua persyaratan sudah dipenuhi yaitu: (merupakan salah satu poin penting yaitu Izin Tetangga”);

- Dan sudah nyata dan jelas berdasar atas bukti produk PK-1 dan PK-1.a yaitu Berita Acara Pelaksanaan Pengukuran dan Pengembalian Batas serta Peta Bidang Tanah, maka secara garis besar atas batas-batas lokasi bidang tanah bidang tanah hak dari Peter Miquel Samuel yaitu pada produk bukti T.II-11 (Sertipikat Hak Milik 418/Kelurahan Sario Tumpaan, Surat Ukur Nomor 00008/Sario Tumpaan/2011 atas nama Peter Miquel Samuel) dan juga produk bukti T.II-9 (Sertipikat Hak Milik 417/Kelurahan Sario Tumpaan, Surat Ukur Nomor 00007/Sario Tumpaan/2011 atas nama Peter Miquel Samuel), *in casu* dahulu



sebagai Tergugat III Intervensi/Terbanding sebagai Termohon Peninjauan Kembali, yang saat ini merupakan lokasi yang diterbitkannya objek gugatan dalam hal ini adalah Izin Mendirikan Bangunan Nomor 202/3561/987/IMB/BP2T/IV/15 tertanggal 07 April 2015 untuk dan atas nama Peter Miquel Samuel, yang terletak di Jalan Piere Tendean, Kelurahan Sario Tumpaan, Kecamatan Sario, Kota Manado, maka dapat diuraikan "Pada batas Selatan adalah M.371/Sario Tumpaan atas nama Suryono Wijoyo (hal tersebut dapat dilihat dari Sertipikat Hak Milik 418/Kelurahan Sario Tumpaan, Surat Ukur Nomor 00008/Sario Tumpaan/2011 dan Sertipikat Hak Milik 417/Kelurahan Sario Tumpaan, Surat Ukur Nomor 00007/Sario Tumpaan/2011)" dan "Pada batas Timur adalah M.371/Sario Tumpaan atas nama Suryono Wijoyo (hal tersebut dapat dilihat dari Sertipikat Hak Milik 418/Kelurahan Sario Tumpaan, Surat Ukur Nomor 00008/Sario Tumpaan/2011)".

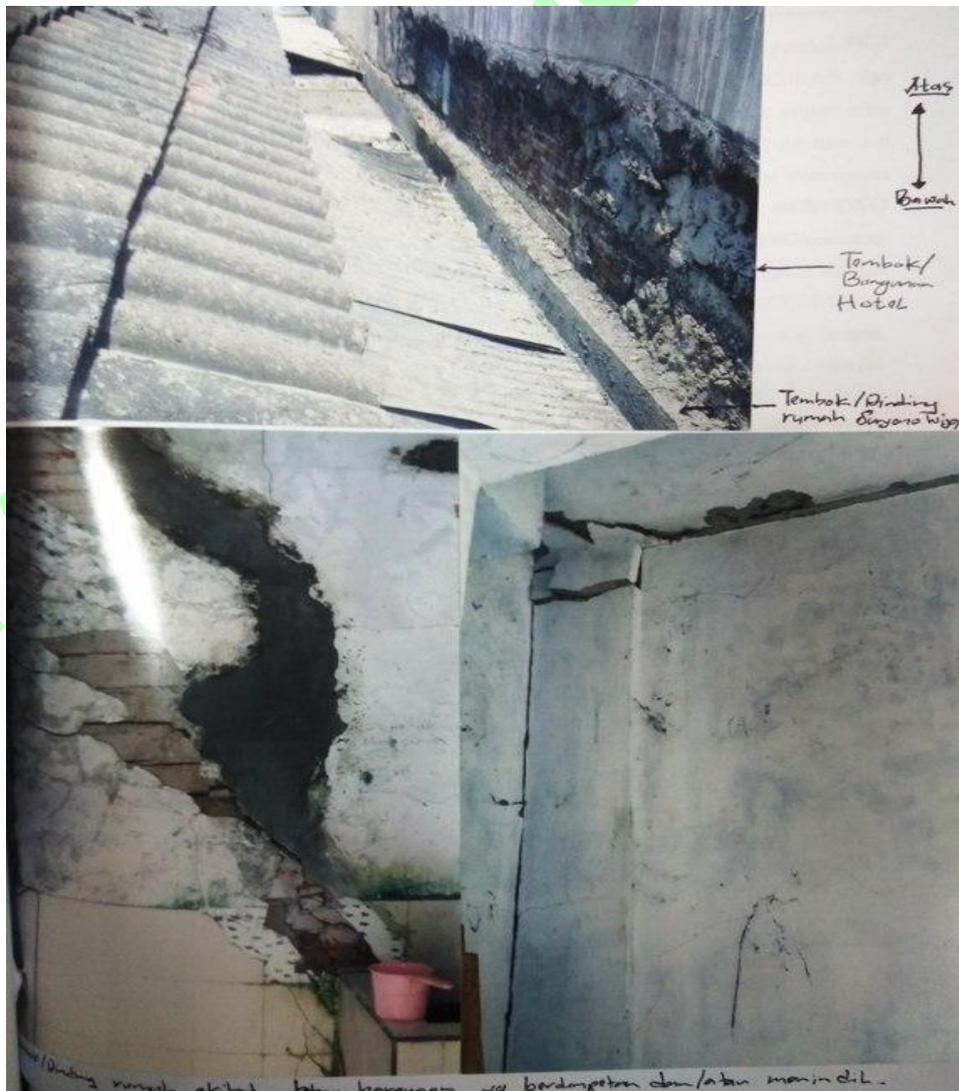
- Bahwa sedangkan terhadap produk bukti P-12 Surat Pemberitahuan Tetangga tanggal 16 Juli 2013, adalah indikasi surat persetujuan tetangga yang terkesan spekulatif serta bersifat "mengelabui". Hal tersebut sudah jelas bahwa berdasar atas bukti yang berbatasan dengan atas bukti produk PK-1 dan PK-1.a yaitu Berita Acara Pelaksanaan Pengukuran dan Pengembalian Batas Serta Peta Bidang Tanah, maka secara garis besar atas batas-batas lokasi bidang tanah bidang tanah hak dari Peter Miquel Samuel yaitu pada produk bukti T.II-11 (Sertipikat Hak Milik 418/Kelurahan Sario Tumpaan, Surat Ukur Nomor 00008/Sario Tumpaan/2011 atas nama Peter Miquel Samuel) dan juga produk bukti T.II-9 (Sertipikat Hak Milik 417/Kelurahan Sario Tumpaan, Surat Ukur Nomor 00007/Sario Tumpaan/2011 atas nama Peter Miquel Samuel), *in casu* dahulu sebagai Tergugat III Intervensi/Terbanding sebagai Termohon Peninjauan Kembali, yang saat ini merupakan lokasi yang diterbitkannya objek gugatan dalam hal ini adalah Izin Mendirikan Bangunan Nomor 202/3561/987/IMB/BP2T/IV/15 tertanggal 07 April 2015 untuk dan atas nama Peter Miquel Samuel, yang terletak di Jalan Piere Tendean, Kelurahan Sario Tumpaan, Kecamatan Sario, Kota Manado, adalah batas Selatan adalah M.371/Sario Tumpaan atas nama Suryono Wijoyo (hal tersebut dapat dilihat dari Sertipikat Hak Milik 418/Kelurahan Sario Tumpaan, Surat Ukur Nomor 00008/Sario Tumpaan/2011 dan Sertipikat Hak Milik 417/Kelurahan Sario Tumpaan, Surat Ukur Nomor



00007/Sario Tumpaan/2011)” dan “Pada batas Timur adalah M.371/Sario Tumpaan atas nama Suryono Wijoyo (hal tersebut dapat dilihat dari Sertipikat Hak Milik 418/Kelurahan Sario Tumpaan, Surat Ukur Nomor 00008/Sario Tumpaan/2011);

Maka semestinya yang Wajib menyetujui dan bertanda tangan atas persetujuan tetangga dan Izin Gangguan HO tersebut adalah Suryono Wijoyo, *in casu* dahulu sebagai Penggugat/Pembanding sekarang sebagai Pemohon Peninjauan Kembali;

Catatan khusus “gambar”: Bahwa dibawah ini menunjukkan gambar, akibat bangunan yang sangat berdempetan bahkan sudah menindih tembok yang juga berfungsi merupakan dinding bangunan milik dari Suryono Wijoyo, *in casu* dahulu sebagai Penggugat/Pembanding sekarang sebagai Pemohon Peninjauan Kembali:





- Sedangkan terhadap tanda batas yang berkaitan dengan bukti produk PK-1 dan PK-1.a yaitu Berita Acara Pelaksanaan Pengukuran dan Pengembalian Batas Serta Peta Bidang Tanah, bahwa sangat jelas dalam produk bukti P-11, Sertipikat Hak Milik Nomor 371/Sario Tumpaan atas nama Suryono Wijoyo, Mohon diteliti kembali oleh Majelis Hakim Peninjauan Kembali bahwa terhadap tanda-tanda batas-batas tanah dari Suryono Wijoyo, *in casu* dahulu sebagai Penggugat/Pembanding sekarang sebagai Pemohon Peninjauan Kembali (hal tersebut pun sesuai dengan produk bukti P-11, dapat dilihat khusus pada Gambar Situasi Nomor 2267/1997), adalah merupakan dengan sebutan “tembok-tembok” yang melekat erat dengan bangunan milik dari Suryono Wijoyo, *in casu* dahulu sebagai Penggugat/Pembanding sekarang sebagai Pemohon Peninjauan Kembali, atau dalam gugatan Penggugat disebutkan sebagai “pagar beton panjang” Mohon diteliti kembali oleh Majelis Hakim Peninjauan Kembali dalam poin D. Tentang Fakta-Fakta Yang Menjadi Dasar Gugatan Penggugat, khusus dalam poin angka 2, garis datar pertama, yang sekaligus terhadap “tembok-tembok” yang melekat erat dengan bangunan milik dari Suryono Wijoyo, *in casu* dahulu sebagai Penggugat/Pembanding sekarang sebagai Pemohon Peninjauan Kembali, atau dalam gugatan Penggugat disebutkan sebagai “pagar beton panjang” persis bersebelahan langsung;

Maka sudah jelas mengacu bukti produk PK-1 dan PK-1.a yaitu Berita Acara Pelaksanaan Pengukuran dan Pengembalian Batas Serta Peta Bidang Tanah, khusus dalam poin b --Mohon diteliti kembali oleh Majelis Hakim Peninjauan Kembali telah sangat nyata dan jelas menyatakan sebagai berikut:

- b. Bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 371/Sario Tumpaan berdasarkan hasil pengukuran, batas-batasnya berupa pagar tembok yang berdiri didalam batas;

Bahwa hal tersebut semakin menegaskan bahwa artinya “tembok-tembok atau disebut pagar beton” adalah berdiri di dalam batas bidang tanah sesuai produk bukti P-11, Sertipikat Hak Milik Nomor 371/Sario Tumpaan atas nama Suryono Wijoyo, Mohon diteliti kembali oleh Majelis Hakim Peninjauan Kembali merupakan tanda-tanda batas tanah dari Suryono Wijoyo, *in casu* dahulu sebagai Penggugat/Pembanding sekarang sebagai Pemohon Peninjauan Kembali;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwasanya “tembok-tembok atau disebut pagar beton” adalah berdiri di dalam batas tersebut, maka terhadap “tembok-tembok atau disebut pagar beton” adalah merupakan hak penuh dari Suryono Wijoyo, *in casu* dahulu sebagai Penggugat/Pembanding sekarang sebagai Pemohon Peninjauan Kembali yang masuk dalam bahagian dari Sertipikat Hak Milik Nomor 371/Sario Tumpaan atas nama Suryono Wijoyo, yang kemudian dipertegas dalam produk PK-1 dan PK-1.a yaitu Berita Acara Pelaksanaan Pengukuran dan Pengembalian Batas Serta Peta Bidang Tanah;
- Bahwa ketika melekat hak penuh dari Suryono Wijoyo, *in casu* dahulu sebagai Penggugat/Pembanding sekarang sebagai Pemohon Peninjauan Kembali atas “tembok-tembok atau disebut pagar beton” tersebut, maka segala “aktifitas apapun juga” yang berkaitan dan/atau berakibat pada “tembok-tembok atau disebut pagar beton” Yang notabene berdiri didalam batas hak bidang tanah dari Suryono Wijoyo, maka semestinya dan wajib mendapat persetujuan dari Pihak Suryono Wijoyo, *in casu* dahulu sebagai Penggugat/Pembanding sekarang sebagai Pemohon Peninjauan Kembali;
- Oleh karena itu sudah jelas atas “tembok-tembok atau disebut pagar beton” tersebut, maka segala “aktifitas apapun juga” yang berkaitan dan/atau berakibat pada “tembok-tembok atau disebut pagar beton” Yang notabene berdiri didalam batas hak bidang tanah dari Suryono Wijoyo, adalah merupakan hak penuh dan/atau hak milik dari Pihak Suryono Wijoyo, *in casu* dahulu sebagai Penggugat/Pembanding sekarang sebagai Pemohon Peninjauan Kembali;
- Dengan kondisi fakta dilapangan telah terjadi upaya penyerobotan hak atas “tembok-tembok atau disebut pagar beton” tersebut, hal ini bersesuaian dengan produk bukti T.III.Int-6 yaitu surat dari Suryono Wijoyo, *in casu* dahulu sebagai Penggugat/Pembanding sekarang sebagai Pemohon Peninjauan Kembali Mohon diteliti kembali oleh Majelis Hakim Peninjauan Kembali yang pada pokoknya menerangkan “bahwa dinding yang dibangun sudah melebihi pagar tanah kami, tembok yang saudara bangun miring ketanah kami”; Artinya dalam pembangunan hotel yang diatasnya diterbitkan objek gugatan, sudah terjadi pelampauan kewenangan atas hak pihak ketiga (dalam hal ini adalah Suryono Wijoyo, *in casu* dahulu sebagai

Halaman 35 dari 54 halaman. Putusan Nomor 122 PK/TUN/2017



Penggugat/Pembanding sekarang sebagai Pemohon Peninjauan Kembali);

- Yang semestinya “aktifitas apapun juga” yang berkaitan dan/atau berakibat pada “tembok-tembok atau disebut pagar beton” Yang notabene berdiri didalam batas hak bidang tanah dari Suryono Wijoyo, adalah merupakan hak penuh dan/atau hak milik dari dari Pihak Suryono Wijoyo, *in casu* dahulu sebagai Penggugat/Pembanding sekarang sebagai Pemohon Peninjauan Kembali, yang karena sebahagian pembangunan yang dilakukan oleh Pihak Hotel tersebut yang diterbitkan dalam objek gugatan, sudah sampai terbangun dan/atau terduduk diatas “tembok-tembok atau disebut pagar beton” Yang notabene berdiri didalam batas hak bidang tanah dari Suryono Wijoyo, maka hal tersebut jelas-jelas sudah melanggar hak daripada Suryono Wijoyo, *in casu* dahulu sebagai Penggugat/Pembanding sekarang sebagai Pemohon Peninjauan Kembali;

Artinya sudah sangat jelas atas pembangunan hotel tersebut dimana diterbitkannya objek gugatan sudah mengambil atau sudah melanggar Hak daripada Pihak Suryono Wijoyo, *in casu* dahulu sebagai Penggugat/Pembanding sekarang sebagai Pemohon Peninjauan Kembali, yang dalam hal ini adalah “tembok-tembok atau disebut pagar beton” Yang notabene berdiri didalam batas hak bidang tanah dari Suryono Wijoyo;

- Atas produk PK-1 dan PK-1.a yaitu Berita Acara Pelaksanaan Pengukuran dan Pengembalian Batas Serta Peta Bidang Tanah, yang berkaitan dengan pada “tembok-tembok atau disebut pagar beton” yang notabene berdiri didalam batas hak bidang tanah dan/atau merupakan hak penuh dan/atau hak milik dari dari Pihak Suryono Wijoyo, *in casu* dahulu sebagai Penggugat/Pembanding sekarang sebagai Pemohon Peninjauan Kembali, Mohon diteliti kembali oleh Majelis Hakim Peninjauan Kembali maka semestinya dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dan Majelis Hakim Tingkat Banding, hal ini dikarenakan akibat berkaitan dengan fakta suatu kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata yang tidak meneliti terhadap produk bukti P-19 yang diajukan oleh Penggugat/Pembanding sekarang sebagai Pemohon Peninjauan Kembali, yaitu Peraturan Daerah Kota Manado, Nomor 6 Tahun 2012, Tentang Bangunan Gedung;



Sudah sangat jelas Pasal 14 ayat (6) huruf (f) Peraturan Daerah Kota Manado, Nomor 6 Tahun 2012, Tentang Bangunan Gedung, yang tertuang sebagai berikut:

(6) Permohonan IMB di tolak apabila pekerjaan mendirikan bangunan yang direncanakan bertentangan dengan:

f. hak pihak ke 3 (tiga).

Dengan kondisi fakta dilapangan sudah jelas-jelas adanya hak pihak ke 3 (dalam hal ini adalah “tembok-tembok atau disebut pagar beton” yang notabene berdiri didalam batas hak bidang tanah dan/atau merupakan hak penuh dan/atau hak milik dari dari Pihak Suryono Wijoyo, *in casu* dahulu sebagai Penggugat/Pembanding sekarang sebagai Pemohon Peninjauan Kembali) yang juga didirikan hotel yang di atasnya diterbitkan objek gugatan telah melampaui pada “tembok-tembok atau disebut pagar beton”, maka semestinya Majelis Hakim Tingkat Pertama dan Majelis Hakim Tingkat Banding dapat mempertimbangkan bukti yang diajukan sebagai fakta persidangan tersebut, dan terhadap objek gugatan tersebut adalah batal demi hukum karena sudah jelas bertentangan dengan Pasal 14 ayat (6) huruf (f) Peraturan Daerah Kota Manado, Nomor 6 Tahun 2012, Tentang Bangunan Gedung tersebut;

- Bahwa juga ternyata sudah didapati fakta oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama melalui Berita Acara Persidangan Setempat (BA PS) Nomor 53/G/2015//PTUN.Mdo pada hari Jumat, tanggal 18 Desember 2015, Pukul 10.00 Mohon diteliti kembali oleh Majelis Hakim Peninjauan Kembali yang menyatakan pada pokoknya, bahwa benar rumah yang berdampingan dengan Objek adalah Milik daripada Penggugat/ Pembanding sekarang sebagai Pemohon Peninjauan Kembali, sedangkan objek sengketa gedung adalah disebelah kanan; Dan dampaknya bangunan telah retak-retak dan sudah dipasang *Police Line* sejak Oktober 2015;

Bahwa hal tersebut menandakan kondisi bangunan sangat berdempetan dan serta telah terjadi kerusakan akibat pembangunan hotel yang telah diterbitkannya objek gugatan tersebut;

Hal ini juga bersesuaian dengan bukti produk T.III.Int-9 yaitu Undangan dari Dinas Tata Kota kepada Suryono Wijoyo dan Peter Sumual tertanggal 11 Juli 2015, untuk mengadakan pertemuan pada tanggal 19 Agustus 2015, yang akhirnya bersesuaian dengan Keterangan Saksi Olfie J. Mangindaan yang bekerja pada Dinas Tata Kota Manado,



sebagai Kepala Pengawasan, yang menerangkan pada pokoknya Mohon diteliti kembali oleh Majelis Hakim Peninjauan Kembali yang kami uraikan sebagai berikut:

- ☞ Bahwa pada tanggal 12 Agustus 2015 berdasarkan disposisi Kepala Dinas, saksi turun ke lokasi tempat bangunan hotel didirikan yang berdekatan dengan pangkalan paris (yang dimaksudkan adalah bangunan milik dari Suryono Wijoyo, *in casu* dahulu sebagai Penggugat/Pembanding sekarang sebagai Pemohon Peninjauan Kembali ), untuk melihat secara langsung karena ada keberatan dari Suryono Wijoyo;
- ☞ Bahwa dari kegiatan turun lokasi tersebut ditemukan adanya kerusakan bangunan milik Suryono Wijoyo, namun kerusakan tersebut terdapat pada bangunan tambahan;

Maka hal tersebut pun bersesuaian dan sangat jelas pada produk bukti T.II-7 yaitu Berita Acara Peninjauan Lokasi, tertanggal 12 Agustus 2015, dimana dalam hal ini dari Dinas Tata Kota Manado meninjau lokasi di Jalan P. Tendean Nomor 107, Kel. Sario Tumpaan, Kecamatan Sario, Kota Manado yang akhirnya mendapat “temuan” yang pada pokoknya sebagai berikut:

“Terdapat dinding retak dan lantai, dididuga akibat pembangunan hotel 6 lantai, yang berada disamping bangunan dimaksud”.

Bahwa sudah sangat jelas yang dimaksud dengan “dinding” tersebut adalah merupakan “tembok-tembok atau disebut pagar beton” yang notabene berdiri didalam batas hak bidang tanah dan/atau merupakan hak penuh dan/atau hak milik dari dari Pihak Suryono Wijoyo, *in casu* dahulu sebagai Penggugat/Pembanding sekarang sebagai Pemohon Peninjauan Kembali;

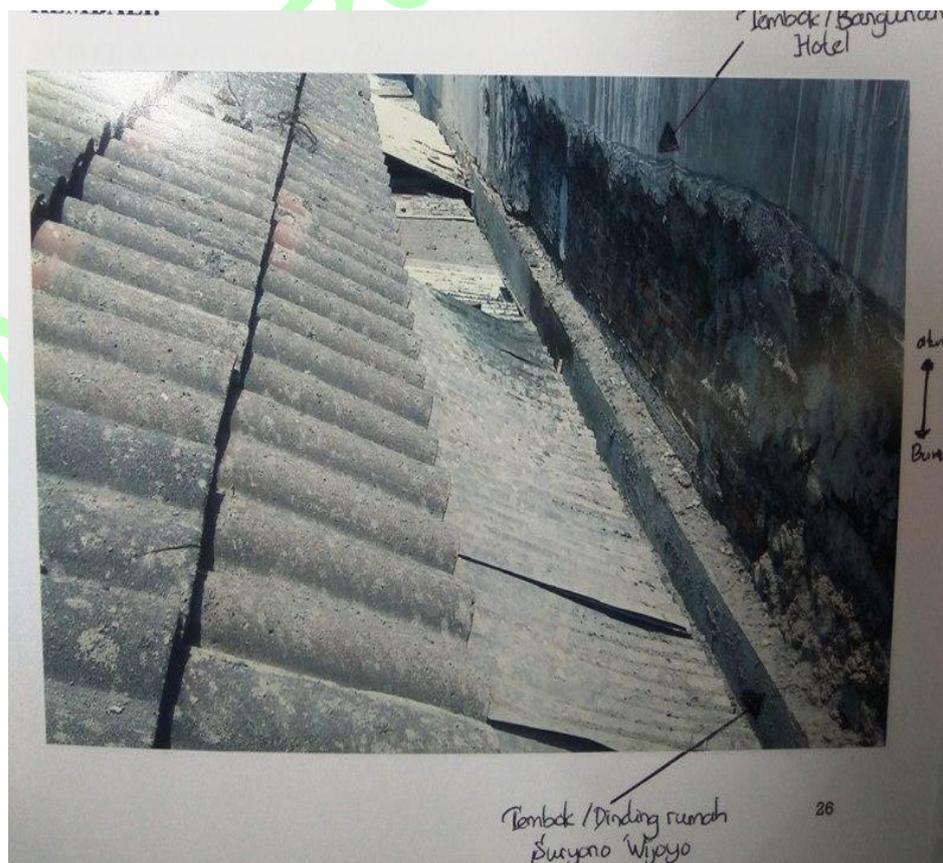
Hal ini sungguh merupakan suatu fakta kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dan Majelis Hakim Tingkat Banding, dan sangat-sangat tidak dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dan Majelis Hakim Tingkat Banding tersebut atas fakta mutlak atas tembok-tembok atau disebut pagar beton” yang merupakan milik dari dan hak penuh dari Suryono Wijoyo, *in casu* dahulu sebagai Penggugat/Pembanding sekarang sebagai Pemohon Peninjauan Kembali;

Maka oleh karena itu berdasar pada keseluruhan uraian tersebut diatas, yang sudah sangat jelas susai dengan bukti produk PK-1 dan PK-1.a



yaitu Berita Acara Pelaksanaan Pengukuran dan Pengembalian Batas, Serta Peta Bidang Tanah, yang akhirnya juga mengakibatkan sangat nyata dan jelas suatu fakta kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dan Majelis Hakim Tingkat Banding, kiranya Permohonan Peninjauan Kembali oleh kami sebagai dahulu sebagai Penggugat/Pembanding sekarang sebagai Pemohon Peninjauan Kembali dapatlah dikabulkan dan akhirnya Majelis Hakim Peninjauan Kembali dapat Memutuskan dengan adil yaitu Membatalkan objek gugatan dalam hal ini adalah Izin Mendirikan Bangunan Nomor 202/3561/987/IMB/BP2T/IV/15 tertanggal 07 April 2015 untuk dan atas nama Peter Miquel Samuel, yang terletak di Jalan Piere Tendean, Kelurahan Sario Tumpaan, Kecamatan Sario, Kota Manado;

Catatan khusus "gambar": Bahwa dibawah ini menunjukkan gambar, bangunan hotel telah menindih batas tembok yang juga berfungsi merupakan dinding bangunan milik dari Suryono Wijoyo, *in casu* dahulu sebagai Penggugat/Pembanding sekarang sebagai Pemohon Peninjauan Kembali:





B. Telah ditemukan surat bukti (telah disesuaikan dengan aslinya, termuat sebagai Lampiran 4, dalam hal ini diberi tanda surat bukti produk PK-2) Berita Acara Pemeriksaan, tanggal 7 bulan Agustus tahun 2015;

- Bahwa berkaitan dengan bukti produk PK-2) Berita Acara Pemeriksaan, tanggal 7 bulan Agustus tahun 2015, sangat jelas mempunyai keterkaitan terhadap produk bukti P-8 yang diajukan membuktikan benar bahwa adanya laporan melalui Surat Tanda Terima Laporan Polisi/Pengaduan Nomor STTLP/782.a/VIII/2015/SKPT, maka hal tersebut bersesuaian dengan bukti produk PK-2 yaitu Berita Acara Pemeriksaan atas Suryono Wijoyo, *in casu* dahulu sebagai Penggugat/Pembanding sekarang sebagai Pemohon Peninjauan Kembali;
- Hal mana akhirnya sangat jelas, dan saat ini kami ajukan sebagai bukti produk PK-2 yaitu Berita Acara Pemeriksaan, tanggal 7 bulan Agustus tahun 2015;
- Bahwa hal mana terhadap bukti produk PK-2 yaitu Berita Acara Pemeriksaan, tanggal 7 bulan Agustus tahun 2015 sangat penting dalam proses perkara ini, adalah bahwa hal ini menentukan "melampaui tenggang waktu" dalam mengajukan gugatan *a quo*;
- Bahwa perlu digaris bawahi atas dasar Penggugat mengetahui adanya objek gugatan dalam hal ini adalah Izin Mendirikan Bangunan Nomor 202/3561/987/IMB/BP2T/IV/15 tertanggal 07 April 2015 untuk dan atas nama Peter Miquel Samuel hal tersebut sangat jelas dituangkan dalam Gugatan yang diajukan di Pengadilan Tata Usaha Negara Manado Mohon diteliti kembali oleh Majelis Hakim Peninjauan Kembali, oleh kami dahulu sebagai Penggugat/Pembanding sekarang sebagai Pemohon Peninjauan Kembali;

Hal mana pun diperjelas dalam pemeriksaan persiapan oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama Mohon diteliti kembali oleh Majelis Hakim Peninjauan Kembali, dimana benar-benar mengetahui adanya objek gugatan dalam hal ini adalah Izin Mendirikan Bangunan Nomor 202/3561/987/IMB/BP2T/IV/15 tertanggal 07 April 2015 untuk dan atas nama Peter Miquel Samuel pada saat pemeriksaan saksi atas nama Hebron Tampi yang diperlihatkan surat persetujuan tetangga, kemudian setelah diketahui bahwa persetujuan tetangga yang ditandatangani oleh saksi Hebron Tampi tersebut telah dipakai untuk diterbitkannya objek gugatan dalam hal ini adalah Izin Mendirikan



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Bangunan Nomor 202/3561/987/IMB/BP2T/IV/15 tertanggal 07 April 2015 untuk dan atas nama Peter Miquel Samuel;

- Bahwa sudah jelas berkaitannya saksi atas nama Hebron Tampi yang diperiksa pada kepolisian yaitu dengan mendasarkan pada Laporan kepolisian yang dapat kami buktikan dengan produk bukti P-8 yang diajukan membuktikan benar bahwa adanya laporan melalui Surat Tanda Terima Laporan Polisi/Pengaduan Nomor STTLP/782.a/VIII/2015/ SKPT, maka hal tersebut bersesuaian dengan bukti produk PK-2 yaitu Berita Acara Pemeriksaan tersebut yang atas nama Suryono Wijoyo, *in casu* dahulu sebagai Penggugat/Pembanding sekarang sebagai Pemohon Peninjauan Kembali;

Maka sudah dapat dipastikan apabila pengajuan gugatan terhitung sejak 31 Agustus 2015, dimana dimulai sejak ketika diketahuinya adanya objek gugatan dalam hal ini adalah Izin Mendirikan Bangunan Nomor 202/3561/987/IMB/BP2T/IV/15 tertanggal 07 April 2015 untuk dan atas nama Peter Miquel Samuel pada saat pemeriksaan saksi atas nama Hebron Tampi yang diperlihatkan surat persetujuan tetangga, kemudian setelah diketahui bahwa persetujuan tetangga yang ditandatangani oleh saksi Hebron Tampi yang berdasar pada Laporan kepolisian yang dapat kami buktikan dengan produk bukti P-8 yang diajukan membuktikan benar bahwa adanya laporan melalui Surat Tanda Terima Laporan Polisi/Pengaduan Nomor STTLP/782.a/VIII/2015/ SKPT, yang akhirnya bersesuaian dengan bukti produk PK-2 yaitu Berita Acara Pemeriksaan, tanggal 7 bulan Agustus tahun 2015 sangat penting dalam proses perkara ini, yang sangat menentukan "melampaui tenggang waktu" dalam mengajukan gugatan *a quo*, maka sudah dapat dipastikan bahwa:

"Perhitungan 90 (Sembilan puluh) hari masih memenuhi syarat dan kembali berlaku pada saat Penggugat/Pembanding sekarang sebagai Pemohon Peninjauan Kembali mendaftarkan gugatan perkara *a quo*, dan atas dasar tersebut diatas Gugatan perkara *a quo* diajukan masih dalam tenggang waktu yang ditentukan dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi sebagai berikut: "Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara;



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Bahwa oleh karena itu, pertimbangan Majelis Tingkat Banding terhadap alasan tenggang waktu ditolak oleh Penggugat/Pembanding sekarang sebagai Pemohon Peninjauan Kembali, hal tersebut secara benar dan bertanggungjawab bahwa alasan tenggang waktu yang diuraikan dalam Putusan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Makassar, Perkara Nomor 95/B/2016/PT.TUN.MKS dengan putusannya tanggal 19 September 2016, tidak diteliti secara cermat dan sempurna oleh Majelis Tingkat Banding, dimana yang sebenarnya Penggugat/Pembanding sekarang sebagai Pemohon Peninjauan Kembali mengetahui adanya objek gugatan dalam hal ini adalah Izin Mendirikan Bangunan Nomor 202/3561/987/IMB/BP2T/IV/15 tertanggal 07 April 2015 untuk dan atas nama Peter Miquel Samuel pada saat pemeriksaan saksi atas nama Hebron Tampi yang diperlihatkan surat persetujuan tetangga, kemudian setelah diketahui bahwa persetujuan tetangga yang ditandatangani oleh saksi Hebron Tampi yang berdasar pada Laporan kepolisian yang dapat kami buktikan dengan produk bukti P-8 yang diajukan membuktikan benar bahwa adanya laporan melalui Surat Tanda Terima Laporan Polisi/Pengaduan Nomor STTLP/782.a/VIII/2015/SKPT seperti yang sudah diuraikan diatas telah ada objek gugatan dalam hal ini adalah Izin Mendirikan Bangunan Nomor 202/3561/987/IMB/BP2T/IV/15 tertanggal 07 April 2015 untuk dan atas nama Peter Miquel Samuel;  
Yang dimana pemeriksaan berkaitan dengan Hebron Tampi yang berdasar pada Laporan kepolisian yang dapat kami buktikan dengan produk bukti P-8 yang diajukan membuktikan benar bahwa adanya laporan melalui Surat Tanda Terima Laporan Polisi/Pengaduan Nomor STTLP/782.a/VIII/2015/SKPT berkaitan juga dengan bukti produk PK-2 yaitu Berita Acara Pemeriksaan, tertanggal 7 bulan Agustus tahun 2015, yang bukti Produk PK-2 tersebut pun berdasar pada Laporan kepolisian yang dapat kami buktikan dengan produk bukti P-8 yang diajukan membuktikan benar bahwa adanya laporan melalui Surat Tanda Terima Laporan Polisi/Pengaduan Nomor STTLP/782.a/VIII/2015/ SKPT tersebut;
- Hal itu pun sangat jelas bersesuaian pada bukti produk T.III.Int-9 yaitu Undangan dari Dinas Tata Kota kepada Suryono Wijoyo dan Peter Sumual tertanggal 11 Juli 2015, untuk mengadakan pertemuan pada tanggal 19 Agustus 2015, yang akhirnya bersesuaian dengan

Halaman 42 dari 54 halaman. Putusan Nomor 122 PK/TUN/2017



Keterangan Saksi Olfie J. Mangindaan yang bekerja pada Dinas Tata Kota Manado, sebagai Kepala Pengawasan, yang menerangkan pada pokoknya Mohon diteliti kembali oleh Majelis Hakim Peninjauan Kembali yang kami uraikan sebagai berikut:

- ☞ Bahwa benar pada tanggal 19 Agustus 2015, saksi menerima Janesandre Palilingan sebagai kuasa hukum dari Suryono Wijoyo (maksudnya dalam hal ini Janesandre Palilingan sebagai kuasa hukum pertama dari Penggugat/Pembanding sekarang sebagai Pemohon Peninjauan Kembali);
- ☞ Bahwa pertemuan tersebut tidak dilakukan secara bersamaan karena kuasa hukum Suryono Wijoyo (maksudnya dalam hal ini adalah Penggugat/Pembanding sekarang sebagai Pemohon Peninjauan Kembali) datang lebih dahulu dan setelah kembali, baru Peter Samuel datang ke kantor (maksudnya dalam hal ini adalah atas nama Peter Miquel Samuel sebagai Prinsipal, dahulu sebagai Tergugat III Intervensi/Terbanding/sebagai Termohon Peninjauan Kembali);
- ☞ Bahwa pada saat pertemuan Di Kantor Dinas, Kuasa Hukum Suryono Wijoyo menunjukkan IMBnya, sedangkan Peter Sumual juga menunjukkan IMBnya (yang dimaksud adalah objek gugatan dalam hal ini adalah Izin Mendirikan Bangunan Nomor 202/3561/987/IMB/BP2T/IV/15 tertanggal 07 April 2015 untuk dan atas nama Peter Miquel Samuel), namun tidak dilihat oleh kuasa Suryono Wijoyo;

Hal tersebut semakin memperjelas bahwa sama sekali Penggugat/Pembanding sekarang sebagai Pemohon Peninjauan Kembali, “tidak melihat IMB atau bahkan tidak mengetahui adanya objek gugatan dalam hal ini adalah Izin Mendirikan Bangunan Nomor 202/3561/987/IMB/BP2T/IV/15 tertanggal 07 April 2015 untuk dan atas nama Peter Miquel Samuel”, artinya:

1. Bahwa pada tanggal 7 Agustus 2015 Pelapor dalam hal ini adalah Suryono Wijoyo (Penggugat/Pembanding sekarang sebagai Pemohon Peninjauan Kembali) melaporkan Peter M. Sumual (Tergugat III Intervensi/Terbanding sebagai Termohon Peninjauan Kembali) yang beralamat di Jalan Piere Tendean, Kecamatan Sario Kota Manado, selanjutnya disebut Terlapor, dalam perkara Tindak Pidana Pengrusakan dan Penyerobotan



Tanah sesuai dengan Laporan Polisi Nomor LP/782/VIII/2015/SKPT di Kepolisian Daerah Sulawesi Utara, tertanggal 7 Agustus 2015 dan/atau Surat Tanda Terima Laporan Polisi/Pengaduan Nomor STTLP/782.a/VIII/2015/SKPT (bersesuaian dengan produk bukti P-8);

2. Kemudian, bersamaan dengan Laporan tersebut sesuai dengan poin angka 1 diatas, maka Suryono Wijoyo (Penggugat/Pembanding sekarang sebagai Pemohon Peninjauan Kembali diperiksa melalui Berita Acara Pemeriksaan, tanggal 7 bulan Agustus tahun 2015, yang saat ini sebagai bukti produk PK-2;
3. Pada pertemuan tanggal 19 Agustus 2015, di Dinas Tata Kota Manado, Kuasa Penggugat dan atau Penggugat tidak pernah melihat dan mengetahui adanya Izin Mendirikan Bangunan Nomor 202/3561/987/IMB/BP2T/IV/15 tertanggal 07 April 2015 untuk dan atas nama Peter Miquel Samuel;
4. Bahwa pemeriksaan Saksi atas nama Hebron Tampi pada tanggal 31 Agustus 2015, sambil diperlihatkan persetujuan tetangga yang dimana telah ada objek gugatan dalam hal ini adalah Izin Mendirikan Bangunan Nomor 202/3561/987/IMB/BP2T/IV/15 tertanggal 07 April 2015 untuk dan atas nama Peter Miquel Samuel;

Maka oleh karena itu berdasar pada keseluruhan uraian tersebut diatas, yang berkaitan dengan objek gugatan dalam hal ini adalah Izin Mendirikan Bangunan Nomor 202/3561/987/IMB/BP2T/IV/15 tertanggal 07 April 2015 untuk dan atas nama Peter Miquel Samuel pada saat pemeriksaan saksi atas nama Hebron Tampi yang diperlihatkan surat persetujuan tetangga, kemudian setelah diketahui bahwa persetujuan tetangga yang ditandatangani oleh saksi Hebron Tampi yang berdasar pada Laporan kepolisian yang dapat kami buktikan dengan produk bukti P-8 yang diajukan membuktikan benar bahwa adanya laporan melalui Surat Tanda Terima Laporan Polisi/Pengaduan Nomor STTLP/782.a/VIII/2015/SKPT, yang akhirnya bersesuaian dengan bukti produk PK-2 yaitu Berita Acara Pemeriksaan, tanggal 7 bulan Agustus tahun 2015, akhirnya juga mengakibatkan sangat nyata dan jelas suatu fakta kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata oleh Majelis Hakim Tingkat Banding yang tidak meneliti dengan cermat dan sempurna sejak kapan objek gugatan diketahui oleh Penggugat, yang semestinya



diketahui terhitung sejak 31 Agustus 2015, maka kiranya Permohonan Peninjauan Kembali oleh kami sebagai dahulu sebagai Penggugat/ Pembanding sekarang sebagai Pemohon Peninjauan Kembali dapatlah dikabulkan dan akhirnya Majelis Hakim Peninjauan Kembali dapat Memutuskan dengan adil yaitu Membatalkan objek gugatan dalam hal ini adalah Izin Mendirikan Bangunan Nomor 202/3561/987/IMB/BP2T/IV/15 tertanggal 07 April 2015 untuk dan atas nama Peter Miquel Samuel, yang terletak di Jalan Piere Tendean, Kelurahan Sario Tumpaan, Kecamatan Sario, Kota Manado;

Yang secara prinsip terhadap perhitungan 90 (Sembilan puluh) hari masih memenuhi syarat dan kembali berlaku pada saat Penggugat/ Pembanding sekarang sebagai Pemohon Peninjauan Kembali mendaftarkan gugatan perkara *a quo*, dan atas dasar tersebut diatas Gugatan perkara *a quo* diajukan masih dalam tenggang waktu yang ditentukan dalam Pasal 55 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, yang berbunyi sebagai berikut: "Gugatan dapat diajukan hanya dalam tenggang waktu sembilan puluh hari terhitung sejak saat diterimanya atau diumumkannya Keputusan Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara".

- C. Bahwa telah ditemukan fakta suatu kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata;
- Bahwa terhadap poin huruf A. Telah ditemukan surat bukti (telah disesuaikan dengan aslinya, termuat sebagai Lampiran-3 dan Lampiran-3.a, dalam hal ini diberi tanda surat bukti produk PK-1 dan PK-1.a) Berita Acara Pelaksanaan Pengukuran dan Pengembalian Batas, Serta Peta Bidang Tanah dan poin huruf B. Telah ditemukan surat bukti (telah disesuaikan dengan aslinya, termuat sebagai Lampiran 4, dalam hal ini diberi tanda surat bukti produk PK-2) Berita Acara Pemeriksaan, tertanggal 7 bulan Agustus tahun 2015, adalah kesemuanya merupakan fakta suatu kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dan juga Majelis Hakim Tingkat Banding, dan mohon dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Peninjauan Kembali Dan untuk mempersingkat uraian, dianggap telah termuat kembali dalam uraian ini;
  - Bahwa sudah jelas terjadi suatu kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dan juga Majelis Hakim Tingkat Banding, dan mohon dipertimbangkan oleh Majelis Hakim



Peninjauan Kembali, berkaitan erat dengan produk bukti P-19 yang diajukan oleh Penggugat/Pembanding sekarang sebagai Pemohon Peninjauan Kembali, yaitu Peraturan Daerah Kota Manado, Nomor 6 Tahun 2012, Tentang Bangunan Gedung;

Bahwa sudah sangat jelas Pasal 14 ayat (6) huruf (f) Peraturan Daerah Kota Manado, Nomor 6 Tahun 2012, Tentang Bangunan Gedung, yang tertuang sebagai berikut:

- (6) Permohonan IMB di tolak apabila pekerjaan mendirikan bangunan yang direncanakan bertentangan dengan:
  - f. hak pihak ke 3 (tiga).

Dengan kondisi fakta dilapangan sudah jelas-jelas adanya hak pihak ke 3 (dalam hal ini adalah “tembok-tembok atau disebut pagar beton” yang notabene berdiri didalam batas hak bidang tanah dan/atau merupakan hak penuh dan/atau hak milik dari dari Pihak Suryono Wijoyo, *in casu* dahulu sebagai Penggugat/Pembanding sekarang sebagai Pemohon Peninjauan Kembali) yang juga didirikan hotel yang di atasnya diterbitkan objek gugatan telah melampaui pada “tembok-tembok atau disebut pagar beton”, maka semestinya Majelis Hakim Tingkat Pertama dan Majelis Hakim Tingkat Banding dapat mempertimbangkan bukti yang diajukan sebagai fakta persidangan tersebut, dan terhadap objek gugatan tersebut adalah batal demi hukum karena sudah jelas bertentangan dengan Pasal 14 ayat (6) huruf (f) Peraturan Daerah Kota Manado, Nomor 6 Tahun 2012, Tentang Bangunan Gedung tersebut;

- Bahwa sudah jelas terjadi suatu kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dan juga Majelis Hakim Tingkat Banding, dan mohon dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Peninjauan Kembali, dimana terhadap jaminan konstruksi yang diajukan bukti oleh melalui produk bukti T.III.Int16, terkesan jaminan konstruksi yang “tidak layak”;
- Bahwa sudah jelas terjadi suatu kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dan juga Majelis Hakim Tingkat Banding, dan mohon dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Peninjauan Kembali, bahwa sesuai dengan produk bukti P-15 Mohon diteliti kembali oleh Majelis Hakim Peninjauan Kembali, sebenarnya Tergugat dalam menerbitkan objek gugatan yang sebelumnya adalah merupakan suatu IMB khusus untuk bangunan ruko, yang secara



langsung dirubah menjadi IMB hotel yang tersebut adalah merupakan objek gugatan;

Hal tersebut sudah terlihat jelas juga berdasar pada produk bukti yang diajukan dalam T.III.Int-6 Mohon diteliti kembali oleh Majelis Hakim Peninjauan Kembali, dimana dahulunya terhadap bangunan hotel yang diterbitkannya Objek Sengketa adalah bangunan Ruko yang sangat kelihatan berdempetan dengan pangkalan Paris (dalam hal ini bangunan milik dari Suryono Wijoyo, *in casu* dahulu sebagai Penggugat/Pembanding sekarang sebagai Pemohon Peninjauan Kembali);

Bahwa bersesuaian juga dengan Produk Bukti T-T.1 yaitu bahwa bangunan hotel yang diterbitkan objek gugatan, dahulunya adalah merupakan bangunan ruko dengan produk IMB Nomor 202/530/0254/IMB/ BP2T/III/2011 tertanggal 02 Maret 2011, dengan luas bangunan 247,50 m<sup>2</sup>;

Hal yang sangat substansi dari IMB Nomor 202/530/0254/IMB/BP2T/III/2011 tertanggal 02 Maret 2011, dengan luas bangunan 247,50 m<sup>2</sup> sesuai dengan Produk Bukti T-T.1 tersebut adalah bahwa dalam halaman "Ketentuan" produk bukti T.I-1 Mohon diteliti kembali oleh Majelis Hakim Peninjauan Kembali, jelas menyatakan pada pokoknya, yaitu: Dalam melaksanakan pembangunan harus sesuai dengan rencana tapak dan gambar bangunan dengan ketentuan sebagai berikut: (khusus pada poin b), menyebutkan b. Bahwa bangunan yang sudah ada tidak dapat diroboh baik bentuk dan luasannya;

Hal tersebut sudah jelas bahwa bangunan hotel yang di atasnya terbit objek gugatan adalah dahulunya merupakan IMB Bangunan Ruko, yang tidak dapat diroboh dengan tindakan sewenang-wenang yang akhirnya merugikan pihak yang berdampingan. Dikarenakan hal tersebut sudah pasti berpengaruh pada kondisi beban bangunan yang akhirnya terbukti dengan beberapa hal tersebut diatas termasuk terjadi kerusakan dan keretakan bangunan bersebelahan;

- Bahwa sudah jelas terjadi suatu kekhilafan Hakim atau suatu kekeliruan yang nyata oleh Majelis Hakim Tingkat Pertama dan juga Majelis Hakim Tingkat Banding, dan mohon dipertimbangkan oleh Majelis Hakim Peninjauan Kembali, dimana terhadap bukti yang sangat jelas yaitu dalam produk bukti T.I-5, yaitu Laporan Hasil Rapat tanggal 9 Oktober 2014, yang dapat kami uaraikan pada pokoknya sebagai berikut:



- ☛ Sangat jelas khusus poin angka 2 (Heri Saptono/Kepala BPLH Kota Manado) menyatakan pada pokoknya sebagai berikut “Harus mengurus izin tentangga”;

Sementara berdasar pada fakta, sangat jelas terhadap dampak yang diakibatkan oleh Pembangunan Hotel dilokasi bidang tanah yang diterbitkannya objek gugatan dalam hal ini adalah Izin Mendirikan Bangunan Nomor 202/3561/987/IMB/BP2T/IV/15 tertanggal 07 April 2015 untuk dan atas nama Peter Miquel Samuel, yang terletak di Jalan Piere Tendeau, Kelurahan Sario Tumpaan, Kecamatan Sario, Kota Manado, adalah sangat-sangat berbahaya dan mengancam akan kondisi keberadaan dari lokasi bangunan dan tempat dari Suryono Wijoyo, *in casu* dahulu sebagai Penggugat/Pembanding sekarang sebagai Pemohon Peninjauan Kembali, yang langsung berbatasan dengan lokasi bidang tanah dan bangunan Hotel tersebut;

Maka untuk itu sudah semestinya wajib membuat izin gangguan dan/atau Persyaratan izin gangguan HO (*Hinderordonnantie*) yang dimana Izin Gangguan (HO) tersebut adalah izin kegiatan usaha kepada orang pribadi/badan dilokasi tertentu yang berpotensi menimbulkan bahaya kerugian dan gangguan, ketentraman dan ketertiban umum tidak termasuk kegiatan/tempat usaha yang lokasinya telah ditunjuk oleh Pemerintah Pusat atau Daerah, yang sampai dengan saat ini tidak pernah ada persetujuan dari Suryono Wijoyo, *in casu* dahulu sebagai Penggugat/Pembanding sekarang sebagai Pemohon Peninjauan Kembali, yang langsung berbatasan dengan lokasi bidang tanah dan bangunan Hotel tersebut;

- ☛ Sangat jelas khusus poin angka 4 (Nurlian Tomboelu/Dinas Tata Kota Manado) menyatakan pada pokoknya sebagai berikut “Diperlukan kajian lalulintas dan untuk bangunan 7 Lantai menyaipkan tangga darurat”;

Bahwa terhadap Kajian lalulintas ternyata banyak hal yang terkesan adanya indikasi kebohongan dan indikasi terkesan bersifat tipu muslihat Mohon diteliti kembali oleh Majelis Hakim Peninjauan Kembali atas produk bukti yang diajukan oleh T.I-3 yaitu Surat Kepala Dinas Perhubungan, Komonikasi dan Informatika Provinsi Sulawesi Utara Nomor 551/30/D.Hubkom tanggal 23 April 2015, dimana tercatat pada data umum:



Luas Lahan: 400 m<sup>2</sup>

Luas Bangunan: 1000 m<sup>2</sup>

Luas Area Parkir: 120 m<sup>2</sup>

Yang semestinya hal tersebut adalah tidak benar, maka adanya indikasi kebohongan dan indikasi terkesan bersifat tipu muslihat, yang semestinya bahwa terhadap luasan lahan atas bangunan hotel tersebut yang di atasnya terbit objek gugatan adalah:

- a. Luas lahan, jika bersesuaian dengan produk bukti T.II-11 (Sertipikat Hak Milik 418/Kelurahan Sario Tumpaan, Surat Ukur Nomor 00008/Sario Tumpaan/2011 atas nama Peter Miquel Samuel), dengan luas 138m<sup>2</sup>, dan juga produk bukti T.II-9 (Sertipikat Hak Milik 417/Kelurahan Sario Tumpaan, dengan luasan 122m<sup>2</sup>, maka total luasan semestinya adalah kurang lebih 260m<sup>2</sup>, maka sangat tidak dipahami ada ihwal apa sampai dengan luasan lahan atas bangunan hotel yang di atasnya terbit objek gugatan pun terkesan dan indikasi “bohong”;
  - b. Luas Bangunan, sudah jelas tercatat dalam objek gugatan total luasan bangunan adalah kurang lebih 2000 an m<sup>2</sup>, hal tersebut dapat dilihat jelas dalam produk objek gugatan;
  - c. Luas Area Parkir, bahwa keberadaan area parkir seluas 120m<sup>2</sup> adalah kondisi yang tidak sesuai dilapangan, hal mana, semakin membuktikan bahwa adanya indikasi kebohongan yang dipertontonkan oleh atas nama Peter Miquel Samuel sebagai Prinsipal, dahulu sebagai Tergugat III Intervensi/ Terbanding/ sebagai Termohon Peninjauan Kembali;
- ☞ Sangat jelas khusus poin angka 5 (Oktavianus Adile/Lurah Sario Tumpaan, yaitu Kelurahan yang membawahi wilayah dimana hotel tersebut berdiri yang di atasnya diterbitkan objek gugatan) menyatakan pada pokoknya sebagai berikut “Ada Komplain dari Warga sekitar”;
- Bahwa yang dimaksud oleh warga sekitar adalah salah satunya Penggugat adalah komplain dari Suryono Wijoyo, *in casu* dahulu sebagai Penggugat/Pemohon/ sekarang sebagai Pemohon Peninjauan Kembali;
- ☞ Sangat jelas khusus poin angka 8 (A. M. Mandagi/Kasie Trantib Kecamatan Sario, Kecamatan yang dimana merupakan wilayah



berdirinya hotel yang diterbitkannya objek gugatan) menyatakan pada pokoknya sebagai berikut “Masalah HO pernah ada yang complain dari Paris (maksudnya dalam hal ini adalah tempat milik dari Suryono Wijoyo, *in casu* dahulu sebagai Penggugat/Pembanding/sekarang sebagai Pemohon Peninjauan Kembali, yang langsung berbatasan dengan lokasi bidang tanah dan bangunan Hotel tersebut) tapi sudah selesai ditingkat kelurahan”;

Bahwa sudah jelas terhadap hal tersebut sangat tidak benar dan mengandung unsur kebohongan, oleh karena sampai dengan saat ini tidak pernah ada persetujuan dari Suryono Wijoyo, *in casu* dahulu sebagai Penggugat/Pembanding sekarang sebagai Pemohon Peninjauan Kembali, yang langsung berbatasan dengan lokasi bidang tanah dan bangunan Hotel tersebut dalam menandatangani HO atau persetujuan tetangga;

☞ Dan Sangat jelas khusus poin angka romawi III. Kesimpulan, menyatakan pada pokoknya sebagai berikut “IMB disetujui apabila semua persyaratan sudah dipenuhi yaitu: (merupakan salah satu poin penting) izin tetangga”;

Dalam hal ini merupakan persetujuan tetangga yang sangat berpengaruh dan berkaitan dengan izin gangguan tersebut. Semestinya merupakan sesuatu yang wajib dalam membuat izin gangguan dan/atau Persyaratan izin gangguan HO (*Hinderordonnantie*) yang dimana Izin Gangguan (HO) tersebut adalah izin kegiatan usaha kepada orang pribadi/badan dilokasi tertentu yang berpotensi menimbulkan bahaya kerugian dan gangguan, ketentraman dan ketertiban umum tidak termasuk kegiatan/tempat usaha yang lokasinya telah ditunjuk oleh Pemerintah Pusat atau Daerah. Dan hal tersebut semakin memperjelas bahwa hingga saat ini Suryono Wijoyo, *in casu* dahulu sebagai Penggugat/Pembanding/sekarang sebagai Pemohon Peninjauan Kembali tidak pernah bertanda tangan dalam HO dimaksud;

D. Adanya indikasi suatu kebohongan atau tipu muslihat pihak lawan yang dalam hal ini adalah atas nama Peter Miquel Samuel sebagai Prinsipal, dahulu sebagai Tergugat III Intervensi/Terbanding sebagai Termohon Peninjauan Kembali dalam memberikan Informasi berkaitan dengan produk bukti yang diajukan oleh T.I-3 yaitu Surat Kepala Dinas Perhubungan,



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Komunikasi dan Informatika Provinsi Sulawesi Utara Nomor 551/30/D.  
Hubkom tanggal 23 April 2015;

- Bahwa telah nyata dan jelas telah ditemukan adanya indikasi kebohongan dan indikasi terkesan bersifat tipu muslihat Mohon diteliti kembali oleh Majelis Hakim Peninjauan Kembali atas produk bukti yang diajukan oleh T.I-3 yaitu Surat Kepala Dinas Perhubungan, Komunikasi dan Informatika Provinsi Sulawesi Utara Nomor 551/30/D.Hubkom tanggal 23 April 2015, dimana tercatat pada data umum:

Luas Lahan: 400 m<sup>2</sup>;

Luas Bangunan: 1000 m<sup>2</sup>;

Luas Area Parkir: 120 m<sup>2</sup>;

Yang semestinya hal tersebut adalah tidak benar, maka adanya indikasi kebohongan dan indikasi terkesan bersifat tipu muslihat, yang semestinya bahwa terhadap luasan lahan atas bangunan hotel tersebut yang di atasnya terbit objek gugatan adalah:

☞ Luas lahan, jika bersesuaian dengan produk bukti T.II-11 (Sertipikat Hak Milik 418/Kelurahan Sario Tumpaan, Surat Ukur Nomor 00008/Sario Tumpaan/2011 atas nama Peter Miquel Samuel), dengan luas 138m<sup>2</sup>, dan juga produk bukti T.II-9 (Sertipikat Hak Milik 417/Kelurahan Sario Tumpaan, dengan luasan 122m<sup>2</sup>, maka total luasan semestinya adalah kurang lebih 260m<sup>2</sup>, maka sangat tidak dipahami ada ihwal apa sampai dengan luasan lahan atas bangunan hotel yang di atasnya terbit objek gugatan pun terkesan dan indikasi "bohong";

☞ Luas Bangunan, sudah jelas tercatat dalam objek gugatan total luasan bangunan adalah kurang lebih 2000 an m<sup>2</sup>, hal tersebut dapat dilihat jelas dalam produk objek gugatan;

☞ Luas Area Parkir, bahwa keberadaan area parkir seluas 120m<sup>2</sup> adalah kondisi yang tidak sesuai dilapangan, hal mana, semakin membuktikan bahwa adanya indikasi kebohongan yang dipertontonkan oleh atas nama Peter Miquel Samuel sebagai Prinsipal, dahulu sebagai Tergugat III Intervensi/ Terbanding/sebagai Termohon Peninjauan Kembali;

- Bahwa jelas dalam produk bukti P-19 yang diajukan oleh Penggugat/ Pemandang sekarang sebagai Pemohon Peninjauan Kembali, yaitu Peraturan Daerah Kota Manado, Nomor 6 Tahun 2012, Tentang Bangunan Gedung;

Halaman 51 dari 54 halaman. Putusan Nomor 122 PK/TUN/2017



Bahwa sudah sangat jelas dalam Paragraf III, Izin Mendirikan Bangunan, Pasal 12 ayat (4) huruf (h) Peraturan Daerah Kota Manado, Nomor 6 Tahun 2012, Tentang Bangunan Gedung, yang tertuang sebagai berikut:

(4) Setelah Pemohon menerima keterangan rencana kota sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Pemohon mengajukan permohonan izin mendirikan bangunan yang dilengkapi dengan:

h. rekomendasi hasil analisa dampak lalu lintas jika diperlukan;

Bahwa sudah jelas terhadap produk bukti yang diajukan oleh T.I-3 yaitu Surat Kepala Dinas Perhubungan, Kominikasi dan Informatika Provinsi Sulawesi Utara Nomor 551/30/D.Hubkom tanggal 23 April 2015 adalah untuk mengganti rekomendasi hasil analisa dampak lalu lintas jika diperlukan, yang sesuai dengan Paragraf III, Izin Mendirikan Bangunan, Pasal 12 ayat (4) huruf (h) Peraturan Daerah Kota Manado, Nomor 6 Tahun 2012, Tentang Bangunan Gedung, maka sudah jelas terhadap hal tersebut terkandung unsur atau indikasi "kebohongan" yang sangat substansi. Maka kiranya Majelis Hakim Peninjauan Kembali dapat mempertimbangkannya;

Akhirnya, dengan telah terpenuhinya semua syarat-syarat serta unsur, yang sudah terurai pada keseleuruhan penjelasan diatas, maka Pemohon Peninjauan Kembali berpendapat Dan kiranya Majelis Hakim Peninjauan Kembali akan sependapat bahwa semua syarat Permohonan Peninjauan Kembali adalah yang didasarkan pada Paragraf 3 Peradilan Agama, Peradilan Tata Usaha Negara, Peradilan Militer, Pasal 77 ayat (1) *juncto* Pasal 67 *juncto* Pasal 69 Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung *juncto* Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 Tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung *juncto* Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009 Tentang Perubahan Kedua atas Undang Nomor 14 Tahun 1985 Tentang Mahkamah Agung, telah terpenuhi, dan oleh karena itu Permohonan Peninjauan Kembali yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali beralasan Hukum dan patut dikabulkan oleh Mahkamah Agung Republik Indonesia *cq.* Majelis Hakim Peninjauan Kembali;

## PERTIMBANGAN HUKUM

Menimbang, bahwa terhadap alasan peninjauan kembali tersebut, Mahkamah Agung berpendapat:

Bahwa alasan tersebut tidak dapat dibenarkan, dengan pertimbangan sebagai berikut:

- Bahwa putusan *Judex Facti* Pengadilan Tinggi sudah tepat dan benar, Pemohon Peninjauan Kembali dahulu Penggugat mengajukan gugatan pada



## Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

tanggal 25 Nopember 2015 sedangkan Penggugat mengetahui Keputusan Tata Usaha Negara obyek sengketa pada tanggal 1 Juni 2015, dengan demikian gugatan Penggugat melewati tenggang waktu sebagaimana ketentuan Pasal 55 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, dengan demikian tidak terdapat kekhilafan Hakim atau kekeliruan yang nyata, sebagaimana dimaksud Pasal 67 huruf (f) 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;

- Bahwa bukti-bukti baru (*novum*) yang diajukan oleh Pemohon Peninjauan Kembali tidak bersifat menentukan sebagaimana dimaksud Pasal 67 huruf (b) 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;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut di atas, maka permohonan Peninjauan Kembali yang diajukan oleh: SURJONO WIJOYO tersebut tidak beralasan sehingga harus ditolak;

Menimbang, bahwa dengan ditolaknya permohonan peninjauan kembali, maka Pemohon Peninjauan Kembali dinyatakan sebagai pihak yang kalah, dan karenanya dihukum untuk membayar biaya perkara dalam peninjauan kembali ini;

Memperhatikan pasal-pasal dari Undang-Undang Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1985 tentang Mahkamah Agung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2009, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 dan perubahan kedua dengan Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009, serta peraturan perundang-undangan lain yang terkait;

### **MENGADILI,**

Menolak permohonan peninjauan kembali dari Pemohon Peninjauan Kembali: **SURJONO WIJOYO**, tersebut;

Menghukum Pemohon Peninjauan Kembali untuk membayar biaya perkara dalam peninjauan kembali ini sebesar Rp2.500.000,00 (dua juta lima ratus ribu rupiah);

Halaman 53 dari 54 halaman. Putusan Nomor 122 PK/TUN/2017



# Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Demikianlah diputuskan dalam rapat permusyawaratan Mahkamah Agung pada hari Senin, tanggal 14 Agustus 2017, oleh Dr. H. Yulius, S.H., M.H., Halim Agung yang ditetapkan oleh Ketua Mahkamah Agung sebagai Ketua Majelis, Dr. Irfan Fachruddin, S.H., C.N., dan Dr. H. M. Hary Djatmiko, S.H., M.S., Hakim-Hakim Agung sebagai Anggota Majelis, dan diucapkan dalam sidang terbuka untuk umum pada hari itu juga oleh Ketua Majelis beserta Hakim-Hakim Anggota Majelis tersebut dan dibantu oleh Andi Nur Insaniyah, S.H., Panitera Pengganti dengan tidak dihadiri oleh para pihak.

Anggota Majelis:  
ttd/  
Dr. Irfan Fachruddin, S.H., C.N.  
ttd/  
Dr. H. M. Hary Djatmiko, S.H., M.S.

Ketua Majelis,  
ttd/  
Dr. H. Yulius, S.H., M.H.

Panitera Pengganti,  
ttd/  
Andi Nur Insaniyah, S.H.

## Biaya-biaya

1. Meterai .....	Rp	6.000,00
2. Redaksi .....	Rp	5.000,00
3. <u>Administrasi</u> .....	Rp	<u>2.489.000,00</u>
Jumlah .....	Rp	2.500.000,00

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

(H. ASHADI, S.H.)  
Nip. 220000754.